



De belofte van optoppen

Inhoudsopgave

Inleiding: De belofte van optoppen	3
1. Potentie en realisatie	5
2. Optoppen: milieu-impact en kostenplaatje	8
3. Obstakels in de praktijk	14
4. Tips voor ondernemers en beleidsmakers	15
Colofon	18

De belofte van optoppen

Snelle en duurzame bouwmethode verloopt stroef door tal van knelpunten

Optoppen: een veelbelovende oplossing voor het woningtekort in steden. Door extra bouwlagen boven op een bestaand gebouw toe te voegen, wordt de schaarse ruimte efficiënt benut. Bovendien biedt optoppen de kans om te bouwen met materialen met een relatief lage milieu-impact en verouderde gebouwen te verduurzamen. Helaas wordt optoppen nog mondjesmaat in praktijk gebracht, doordat vooral bewoners en gemeenten drempels opleggen

Volgens het rapport *De potentie van splitsen en optoppen* van Stec Groep (2023)¹ biedt het optoppen van gebouwen veel mogelijkheden. Zo ziet Stec Groep kansen om tot 2030 maar liefst 100.000 extra woningen door optoppen te creëren – waarvan 67.000 bij woningcorporaties – en daarmee tegelijk een relatief duurzame route te bewandelen bij het volbrengen van de grote bouwopgave waar Nederland voor staat.

De overheid stimuleert optoppen met verschillende beleidsmaatregelen. Zo biedt de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) sinds februari 2025 subsidie voor optopwoningen. Dat vergroot de financiële haalbaarheid van projecten. Ook de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benadrukt het belang van verdichten – en dus optoppen – om het woningtekort aan te pakken.

Natuurlijk zijn er ook beperkingen, zoals de eis om een minimaal aantal parkeerplaatsen bij nieuwe woningen te creëren. En doordat veel gemeenten het optopconcept nog niet kennen, lopen vergunningsaanvragen vast en is het vaak lastig afstemmen en samenwerken met bewoners van de op te toppen panden.

Frank Vahstal van **Smits Vastgoedzorg** bevestigt dat optoppen barrières kent: *“Strengere parkeernormen vanuit het bestaande omgevingsplan en eisen voor aanvullende bergingen en fietsruimtes maken optoppen extra uitdagend.”*

In het meest recente rapport van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2025)² wordt optoppen genoemd als een van de vijf strategieën voor duurzamer bouwen. Optoppen vereist minder materiaalgebruik, want de onderbouw en de infrastructurele voorzieningen zijn al aanwezig. Bovendien kan de optopconstructie met lichtere, bio-based materialen worden gerealiseerd. Naast optoppen worden ook kleiner bouwen en het transformeren van bijvoorbeeld kantoren naar woningen als duurzame bouwstrategie genoemd. Tot 2035 kunnen deze drie factoren samen de CO₂-uitstoot uit materiaalgebruik met wel 16,5 procent verlagen.

Optoppen de oplossing?

De vraag is dus: is optoppen de komende jaren een haalbare methode om in ieder geval een deel van het woningtekort op te lossen? Om hier antwoord op te geven, verzamelde ABN AMRO samen met Alba Concepts gegevens via een enquête en interviews. Op basis hiervan schatten we in hoeveel optopwoningen de komende jaren gerealiseerd kunnen worden. Deze publicatie geeft inzicht in de huidige stand van zaken: hoeveel projecten zijn in ontwikkeling of al afgerond? Hiermee schetsen we een gedetailleerd en genuanceerd beeld van waar we nu staan. Tevens bespreken we de voordelen en belemmeringen van optoppen.

1 Stec Groep (2023). *De potentie van splitsen en optoppen*.

2 Rli (2025). *Bouwen met toekomst*.

Veelgenoemde voordelen en belemmeringen

In verschillende onderzoeken worden de vele voordelen en belemmeringen van optoppen aangegeven. We lichten er een paar uit die ook in de interviews en enquêtes vaak worden genoemd.

Voordelen van optoppen

Snellere realisatie

Met optoppen zijn sneller nieuwe woningen te realiseren dan met nieuwbouw op uitleglocaties. De basisinfrastructuur, zoals wegen, riolering en energievoorziening, ligt er immers al. Er hoeven geen nieuwe grondposities te worden aangekocht. Bestemmingsplan- en vergunningsprocedures hoeven niet vanaf nul te worden doorlopen, en door prefabricage en modulaire oplossingen zijn ook de bouw tijden drastisch korter.

Ontwikkelingsmanager **Erik de Rooij** van de **Rotterdamse seniorencorporatie SOR** noemt snelheid zelfs het grootste pluspunt van optoppen: *“Als je het voortraject goed organiseert, kan je binnen twee jaar nieuwe optopwoningen realiseren en het kan zelfs nog sneller als gemeentes vlotter zijn met vergunningen.”*

Gecombineerd verduurzamen

Optoppen biedt de mogelijkheid om bestaande gebouwen te verduurzamen.³ Door werkzaamheden te combineren, pakken ontwikkelaars installaties efficiënter aan en profiteren ze van schaalvoordeel bij isolatie- en energieverbeteringen. Bovendien kunnen verduurzamingsmaatregelen deels met opbrengsten uit nieuw gerealiseerde woningen worden gefinancierd. Het dak moet bijvoorbeeld sowieso worden aangepast en kan dan ook gelijk beter worden geïsoleerd. Dat deel van de verduurzamingskosten kan in het optopbudget worden meegenomen. Het combineren van optoppen met verduurzaming geeft bovendien vaak recht op subsidies.

Betere leefbaarheid

Een toenemend gebrek aan ruimte in steden maakt van optoppen een aantrekkelijke ontwikkelstrategie. Het toevoegen van extra lagen aan bestaande gebouwen levert niet alleen meer woningen op, maar ook meer draagvlak voor voorzieningen als winkels, scholen, ov en horeca. Daarnaast stimuleert optoppen een meer diverse sociale mix binnen appartementencomplexen, omdat het nieuwe doelgroepen aantrekt. Een samenstelling van jong, oud, alleenstaanden en gezinnen kan anonimiteit en sociaal isolement verminderen.

Jeroen Hatendoorn van **A4 advies** benadrukt dat een brede aanpak in dit geval wel cruciaal is: *“De focus moet verschuiven van gebouwgericht naar gebiedsgericht*

optoppen. Denk bijvoorbeeld aan het gelijktijdig beter benutten van de openbare ruimte in de wijk door rekening te houden met vergroening waardoor de kwaliteit en leefbaarheid en daarmee de waarde van woningen omhoog gaat.”

Belemmeringen bij optoppen

Juridische en gemeentelijke restricties

Een veelvoorkomend hindernis is de parkeernorm. Wordt die strikt toegepast – en dus zonder oog voor alternatieve mobiliteitsopties – dan vereist de norm bij nieuwe woningen extra parkeerplaatsen. Alleen is daar rondom bestaande gebouwen vaak weinig ruimte voor.⁴ Ook vormen lange doorlooptijden van gemeentelijke procedures en bezwaar- en beroepsmogelijkheden in veel gevallen een struikelblok. Denk aan complexe vergunningstrajecten, afstemming met verschillende afdelingen bij de gemeente en gebrek aan een centraal aanspreekpunt. Dit leidt tot vertraging en onzekerheid voor de initiatiefnemers.

Complexiteit in besluitvorming en projectrealisatie

Voor verenigingen van eigenaren (vve's) vormt de 80 procent-regel een grote belemmering. Pas als 80 procent van de eigenaren instemt, is optoppen toegestaan.⁵ Woningcorporaties hebben meer spelingsruimte, maar zijn op grond van de Overlegwet verplicht om huurdersorganisaties te informeren en te betrekken. Huurders hebben geen vetorecht, maar kunnen wel advies geven. Dit kan in voorkomende gevallen jaren in beslag nemen.

Ook ingewikkeld zijn de projecten die opgepakt moeten worden, nu de makkelijke locaties in de afgelopen jaren al zijn gevuld. Wat hier overblijft: de meer complexe locaties met hogere risico's die bouwtechnisch gezien logistieke puzzels opleveren. Denk aan de levering van materialen, hijswerkzaamheden en veiligheid voor mensen die er al wonen.

Druk op financiële haalbaarheid

Hogere bouwkosten en aanvullende eisen – bijvoorbeeld over de fundering, liften en brandveiligheid – zetten de businesscase extra onder druk. In veel steden zijn de huren en verkoopprijzen niet hoog genoeg om deze extra kosten terug te verdienen. Bij een gebrek aan gerichte subsidies of fiscale mogelijkheden wordt het dus lastiger om investeringen rond te krijgen. Overheden zouden daarom verschillende financiële stimuli moeten onderzoeken. Denk aan kortingen op bouwleges, lagere overdrachtsbelasting, vrijstelling van erfpachtcanons en verduurzamingssubsidies voor constructieve aanpassingen.

3 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024, 23 januari), *Optoppen: kansen voor VvE's dankzij extra woningen*.

4 Platform31 (2025). Juridisch-planologische uitdagingen bij optoppen: negen aanbevelingen.

5 Butter, B. (2024, 27 juni) *Optoppen; hoe pakt de vve dat aan?*, VvE Belang

1. Potentie en realisatie

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag in hoeverre de verwachting van Stec Groep realistisch is om vóór 2030 door middel van optoppen 100.000 nieuwe woningen te bouwen.

ABN AMRO heeft bij verschillende optopaanbieders, gemeenten en woningcorporaties geïnventariseerd hoeveel wooneenheden in de afgelopen jaren door middel van optoppen zijn toegevoegd en hoeveel er in de komende tijd nog worden gebouwd. Het cijfermatige deel van dit onderzoek beperkt zich tot optopprojecten bij appartementsgebouwen van corporaties waar één of twee extra woonlagen mogelijk zijn.

Projecten van particuliere eigenaren van individuele woningen, rijtjeshuizen en bedrijfspanden laten we in onze schattingen dus buiten beschouwing. En doordat de besluitvorming en eigendomsstructuur van vve's zo complex zijn en worden gekenmerkt door langdurige trajecten, nemen we ook die niet mee in de extrapolatie.

Op dit moment is voor het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS) nog niet mogelijk om te komen tot betrouwbare cijfers over het aantal in ontwikkeling zijnde en opgeleverde optopwoningen. Wel zitten de woningen in de CBS-data, maar dan als onderdeel van een bredere categorie, namelijk 'overig, door verbouw tot stand gekomen woningen'.⁶ We kunnen derhalve de cijfers uit dit indicatieve onderzoek niet toetsen aan de landelijke actualiteit.

Methode

Voor een volledig beeld van optopprojecten die tussen 2022-2024 al gerealiseerd zijn of die tot 2030 nog in ontwikkeling zijn, hebben we onderstaande aanpak gehanteerd.

Stap 1: dataverzameling

We onderzochten vier relevante groepen:

1. Optopaanbieders
2. Verenigingen van eigenaren (vve's)
3. Gemeenten
4. Woningcorporaties



Bron: Liyasa bouwmanagement, burg. Norbruislaan - Utrecht

De optopaanbieders, vve's en woningcorporaties vulden een enquête in. Daarnaast deden we voor alle groepen deskresearch.

1. Optopaanbieders

Steeds meer aannemers en ontwikkelaars bieden optopconcepten aan. We vroegen verschillende partijen om inzicht te geven in projecten die ze al hebben afgerond en die in ontwikkeling zijn.

De aannemers en ontwikkelaars die we voor dit onderzoek hebben geselecteerd, zijn partijen die:

- zelf een optopconcept aanbieden;
- ketenpartner van woningcorporaties zijn.

Veertien aannemers hebben de enquête ingevuld. Daarnaast hebben we de lijst met projecten aan de hand van deskresearch aangevuld. Tot 2025 hebben deze partijen samen 190 optopwoningen gebouwd en tot 2030 zijn er nog 396 in ontwikkeling. Hieronder zal blijken dat deze aantallen sterk afwijken van de cijfers die bij woningcorporaties zijn opgehaald. Dit is te verklaren doordat veel optopprojecten

6 Tweede Kamer (20 mei 2025). [Integrale visie op de woningmarkt](#).

bij woningcorporaties nog in de verkenningsfase zitten. Oftewel: er is nog geen aannemer gekozen. Bovendien overlappen veel van de resultaten met de cijfers die we bij woningcorporaties hebben opgehaald. Daarom laten we de cijfers van aannemers in de extrapolatie buiten beschouwing.

2. Vereniging van eigenaren (vve's)

Ook bij vve's (koop of vrijesectorhuur) liggen in theorie optopkansen. Alleen bevestigen verschillende geïnterviewden dat optoppen bij vve's complex is, met name doordat 80 procent van de eigenaren ermee moet instemmen vanwege de 80 procent-regel. Omdat het gebouw fysiek verandert en er een andere verdeling van eigendom ontstaat, is in sommige gevallen zelfs 100 procent instemming nodig. Ook hebben vve-leden vaak geen potje voor dit soort grootschalige ingrepen. Data laten zien dat het aantal projecten bij vve's hierdoor wordt beperkt. Aan de hand van deskresearch hebben we een lijst met optopprojecten opgesteld. Daaruit blijkt dat er bij vve's 70 VHE zijn gerealiseerd (6 projecten) en 40 VHE in ontwikkeling zijn (3 projecten). Door de complexiteit nemen we deze resultaten verder niet mee.

3. Gemeenten

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2024 vijf gemeenten tot 'optopgemeente' benoemd: Ede, Eindhoven, Leeuwarden, Rotterdam en Zoetermeer. Deze zijn geselecteerd omdat ze vooroplopen met hun ambitie om grootschalig op te toppen. Het ministerie zoekt met deze gemeenten naar een succesvolle aanpak voor gebiedsgericht optoppen. Sommige gemeenten hebben zelf data over optoppen verzameld, echter deze data zijn te gering om hier conclusies aan te verbinden. Wij nemen deze dus niet mee in de extrapolatie.

4. Woningcorporaties

Stec Groep ziet de grootste oppotpotentie boven op corporatiewoningen: ruim 67.000 woningen – zo'n twee derde van de totale optopotentie tot 2030 zoals geschatst door Stec Groep. Woningcorporaties bezitten dus een aanzienlijk deel van deze op te toppen woningvoorraad. Dit is vooral in steden, waar de ruimte schaars en de woningnood hoog is. Bovendien zijn dit voornamelijk laagbouwflats uit de jaren 50 en 70 – en dus technisch gezien geschikt voor optoppen.

ABN AMRO heeft woningcorporaties gevraagd om inzicht te geven in optopprojecten die ze al hebben gerealiseerd en die nu in ontwikkeling zijn.

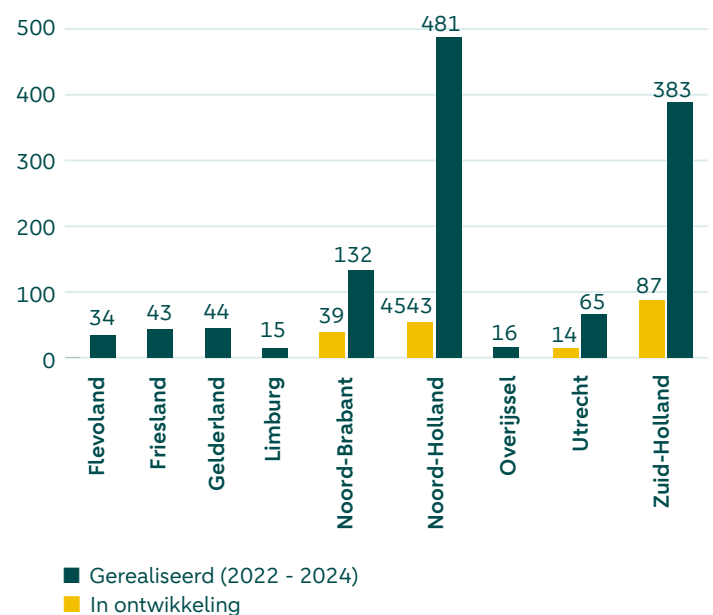
De woningcorporaties die aan dit onderzoek hebben meegewerkt zijn geselecteerd op basis van:

- hoeveel verhuurbare eenheden (VHE) ze hebben;
- hoeveel appartementsgebouwen en -blokken er in de woningportefeuille zitten;
- of er gemeentelijk optopbeleid is ('optopgemeenten').

Zestien woningcorporaties hebben de enquête ingevuld. Daarnaast hebben we de lijst met projecten aan de hand van deskresearch aangevuld. Samen hebben de corporaties ongeveer 580.000 VHE in portefeuille. Dat is 25 procent van de totale Nederlandse sociale woningbouwvoorraad, als we uitgaan van 2,3 miljoen woningen.⁷ De zestien woningcorporaties hebben met optopprojecten 131 VHE gerealiseerd en hebben 1.209 VHE in ontwikkeling.

In aantallen gerealiseerde en lopende optopprojecten van de zestien woningcorporaties, zitten grote verschillen tussen provincies (figuur 1). De meeste projecten worden uitgevoerd in Zuid-Holland, Noord-Holland en Noord-Brabant. Dat sluit aan bij de potentie in deze provincies van alle soorten projecten tot 2030 zoals die door Stec Groep wordt geschat: in Zuid-Holland is dat 28.800 VHE⁸, in Noord-Brabant 18.000 VHE.⁹ En hoewel de potentie in Utrecht groot is (28.600 VHE¹⁰), valt op dat hier nog relatief weinig is opgetopt. De realisaties vonden primair in de periode 2022-2024 plaats.

Figuur 1: Realisatie en ontwikkeling optoppen per provincie - in verhuurbare eenheden



Bron: Alba Concepts, 2025

7 CBS (2024). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio.

8 Stec Groep (2023). Optoppen, aanplakken én uitplinten in naoorlogse wijken.

9 Stec Groep (2024). Beter benutten van het Brabantse bestaand stedelijk gebied.

10 Stec Groep (2024). Potentie van optoppen in beeld.

Stap 2: extrapolatie

Nadat we diverse optopprojecten in kaart hebben gebracht, hebben we alleen de data van corporaties geëxtrapoleerd. Daarin nemen we de resultaten van aannemers, vve's en gemeenten dus niet mee.

Perspectief woningcorporaties

De data die we bij zestien woningcorporaties hebben opgehaald, laten zien dat ze samen zo'n 580.000 VHE met optoppotentie in hun portefeuille hebben. Dit aantal vertegenwoordigt 25 procent van de 2,3 miljoen woningen die alle corporaties in Nederland in bezit hebben. Eerder constateerden we al dat er bij deze corporaties 1.209 VHE in ontwikkeling zijn. Gebruiken we bovengenoemd percentage voor de extrapolatie, dan komen we uit op 4.805 wooneenheden die

op basis van de gehele woningcorporatievoorraad (1.209/25 procent) tot 2030 gerealiseerd gaat worden.

Samenvatting

Uit de extrapolatie van de enquêteresultaten concluderen we dat met 4.805 optopeenheden op corporatiewoningen in de pijplijn, 7,2 procent van de 67.000 door Stec Groep mogelijk te bouwen optopeenheden op corporatiewoningen daadwerkelijk lijkt te worden gerealiseerd voor 2030. Over de overige door Stec Groep geschatte 33.000 optopwoningen op andersoortige gebouwen kunnen wij geen uitspraak doen omdat hiervoor te weinig data beschikbaar zijn.

Bron: Urban Climate Architects, Pikeursbaan - Deventer



2. Optoppen: milieu-impact en kostenplaatje

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de voordelen van optoppen, namelijk: verlaging van de milieu-impact en een realistische businesscase. Hiervoor vergelijken we een optopwoning met een conventioneel appartement en een houtbouw-appartement. We gaan daarbij zo veel mogelijk uit van overeenkomstige vormen, ruimtelijke verhoudingen en technische uitgangspunten. Ook kijken we naar het kostenplaatje van een optopproject aan de hand van zowel de directe als de indirecte bouwkosten.

Toelichting materialisaties

In de vergelijking zijn we uitgegaan de volgende gebruikte materialen en detaillering:

Optopwoning

De optopwoning is volledig opgebouwd in hout-skeletbouw (HSB), met HSB als constructiemateriaal voor het binnenspouwblad, de vloeren en de woningscheidende wanden. De dakvloer is uitgevoerd in HSB of kruislaaghout (CLT). De gevel is afgewerkt met hout en de kozijnen zijn van hout met HR++ beglazing. De binnenwanden zijn ook van HSB.

Conventioneel appartementengebouw

Het gebouw heeft een betonnen fundering en een kanaalplaatvloer op de begane grond. De verdiepingvloeren en dakvloer zijn uitgevoerd in breedplaatvloeren (beton). De woningscheidende wanden zijn van beton en het binnenspouwblad is van beton of houtskeletbouw (HSB). Het buitenspouwblad bestaat uit baksteen-metselwerk. Gevelopeningen zijn voorzien van HR++ beglazing in houten of aluminium kozijnen. Binnenwanden zijn opgebouwd uit gipsblokken.

Houten appartementengebouw

Dit gebouw heeft een betonnen fundering en een kanaalplaatvloer OF biobased composiet vloer op de begane grond. De verdiepingvloeren, dakvloer en woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in kruislaaghout (CLT). Het binnenspouwblad is van CLT of HSB en de gevel is afgewerkt met hout. Gevelopeningen zijn voorzien van HR++ beglazing in houten kozijnen. De binnenwanden zijn ook van CLT.



Bron: Norbert van Onna fotografie, Veemgebouw - Eindhoven

2.1. CO₂-impact en circulariteit

Op basis van de resultaten van de conceptenbrochure 2024¹¹ en inzichten uit berekeningen die Alba Concepts voor verschillende projecten heeft gemaakt, hebben we optopwoningen vergeleken met conventionele appartementen en houtbouw-appartementen. Hiervoor hebben we de scores van de optopwoningen volgens de criteria van Het Nieuwe Normaal (zie kader) afgezet tegen die van de conventionele appartementen en houtbouw-appartementen.

Het Nieuwe Normaal¹²

Het Nieuwe Normaal is een gemeenschappelijke taal en een geadviseerd standaardniveau voor circulair bouwen, ontwikkeld vanuit het programma *Samen Versnellen* van Cirkelstad. Hierin werken publieke en private partijen samen aan de versnelling van de circulaire bouweconomie.

Het Nieuwe Normaal bestaat uit een raamwerk van negen indicatoren die zijn onderbouwd door literatuur en praktijkervaring. Elke indicator is gekoppeld aan een circulair ontwerp- en bouwprincipe. Per indicator wordt – waar mogelijk – een ambitieus maar haalbaar prestatieniveau vastgesteld op basis van projectevaluaties en aanvullende databronnen, zoals BCI Gebouw.

Dankzij het Nieuwe Normaal kunnen opdrachtgevers en -nemers heldere afspraken maken over circulaire prestaties. Het uiteindelijke doel is om circulair bouwen de standaard te maken, in plaats van de uitzondering.

Om een optopwoning op het gebied van milieu-impact goed te kunnen vergelijken met een conventioneel appartement of houtbouw-appartement, hebben we vijf indicatoren uit Het Nieuwe Normaal geselecteerd en uitgewerkt (zie ook tabel 1):

- **De MPG (MilieuPrestatie Gebouwen):** dit rapportcijfer geeft aan hoe milieubelastend een gebouw is op basis van de gebruikte materialen. Elk materiaal krijgt hierbij een eigen milieuscore. De verschillende scores worden gewogen, opgeteld en afgezet tegen de levensduur van een gebouw – bijvoorbeeld 75 jaar. Het getal dat hier vervolgens uitrolt, geeft de totale milieu-impact van een gebouw weer, per vierkante meter bruto voeroppervlak (bvo). Hoe lager de score, hoe beter.
- **Materiaalgebonden CO₂-uitstoot:** dit is de CO₂-uitstoot in het eerste deel van de levenscyclus van een gebouw, namelijk de productie- en bouwfase. Juist in deze fasen is de uitstoot vrij fors, namelijk 30 tot wel 50 procent van de totale uitstoot van de volledige levenscyclus. Hoe lager de uitstoot, hoe beter.
- **Materiaalgebonden CO₂-opslag:** bouwmaterialen en isolatieproducten van bijvoorbeeld hout of vlas hebben tijdens hun groei CO₂ opgenomen. Zolang ze een functie hebben in een gebouw, blijft die CO₂ opgeslagen in het materiaal. Dit is belangrijk, omdat het materiaal CO₂ uit de atmosfeer heeft gehaald en daarmee bijdraagt aan de klimaatdoelen, waaronder CO₂-reductie. CO₂-opslag kan ook steeds vaker financieel voordeel bieden, bijvoorbeeld bij de handel in carbon credits. Hoe meer CO₂-opslag, hoe beter.
- **Materiaalgebruik:** bepalend hierbij is of de herkomst van het materiaal circulair is. Circulair wil zeggen: hergebruikt, gerecycled of biobased materiaal. Hoe hoger het percentage circulair materiaal, hoe beter.
- **Losmaakbaarheid:** deze indicator geeft aan hoe makkelijk het is om de toegepaste bouwproducten los te halen en weer opnieuw te gebruiken. Hoe hoger het percentage losmaakbaarheid, hoe beter.

Tabel 1: vergelijking milieu-impact van gemiddelde referentie-optopwoning met appartementen

Vergelijking	Referentie optopwoning (N=2)	Referentie conventioneel appartement (N=3)	Referentie houtbouw appartement (N=3)
m ² bvo per wooneenheid	65	85	70
Milieu-prestatie (MPG / € / m ² BVO / jaar)	0,56	0,62	0,55
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot (kg CO ₂ -eq / m ² BVO)	232	336	228
Materiaalgebonden CO ₂ -opslag (in kg / m ² BVO)	233	9	251
Non-virgin materiaalgebruik (in massa %)	56%	4%	51%
Biobased (in massa %)	51%	0%	47%
Losmaakbaarheid (in %)	91%	36%	77%

Bron: Alba Concepts, 2025

11 Cirkelstad, Netwerk Conceptueel Bouwen, Building Balance, Rutten, M., Platform Prefab, City Deal en Alba Concepts (2024). *Conceptenbrochure 2024*.
12 Het Nieuwe Normaal (2025), *Leidraden nieuwbouw en bestaande bouw*.

Op alle circulaire indicatoren presteert de referentie-optopwoning beter dan conventionele appartementen. Fors beter zelfs. Ten opzichte van de houtbouwvariant scoort de optopwoning grotendeels vergelijkbaar, en soms zelfs beter. Dit laatste geldt voor het gebruik van non-virgin, oftewel secundaire (herwonnen of gerecyclede) materialen, biobased materialen en de losmaakbaarheid. De grootste verschillen tussen de optopwoning en de conventionele appartementen zitten in de indicatoren materiaalgebonden CO₂-uitstoot/-opslag en secundair materiaalgebruik. In het laatste geval maakt het gebruik van hout in de vloeren van de optopwoning een groot positief verschil.

Kijken we naar de indicator ‘losmaakbaarheid’, dan is het belangrijk om op te merken dat we zijn uitgegaan van demontabele producten of elementen. De optopwoning dankt zijn succes op dit punt voornamelijk aan prefabricage met behulp van 3D-modules. Hierdoor zijn bouwproducten relatief eenvoudig integraal los te maken en te hergebruiken.

Samenvattend

Inzetten op meer optopwoningen kan de milieu-impact – inclusief CO₂-uitstoot – aanzienlijk terugdringen. Optopwoningen presteren immers op alle circulaire indicatoren beter dan conventionele appartementen. Ten opzichte van de houtbouwvariant scoort de optopwoning vergelijkbaar, en soms zelfs beter.

Echter, we hebben berekend dat slechts 7,2 procent van de 67.000 potentiële corporatiewooneenheden de komende jaren daadwerkelijk door middel van optoppen lijkt te worden gerealiseerd. Dit beperkt tot op heden ook de potentiële reductie van milieu-impact door middel van optoppen.

2.2. Financiële prestaties

Om duidelijkheid over de financiële prestaties te krijgen hebben we opnieuw een gemiddelde referentie-optopwoning vergeleken met een conventioneel appartement en een houtbouw-appartement. Tabel 2 toont de verschillen in directe en indirecte bouwkosten.

Tabel 2: vergelijking financiën			
Vergelijking	Referentie optopwoning*	Referentie conventioneel appartement**	Referentie houtbouw appartement ***
Directe bouwkosten (€ / bvo)	€ 1.970	€ 1.580	€ 2.080
Indirecte bouwkosten (€ / bvo)	€ 330	€ 320	€ 430
Bouwkosten (€ / bvo)	€ 2.300	€ 1.900	€ 2.510
Investeringskosten (€ / bvo)	€ 2.845	€ 2.480	€ 2.860

* Optopwoning (basis) vanuit Bouwkostenkompas, peildatum mei 2025.
** Appartementenblok (tot 3 lagen) (basis) vanuit Bouwkostenkompas, peildatum mei 2025.
*** Gebaseerd op de gemiddelde directe bouwkosten, bouwkosten en investeringskosten van appartementengebouwen uit het onderzoek ‘Inzicht in de bouw- en investeringskosten van houtbouw’¹³

Bron: Alba Concepts, 2025

Toelichting tabel 2

Directe bouwkosten: zijn de kosten voor materiaal, arbeid, materieel en onderaanneming (MAMO). Vuistregel: dit zijn de kosten voor bouwproducten en -materialen die nodig zijn om iets fysiek te kunnen realiseren. Specifiek gaat het over arbeidskosten op de bouwplaats en/of in de fabriek, materiaal-en productkosten, kosten voor hulpmiddelen (steigers, gereedschap), kosten voor inhuur van derden (specialisten), logistieke kosten, kosten voor afvalverwerking.

Indirecte bouwkosten: zijn de algemene uitvoeringskosten (AUK) plus de bouwplaatskosten (ABK) en opslagen. Vuistregel: dit zijn zaken die niet fysiek op de bouwplaats achterblijven. De indirecte bouwkosten worden ook wel ‘staartkosten’ genoemd. Denk bijvoorbeeld aan bouwplaatsinrichting, projectleiding & toezicht en tijdelijke voorzieningen zoals beveiliging).

Bouwkosten: zijn de directe en indirecte bouwkosten bij elkaar opgeteld.

Investeringskosten: zijn de bouwkosten en bijkomende kosten bij elkaar opgeteld. Denk aan uitgaven voor heffingen, verzekeringen, aanloop, financiering, risicoverrekeningen, voorbereiding, begeleiding en onvoorziene zaken. De honoraria van het ontwerpteam vallen bijvoorbeeld onder bijkomende kosten, net als leges en precario. Grondkosten en eventuele erfpacht zijn niet opgenomen in een van de bovengenoemde kosten.

13 Alba Concepts, BOUWscoop, C-Creators (2024). Inzicht in de bouw- en investeringskosten van houtbouw.

Totale kostenplaatje: optopwoning zit in het midden. Berekenen we de totale bouwkosten (direct + indirect) van een gemiddelde optopwoning, dan blijken deze tot zo'n 20 procent hoger uit te kunnen vallen dan die voor een conventioneel appartement. Tegelijkertijd liggen de bouwkosten van de optopwoning ongeveer 8 procent lager dan die van houtbouw. Deze trend zien we ook terug bij de investeringskosten. Voor een optopwoning zijn die hoger dan voor een conventioneel appartement, maar ze blijven onder het niveau van de houtbouwvariant.

Gaat het om de totale bouwkosten, dan zit de optopwoning dus tussen beide referentiegebouwen in. Overigens kan het lonen om tegelijk met het optoppen de bestaande constructie te verduurzamen en te verstevigen. Hier gaan we verderop dieper op in.

Een algemene nuance die past bij het kostenplaatje, is punt dat de directe bouwkosten vooraf soms niet exact zijn in te schatten.

Luuc Rutgers van **Coen Hagedoorn** noemt in dit verband de ingrepen aan het bestaande casco om het optoppen technisch mogelijk te maken: *“Pas na nader onderzoek zijn deze ingrepen exact vast te stellen. Meestal zijn deze ingrepen niet gebudgetteerd op assetniveau, wat leidt tot een verhoging van de kosten.”*

2.3. Mogelijkheden om optoppen financieel aantrekkelijker te maken

Terwijl de bouwkosten van optoppen en ‘normale’ bouw elkaar niet echt ontlopen, biedt optoppen enkele extra financiële voordelen die deels direct naar voren komen en deels na actieve inspanning kunnen worden gerealiseerd.



Bron: Urban climate architects, Pikeursbaan - Deventer

Geen grondkosten

Het financiële plaatje van optoppen wordt in de praktijk sterk gedrukt, omdat er meestal geen grondkosten zijn. Grondkosten komen voort uit grondverwerving inclusief de juridische kosten en eventueel saneringskosten, maar maken geen onderdeel uit van de directe of indirecte bouwkosten en ook niet van de uiteindelijke investeringskosten.

“Feitelijk bouw je boven op een bestaand gebouw, waardoor je in principe geen grondkosten hebt. Je bouwt dus altijd goedkoper dan conventionele nieuwbouw en dat is goed voor de businesscase”, aldus directeur **Dennis Hauer** van **Urban Climate Architects**.

Een belangrijke uitzondering zijn locaties waar erfpacht geldt. Daar kan de gemeente een aanvullende canon¹⁴ in rekening brengen voor toegevoegde bouwlagen en wordt het financiële voordeel van optoppen dus deels tenietgedaan. Dit maakt een businesscase minder aantrekkelijk.

Doordat er geen nieuwe bouwlocatie hoeft te worden ontwikkeld, vervallen bovendien de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. Denk aan de aanleg van wegen, riolering, nutsvoorzieningen en openbare ruimte: allemaal aanwezig. Dit leidt tot aanzienlijke kostenbesparingen voor andere betrokken partijen, met name gemeenten. Die zouden hierom de kosten van optopprojecten niet verder moeten laten stijgen door erfpacht te vragen of door deze te bezwaren met lokale (fiscale) heffingen, zoals leges en kosten die voortvloeien uit bijvoorbeeld (te) strenge parkeernormen.

Schaalvergroting schept kansen

Uit onze interviews blijkt bovendien dat de kostprijs van optopwoningen flink omlaag kan bij de bouw van grotere aantallen tegelijk. Dat biedt uitkomst voor regio's die minder dichtbevolkt zijn en waar de gevraagde aantallen (optop)woningen en ook de huur- en verkoopprijzen lager liggen. Door steeds hetzelfde ontwerp te gebruiken en standaardbouwmethodes toe te passen en te prefabriceren, dalen de productie- en uitvoeringskosten.

Schaalvergroting versterkt de concurrentiepositie van optopwoningen ten opzichte van conventionele woningtypes en maakt het concept op termijn nog aantrekkelijker voor grootschalige toepassing. Vooral in dunbevolkte regio's die zo van het inkooprijksvoordeel kunnen profiteren.

Enige nuance is wel op z'n plaats, want in de praktijk belemmeren sommige factoren de bereidheid van aanbieders om te investeren in een prefab

14 Dit bedrag wordt doorgaans door de woningbezitter jaarlijks aan de gemeente voldaan.



Bron: Dura Vermeer, De Klapwiek - Rotterdam

optopconcept. Zo hebben optopprojecten soms een lange aanlooptijd voordat de bouw kan beginnen. Dit komt – onder andere – door de verplichte afstemming met (en toestemming van) zittende bewoners. Productie en opschaling lopen in dat geval achterstand op, waardoor de kosten voor engineering en een geïndustrialiseerd concept niet snel genoeg kunnen worden terugverdiend.

Arjan van de Watering van **VORM** benadrukt in dit verband het volgende: “Optopwoningen bieden schaal- en kostenvoordelen door standaardisatie. Succesvolle opschaling vraagt welwillendheid van meerdere partijen om samen te werken en goed omgevings- en participatiemanagement.”

Combineren van geldstromen

Doordat de focus voornamelijk op de bouwkosten van de optopconstructie ligt, blijven de bijkomende kosten helaas vaak buiten beeld. Denk hierbij aan kosten voor versteviging van de huidige constructie (fundering), verduurzaming van het bestaande complex of van de mogelijke komst van een lift.

Projectvoorbereider **Maarten van der Hoeven** van **Van Wijnen Dordrecht** denkt dat zich in zo’n geval juist kansen aandienen: “*De bouwkosten kan je uitsmeren als optoppen onderdeel is van een integraal plan in combinatie met transformatie en renovatie.*”

In de praktijk blijkt optoppen vaak te worden gecombineerd met verduurzaming en verbetering van het gehele appartementencomplex. In dat geval

is het belangrijk om eventuele subsidies binnen te halen, om de businesscase sluitend te maken. Voor een haalbare businesscase helpt het ook wanneer de gebouweigenaar (opdrachtgever) een deel van zijn gereserveerde onderhoudsbudget inzet voor de verduurzamingswerkzaamheden.

Betere methoden voor taxatie

Optoppen is een relatief jonge markt. Hierdoor zijn er nog weinig referenties voor taxateurs en financiers. Zij zijn ook nog op zoek naar hoe nieuwe woningen op een oud gebouw te waarderen en af te schrijven. De manier van afschrijven is zeker uitdagend, omdat optopwoningen doorgaans duurzamer zijn, en min of meer circulair en herbruikbaar. Dit pleit ervoor om uit te gaan van een bepaalde restwaarde, gebaseerd op de materialen en bouwcomponenten. Voor circulaire en modulaire schoolgebouwen¹⁵ is inmiddels een restwaardemethodiek ontwikkeld. Maatwerk kan hier uitkomst bieden: een nieuwe standaard voor de waardering van optopconstructies.

Samenvattend

We hebben optopwoningen vergeleken met conventionele en houtbouw-appartementen op twee cruciale punten: CO₂-impact en circulariteit, en financiën. De belangrijkste uitkomsten hiervan staan samengevat in tabel 3. Kanttekening: in de praktijk zien we vaak dat de spanning tussen ‘duurzaam’ en ‘betaalbaar’ onterecht wordt uitvergroot. Duurzamer materiaalgebruik leidt in de regel tot hogere directe bouwkosten, maar op termijn tot lagere onderhoudskosten. Subsidies kunnen daarom de businesscase helpen.

15 Restwaarde schoolgebouwen (2025).

Tabel 3: optopwoningen, traditionele appartementen en houtbouw- appartementen

Thema	Optopwoningen	Conventionele appartementen	Houtbouw- appartementen
CO₂-impact en circulariteit	• Scoren op alle punten beter dan conventionele appartementen • Vergelijkbaar met houtbouw op materiaalgebonden CO₂-uitstoot, CO₂-opslag en MPG-score • Meer biobased en hergebruikte materialen dan houtbouw • Betere losmaakbaarheid dan houtbouw	• Hogere MPG-score • Hogere materiaalgebonden CO₂-uitstoot • Minder CO₂-opslag • Minder duurzame biobased en hergebruikte materialen • Lagere losmaakbaarheid	• MPG-score vergelijkbaar met optoppen • Vergelijkbare materiaalgebonden CO₂-uitstoot en CO₂-opslag • Minder biobased en hergebruikte materialen dan optoppen • Lagere losmaakbaarheid dan optoppen
Financiën	• Hogere bouw- en investeringskosten dan conventionele bouw • Lagere bouw- en investeringskosten dan houtbouw • Geen grondkosten (behalve soms erfpacht)	• Lagere bouw- en investeringskosten • Wel grondkosten	• Hogere bouw- en investeringskosten • Wel grondkosten

Bron: VORM, Noordschans - Rotterdam





Bron: Dura Vermeer, De Klapwiek - Rotterdam

3. Obstakels in de praktijk

Is optoppen voor de komende jaren een haalbare oplossing voor het woningtekort? Uit ons onderzoek blijkt dat de praktijk zwaar achterblijft bij de potentie. Op basis van onze data en extrapolatie concluderen we dat slechts een klein percentage van de door Stec Groep beoogde 100.000 woningen tot 2030 daadwerkelijk zal worden gebouwd. Voor de woningbouwcorporaties komt dit neer op 4.805 woningen. Dit staat gelijk aan slechts 7,2% van de potentie van 67.000 woningen tot 2030. Kortom: er worden nog te weinig optopprojecten uitgevoerd om écht impact te hebben op het woningtekort.

Dit roept de vraag op: waarom komt optoppen maar niet van de grond, ondanks alle in dit rapport genoemde argumenten vóór? Uit onze interviews en enquêtes komen de voornaamste knelpunten naar voren:

Allereerst vormt de kleinschalige benadering een obstakel. Optoppen gebeurt wel, maar vooral op kleine schaal, bijvoorbeeld met pilotprojecten. Woningcorporaties en vve's zijn voorzichtig en afwachtend: pas nadat ze ervaring hebben opgedaan en de obstakels kennen, overwegen ze om door te pakken. Deze aanpak remt de snelheid en schaal van optoppen. Partijen aarzelen daarom ook om te (voor)investeren in modulaire, geprefabriceerde optopconcepten.

Verder zijn bewoners en gebouweigenaren nog altijd terughoudend en voelen ze weerstand. Veelgehoorde uitspraken zijn "ik wil geen mensen boven me" of "dat doe ik mijn huurders niet aan". Deze tendens vormt een mentale barrière voor grootschalige toepassing. Om optoppen echt van de grond te krijgen, is een omslag nodig: van terughoudendheid naar toekomstgericht denken. Partijen moeten optoppen zien als een kans om gebouwen te verduurzamen, wooncomfort te verhogen en bij te dragen aan de oplossing van het woningtekort.

Daarnaast ontbreekt het gemeentes vaak aan slagkracht bij gemeentes: gemeentelijke afdelingen die over ruimtelijke ordening gaan, hebben vaak te weinig mensen. Ambtenaren moeten voorrang geven aan grotere uitleglocaties of gebiedsontwikkelingen. Hierdoor is de procedurele capaciteit voor optoppen beperkt. Gevolg: lange wachttijden voor planwijzigingen en vergunningen.

Daarbij is optoppen nog geen 'traditionele' ontwikkelvorm, zoals projecten met grondgebonden nieuwbouwwoningen. Het ontbreekt nog aan standaarden of richtlijnen voor optoppen, waardoor gemeenten onvoldoende weten welke instrumenten kunnen worden ingezet om projecten haalbaar te maken. Voorbeelden van die instrumenten zijn cofinanciering voor parkeervoorzieningen en mobiliteitsoplossingen, flexibiliteit in de Omgevingswet en experimenteerruimte om bepaalde normen te versoepelen.



Bron: Norbert van Onna fotografie, Veemgebouw - Eindhoven

4. Tips voor ondernemers en beleidsmakers

Met optoppen kunnen we grote stappen zetten om het woningtekort op te lossen, mits de huidige belemmeringen worden aangepakt. Door succesvolle praktijkvoorbeelden te delen, in te zetten op schaalvergroting en mentale barrières te doorbreken, kan optoppen doorgroeien tot een volwaardig alternatief. Daarmee is het een breed toepasbare en duurzame oplossing binnen de woningbouwopgave van de komende jaren. We hebben de volgende aanbevelingen:

Stimuleer standaardisatie en clusterprojecten

De kosten kunnen drastisch omlaag. Bijvoorbeeld door modulair en conceptueel te bouwen en te kiezen voor herhaalbare 'catalogusproducten'. Dat is efficiënter dan steeds het wiel opnieuw uitvinden. De doorlooptijd is bovendien korter dan bij standaard nieuwbouw. In de landelijke aanpak Optoppen stimuleert de rijksoverheid samen met de bouwsector meer industriële woningbouw en een meer uniforme aanpak.

Wat daarbij zou helpen: één standaard goedkeuringsprocedure voor veelvoorkomende optopmodellen onder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit bespaart tijd en geld. Ook het clusteren en prioriteren van projecten biedt perspectief: eerst de 'grote makkelijke' casussen, daarna de kleinere complexere. Dit zorgt voor volume, waardoor fabrikanten en ontwikkelaars durven te investeren in de ontwikkeling van een concept. Massa, zeker kritische, maakt kassa: een continu gevulde pijplijn aan optoporders houdt de prefab productielocaties draaiend en levert schaalvoordeel op.

Maximaliseer subsidies en financiële prikkels gericht op volume

De overheid erkent de financiële kloof en heeft stimuleringsregelingen geïntroduceerd. Zo is per 3 februari 2025 de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) gestart, die onder meer optopwoningen geschikt maakt voor subsidie. Gemeenten kunnen via deze RVO-regeling maximaal 14.000 euro per toegevoegde woning ontvangen. Dat maakt projecten rendabeler. En de aanstaande Realisatiestimulans (2026) stelt 7.000 euro per gerealiseerde betaalbare woning beschikbaar. Daar vallen ook opgetopte woningen onder.

Om schaalvergroting aan te wakkeren, zou de overheid het subsidiebedrag per toegevoegde woning kunnen verhogen bij geclusterde projecten (van bijvoorbeeld tien of meer woningen). Daarnaast kunnen gemeenten financiële prikkels geven door legeskosten te verlagen of kwijt te schelden voor optopvergunningen. Provincies en de rijksoverheid denken mee over fiscale impulsen,

zoals de overdrachtsbelasting (tijdelijk) verlagen voor nieuw toegevoegde woningen op bestaande bouw. Zulke maatregelen drukken de initiële investering en verkleinen het financiële tekort, waardoor corporaties en marktpartijen eerder groen licht zullen geven voor een optopproject.

Verken slimme financieringsconstructies

Woningcorporaties en ontwikkelaars kunnen de financiering rond krijgen door slimme constructies. Bijvoorbeeld door het bestaande gebouw en de optopwoning afzonderlijk te administreren. Door de onderbouw en opbouw als aparte objecten te beschouwen, kunnen de nieuwe woningen afzonderlijk worden getaxeerd en gefinancierd. Dat geeft investeerders meer zekerheid over hun onderpand.

Corporaties kunnen de mix van huur en verkoop benutten door een deel van de optopwoningen te verkopen of in middenhuur te exploiteren om zo de bouwkosten terug te verdienen. De rest kunnen ze aan de sociale huurvoorraad toevoegen.

Verken mogelijkheden voor alternatieve financieringsbronnen

Verder loont het om optopprojecten te koppelen aan andere investeringen met externe financieringsbronnen. Levensloopbestendigheid lijkt hier een goed haakje: door bij optoppen een lift toe te voegen, worden woningen geschikt voor senioren. Via een uitkering uit de Wmo kunnen gemeenten meedelen in de kosten van een lift of woningaanpassing. Zorgverzekeraars kunnen mee-investeren, want zij zijn erbij gebaat dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Dit bespaart hoge zorgkosten. Dergelijke cofinanciering verlaagt de drempel voor de initiatiefnemers.

Elke gemeente een optopcoördinator

Kennisdeling is cruciaal: de rijksoverheid, provincies en kennisplatforms (zoals Platform31) verzamelen praktijkvoorbeelden en 'best practices' van optoppen. Dit gebeurt alleen nog te weinig om bijvoorbeeld de traagheid in het vergunningenproces weg te nemen. Gebrek aan expertise bij gemeenten kan worden ondervangen door regionale expertiseteams in te richten. Zo is de provincie Zuid-Holland ooit gestart met de 'Vliegende Brigade'. Hiermee kunnen gemeenten met subsidie vanuit de provincie een expert inhuren. Deze helpt ze vervolgens om de woningbouw te versnellen.

Bespreek het duurzaamheidsprofiel met de financier

Optoppen geldt als een van de meest milieuvriendelijke bouwmethoden, doordat de bestaande constructie wordt hergebruikt. Optoppen lijkt ook steeds meer noodzaak te worden om de klimaatdoelen te halen, zeker vanwege de snelheid waarmee het CO₂-budget voor de gebouwde omgeving er doorheen wordt gejaagd.

"We zien goede kansen om via optoppen circulair bouwen en bouwen in hout meer te stimuleren", zegt **Alfred van 't Hof** van woningcorporatie **Haag Wonen**.

Onderzoek door onder andere TNO en Alba Concepts bevestigt dat optoppen minder conventionele (CO₂-intensieve) bouwmaterialen gebruikt. Dat levert niet alleen milieuwinst op, maar ook toegang tot gunstigere financieringsvoorwaarden en lagere exploitatiekosten.

Pas het omgevingsplan niet aan, maar versnel BOPA-procedures

Een omgevingsplan is een juridisch document waarin een gemeente vastlegt welke activiteiten wel en niet mogen op een bepaalde locatie, en onder welke voorwaarden. Een omgevingsplan aanpassen duurt doorgaans erg lang. Een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) is een activiteit die in principe strijdig is met het omgevingsplan, maar waarvoor toch een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Optoppen kan in strijd zijn met bestaande, verouderde omgevingsplannen waarin bijvoorbeeld maximaal toegestane bouwhoogtes zijn vastgesteld. Door BOPA-procedures te versnellen hebben betrokken partijen eerder uitsluitsel over de haalbaarheid van een optopproject.

Optoppen op kantoren en andere bedrijfsruimtes

Mogelijkheden tot optoppen dienen zich ook aan bij de transformatie van kantoren en andere bedrijfsruimtes binnen verstedelijkte gebieden. Dit gebeurt nog mondjesmaat. Optoppen boven kantoren of bedrijfsgebouwen draagt bij aan multifunctionele stadswijken met kortere reisafstanden. Veel kantoor- en bedrijfspanden hebben stevige beton- of staalconstructies, waardoor extra verdiepingen bouwtechnisch prima kunnen.

Het werkt mogelijk sneller om een leegstaand en te transformeren pand op te toppen dan een bewoonde woning. De kosten die nodig zijn om deze locaties bereikbaar te maken, zijn vaak te overzien. Ook

Stec Groep wijst op de potentie het optoppen van panden die geen woning zijn. In twintig stedelijke focusgebieden signaleert Stec Groep (2025)¹⁶ potentieel om 14.500 woningen op kantoren, bedrijfsgebouwen, scholen en bijeenkomstruimtes te realiseren.

Maak een nieuw verdienmodel op basis van co-exploitatie

Ontwikkelaars en beleggers kunnen nieuwe optopwoningen en een deel van de bestaande woningen zelf in beheer nemen en exploiteren. Een deel van de opbrengsten kunnen ze dan inzetten voor funderingsherstel of verduurzaming van het bestaande complex. Dit verlaagt de investeringsdrempel voor bijvoorbeeld een woningcorporatie, terwijl de marktpartij rendement behaalt uit verhuur en – uiteindelijk – verkoop. Een woningcorporatie kan eventueel het volledige optopvolume verkopen aan een belegger die er middenhuurwoningen van maakt. Zo houden corporaties grip op de onderbouw en hun volkshuisvestelijke taak, maar benutten ze de financiële ruimte van derden.

16 Stec Groep (2025). Versterken met verdichten.

Colofon

Dit is een uitgave van ABN AMRO.

Redactie

Tekstwerf

Commercieel contact

Claire van Staaij, sector banker Real Estate
claire.van.staij@nl.abnamro.com

Leontien de Waal, sector banker Bouw
leontien.de.waal@nl.abnamro.com

ABN AMRO Cluster Bouw & Real Estate:

Claire van Staaij, Leontien de Waal

Marktonderzoek

Alba Concepts

Eindredactie

Bendert Zevenbergen

Opmaak

Kollerie Reklame-Advies & Promoties

Fotoverantwoording

Norbert van Onna fotografie, Liyasa
bouwmanagement, Urban Climate Architects,
Dura Vermeer, VORM

Distributie

abnamro.nl/nl/zakelijk/insights

ABN AMRO dankt de volgende personen en bedrijven voor hun medewerking:

Alfred van 't Hof, Haag Wonen
Arjan van de Watering, VORM
Dennis Hauer, Urban Climate Architects
Erik de Rooij, SOR
Frank Vahstal, Smits Vastgoedzorg
Jeroen Hatendoorn, A4 advies
Luuc Rutgers, Coen Hagedoorn
Maarten van der Hoeven, Van Wijnen
Robert Schellekens, Dura Vermeer

Alterra
De Optoppers
Elk Groep
Fair advocaten
Gemeente Leeuwarden
Stadgenoot
Staedion
Sustainer
Trudo
Van Dillen Bouwgroep
Van Wijk Vastgoedonderhoud
Woongroen
Woonin
Woonwaarde Plusplan
Ymere

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Het gebruik van tekstdelen en/of cijfers is toegestaan mits de bron wordt vermeld.