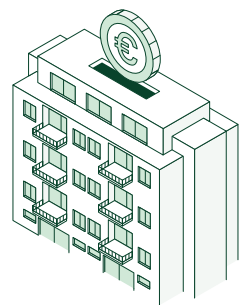


Waarom optoppen op een vve-dak? De 8 voordelen!

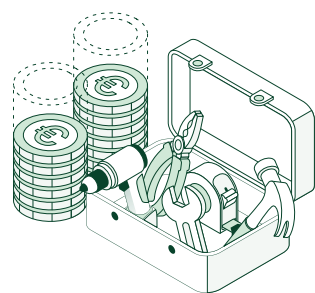


Lees het volledige handboek
'Op weg naar een topproject!'
via de QR-code.



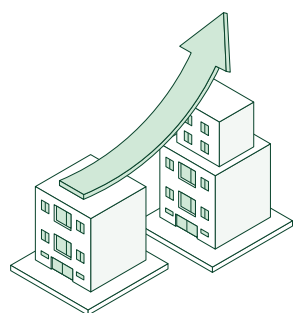
1. Extra opbrengsten voor de vve

Optoppen zorgt voor extra woningen die kunnen worden verkocht. Die opbrengsten worden vaak gebruikt om bijvoorbeeld groot onderhoud of verduurzaming te financieren.



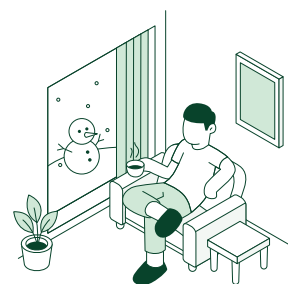
2. Besparing van onderhoudskosten

Is het dak of de lift verouderd, dan kan vervanging direct worden meegenomen in de optopping. Zo zijn aparte vervangingskosten niet meer nodig.



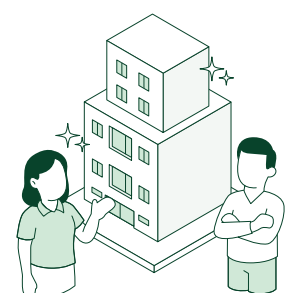
3. Modernisering en waardevermeerdering van het gebouw

De nieuwe woningen zijn vaak moderner. Zo krijgt het hele gebouw meer allure. Dit kan de waarde van alle woningen, ook de bestaande, verhogen.



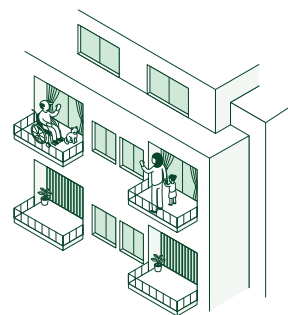
4. Voordelen voor de huidige bovenste bewoners

Wie nu op de bovenste verdiepingen woont, merkt vaak de nadelen van slechte isolatie. Een nieuwe woonlaag zorgt voor een extra isolerende buffer.



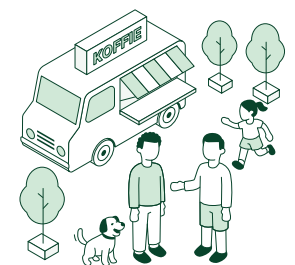
5. Betere uitstraling voor de hele buurt

Een mooier gebouw kan het imago van de wijk opkrikken en de omgeving aantrekkelijker maken voor bewoners en bezoekers.



6. Thuis blijven wonen en andere kansen

Aangepaste woningen of bijvoorbeeld een nieuwe lift zorgen ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Ook andere doelgroepen kunnen profiteren van de extra woonmogelijkheden die optoppen biedt.



7. Meer levendigheid in de wijk

Meer bewoners betekent meer vraag naar lokale voorzieningen. Ook zorgen de nieuwe bewoners voor frisse ideeën en initiatieven in de hele wijk.



8. Beter voor het milieu

Bij optoppen wordt de bestaande infrastructuur hergebruikt. Dus is er minder materiaalgebruik, minder afval en een lagere CO₂-uitstoot.

Op weg naar een topproject!

Hoogtepunten uit het handboek optoppen voor vve's

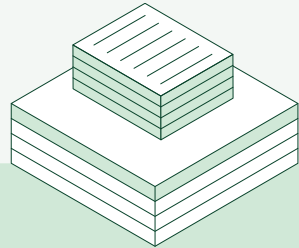
De krapte op de Nederlandse woningmarkt is nog lang niet voorbij. De huurprijzen blijven stijgen en koophuizen zijn voor veel starters een bijna utopisch toekomstbeeld geworden. Eén van de middelen die vve's in hun gereedschapskist hebben, is de mogelijkheid tot optoppen. Daarover is nu, in opdracht van het Rijk en vier provincies, een handboek samengesteld, speciaal voor vve's. Dit is de korte samenvatting van dat handboek.

Wat is optoppen?

Optoppen is het toevoegen van extra verdiepingen aan een bestaand gebouw, waardoor het wordt verhoogd. Het gebeurt vooral bij flatgebouwen en appartementencomplexen. Zo ontstaat extra woonruimte, zonder nieuwe grond te bebouwen.

De route van een vve. De 10 stappen!

Optoppen is niet eenvoudig. Er is een grondige voorbereiding nodig, net als een strakke samenwerking en een goed begrip van de planologische, technische, juridische en financiële aspecten. Als vve-lid is het cruciaal om grip te krijgen op deze onderwerpen, zodat u als vve-lid weet wat er speelt, kunt voorkomen dat er dingen misgaan en ook inziet welke kansen optoppen biedt. We hebben het proces onderverdeeld in tien stappen.



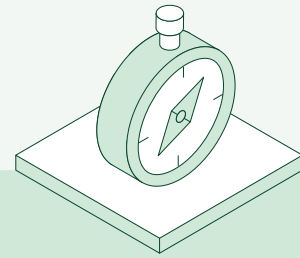
4. Onderzoeken van de haalbaarheid

Een belangrijke fase: de vve besluit of optoppen verder wordt onderzocht. Om te bepalen of optoppen haalbaar is, moeten er meerdere kritische vragen worden gesteld. Eén daarvan is of het onderaan de streep financieel rendabel is. De procesmanager kan de verwachte kosten en opbrengsten in kaart brengen. Kijk daarbij ook naar de fiscale aspecten. Ook de technisch haalbaarheid is uiteraard cruciaal. Een quickscan geeft een belangrijke eerste indicatie. Optoppen heeft daarnaast ook een sterke juridische component. Zo is er een splitsingswijziging nodig. Het is slim om de eisen en wensen van een vve bij te houden in een termsheet. Daarnaast is er, onder meer, toestemming van grondeigenaren en hypotheekverstrekkers nodig.



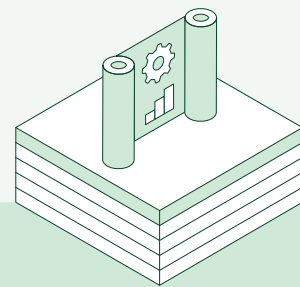
8. Een aannemer selecteren

Selecteer een aannemer die, bij voorkeur, ervaring heeft met renovatie, transformatie, verduurzaming en nieuwbouw van middelgrote tot grote projecten.



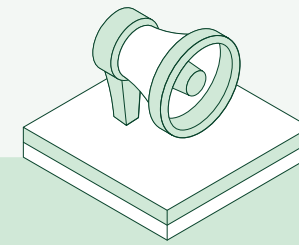
1. Oriënteren en draagvlak verkennen

Zonder een breed draagvlak is het bijna onmogelijk om optoppen tot een goed einde te brengen. Deze stap draait om bewustwording, kennismaking en het beantwoorden van de eerste vragen. Beleg een algemene ledenvergadering (ALV) met dat doel. Het is nu nog (veel) te vroeg om te bepalen of optoppen haalbaar is.



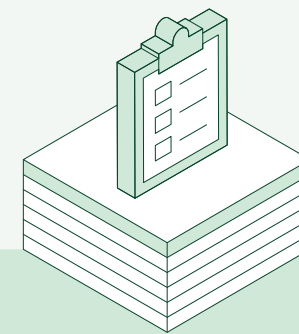
5. Ontwerpen van een optopping

Als optoppen haalbaar blijkt, moet er een architect worden gevonden. Ga voor een architect die aantoonbare ervaring heeft met optopprojecten en die bekend is met de specifieke uitdagingen.



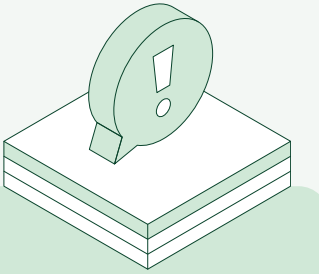
2. Van start met de juiste kartrekkers

Er is een mandaat om verder onderzoek te doen. Stel een projectgroep met daadkrachtige vve-leden samen die het voortouw neemt. Deze groep is de spin in het web tussen de vve, de procesmanager en de uitvoerende partijen. Het vinden van die procesmanager is één van de eerste taken van de projectgroep. De procesmanager legt contact met de gemeente. De vve kiest nu ook wie het financiële risico draagt en sluit een intentieovereenkomst met die partij af.



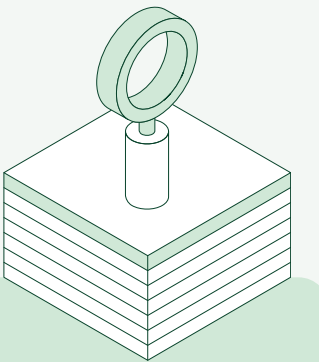
6. Vergunningsaanvraag en constructieve toetsing

Het is nu zaak om een principeverzoek bij de gemeente in te dienen of om meteen een omgevingsvergunning aan te vragen. Daarvoor moeten een constructieonderzoek en aanvullende ruimtelijke en technische onderbouwingen worden aangeleverd.



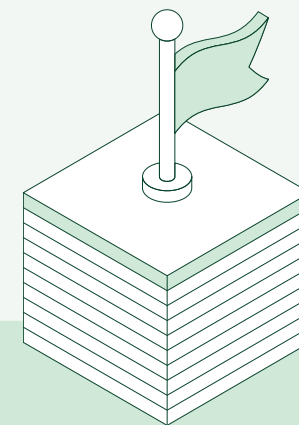
3. Inzicht krijgen in de onderhouds- en verduurzamingsopgave

Tijdens deze stap wordt de staat van het gebouw in kaart gebracht. Stel daarvoor een lijst met achterstallig onderhoud op. Het is verstandig om verduurzamingsmaatregelen direct mee te nemen in de planning.



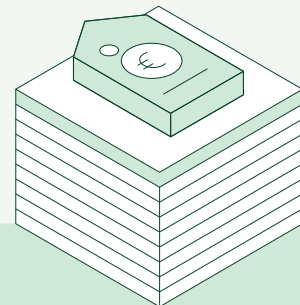
7. Onderzoek doen

Afhankelijk van de wensen van de gemeente zijn er nog meer onderzoeken nodig. Reken onder meer op asbestonderzoek en flora- en fauna onderzoek. Dit kan veel tijd in beslag nemen.



10. Definitief plan: van vergunning naar uitvoering

Na de verlening van de vergunning is er een definitief plan nodig waarin alle technische, logistieke en veiligheidsaspecten gedetailleerd worden uitgewerkt. Het is verstandig om daarvoor een bouwbegeleider aan te wijzen. Die controleert of de aannemer de eerste stappen – zoals eigen onderzoek, een nulmeting in alle woningen en het inmeten van het hele gebouw – goed uitvoert.



9. Verkoop van de woningen

Nu is het tijd voor het verkopen van de nieuwe woningen en het tekenen van de aanneemovereenkomst. Er moeten een koperovereenkomst en een dakovereenkomst worden gesloten. Laat ze zorgvuldig toetsen door een jurist.

Tot slot: 6 gouden tips

1. Werk samen met andere vve's en gemeenten.
2. Gebruik bestaande subsidie- en financieringsregelingen
3. Bezoek samen voorbeelden
4. Ga in gesprek met experts en ervaringsdeskundigen
5. Ga vroegtijdig met de gemeente om tafel
6. Leg alles vast vanwege eventuele personeelsswisselingen



“Mijn gouden tip voor vve's? Kijk of je kunt combineren met verduurzamen.”

Frank Wendte,
vve-beheerder