

EFFECTIEF EN DUURZAAM RENOVEREN

Opdikken, aanplinten, optoppen en uitbuiken zijn – met nog vele andere – goede instrumenten voor stadsvernieuwing, zónder een (woon)gebouw te slopen. Nieuwe ruimten of zelfs gehele woningen kunnen worden toegevoegd en bestaande functies kunnen worden opgewaardeerd naar de huidige bouwfysische eisen. Maar vaak zijn de gevolgen van dergelijke, vaak ingrijpende renovaties onbekend, financieel (wat zijn de kosten/opbrengsten) en sociaal (hoe reageren de omwonenden). Deze brochure voor woningbouwcorporaties toont vijf renovatieprojecten: de Baljurk in Den Haag (toevoegen gevel), de Leeuw van Vlaanderen in Amsterdam (optop plus nieuwe klimaatgevel), een etage-portiekflat aan de Deken Deutz in Kerkrade (balkonvergroting en bijplaatsen liften), Schuttersveld in Delft (woningen inbreiden) en het Lage Land in Rotterdam (optop waarbij bewoners niet hoefden te verhuizen). Bij elk project geven opdrachtgevers en/of bewoners aan waarom ze besloten voor de renovatie en hoe ze de verbouwing hebben beleefd. In het voorwoord geeft André Thomsen, emeritus-hoogleraar Woning-verbetering, aan waarom renovatie onvermijdelijk is.

COLOFON

Uitgave Bouwen met Staal, Zoetermeer, januari 2008

Auteur Esther M. van Berk met, een bijdrage van Janet van der Vaart (het Lage Land)

Fotografie Esther M. van Berk, Evert Elzinga (cover), Luuk Kramer (de Leeuw van Vlaanderen), Pieter de Swart (het Lage Land)

Vormgeving TANK denkt en ontwerpt, Rotterdam

© **Bouwen met Staal januari 2008** Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopiëren, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

BOUWEN MET STAAL

Bouwen met Staal stimuleert het gebruik van staal in de bouw en is dé onafhankelijke kennisorganisatie, die alle partijen in de bouw ondersteunt bij het toepassen van staal. Bouwen met Staal initieert onderzoek voor de kwaliteitsverbetering van stalen bouwproducten en ontwerp- en bouwprocessen met staal en werkt mee aan de totstandkoming van regelgeving voor staaltoepassingen. Daarnaast verzorgt Bouwen met Staal de promotie, voorlichting en educatie voor een breder én beter gebruik van staal. Tot de producten en diensten behoren opleidingen en cursussen, studieboeken, het vakblad Bouwen met Staal, projectadvies en de Helpdesk, de Nationale Staalprijs en de Nationale Staalbouwdag.

Bouwen met Staal: platform en partner voor het bouwen met staal.

life cycle management

duurzame herstructurering

bewonersvoorkeuren beheer en verbetering

woningvoorraad

EFFECTIEF EN DUURZAAM RENOVEREN



Bouwen met Staal
Boerhaavelaan 40
2713 HX Zoetermeer
Postbus 190
2700 AD Zoetermeer
tel. (079) 363 12 77
fax (079) 363 12 78
info@bouwenmetstaal.nl
www.bouwenmetstaal.nl
www.staalinbouw.nl

EFFECTIEF EN DUURZAAM RENOVEREN



‘HOE WE HET OOK WENDEN
OF KEREN, WE KUNNEN NIET
ZONDER RENOVATIE’

Prof.ing. André Thomsen was tot 2007 hoogleraar Woningverbetering & Woningbeheer aan de afdeling Real Estate & Housing van de faculteit Bouwkunde in Delft. Sinds zijn emeritaat is hij hoogleraar aan het OTB TU Delft waar hij life cycle management, duurzame herstructurering en bewonersvoorkeuren bij beheer en verbetering van de woningvoorraad onderzoekt. Ook is hij juryvoorzitter van de Nationale Renovatieprijs.

Ruim drie kwart van onze woningvoorraad is gebouwd na WO II. Een groot deel voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn vaak klein met weinig kamers omdat in veel gevallen de ouderslaapkamer bij de woonkamer is getrokken zodat doorzonwoningen ontstonden. Bouwfysisch zijn deze woningen vaak gehorig, slecht geïsoleerd en de voorzieningen zijn verouderd.

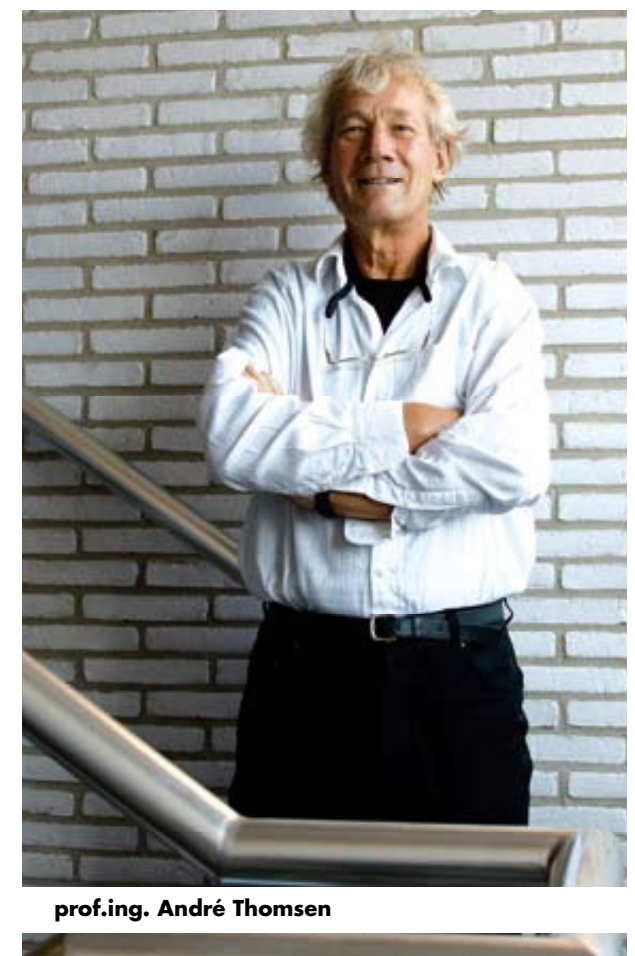
Vooral in de sociale huursector kiest men er naar mijn mening te vaak voor om woningen die niet meer voldoen aan onze huidige normen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Nederland neemt hiermee een uitzonderingspositie in: hier worden drie keer zoveel woningen gesloopt als in de ons omringende landen. Argumenten die genoemd worden om te kiezen voor sloop/nieuwbouw zijn de te geringe kwaliteit van de woningen en de hoge kosten van renovatie. Onderliggend spelen vaak andere beweegredenen een rol, zoals de wens om het woningaanbod gevarieerder te maken en daarmee kansarme bewoners over een stad te spreiden, en het benutten van de grondwaarde van dure locaties.

Maar hoe we het ook wenden of keren, we kunnen niet zonder renovatie. De huidige nieuwbouwproductie ligt rond de 1% per jaar, waarvan slechts een kwart uit vervangende nieuwbouw bestaat. Zelfs als we de nieuwbouwproductie kunnen opschroeven, zal dat nooit voldoende zijn om te voldoen aan de transformatiebehoefte in de huidige voorraad.

Renoveren is dus onvermijdelijk, en in mijn ogen zelfs het meest wenselijk. In het huidige tijdsgewricht kijken we daarbij gelukkig naar de duurzaamheid van de materialen en zoeken we innovatieve toepassingen en oplossingen voor bestaande materialen. Hierbij wordt de levensduur van een gebouw vaak ingedeeld in drie cycli: het casco en de fundering vormen de lange cyclus met de meeste duurzaamheid, installaties en inbouw vormen de middellange cyclus, en de afwerking plus afbouw is de kortste cyclus waarbij de aandacht vooral gaat naar het recyclebaar zijn van de gebruikte materialen.

Staal is een sterk materiaal met een oneindige levensduur. Het is licht, goed te herwinnen, en je kunt er stijve constructies mee bouwen. Waar in het verleden staal vooral in de middellange

cyclus werd gebruikt, zie je nu een ontwikkeling waarbij staal een rol gaat spelen in de lange cyclus en onderdeel gaat uitmaken van het casco. Het is bijzonder geschikt om industrieel flexibel en demontabel te bouwen, waarbij de mogelijkheid ontstaat om woningen individueel uit te breiden. Bij gestapelde woningbouw is deze manier van bouwen ook zeer toepasbaar en vaak goedkoper dan bijvoorbeeld het samenvoegen wat je nu vaak ziet. Nieuwe toepassingen en technieken bij renovaties leiden tot voorbeeldige resultaten die gestoeld zijn op duurzaamheid. Het is mijn hoop en wens dat die ontwikkeling stevig doorzet.



prof.ing. André Thomsen

De Baljurk: eye-catcher waardeert de hele buurt op



‘ZORG DAT EEN RENOVATIE IN
HET OOG SPRINGT. MENSEN
MOETEN DENKEN: ‘WAUW,
HIER GEBEURT WAT!’

Opdrachtgever: Geste Groep, Den Haag

Architect: Archipelontwerpers, Den Haag

Uitvoering: in eigen beheer

VRIJE SECTOR HUUR

Met de renovatie van tien panden in de binnenstad van Den Haag heeft deze stad er een blikvanger bij gekregen. Een goudkleurige voile van geweven straaldraad buigt zich in golvende lijnen rond een hoekgevel en geeft glans aan de omliggende panden. Dit voluptueuze gevelornament is in de volksmond al de Baljurk gaan heten.

De Kettingstraat ligt in het centrum van Den Haag, vlak achter de Passage. De Geste Groep kocht deze panden in verwaarloosde staat om ze vervolgens grondig te renoveren. Negen gevels werden in hun oorspronkelijke stijl terug gebouwd, de tiende kreeg door het gebruik van glas en staal een geheel eigentijdse uitstraling. De achterliggende panden werden eveneens flink onder handen genomen en aangepast aan de eisen van deze tijd. In de panden bevinden zich nu acht woningen in het duurdere huursegment. Op straatniveau zijn winkelruimten gesitueerd.

Gerard Stevers, eigenaar van de Geste Groep: ‘Deze straatjes liggen pal achter de oudste passage van Nederland. Een prachtige locatie natuurlijk, waar mooie panden horen te staan. Deze buurt hoort een bepaalde allure uit te stralen. Daarom hebben we de gevels weer in hun oorspronkelijke stijl gerenoveerd en overal kwaliteitsmaterialen gebruikt. Dat is op korte termijn een investering, maar op lange termijn zorgt het voor lagere onderhoudskosten. Dan verdient je die investering weer terug.’

‘De Baljurk levert ons niet rechtstreeks economische meerwaarde op. Maar het is wel een blikvanger, en in die zin voegt het iets toe aan de stad. Dat is kenmerkend voor ons werk; als een locatie zich ervoor leent, pakken we één pand zodanig aan dat het domineert ten opzichte van de rest van de omgeving. Daarmee zorg je ervoor dat een renovatie in het oog springt. Mensen moeten denken: ‘Wauw, hier gebeurt wat!’ Op die manier gaan mensen erover praten en veel bewuster kijken naar de mooie panden eromheen.’

‘De negen historische gevels zijn prachtig geworden, en de tiende gevel moest eruit springen. Ronde vrouwelijke lijnen naast al die strakke rechte gevels. Materialen uit deze tijd naast die historische panden. Je kunt het mooi vinden of niet, dat is voor iedereen persoonlijk.

Ik vond het mooi om een koppeling te leggen tussen de materialen van toen en de materialen van nu. En tegelijkertijd moest het onalledaags zijn. Daarom hebben we gekozen voor staal. Daar kun je enorm veel mee doen omdat het enorm sterk is, maar ook licht van gewicht. En doordat we geweven staaldraden hebben gebruikt, is de Baljurk zelfs transparant. De gouden kleur maakt het helemaal af. Goud straalt allure uit en warmte, dat mag best in Den Haag, en in deze omgeving. Het is altijd mooi om zo’n blikvanger te bedenken. Je komt ermee boven het gemiddelde uit, je zet iets bijzonders neer. Daar geniet ik van.’



Opdrachtgever: **Gerard Stevers**



'OP KORTE TERMIJN EEN INVESTERING, OP LANGE TERMIJN LAGERE ONDERHOUDSKOSTEN'



De Leeuw van Vlaanderen:

groter, toegankelijker en van nu



EEN FLINK DEEL VAN DE
BEWONERS DIE ZIJN VERHUISD,
KEERDE TERUG NAAR HUN
GERENOVEERDE WONING'

Opdrachtgever: Far West, Amsterdam
Architect: Heren5 Architecten, Amsterdam
Projectmanager: Delta Forte, Amsterdam
SOCIALE WONINGBOUW EN MIDDELDURE HUUR

Het was een portiek-etageflat uit eind jaren vijftig zoals er zoveel gebouwd zijn in heel Nederland. De tand des tijds had zijn sporen nagelaten en dus diende het grote vraagstuk zich aan: slopen en nieuwbouw of renoveren?

Sloop/nieuwbouw bleek geen optie. Door de ligging van de flat vlak langs de A10 had er na sloop niet nieuw mogen worden gebouwd vanwege de geluidsbelasting. Bovendien functioneert de flat als geluidbuffer voor de achterliggende wijk. Sloop zou ook betekenen: het geluiddicht inpakken van alle flats achter de woning. Woningcorporatie Far West koos voor een innovatieve oplossing: een geluiddichte glazen vliesgevel en twee extra verdiepingen.

De optop was alleen te realiseren met staalframebouw, aangezien andere materialen te zwaar zouden zijn voor de fundering, of te licht om de belasting van de gevelreinigingsinstallatie op het dak te dragen. Door het gebruik van staal en glas kwam het gebouw architectonisch gezien veel meer in lijn met het lint van kantoren langs de A10. De optop met twee verdiepingen geven het gebouw meer volume waardoor het ook beter in verhouding staat tot de omringende panden. Deze twee verdiepingen boden ruimte aan grotere woningen zodat de exploitatie haalbaar werd en er bovendien een meer gedifferentieerd woningaanbod in de wijk ontstond.

Tim van Ruiten, hoofd vastgoedbeheer en financiën van consortium Far West: 'De renovatie van de Leeuw van Vlaanderen maakt onderdeel uit van het vernieuwingsplan voor de hele buurt. Gezien de hoge kosten van renovaties in het algemeen, gaan de gedachten al snel richting sloop en nieuwbouw. Maar dat was hier niet mogelijk. De oplossing waar we uiteindelijk op uit kwamen, loste allerlei problemen in één keer op. We hebben nu een veel betere geluidsisolatie, verschillende woningtypen in één gebouw en een betere ontsluiting van de woningen doordat er liften zijn geplaatst. Bovendien zijn de bergingen bij de benedenwoningen getrokken, zodat er ook mensen wonen op begane grondniveau. Dat maakt de straat veel attractiever.'

'Het was een ingrijpende renovatie. Het betonnen casco is volledig gestript en vernieuwd. De plattegronden van de woningen zijn gewijzigd, zodat de woonkamers nu op de wijk georiënteerd zijn. De voordeuren van de woningen zijn verplaatst van de straatkant naar de achterkant. Tussen de vliesgevel en

het oorspronkelijke gebouw zijn galerijen aangebracht. En er zijn drie liften geplaatst zodat de woningen veel toegankelijker zijn geworden. De gevel aan de straatkant is voorzien van natuursteen, waardoor het gebouw een totaal andere uitstraling heeft gekregen. Het hele pand toont als een nieuwbouwblok.'

'Een flink deel van de bewoners die voor de renovatie zijn verhuisd, keerde terug naar hun gerenoveerde woning. Zij zijn erg blij met de verbeteringen die we hebben aangebracht. Wij zijn op onze beurt erg blij met de Nationale Renovatieprijs 2007. De jury schrijft dat de Leeuw een voorbeeldfunctie vervult doordat we schijnbaar onoverkomelijke problemen hebben weten om te buigen tot oplossingen met een enorme uitstraling. Zo ervaren wij dat zelf ook.'



Hoofd vastgoedbeheer: **Tim van Ruiten**



'DE BEWONERS ZIJN ERG BLIJ MET DE VERBETERINGEN DIE WE HEBBEN AANGEBRACHT'



Deken Deutz: portiek-etageflat waarin je oud kan worden



‘DOORDAT ER NU LIFTEN ZIJN,
GAAN WE VEEL MAKKELIJKER NOG
EENS EVEN ERGENS NAARTOE,
OOK ‘S AVONDS’

Opdrachtgever: Wonen-Zuid, Heerlen
Plan ontwikkelaar: IrikBouw, Nuth
Projectmanager: Dijconstaal, Heerlen
SOCIALE WONINGBOUW

In Kerkrade onderging de portiek-etageflat aan de Deken Deutzlaan een ware metamorfose. Woningcorporatie Wonen Zuid maakte de flat geschikt voor senioren en loste bestaande knelpunten op. Door de geprefabriceerde stalen elementen en een minutieuze voorbereiding was de uitvoeringsperiode kort en konden de bewoners gedurende de renovatie in hun woningen blijven wonen.

De woningen in de flat zijn niet groot, maar verkeren nog in prima staat. Door de toegankelijkheid van de flat te verbeteren, kan het gebouw weer tientallen jaren vooruit. Dat geldt ook voor de huidige bewoners; nu er liften in het pand zijn aangebracht en de balkons veel groter geworden zijn, kunnen ouderen nog jaren langer van hun woning genieten.

De heer en mevrouw Hopman zijn vol lof over de renovatie. ‘Het heeft lang geduurd voordat het zover was, maar het is uitstekend verlopen, en we zijn helemaal verguld met het eindresultaat. Tijdens de bouw werden we elke dag op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Er waren natuurlijk wel ongemakken, maar we wisten bij wie we konden aankloppen met vragen, en alles werd keurig opgelost. Het is allemaal heel erg mooi geworden. Doordat er nu liften zijn, gaan we veel makkelijker nog eens even ergens naartoe, ook ‘s avonds. Dat deden we al niet meer vanwege de trappen. Nu kan het weer.’

‘De ingang beneden is enorm opgeknapt. Als we daar de deur in komen, zijn we meteen thuis. We ontmoeten onze buren ook veel vaker omdat iedereen dezelfde ingang gebruikt. Je leert elkaar iets beter kennen, dat is best prettig als je wat ouder wordt.’

‘En het mooiste: we hebben een fantastisch groot balkon gekregen. Daar hebben we elke dag plezier van. Voor ons is dit heerlijk: als onze kinderen en kleinkinderen langskomen, kunnen we met mooi weer allemaal buiten zitten. Voor de renovatie ging dat echt niet; toen pasten er net twee stoeltjes op. Al met al denk ik dat we hier nog heel lang kunnen blijven wonen, we zijn echt van alle gemakken voorzien. En daar hoefden we niet voor te verhuizen.’

De portiek-etageflat aan de Deken Deutzlaan zijn flink onder handen genomen. De steek-

trappen werden vervangen door trappen die in één lijn doorgaan naar de volgende verdieping, waardoor het trappenhuis veel ruimer werd. Bij beide trapopgangen zijn geprefabriceerde stalen liftkolommen geplaatst die de toegankelijkheid van de flat enorm vergroten. Deze liftkolommen staan op de plaats waar eerder de twee ingangen gesitueerd waren. Nu is er gekozen voor een centrale ingang, met aan weerszijden een gang naar de liften en het trappenhuis.





'WE HEBBEN EEN FANTASTISCH GROOT BALKON GEKREGEN EN DAAR HOEFDEN WE NIET VOOR TE VERHUIZEN'

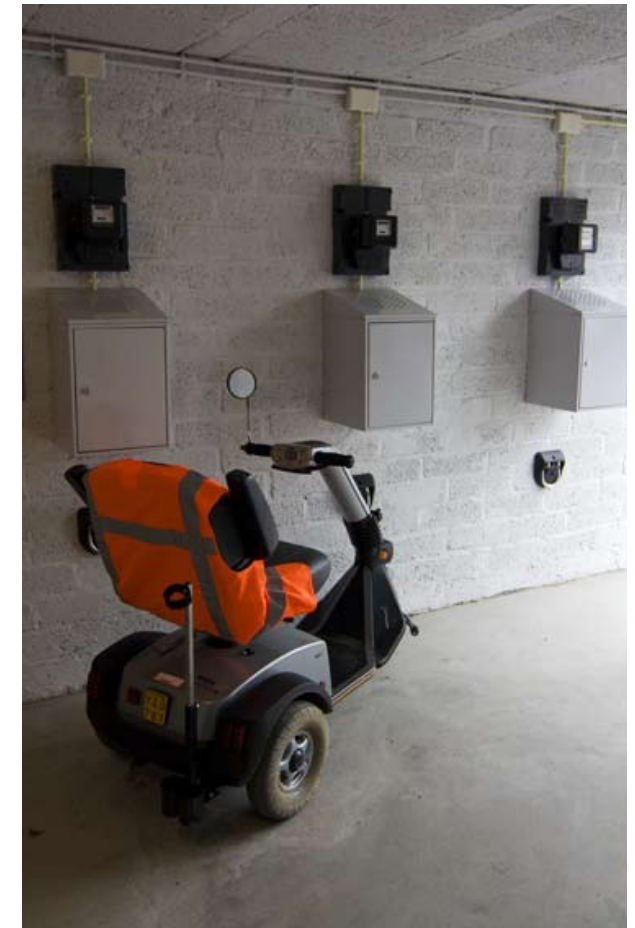
Twee bergingen hebben plaats gemaakt voor scootmobielruimten met oplaadstations en een automatische deur. De bergingen zijn aan de voorkant van het gebouw terug geplaatst, onder de balkons van de woningen op de eerste verdieping. Hiermee worden ruimten opgevuld waar eerder nogal eens jongeren rondhingen.

Frans Geus, technisch beheerder bij Wonen Zuid: 'Het belangrijkste bij deze renovatie was het beperken van de overlast voor de bewoners. De meeste tijd van de verbouw zat in de voorbereiding en in het vernieuwen van de betonnen trappenhuizen. We hebben noodtrappenhuizen geplaatst met goede verlichting en tijdelijke voorzieningen aangebracht voor brievenbussen en bellentableaus. Voor de liften hebben we gekozen voor stalen prefab liftkolommen. Die kunnen binnen een dag geplaatst worden, daarna komt het stellen en aanhelen.'

'Het vergroten van de balkons was ook een grote ingreep. Voor de bewoners is het een enorme vergroting van het woonplezier. Senioren zijn meer dan jongeren gebonden aan hun huis en directe leefomgeving. Nu de balkons van 6 naar 12 m² zijn gegaan, zie je dat mensen die ruimte ook gaan inrichten met stoelen, tafeltjes en planten. Dat geldt ook voor de trappenhuizen. Op de verdiepingsvloeren ligt vloerbedekking. Daar zetten mensen een mooie plant neer, ze hangen een prentje aan de muur. En als ze aan het stofzuigen zijn, nemen ze de gang tot aan de lift mee. Dat stukje ervaren ze nu als iets dat bij hun woning hoort.'

'Deze renovatie is niet samengegaan met een huurverhoging voor de bewoners, alleen de servicekosten zijn hoger. Voor nieuwe huurders trekken we de huur op naar de streefhuur, maar we blijven onder de aftoppingsgrens.

Het is een zeer geslaagd renovatieproject. De gevel is veranderd en geverfd, zodat het uitstekend past tussen de omliggende nieuwbouw. De huurders zijn er gelukkig mee. Wij hebben het vertrouwen gegeven dat het goed zou komen, en dat hebben we waargemaakt. En zij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet, in een woning die voorzien is van alle comfort.'



Schuttersveld: modern wonen in een eeuwenoud universiteitsgebouw



'HET IS EEN OUD EN STATIG PAND, MAAR HET KWALITEITSNIVEAU EN HET COMFORT ZIJN HELEMAAL VAN DEZE TIJD'

Opdrachtgever: ABB Bouwgroep, Sliedrecht
Architect: Feekes en Colijn, Utrecht
Ontwikkelaar: ABB Ontwikkeling, Sliedrecht
KOOPWONINGEN

Aan het Schuttersveld in het hart van Delft staat een voormalig universiteitsgebouw van de TU Delft dat lange tijd het onderkomen was voor de bibliotheek en daarvoor de faculteit Civiele Techniek. Een statig pand in carrévorm uit het begin van de twintigste eeuw. Toen de TU Delft de bibliotheek en Civiele Techniek elders onderbracht, rees de vraag hoe het pand kon worden behouden.

Door staalframebouw toe te passen bleek het goed mogelijk om het grootste gedeelte van het gebouw in te delen in woningen. Behalve woningen zijn in het pand kantoorruimten en ateliers gerealiseerd. Het historische karakter van het gebouw is hierbij intact gebleven.

Staalframebouw is onder meer toegepast om tussenverdiepingen aan te brengen in die delen van het gebouw waar de verdiepingshoogte 6 meter bedroeg. De vides en entresols die zo zijn ontstaan, geven de woningen een sterk ruimtelijke uitstraling. De fraaie hoge ramen zijn in stand gehouden.

Om het project rendabel te krijgen, moesten er ook onder de kap woningen komen. De bestaande dakconstructie leende zich daar niet voor, en de houten paalfundering waarop het gebouw staat, kon geen extra belasting dragen. Ook hier bood het zelfdragende staalframebouw de oplossing omdat het relatief licht is en je er dunne vloeren mee kunt maken die voldoende stijf zijn. Ook de (geluids)isolatie is geen probleem.

Driek Nuijens, voormalig bewoner van het Schuttersveld: 'Mijn vriendin en ik hebben hier vier jaar met heel veel plezier gewoond. Inmiddels hebben we een prachtige dochter gekregen en zijn we verhuisd, maar ik vind het nog steeds leuk om hier weer even terug te komen. Het is een prachtig gebouw aan de buitenkant, en binnen zie je ook aan de hoge ramen dat het een oud en statig pand is. Maar het kwaliteitsniveau en het comfort zijn helemaal van deze tijd.'

'Ik ben civiel technicus en heb de renovatie van het Schuttersveld met grote belangstelling gevolgd. Waar ik me een beetje zorgen over maakte, was de geluidsisolatie. Ik was bang dat we voor overlast zouden zorgen met onze thuisbioscoop. Dat geeft geen ontspannen

gevoel als je een film zit te kijken. Maar we hebben uitgebreid getest en ontdekt dat er eigenlijk geen sprake is van (contact)geluid. De geluidsisolatie is echt uitstekend.' 'Wat ik mooi vind aan deze renovatie is dat de sfeer van het gebouw intact is gebleven. Buiten voordelen als een eigen parkeerplaats in de ondergrondse garage maakt ook de locatie in het hartje van Delft deze woningen heel aantrekkelijk. Dat was ook het eerste wat mensen zeiden als ze op bezoek kwamen. Wat een prachtig pand om in te wonen! En dat vind ik zelf ook nog steeds.'



Voormalig bewoner: **Driek Nuijens**



'WE HEBBEN UITGEBREID GETEST, ER IS EIGENLIJK GEEN SPRAKE VAN CONTACTGELUID'



Het Lage Land: nieuw, ruimtelijk en een grote waardevermeerdering



'WE GEVEN AFGESCHREVEN
GEBOUWEN EEN TWEEDE LEVEN.
DE FLATS WORDEN WEER VOOR
DERTIG JAAR GEËXPLOITEERD'

Opdrachtgever: Woningcorporatie PWS, Rotterdam
Architect: Kolpa Architecten, Rotterdam
Projectleiding: PWS Vastgoedontwikkeling, Rotterdam
SOCIALE WONINGBOUW EN MIDDELDURE HUUR

'Optoppen paste als een handschoen', vertelt Peter van der Kraan, procesmanager van de Rotterdamse Woningbouwcorporatie PWS. Vier galerijflats werden voorzien van een dubbele optoplaag. Oude bewoners konden lekker blijven zitten en de nieuwe woningen waren binnen no time verhuurd.

Door vier galerijflats in de Rotterdamse wijk het Lage Land op te toppen, werden er maar liefst 48 moderne, ruime appartementen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De flats zijn in de jaren zestig gebouwd en in de jaren negentig voorzien van een lift. 'De woningblokken in het Lage Land zijn een beetje gedateerd, maar er is nog steeds vraag naar', vertelt Van der Kraan. 'Maar we wilden ook grotere, middeldure woningen toevoegen aan de wijk. Optoppen bleek een fraaie oplossing.'

'Eigenlijk geven we afgeschreven gebouwen een tweede leven. Afgezien van de liften die in de jaren negentig zijn toegevoegd, zijn alle investeringen afgeschreven. Met de extra dubbele woonlaag worden de flats weer voor dertig jaar geëxploiteerd. Een flinke waardevermeerdering dus.'

Bert Rolloos(44) en Angela Holtrop(38) wonen in een nieuwe optopwoning. Ze woonden allebei al in de buurt, maar ze zochten een nieuw huis om te gaan samenwonen. Toen ze tijdens het optoppen langs de flat liepen waren ze verkocht. 'We gingen op afspraak de woning bekijken, maar we hoefden er eigenlijk niet eens over na te denken.'

'We vinden het helemaal geweldig hier. Een superhuis is het. Er is veel lichtval door die enorme ramen. We hebben dus de hele dag zon in huis, dat is toch wel prettig. De katten gaan voor het raam staan om naar de vogels te kijken. We zijn hier heel gelukkig.'

Voor Angela is het grote terras ook een enorme pre. 'Dat is belangrijk voor mij, oh ja! Ik heb nooit een fatsoenlijk balkon of een tuin gehad. Mijn moeder wel, dus als de zon scheen zat ik daar. Ik ben gek op de zon en ik moet er ook in kunnen zitten, lekker relaxed. Nou, dat kan hier wel. Ik ga overal plantjes en mooi tuinmeubilair neerzetten, helemaal perfect.'



Procesmanager: **Peter van der Kraan**

'WE VINDEN HET HELEMAAL GEWELDIG HIER EN ZIJN GELUKKIG. EEN SUPERHUIS IS HET'

