

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

913

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *bouweisen bij optoppen* (ingezonden 17 december 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 januari 2026)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht over de ontruiming van een Rotterdamse flat vanwege verroeste vloeren en de vrees dat dit een signaal is voor bredere, landelijke problemen met opgetopte woningen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het hoogst zorgelijk is dat optopprojecten die nog geen twintig jaar geleden zijn uitgevoerd nu al serieuze structurele mankementen vertonen?

Antwoord 2

Als bij in het recente verleden uitgevoerde optopprojecten daadwerkelijk sprake is van serieuze structurele mankementen is dit inderdaad zorgelijk.

Vraag 3

Wat vindt u van de reactie van architect en universiteit docent bouwtechniek Stephan Verkuijlen die aangeeft dat dit geval aantoont dat controle versnipperd is en dat naar verwachting bij relatief nieuwe optopprojecten nog vaker mankementen aan het licht zullen komen?

Antwoord 3

Ik ben het niet eens dat de controle versnipperd is op bestaande optopprojecten. De verantwoordelijk voor de veiligheid van bestaande woningen (waaronder optopprojecten) is primair de verantwoordelijkheid van de

¹ Ontruiming Rotterdamse flat laat alarmbellen rinkelen: «Kijken of er sprake is van landelijk probleem» | Wonen | AD.nl

eigenaar. Gemeenten kunnen hierop als bevoegd gezag toezicht houden en waar nodig handhaven.

Ik heb geen aanwijzingen dat bij relatief nieuwe optopprojecten nog vaker mankementen aan het licht zullen komen.

Vraag 4

Wanneer heeft u contact met de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, de gemeente Rotterdam en Aedes om te zien in hoeverre dit een groter – landelijk – probleem is?

Antwoord 4

Mijn ambtenaren hebben reeds contact met de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland, de gemeente Rotterdam en Aedes. Op dit moment is er nog geen volledig beeld of sprake is van een groter landelijk probleem. Ik verwacht hier de komende weken meer zicht op te krijgen in samenspraak met de genoemde partijen.

Vraag 5

Bent u bereid om problemen met optopprojecten proactief te onderzoeken en niet te wachten tot de volgende onveilige situatie zich openbaart? Welke stappen gaat u zetten om de problemen in beeld te krijgen en aan te laten pakken?

Antwoord 5

Ik heb vooralsnog geen aanwijzingen dat er zich ook bij andere optopprojecten onveilige situaties openbaren. Ik zie voor mij nu geen aanleiding om optopprojecten proactief te onderzoeken.

Vraag 6

Deelt u de mening dat bestaande problemen met opgetopte gebouwen moeten worden aangepakt, maar dat bovendien ook nieuwe problemen moeten worden voorkomen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6

Ik ben het eens dat als er een probleem is geconstateerd met een opgetopt gebouw dit moet worden aangepakt door de eigenaar van het gebouw. Ook ben ik het eens dat nieuwe problemen moeten voorkomen. Vooralsnog ga ik er vanuit dat bij nieuwe optopprojecten die voldoen aan de bouwvoorschriften er geen nieuwe problemen zijn te verwachten.

Vraag 7

In 2023 diende de SP reeds een motie in (Kamerstuk 32 813, nr. 1339) in om de eisen voor het optoppen van gebouwen niet te versoepelen. Deelt u de mening dat de huidige eisen erg soepel zijn en dit in de toekomst problemen kan veroorzaken?

Antwoord 7

Ik deel deze mening niet. Voor optoppen gelden in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de eisen voor verbouw. Deze eisen zijn dan wel minder zwaar dan de eisen voor nieuwbouw, maar leiden bij juiste toepassing nog steeds tot goede woningen. Overigens is er sinds de aanpassing van de verbouwregels (zie mijn antwoord op vraag 8) geen sprake geweest van versoepeling van regels voor optoppen.

Vraag 8

Bent u bereid om, in lijn met de eerdere oproep van de VNG, de eisen voor brandveiligheid, duurzaamheid en kwaliteit bij optoppen weer in lijn te brengen met de eisen die we stellen aan nieuwbouw?

Antwoord 8

Nee. Onder het Bouwbesluit 2003 golden voor verbouw (waaronder optoppen) de nieuwbouweisen en hadden gemeenten met maatwerk per project de mogelijkheid om hiervan af te wijken met lagere eisen. In het Bouwbesluit 2012 is hiervan bewust afscheid genomen en gekozen voor landelijk geldende verbouweisen. Gemeenten bleken namelijk terughoudend te zijn om lagere eisen dan nieuwbouw toe te staan waardoor verbouw-,

transformatie- en optopprojecten onvoldoende van de grond kwamen. Ook was hierdoor geen sprake van landelijke eenduidige verbouweisen waardoor bouwers bij iedere gemeente geconfronteerd konden worden met ander beleid en andere regels. In het huidige Bbl zijn deze landelijke verbouweisen voortgezet. Zie verder mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 9

Welke stappen gaat u zetten om te borgen dat de controle op de bouw altijd afdoende is zodat problemen met de veiligheid van opgestopte woningen worden voorkomen?

Antwoord 9

De bouwer (aannemer en opdrachtgever) van opgetopte woningen is er volgens het Bbl verantwoordelijk voor dat deze woningen ten minste voldoen aan de eisen in het Bbl. Het is aan de bouwer om zelf de kwaliteitscontrole goed te regelen. Optopprojecten zijn verder altijd vergunningplichtig. Het is aan de gemeente om de vergunningaanvraag te toetsen en toezicht te houden op het voldoen aan de vergunning. Er is voor mij nu geen aanleiding om stappen te zetten.