



# Bevindingen onderzoek Businesscase Optoppen

Maart 2026

Krachtig Zuid-Holland

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding en samenvatting</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel onderzoek	3
1.2 Samenvatting bevindingen	4
<b>2. Aanpak onderzoek</b>	<b>6</b>
2.1 Proces en aanpak	6
2.2 Voorbeeldprojecten en quickscans	7
<b>3. Benodigde investeringen</b>	<b>8</b>
3.1 Uitgangspunt A: Kosten optoppen voor bestaande bouw	8
3.2 Uitgangspunt B: Overige kosten zijn niet meegenomen	8
3.3 Gemiddelde investering per optopwoning	8
3.4 Vergelijking met investering per reguliere nieuwbouwwoning	11
<b>4. Business case: geschatte opbrengsten</b>	<b>12</b>
4.1 Marktwaaarde business case	12
4.2 Beleidswaarde business case	14
<b>5. Financiële gevolgen voor betrokken partijen</b>	<b>15</b>
5.1 Brede context: ecosysteem van optoppen	15
5.2 Financiële context deelnemende gemeenten	15
<b>6. Maatschappelijke kansen en risico's</b>	<b>17</b>
6.1 Indicatie bredere maatschappelijke kosten en baten	17
<b>7. Bijlage</b>	<b>18</b>
7.1 Toelichting cases quickscans	18

# 1. Inleiding en samenvatting

## 1.1 Aanleiding en doel onderzoek

Dit onderzoek heeft als doel: **inzicht te verschaffen in de financiële haalbaarheid van optoppen, voor woningcorporaties en gemeenten.** Met dit inzicht ondersteunen we de keuze voor de totstandkoming van optopprojecten als innovatieve bouwvorm. Daarnaast biedt dit onderzoek een aanzet tot het in kaart brengen van de bredere financiële context voor gemeenten en de maatschappij. Verder onderzoek naar deze bevindingen is nodig om kansen en risico's in kaart te brengen. Zo is het essentieel om de financiële aspecten van optoppen vanuit de gemeente bezien, en de maatschappelijke kansen en risico's die deze nieuwe methode met zich meebrengt verder in kaart te brengen.

Optoppen is een veelbelovende manier om door gebiedsontwikkeling woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad. Dit is met name het geval in gebieden waar ruimte om te bouwen schaars is, zoals de Provincie Zuid-Holland. Vanuit het actieprogramma Optoppen, Aanplakken en Uitplinten (OAU) van de Provincie Zuid-Holland wordt sinds 1,5 jaar hard gewerkt aan het aanjagen van deze manier van binnenstedelijk bouwen. Optoppen voegt niet alleen op een innovatieve manier woningen toe, maar kan ook een positieve impact hebben op de leefbaarheid in wijken en buurten. Bijvoorbeeld door bestaande voorzieningen beter te benutten, en koppelkansen mee te brengen op duurzaamheid.

Zuid-Holland heeft de grootste potentie voor optoppen van alle provincies in Nederland. Naar schatting is het mogelijk +100.000 woningen te realiseren door optoppen – dat is 5,5% van de huidige woningvoorraad<sup>1</sup>. Het grootste deel van deze opgave ligt bij appartementencomplexen van corporaties (bouwjaar 1965–1992). Optoppen benut bestaande infrastructuur en versnelt woningbouw, vaak zonder extra grondbeslag.



Klapwiek, Rotterdam. 44 extra woningen bovenop bestaand wooncomplex (228 woningen voor ouderen).

<sup>1</sup> Onderzoek naar en statistieken over de potentie van optoppen in Nederland is sterk afhankelijk van de context waarin de woningen staan, en worden met regelmaat bijgesteld. Gemiddelde procentuele potentiële toevoeging van de huidige woningvoorraad schommelt tussen de 2-6%, afhankelijk van de periode, locatie en tijd van onderzoek.

## 1.2 Samenvatting bevindingen

Om inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van optoppen is dit onderzoek onderverdeeld in drie onderwerpen. Voor alle drie de onderwerpen hanteert het onderzoek het prijspeil medio 2025.

- De financiering van een optopwoning in vergelijking met een reguliere woning
- De business case van optoppen op basis van marktwaarde
- De business case van optoppen op basis van beleidswaarde

Ten eerste hebben we een analyse gemaakt van de benodigde investeringen voor optoppen in de Provincie Zuid-Holland (terug te vinden onder paragraaf 3.4). Hierbij hebben we nog niet gekeken naar de potentiële opbrengsten van een optopwoning. Deze analyse biedt dus geen ronde businesscase, maar inzicht in de kosten in vergelijking met een standaard-bouwtraject. Naar aanleiding van deze analyse concluderen we dat:

### A. de benodigde kosten van een optopwoning zijn iets hoger dan die van een 'reguliere' nieuwbouwwoning.

Toelichting conclusie A - benodigde investering optoppen (3.4)	
<b>Investering optopwoning</b>	Kosten om te bouwen en extra kosten zoals leges, ontwikkeling en btw voor optoppen zijn geschat op <b>275.000 euro per woning</b> (met afgebakende specificaties, van ca. 60 m <sup>2</sup> – toegelicht in paragraaf 3.3).
<b>Investering reguliere nieuwbouw</b>	Gemiddelde (stichtings-)kosten van een reguliere nieuwbouwwoning zijn op basis van data van AEDS geschat op <b>238.000 euro per woning</b> (met afgebakende specificaties, van ca. 60 m <sup>2</sup> – toegelicht in paragraaf 3.4).
<b>Resultaat</b>	Gemiddeld gezien <b>iets hogere stichtingskosten voor een optopwoning</b> . Belangrijke opbrengsten en positieve neveneffecten nog niet meegerekend (maar verder toegelicht in hoofdstuk 4).

Vaststellende dat de benodigde investering voor optoppen iets hoger ligt dan die voor reguliere woningbouw, breiden we de analyse uit door een complete businesscase op te stellen. We benutten daarvoor het onderzoek naar benodigde investeringen van 3.4, en vullen deze aan met potentiële opbrengsten van een optopwoning. Deze analyse is opgesplitst in twee paragrafen (en daarmee twee losse conclusies), omdat we twee verschillende rekenmethoden gebruiken: een businesscase op basis van de marktwaarde van een optopwoning (4.1.), en een businesscase op basis van de beleidswaarde van een optopwoning (4.2.).

Naar aanleiding van de analyse op basis van marktwaarde concluderen we dat:

### B. de businesscase voor optoppen op basis van marktwaarde positief uitkomt en financieel haalbaar is.

Toelichting conclusie B - businesscase op basis van marktwaarde (4.1.)	
<b>Opbrengst</b>	Huurinkomsten over 15 jaar op basis van marktwaarde (minus onderhoud en beheer), plus wat de woning waard is als je die na 15 jaar verkoopt
<b>Investering</b>	Kosten om te bouwen (kosten voor voorzieningen die ook het bestaande gebouw beter maken, worden eerlijk verdeeld tussen het bestaande gebouw en de optopper), en extra kosten zoals leges, ontwikkeling en btw
<b>Resultaat</b>	<b>Positief</b>

Naar aanleiding van de analyse op basis van beleidswaarde concluderen we dat:

**C. de businesscase voor optoppen op basis van beleidswaarde kán haalbaar zijn, uitgaande van de huursubsidie-grens, maar is negatief in onze quickscans**

Toelichting conclusie C - businesscase op basis van beleidswaarde (4.2.)	
<b>Opbrengst</b>	Huurinkomsten over 60 jaar op basis van beleidswaarde (minus onderhoud en beheer), plus wat de woning waard is als je die na 15 jaar verkoopt, op basis van het rekenmodel optoppen van Volkshuisvesting Nederland <sup>2</sup> .
<b>Investering</b>	Kosten om te bouwen (kosten voor voorzieningen die ook het bestaande gebouw beter maken, worden eerlijk verdeeld tussen het bestaande gebouw en de optopper), en extra kosten zoals leges, ontwikkeling en btw, op basis van het rekenmodel optoppen van Volkshuisvesting Nederland <sup>3</sup> .
<b>Resultaat</b>	<b>Gemengd beeld: haalbaar</b> , uitgaande van de huursubsidie-grens. <b>Negatief</b> , op basis van de geanalyseerde quickscans.

Belangrijke nuancering bij deze conclusie is het feit dat een berekening met de beleidswaarde van een nieuwbouwwoning vaak zal leiden tot een negatief resultaat *op papier*. De meeste sociale huurwoning-bouwprojecten van woningcorporaties blijken financieel niet rond te komen als wordt gerekend met beleidswaarde als opbrengst.

<sup>2</sup> [Exploitatie Optopprojecten 2025 | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

<sup>3</sup> [Exploitatie Optopprojecten 2025 | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)



# 2. Aanpak onderzoek

## 2.1 Proces en aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd door Berenschot, in nauwe samenwerking met 14 betrokken publieke en private stakeholders en experts bij de provincie Zuid-Holland. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Programmteam Woningbouw innovatie bij de Provincie Zuid-Holland. Het proces bestond grofweg uit vier blokken, voor alle vier de blokken hanteert het onderzoek het prijspeil medio 2025:

- interviews en het ophalen van data van gerealiseerde optopprojecten en quickscans;
- verwerken van financiële data en ontwikkelen van financiële conclusies;
- verifiëren van de conclusies bij de geïnterviewden;
- presenteren en bespreken van de resultaten met de bestuurlijke en ambtelijke top van de Provincie Zuid-Holland.

Onderstaande partijen hebben bijgedragen aan dit onderzoek:



Organisatie	Interview
Gemeente Rotterdam	Yvonne Rijpers & Silke Perquin
Gemeente Zoetermeer	Jeroen Scholten
SOR	Erik de Rooij
Havensteder	Jordi van den Berg & Simone Campman
Fakton	Chander Jagernath
Ecorys	Erik van Ossenbruggen & Walter Hulsker
DuraVermeer	André Hehemann & Steven Liang
Rem RO Advies	Remco Bouter
VanderBouw	Arend Reijm
De Nieuwe Norm	Mark Plaisier
HA-HA Design	Nima Morkoç
Gapp Modular	Bas de Haan
The Modular Movement	Martijn Hassefras
RVO & VRO	Thijs Luijkx
Aedes	Robin Schiphorst en Jonne Siemens

## 2.2 Voorbeeldprojecten en quickscans

Naast de kwalitatieve data die is opgehaald uit de interviews, is een financiële analyse uitgevoerd op basis van vijf gerealiseerde optopprojecten (zie tabel 1 voor extra informatie). Deze kwantitatieve data is met ons gedeeld door Aedes, woningcorporaties en ontwikkelaars die we geïnterviewd hebben, en door Berenschot verwerkt tot een business case. Daarnaast is gebruik gemaakt van ‘quickscans’ die in de periode 2024-2025 zijn opgesteld door Van der Bouw (voor de Provincie Zuid-Holland), waarmee de potentie van toekomstige optopping op 11 locaties<sup>4</sup> verkend is.

Tabel 1: Gegevens van de vijf gerealiseerde optopprojecten van welke de data gebruikt zijn in dit onderzoek

	Min.	Max.	Gemiddeld
Aantal woningen	7	58	26
Aantal m2 GBO	56	66	61

4 In Capelle, Den Haag (twee locaties), Hoek van Holland, Naaldwijk, Ridderkerk, Rijswijk, Rotterdam en Zoetermeer (drie locaties)

# 3. Benodigde investeringen

In dit hoofdstuk lichten we de benodigde investeringen (kosten) toe van een gemiddeld optopproject. Vervolgens vergelijken we deze bevinding met een schatting van de benodigde kosten bij een soortgelijk 'regulier' nieuwbouwproject. We concluderen daarbij dat deze kosten iets hoger zijn. Bij de analyse van benodigde investeringen voor optoppen hebben we een aantal uitgangspunten gehanteerd, die hieronder eerst toegelicht worden. Vervolgens gaan we in op de twee belangrijkste typen kosten: stichtings- en bouwkosten. In paragraaf 3.4. gaan we verder in op de reguliere bouwkosten.

## 3.1 Uitgangspunt A: Kosten optoppen voor bestaande bouw

Optopprojecten gaan in de praktijk vrijwel altijd gepaard met ingrepen aan het bestaande gebouw, zoals het verbeteren van fundering, isolatie, installaties of het toevoegen van liften. Ontwikkelaars hebben hierin vaak een keuze: zij kunnen kiezen voor een integraal renovatie- en optopproject waarbij bestaande woningen gelijktijdig worden verbeterd, of voor een optopproject zonder ingrepen aan de bestaande voorraad.

De analyse voor deze businesscase is gebaseerd op een gemengde situatie: de berekeningen zijn gedaan op basis van de directe bouwkosten van de optopper zelf, én een proportioneel deel van de investeringen in het bestaande gebouw die noodzakelijk zijn voor de realisatie. Dit sluit aan bij de provinciale praktijk dat optoppen soms wordt gebruikt om noodzakelijke onderhouds- of verduurzamingsinvesteringen mee te financieren. Dit heeft als gevolg dat een gemiddeld optopproject ook kan bijdragen aan de renovatie van de bestaande bouw.

## 3.2 Uitgangspunt B: Overige kosten zijn niet meegenomen

In deze analyse zijn eventuele meerkosten als gevolg van aanvullende regelgeving (denk aan bergingsverplichtingen, eisen voor buitenruimte of installatienormen en parkeernormen) buiten beschouwing gelaten. Deze factoren kunnen de totale haalbaarheid van een project beïnvloeden, vooral bij locaties waar regelgeving leidt tot extra bouw-, grond- of inrichtingskosten. Het bewust uitsluiten van deze elementen maakt het mogelijk om een zuivere business case van het optop-'deel' zelf te presenteren. In een gemeentelijke of provinciale praktijktoets moeten deze factoren wél worden meegenomen, omdat zij de financiële marges van een project kunnen wijzigen.

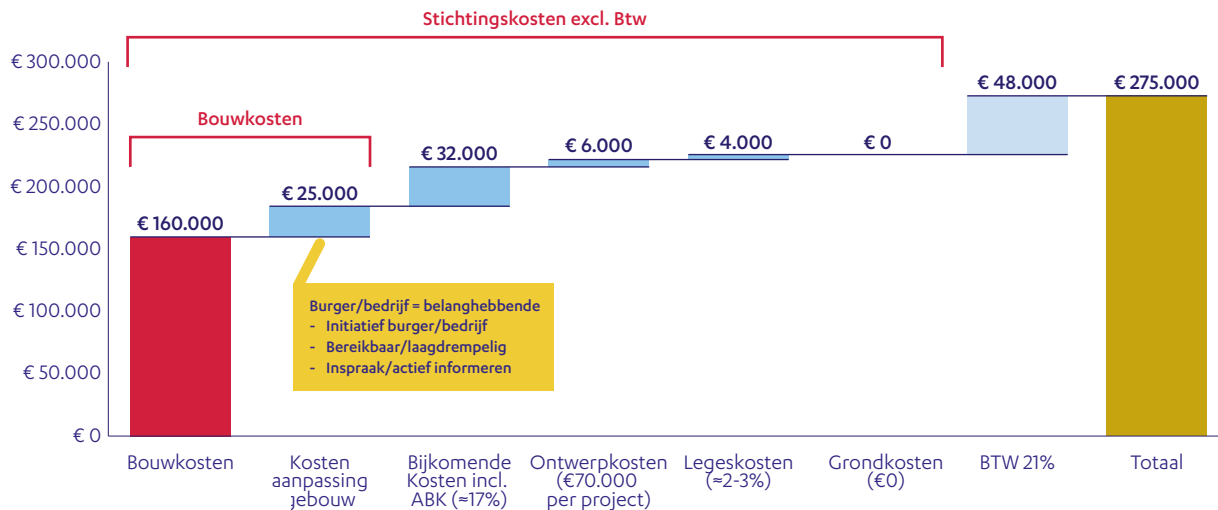
## 3.3 Gemiddelde investering per optopwoning

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 gaat het in deze **gemiddelde case** om het optoppen van 26 woningen van ongeveer 60 vierkante meter GBO. De gemiddelde investering die benodigd is voor een optopwoning is in deze analyse ca. €275.000.

De benodigde investeringen voor een optopwoning bestaan uit drie categorieën. We lichten deze categorieën na figuur 1 verder toe:

1. Bouwkosten
2. Stichtingskosten
3. BTW (21%)

Als we de benodigde investering van de gebruikte cases uitlichten, kunnen we een gedetailleerder beeld creëren van de verschillende typen kosten binnen deze categorieën. Daarmee wordt duidelijk welke specifieke kosten de benodigde investering voor een optopwoning mogelijk anders maken. Let op: het gaat hier om een indicatieve grafiek, bedoeld om de proporties tussen verschillende soorten kosten aan te geven. Het gele blok is het gemiddelde van de 5 projecten waar we gegevens over hebben ontvangen, dit is ca. €275.000 (zie figuur 1 hieronder). Vanaf dit bedrag rekenen we terug hoe dit eindbedrag is opgebouwd. Dit doen we op basis van gegevens opgehaald uit interviews voor dit onderzoek.



Figuur 1: Opbouw kosten optoppen

### 3.3.1 De stichtingskosten

De stichtingskosten exclusief BTW zijn in principe alle kosten die aanvullend gemaakt moeten worden, bovenop de reguliere bouwkosten van de woning zelf, oftewel de ‘totale aanneemsom’. We lichten hieronder de vier kernonderdelen van deze stichtingskosten toe.

#### 1. Bijkomende kosten inclusief algemene bouwplaats kosten (ABK)

We hanteren een standaard kengetal voor bijkomende kosten. Dit is bij alle soorten nieuwbouw ongeveer 17% boven op de bouwkosten.<sup>5</sup>

#### 2. Ontwerpkosten

Kosten voor bijvoorbeeld een architect. Deze zijn over het algemeen maximaal €70.000 per project. Bij fabrieksmatige, grootschalige afname zijn de ontwerpkosten per optopwoning gemiddeld lager. Voor optoppen kan dit omgerekend per woning extra oplopen bij kleine projecten. Dit biedt mogelijk een verklaring dat kleine appartementen (61 m2) bij optoppen voordelig zijn. Zo worden deze kosten over meer woningen verdeeld.

#### 3. Legeskosten

Kosten afgedragen aan de gemeente zoals afgesproken in het omgevingsplan. Vaak liggen deze kosten tussen de 2-3%. Er is meer onderzoek nodig naar de omvang en proportie van deze kostenpost. Dit onderzoek neemt aan dat kosten om te voldoen aan parkeernomen hier niet inzitten (uitgangspunt B).

<sup>5</sup> Dit is tevens het verzamelblok voor veel meer standaardkosten die gelden voor alle soorten nieuwbouw. Deze zijn niet uitgelicht omdat ze niet anders zijn voor optoppen.

#### 4. Grondkosten

We gaan bij optopprojecten uit van de benutting van eigen grond, waardoor geen extra grondkosten hoeven worden gemaakt. Dit kan anders zijn in het geval van erfpachtsuppletie die betaald moet worden aan de gemeente<sup>6</sup>.

#### 3.3.2 De Bouwkosten

De bouwkosten bestaan uit twee onderdelen. De bouwkosten per woning, en de kosten voor voorzieningen van het hele gebouw.

##### 1. De bouwkosten

De indicatieve analyse komt uit op bouwkosten van ca. €2600 per m<sup>2</sup> Gbo. Binnen deze kosten vallen kosten voor personeel, materiaal etc. De gekozen bouwvorm heeft daarmee veel invloed op de kosten. Binnen de bouwkosten vallen ook kosten voor optoppen in het bijzonder:

- Kosten voor aansluiting. De optopper wordt aangesloten op het bestaande gebouw. Dit kan bijvoorbeeld met een staalconstructie.
- Kosten voor huidige bewoners. Afhankelijk van de duur van het project en mogelijk bijkomende renovaties krijgen bewoners hulp bij het vinden van een tijdelijk onderkomen.

#### Box 1: Bouwvormen en schaalvoordelen:

Veel ontwikkelaars gaven in interviews de potentie van Industrieel bouwen aan. Zeker voor optoppen bieden 2- en 3D bouwvormen een mooie uitkomst. Omdat het vaak sneller kan dan maatwerk, omdat een deel van het bouwproces al in de fabriek is gebeurd. Deze manier van bouwen biedt ook bijkomende voordelen omtrent Stikstof en energieverbruik. Nu zijn zeker 3D vormen vaak nog duurder dan maatwerk. Daarom moeten schaalvoordelen en afname garanties ervoor zorgen dat de bouwpreizen dalen.

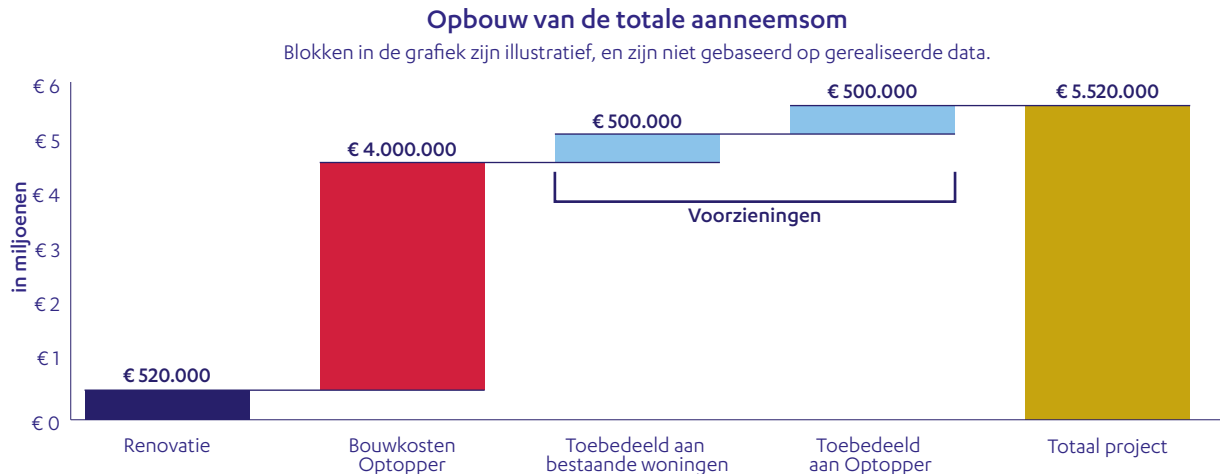
##### 2. De voorzieningen

Om de 'echte' kosten van één optopwoning te kunnen bepalen, is het belangrijk om twee bedragen van de totale aanneemsom af te trekken, vóór je het bedrag deelt door het aantal optopwoningen. Figuur 2 illustreert dit.

- Renovatie:** Indien renovaties aan bestaande woningen worden gedaan parallel aan optoppen, worden die kosten bij woningcorporaties gefinancierd uit het onderhoud- en/of renovatie budget.
- Kosten voor voorzieningen van het gebouw:** Om de juiste investering van optoppen te bepalen is een 'kostenverdeelsleutel' nodig voor voorzieningen als het dak, lift/trappenhuis, ventilatie, nutsaansluiting etc. Verder onderzoek en onderlinge afspraken zullen hier in de toekomst meer duidelijkheid in moeten geven<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Dit werkt als volgt: In sommige gemeenten draagt de woningeigenaar grondkosten af in de vorm van erfpacht af aan de gemeente. Erfpacht is een zakelijk recht, betaald over de grondwaarde, voor de woningeigenaar. Bij optoppen is er al een gevestigd erfpachtrecht waarop je extra woningen toevoegt. Daarom kunnen de gemeentes een erfpachtsuppletie eisen. De regels hierover verschillen per gemeente.

<sup>7</sup> We stellen voor hierbij PPT-criteria te hanteren: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid: profijt: de betalende partij moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt - proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een partij meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze meer bij - toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.



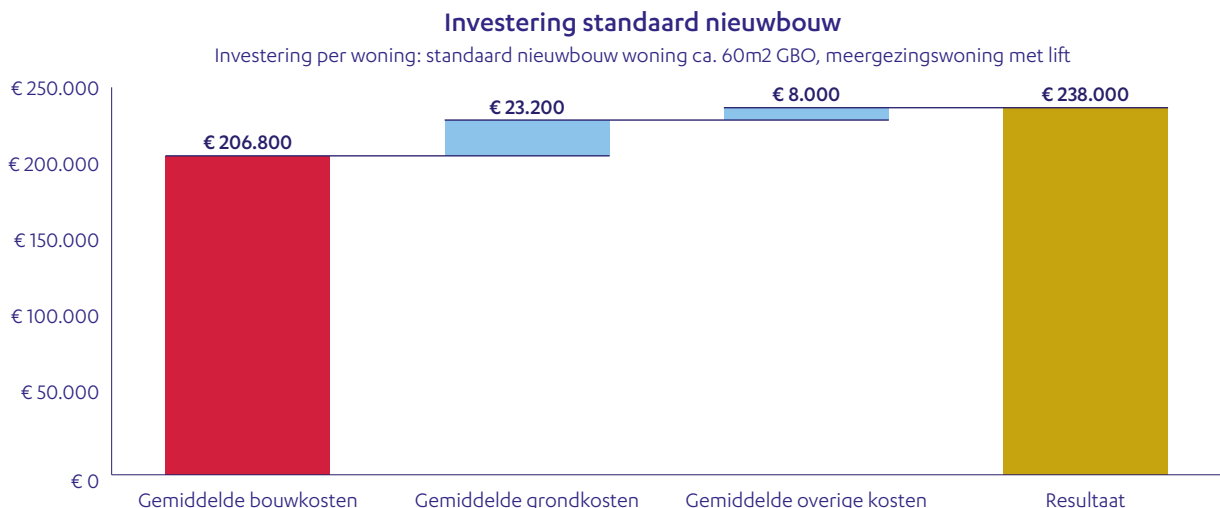
Figuur 2: De 'echte' kosten van optoppen.

### 3.4 Vergelijking met investering per reguliere nieuwbouwwoning

Branchevereniging Aedes beschikt over een datacentrum met een actueel overzicht van verschillende soorten kosten, voor verschillende typen woningbouw. Volgend op deze data kunnen we concluderen dat de gemiddelde oppervlakte van een meergezins nieuwbouwwoning in Nederland ca.60 m<sup>2</sup> is (in 2024). We zijn in deze vergelijking verder uitgegaan van een nieuwbouwwoning met lift, en komen **volgens Aedes-data** uit op een totale benodigde investering van **€238.000** per woning, opgesplitst in drie typen kosten (zie figuur 3):

1. Bouwkosten
2. Grondkosten
3. Overige kosten

Deze schaalvoordelen zijn daarmee ook binnen een optopproject relevant. Het positieve resultaat in deze businesscase gaat uit van 26 woningen – we kunnen aannemen dat dit resultaat bij meer woningen hoger, en bij minder woningen lager uitvalt.



Figuur 3: De kosten van een 'standaard' nieuwbouw woning.

# 4. Business case: geschatte opbrengsten

Een business case op basis van bovenstaande investeringen kan uitgerekend worden op basis van twee verschillende waarderingen: marktwaarde en beleidswaarde. De marktwaarde wordt bepaald op basis van actuele marktprijzen, alsof de woningen vrij verkocht zouden worden, zonder beperkingen vanuit beleid of regelgeving. De beleidswaarde wordt bepaald op basis van de feitelijke beleidsafspraken, zoals sociale huur en huurprijfplafonds. Waar de marktwaarde rekening houdt met marktvrage en -aanbod op de peildatum, houdt de beleidswaarde meer rekening met (toekomstig) geldend beleid.

In onderstaande kaders vatten we de verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde samen:

## Waardering op basis van marktwaarde

- Waarde wordt bepaald op basis van actuele marktprijzen, alsof de woningen vrij verkocht zouden worden.
- Rekent met markthuur of vrije verkoopprijs, zonder beperkingen vanuit beleid of regelgeving.
- Houdt rekening met vrage en aanbod op de woningmarkt op de peildatum.

## Waardering op basis van beleidswaarde

- Waarde wordt bepaald op basis van de feitelijke beleidsafspraken, zoals sociale huur en huurprijfplafonds.
- Gebruikt de werkelijke beleids- of contracthuur, inclusief beperkingen vanuit het woningcorporatiebeleid.
- Houdt rekening met toekomstige kasstromen onder geldend beleid, niet met vrije marktontwikkelingen.

In beide gevallen worden aannames gedaan over de opbrengsten die de investeringen uit de opgevoerde optopprojecten op zouden kunnen leveren. In het geval van marktwaarde worden marktconforme huren, exit yield en discontovoet toegepast in de berekening (met lage onderhoudslasten, zonder planmatig onderhoud). In het geval van beleidswaarde worden gemiddelde beleidswaardes gebruikt.

De berekeningen in dit onderzoek zijn uitgevoerd op basis van marktwaarde én beleidswaarde, respectievelijk in sectie 4.1 en 4.2. Lezers van dit onderzoek kunnen zelf bepalen welke van de twee benaderingen zij relevanter vinden.

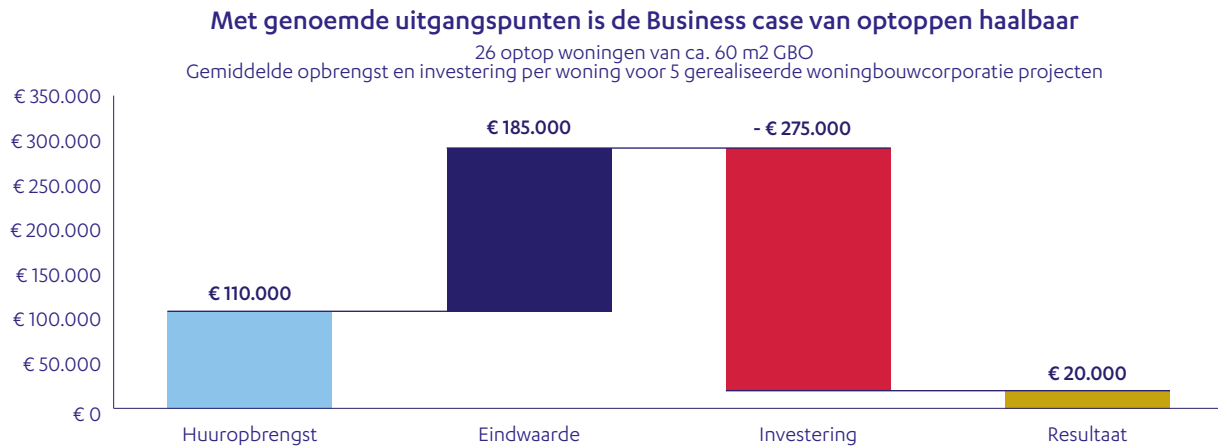
## 4.1 Marktwaarde business case

Het gebruik van marktwaarde is in deze sectie benut om de economische haalbaarheid van optoppen helder te kunnen kwantificeren, los van beleidsmatige prijsvorming of huurbegrenzungen. Marktwaarde maakt het mogelijk om de opbrengsten direct af te zetten tegen de investeringskosten. Details van de gebruikte cijfers:

- Gebruikte gemiddelde huur in dit onderzoek is €17/m<sup>2</sup> (op andere plekken moet een andere huur gebruikt worden), op basis van opgehaald informatie in de interviews
- Gebruikte vierkante meter zijn de verhuurbare meters van de 5 geanalyseerde projecten (gemiddeld circa 60m<sup>2</sup> GBO)
- Eindwaarde is berekend met een 'exit yield' van 5% , conform de gemiddelde exit yield gebruikt in de markt<sup>8</sup>

<sup>8</sup> <https://www.ilent.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/handboek-marktwaardering-2024/Handboek+Marktwaardering+2024.pdf> – gecombineerd met inzichten uit interviews

We berekenen de netto contante waarde van de huurinkomsten over 15 jaar op basis van de marktwaarde (minus onderhoud en beheer), inclusief de (gestegen) waarde van de woning als je die na 15 jaar verkoopt. De benodigde investering bestaat uit de kosten om te bouwen, en aanvullende kosten zoals leges en ontwikkelkosten, en BTW. Daarmee komen we tot de volgende kerncijfers, zoals omschreven in Figuur 4.

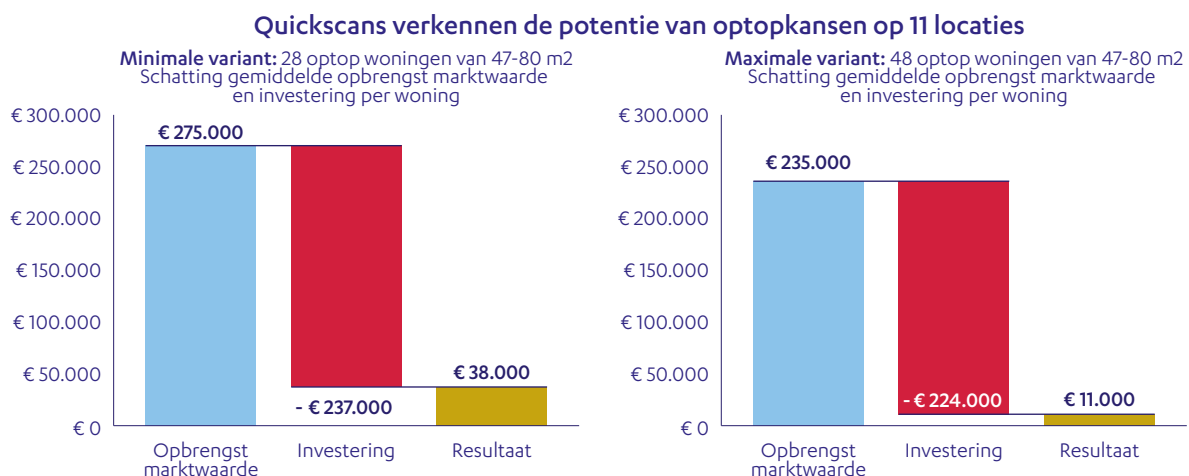


Figuur 4: één optopwoning op basis van marktwaarde

Dit beeld wordt verder ondersteund door de quickscans van optopkansen op 11 locaties in de provincie Zuid-Holland (zie figuur 5 hieronder, en toelichting in de bijlage). In de eerste scan (links), de minimale variant, zijn 7 cases met **1-laags optoppen** geanalyseerd, met gemiddeld 28 optopwoningen per case. In de tweede scan (rechts) gaat het over 8 cases met **2-of-meer-laags optoppen**, met gemiddeld 48 optopwoningen per case.

De gemiddelde investering per woning is in de minimale variant (€237.000) hoger dan in de maximale variant (€224.000). Dit sluit aan de bij conclusies uit hoofdstuk 3. Door meer woningen toe te voegen aan het gebouw verdeel je de uiteindelijke totale investering over meer woningen, waardoor de uiteindelijke investering per woning lager ligt.<sup>9</sup>

De gemiddelde uitkomsten van de business case van beide varianten worden in figuur 5 op basis van marktwaarde getoond. Figuur 5 laat een vergelijkbare uitkomst zien met de gerealiseerde projecten in figuur 4. Op basis van marktwaarde hebben 6 van de 7 cases in de minimale variant een positieve business case. En alle 8 cases in de maximale variant hebben een positieve business case.



Figuur 5: Optoppen quickscans: 1-laags (links) en 2-laags (rechts)

<sup>9</sup> In de quickscans is de investering exclusief 21% BTW berekend. De bedragen komen dus overeen met de investering in figuur 3, deze is inclusief 21% BTW weer gegeven.

## 4.2 Beleidswaarde business case

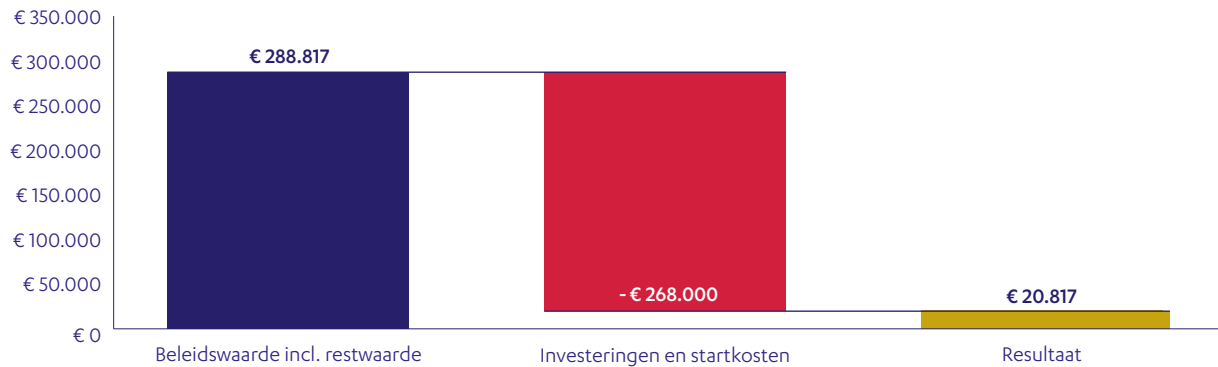
We vergelijken hier de business case op basis van marktwaarde met die op basis van beleidswaarde. Om deze vergelijking te kunnen maken hebben we gebruik gemaakt van het rekenmodel dat het Ministerie VRO heeft ontwikkeld. Met dit rekenmodel is het mogelijk om een inschatting te maken van de te verwachten beleidswaarde en benodigde investering voor een optopproject.

Figuur 6 (hieronder) laat zien dat de beleidswaarde van een gemiddelde optopwoning, uitgaande van de huursubsidie-grens (voorheen de liberalisatiegrens), ca. €289.000 is. Met deze schatting komt het totaalproject uit op een positief resultaat van €20.817, uitgaande van benodigde investeringen en startkosten van €268.000. Verdere benutte kengetallen en gegevens in het benutte rekenmodel:

- IRR nieuwe woningen: 4,5%
- €0 grondkosten of grondopbrengst
- Galerijwoning met bouwjaar 1977 in Zoetermeer, 4 verdiepingen
- Toevoegen drie type-B woningen (pmv 7, 50-65 m<sup>2</sup>)
- Verhogen van bestaande liften/trappenhuizen met één laag

### Op basis van beleidswaarde is business case nog steeds haalbaar

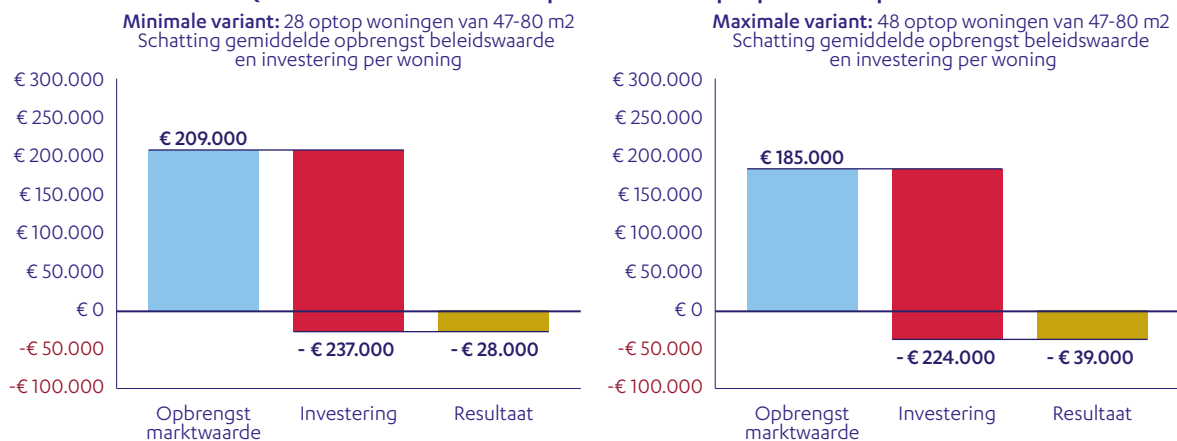
Verwachte opbrengst en investering per woning - woningbouwcorporatie projecten volgens rekenmodel



Figuur 6: één optopwoning op basis van beleidswaarde

Figuur 7 laat de beleidswaarde van de quickscans zien. Daarmee is het gemiddelde resultaat negatief, en is er dus een onrendabele top. Op basis van beleidswaarde hebben in de minimale variant 5 van de 7 cases een onrendabele top. Dit komt neer op een gemiddelde onrendabele top van 14% (€28.000). Het is opvallend dat er twee 1-laags cases bij zitten (Ridderkerk en Rotterdam) die ook op basis van beleidswaarde financieel haalbaar bleken. Dit is een positief signaal voor woningcorporaties. Voor de maximale variant hebben alle 8 cases een onrendabele top van gemiddeld 21% (€39.000).

### Quickscans verkennen de potentie van optopkansen op 11 locaties



Figuur 7: Optoppen quickscans: 1-laags (links) en 2-laags of meer (rechts)

# 5. Financiële gevolgen voor betrokken partijen

## 5.1 Brede context: ecosysteem van optoppen



Optoprojecten komen van de grond in een complex interbestuurlijk ecosysteem, waarbij iedere partij een andere rol draagt. Daarnaast maken verschillende partijen verschillende kosten, en landen de (brede) baten van een optopwoning op de lange termijn ook bij verschillende partijen. Het is essentieel om ook de brede en indirecte kosten en baten van een optopproject voor alle betrokken partijen inzichtelijk te maken (inclusief de 'verdeleffecten' van deze baten), om optopprojecten van de grond te krijgen. Optopprojecten zijn immers vernieuwend, en kennen een ander ecosysteem en proces dan reguliere woningbouw.

In de uitgevoerde businesscase zijn de directe kosten en opbrengsten voor woningbouwcorporaties toegelicht. Relevant voor deze businesscase (en toekomstig onderzoek) is ook de rol en de financiële positie van betrokken overheden – met name het Rijk, de provincie en de gemeente. Bijvoorbeeld: provincie en Rijk zijn aanjagers en stimuleren met beleid en investeringen de potentie van optoppen, en hiervoor maken ze kosten. Tegelijkertijd levert een effectief optop-ecosysteem de maatschappij (en de overheid) op termijn verschillende (maatschappelijke) baten op. We gaan hierna nog concreet in op de financiële context van deelnemende gemeenten, aangezien deze wezenlijke kosten maken bij een optopproject.

## 5.2 Financiële context deelnemende gemeenten

Gemeenten kunnen (bijvoorbeeld met optopregisseurs) een succesvolle aanjager zijn. Ze hebben veel relevante lokale kennis en een goede regiepositie. Tegelijkertijd is nog veel onduidelijk over de financiële en organisatorische rol van een gemeente bij het realiseren van optoppen. We weten dat gemeenten middels grondkosten en anterieure overeenkomsten verschillende soorten kosten maken, die hieronder staan toegelicht. Daarnaast bieden we eerste handvaten voor aanvullend onderzoek.

### Grondkosten - wat we weten:

Optoppen brengt geen extra grondkosten met zich mee (geen nieuwe grond). Gemeenten hebben in sommige gevallen juridische verplichting om erfpachtsuppletie te vragen. Dit zijn als het ware grondkosten betaald over enkel het toegevoegde deel.

#### Maar...

- Wat is de financiële impact van erfpachtsuppletie op de business case voor de ontwikkelaar?
- Welke beleidsruimte hebben gemeenten om erfpachtsuppletie te beperken?
- Publieke taak gemeenten (wonen is een grondrecht) vs private inkomsten van gemeente (zeker als suppletie toevoegen sociale woningen onmogelijk maakt)

### Anterieure overeenkomsten & leges – wat we weten:

Gemeenten maken kosten voor vergunningverlening en soms voor aanpassingen in de openbare ruimte. Deze kosten worden doorgaans verhaald via: leges (voor vergunningen), en anterieure overeenkomsten (voor kostenverhaal én afspraken over aanvullende eisen zoals bergingen en andere voorzieningen). Ook door extra eisen uit regelgeving, over bijvoorbeeld parkeren, kunnen de totale projectkosten verhogen.

#### Maar...

- Hoe groot is de financiële impact van leges, anterieure overeenkomsten en aanvullende eisen (e.g. bergingen) op de business case van woningcorporaties?
- Welke aanvullende eisen worden standaard opgenomen in anterieure overeenkomsten bij optoppen?
- Hoe kan een eerlijke en uniforme systematiek voor kostenverhaal en aanvullende eisen bij optoppen eruitzien?
- Welke beleidsruimte hebben gemeenten om deze eisen te versoepelen of compenseren om optoppen te stimuleren?
- Welke onderwerpen kun je in één keer regelen voor de hele stad(regio), zonder dat je die telkens opnieuw per project moet bepalen (=tijdrovend/vertragend)



# 6. Maatschappelijke kansen en risico's

De provincie Zuid-Holland kampt met uiterst schaarse ruimte door een combinatie van grote opgaven: tot 2030 zijn zo'n 200.000 tot 230.000 woningen nodig, naast ruimte voor energie, natuur, waterberging en economie. De provincie stuurt op de ruimtelijke opgaven door de focus te leggen op het transformeren van bestaande gebieden en het bouwen in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

Ook worden strategische keuzes gemaakt op basis van een strategische afweging tussen wonen, ruimte voor energietransitie, natuurherstel, klimaatadaptatie en toekomstbestendige landbouw. Allemaal functies die dringen om de ruimte. Het is om die reden dat interventies in lijn met beter benutten, zoals optoppen als kansrijk en noodzakelijk worden gewaardeerd. Dit onderzoek naar de financiële haalbaarheid is daar een voorbeeld van.

## 6.1 Indicatie bredere maatschappelijke kosten en baten

Naast de directe kosten en opbrengsten voor overheden, ontwikkelaars en woningbouwcorporaties, zijn er verschillende immateriële baten die gepaard gaan met het realiseren van optoppen. Deze baten zijn niet direct te verbinden aan een procesonderdeel, of partij in het ecosysteem. Tegelijkertijd kunnen deze baten wel mee worden genomen in de te maken organisatorische (misschien beter: bestuurlijke) afspraken, en kunnen ze de businesscase voor optoppen verder onderbouwen. Hieronder bieden we een eerste inzicht in deze baten, inclusief een indicatie van benodigd vervolgonderzoek.

	Benutting	Milieu	Sociaal
<b>Dit weten we</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optoppen kan kansen bieden voor de maatschappij omdat bestaande voorzieningen (onderwijs, OV, medische en commerciële infrastructuur) beter benut worden</li> <li>• Dit voordeel geldt vooral in onderbenutte wijken, waar capaciteit aanwezig is.</li> <li>• Door optoppen bewonen gemiddeld meer personen een huishouden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stikstof: 2D en 3D bouwvormen worden in de fabriek al gemaakt, en voorkomen daarmee bouwbelemmeringen door stikstof.</li> <li>• Natuur: Zowel binnen als buiten de stad geen natuurverlies.</li> <li>• Winst uit energiebesparing en lagere CO2 uitstoot: Combinatie met renovatieopgaven draagt bij aan duurzaamheid.</li> <li>• Zonder optoppen moeten we uitbreiden en daarmee meer ruimte innemen op natuur/recreatie – dit heeft op termijn negatieve gevolgen voor gezondheid/woonmilieu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optoppen kan bijdragen aan het verlichten van de woningcrisis, doordat het relatief snel extra woningen toevoegt op bestaande locaties.</li> <li>• Het kan levensloopbestendig bouwen stimuleren, waardoor bewoners langer in hun buurt kunnen blijven wonen.</li> <li>• Optoppen kan een impuls geven aan wijken door extra woningen en mogelijk nieuwe voorzieningen.</li> </ul>
<b>Nog te onderzoeken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In welke wijken is er daadwerkelijk sprake van onderbenutting van voorzieningen? Of is er juist overbelasting van voorzieningen?</li> <li>• Welke schaal van optoppen (aantallen woningen) is nog verantwoord zonder extra investeringen in infrastructuur, voorzieningen en groen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe groot is de stikstofreductie bij optoppen vergeleken met traditionele nieuwbouw? (onderzoek VRO)</li> <li>• Hoeveel CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt bespaard door optoppen in combinatie met renovatie?</li> <li>• Welke milieuwinst levert optoppen op in termen van materiaalgebruik en circulaire bouw?</li> <li>• Zijn er milieunadelen (bijv. extra transportbewegingen door prefab-elementen)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe beïnvloedt optoppen de sociale cohesie en leefbaarheid in wijken?</li> <li>• Kan het leiden tot meer diversiteit of juist druk op voorzieningen?</li> <li>• Hoe ervaren bewoners optoppen: versterkt het binding met de buurt of zorgt het voor spanningen?</li> </ul>

# 7. Bijlage

## 7.1 Toelichting cases quickscans

Provincie Zuid-Holland heeft Van der Bouw gevraagd om op basis van de uitgevoerde QuickScans een overzicht op te stellen van de financiële analyses die zijn gedaan voor verschillende cases. Deze analyse is uitgevoerd op de volgende QuickScans, uitgevoerd in de periode 2024-2025:

Code	Straat	Minimale variant		Maximale variant		Pand onderdeel van soortgelijk bezit Aantal panden:
		Aantal woningen minimaal	Aantal woningen maximaal	Aantal woningen minimaal	Aantal woningen maximaal	
Capelle	Kerklaan				22	12
Den Haag-1	Coevordenstraat		16		32	1
Den Haag-2	Aaltje Noordewierstraat		28		86	3
Hoek van Holland	President J.V. Wierdsmastraat		6			1
Naaldwijk	Leliestraat		9		14	3
Ridderkerk	Fresiastraat		74		170	1
Rijswijk	Professor Meijerslaan		15			1
Rotterdam	Herastraat		48			4
Zoetermeer-1	Napelsgeel				22	1
Zoetermeer-2	Vijverdreef				12	1
Zoetermeer-3	Kruiswater				28	1

Code	Toelichting
Capelle	Ruim opgezette buurten met potentie om repeterend op te toppen, op loopafstand van de metro en voorzieningen.
Den Haag-1	2-laags optoppen (waarvan 50% tot liberalisatiegrens en 50% middenhuur) is financieel het meest aantrekkelijke scenario.
Den Haag-2	Door in de maximale variant te variëren in woninggroottes kunnen veel woningen worden gerealiseerd en doorstroming gestimuleerd.
Hoek van Holland	Eenvoudig optoppen van 1 laag door het doortrekken van bestaande trappenhuizen waardoor investeringen in liften niet nodig zijn.
Naaldwijk	Kansrijke casus waarbij de bestaande liften kunnen worden uitgebreid.
Ridderkerk	De corporatie heeft gevraagd om de businesscase door te rekenen over 7 gebouwen wat in de maximale variant 170 woningen oplevert.
Rijswijk	Eenvoudig optoppen mogelijk in de maximale variant, met aandacht voor voorzieningen voor bestaande bewoners.
Rotterdam	De middenhuur als doelgroep levert een financieel uitnodigende businesscase.
Zoetermeer-1	Groot dakvlak levert groot aantal woningen voor 1 gebouw.
Zoetermeer-2	Studentencomplex biedt mogelijkheden om kleine woningen toe te voegen zonder bergingen te realiseren.
Zoetermeer-3	Uitbreiding van bestaande gebouwmassa met 2 lagen, waarbij ontsluiting vanuit het bestaande kan worden gerealiseerd.

**Colofon**

Dit is een uitgave van de provincie Zuid-Holland.  
Maart 2026.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met  
[Afdeling/Naam, e-mail]

Provincie Zuid-Holland  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

**Tekst**

provincie Zuid-Holland.

**Vormgeving en productie**

Vakteam Grafimedia,  
provincie Zuid-Holland.

260301116

