



Delft University of Technology

Aftoppen kan ook

Straub, A.

Publication date
2025

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Straub, A. (null). (2025). Aftoppen kan ook., Renda: Kennisnetwerk bestaande bouw.
<https://www.renda.nl/artikelen/aftoppen-kan-ook>

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*This work is downloaded from Delft University of Technology.
For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.*

Green Open Access added to TU Delft Institutional Repository

'You share, we take care!' - Taverne project

<https://www.openaccess.nl/en/you-share-we-take-care>

Otherwise as indicated in the copyright section: the publisher is the copyright holder of this work and the author uses the Dutch legislation to make this work public.

Aftoppen kan ook



Optoppen, het is niet nieuw, maar de aandacht in de laatste jaren is immens. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft specifieke pagina's op zijn website ingeruimd over het waarom, het wat, het hoe en voor wie van de ingreep, met een bundeling van succesverhalen uit de praktijk. Het ministerie definieert het fenomeen, want dat is het, als: 'Optoppen is het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen'.

Ad Straub

Er is zelfs een landelijke aanpak optoppen ontwikkeld. Natuurlijk is ook het Platform31 aangehaakt, en publiceert over optoppen een hele reeks zeer informatieve artikelen onder de paraplu van de woningvoorraad benutten.

Een voordeel, toegegeven soms ook een nadeel, van vele jaren ervaring met de sector is dat je niet meer wordt verrast, bijvoorbeeld door optoppen. Maar ook van alle andere varianten van het verbeteren en uitbreiden van bestaande woningen die er ook zijn. Er is veel geschreven over transformaties van (naoorlogse) woonwijken, zowel stedenbouwkundig als op het schaalniveau van

bouwblokken. Een voorganger van Platform31, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, besteedde er veel aandacht aan, bijvoorbeeld in brochures 'Gereedschappen voor herontwikkeling'. Een serie met zes uitgaven, te weten: 'Een tweede leven voor vroeg naoorlogse flats', 'Optoppen', 'Uitplinten', 'Slopen', 'Eengezinswoningen' en 'Verticaal samenvoegen'. Er zijn ook voorbeelden van aftoppen om woningen en buurten aantrekkelijker te maken. Een ingreep die door verlies aan woningen en daarmee ook huurinkomsten moeilijk voorstelbaar is, maar bij aanpak van een buurt een oplossing kan zijn.

Optoppen, is dus niet nieuw, maar nog altijd een goed idee. Heel fijn dat studenten van de TU Delft het fenomeen optoppen min of meer herontdekten met hun ontwerp voor de Solar Decatlon Europe 2022 competitie onder de naam van SUM: Symbiotic Urban Movement.

De woningvoorraad beter benutten moeten we zeker doen. Er kan zoveel meer met de bestaande woningvoorraad, buurten en wijken. Dat is niet nieuw, maar de urgentie om woningen toe te voegen is nu erg hoog. De opgave is breder, ook verduurzaming en het zorgen voor voldoende woningen voor ouderen en mensen met beperkingen. Ruim 25 jaar geleden bestond het programma opplussen om vooral woningen in galerijflats beter bereikbaar te maken voor ouderen door onder meer drempels weg te halen en galerijen te verhogen. Nu de dubbele vergrijzing van de Nederlandse bevolking realiteit is geworden, lijkt de aandacht voor senioren en ouderenhuisvesting in de bestaande voorraad wat weggeëbd. Van dure nieuwbouw hoeven veel oudere bewoners en dan met name huurders weinig te verwachten. Er moet meer aandacht zijn om langer thuis te blijven wonen, of in hetzelfde gebouw of buurt te blijven wonen. Het optoppen van gebouwen met woningen voor ouderen bereikbaar met een lift, kan een oplossing zijn. Andere (ver)nieuw(d)e woningen in bestaande buurten bieden waarschijnlijk betere mogelijkheden. Met grote leegkomende woningen kan doorstroming in de buurt op gang komen.

Optoppen doe je natuurlijk niet als ook gelijktijdig duurzaamheidsmaatregelen aan het bestaande gebouw worden genomen.



De bestaande bouw en bij optopprojecten de 'onderbouw' verdient juist de meeste aandacht. Aan de toevoegingen zijn hoge duurzaamheidseisen te stellen, waaraan met conceptuele en modulaire bouw gemakkelijk voldaan kan worden. Stel als opdrachtgever hoge eisen aan circulariteit, energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De oplossingen zijn beschikbaar.

Kortom, optoppen is slechts een van de middelen tot behoud van het bestaande en bieden van meerwaarde. Middelen die in samenhang ingezet kunnen worden om bestaande woningvoorraad levensloopbestendig(er) en duurzamer te maken, en een middel tegen sloop. ●