



Optoppen kan woonruimte én waarde toevoegen!

Richard de Laat, de Advocaten van Van Riet



Programma WMANL Congres 2024

13:00 – 13:15	Openingswoord door Richard de Laat (De Advocaten van Van Riet)
13:15 – 14:15	Robert Duiveman, Instituut voor Publieke Waarden.
14:15 – 14:30	Pauze
14:30 – 15.15	‘De stand van zaken’ Kees Oomen (VvE Belang) René Brinkhuijsen (VGM NL)
15:15 – 15:45	‘Optoppen’ door Richard de Laat
15:45 – 16:00	Pauze
16:00 – 16:45	‘Het bespreken waard’ Claudia Siewers en Yassine Hasnaoui
16:45 – 17:00	Samenvatting en afronding
17:00 – 18:00	Borrel



Optoppen



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Volkshuisvesting Nederland > Onderwerpen > **Optoppen**



9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024, Kennissessie Optoppen, Richard de Laat



Optoppen

Nr. 1153

GEWIJZIGDE MOTIE VAN HET LID WELZIJN C.S. TER VERVANGING VAN DIE GEDRUKT ONDER NR. 1146

Voorgesteld 13 februari 2024

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de woningbouwopgave fors is en de vergunningverlening daalt;

constaterende dat hierdoor de noodzaak gestegen is om de bestaande voorraad beter te benutten;

constaterende dat woningsplitsen, woningdelen, aanplakken en optoppen een enorme potentie hebben in het verminderen van de wooncrisis en dat deze oplossingen met grote snelheid, lage kosten en weinig materialen (duurzaam) uitgevoerd kunnen worden;

verzoekt de regering om op zeer korte termijn concrete afspraken te maken met corporaties over het aantrekkelijk maken van woningdelen, over concrete aantallen te splitsen en op te toppen woningen per jaar en tevens met alle gemeenten te komen tot een eenduidig en eenvoudig proces voor alle aanvragers,

en gaat over tot de orde van de dag.

Welzijn
De Hoop
Paternotte

Optoppen

Bouwtechnisch potentieel: 258.000 tot 517.000 extra woningen. Niet VvE gerelateerde belemmeringen:

- De belangrijkste belemmering voor optoppen ligt bij de bereidheid van bewoners om met het optoppen van hun woongebouw in te stemmen.
- overlast tijdens de verbouwing en ook na de verbouwing zorgen de extra bewoners voor een hogere druk op de aanwezige voorzieningen
- De kosten per woning bij optoppen een kwart hoger dan die van een nieuwbouwwoning
- Eisen van Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl) hebben invloed op de kosten
- Bereidheid van gemeenten vereist om afwijkingen van het omgevingsplan toe te staan, parkeernormen, splitsingsvergunning, minimale oppervlaktenorm
- Resterend potentieel: 15.750 tot 21.000 extra woningen tot 2030

Bron: 'Meer woningen door verbouw: potentie en belemmeringen bij optoppen, splitsen en transformeren' Stichting Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), 12 september 2024

Optoppen

Wat wordt hier verstaan onder 'optoppen'?

- Nieuwe privé gedeelten creëren en toedelen aan de eigenaar van een bestaan appartementsrecht zowel op, in of onder het gebouw
- Nieuwe appartementsrecht(-en) creëren en toedelen aan een nieuwe eigenaar, zowel op, in of onder het gebouw
- Vergoten bestaande privé gedeelten ten koste van gemeenschappelijke gedeelten

Optoppen

- A. Optoppen is beschikken
- B. Optoppen heeft goederenrechtelijk rechtsgevolg, dus akte van splitsing en splitsingstekening altijd wijzigen, (ECLI:NL:HR:2000:5405, notaris Wortelboer arrest);
- C. Wijziging akte met medewerking bestuur ex 5:139 lid 2 is afgesloten voor optoppen (ECLI:NL:HR:2023:286, Martinushof arrest);
- D. Initiatiefnemer(-s) dienen verzoek vervangende machtiging in te dienen tegen weigeraars / degenen die zich niet uitspreken, artikel 5:140 lid 1;
- E. Machtiging wordt niet verleend als weigeraar 'redelijke gronden' kan aanvoeren en de rechter dit honoreert;



Optoppen

Wijziging akte met medewerking bestuur ex 5:139 lid 2 is afgesloten voor optoppen (ECLI:NL:HR:2023:286, Martinuskerk-arrest);

- Optoppen noodzaakt tot wijziging splitsingsakte
- 5:139 lid 2 medewerking van het bestuur met 80% meerderheidsbesluit
- Bij toedeling prevaleert gemeenschapsaspect (beschikken)
- wijziging vergt medewerking vergt van alle appartementseigenaren
- Bij weigering zonder redelijke grond vervangende machtiging art. 5:140

Optoppen

Initiatiefnemer(-s) dienen verzoek vervangende machtiging in te dienen tegen weigeraars / degenen die zich niet uitspreken, artikel 5:140:

- 1. Indien een of meer eigenaars of beperkt gerechtigden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
- 2. Machtiging op verzoek van een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen toekomt
- 4. Alle eigenaars en beperkt gerechtigden worden bij name opgeroepen om op een verzoek als in de vorige leden bedoeld te worden gehoord.



Optoppen

Machtiging wordt niet verleend als weigeraar 'redelijke gronden' kan aanvoeren en de rechter dit honoreert

Artikel 5:140 BW: zonder redelijke grond weigeren

- Zonder redelijke grond: integrale belangenafweging, niet enkel de redenen van de weigeraar
- Redelijkheid en billijkheid die de gemeenschap van eigenaars beheerst
- Geen beperking op gronden van bezwaar
- Geen rechtsverwerking als gronden voor het eerst in de procedure worden opgebracht

Optoppen

Machtiging wordt niet verleend bij 'redelijke gronden' Financiële argumenten tégen:

- Initiatiefnemer krijgt extra m2 zonder daarvoor te betalen
- Waardestijging appartement ten laste van gemeenschappelijke ruimte
- Bouwkosten zijn doorgaans lager
- Vergoeding bepalen aan de hand van functieverlies of waardestijging?
- Waardestijging afdragen aan gemeenschap van eigenaars of VvE?
- Rechtspraak: géén 1:1 koppeling waardestijging opgetopte woning
- Praktijk: De Key: medewerking optopping als waardestijging aan reservefonds VvE wordt afgedragen

Optoppen

Machtiging wordt niet verleend bij 'redelijke gronden' tegen

- Argumenten met betrekking tot gebruik gebouw:
- Wijziging samenstelling bewonersgroep door kleine units toe te voegen
- Overlast als gevolg van extra parkeren, liftcapaciteit, trappen, etc
- Geluidsoverlast
- Verlies aan privacy
- Verlies aan mogelijkheid gemeenschappelijk dakterras, berging te realiseren
- Verlies van mogelijkheid PV panelen of installaties op gemeenschappelijk dak te plaatsen

Optoppen

Machtiging wordt niet verleend bij 'redelijke gronden' tegen

- Argumenten met betrekking tot beheer VvE:
- Meer appartementen in VvE, meer stemmen, stemmen verwateren
- Nieuwbouw behoort tot gemeenschappelijke delen, extra onderhoudskosten VvE
- Als 'optop ruimte' niet onder beheer VvE valt: onderhoudsdemarcatie
- Nieuwe / vergrote appartementen hebben niet bijgedragen aan reservefonds
- VvE niet ingericht als 'ontwikkelaar', dus risicodragers/initiatiefnemer zoeken



Optoppen

Optoppen, praktisch

- Omgevingsvergunning vereist, parkeren
- Voorfinanciering, combinatie met integrale verduurzaming gebouw
- Baten komen toe aan eigenaars, niet VvE behoudens ander besluit
- VvE is geen ontwikkelaar, ondernemer voor de BTW
- Bouwen en verkopen van nieuwe appartementsrechten is geen beheertaak
- Samenwerking VvE met risicodragende partij ligt voor de hand: eigenaar(-s) ontwikkelaar
- Eigenaars bewilligen in zero sum benadering



Optoppen

Optoppen (nieuwe woningen), aanpak

- Voorbereidingsbesluit ALV
- Intentieovereenkomst initiatiefnemer(-s)
- Haalbaarheidsanalyse, bouwkundig, juridisch, financieel, draagvlak
- Besluitvormende ALV
- Samenwerkingsovereenkomst initiatiefnemer (risico, kosten, voorwaarden)
- Concept akte wijziging splitsing, splitsingstekening
- Omgevingsvergunning onherroepelijk
- Wijziging akte, tekening, toedelingshandelingen, medewerking alle eigenaars
- Realisatie



Optoppen

Vragen?

Dank voor uw aandacht!

Richard de Laat

0622744710

delaat@avvr.nl

