Gemeente Amsterdam

Vraag 5.19 Regelgeving aanpassen om optoppen te versnellen

Welke regels zouden we moeten schrappen (welstand: samenvoegen) of toevoegen (leegstand voorkomen) om wonen boven winkels en optoppen te kunnen versnellen?

B- Optoppen
B- Wonen boven winkels

Antwoord (max. 1 A4)

NB lees ook de antwoorden bij vraag 5.18 over optoppen, deze vullen elkaar aan

A. Optoppen is om twee redenen complex, want dit heeft niet alleen te maken met regels

1. Elk project vereist maatwerk er is geen standaard werkwijze. Voor elk project gelden locatie specifieke ruimtelijke kaders.
2. Optoppen past vaak niet binnen het bestemmingsplan. Hierdoor moet elke initiatiefnemer een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) aanvragen. Dit is een tijdrovend proces, waarbij veel verschillende belangen en beleidsambities tegen elkaar worden afgewogen zonder zekerheid over de uitkomst.

Hoe kunnen we optoppen versnellen?

1. **Maken van standaard werkwijze, processen inrichten zoals opgenomen in Handreiking Gewoon Goed**.
   Gebiedsgerichte kaders vaststellen om de mate van maatwerk te beperken in kansrijke gebieden met schaalvoordelen en kansen voor de buurt – hier is de meeste ruimte om te versnellen.
2. **Onderzoeken hoe de onderstaande regels en de afwijkingen ervan kunnen worden toegepast om processen te versnellen.**
   - Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) - verbouw regels
   - parkeren fiets en auto.
   - 40-40-20 woningbouwprogrammering beleid.
   - ruimtelijke kaders((welstand).
   - Erfpacht (WOZ – BSQ-methode).
3. **Gestandaardiseerd maatwerk parkeren fiets en auto**
   - Onderzoek wat er nodig is om bij optoppen lage/geen parkeernormen te eisen
   - Onderzoek daarbij wat de gevolgen zijn van een dergelijke parkeernorm (geen parkeervergunning, geen ruimte voor bezoek, fietsparkeerchaos voor de deur,
   - Besluit per gebied in de stad op voorhand of deze gevolgen acceptabel zijn
4. **Gestandaardiseerd maatwerk voor welstandbeleid voor optoppen:**
   - Optoppen heeft altijd grote impact op het gevelbeeld. Bijvoorbeeld, Wanneer er binnen een architectuur-eenheid een dakopbouw is toegestaan, kan de volgende dakopbouw — nog sneller worden getoetst dan de standaard 3 weken die nu geldt voor een ambtelijke toets (Trendsetter principe).
   - Versnelling kan door gebiedsgericht de welstandregels en het proces inzichtelijk te maken voor initiatiefnemers, bijvoorbeeld zoals recent bij de pilot Optoppen Buitenveldert. Hiervoor is een toolbox architectonische principes ontwikkeld. Het is een kennisbron met als doel: versnellen door de welstandregels en het proces inzichtelijk te maken voor initiatiefnemers.
   - Het optoppen van hooggewaardeerde panden (orde 1 en 2) blijkt in de praktijk vaak aan te lopen tegen bezwaren vanuit welstand. De pilot zoals in Buitenveldert (orde 2 en 3) laat zien dat in samenwerking met COK het mogelijk is om op een zorgvuldige manier de welstandseisen voor optoppen te standaardiseren en daarmee te versnellen en vereenvoudigen.

5. Rijksbeleid deregulering en Amsterdamse zorgen

De Minister VRO zet in op deregulering in haar beleid en in de Landelijke aanpak Beter **Benutten bij de Kamerbrief Eerste resultaten taskforce Versnelling Woningbouw:**

1. Minder belemmeringen in wet- en regelgeving.
2. Gemeentelijk beleid beter toegerust op Beter Benutten.

Een kanttekening is dat het versimpelen van de regels niet automatisch leidt tot woningen van voldoende kwaliteit en veiligheid of tot een passend proces. In de recente toelichting van de verbouwregels door het ministerie van BZK wordt voor optoppen het kwaliteitsniveau van bestaande bouw als voldoende beschouwd. Daar is echter nog discussie over tussen deskundigen. Binnen de G4 worden momenteel gesprekken gevoerd over het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en de verbouwregels. Op 6 juni 2026 vindt hierover een commissiedebat plaats in de Tweede Kamer.
Amsterdam heeft eigen ervaring opgedaan met het proces en de werkwijze van optoppen tijdens de Pilot Optoppen in Buitenveldert. De resultaten van deze pilot worden in mei/juni 2026 gedeeld met de raad via een raadsinformatiebrief. Daarna volgt een stadsbreed advies over de aanpak van optoppen. Dit advies is gebaseerd op de pilot, gesprekken met corporaties en de Stedelijke verkenning optoppen. De vraag over het waar mogelijk schrappen van regels wordt hierin ook meegenomen.

B. Wonen boven winkels

Het realiseren van woningen boven winkels is complex door:

1. Vigerende bestemmingsplannen
    - De meeste ruimten boven winkels in de binnenstad hebben een dubbele bestemming: 'wonen en opslag'. Daardoor kunnen er meestal woningen worden gerealiseerd maar de gemeente kan eigenaren daar niet toe dwingen. Ook kunnen eigenaren daardoor niet via bijvoorbeeld de Leegstandverordening worden aangesproken op het leeg laten staan van de ruimten.
    - Als er geen woonfunctie mogelijk is, moet er een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen of een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
2. Bouwkundige aanpassingen: Het maken van ontsluitingen (eigenaren willen niet dat die ten koste gaat van de winkeloppervlakten); bijvoorbeeld via de achterzijde is vaak een hele puzzel.
3. Het overtuigen van eigenaren van het nut van realiseren van woningen is vaak de grootste hobbel, ook al kan een kleine subsidie worden verstrekt. Dit mede gezien de hoge investeringen en het feit dat vaak de verhuur van het winkeloppervlak al genoeg oplevert.
4. Welstandseisen zijn hierbij zelden belemmerend. Het samenvoegen of toevoegen van woningen boven winkels heeft vaak beperkte invloed op het exterieur van het gebouw.
5. De huidige regels over woningvormen en samenvoegen, die o.a. bedoeld zijn om de balans in de woningvoorraad te bewaren, kunnen een belemmering zijn. Specifiek voor het realiseren van woningen boven winkels kunnen soepelere regels worden opgesteld. Dat vanuit de motivering dat we liever hebben dat er woonplekken worden toegevoegd, dan dat deze woningen leegstaan. In het huidige beleid geldt al een vergelijkbare versoepeling voor het realiseren van woningen in bergingen. Voorbeelden van versoepelingen zijn:

- Woningvormen: lagere oppervlakte-eisen wat betreft de woning waaruit gevormd wordt (bijvoorbeeld 50 m2 in plaats van 100m2);
    - Samenvoegen: laten vervallen van de eis om compenserende woonruimte te realiseren omdat er een woning verdwijnt.

Er zijn gelukkig op beperkte schaal ook positieve ontwikkelingen. Zo lopen er voor de Nieuwendijk een aantal conceptaanvragen voor het maken van tientallen woningen.

Gemeente Amsterdam

Financiële en personele gevolgen

Het uitgewerkte ambtelijke advies over optoppen dat voor de zomer 2026 wordt voorgelegd aan het College, bevat concrete aanbevelingen met een overzicht van de financiële en personele gevolgen.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Gemeentelijke inkomsten	PM					
Erfpacht, ozb, ...						

Als er sprake is van een toe-of afname van personeel, geef dan aan hoeveel FTE het betreft.

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid						
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid						
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**						

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete einddatum.