Gemeente Amsterdam

Vraag 5.18 Optoppen makkelijker maken

Hoe kunnen we optoppen makkelijker maken voor corporaties of bijv voor VVE's die willen verduurzamen? Hoe kunnen we optoppen vrijer maken qua regelgeving, zonder dat het heel veel capaciteit kost van de organisatie?

Antwoord (max. 1 A4)

NB: beantwoording vraagt ook lezing van 5.19 over optoppen.

Hoe kunnen we optoppen makkelijker maken? (Dit is een advies)
Optoppen is een relatief complexe methode, zowel technisch als organisatorisch, omdat elk gebouw net even anders is en elk project maatwerk vereist. Makkelijker maken kan door een scherpe, gebiedsgerichte aanpak in plaats van projecten en afweging per kavel of gebouw. Door een meer gestandaardiseerde werkwijze kan de hoeveelheid maatwerk beperkt worden.
Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen de aanpak voor corporaties en die voor VvE's.

1. Gebiedsgerichte aanpak– inzetten van capaciteit en middelen in focusgebieden
(Focusgebieden zijn gebieden met hoge optop-potentie)

- Dit vraagt identificatie door Amsterdam van gebieden met kansrijke panden en kansrijke eigenaren om daar ondersteuning op te richten. Losse, kleine initiatieven kosten te veel capaciteit.
- Stel kaders per gebied, bijvoorbeeld op het gebied van stedenbouw, ruimtelijke kwaliteit, verduurzaming, ontsluiting, woningtype, voorzieningen, doelgroep en parkeren.

Verduurzaming – aandachtspunten:

- Netcongestie: Bij optoppen moeten de nieuwe woningen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Op veel plekken in Nederland zit het stroomnet aan de maximale capaciteit, zo ook in Amsterdam. Dit heeft invloed op stedelijke ambities zoals het bouwen van woningen en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Vanaf 1 juli 2026 gelden er nieuwe regels waardoor woningen ook op de wachtlijst voor stroom komen. Dit betekent langere wachttijden voor een aansluiting op het elektriciteitsnet en daarmee een reële impact op alle projecten die voor 1 juli 2026 nog geen stroomvoorziening hebben.
- Erfpacht en verduurzaming: Uit de eerder gegeven toelichting in de raadsbrief (Document Viewer - Raadzaam Amsterdam) blijkt dat het verlagen van de erfpacht om optoppen in het kader van verduurzaming te stimuleren wordt ontraden. Een gerichte financiële bijdrage, bijvoorbeeld in vorm van een subsidie voor optoppen en/of verduurzamen is mogelijk een effectievere aanpak.

2. Werk aan een gestandaardiseerde werkwijze met een duidelijke werkinstructie

- Optoppen is momenteel altijd maatwerk. Elke afwijking of procedure moet telkens opnieuw doorlopen worden.
- Stel op basis van de ervaring met de Pilot Optoppen in Buitenveldert een faciliterende werkwijze op en bundel de ambtelijke expertise over optoppen. Uit de pilot blijkt dat binnen het bestaande beleid van de gemeente ruimte zit om gezamenlijk keuzes te maken voor een specifieke situatie. Deze manier van werken waarbij de aanvragers en de toetsers vanaf het begin van het proces in overleg zijn en samen zoeken naar mogelijkheden, is intensief en kost in eerste instantie extra tijd van de betrokken ambtenaren. De verwachting is dat de tijdsinvestering vooraf ruimschoots wordt terugverdiend bij de snellere toetsing van de vergunningsaanvragen straks**. Dit vraagt**

om andere manier van werken, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt in plaats van enkel toetsend.

- Actieve rol van de gemeente i.p.v. reactief, gericht op meer faciliteren aan de voorkant, maakt het behandelen van projecten veel efficiënter en vergroot de slagingskans van een optop-project omdat initiatiefnemers niet afhaken als ze de complexiteit tegenkomen.
- Het opstellen van standaardkaders per gebied biedt meer duidelijkheid vooraf aan initiatiefnemers en optop-projecten verzamelen op een centraal punt binnen gemeente draagt bij aan een efficiëntere inzet van ambtelijke capaciteit, door het behandelen van een deskundig optopteam.

3. Creëren van een centraal aanspreekpunt voor ondersteuning van projecten

- Dit vraagt capaciteit en expertise die wel beschikbaar is binnen gemeente maar moet worden vrijgemaakt voor dit doel, zo niet dan is inhuur nodig.
- Zowel woningcorporaties als VVE's hebben behoefte aan ambtelijke ondersteuning. Dit begint in Zuid en Centrum al wel te ontstaan, maar nog onvoldoende in overige stadsdelen. Voor het stimuleren van de focusgebieden is de huidige capaciteit onvoldoende en de processen moeten verder gestroomlijnd. Het Rijksprogramma Beter benutten kan hierbij helpen, contacten zijn er.
- Voor corporaties en VvE's is met name winst te behalen in proces en het bottom-up gezamenlijk uitwerken van de kaders. Sluit de keuze van de locaties aan op de planning van de projecten van de corporaties.
- Voor vve's geldt dat ze geen ervaring hebben als ontwikkelaar, ze hebben externe begeleiding nodig om hen door proces te helpen. Besluitvorming en financiering zijn ook aandachtspunt. Hun motivatie voor optoppen is vaak opbrengsten genereren voor achterstallig onderhoud en verduurzaming.

4. Ontwikkelen van een stedelijke informatievoorziening, zoals een praktische website

- Veel private initiatiefnemers missen basiskennis over optoppen, en dienen aanvragen in die niet kansrijk of compleet zijn. Dit kost veel capaciteit die elders meer effectief kan worden ingezet.
- Voor initiatiefnemers buiten de focusgebieden is een website met een checklist een manier om kennis op te doen en instructies te ontvangen om zich te oriënteren op de mogelijkheden voor hun specifieke situatie.
- Bied voorafgaand duidelijkheid aan initiatiefnemers over: ruimtelijk kader (bestemmingsplan; beeldkwaliteitsplan) en regels: o.a. erfpacht.

5. Het advies over optoppen is in lijn met de aanpak van de Taskforce Aanpak Beter Benutten en beleid Minister VRO:

In de Kamerbrief dd. 20 april 2026 kondigt de minister aan dat de regelgeving moet worden vereenvoudigd en werkwijzen moeten worden gestandaardiseerd en waar mogelijk vergunningplicht moet worden afgeschaft. Optoppen wordt hierbij specifiek benoemd. Ook zij zijn van mening dat dit aanzienlijk zou moeten schelen in ambtelijke capaciteit en doorlooptijd. Wij hebben de zorg dat de kwaliteit van de bouwwerken als geheel te weinig aandacht krijgt.

Hoe kunnen we optoppen vrijer maken qua regelgeving? (Meer hierover in vraag 5.19)

Juridisch zijn er ook nu al voldoende mogelijkheden om vrijer van regelgeving te maken, maar de afweging per project is nu arbeidsintensief en het resultaat is vooraf onzeker. Daarom biedt een faciliterende werkwijze (i.p.v. enkel toetsend) en een focusaanpak aanpak de grootste schaalvoordelen.

Zie verder bovenstaande antwoorden op de vraag hoe optoppen makkelijker te maken is.

Gemeente Amsterdam

Deze adviezen zijn gebaseerd op de Stedelijke Verkenning Optoppen en de uitkomsten van de Pilot Optoppen in Buitenveldert en gesprekken met Amsterdamse Woningcorporaties. Momenteel werken de directies Wonen, R&D en G&O aan een advies om optoppen beter te faciliteren. Het uitgewerkte ambtelijke advies en de onderliggende stukken worden voor de zomer voorgelegd aan het College.

Planning:

- Q2 2026 –Resultaten Pilot Optoppen in Buitenveldert – Raadsinformatiebrief
- Juni / juli 2026– Raad informeren over het richting van het vervolgtraject: optoppen gericht faciliteren.

Financiële en personele gevolgen

We hebben de grove indicatie van de kosten gebaseerd op de financiële en personele kosten van het transformatieteam bij stadsdeel Zuid bij de pilot optoppen. Een gezamenlijk stedelijk optopteam zou kunnen bestaan uit collega's van verschillende directies met adviseurs, beleidsmedewerkers, bouwinspecteurs en een jurist en een projectleider. Een grove inschatting is dat dit gezamenlijk zo'n 2-8 fte betreft. Dit kan deels gebeuren uit de bestaande formatie. Per fte zijn de geschatte kosten
€ 120.000 euro.

De huidige werkwijze kan niet helemaal op stop worden gezet omdat Amsterdammers dergelijke aanvragen gewoon mogen blijven doen. Optop-projecten zijn in praktijk kleine initiatieven met een zeer beperkt aantal toe te voegen woningen (gemiddeld 8 á 16 woningen per project).

Geen maatregelen nemen betekent dat het ambtelijk apparaat belast blijft worden, doordat iedere keer 'het wiel opnieuw moet worden uitgevonden' en veel projecten uiteindelijk toch vastlopen op complexiteit. Meer resultaten (woningen en verduurzaming van gebouwen) kunnen we bereiken door het proces efficiënter te organiseren met een faciliterende aanpak en bundeling van expertise.

Hoewel optoppen, doordat de erfpachtbestemming wordt verruimd, in principe inkomsten kan genereren voor de gemeente, zijn deze bij kleinschalige projecten doorgaans beperkt en wegen opbrengsten mogelijk niet op tegen de benodigde inzet van ambtelijke capaciteit.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel

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	2**	5**	8**	8**	8**	
Incidenteel?**						

Zo ja, tot wanneer?

*Stoppen van intensivering beleid/ ** Starten van intensivering beleid:
Het stoppen en intensiveren van beleid zijn nauw met elkaar verbonden. Het opzetten van een centraal stedelijk optoppen-team van deskundigen vraagt in eerste instantie extra capaciteit. Een grove inschatting is dat dit 2-8 fte betreft. Dit team kan processen vereenvoudigen, een faciliterende werkwijze invoeren, opgedane ervaringen delen en regels doelmatig schrappen.

Op de wat langeretermijn levert dit een efficiënter proces op door minder bureaucratie en regels en standaardisering van het maatwerk. De vrijkomende capaciteit kan vervolgens worden ingezet om in het optop team op basis van de ervaringen de werkwijze weer verder te optimaliseren. Ook kunnen er meer projecten tegelijk worden gefaciliteerd. **Dit vraagt om andere manier van werken, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt in plaats van enkel toetsend**.

Op dit moment worden per project afwegingen gemaakt. Dit is arbeidsintensief en de uitkomsten zijn onzeker. De ontwikkelingen van de nieuwe werkwijze hoeft niet veel tijd te kosten, omdat er zijn al bouwstenen zoals:

- De resultaten van de pilot Optoppen in Buitenveldert;
- De Handreiking Gewoon Goed;
- De kennisbronnen van Ministerie VRO en Programmateam Gebiedsgericht Beter Benutten – Amsterdam, als snelle volger, heeft eerder toegang tot informatie en tools.