

Een opbouw op een appartement

Mission *im*possible

Negen jaar geleden kocht Jaap een appartement op de bovenste verdieping van een voormalig pakhuis in Amsterdam-Oost. Toen Jeroen drie jaar geleden bij hem introk, hadden ze extra ruimte nodig. Een opbouw op het dak leek hen wel wat. Maar daarvoor moest de Vereniging van Eigenaren (VvE) toestemming geven. En die telde maar liefst 110 leden.

Tekst Esther de Putter
Fotografie Marc van der Kort



Naam

Jaap van Kooten
en Jeroen Zoon

Leeftijd

46 en 41 jaar

Beroepen

Consultant en docent sociaal
juridische dienstverlening aan de
Hogeschool van Amsterdam

Woonplaats

Amsterdam

Lid sinds

2009



De opbouw van Jaap en Jeroen en hun burens bovenop het dak van het voormalig pakhuys.



Ook de benedenverdieping hebben Jaap en Jeroen gerenoveerd.



Een deel van het dak van het pakhuys is in 1989 vervangen door glas.



In de opbouw heeft onder meer de badkamer een plek gekregen.

Het voormalige pakhuis waarin Jaap van Kooten en Jeroen Zoon wonen, ligt in het oostelijk havengebied van Amsterdam, pal aan het water. Om de lichttoetreding in het pand te vergroten is destijds een deel van dak verwijderd en vervangen door een glazen constructie. Bezoekers worden daardoor in de entreehal al overvallen door een zee van licht. Jaap en Jeroen wachten me op bij de voordeur van hun appartement op de vierde verdieping en lozen me vriendelijk naar binnen. Ze zijn dolblij met hun strak verbouwde appartement en ook goed op de hoogte van de historie van het pand. Jaap vertelt dat het stamt uit 1890 en tot begin jaren zeventig is gebruikt voor de opslag van koffie en thee. "De zeeschepen meerden hiernaast aan en vervolgens werd de koffie en thee via de luiken naar binnen gehesen. Daarna werd het gebouw een broedplaats voor kunstenaars tot het pakhuis in 1989 werd verbouwd tot appartementencomplex. De buitenmuren en de verdiepingsvloeren zijn nog allemaal origineel."

Bootje voor de deur

Toen Jeroen drie jaar geleden bij Jaap introk, ontstond de behoefte aan meer ruimte. Aan verhuizen wilden ze niet denken. Jaap: "Het is hier heerlijk rustig, we hebben een bootje voor de deur en zijn gehecht aan dit stadsdeel." Maar verbouwen had nogal wat voeten in de aarde. Niet door de bouwvergunning, maar door de Vereniging van Eigenaren (VvE) die maar liefst 110 leden telt. Wat was het geval? De opbouw zou op het dak van het pakhuis komen en dat is eigendom van de VvE. Daarom moesten Jaap en Jeroen er eerst voor zorgen dat drie kwart van de 110 leden aanwezig zou zijn bij een vergadering. En in die vergadering zou vervolgens 80% van de aanwezigen akkoord moeten gaan, vertelt Jeroen. Maar daarna was het nog niet afgelopen. "Alle hypotheekverstrekkers van de bewoners moesten daarna ook nog hun toestemming geven." Zeker bij zo'n grote VvE is dat bijna niet te doen. Maar Jeroen en Jaap pakten het serieus aan. Met hulp van hun notaris kostte het bijna een jaar om alle handtekeningen van hypotheekverstrekkers binnen te krijgen.

Infomiddagen

Om hun medebewoners achter de plannen te krijgen, zijn Jaap en Jeroen samen met vijf andere burens met dezelfde verbouwplannen langs de deuren van andere VvE-leden gegaan om hun plannen toe te lichten. Jeroen: "We hebben ook informatiemiddagen gehouden bij ons thuis. Speciaal hiervoor hadden onze architecten borden gemaakt, waarop je kon zien hoe het er na de verbouwing uit zou zien. Verder hadden we veelgestelde vragen opgesteld. Zo van: 'veran-

dert er door de opbouw iets aan de lichtinval via het atrium?', en 'komt het pakhuis er door zo'n opbouw niet lelijker uit te zien?'"

De meeste medebewoners die kwamen kijken, vonden het heel leuk, vertelt Jeroen. "Maar er waren er ook een paar die bedenkingen hadden." Enkele dagen voor de vergadering zetten Jaap en Jeroen herinneringsborden bij de lift met aantekeningen. Wie op de lijst aangaf nog te twijfelen of overwoog het plan af te wijzen, kreeg 's avonds nog een vriendelijk, maar smekend, bezoekje. "Sommige mensen werden echt gek van ons", zegt Jaap beschaamd. "Maar het resultaat telt: de hele VvE heeft meegewerkt. Van de vijf andere geïnteresseerde burens is er overigens maar eentje overgebleven."

Peulenschil

Na de tijdrovende goedkeuring door de VvE, was de bouw aanvraag een peulenschil. De welstandscommissie stelde als voorwaarden dat de opbouw vanaf de grond niet te zien zou zijn en dat de opbouw geen zonlicht uit het atrium zou wegnemen. De oplossing was een opbouw met schuine daken, van zink. Jaap en Jeroen lieten het ontwerpen door een architect die alle kneepjes van lichtval onder de knie leek te hebben en samen met hun burens kregen ze zonder al te veel moeite een bouwvergunning.

De architect bedacht twee lichtkoepels in het dak en een glaspui in de slaapkamer. Het effect is overweldigend: de opbouw is een en al licht en wie 's avonds in bad ligt kan de sterrenhemel zien. In de opbouw is behalve een ruime badkamer, ook een slaapkamer en een werkkamer voor Jeroen gecreëerd. Omdat de bouwvakkers toch bezig waren, zijn een verdieping lager de keuken, de wc, de loggia en de huiskamer ook onder handen genomen.

Uiteraard waren er tegenvallers. Bij de verbouw van pakhuis naar appartementen in 1989 was er een zeven centimeter dikke betonlaag op het dak aangebracht. "Maar we wisten niet dat er ook leidingen in zaten", vertelt Jaap. "Daardoor was het verwijderen van de betonlaag een forse kostenpost. En ondanks dat dit voorjaar prachtig was, is het toch een keer ingeregend via het dakgat."

Tijdens de verbouwing woonden Jeroen en Jaap een paar appartementen verderop. "Dat stond te koop en we konden het voor een paar maanden huren. Het nadeel als je zo dichtbij zit, is dat je elke avond gaat kijken. In het begin ziet alles er natuurlijk niet zo mooi uit." Zelf hadden ze weinig last van hun eigen verbouwing. Maar voor de directe burens was het vervelend. "Die hebben we daarom ook een bloemetje en een fles wijn gebracht. Want die vonden het op een gegeven moment niet meer leuk."

De verbouwing had ook spectaculaire kanten.

"De opbouw is in de fabriek gemaakt en met een kraan, over het glazen atrium op het dak gehesen", zegt Jeroen. "Je moet je voorstellen, een opbouw van 4,30 meter over zo'n glazen kap heen. Sommige bewoners dachten echt 'oh jee, daar gaat mijn huis'." Tijdens het hijsen stonden Jeroen, Jaap en de directe burens buiten het verkeer te regelen. "Door die grote kraan konden auto's niet over de kade. We hadden ervoor gezorgd dat de parkeerplaats leeg was en stonden met zo'n geel hesje verkeersregelaar te spelen."

Tips van Jaap en Jeroen

- Regel eerst alle juridische zaken zoals toestemming van de VvE, wijziging van de splitsingsakte en de bouwvergunning.
- Als je toestemming nodig hebt van de VvE, probeer je dan in te leven in de andere bewoners. Houd ze op de hoogte via bijvoorbeeld informatiemiddagen en zorg dat je antwoord hebt op al hun bezwaren.
- Een verbouwing is zwaar voor je relatie. Spreek af dat je het alleen over de verbouwing hebt op gezette tijden. Bijvoorbeeld één keer in de week tijdens een soort projectoverleg. Bespreek dan alle punten die je door de week hebt verzameld.
- Zit bij de uitvoering, overal bovenop. Het is jouw huis, jij gaat er straks wonen.

► OPLEVERINGSKEURING

Alle appartementseigenaren zijn verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke ruimtes. Laat daarom direct bij oplevering een Opleveringskeuring gemeenschappelijke ruimten uitvoeren. Ga naar eigenhuismagazine.nl/vve-opleveringskeuring.

► ONDERHOUD

Als u een pand deelt met anderen, zorg dan gezamenlijk voor goed onderhoud. Laat een meerjarenonderhoudsplan opstellen. Het Eigen Huis Meerjarenonderhoudsplan is speciaal voor leden van Vereniging Eigen Huis. Kijk op eigenhuismagazine.nl/vve-meerjarenonderhoudsplan.

► INFORMATIE OVER VVE

Vereniging Eigen Huis biedt u samen met de belangenorganisatie VvE Belang, brancheverenigingen NVM, LMV, VBO, Consen en de overheid een checklist aan. Hiermee heeft u als aspirant-koper een overzicht waaruit blijkt hoe de VvE ervoor staat.



Vanuit de slaapkamer loop je zo het dakterras op.



Door de lichtkoepels is de opbouw erg ruimtelijk en licht geworden.

De VvE en verbouwen

Als u als eigenaar van een appartement in een appartementencomplex een opbouw wilt laten plaatsen, dan krijgt u te maken met de splitsingsakte, het splitsingsreglement en meestal ook het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

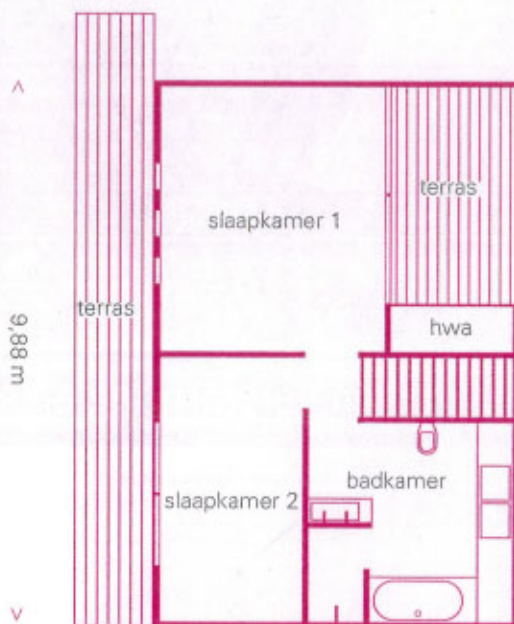
In de meeste splitsingsreglementen staat namelijk dat elke op-, aan-, onder-, of bijbouw zonder toestemming van de VvE-vergadering verboden is. Datzelfde geldt voor veranderingen waardoor het uiterlijk of de constructie van het gebouw wijzigt.

In uw splitsingsreglement vindt u met welke meerderheid het besluit hiervoor genomen moet worden in de VvE-vergadering. Vaak is dat een grote meerderheid. Zeker als de splitsingsakte ook moet worden gewijzigd.

Plattegrond



9,80 m
begane grond



6,84 m
eerste verdieping