

**stec
groep**

Potentie van optoppen in beeld

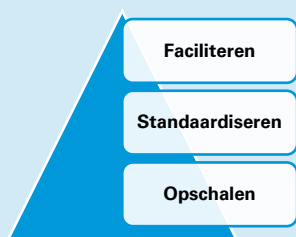
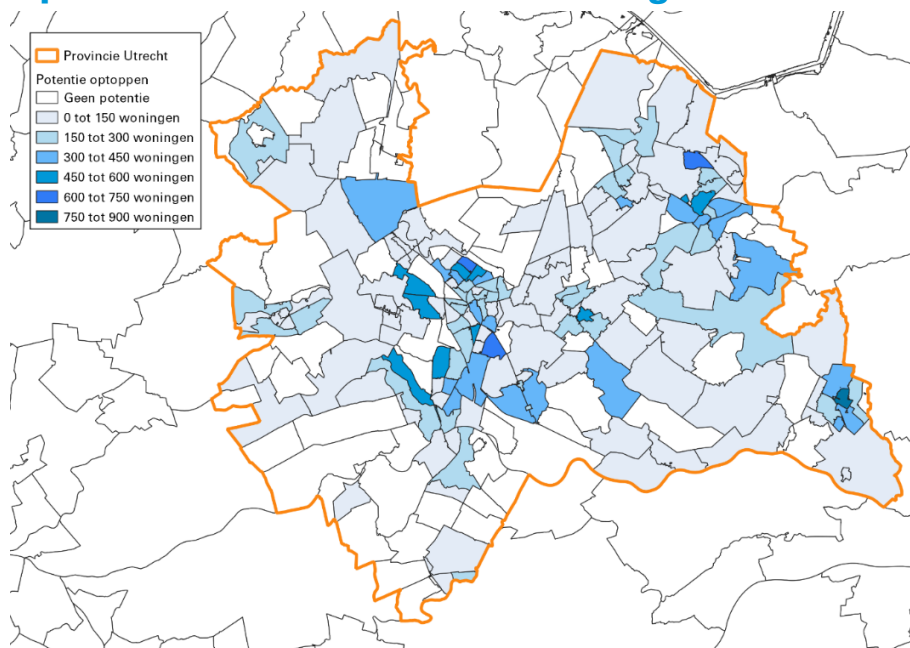
Stec Groep aan provincie Utrecht

27 juni 2024

Optoppen in Utrecht in één oogopslag

Potentie van optoppen in provincie Utrecht: 28.600 woningen

- **Potentie van minimaal 28.600 woningen** boven appartementen (wonen-boven-wonen). Goed voor de realisatie van 34% van de woningen uit de Woondeal.
- Potentie concentreert zich in naoorlogse wijken (1965-1992) van grote en middelgrote gemeenten.
- Ongeveer **de helft** van de potentie **ligt bij woningcorporaties**. Met gestandaardiseerde aanpak kan doorgestempeld worden in kenmerkend bezit.
- Circa **5.500 optoppingen** kunnen in combinatie met **verduurzaming** van E-, F- of G-labels.



Landelijke potentie: circa 260.000 woningen

In eerder onderzoek in opdracht van BZK onder de 90 grootste gemeenten in Nederland schatten we de potentie op 260.700 woningen, waarvan 100.000 woningen het laaghangend fruit vormen. Om deze potentie te verzilveren heeft het Rijk de 'landelijke aanpak optoppen' gelanceerd, met als drie hoofdlijnen faciliteren, standaardiseren en opschalen.

Potentie voor optoppen onderzocht per Utrechtse woondealregio en inzichtelijk tot op postcode 6 niveau

Regio Amersfoort

- Potentie van **6.565** woningen.
- Hiervan kunnen minimaal **1.410 woningen met verduurzaming**.
- Grootste potentie in: Amersfoort, Soest en Baarn.

Regio Foodvalley

- Potentie van **2.215** woningen, waarvan **1.035 in corporatiebezit**.
- Hiervan kunnen minimaal **455 woningen met verduurzaming**.
- Grootste potentie in: Veenendaal.

Regio U16

- Potentie van **19.785** woningen, waarvan **9.425 in corporatiebezit**.
- Hiervan kunnen minimaal **3.675 woningen met verduurzaming**.
- Grootste potentie in: Utrecht, Nieuwegein, Zeist en Woerden.

Inhoudsopgave

Optoppen in Utrecht in één oogopslag	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	6
1.2 Vragen	6
2. Conclusies	7
2.1 Potentie van 28.600 extra woningen binnen de bestaande voorraad door optoppen in de provincie Utrecht	8
2.2 Ongeveer de helft van de optoppotentie ligt bij woningcorporaties	9
2.3 Circa 5.500 optoppingen kunnen in combinatie met verduurzaming	10
2.4 Vervolgstappen: verdiep inzicht in haalbaarheid en creëer commitment bij gemeenten en corporaties	11
3. Potentie per woondealregio	13
3.1 Regio Amersfoort	14
3.2 Regio Foodvalley	16
3.3 Regio U16	19
4. Methodiek optopscan	22
4.1 Basispotentie dient als praatplaat	23
4.2 Scan verrijkt met eigendomsgegevens corporaties en energielabels	23
Bijlage I: Woningcorporaties per gemeente	25
Bijlage II: Optoppotentie per gemeente	28
1. Regio Amersfoort	29
Amersfoort	29
Baarn	31
Bunschoten	33
Eemnes	35
Leusden	37
Soest	39
Woudenberg	41
2. Regio Foodvalley	43
Renswoude	43
Rhenen	47
Veenendaal	51
3. Regio U16	55
Bunnik	55

De Bilt	59
De Ronde Venen	63
Houten	67
IJsselstein	71
Lopik	75
Montfoort	79
Nieuwegein	83
Oudewater	87
Stichtse Vecht	91
Utrecht	95
Utrechtse Heuvelrug	99
Vijfheerenlanden	103
Wijk bij Duurstede	107
Woerden	111
Zeist	115

1. Inleiding



1.1 Aanleiding

In de provincie Utrecht is een forse nieuwbouwpoging, maar realisatie stopt

In de Utrechtse Woondeals staat een totale nieuwbouwpoging van circa 84.455 woningen tot 2030. De wil en de wens om tot forse nieuwbouw te komen in de provincie Utrecht is er zeker. Maar uitdagingen zijn er net zo goed, in een provincie die moet woekeren met ruimte en mooie ambities op Groen Groeit Mee moet verenigen met een enorme druk op de woningmarkt. Als provincie signaleert u bovendien dat de bouwproductie dreigt te stikken door onder andere een beperkte beschikbaarheid van uitleglocaties, groeiende netcongestie, stikstofproblematiek, gestegen bouwkosten en beperkte capaciteit en expertise in de bouwsector.

Verbreding van het vizier met beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Als provincie Utrecht onderzoekt u alle mogelijkheden om woningbouw in de lijn van uw beleidsambities te stimuleren, specifiek door binnenstedelijke verdichting. Optoppen is één van de manieren om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Naast bijvoorbeeld aanplakken, uitplinten, woningsplitsen of -delen en het doen van chirurgische ingrepen in onbenutte ruimte.

Optoppen biedt mogelijkheden voor realisatie van betaalbare nieuwbouw

Om uw optopbeleid als provincie een boost te geven wilt u in beeld hebben wat de potentie van optoppen in Utrechtse gemeenten is. Zo faciliteert u gemeenten en woningcorporaties anders te kijken naar de bestaande voorraad en kunt het 'dóórbouwen' stimuleren. Het neveneffect is dat u zo naar verwachting ook kunt bijdragen aan de doelstelling om meer betaalbare woningen toe te voegen. Grotendeels zijn woningcorporaties aan zet bij optoppen, zo toonden we aan in ons eerdere [onderzoek voor het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties \(2023\)](#). De landelijke optoppotentie is circa 260.000 woningen, waarvan circa 100.000 woningen in de combinatieopgave met verduurzaming. Twee derde hiervan is in bezit van woningcorporaties.

Kwantitatieve optoppotentie als startpunt van gesprek

Woningcorporaties zijn dus de uitgelezen partij om betaalbare woningen toe te voegen. Dit gezien de aard van de organisatie en de optoppotentie binnen het corporatiebezit. Om het sentiment bij Utrechtse woningcorporaties rondom optoppen te toetsen, biedt de kwantitatieve potentie voor optoppen het startpunt van gesprek.

1.2 Vragen

Kortweg staan hieronder de vragen opgesomd die we in het onderzoek beantwoorden:

- Wat is de optoppotentie (wonen-boven-wonen) in de provincie Utrecht en per Utrechtse gemeente?
- Wat is de potentie van optoppen in de combinatieopgave met verduurzaming (optoppen op panden die nog verduurzaamd moeten worden) en exclusief verduurzaming (optoppen op panden die al verduurzaamd zijn)?
- Welk deel van de potentie is hiervan in bezit van woningcorporaties?
- Bij welke woningcorporaties ligt deze potentie voor optoppen?

Spec
groep

2. Conclusies



2.1 Potentie van 28.600 extra woningen binnen de bestaande voorraad door optoppen in de provincie Utrecht

Grote potentie voor optoppen van appartementen in provincie Utrecht

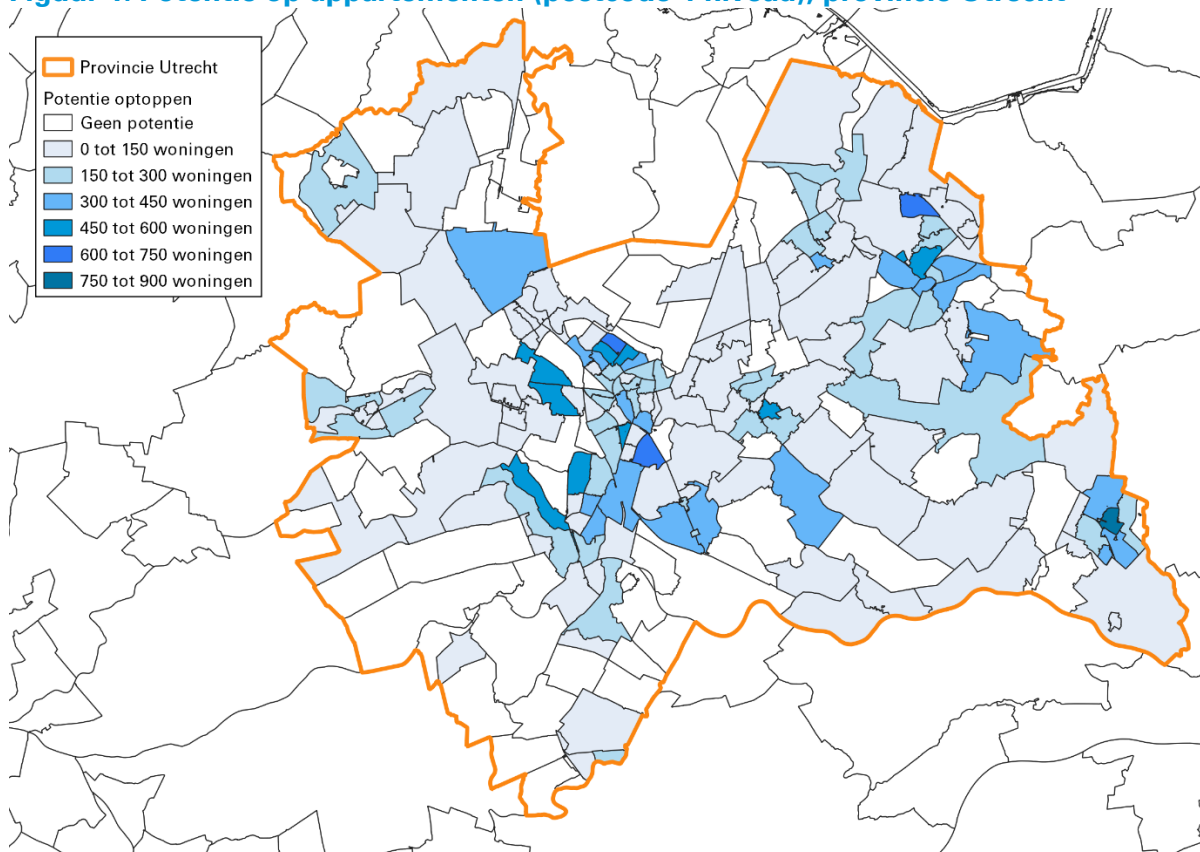
De optoppotentie van appartementencomplexen in de provincie Utrecht bedraagt circa 28.600 woningen. Dit zou een uitbreiding betekenen van ongeveer 5% op de totale woningvoorraad in de provincie Utrecht (bron: CBS, 2023). Bovendien zou hiermee 34% van de totale woningbouwopgave zoals vastgelegd in de woondeal gerealiseerd kunnen worden. Hierbij gaat het dus enkel om wonen-boven-wonen en niet om andere functies, zoals het optoppen van winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. De analyse is uitgevoerd voor alle gemeenten binnen de provincie Utrecht, zie bijlage II voor een overzicht per gemeente.

Door te kijken naar verschillende eigenschappen van bestaande gebouwen in de provincie, is een indicatieve potentie voor optoppen gegeven. Zo is onder andere rekening gehouden met het bouwjaar, of het gebouw een plat dak heeft en de huidige bouwhoogte in relatie tot het woonmilieu. De precieze uitgangspunten en werkwijze staan uitgelegd in hoofdstuk 4.

Potentie concentreert zich voornamelijk grote en middelgrote gemeenten

Figuur 1 laat zien dat de potentie zich vooral concentreert in de grotere steden binnen de provincie. Gemeente Utrecht, Amersfoort, Nieuwegein en Veenendaal hebben de grootste potentie. Bovendien zijn forse uitbreidingen van de woningvoorraad in relatieve zin (potentie als aandeel van de bestaande voorraad) mogelijk in gemeente IJsselstein (6,0%), Soest (5,5%), Zeist (5,1%) en Woerden (5,0%). De gemeenten met de minste potentie zijn logischerwijs de gemeenten met een landelijk woonmilieu. Hieronder vallen onder andere Lopik, Renswoude en Rhenen.

Figuur 1: Potentie op appartementen (postcode 4 niveau), provincie Utrecht



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Laaghangend fruit in naoorlogse wijken; zo'n vijftig procent van de potentie ligt op panden met een bouwjaar tussen 1965 tot 1992

Optoppen is extra interessant in naoorlogse wijken. Dit geldt ook voor de provincie Utrecht. Circa 47% van de totale potentie is toe te schrijven aan appartementencomplexen die tussen 1965 en 1992 gebouwd zijn. Ook zit nog een kwart van de potentie bij panden van 1993 tot en met 2001 en het laatste een kwart bij panden van 2002 en later.

De naoorlogse bouwperiode (1965 tot en met 1992) is gunstig voor optoppen. Ten eerste omdat het veel dezelfde fabrieksmatig gebouwde panden zijn die herhaaldelijk zijn doorgestempeld. Bovendien is het aandeel corporatiebezit in deze bouwperiode groot. Lees hierover meer in de volgende paragraaf. Tot slot lagen na 1965 de bouwweisen uit de Modelbouwverordening hoger dan de eisen die we tegenwoordig kennen.¹ Voor de bouwperiode 1965 tot 1992 geldt daarom dat gebouwen veelal een 'overwaarde' hebben. Daardoor kunnen ze meer dragen dan gebouwen van na deze periode. Het laaghangend fruit voor optoppen met een gestandaardiseerde aanpak zit dus in deze wijken.

2.2 Ongeveer de helft van de optoppotentie ligt bij woningcorporaties

Corporaties partij bij uitstek voor opschalen optoppen

Uit ons eerdere onderzoek kwam naar voren dat optoppen in de eerste plaats interessant is voor woningcorporaties. Dit heeft onder andere te maken met de bestaande financiële en juridische obstakels waar VvE's mee te maken hebben bij optoppen. Recentelijk is daarom een motie aangenomen door de Tweede Kamer om het appartementsrecht bij optoppen aan te passen. Ook springt de markt meer en meer in op de kansen van optoppen bij VvE's. Voor de middellange tot lange termijn liggen hier dus veel kansen.

Op de korte termijn spelen vooral de eigendomsverhoudingen binnen een pand een rol. Wanneer corporaties een pand geheel of voor het grootste gedeelte in bezit hebben, vergemakkelijkt dit het optoppen. Daarnaast hebben corporaties binnen hun portefeuille vaak meer gelijkend vastgoed. Dit maakt het mogelijk om optoppen met een gestandaardiseerde aanpak aan te vliegen. Hetzelfde proces en product kan worden toegepast en worden 'doorgestempeld'. Zo kan relatief snel massa gemaakt worden.

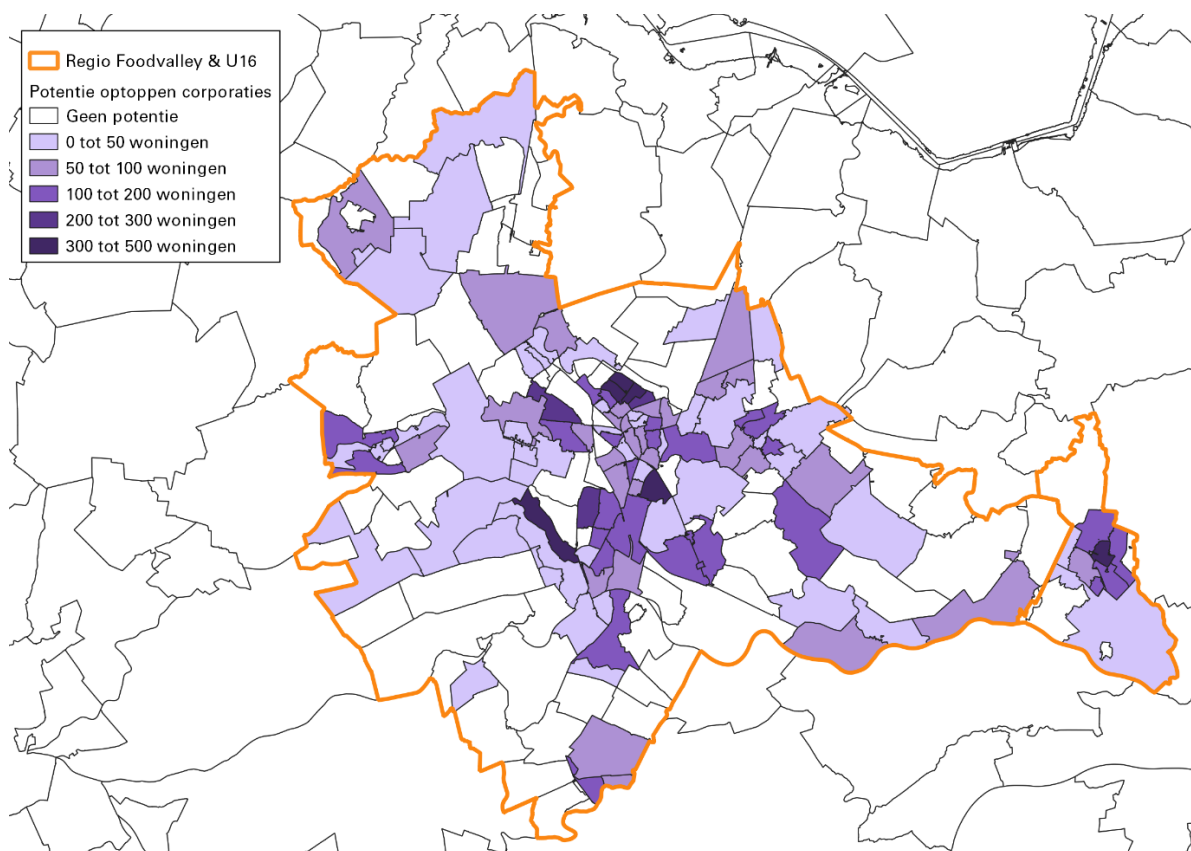
Verdieping van potentiescan op corporatiebezit

In dit onderzoek hebben we met behulp van CBS microdata de potentie voor optoppen bij corporaties in de regio's Foodvalley en U16 bepaald.² Voor de regio Foodvalley geldt dat zo'n 47% van de optoppotentie binnen het corporatiebezit zit (1.035 potentiële woningen van de 2.215). Voor de regio U16 is dit circa 48% (9.425 potentiële woningen van de 19.785). Het merendeel van de potentie binnen het corporatiebezit betreft panden uit de naoorlogse periode (tussen 1965 en 1992). Zie het volgende hoofdstuk voor een kaartbeeld van de potentie binnen corporatiebezit per regio. In bijlage II is het beeld per gemeente weergegeven. In bijlage I staat een overzicht opgenomen van de actieve woningcorporaties per gemeente.

¹ In de periode voor 1965 hanteerden de gemeenten veelal een eigen bouwverordening waardoor uitspraken over de constructie van de panden uit deze periode niet te generaliseren zijn. Vanaf 1992 is landelijke wetgeving van toepassing middels het Bouwbesluit fase 1. Het Bouwbesluit heeft verschillende versies gekend. Vanaf 2024 is met inwerkingtreding van de Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van kracht.

² Voor de regio Amersfoort was deze informatie niet ter beschikking gesteld. Vandaar dat deze regio niet is meegenomen voor dit gedeelte van het onderzoek.

Figuur 2: Potentie op appartementen in corporatiebezit (postcode 4 niveau), regio Foodvalley & U16



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023) en Stec Groep (2024).

2.3 Circa 5.500 optoppingen kunnen in combinatie met verduurzaming

Optoppen versterkt businesscase van verduurzamen

Naast het bepalen van de totale potentie, geeft dit onderzoek ook inzicht in mogelijke koppelkansen voor optoppen. Zo kan bijvoorbeeld aan verduurzaming gedacht worden. Het optoppen van bestaande bestanden komt de businesscase voor verduurzaming ten goede. De opbrengst die wordt gemaakt met de verhuur of verkoop van de opgetopte woningen, kan terugvloeien naar het bestaande pand.

E-, F- en G-labels geven indicatie over minimale potentie in combinatie met verduurzaming

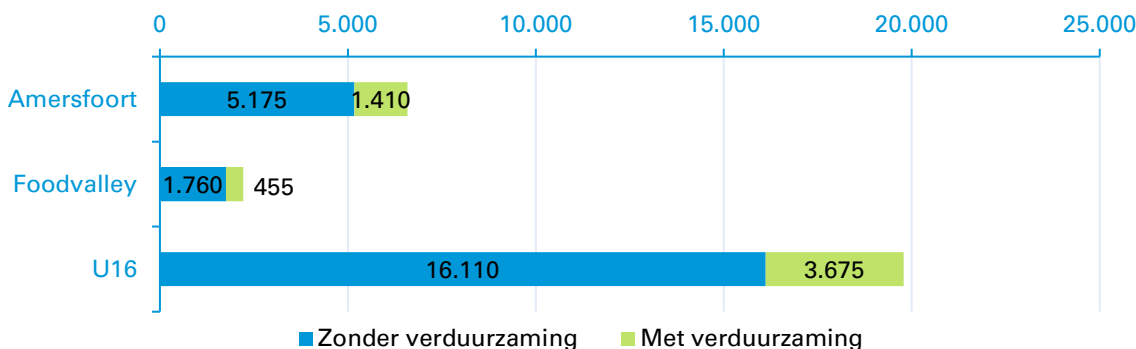
De koppelkans van optoppen met verduurzaming brengen we in kaart door de scan aan te vullen met gegevens over het energielabel op pandniveau. Bij panden met een E-, F- of G-label, vinden we het verstandig om verduurzaming altijd mee te nemen. In de Nationale Prestatieafspraken is immers opgenomen dat al het corporatiebezit eind 2028 minimaal een D-label moet hebben.³ Voor de potentie met verduurzaming kijken we daarom alleen naar de E-, F-, en G-labels. In de praktijk zal optoppen in combinatie met verduurzamen vaker mogelijk zijn. Het gaat hier dus om een minimale potentie die combinatie met verduurzaming gerealiseerd kan worden.

³ Met uitzondering van monumentale panden en panden die gesloopt worden.

Minimaal een vijfde van de totale optoppotentie kan in combinatie met verduurzaming

Ongeveer een vijfde van de totale potentie kan in combinatie met verduurzaming. Dit gaat over zo'n 5.500 optoppingen in de provincie Utrecht. In absolute zin is de optoppotentie in combinatie met een verduurzamingsaanpak het grootst in de gemeente Utrecht, Amersfoort, Soest en Zeist.

Figuur 3: Potentie per woondealregio met en zonder verduurzaming



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Spanningsveld bij wel of niet verzilveren van verduurzamingskansen

De afweging om verduurzaming wel of niet tegelijk mee te nemen bij het optoppen is een wezenlijke. Het verduurzamen van het bestaande pand is een mooie kans waardoor bewoners maar één keer met overlast in/rond hun woning zitten. Tegelijkertijd zorgt het meenemen van verduurzaming voor een instemmingsverplichting. Minimaal 70% van de bewoners moet stemmen vóór de verduurzaming en optopping. Wanneer het gaat om sec optoppen is dit niet nodig.

2.4 Vervolgstappen: verdiep inzicht in haalbaarheid en creëer commitment bij gemeenten en corporaties

Scan biedt startpunt voor gesprek

De scan biedt een eerste inzicht in aantallen, gebieden en mogelijke koppelkansen. Zo legt het een basis om met verschillende partijen samen het gesprek te voeren. Hierdoor kan gewerkt worden aan gezamenlijk commitment om optoppen tot uitvoering te brengen. Dit commitment is nodig bij zowel gemeenten als corporaties en ook zowel ambtelijk als bestuurlijk.

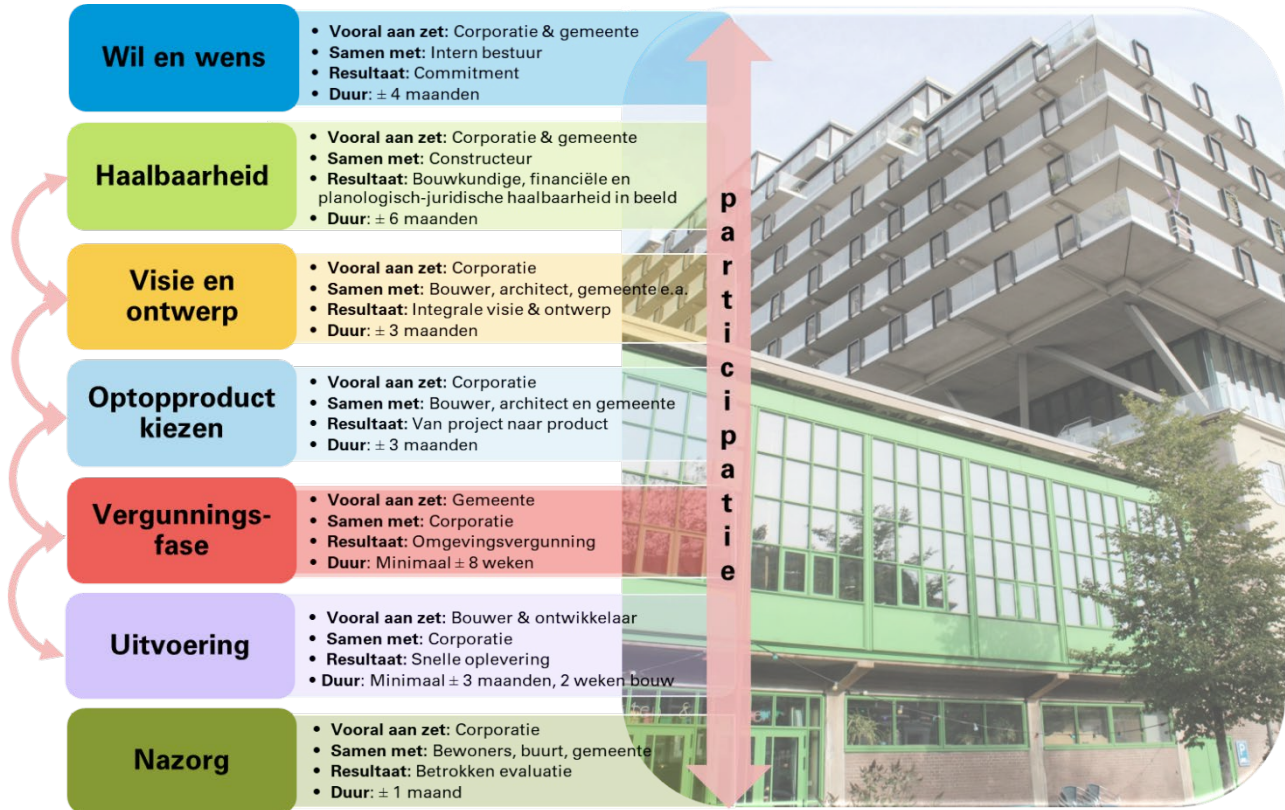
Verdiepende inzichten in haalbaarheid nodig

De scan geeft per pand een indicatie over de potentie. Of deze potentie ook kan worden verwezenlijkt is onder andere afhankelijk van de bouwtechnische, beleidsmatige, financiële en organisatorische haalbaarheid. De vervolgstap is een verdieping op deze punten om optopprojecten ten uitvoer te brengen.

Voor de bouwtechnische haalbaarheid betekent dit een verdiepend onderzoek per pand om de constructieve draagkracht te bepalen. De beleidsmatige haalbaarheid is vooral afhankelijk van het commitment bij gemeenten om optoppen mogelijk te maken. Beleidsmatige keuzes raken ook weer de financiële haalbaarheid van optoppen. Zo kan een stapeling van eisen de businesscase onder druk zetten. Bijvoorbeeld door het handhaven van een (te) hoge parkeernorm. Ook de organisatorisch kant is van belang. Optoppen vergt capaciteit, zowel bij gemeenten als corporaties. Vanzelfsprekend is ook een gedegen participatiestrategie noodzakelijk.

Voor al deze aspecten geldt: de wil en wens voor optoppen is bepalend voor het realiseren van de potentie.

Figuur 4: In acht stappen naar de top



Bron: Praktische Handreiking Optoppen, Stec Groep (2024).

3. Potentie per woondealregio



3.1 Regio Amersfoort

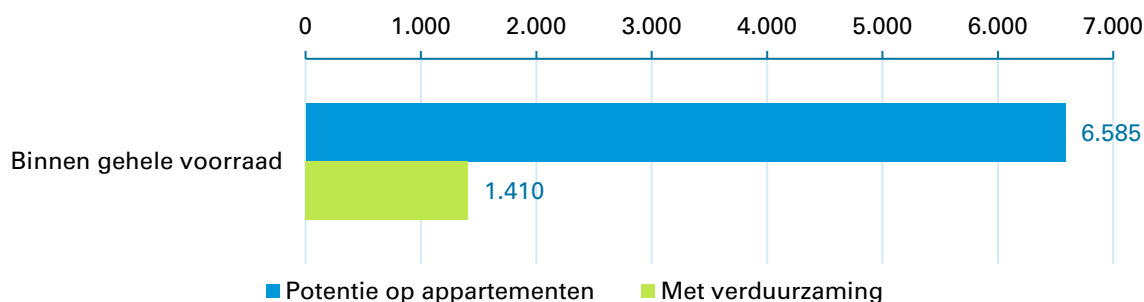
Optoppotentie van 6.585 woningen in Regio Amersfoort

- **Potentie voor optoppen:** 6.585 woningen, waarvan 1.410 met verduurzaming
- **Gemeenten met grote potentie:** Amersfoort, Soest en Baarn

Redelijk grote potentie voor optoppen in regio Amersfoort

De totale potentie voor het optoppen van appartementen in de regio Amersfoort bedraagt zo'n 6.585 woningen. Deze potentie is het grootste in gemeente Amersfoort (4.055 woningen), Soest (1.165 woningen) en Baarn (540 woningen). In gemeente Eemnes is de minste potentie, namelijk 45 woningen. Figuur 6 laat de potentie zien per postcode 4 gebied. Voor deze regio is de potentie voor specifiek het corporatiebezit niet onderzocht.⁴

Figuur 5: Potentie voor optoppen, regio Amersfoort



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Ruime kansen voor optoppen in combinatie met verduurzamingsaanpak

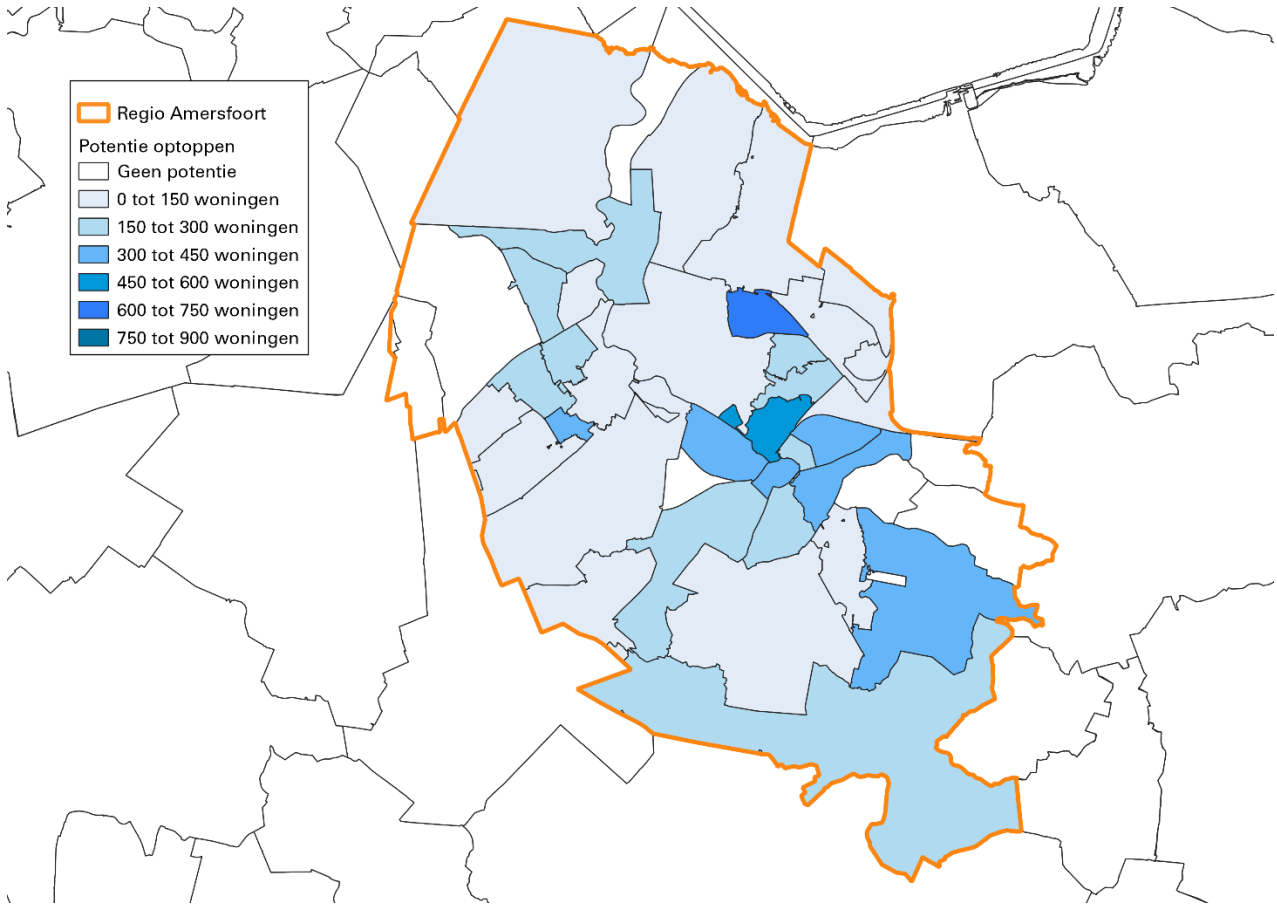
Van het totale aantal kunnen ongeveer 1.410 woningen in combinatie met een verduurzamingsaanpak opgetopt worden. Relatief gezien is de potentie voor een combinatieaanpak in deze regio het grootst, namelijk zo'n 21%. Vooral in gemeente Soest liggen er hiervoor veel mogelijkheden, bij ongeveer de helft van de potentie is een combinatieaanpak mogelijk (570 woningen).

Potentie zit vooral in buurten met lagere leefbaarheidsscores

Ongeveer een kwart van de potentie voor optoppen landt in buurten met de laagste leefbaarheidsscore volgens Leefbarometer. Ruim de helft van de potentie ligt in gebieden met een onder gemiddeld leefbaarheidscijfer. Zie figuur 7. Er liggen dus mogelijkheden om met optoppen in te grijpen. Door een gebiedsgerichte benadering kan bepaald worden wat het beste zou kunnen worden toegevoegd. Op deze manier kan optoppen een impuls geven aan de buurt. Daarbij is het ook slim om andere (ruimtelijke) ingrepen mee te nemen, zoals splitsen, aanplakken, uitplinten en andere chirurgische ingrepen.

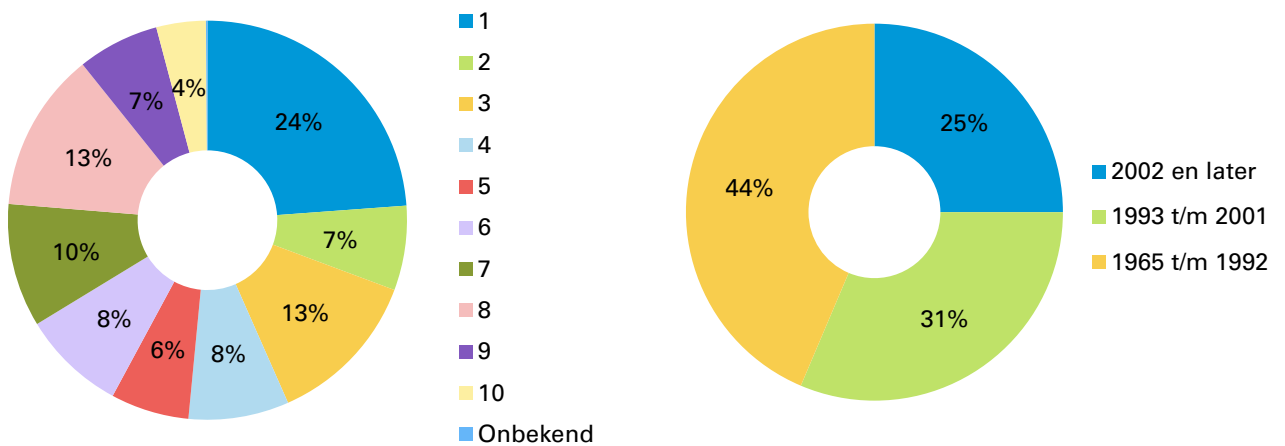
⁴ Voor de regio Amersfoort was deze informatie niet ter beschikking gesteld. Vandaar dat deze regio niet is meegenomen voor dit gedeelte van het onderzoek.

Figuur 6: Potentie op appartementen (postcode 4 niveau), regio Amersfoort



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 7: Potentie naar leefbaarheid (links) en bouwjaren (rechts), regio Amersfoort



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

3.2 Regio Foodvalley

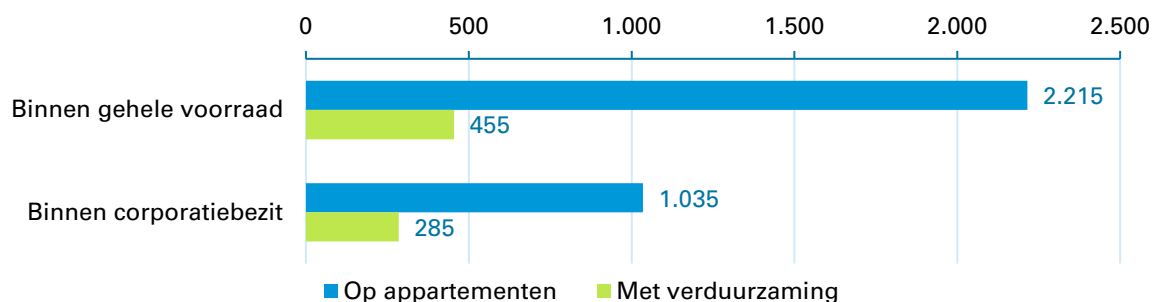
Optoppotentie van 2.215 woningen in Regio Foodvalley

- **Potentie voor optoppen:** 2.215 woningen, waarvan 455 met verduurzaming
- **Potentie corporatiebezit:** 1.035 woningen, waarvan 285 met verduurzaming
- **Gemeenten met grote potentie:** Veenendaal

Potentie voor optoppen in regio Foodvalley concentreert zich in gemeente Veenendaal

Het optoppen van appartementen is in de regio Foodvalley goed voor zo'n 2.215 extra woningen. Het gros hiervan landt in gemeente Veenendaal, namelijk 2.145 van deze woningen. Figuur 9 geeft de spreiding van de potentie weer. De gemeente Renswoude en Rhenen zijn meer landelijke gemeenten. Optoppen zal hier logischerwijs minder aan de orde zijn.

Figuur 8: Potentie voor optoppen, regio Foodvalley



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Potentie voor optoppen van corporatiebezit relatief vaak in naoorlogse wijken

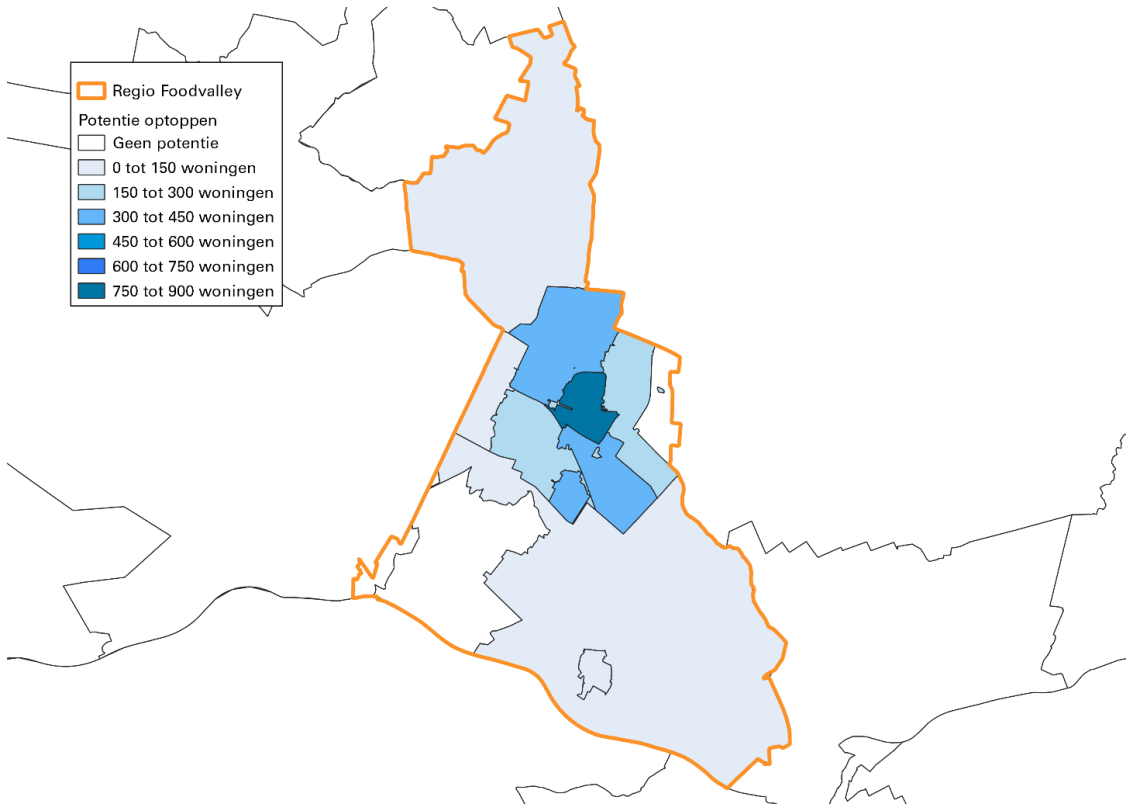
Binnen het corporatiebezit kunnen indicatief 1.035 woningen worden toegevoegd door appartementencomplexen op te toppen. Figuur 10 geeft de spreiding aan van de potentie voor corporaties. We zien dat zo'n 48% van de potentie in het corporatiebezit zit in panden met een bouwjaar tussen 1965 tot en met 1992 (figuur 12).

Kansen voor verduurzaming vooral in het midden, noorden en oosten van Veenendaal

Ongeveer 21% van de totale potentie kan in combinatie met de verduurzaming van E-, F- of G-labels van bestaande panden. Dit staat gelijk aan zo'n 455 woningen. Ruim de helft hiervan betreft een corporatiepand, namelijk 285 woningen. Figuur 11 laat zien waar in de regio kansen voor corporaties liggen om optoppen te combineren met verduurzaming. In bijlage II wordt dit ook nog per gemeente op een lager schaalniveau getoond.

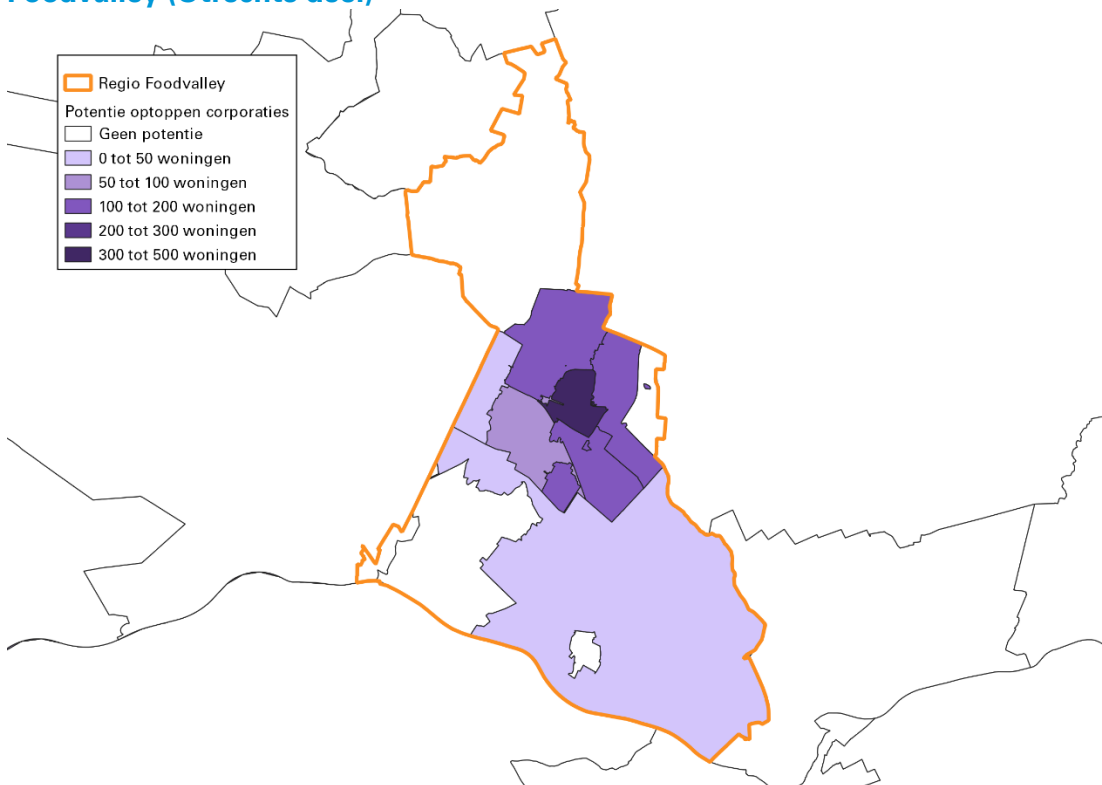
Opnieuw ligt de potentie voor de regio Foodvalley vooral in gemeente Veenendaal. Voor Renswoude en Rhenen zien we minder kansen voor optoppen. Toch kan ook hier optoppen hier een meerwaarde hebben. Dit zit dan vooral in het helpen bij de verduurzaming van een pand. In de gemeente Rhenen kan de helft van de potentie binnen het corporatiebezit in combinatie met verduurzaming. Dit gaat om zo'n 20 woningen.

Figuur 9: Potentie op appartementen (postcode 4 niveau), regio Foodvalley (Utrechts deel)



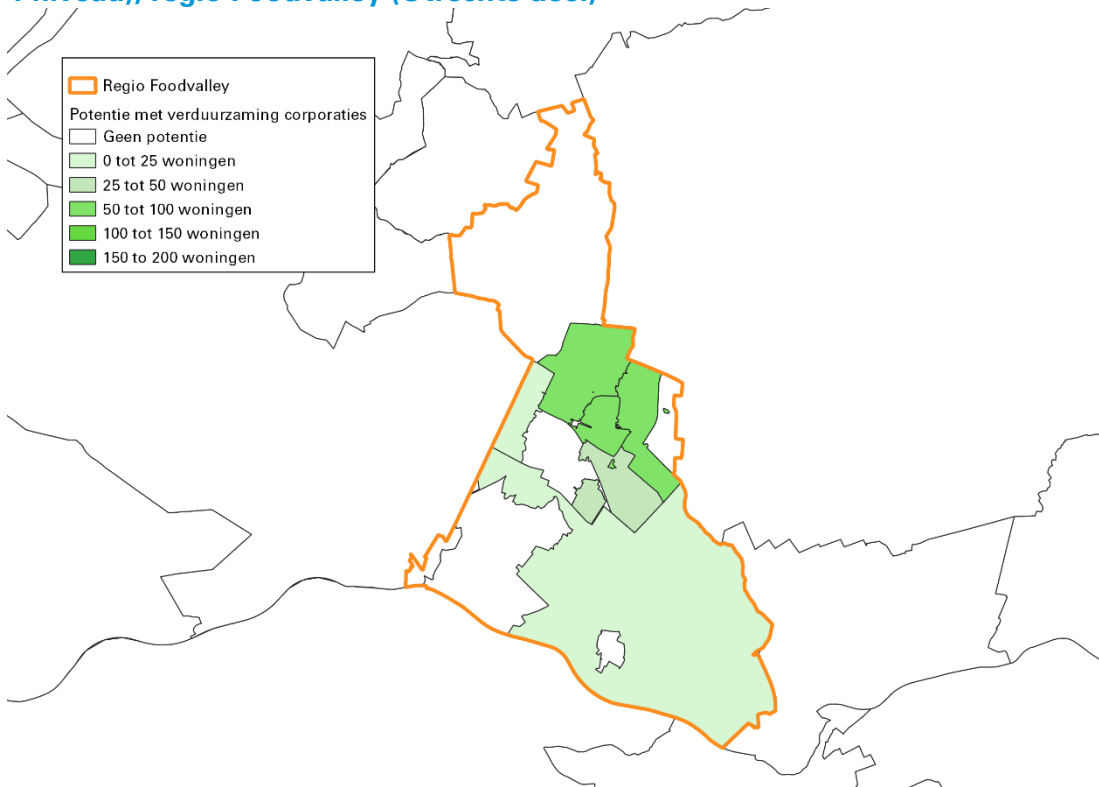
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 10: Potentie optoppen in corporatiebezit (postcode 4 niveau), regio Foodvalley (Utrechts deel)



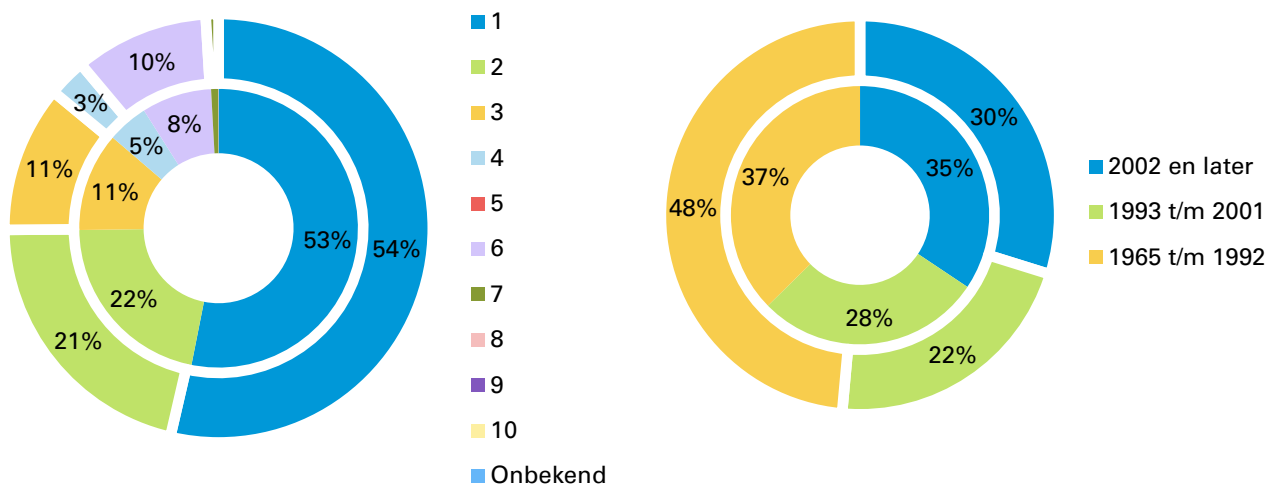
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 11: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit (postcode 4 niveau), regio Foodvalley (Utrechts deel)



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 12: Potentie naar leefbaarheid (links) en bouwjaren (rechts), regio Foodvalley. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste cirkel corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

3.3 Regio U16

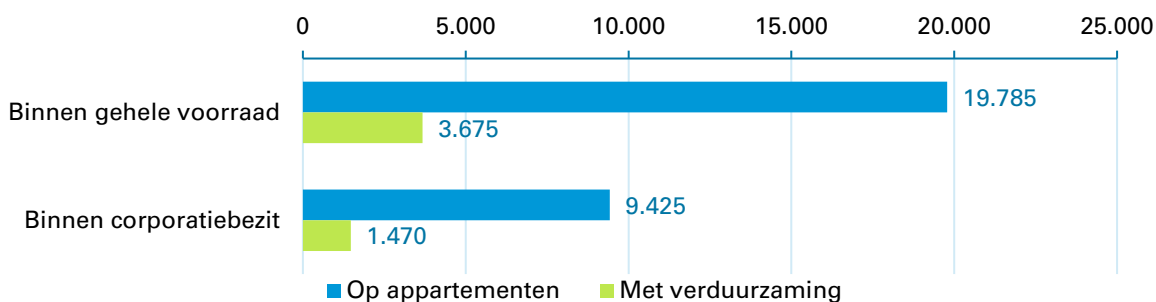
Optoppotentie van 19.785 woningen in Regio U16

- **Potentie voor optoppen:** 19.785 woningen, waarvan 3.675 met verduurzaming
- **Potentie corporatiebezit:** 9.425 woningen, waarvan 1.470 met verduurzaming
- **Gemeenten met grote potentie:** Utrecht, Nieuwegein, Zeist en Woerden

Grote potentie voor optoppen binnen de U16; vooral in de grote en middelgrote gemeenten

In de U16 liggen veel kansen om appartementen op te toppen. De totale potentie bedraagt circa 19.785 woningen. Voor inzicht in de ruimtelijke spreiding zie figuur 14. Absoluut gezien liggen de meeste kansen in gemeente Utrecht (9.630 woningen), Nieuwegein (2.305 woningen), Zeist (1.550 woningen) en Woerden (1.150 woningen). Maar ook in sommige minder stedelijke gemeenten zijn er mogelijkheden. De minste potentie vinden we bij gemeente Lopik (geen potentie), gevolgd door gemeente Bunnik (70 woningen), Montfoort (75 woningen) en Oudewater (85 woningen). Desondanks kan door het strategisch inzetten van optoppen ook in deze gemeenten een meerwaarde geboden worden.

Figuur 13: Potentie voor optoppen, regio U16



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Regio U16 met uitstekend geschikt voor corporaties om massa te maken met optoppen

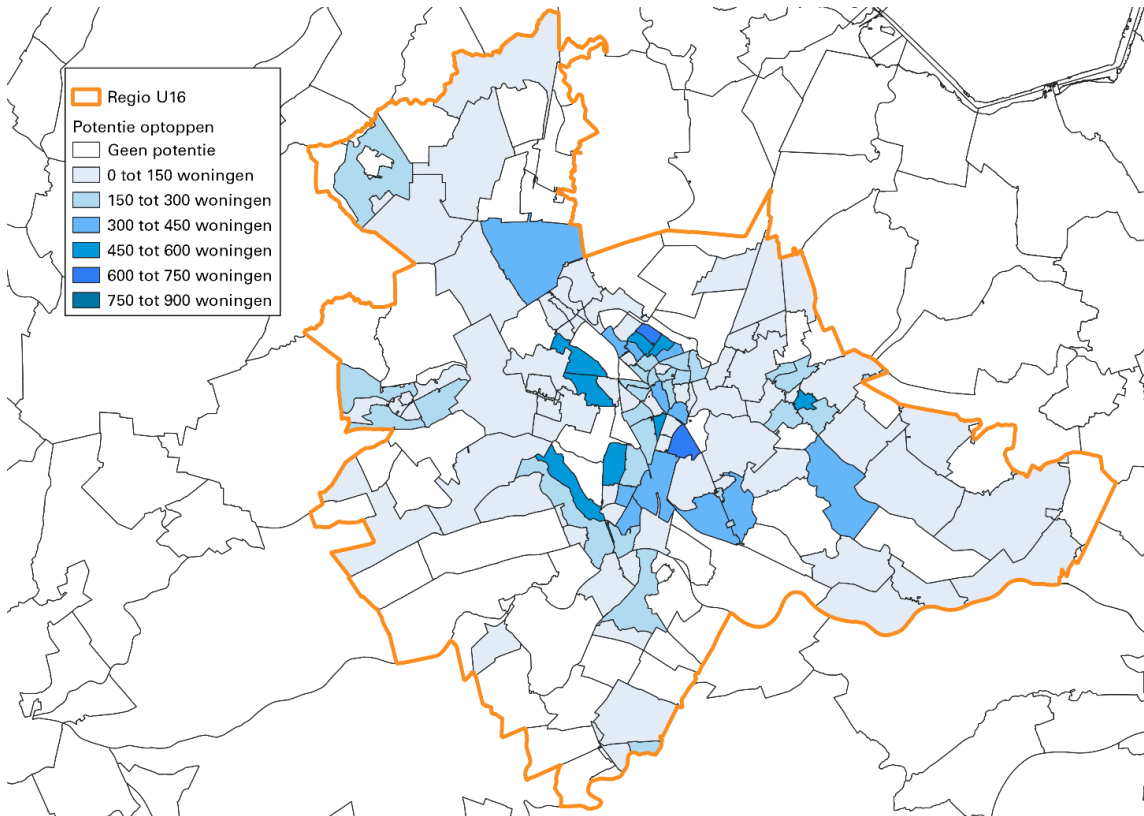
Binnen het corporatiebezit in de U16 kunnen mogelijk 9.425 woningen worden toegevoegd door optoppen. Het beeld van de potentie voor optoppen binnen corporatiebezit komt goed overeen met de algehele potentie, zie figuur 15. Vooral de gemeente Utrecht (4.780 woningen), Nieuwegein (995 woningen) en Zeist (625 woningen) springen eruit. Ongeveer 62% van de potentie binnen het corporatiebezit zit in naoorlogse panden (tussen 1965 en 1992), zie figuur 17.

Door optoppen systematisch aan te pakken en met een gestandaardiseerd concept te werken kan in deze regio echt massa gemaakt worden. Mogelijk door te werken met een gezamenlijke aanbesteding. Dit vergt wel een nog sterker commitment en goede onderlinge afspraken.

Verduurzaming van corporatiebezit in combinatie met optoppen van 1.470 woningen

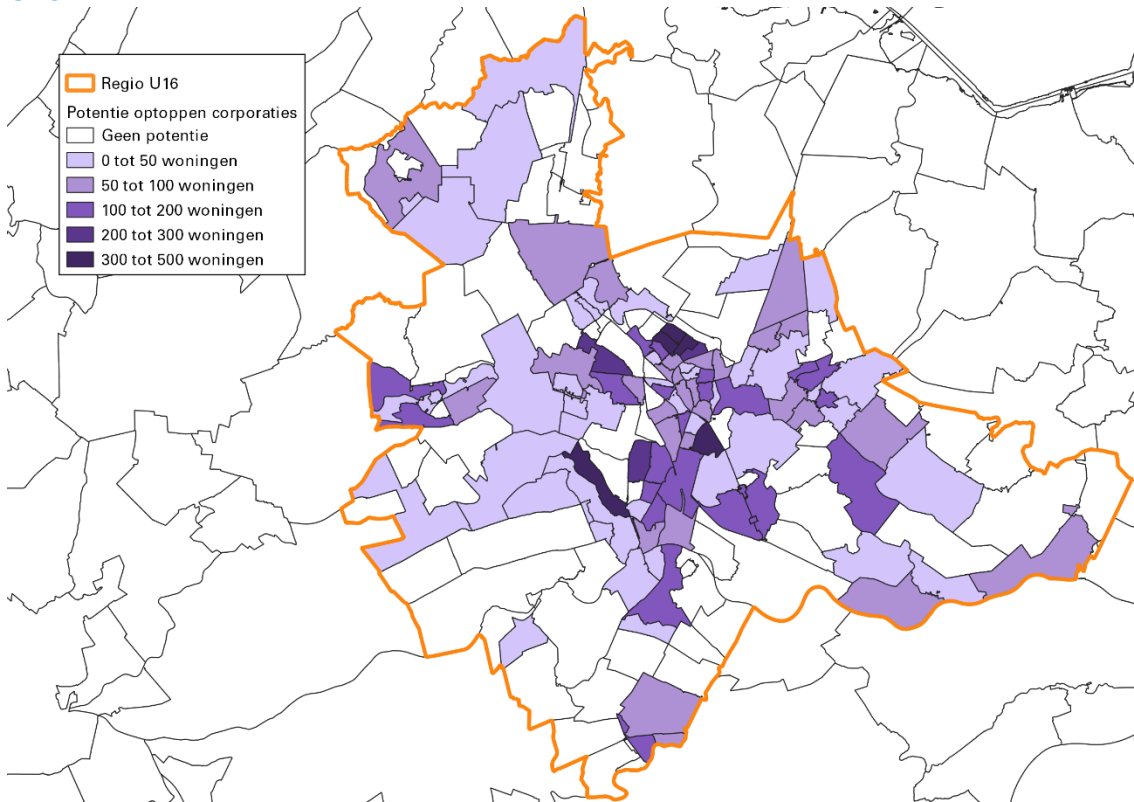
Van de potentie binnen het corporatiebezit kunnen 1.470 woningen toegevoegd worden in combinatie met een verduurzamingsaanpak van het bestaande pand. Figuur 16 geeft hiervoor aan waar deze kansen zich clusteren. Naast de eerder genoemde grootste drie kansrijke gemeenten binnen de U16, valt nu ook gemeente IJsselstein op. Hier is sprake van een concentratie van 190 extra woningen binnen het corporatiebezit in combinatie met een verduurzamingsaanpak.

Figuur 14: Potentie op appartementen (postcode 4 niveau), regio U16



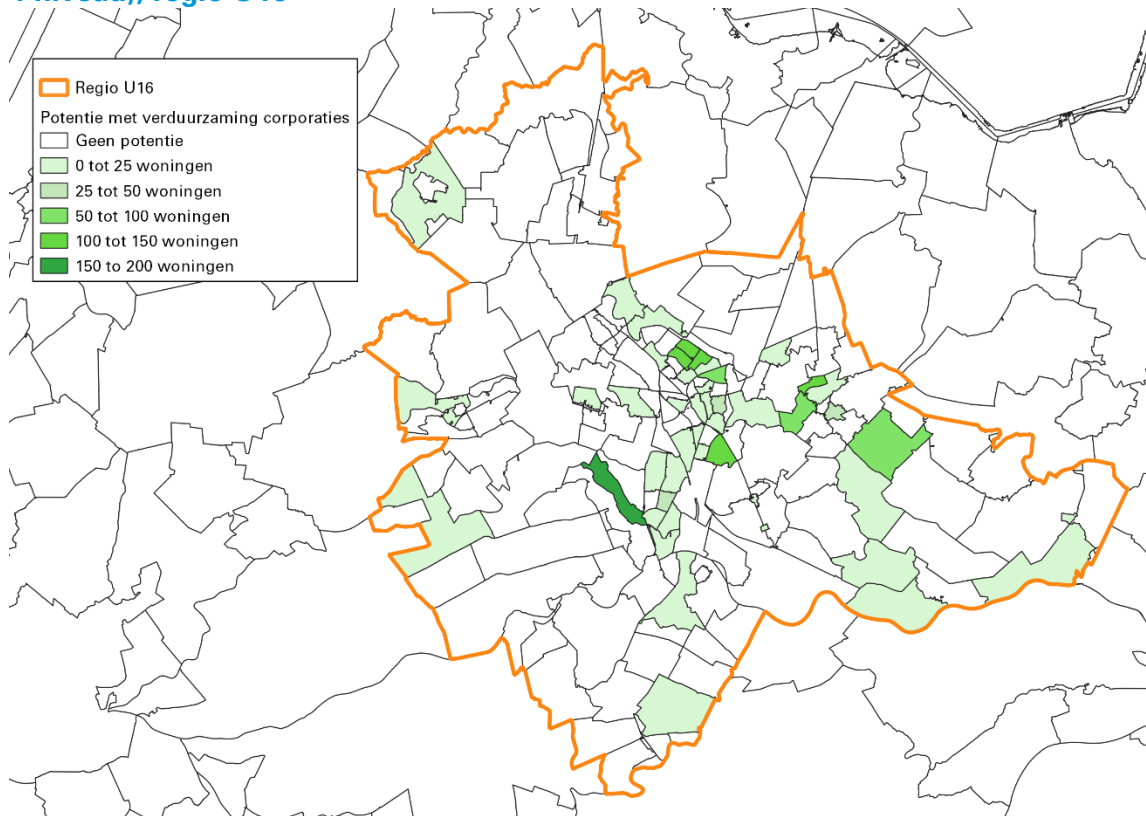
Bron: Stec Groep (2024).

Figuur 15: Potentie op appartementen in corporatiebezit (postcode 4 niveau), regio U16



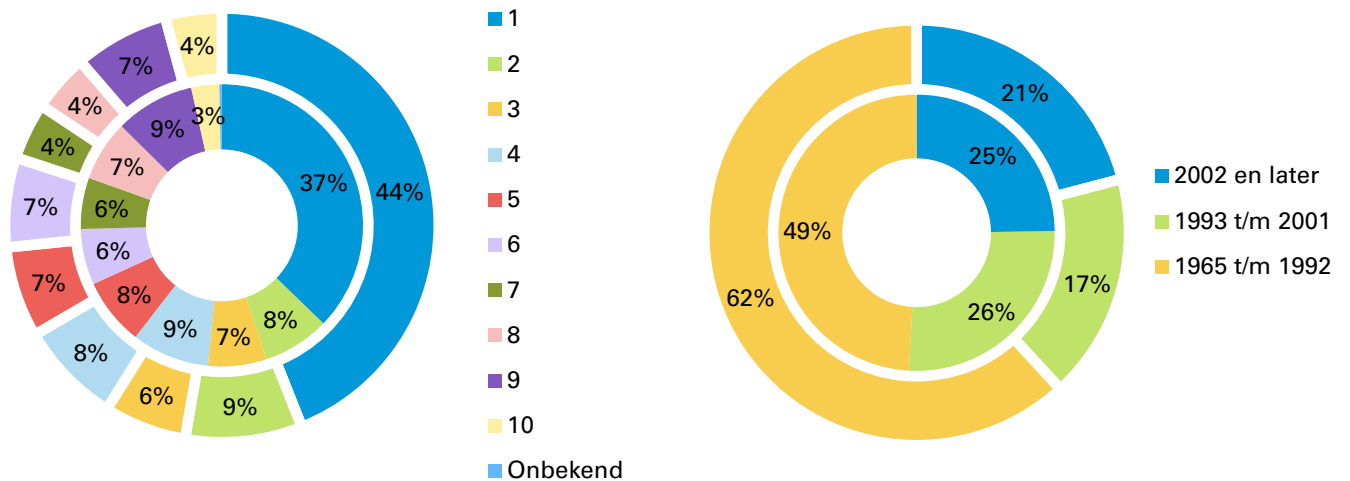
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 16: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit (postcode 4 niveau), regio U16



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 17: Potentie naar leefbaarheid (links) en bouwjaren (rechts), regio U16. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste cirkel corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

4. Methodiek optoscan



4.1 Basispotentie dient als praatplaat

De potentie voor optoppen is kwantitatief in beeld gebracht voor alle Utrechtse gemeenten. De methodiek en uitgangspunten lichten we hieronder toe. De uitkomsten van de scan zijn per gemeente weergegeven in bijlage II en gegroepeerd per Utrechtse woondealregio.

Scan biedt inzicht in de basispotentie

Indicatief geeft de scan de basispotentie voor optoppen in de bestaande woningvoorraad weer. Onderscheid maken we onder andere in eigendom, verduurzaming en woonmilieu. Het kader hieronder gaat in op deze methodiek. Belangrijk om te noemen is dat de scan niet ingaat op:

- specifieke bouwtechnische en constructieve kenmerken van het bestaande pand (denk aan draagkracht);
- ruimtelijk beleid (denk aan maximale bouwhoogtes en huidige parkeernormen);
- financiële haalbaarheid;
- draagvlak bij bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden.

Uitkomsten in te zetten als praatplaat

De potentiescan dient als startpunt voor gesprek tussen gemeenten en corporaties. Corporaties kunnen met de scan beoordelen op welke locaties optoppen van het eigen bezit interessant is. Gemeenten kunnen vervolgens reflecteren op de potentiële gebieden in vergelijking met het eigen beleid rondom verdichting, verduurzaming, leefbaarheid en veiligheid. Het gesprek hierover aangaan zorgt veelal voor commitment, samenwerking en een (aangescherpte) visie op optoppen.

4.2 Scan verrijkt met eigendomsgegevens corporaties en energielabels

Potentie voor corporatiebezit

Naast de basispotentie voor de gehele voorraad is ook de potentie specifiek bepaald voor het corporatiebezit. Hiervoor hebben we onze scan verrijkt met eigendomsgegevens uit CBS microdata. Van de corporaties die hiervoor toestemming hebben gegeven is het bezit op pandniveau gekoppeld aan de uitkomsten van de scan.

De uitkomsten voor het corporatiebezit zijn weergegeven op postcode 6 niveau. Omdat het mogelijk gevoelige informatie betreft, mocht er geen sprake zijn van een onthullingsrisico. Vandaar dat voor de potentie van het corporatiebezit altijd geldt dat er minimaal tien woningen in het postcode 6 gebied aanwezig zijn en minimaal drie woningen opgetopt moeten kunnen worden binnen het corporatiebezit. Mogelijk zijn er dus enkele postcode 6 gebieden nu niet weergegeven op de kaarten in bijlage II die wel potentie voor corporaties bevatten.

Mogelijkheden voor optoppen in combinatie met verduurzaming in kaart gebracht

Optoppen kan meer betekenen dan enkel woningen toevoegen. Bij optoppen kan ook de verduurzaming van het pand meegenomen worden. Met de opbrengsten van de extra woningen kan de verduurzaming gefinancierd worden. Bovendien worden bewoners op deze manier maar één keer gestoord. Er is ook een keerzijde. Wanneer het om sec optoppen gaat, hebben de zittende bewoners geen instemmingsrecht (bij volledig eigendom). Zodra wordt opgetopt én wordt verduurzaamd moet 70% van de bewoners instemmen. Dit kan het project in de weg staan. De afweging hierover moet dan ook zorgvuldig gemaakt worden.

Methodiek Stec-optopscan

Voor de optoppotentie gelden de volgende uitgangspunten:

Basispotentie:

- Het pand heeft voor minimaal 75% een plat dak.
- Het pand bestaat al uit drie of meer woonlagen. Het optoppen van dit bouwtype is makkelijker dan andere typen, zoals beneden-boven-woningen, door de al bestaande ingebouwde gemeenschappelijke trap of lift.
- Het pand heeft een bouwjaar van 1965 of later. In 1965 is de eerste Modelbouwverordening gepubliceerd en zijn bouwtechnische eisen voor gebouwen aangescherpt. Met name over gebouwen na 1965 kan dus generiek iets gesteld worden over minimale bouwtechnische eisen. Een deel van de panden voor 1965 zijn mogelijk ook geschikt, maar dit vergt nader constructief onderzoek op pandniveau.
- De potentie hangt af van het woonmilieu (ABF-indeling).
 - In een landelijk woonmilieu zijn panden met maximaal drie woonlagen wenselijk. Van optoppen is hier geen sprake omdat we sec panden met drie of meer lagen laten meewegen in de scan.
 - In een dorps woonmilieu zijn panden met maximaal vier woonlagen gewenst (maximaal +1 laag door optoppen).
 - In centrum-dorpse gebieden zijn panden met maximaal vijf woonlagen wenselijk (maximaal +2 lagen door optoppen).
 - Voor stedelijke woonmilieus geldt in beginsel geen maximum.

Potentie op corporatiebezit:

- Het corporatiebezit is in beeld gebracht door cijfers uit CBS microdata over het corporatiebezit op pandniveau (indien goedkeuring vanuit de corporatie is verleend). Hierdoor is het aandeel van de potentie dat in handen is van corporaties zeer nauwkeurig in beeld gebracht.

Potentie in combinatie met verduurzamingsaanpak:

- Voor een combinatieaanpak met verduurzaming van het pand is gekeken naar het energielabel (E-, F-, G-labels) op adresniveau via de BAG.

Bijlage I: Woningcorporaties per gemeente

Tabel 1: Overzicht actieve woningcorporaties per gemeente

Gemeente	Woningcorporatie
Amersfoort	De Alliantie
	Mooiland
	Omnia Wonen
	Portaal
	SSH
	Portaal
Baarn	Omthuis
	Woningcorporatie G&O
Bunnik	Portaal
	LEKSTEDewonen
	Habion
	SSH
Bunschoten	Woningcorporatie G&O
De Bilt	Woongroen
De Ronde Venen	Cazas Wonen
Houten	Habion
	Woonin
IJsselstein	Cazas Wonen
Leusden	Omthuis
Lopik	De Woningraat
Montfoort	Cazas Wonen
Nieuwegein	Jutphaas Wonen
	Portaal
	Woonin
Oudewater	De Woningraat
Renswoude	Gemeentelijk woningbedrijf Renswoude*
Rhenen	Rhenam Wonen
Soest	Cocon Wonen
	Portaal

Bron: Corporatieregister, Rijksoverheid (peildatum 1-1-2024). Lijst mogelijk niet alomvattend. *Geen toegelaten instelling volgens Woningwet.

Gemeente	Woningcorporatie
Stichtse Vecht	Woningstichting Vecht en Omstreken
	Woningstichting Wuta
Utrecht	Cazas Wonen
	Habion
	Omnia Wonen
	Portaal
	SSH
	Stichting BO-EX '91
	Portaal
	Woonin
Utrechtse Heuvelrug	NabijWonen
	Woningstichting Maarn
Veenendaal	Veenvesters
Vijfheerenlanden	LEKSTEDewonen
Wijk bij Duurstede	NabijWonen
	Woonin
	Woonvizioer
Woerden	Cazas Wonen
Woudenberg	Omnia Wonen
Zeist	SSH
	Woongroen

Bron: Corporatieregister, Rijksoverheid (peildatum 1-1-2024). Lijst mogelijk niet alomvattend.

stec
groep

Bijlage II: Optoppotentie per gemeente

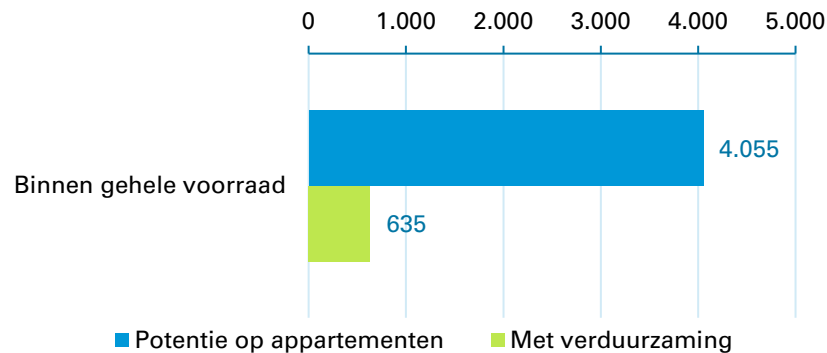
1. Regio Amersfoort

Amersfoort

Potentie optoppen

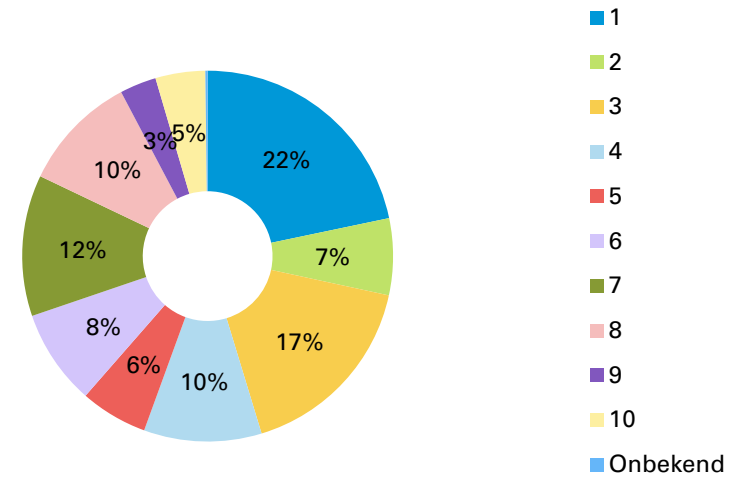
- **Potentie:** 4.055 woningen, waarvan 635 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Stadstuin, Kruiskamp-Midden en Juliana van Stolberg.

Figuur 18: Potentie optoppen, gemeente Amersfoort



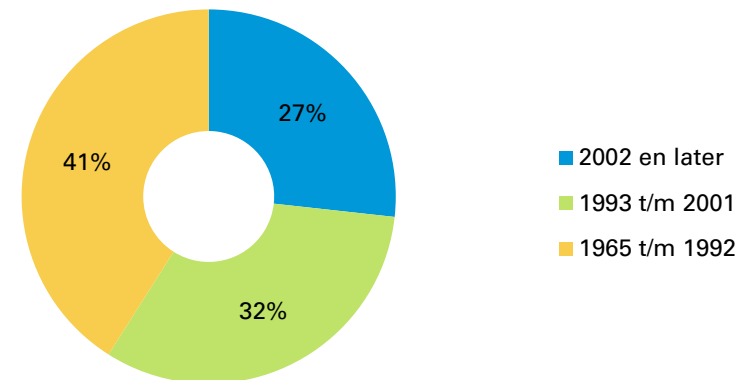
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 19: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Amersfoort



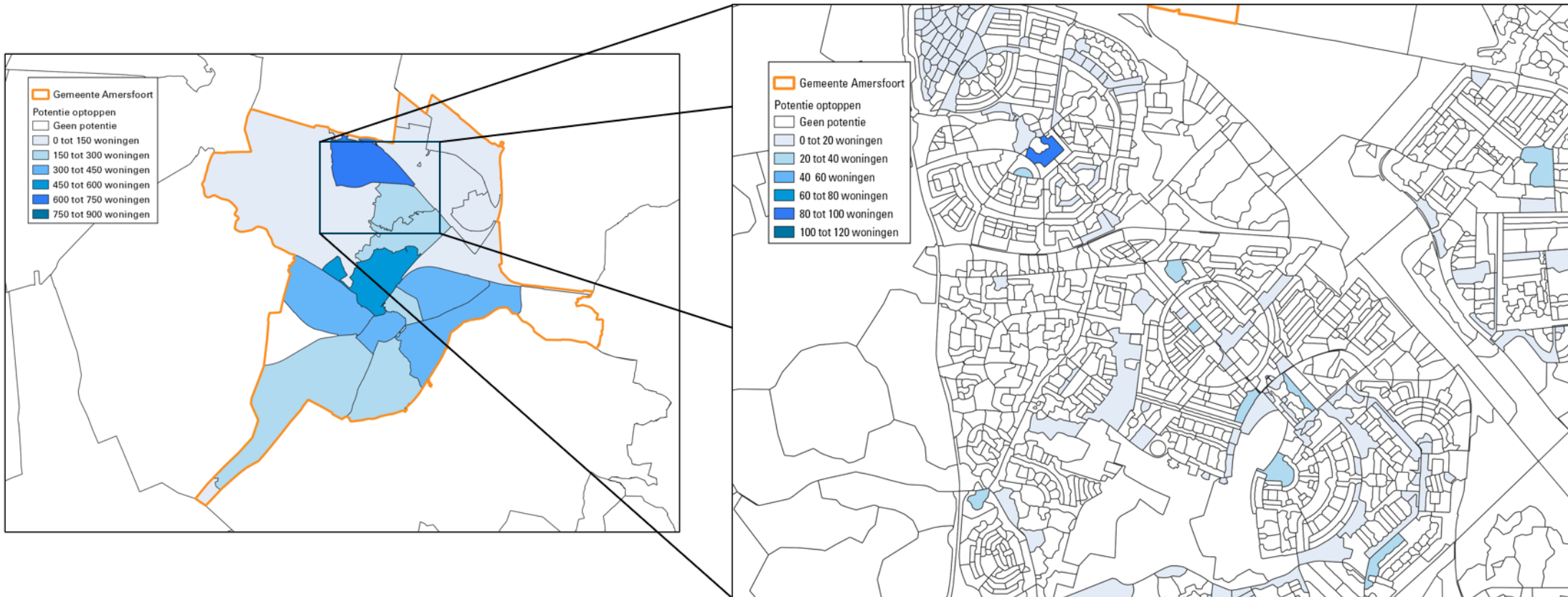
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 20: Potentie naar bouwjaren, gemeente Amersfoort



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 21: Potentie op appartementen gemeente Amersfoort



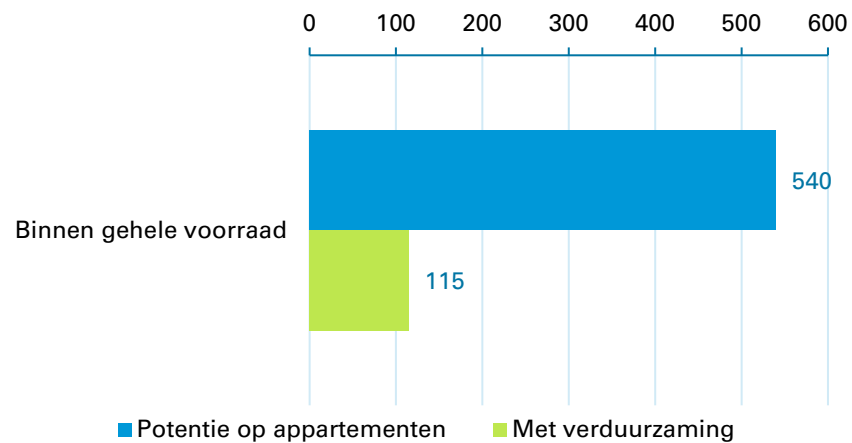
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Baarn

Potentie optoppen

- **Potentie:** 540 woningen, waarvan 115 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Professorenwijk, Centrum en Amaliapark.

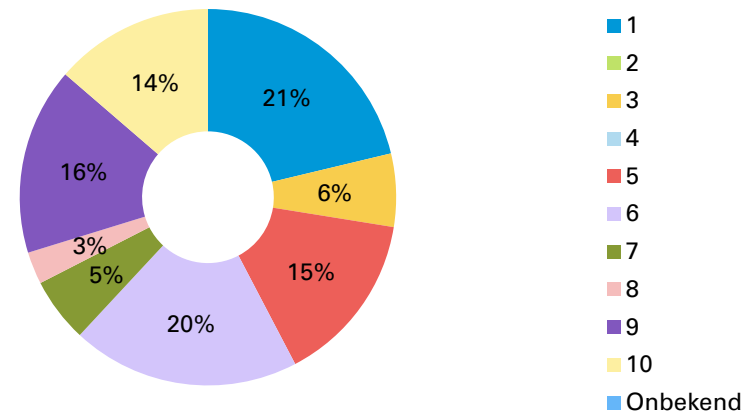
Figuur 22: Potentie optoppen, gemeente Baarn



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

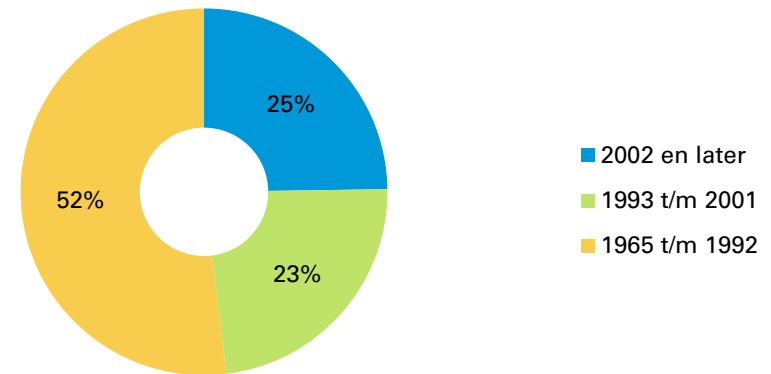
31

Figuur 23: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Baarn



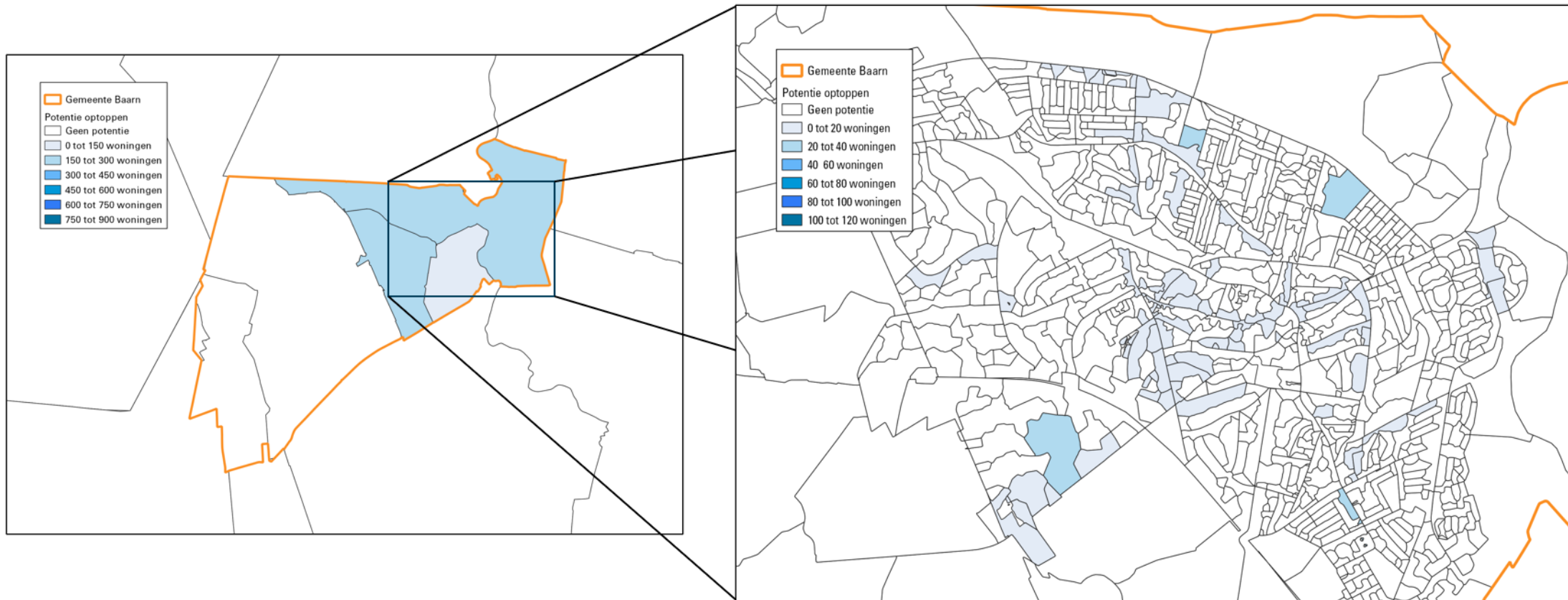
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 24: Potentie naar bouwjaren, gemeente Baarn



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 25: Potentie op appartementen gemeente Baarn



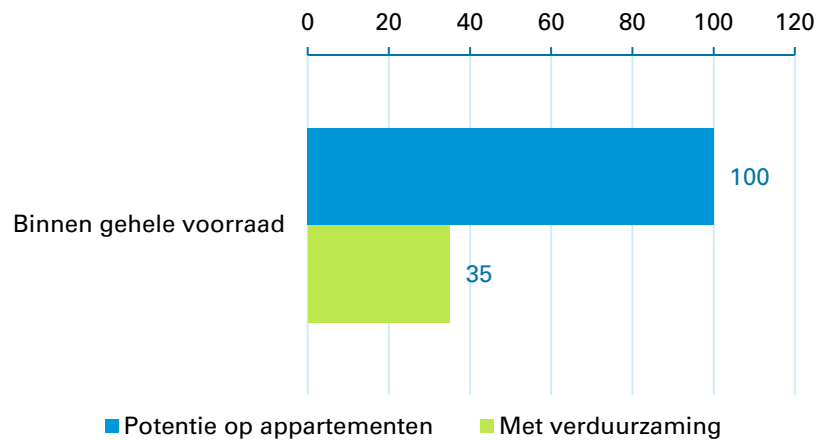
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024)

Bunschoten

Potentie optoppen

- **Potentie:** 100 woningen, waarvan 35 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Spakenburg, Bickersvaart en Bunschoten.

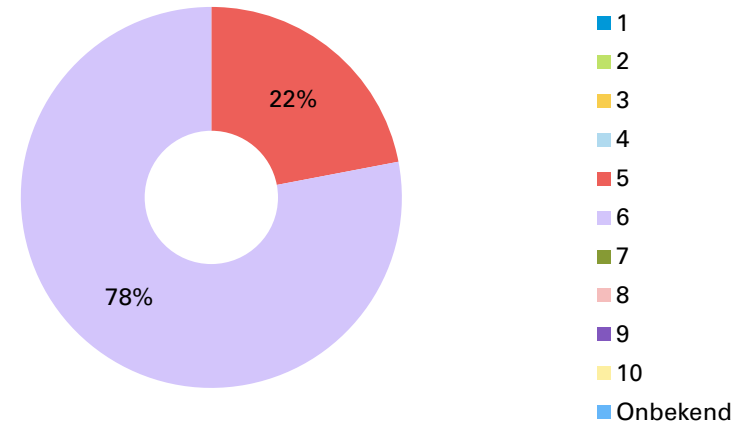
Figuur 26: Potentie optoppen, gemeente Bunschoten



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

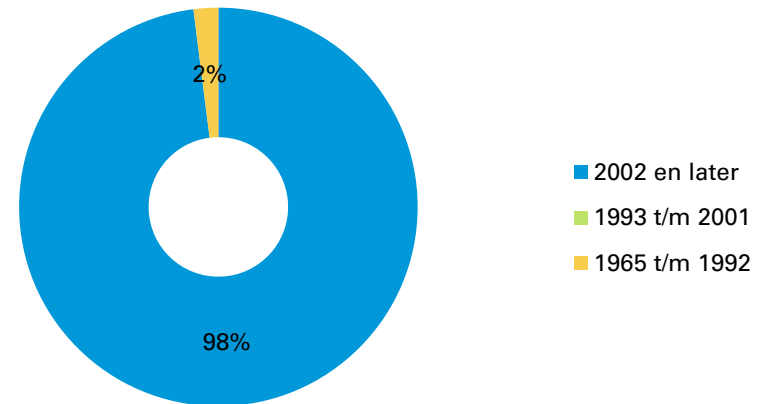
33

Figuur 27: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Bunschoten



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 28: Potentie naar bouwjaren, gemeente Bunschoten



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 29: Potentie op appartementen gemeente Bunschoten



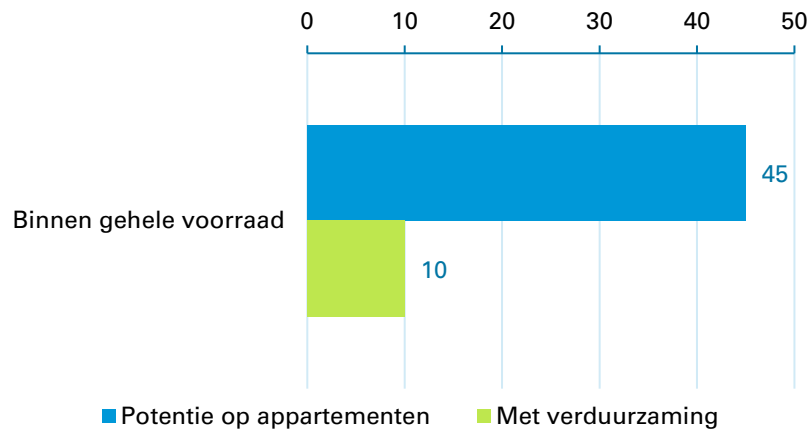
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Eemnes

Potentie optoppen

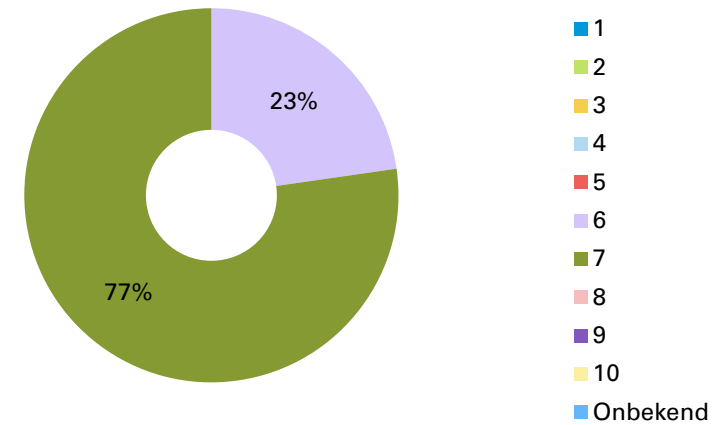
- **Potentie:** 45 woningen, waarvan 10 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Zuidbuurt en Noordbuurt.

Figuur 30: Potentie optoppen, gemeente Eemnes



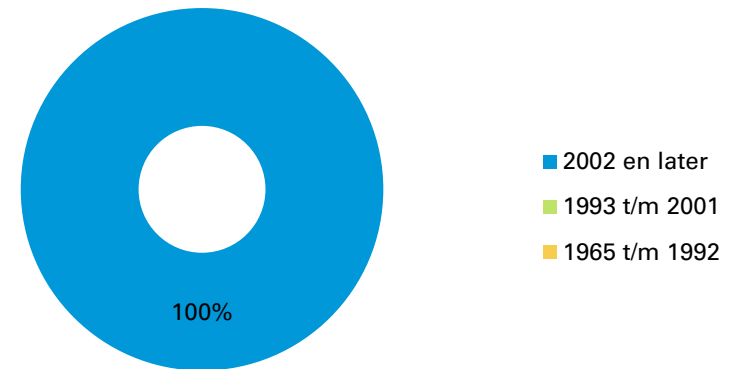
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 31: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Eemnes



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 32: Potentie naar bouwjaren, gemeente Eemnes



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 33: Potentie op appartementen gemeente Eemnes



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

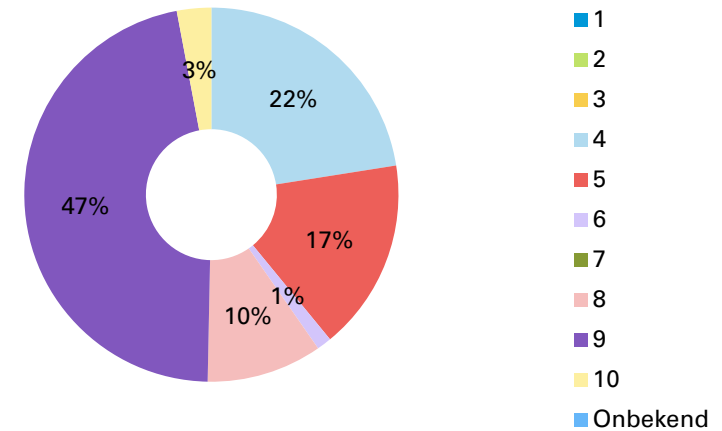
Leusden

Potentie optoppen

- **Potentie:** 470 woningen, waarvan 30 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Hamershof, 't Vliet en 't Ruige Veld.

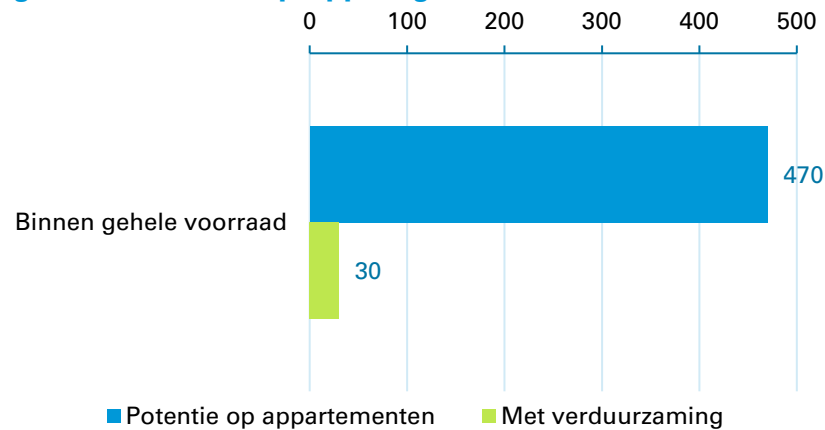
37

Figuur 35: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Leusden



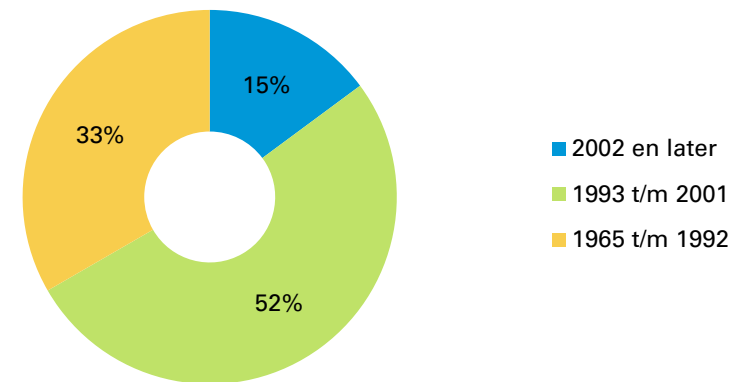
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 34: Potentie optoppen, gemeente Leusden



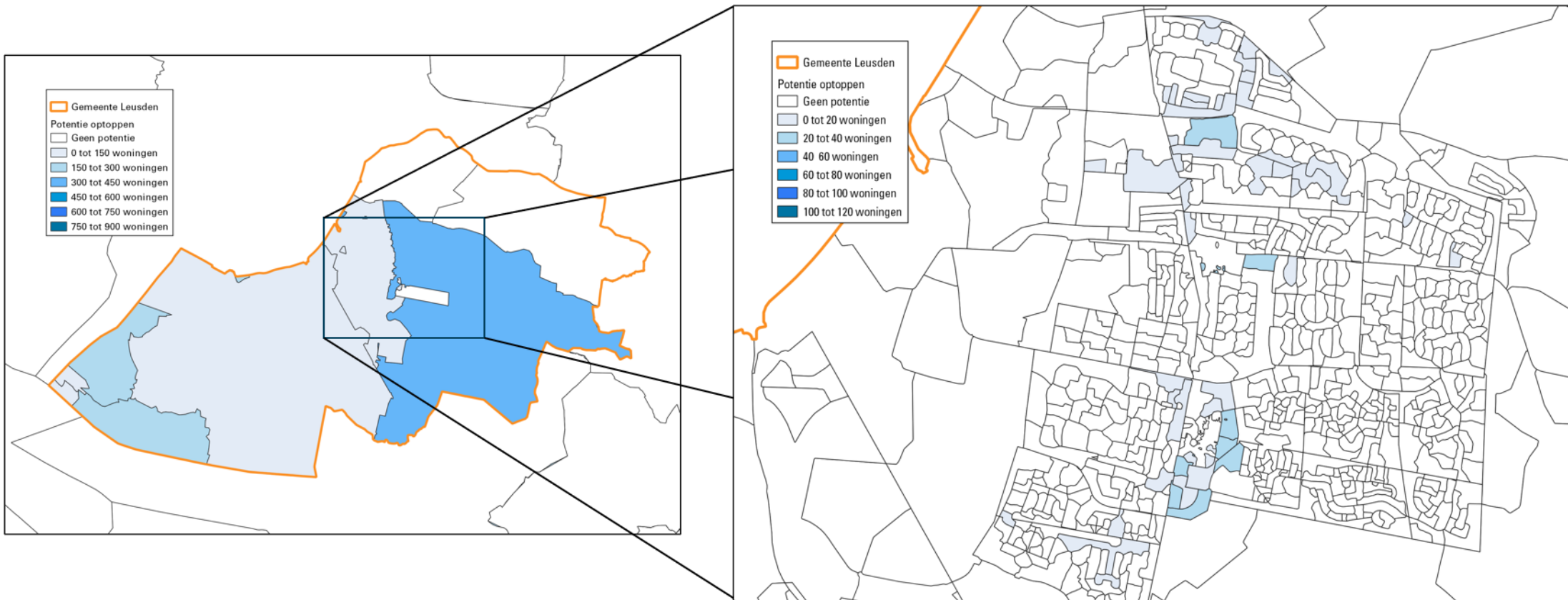
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 36: Potentie naar bouwjaren, gemeente Leusden



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 37: Potentie op appartementen gemeente Leusden



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

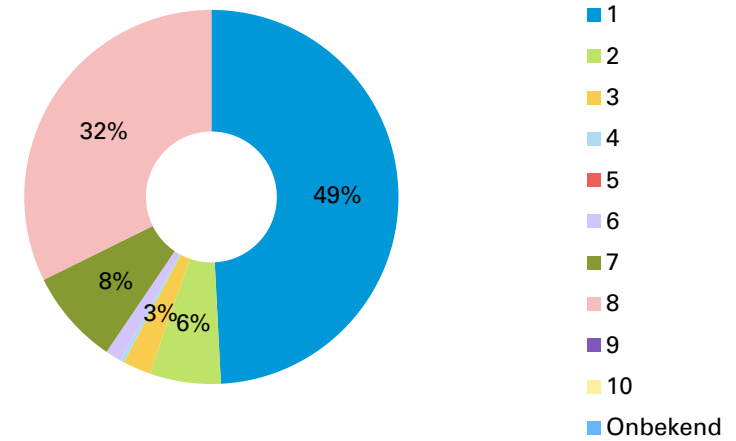
Soest

Potentie optoppen

- **Potentie:** 1.165 woningen, waarvan 570 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Smitsveen, Soestdijk en Klaarwater.

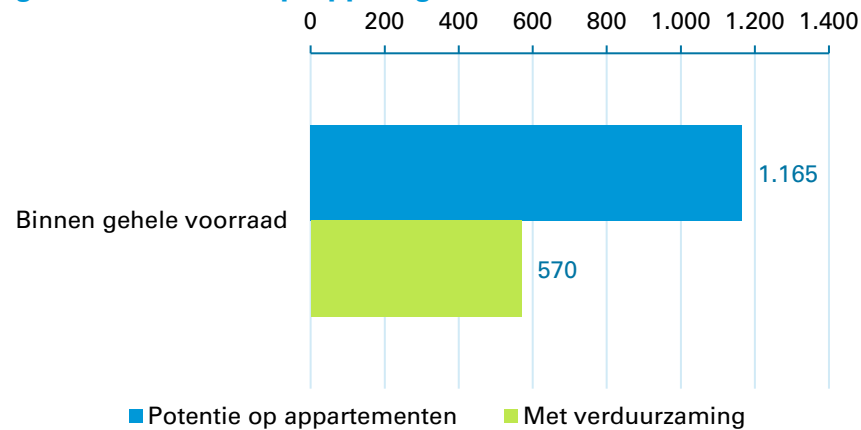
39

Figuur 39: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Soest



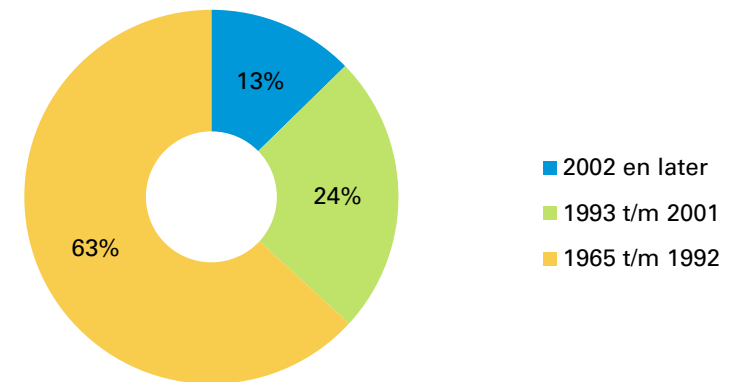
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 38: Potentie optoppen, gemeente Soest



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 40: Potentie naar bouwjaren, gemeente Soest



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 41: Potentie op appartementen gemeente Soest



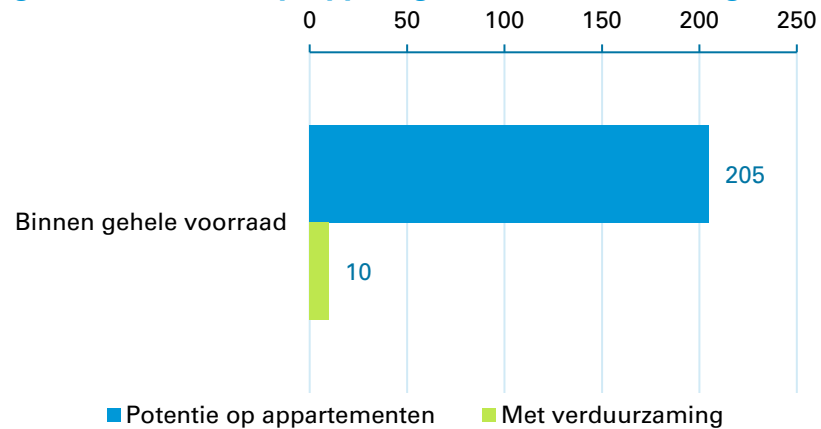
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Woudenberg

Potentie optoppen

- **Potentie:** 205 woningen, waarvan 10 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Nico Bergsteijn, Laanzicht en Nieuwoord

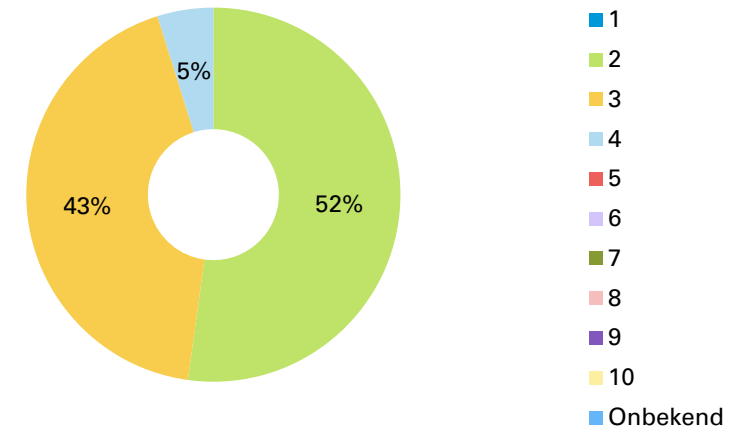
Figuur 42: Potentie optoppen, gemeente Woudenberg



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

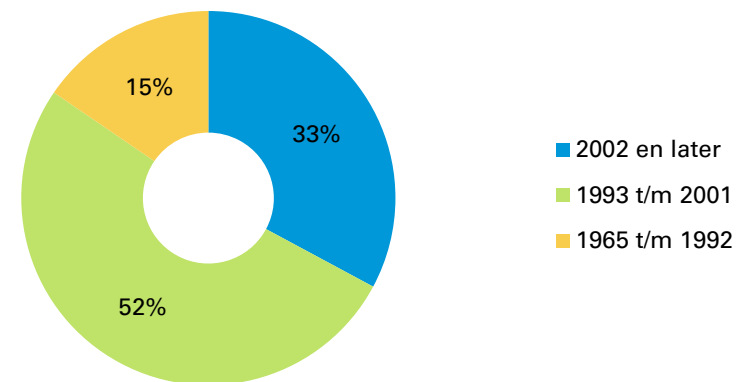
41

Figuur 43: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Woudenberg



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 44: Potentie naar bouwjaren, gemeente Woudenberg



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 45: Potentie op appartementen gemeente Woudenberg



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

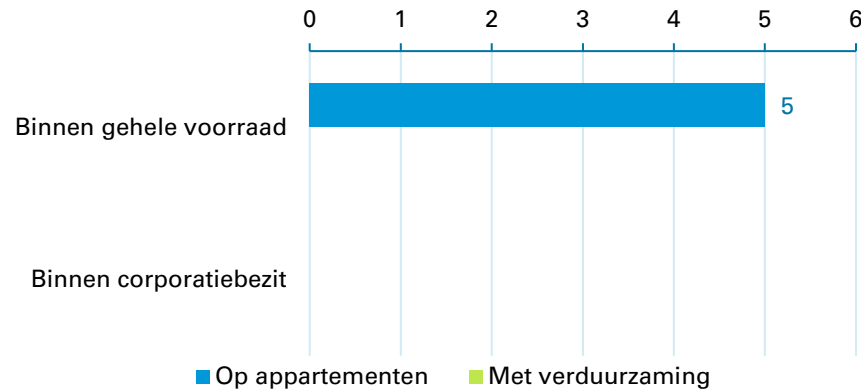
2. Regio Foodvalley

Renswoude

Potentie optoppen

- **Potentie:** 5 woningen, waarvan 0 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** geen potentie.
- **Buurten met meeste potentie:** Renswoude.

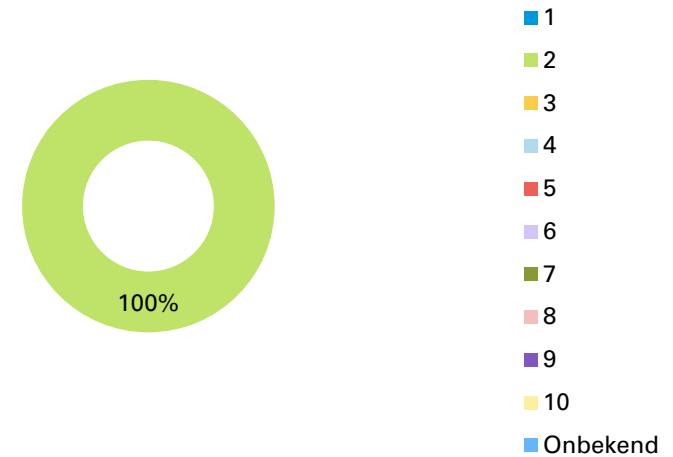
Figuur 46: Potentie optoppen, gemeente Renswoude



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

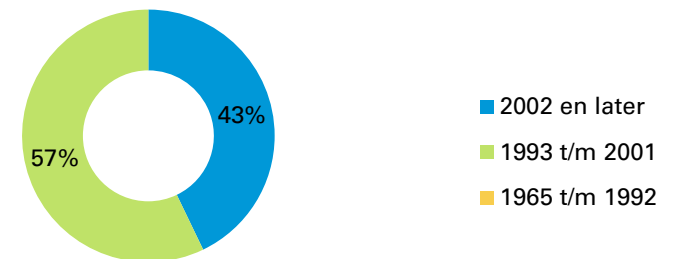
43

Figuur 47: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Renswoude



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 48: Potentie naar bouwjaren, gemeente Renswoude



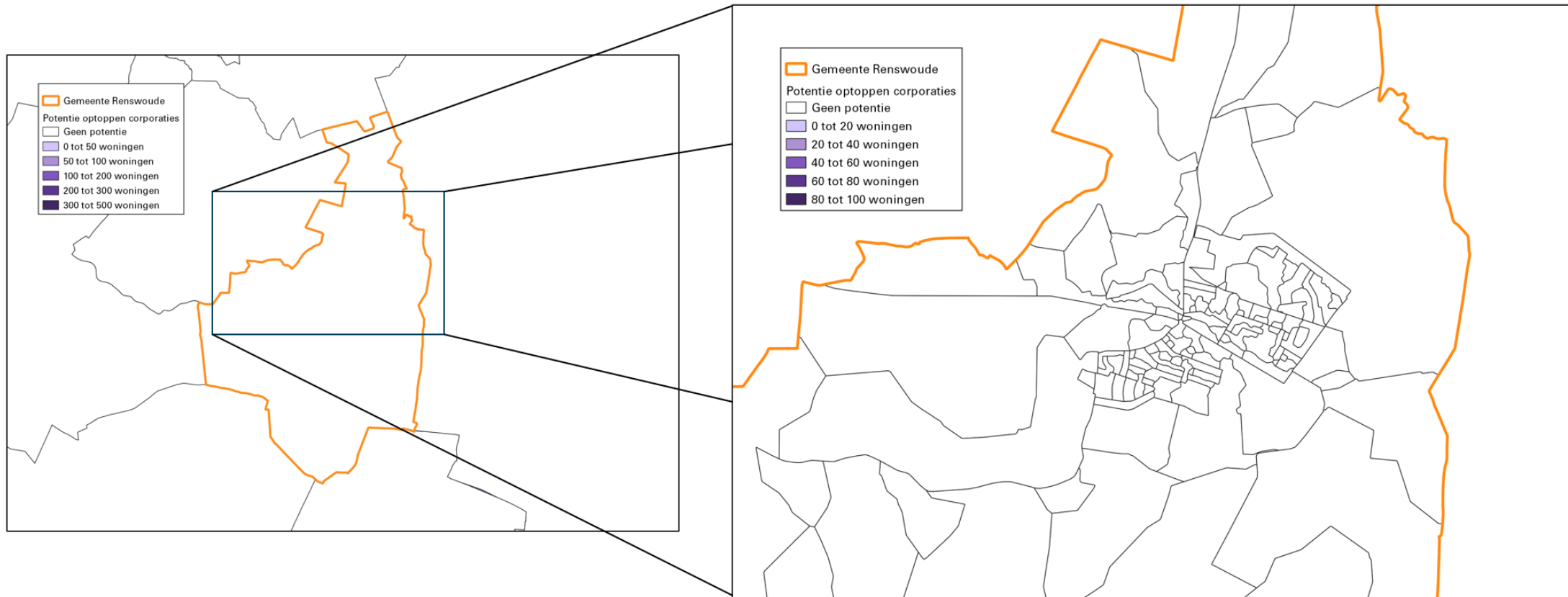
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 49: Potentie op appartementen gemeente Renswoude



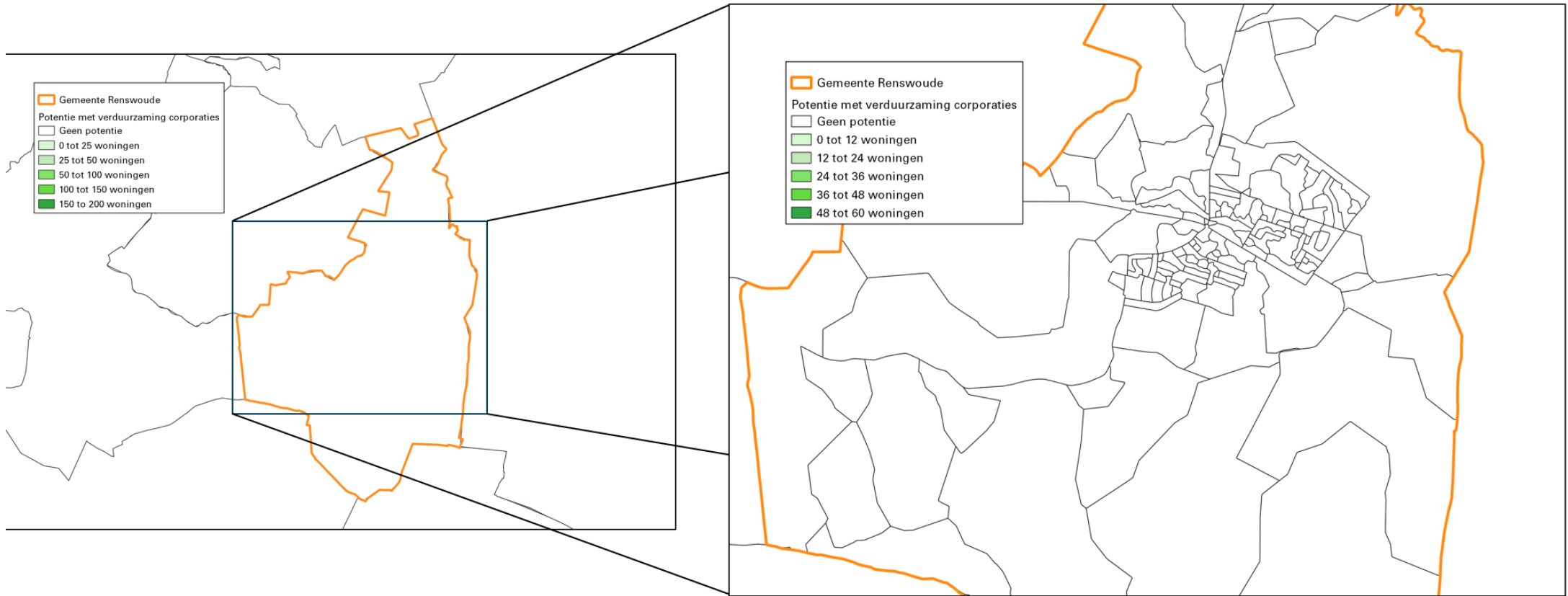
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 50: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Renswoude



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 51: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Renswoude



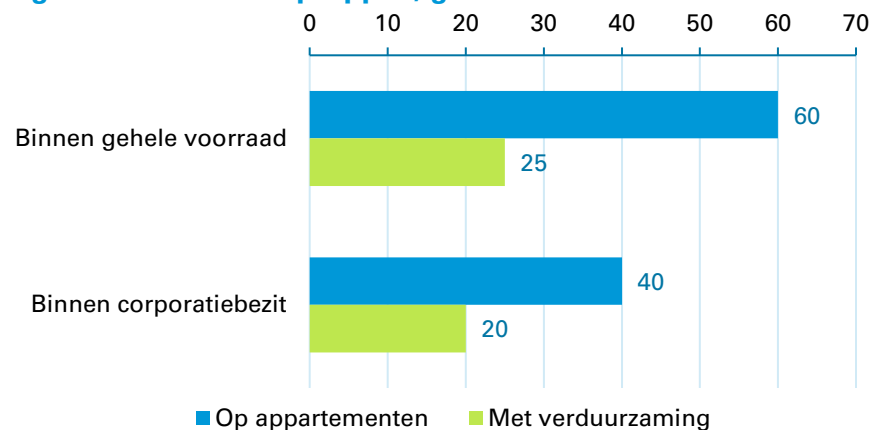
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Rhenen

Potentie optoppen

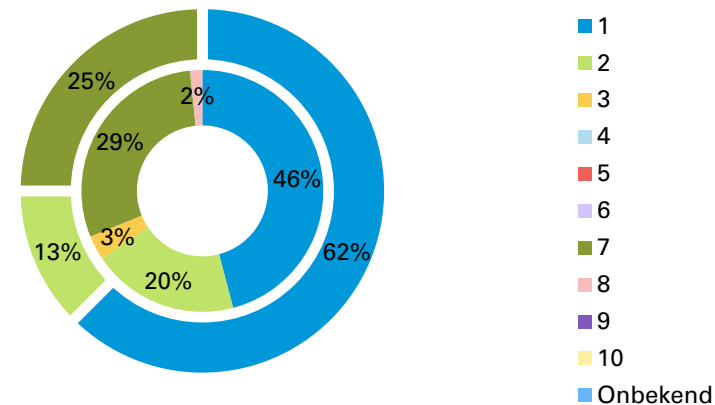
- **Potentie:** 60 woningen, waarvan 25 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 40 woningen, waarvan 20 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Rhenen Hoog, Grebbekwartier Noord en Molenberg.

Figuur 52: Potentie optoppen, gemeente Rhenen



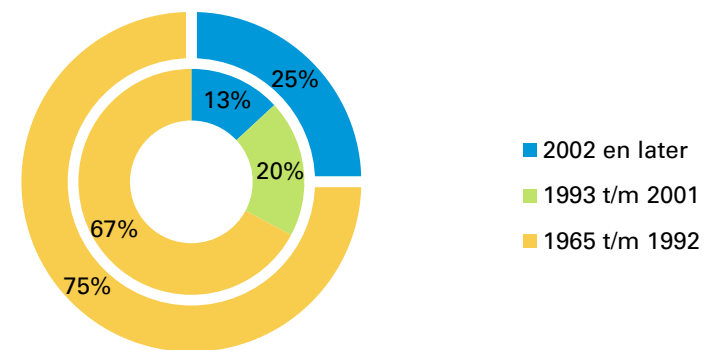
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 53: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Rhenen. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 54: Potentie naar bouwjaren, gemeente Rhenen. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



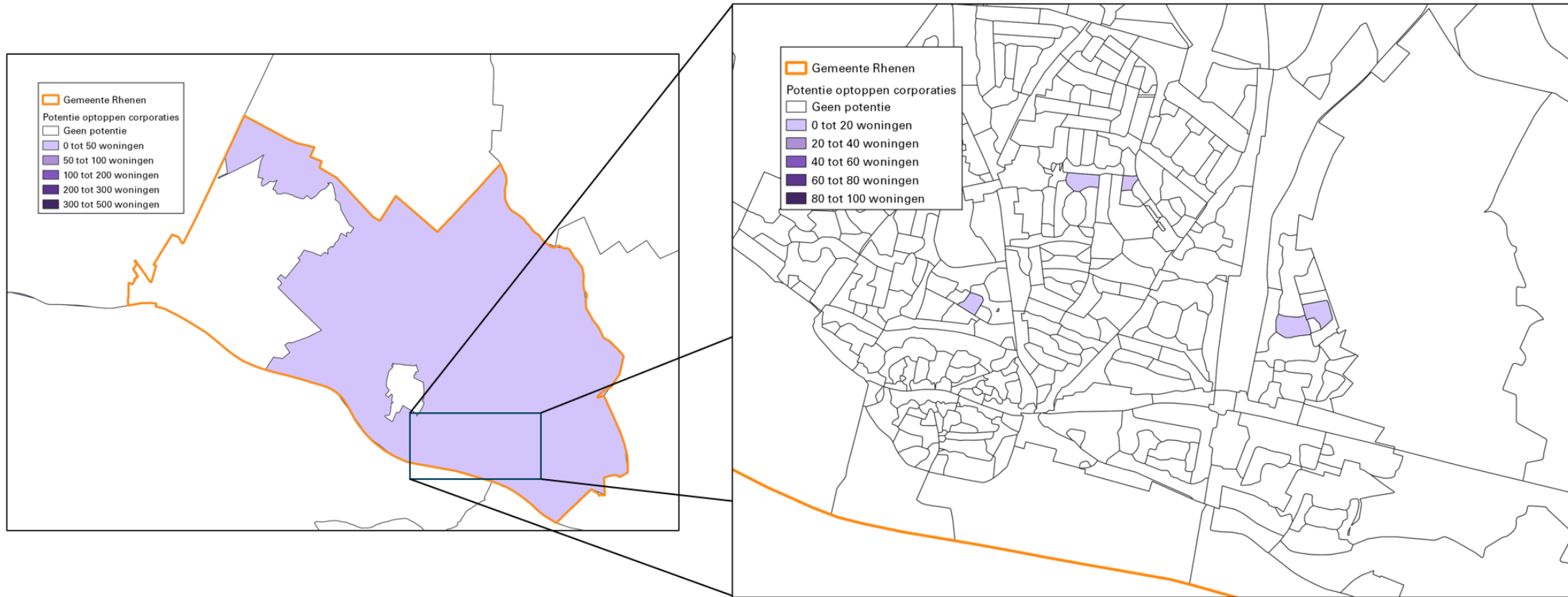
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 55: Potentie op appartementen gemeente Rhenen



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 56: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Rhenen



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 57: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Rhenen



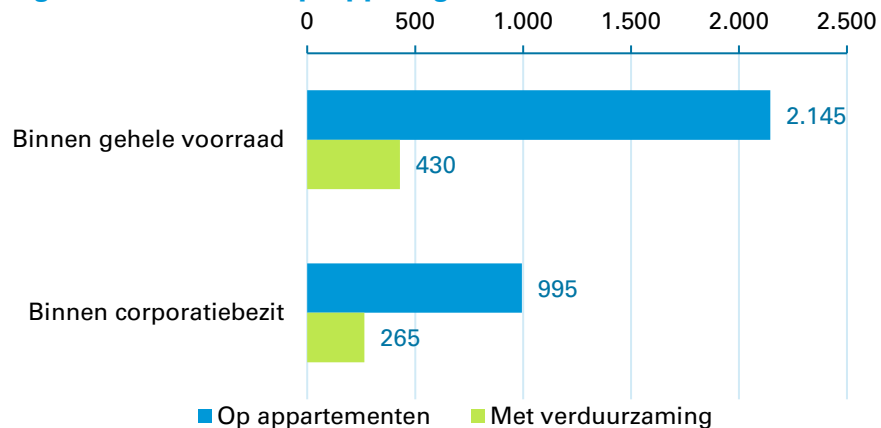
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Veenendaal

Potentie optoppen

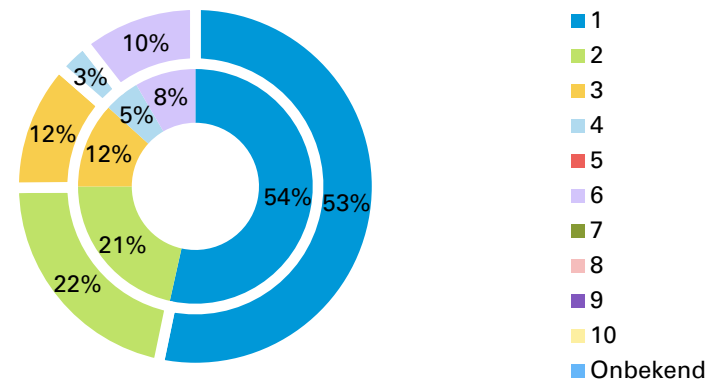
- **Potentie:** 2.145 woningen, waarvan 430 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 995 woningen, waarvan 265 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Koopcentrum, Engelenburg en Franse Gat.

Figuur 58: Potentie optoppen, gemeente Veenendaal



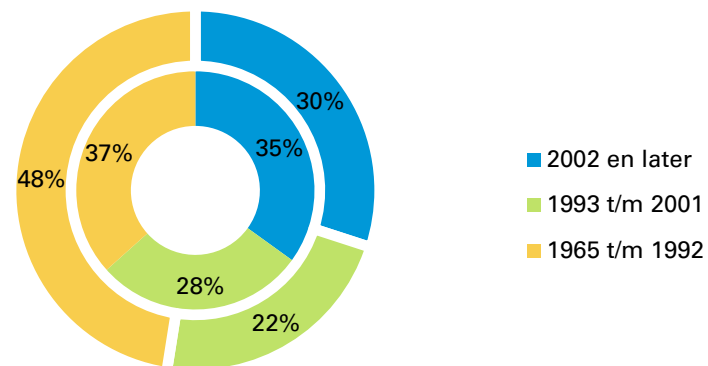
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 59: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Veenendaal. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 60: Potentie naar bouwjaren, gemeente Veenendaal. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 61: Potentie op appartementen gemeente Veenendaal



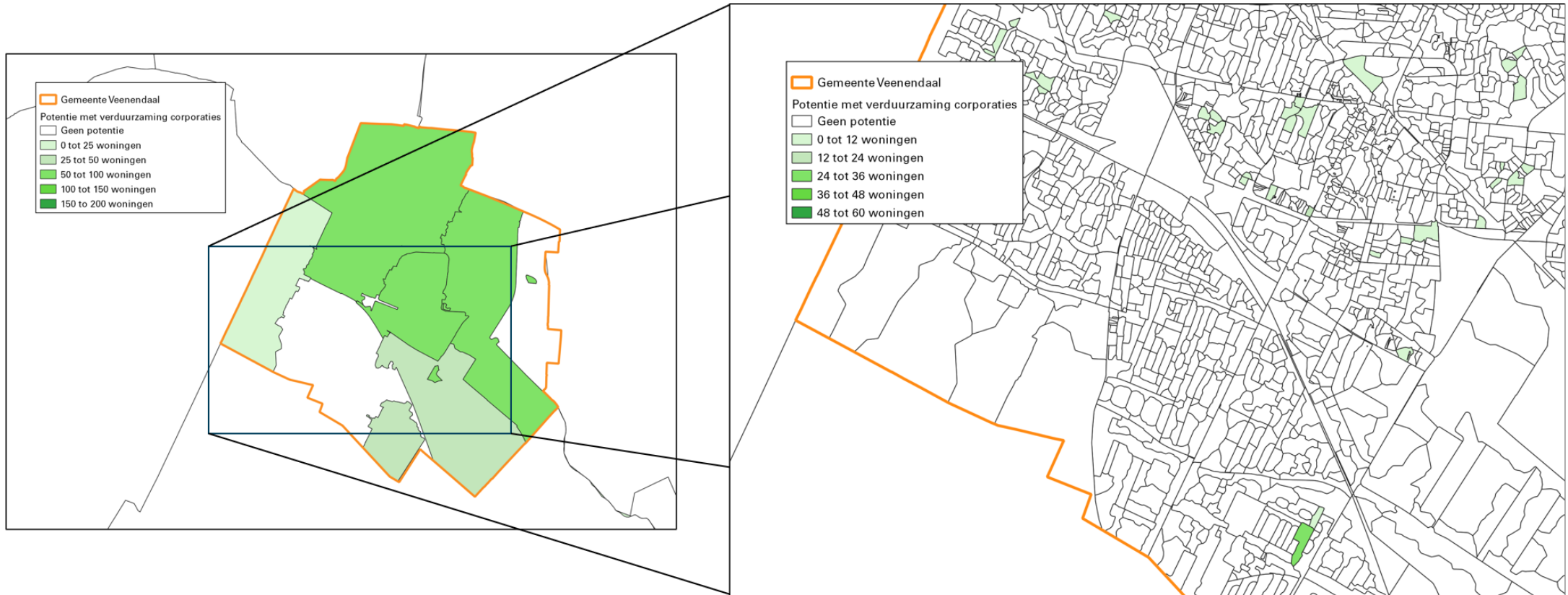
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 62: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Veenendaal



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 63: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Veenendaal



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

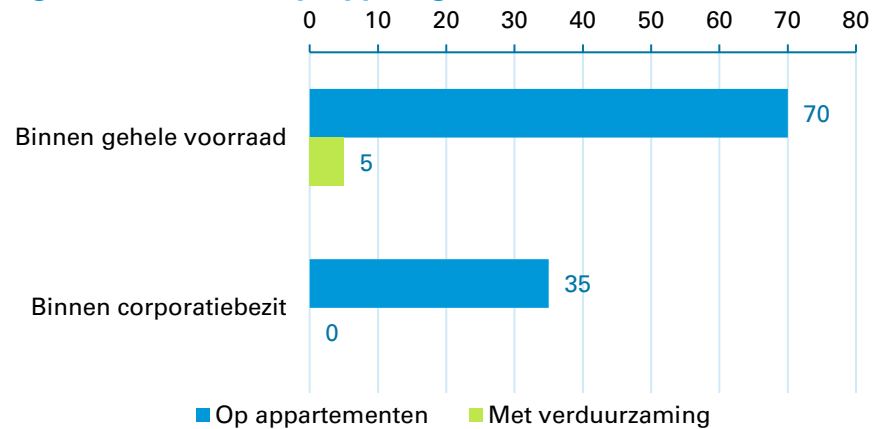
3. Regio U16

Bunnik

Potentie optoppen

- **Potentie:** 70 woningen, waarvan 5 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 35 woningen, waarvan 0 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Bunnik en Odijk.

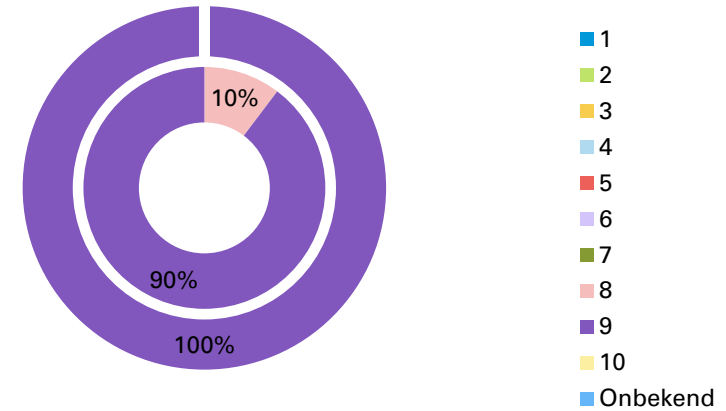
Figuur 64: Potentie optoppen, gemeente Bunnik



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

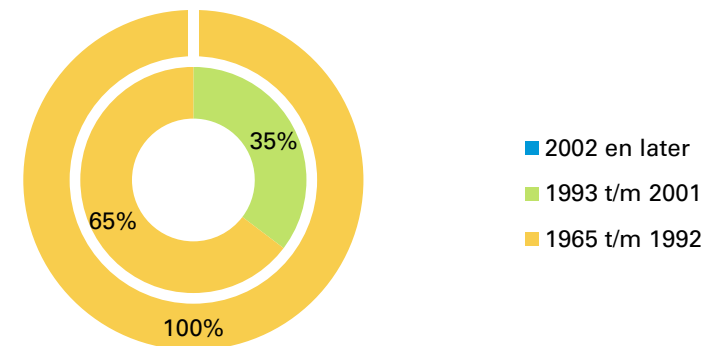
55

Figuur 65: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Bunnik. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



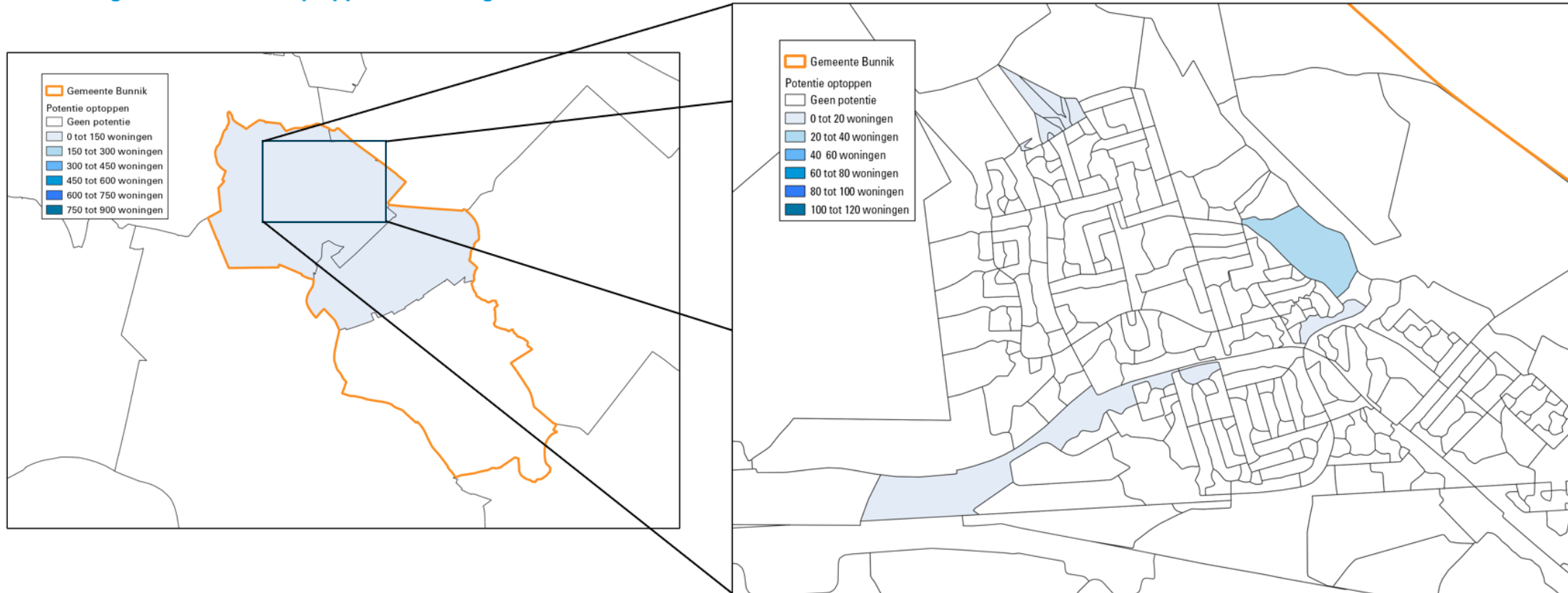
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 66: Potentie naar bouwjaren, gemeente Bunnik. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 67: Potentie op appartementen gemeente Bunnik



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 68: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Bunnik



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 69: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Bunnik



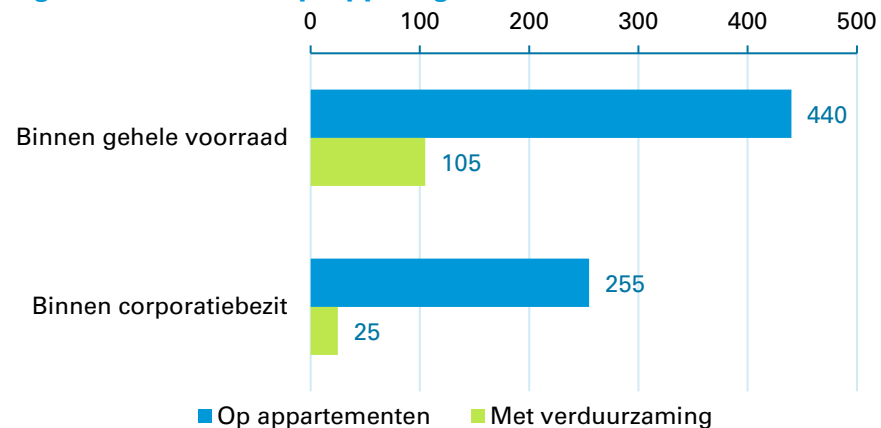
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

De Bilt

Potentie optoppen

- **Potentie:** 440 woningen, waarvan 105 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 255 woningen, waarvan 25 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Bilthoven Centrum, De Leijen en Brandenburg.

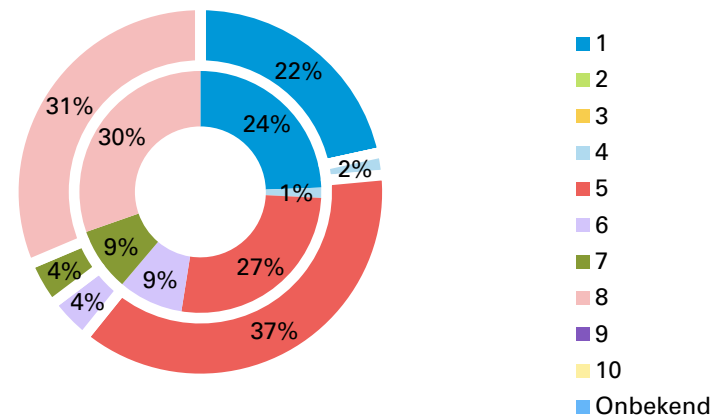
Figuur 70: Potentie optoppen, gemeente De Bilt



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

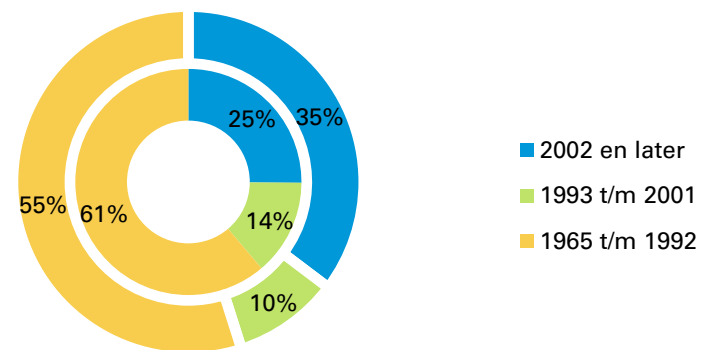
59

Figuur 71: Potentie naar leefbaarheid, gemeente De Bilt. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



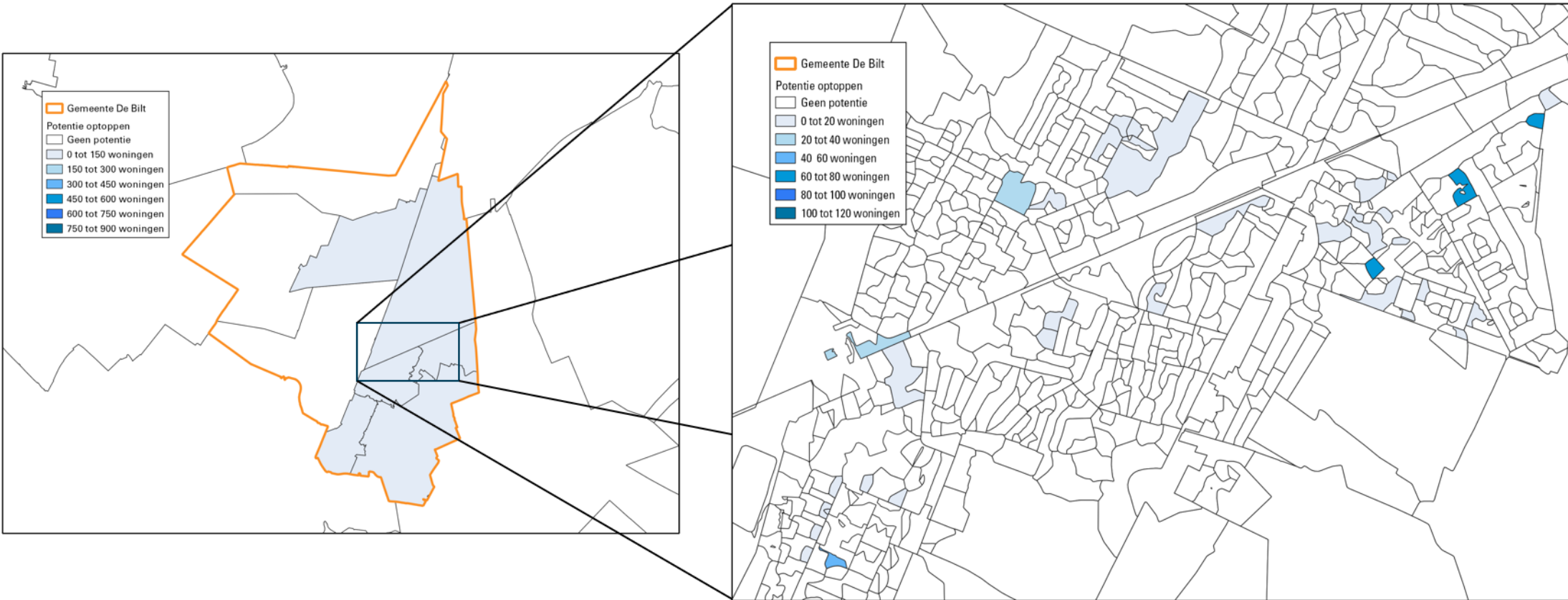
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 72: Potentie naar bouwjaren, gemeente De Bilt. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



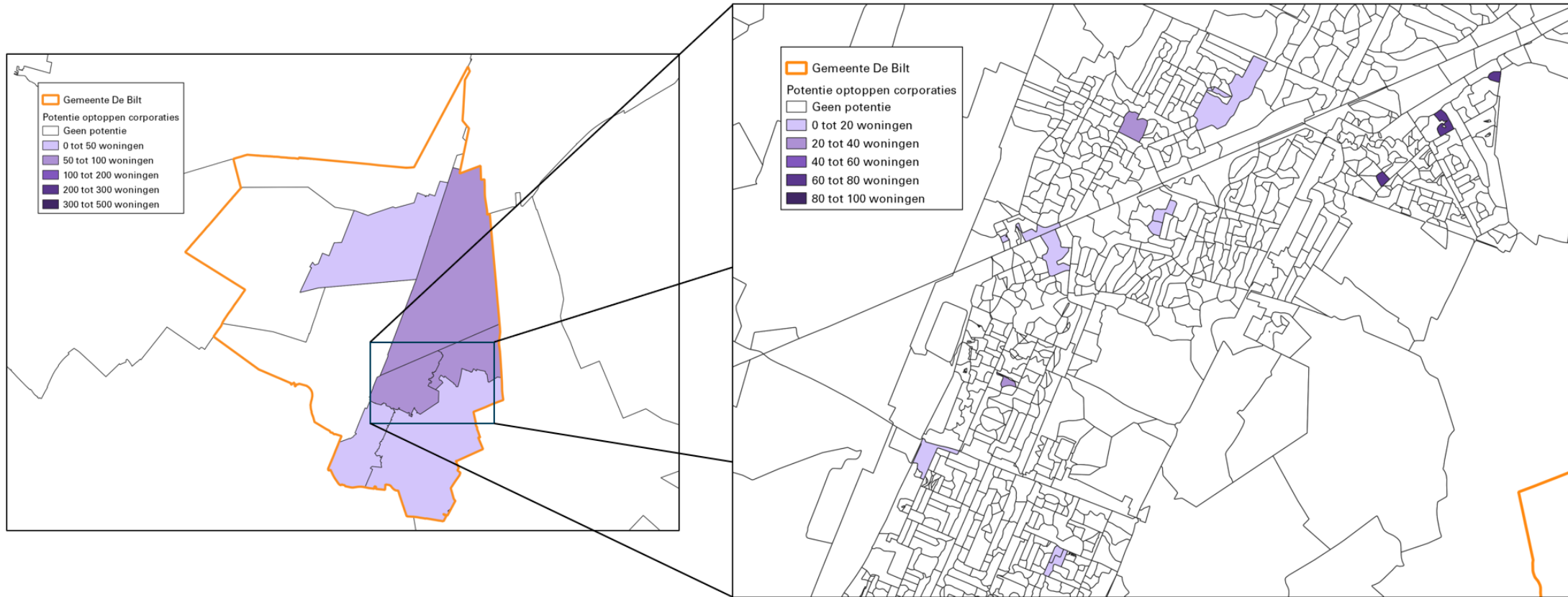
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 73: Potentie op appartementen gemeente De Bilt



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 74: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente De Bilt



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 75: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente De Bilt



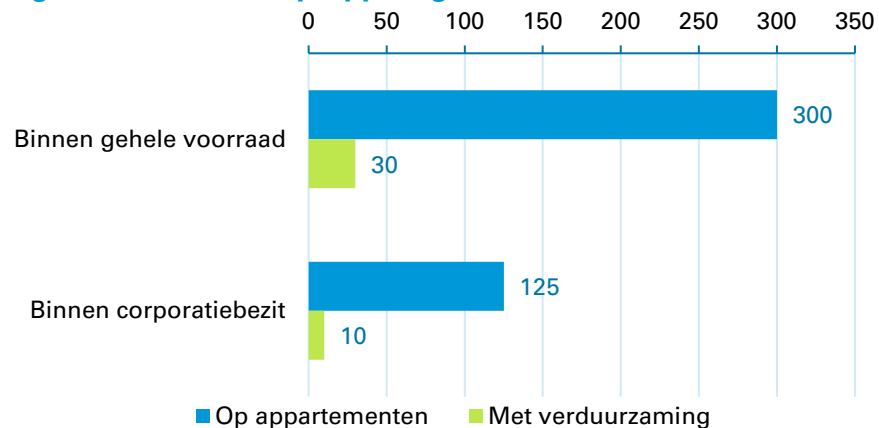
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

De Ronde Venen

Potentie optoppen

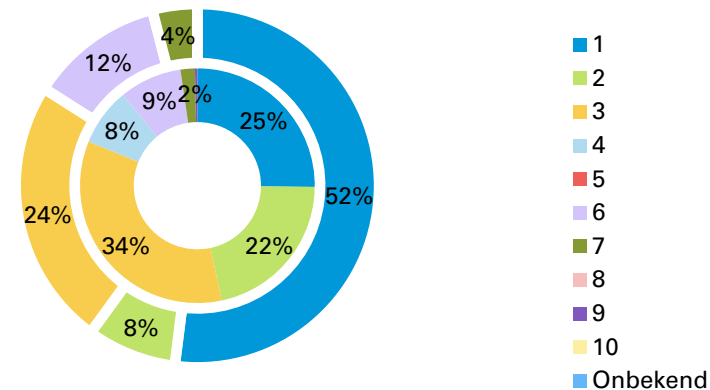
- **Potentie:** 300 woningen, waarvan 30 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 125 woningen, waarvan 10 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Mijdrecht Dorp, Proostdijland en Molenland.

Figuur 76: Potentie optoppen, gemeente De Ronde Venen



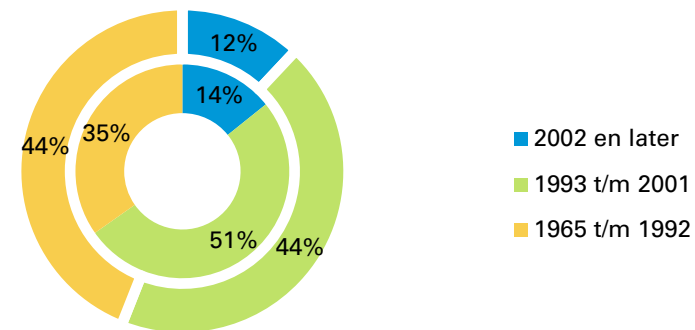
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 77: Potentie naar leefbaarheid, gemeente De Ronde Venen. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



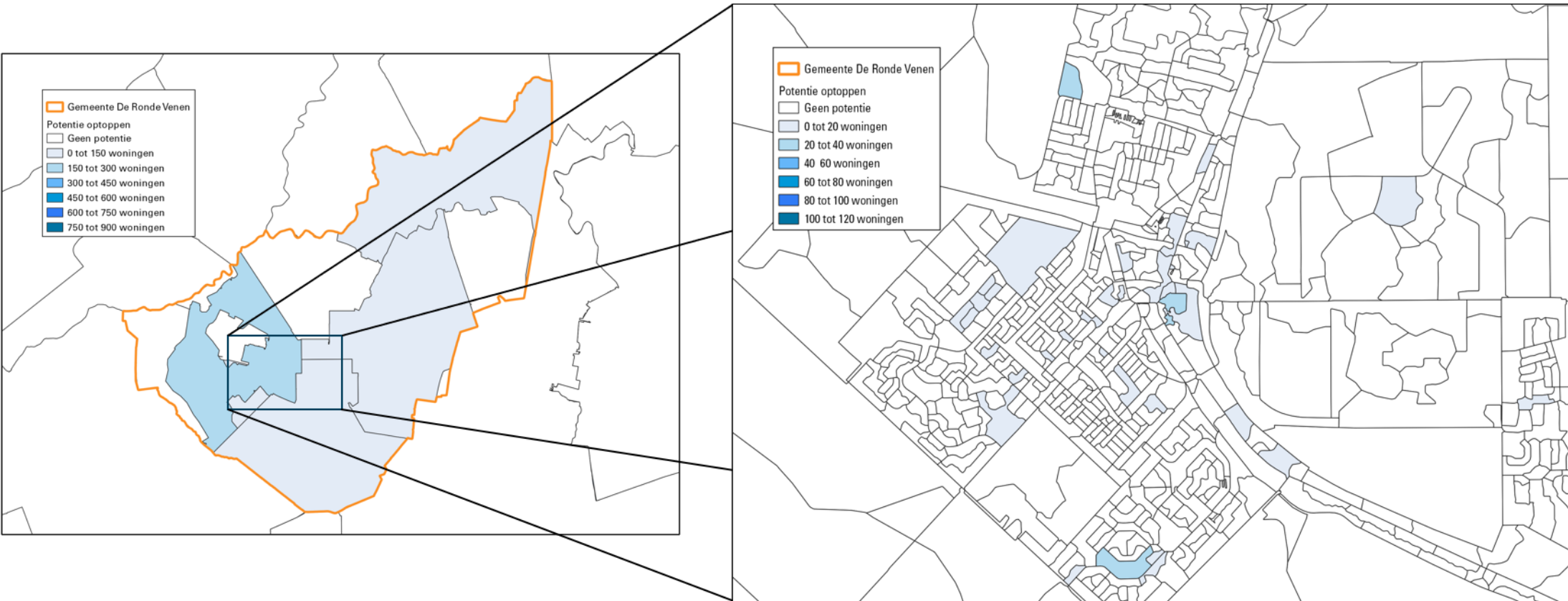
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 78: Potentie naar bouwjaren, gemeente De Ronde Venen. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



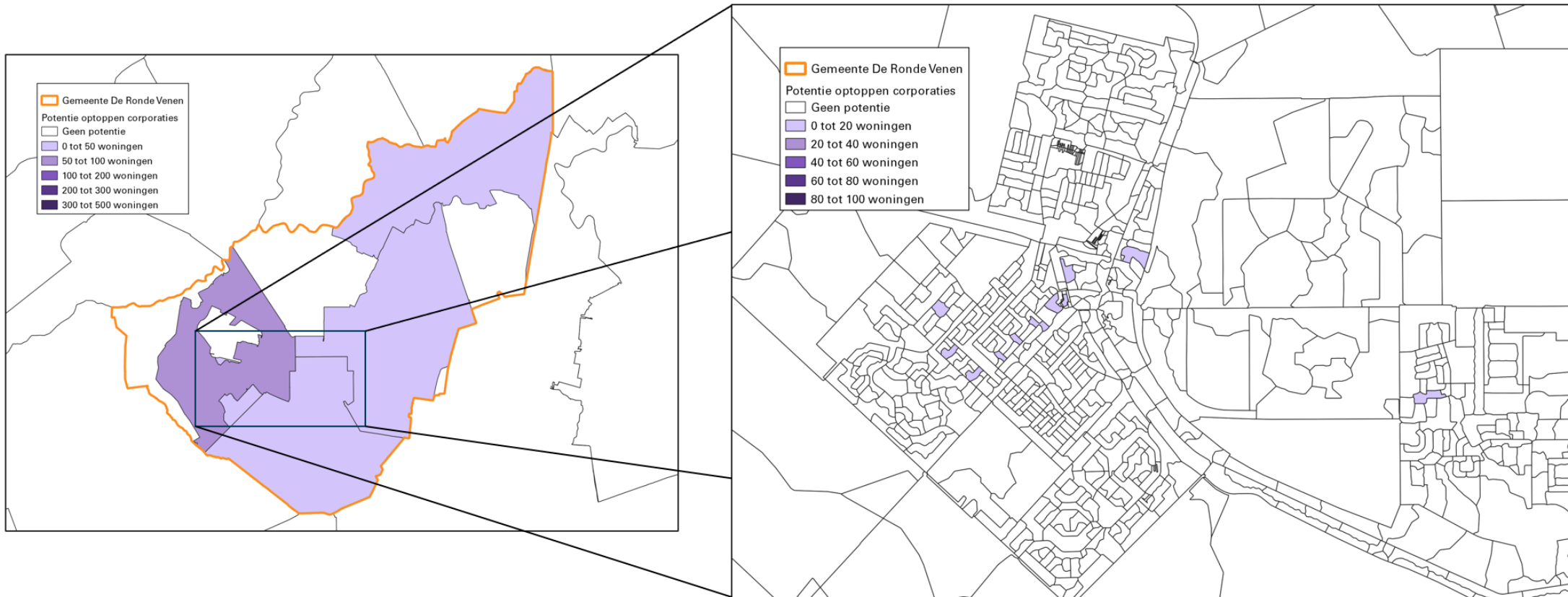
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 79: Potentie op appartementen gemeente De Ronde Venen



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 80: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente De Ronde Venen



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 81: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente De Ronde Venen



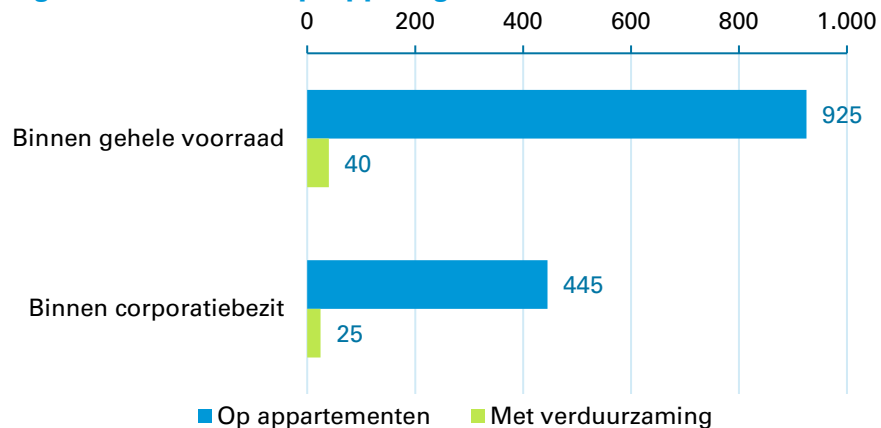
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Houten

Potentie optoppen

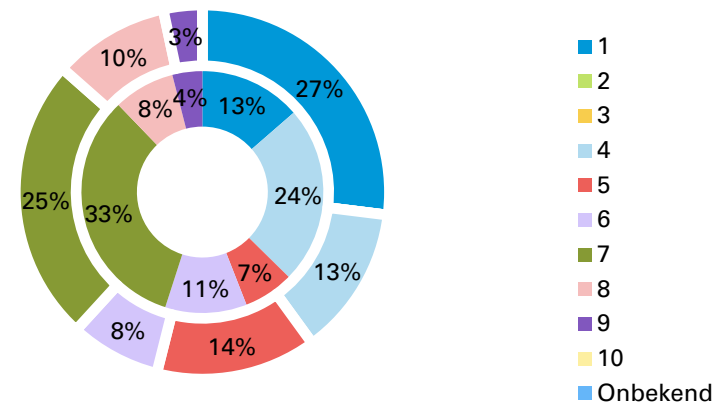
- **Potentie:** 925 woningen, waarvan 40 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 445 woningen, waarvan 25 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Centrum Oost, Sporen en Mossen.

Figuur 82: Potentie optoppen, gemeente Houten



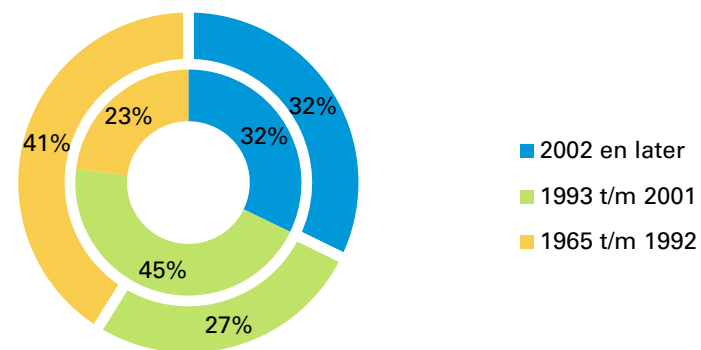
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 83: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Houten. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



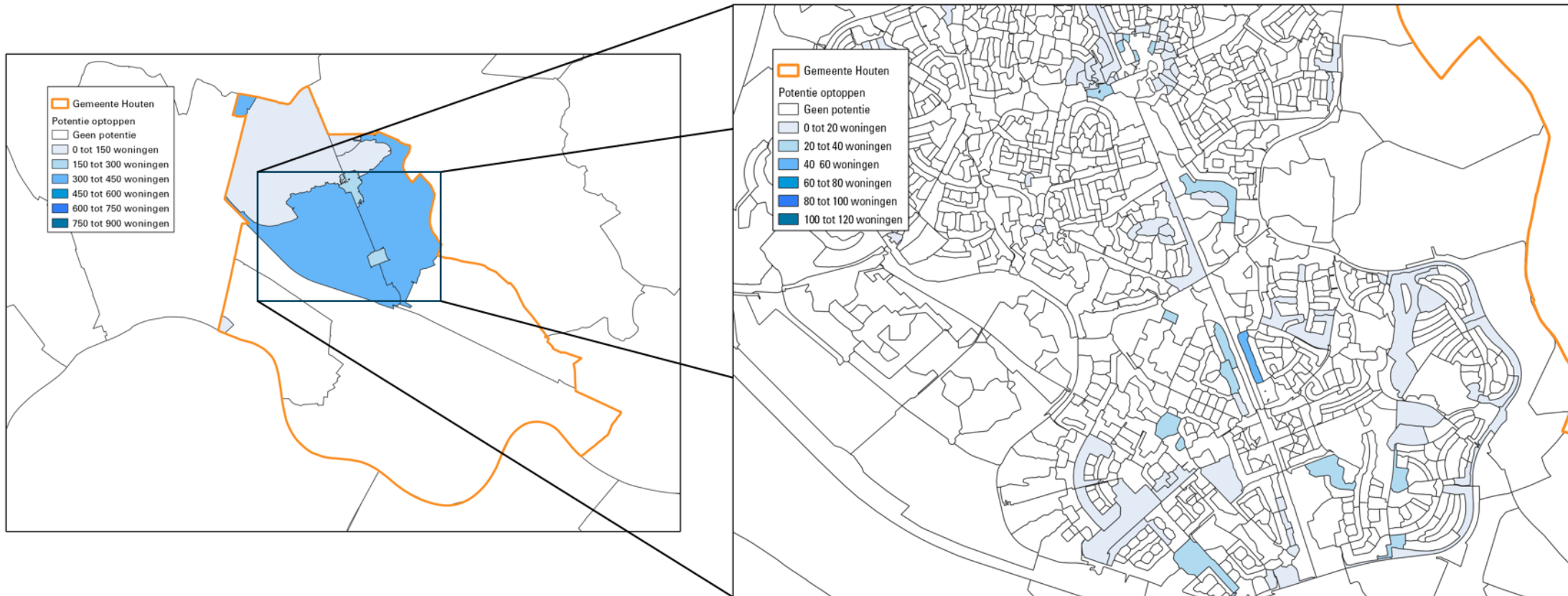
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 84: Potentie naar bouwjaren, gemeente Houten. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 85: Potentie op appartementen gemeente Houten



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 86: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Houten



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 87: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Houten



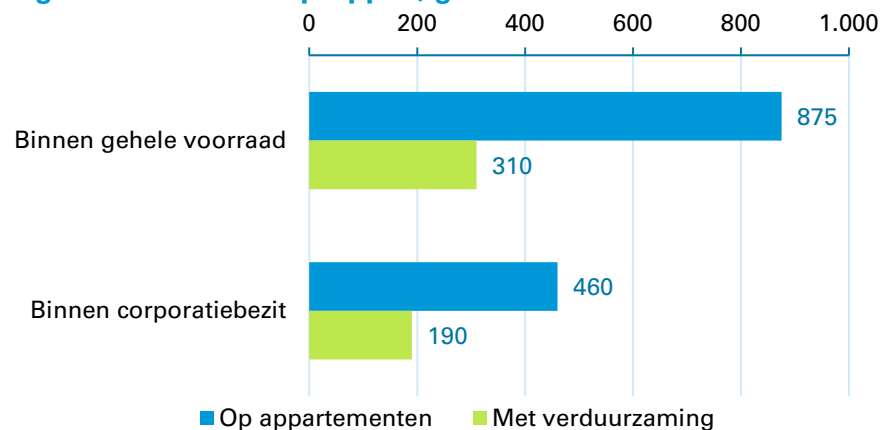
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

IJsselstein

Potentie optoppen

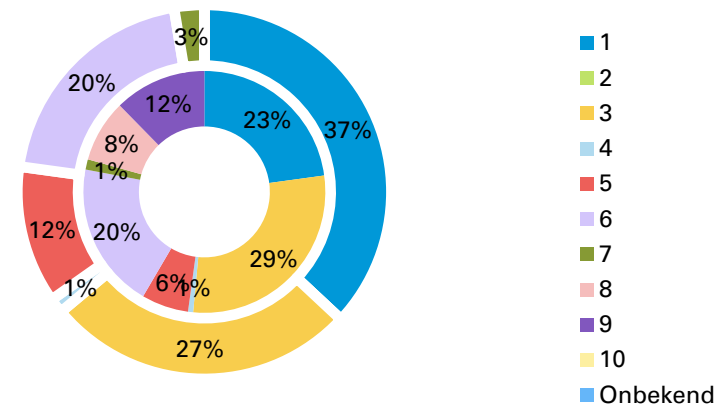
- **Potentie:** 875 woningen, waarvan 310 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 460 woningen, waarvan 190 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** IJsselveld-Oost, Europakwartier en Groenvliet.

Figuur 88: Potentie optoppen, gemeente IJsselstein



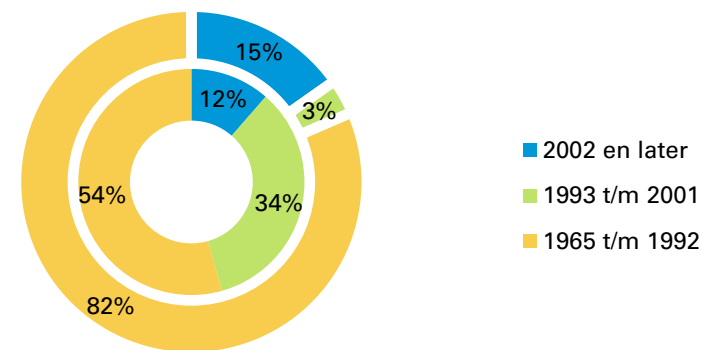
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 89: Potentie naar leefbaarheid, gemeente IJsselstein. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 90: Potentie naar bouwjaren, gemeente IJsselstein. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



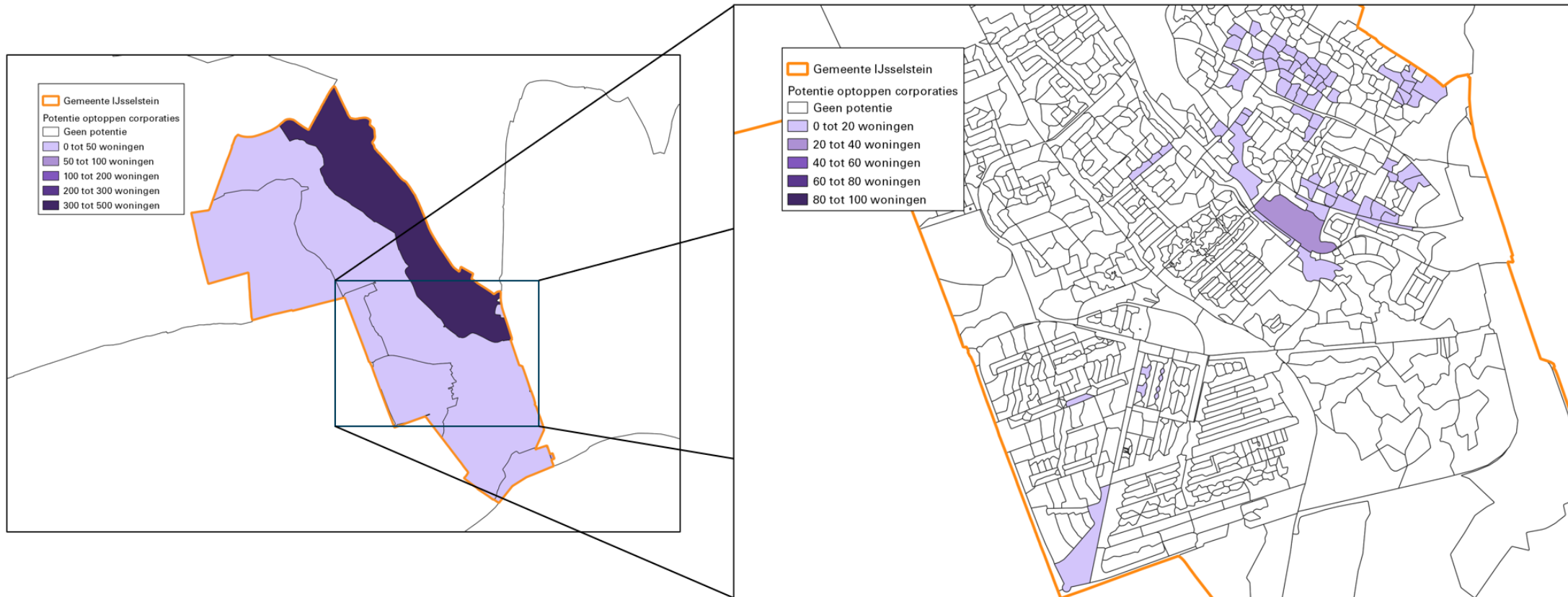
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 91: Potentie op appartementen gemeente IJsselstein



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 92: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente IJsselstein



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 93: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente IJsselstein



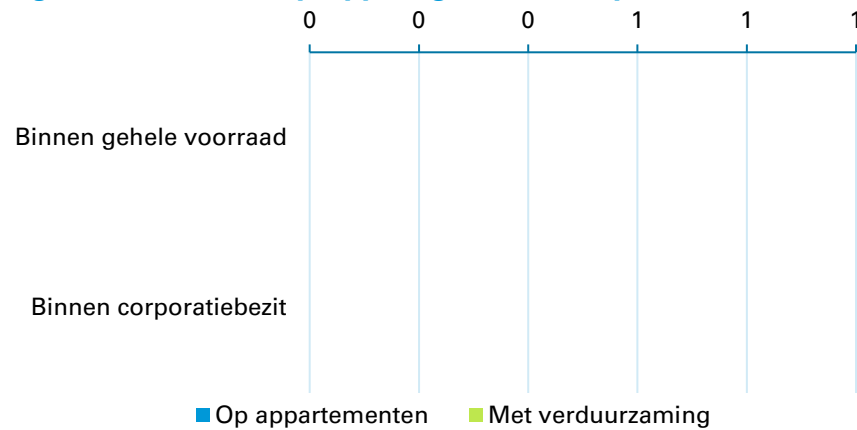
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Lopik

Potentie optoppen

- **Potentie:** geen potentie.
- **Potentie corporatiebezit:** geen potentie.
- **Buurtten met meeste potentie:** geen potentie.

Figuur 94: Potentie optoppen, gemeente Lopik



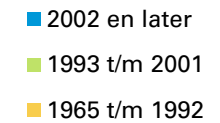
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

**Figuur 95: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Lopik.
Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.**



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

**Figuur 96: Potentie naar bouwjaren, gemeente Lopik.
Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.**



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 97: Potentie op appartementen gemeente Lopik



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 98: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Lopik



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 99: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Lopik



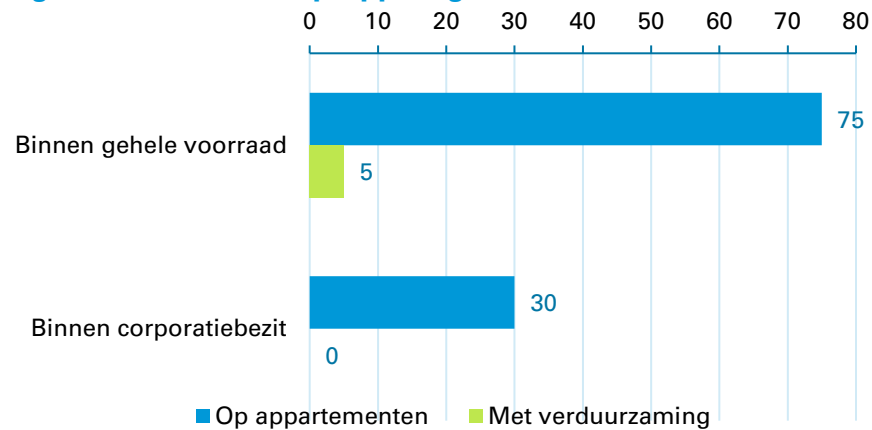
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Montfoort

Potentie optoppen

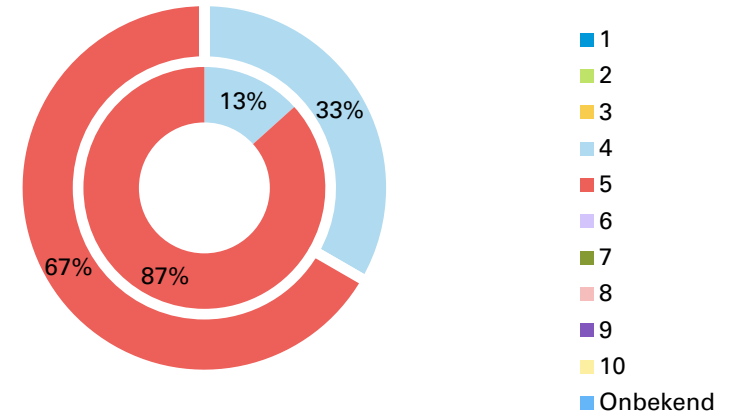
- **Potentie:** 75 woningen, waarvan 5 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 30 woningen, waarvan 0 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Montfoort en Tabakshof en Heeswijk.

Figuur 100: Potentie optoppen, gemeente Montfoort



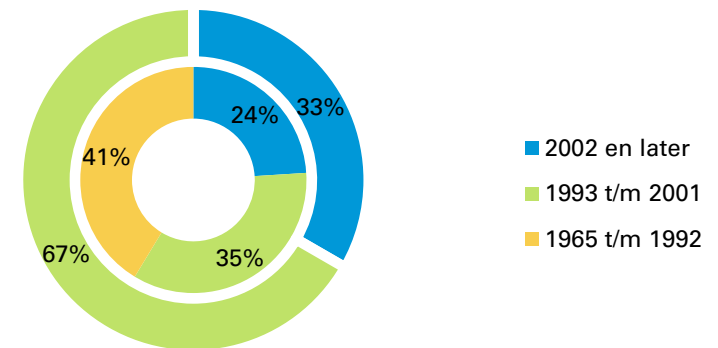
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 101: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Montfoort. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 102: Potentie naar bouwjaren, gemeente Montfoort. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



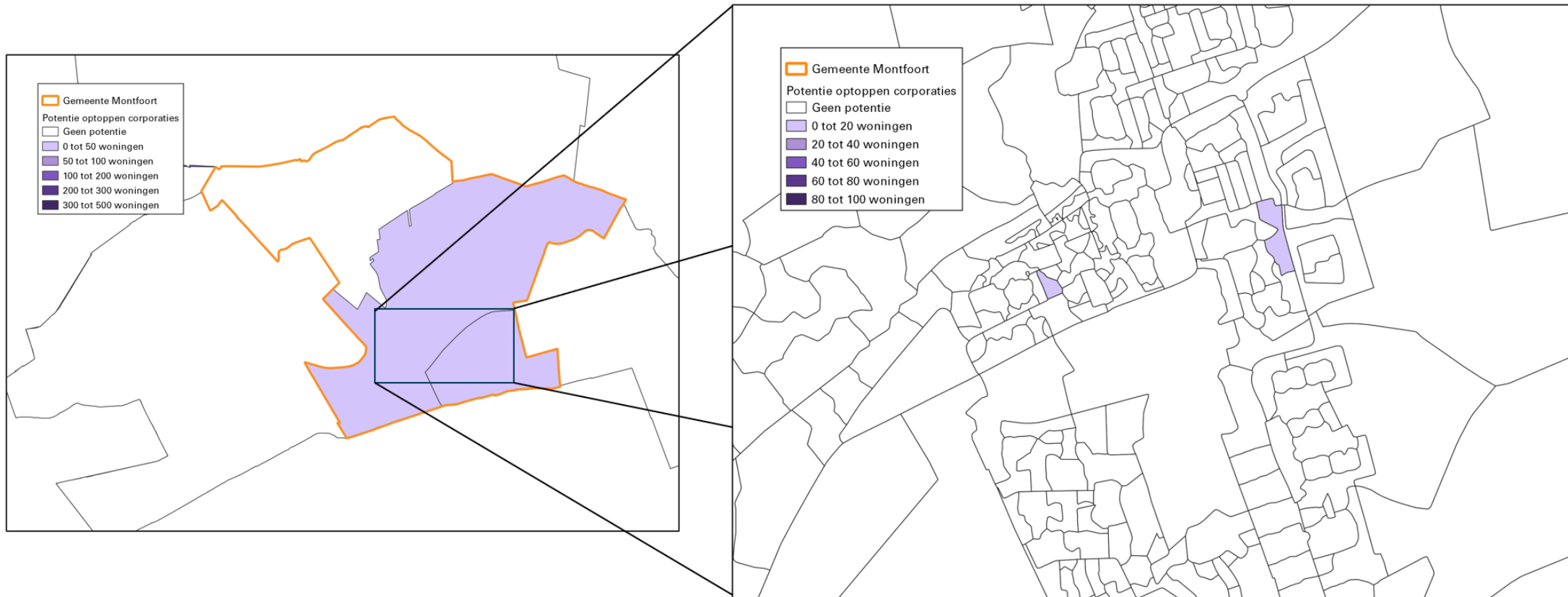
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 103: Potentie op appartementen gemeente Montfoort



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 104: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Montfoort



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 105: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Montfoort



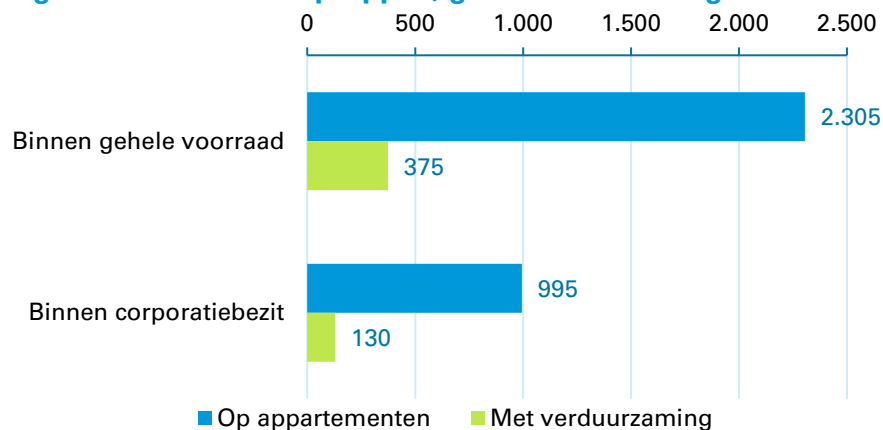
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Nieuwegein

Potentie optoppen

- **Potentie:** 2.305 woningen, waarvan 375 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 995 woningen, waarvan 130 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Stadscentrum, Rijnhuizen en Merwestein.

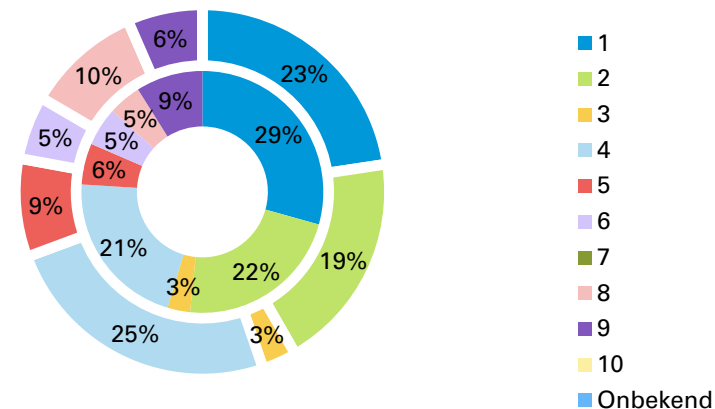
Figuur 106: Potentie optoppen, gemeente Nieuwegein



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

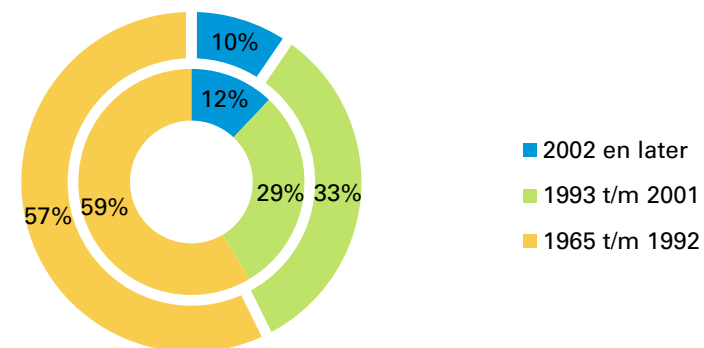
83

Figuur 107: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Nieuwegein. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



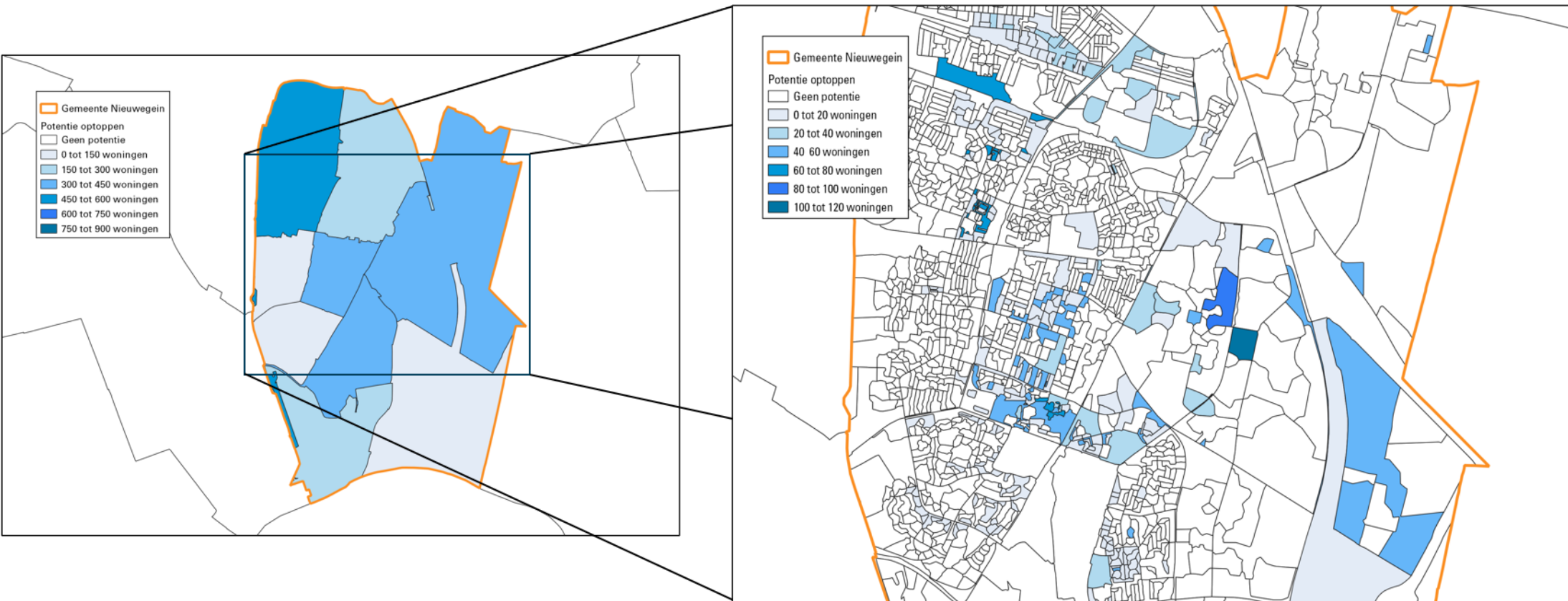
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 108: Potentie naar bouwjaren, gemeente Nieuwegein. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 109: Potentie op appartementen gemeente Nieuwegein



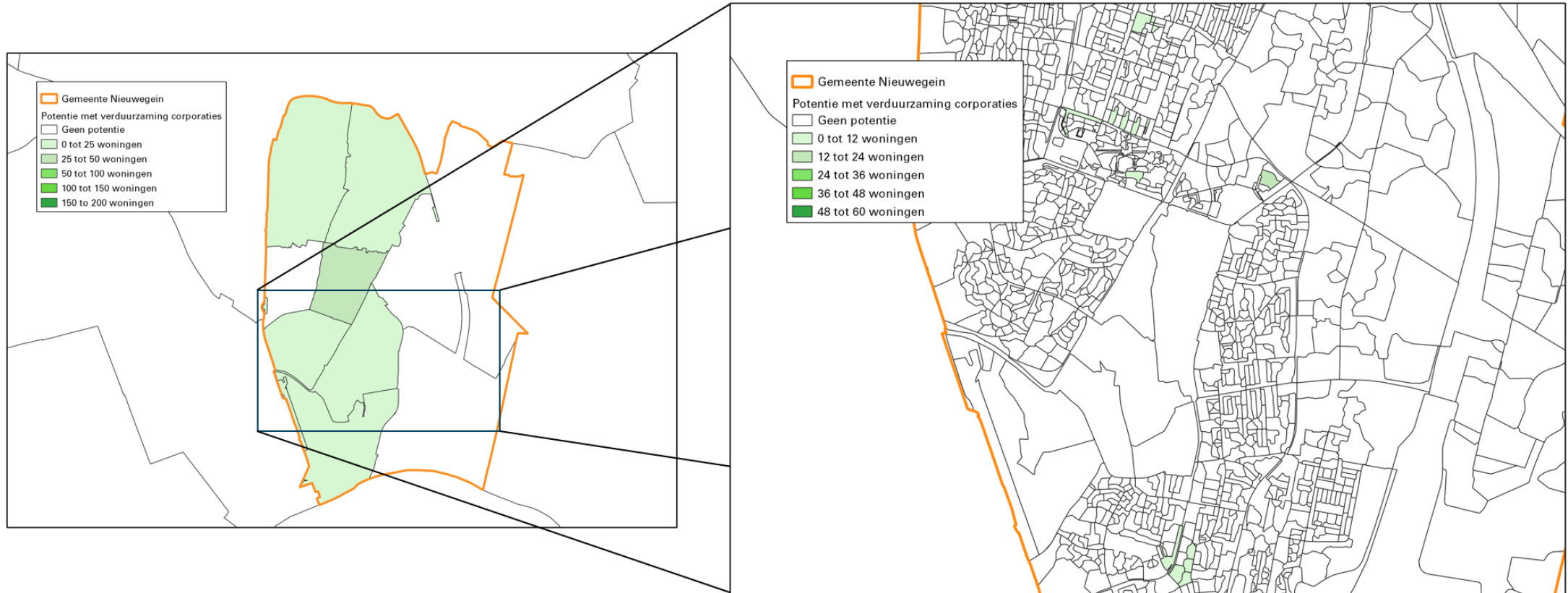
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 110: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Nieuwegein



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 111: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Nieuwegein



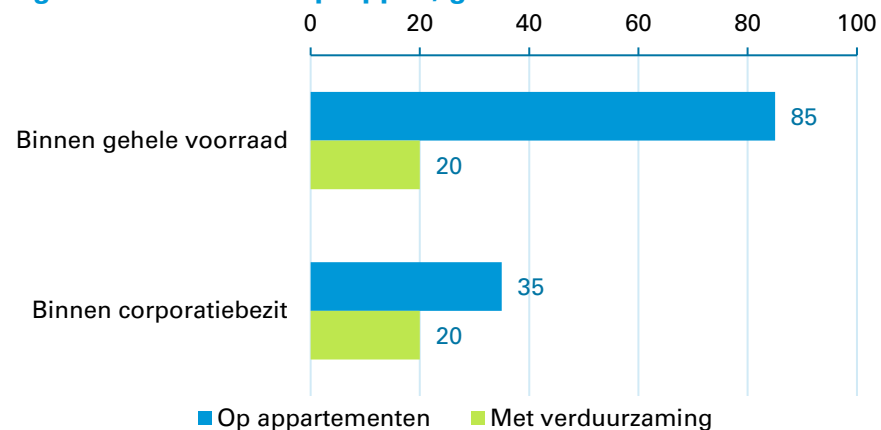
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Oudewater

Potentie optoppen

- **Potentie:** 85 woningen, waarvan 20 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 35 woningen, waarvan 20 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** De Noort Syde, Brede Dijk en Kern Oudewater.

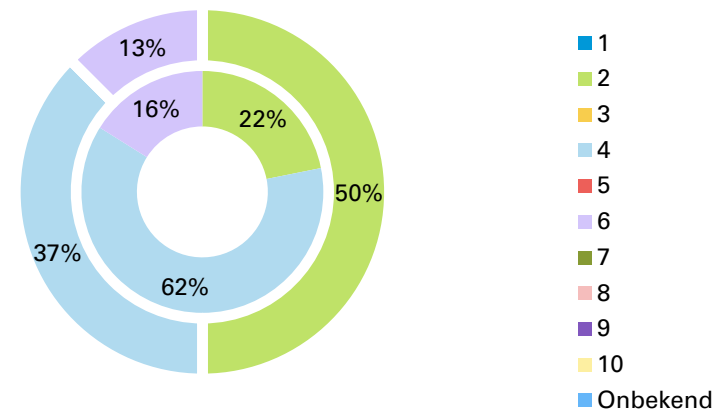
Figuur 112: Potentie optoppen, gemeente Oudewater



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

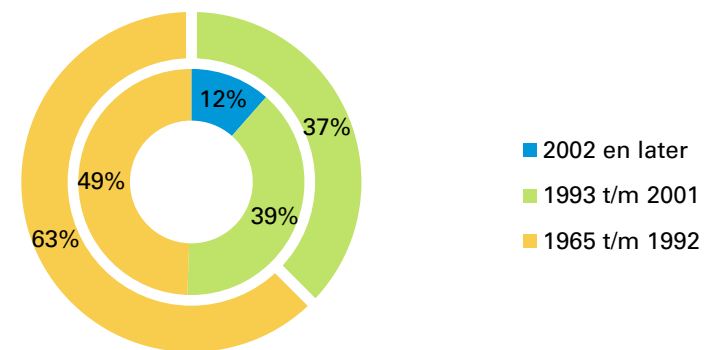
87

Figuur 113: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Oudewater. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 114: Potentie naar bouwjaren, gemeente Oudewater. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 115: Potentie op appartementen gemeente Oudewater



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 116: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Oudewater



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 117: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Oudewater



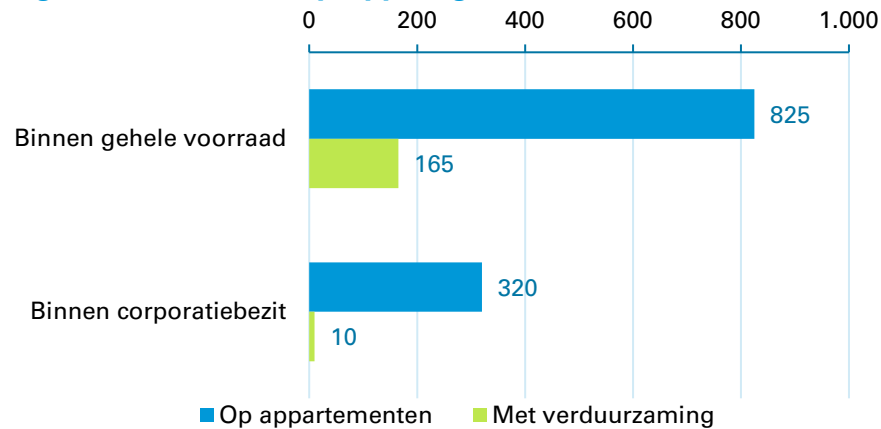
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Stichtse Vecht

Potentie optoppen

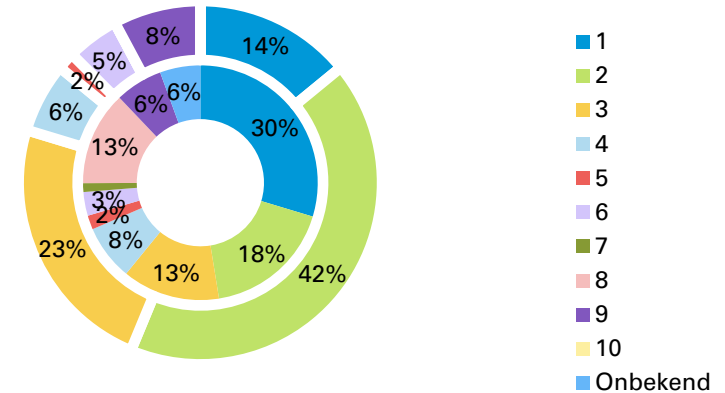
- **Potentie:** 825 woningen, waarvan 165 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 320 woningen, waarvan 10 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Landgoed Nijenrode, Breukelen Noord en Schilderskwartier.

Figuur 118: Potentie optoppen, gemeente Stichtse Vecht



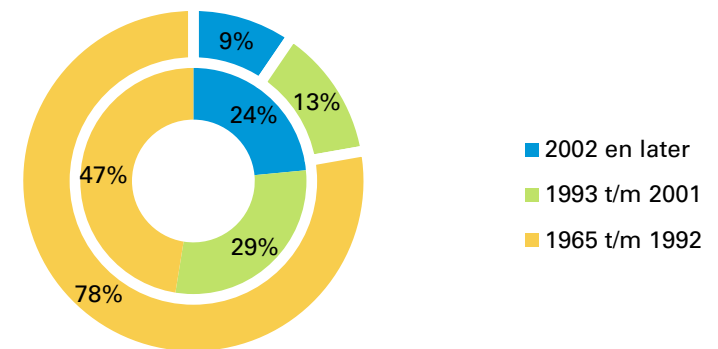
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 119: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Stichtse Vecht. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 120: Potentie naar bouwjaren, gemeente Stichtse Vecht. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 121: Potentie op appartementen gemeente Stichtse Vecht



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 122: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Stichtse Vecht



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 123: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Stichtse Vecht



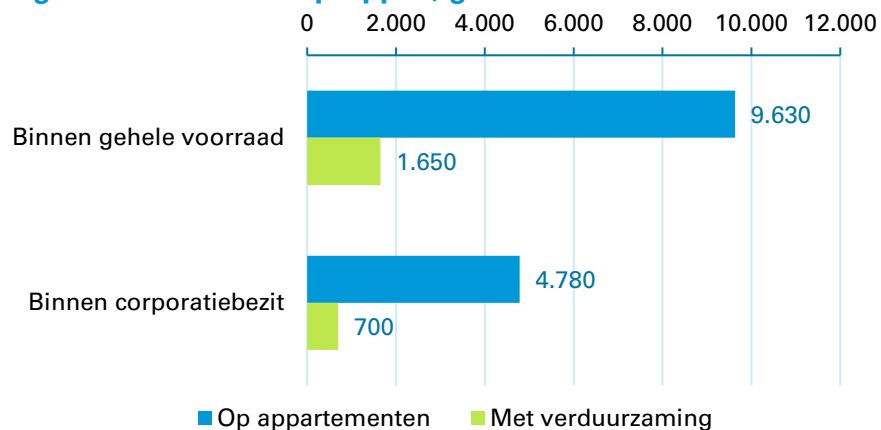
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Utrecht

Potentie optoppen

- **Potentie:** 9.630 woningen, waarvan 1.650 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 4.780 woningen, waarvan 700 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Rivierenwijk, Lunetten-Noord en Vechtzoom-Zuid.

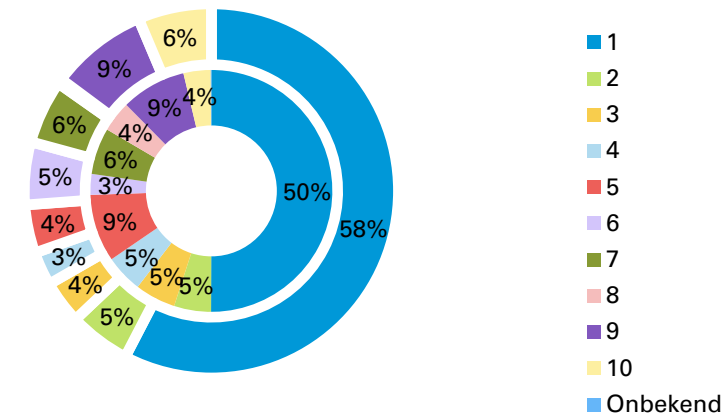
Figuur 124: Potentie optoppen, gemeente Utrecht



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

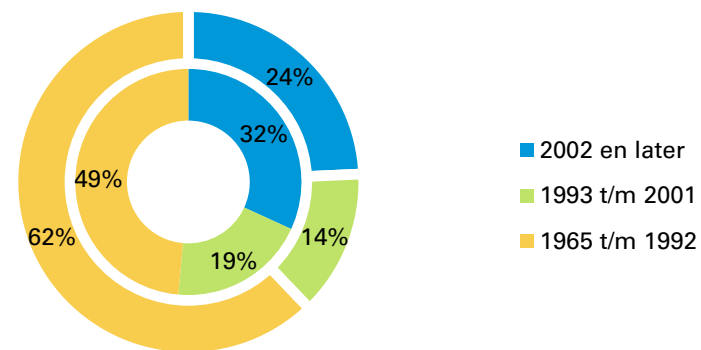
95

Figuur 125: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Utrecht.
Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



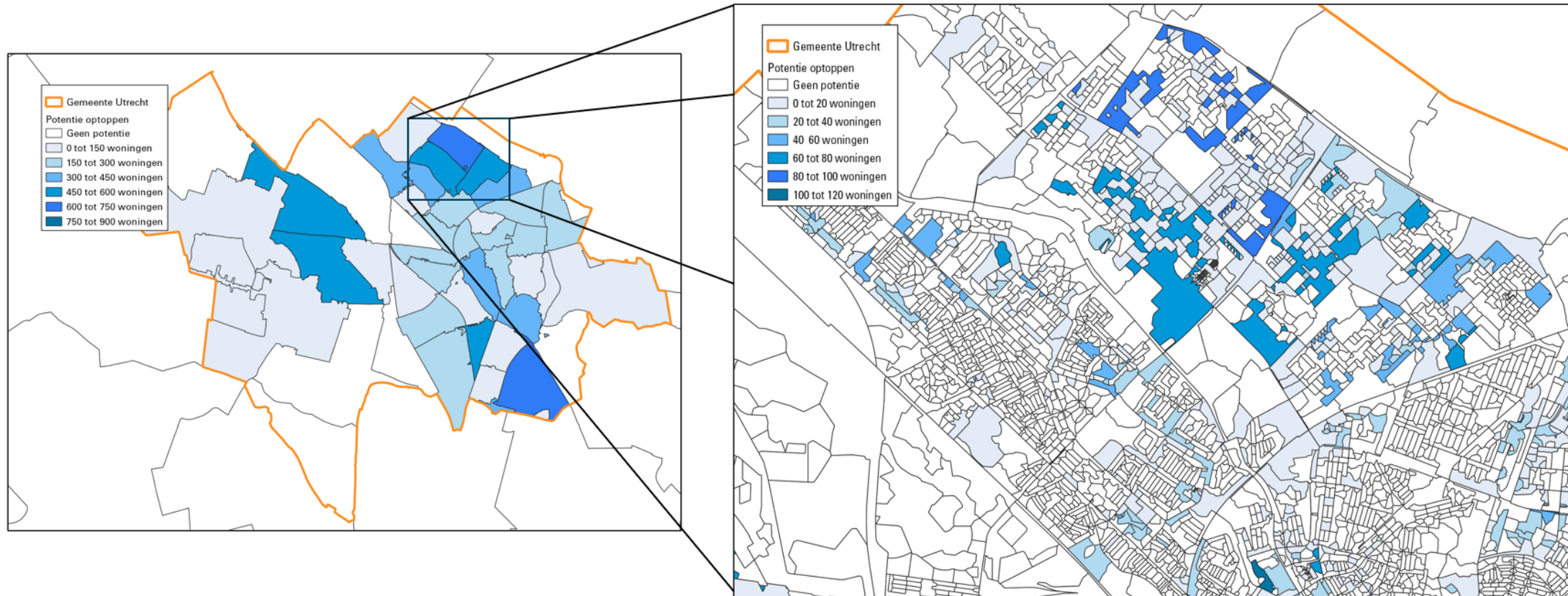
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 126: Potentie naar bouwjaren, gemeente Utrecht.
Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 127: Potentie op appartementen gemeente Utrecht



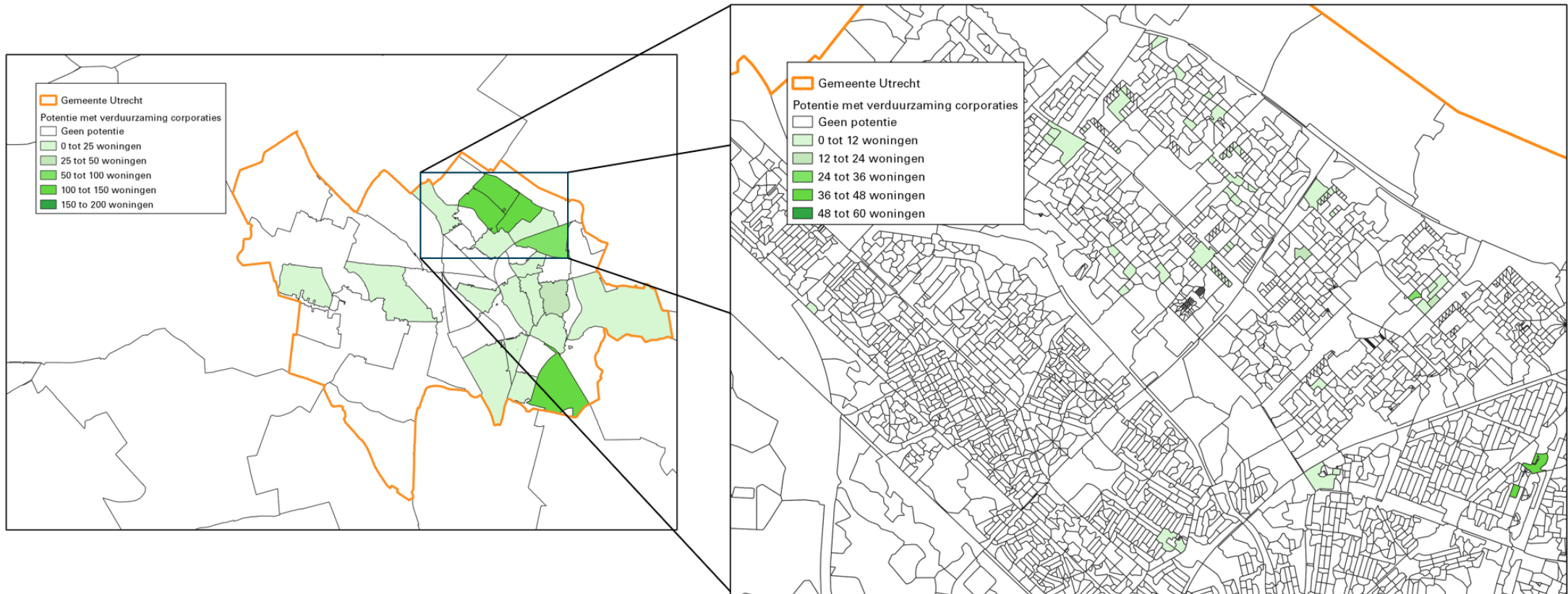
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 128: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Utrecht



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 129: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Utrecht



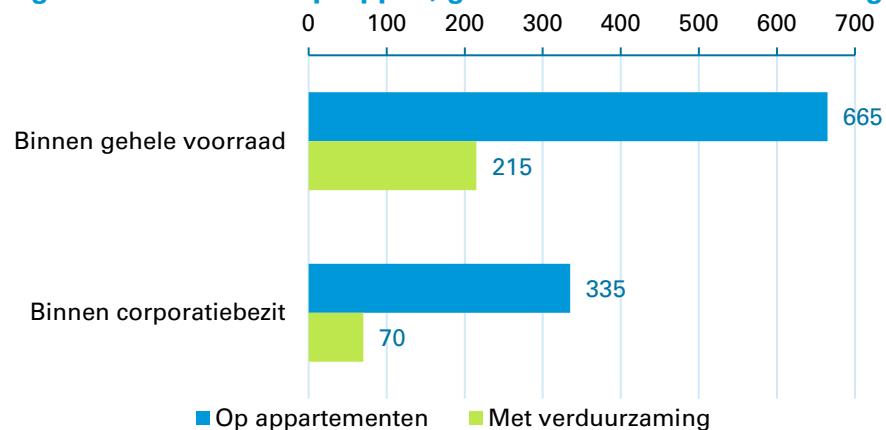
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Utrechtse Heuvelrug

Potentie optoppen

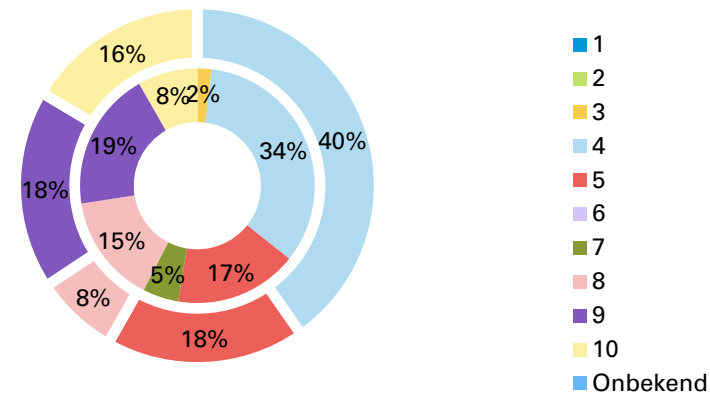
- **Potentie:** 665 woningen, waarvan 215 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 335 woningen, waarvan 70 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Driebergen-Zuidwest, Amerongen-Dorp en Driebergen-West.

Figuur 130: Potentie optoppen, gemeente Utrechtse Heuvelrug



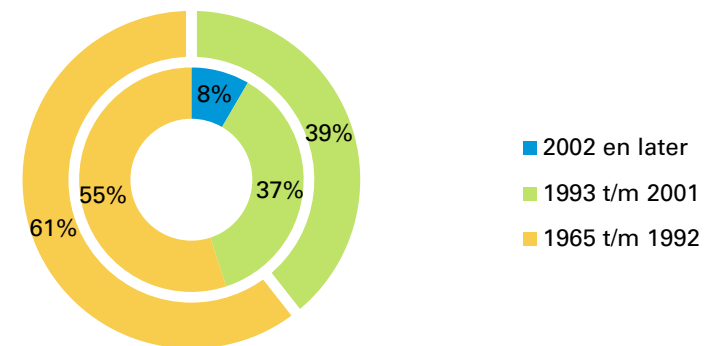
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 131: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



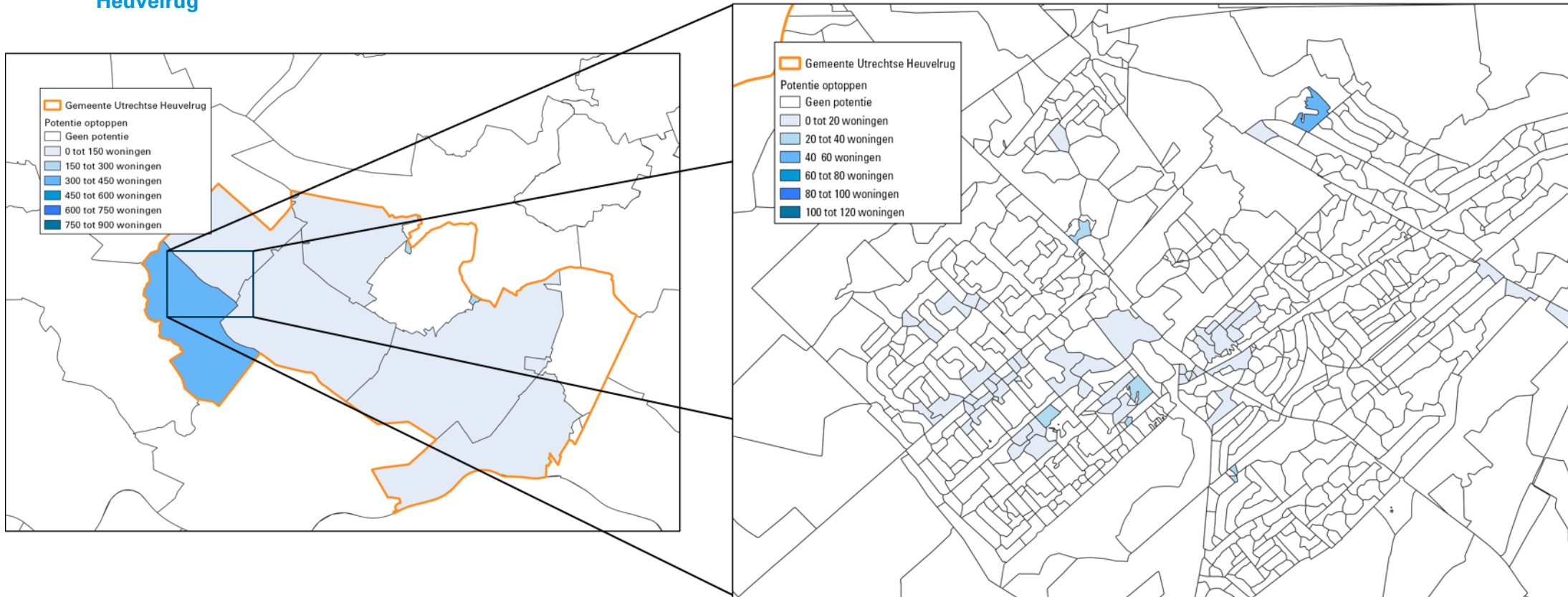
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 132: Potentie naar bouwjaren, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



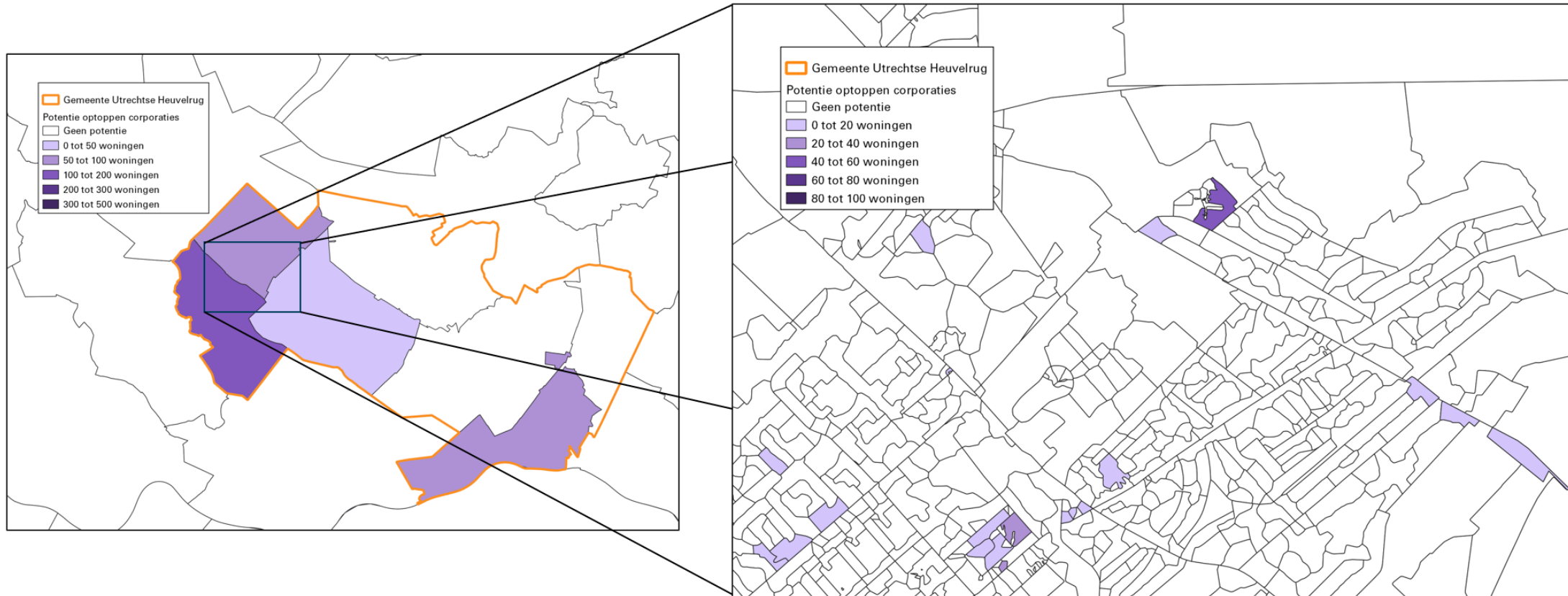
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 133: Potentie op appartementen gemeente Utrechtse Heuvelrug



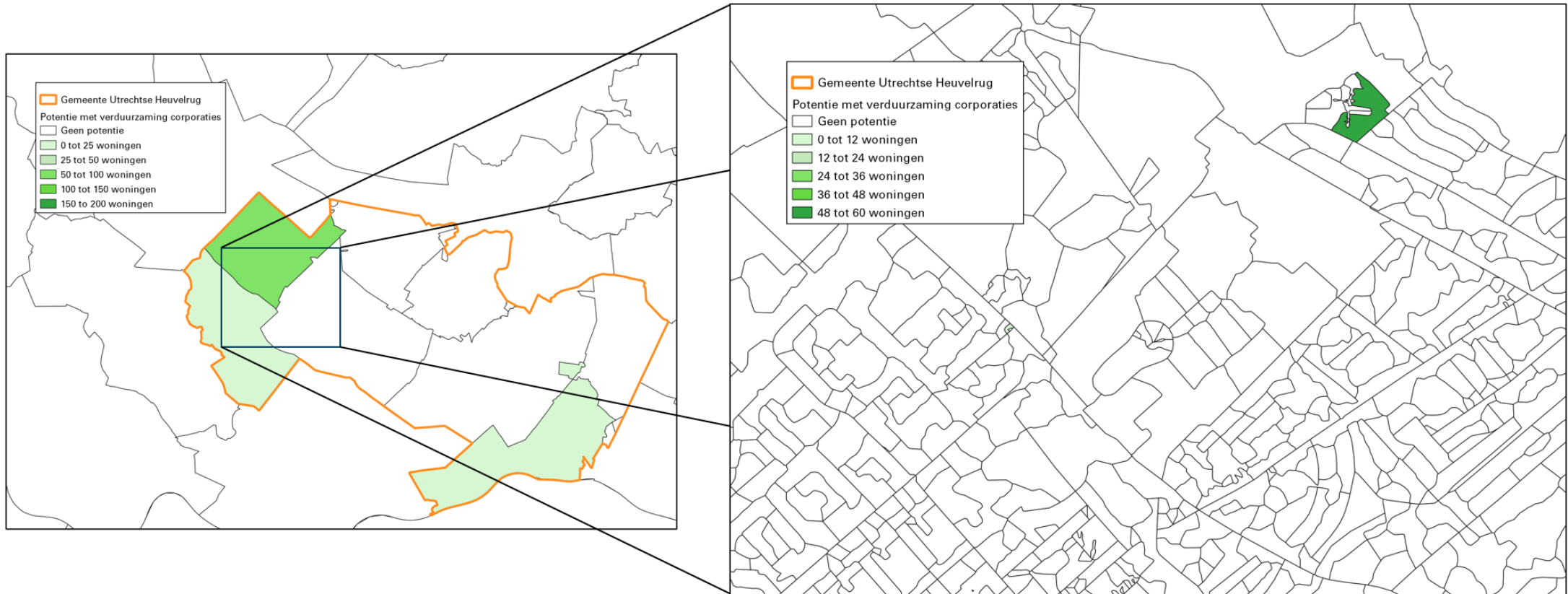
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

**Figuur 134: Potentie op appartementen in corporatiebezit
gemeente Utrechtse Heuvelrug**



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 135: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Utrechtse Heuvelrug



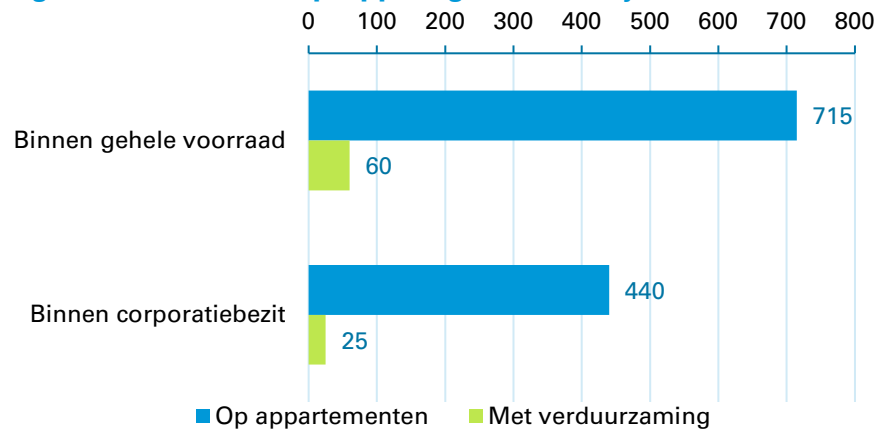
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Vijfheerenlanden

Potentie optoppen

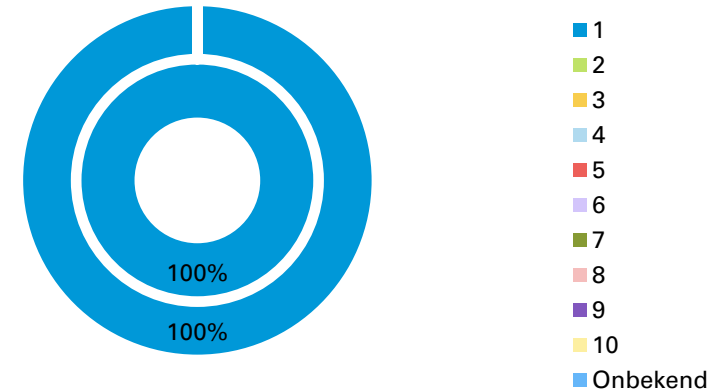
- **Potentie:** 715 woningen, waarvan 60 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 440 woningen, waarvan 25 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** De Vijfheerenlanden, Blankenborch en Leerdam Centrum.

Figuur 136: Potentie optoppen, gemeente Vijfheerenlanden



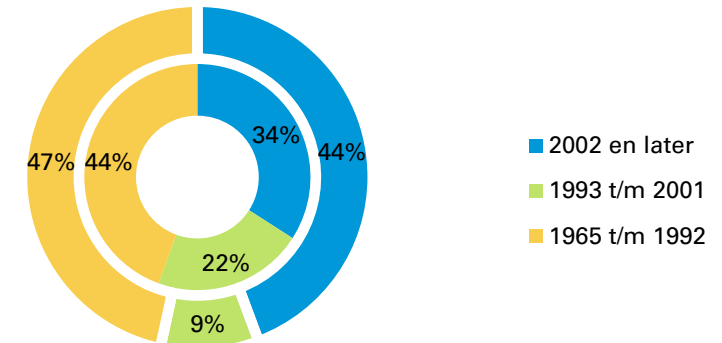
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 137: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Vijfheerenlanden. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



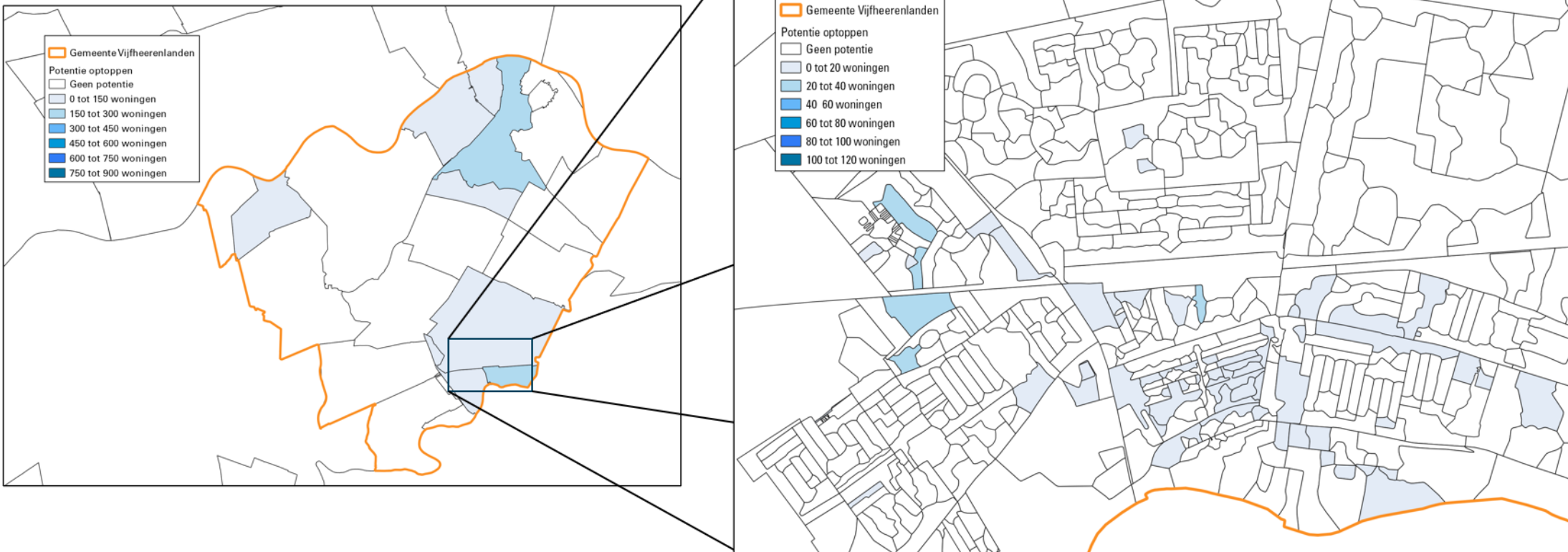
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 138: Potentie naar bouwjaren, gemeente Vijfheerenlanden. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 139: Potentie op appartementen gemeente Vijfheerenlanden



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 140: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Vijfheerenlanden



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 141: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Vijfheerenlanden



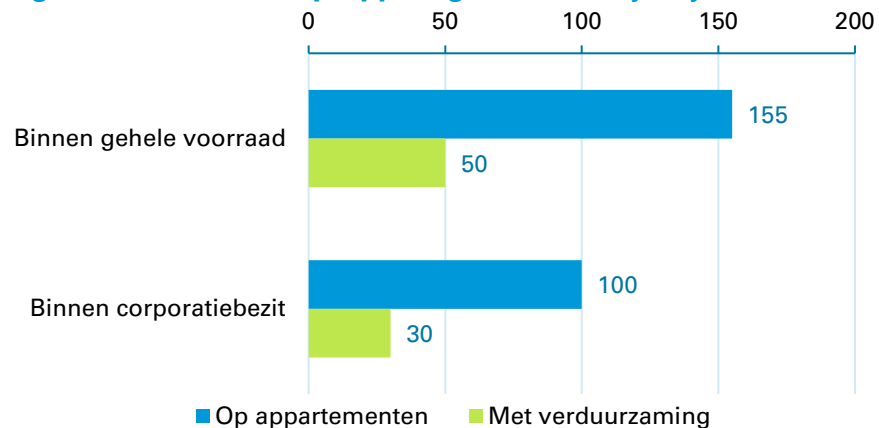
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Wijk bij Duurstede

Potentie optoppen

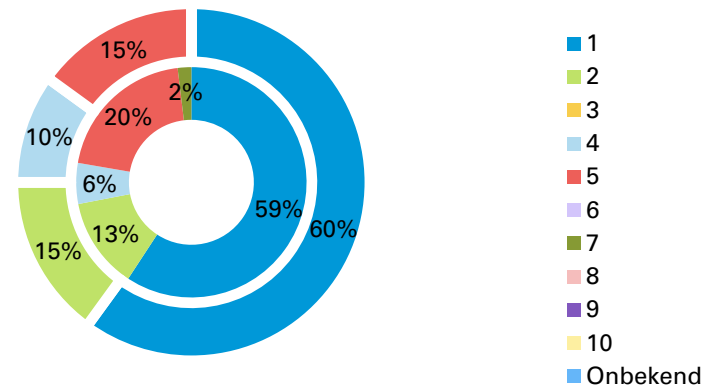
- **Potentie:** 155 woningen, waarvan 50 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 100 woningen, waarvan 30 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** De Engk, Frankenhof en De Horden Parckwijk.

Figuur 142: Potentie optoppen, gemeente Wijk bij Duurstede



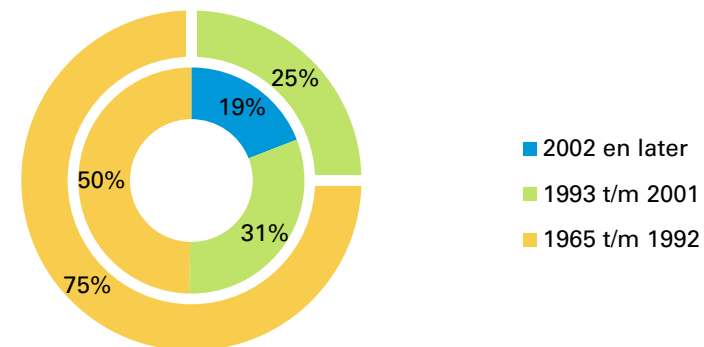
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 143: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Wijk bij Duurstede. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



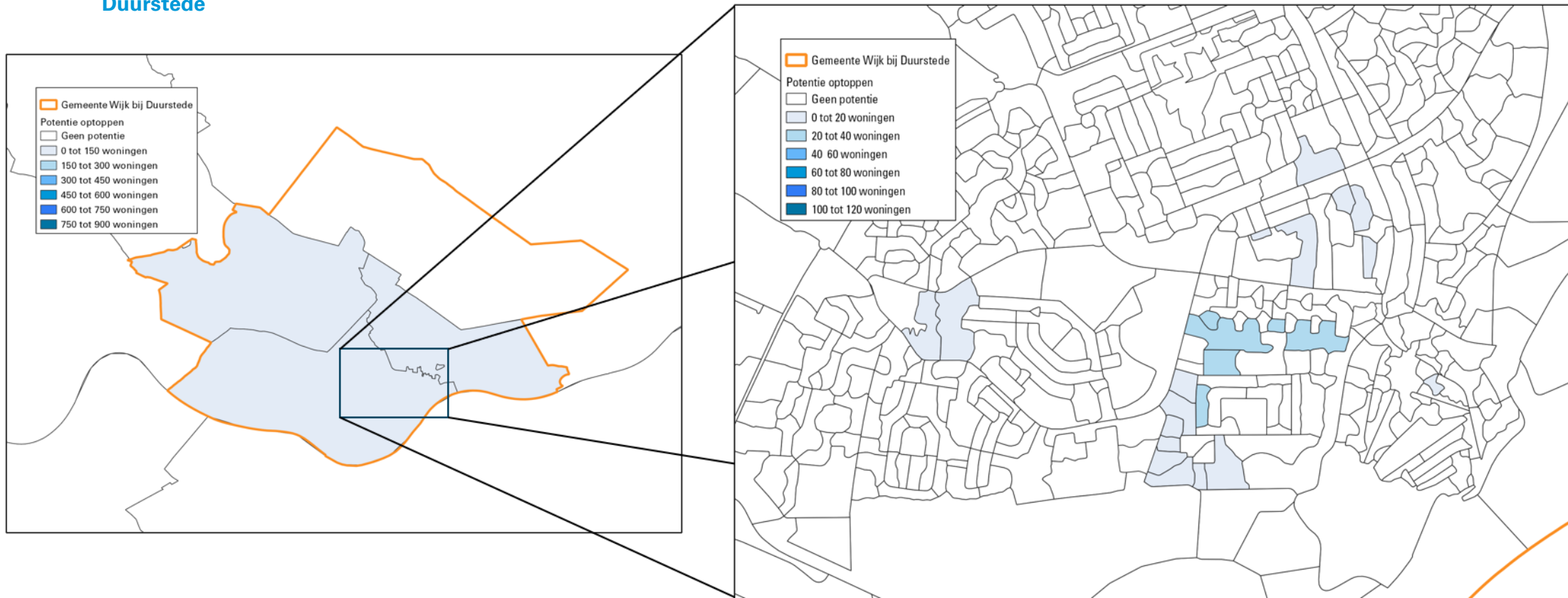
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 144: Potentie naar bouwjaren, gemeente Wijk bij Duurstede. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 145: Potentie op appartementen gemeente Wijk bij Duurstede



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 146: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Wijk bij Duurstede



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 147: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Wijk bij Duurstede



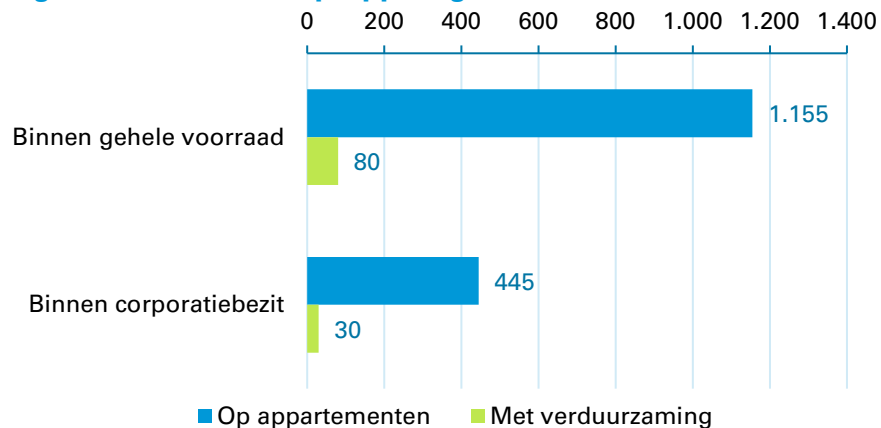
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Woerden

Potentie optoppen

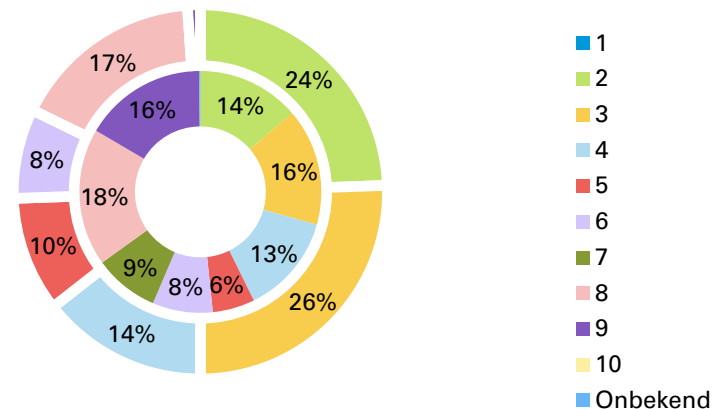
- **Potentie:** 1.155 woningen, waarvan 80 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 445 woningen, waarvan 30 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Schilderskwartier, Snel en Polanen en Staatsliedenkwartier.

Figuur 148: Potentie optoppen, gemeente Woerden



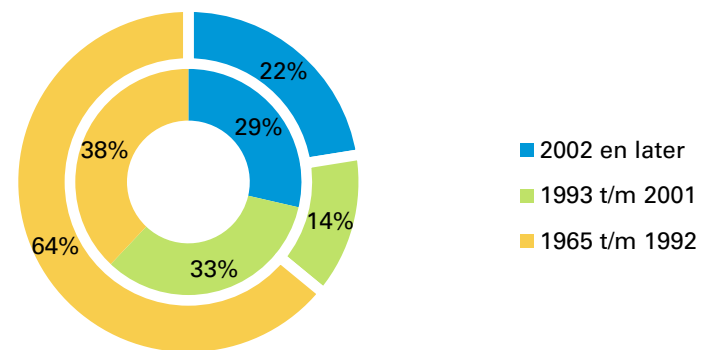
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 149: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Woerden. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



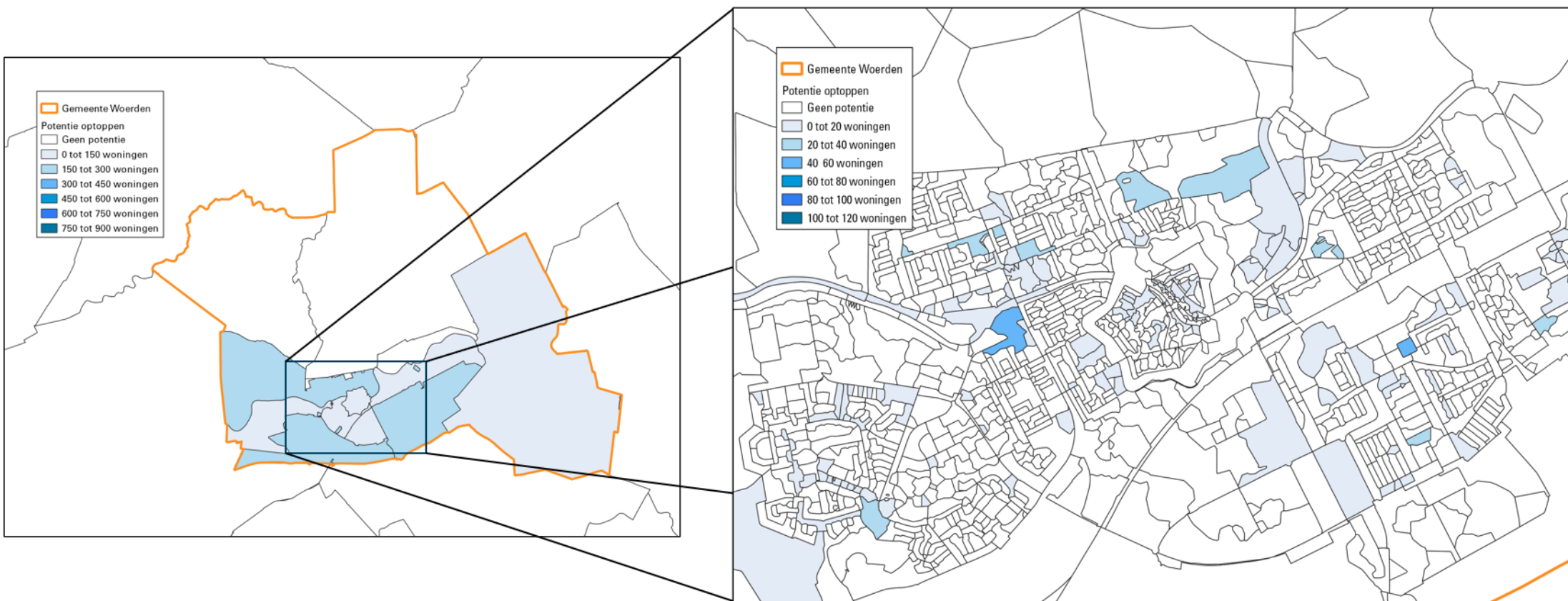
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 150: Potentie naar bouwjaren, gemeente Woerden. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



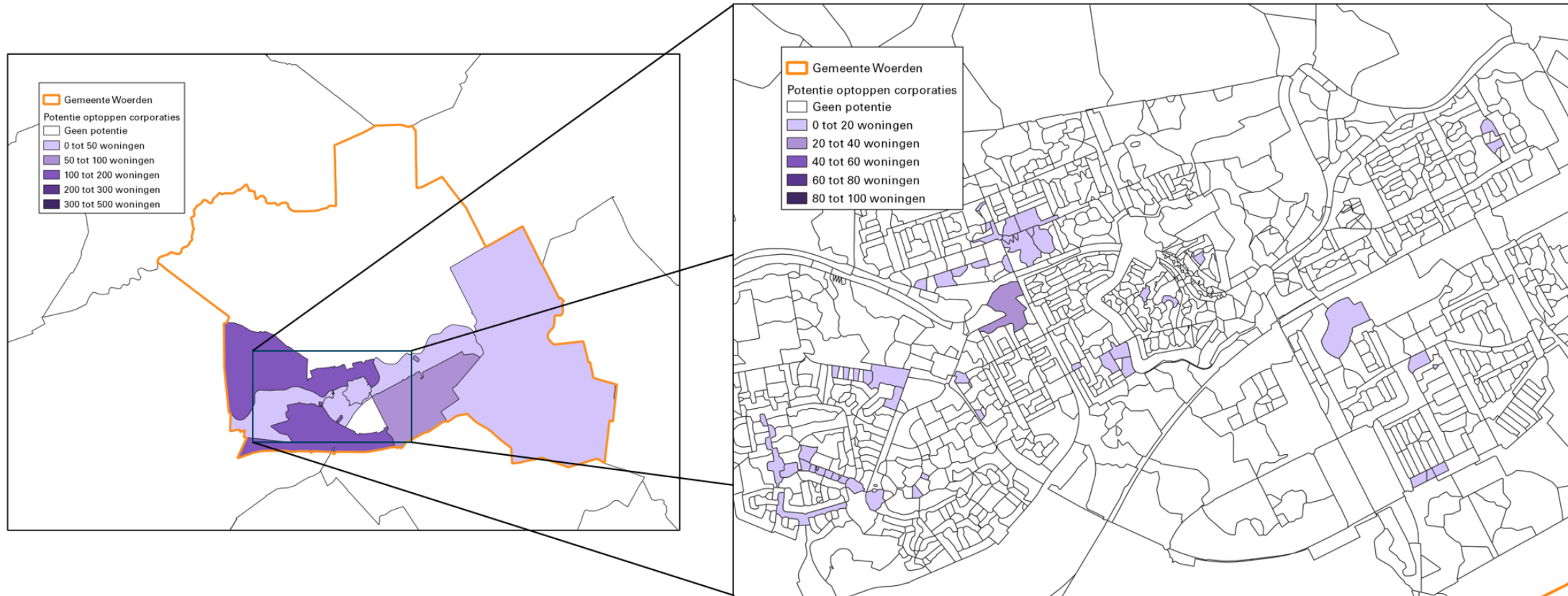
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 151: Potentie op appartementen gemeente Woerden



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 152: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Woerden



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 153: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Woerden



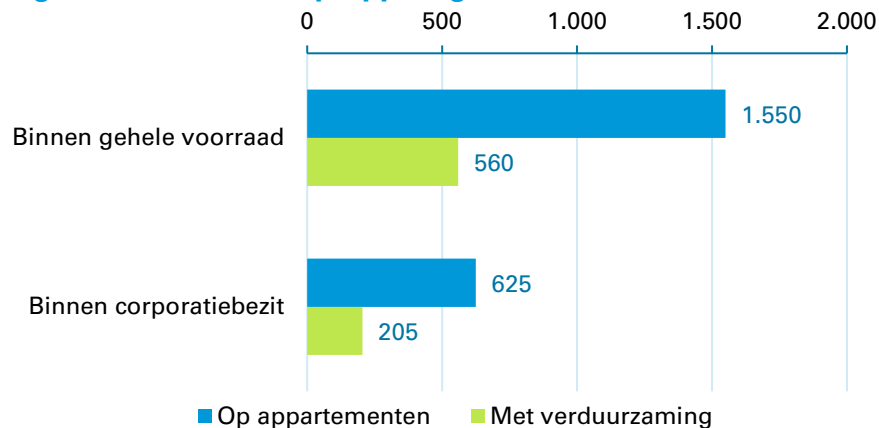
Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Zeist

Potentie optoppen

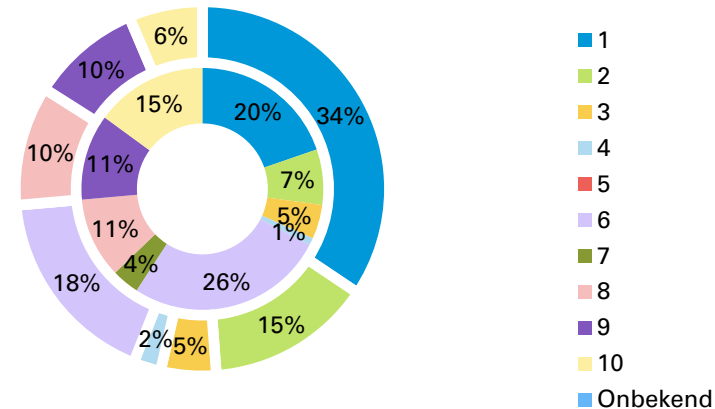
- **Potentie:** 1.550 woningen, waarvan 560 met verduurzaming.
- **Potentie corporatiebezit:** 625 woningen, waarvan 205 met verduurzaming.
- **Buurten met meeste potentie:** Carré, Vollenhove en Hoge Dennen.

Figuur 154: Potentie optoppen, gemeente Zeist



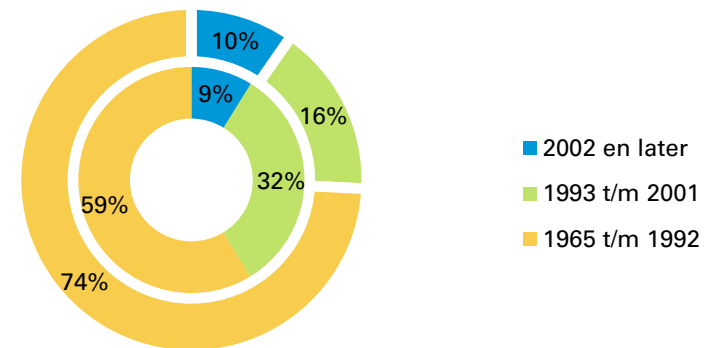
Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 155: Potentie naar leefbaarheid, gemeente Zeist. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



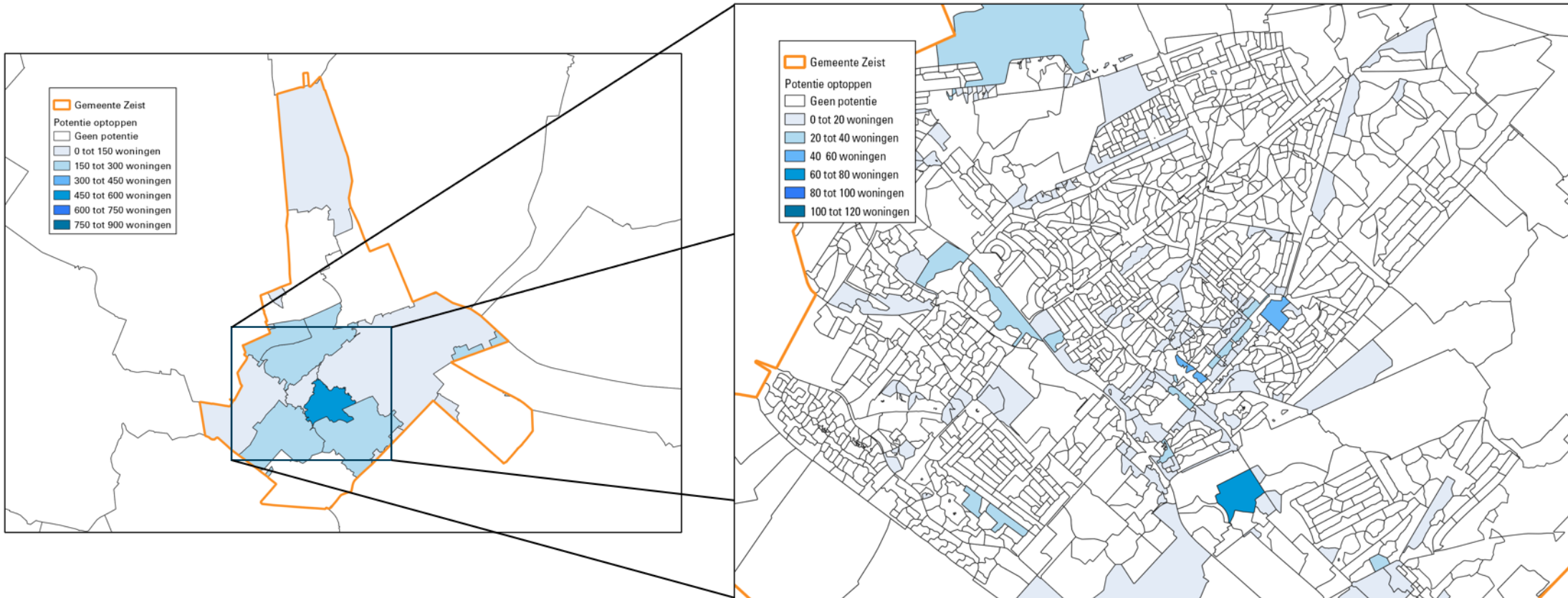
Bron: BAG (2023), Leefbarometer (2020), Stec Groep (2024).

Figuur 156: Potentie naar bouwjaren, gemeente Zeist. Binnenste cirkel gehele voorraad, buitenste corporatiebezit.



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 157: Potentie op appartementen gemeente Zeist



Bron: BAG (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 158: Potentie op appartementen in corporatiebezit gemeente Zeist



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Figuur 159: Potentie in combinatie met verduurzaming in corporatiebezit gemeente Zeist



Bron: BAG (2023), CBS microdata (2023), Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 27 juni 2024

Projectnummer: 23.430

Opdrachtgever: Provincie Utrecht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Arlinde Dul en Matthijs Ham

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl