



**Gemeente
Rotterdam**

Onderwerp: Voortgang optoppen Rotterdam
Bovenstad

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen
Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Y. Rijpers
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2511-253 - 26bb002163

Datum 16 maart 2026

Aan de commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de commissievergadering van 9 juli 2025 heb ik toegezegd u een voortgangsbrief over optoppen toe te sturen. Middels deze brief geef ik u een stand van zaken over het optopprogramma 'Rotterdam Bovenstad', met als doel optoppen zoveel mogelijk regulier te maken.

Rotterdam Bovenstad – ambitie en opgave

Het beter benutten van de bestaande voorraad is, naast nieuwbouw, een belangrijke manier om de woningvoorraad te vergroten. Daarnaast draagt het ook bij aan andere doelen zoals het verbeteren van de kwaliteit, duurzaamheid, toegankelijkheid, levensloopbestendigheid en het vergroten van differentiatie in woningtypologie binnen de bestaande woningvoorraad. Het optopprogramma Rotterdam Bovenstad past dan ook in de Rotterdamse Woonvisie.

Optoppen is een vorm van het beter benutten van onze bestaande voorraad en heeft daarom veel potentie in onze stad met 18,5 vierkante kilometer plat dak. Het programma Rotterdam Bovenstad heeft als doel via optoppen een substantiële bijdrage te leveren aan het vergroten van de woningvoorraad en de bijhorende doelen. Om dit te kunnen realiseren moet het proces omtrent optoppen worden versimpeld en moeten de beleidsbelemmeringen zoveel mogelijk worden beslecht.

Wat zijn belemmeringen?

Uit gesprekken met betrokken partijen zijn een aantal beleidsbelemmeringen benoemd die ervoor zorgen dat optoppen nu vaak nog maatwerk en incidenteel is. Dit zijn onder andere: gemeentelijke eisen ten aanzien van woninggrootte, parkeernorm, ontheffingsvergoeding, welstand, stedenbouw en omgevingsplan.

Wat is er tot nu toe gedaan

Ten aanzien van optoppen heb ik een aantal stappen gezet. Zo is de gemeentelijke optopregisseur gestart met een team van senior vertegenwoordigers vanuit verschillende gemeentelijke afdelingen. Provincie Zuid-Holland doet een jaarlijkse financiële bijdrage aan dit programma.



Inmiddels wordt er daarnaast gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst met het ministerie van VRO en daaraan gekoppelde financiële ondersteuning voor 2 jaar vanaf eind 2025 specifiek voor onderzoek naar en het uitwerken van de thematische regel laag.

De optopregisseur werkt met haar team aan het wegnemen van diverse belemmeringen:

- Het autoparkeerbeleid is in april 2025 aangepast, waardoor afwijking van de parkeernorm bij optoppen mogelijk is. Op 10 april jongstleden heeft de Raad de 'Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' vastgesteld. In Artikel 17 worden de mogelijkheden voor afwijking van de autoparkeereis bij flexwoningen en optoppingen benoemd. De parkeereis wordt niet helemaal losgelaten, maar het bevoegd gezag kan eenvoudiger ontheffing verlenen.
- Het kwaliteitsbeleid wonen is in mei 2025 geactualiseerd, met verruiming van oppervlakte eisen bij nieuwbouw; de verruiming van de eisen en de mogelijkheid om kleinere woningen te maken, maakt optoppen makkelijker.
- Aanpassing van de ontheffingsvergoeding voor optoppen 2025 is eerder aan u voorgelegd en aanvaard.

Daarnaast wordt het gemeentelijke proces omtrent optoppen voortdurend geanalyseerd en waar nodig gestroomlijnd, en fungeert de optopregisseur als escalatiemogelijkheid als optopinitiatieven binnen de gemeentelijke organisatie vastlopen.

Wat wordt er gebouwd?

Rotterdam is van oudsher een bovenstad en kent al jarenlang prachtige optoppers. Het Termeulenpand is het grootste optop project van de EU; FENIX 1 is een prijswinnend optopproject; Santos is een meer recente eyecatcher aan de Rijnhaven. Ook woningcorporaties zien steeds meer de potentie van het optoppen van hun voorraad. In 2025 startte de bouw van een aantal optopprojecten van corporatie de SOR:

- Noordschans (Tussendijken): uitbreiding met 1 woonlaag, 7 woningen via de VORM optopper.
- Kristal (Nesselande): een bijzondere optopper, want herbestemming van de begane grond en verdichting op het binnenterrein, op het dak van de huidige recreatieruimte. Het bestaande gebouw, een gesloten bouwblok, wordt dus niet hoger en de optopping is van buitenaf niet zichtbaar.
- Meyburg (Schiebroek): uitbreiding met 1 woonlaag, 12 woningen.

Daarnaast zien we steeds meer optopinitiatieven van kleine ontwikkelaars en grotere optopprojecten van ontwikkelaars, vaak in combinatie met transformatie van kantoor naar wonen. Een voorbeeld hiervan is Katshoek (ZOHO) waar het voormalig bedrijfsgebouw van Maaskant wordt getransformeerd naar 250 woningen waarvan een deel gerealiseerd door optoppen van het gebouw met één verdieping. Een ander voorbeeld is Westblake (Centrum) waar een voormalig bankgebouw van Kraaijvanger wordt getransformeerd en opgetopt met drie verdiepingen waardoor er in totaal 98 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Wat zijn de verwachtingen voor de komende periode?

Momenteel is het aantal gerealiseerde woningen nog beperkt. Echter we zien in de ambities van zowel ontwikkelaars, corporaties als VvE's een opgaande lijn. We verwachten dat de reeds doorgevoerde beleidsversoepelingen en het beleid omtrent de ontheffingsvergoeding een positieve uitwerking zullen hebben op de bouwstroom.

Wat verder positief stemt is dat een aantal van de corporaties ambitie toont in hun plannen voor optoppen. Het daadwerkelijk realiseren en mogelijk opschalen vergt komende periode wel de nodige aandacht.



Een aantal corporaties heeft nog weinig optopinitiatieven in hun planvoorraad. Deze corporaties worden actief gestimuleerd om meer in te zetten op deze vorm van beter benutten.

Om de opschaling bij alle corporaties te stimuleren, worden gezamenlijke leer-werktafels opgezet. Corporaties worden gevraagd zelf thema's aan te dragen, zodat deze tafels maximaal bijdragen aan het sneller identificeren van wat nuttig en nodig is om de bouwstroom op te schalen.

Op de lijst met optopinitiatieven staat ook een planvoorraad van enkele honderden woningen van ontwikkelaars. Naar verwachting blijft de opgaande lijn hier ook en zal deze planvoorraad groter worden naar mate meer belemmeringen voor optoppen zijn weggenomen. Verschillende ontwikkelaars geven aan de regeling rondom de ontheffingsvergoeding, waarbij de ontheffingsvergoeding voor het betaalbare segment op nul is gezet en voor het hogere segment een vaste prijs wordt gerekend, een positieve stap te vinden.

De VvE's blijven nog achter met optoppen. Dit heeft enerzijds te maken met de lastige besluitvorming binnen VvE's en anderzijds met het lange en kostbare proces van idee tot realisatie. Samen met de provincie Zuid-Holland en het expertteam optoppen vanuit het ministerie van VRO wordt onderzocht hoe VvE's beter bij te staan om op te toppen. Hierbij wordt de koppeling gemaakt met de vaak noodzakelijke verduurzaming van het bestaande gebouw. Vooruitlopend hierop hebben gemeente Rotterdam en provincie Zuid-Holland VvE 010 opdracht gegeven om in 2026 een aantal VvE's te helpen bij het onderzoeken van de haalbaarheid tot de realisatie van optoppen, waarmee onderhoud en verduurzaming ook haalbaarder worden.

Verder loopt er een groot onderzoek naar de potentie van het beter benutten van de bestaande voorraad van onze stad, in opdracht van gemeente Rotterdam en in cofinanciering met het ministerie van VRO. De resultaten van dit onderzoek zullen laten zien wat het potentieel voor de stad is van de verschillende vormen van beter benutten, waaronder optoppen, en zullen als inhoudelijke input fungeren voor de uitwerking van de thematische regel laag optoppen in het omgevingsplan die later dit jaar zal worden uitgewerkt.

Om de verwachte opgaande lijn in de bouwstroom aan te kunnen én te zorgen voor een voorspelbaarder proces voor initiatiefnemers, wordt gewerkt aan een 'ambitiedocument optoppen' wat later dit jaar zal worden voorgelegd aan de Raad. Dit ambitiedocument beoogt een 'fastlane' optoppen te creëren, zoals voor Flexwonen al is gerealiseerd.

Communicatie en mijlpalen

Op de website <https://www.rotterdam.nl/rotterdam-optoppen> kunnen initiatiefnemers van optoppen informatie vinden en worden ze doorverwezen naar het optop loket van de gemeente.

Om initiatiefnemers wegwijs te maken is daarnaast een 'handleiding optoppen' in de maak. Deze neemt initiatiefnemers stap voor stap mee in het proces van idee naar realisatie en zal met name voor VvE's en kleine ontwikkelaars behulpzaam zijn.

Vanuit het ministerie VRO ontvangt gemeente Rotterdam ten behoeve van de uitvoering van het Gebiedsgericht Beter Benutten programma 2026 en 2027 een financiële bijdrage ontvangen in de vorm van een bestedingsvrije decentralisatie uitkering (DU) van €100.000,- per jaar. Daarnaast is er ook financiering beschikbaar voor onderzoek, scans en scenarioontwikkeling, en expertise en begeleiding vanuit het VRO-team.



Conclusie

Kortom: gemeente Rotterdam is, als één van de landelijke koploper gemeenten, hard aan de weg aan het timmeren met optoppen en verkent daarnaast ook de kansen van andere vormen van beter benutten om zo onze stad zo goed en kwalitatief mogelijk te verdichten en bij te dragen aan de woonopgave.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen