

Nieuw elan voor de flatwoning

New Elan for the Apartment

Interview met/with Huub Smeets

Het Céramique-terrein gezien vanaf de bovenste verdieping van de woontoren, ontworpen door de Portugese architect Alvaro Siza
The Céramique terrain seen from the top floor of the residential tower, designed by the Portuguese architect Alvaro Siza.

The Luxury City Apartment

Het Luxe stadsappartement



Het luxe appartement speelt in de Nederlandse woningbouwgeschiedenis een bescheiden rol. Vanaf begin jaren negentig neemt echter de interesse voor gestapeld wonen als volwaardig alternatief voor de grondgebonden woning toe. Behalve meer waardering voor het luxe appartement als woonvorm dringt ook langzaam de strategische waarde van deze typologie door. Het gestapeld wonen biedt in potentie immers interessante mogelijkheden om bijvoorbeeld actuele vraagstukken als verdichting en binnenstedelijk bouwen van antwoorden te voorzien.

In Nederland heeft Vesteda zich vanaf eind jaren negentig ontwikkeld tot een van de specialisten op het gebied van luxe huurappartementen. Onder leiding van directievoorzitter Huub Smeets zijn in de afgelopen jaren veelbesproken projecten gerealiseerd in Maastricht, Eindhoven, Amsterdam en Rotterdam.

Vesteda is een beleggingsfonds. Maar ook marktleider in het hogere huursegment in Nederland met een bezit van ongeveer 30.000 woningen en een balanswaarde van meer dan 5 miljard euro. Bovendien heeft Vesteda in minder dan tien jaar tijd verschillende markante gebouwen weten te realiseren op toplocaties in verschillende Nederlandse steden. Stuk voor stuk indrukwekkende feiten, maar hoe omschrijft u zelf het bedrijf waarvan u directievoorzitter bent?

Wat Vesteda als vastgoedonderneming bijzonder maakt, is dat we een ontwikkelende belegger zijn en dat is iets heel anders dan een gemiddelde ontwikkelaar. Behalve rendementsgedreven is Vesteda architectuurgedreven. Onze strategie is gericht op schaalverkleining en kwaliteitsvergroting; rendement door kwaliteit zou je het kunnen noemen.

Vesteda is in 1998 ontstaan uit de herstructurering van de vastgoedportefeuille van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP). Vanaf 1999 is het zich gaan specialiseren in de duurdere huursector; deze focus is sinds mijn aantreden als directievoorzitter in 2003 versterkt. Als gevolg van demografische ontwikkeling en de welvaarts-groei in de jaren negentig voorzagen wij een duidelijke vraag naar duurdere huurwoningen. Mede door deze inschatting hebben we besloten de verhuur van de door ons ontwikkelde projecten volledig zelf uit te voeren. Wij zijn de enige in Nederland, en waarschijnlijk zelfs Europa, die het zo doen.

Liggen er behalve demografische en economische ontwikkelingen ook ruimtelijke ontwikkelingen aan de aanpak van Vesteda ten grondslag?

The luxury apartment plays a modest role in the history of Dutch housing. Since the early 1990s, however, there has been a growing interest in stacked dwellings as a satisfactory alternative for street-linked dwellings. In addition to increasing appreciation for the luxury apartment as a form of housing, the strategic value of this typology is also gradually becoming recognized. After all, stacking potentially offers interesting solutions for such topical issues as density and inner-city housing. Vesteda has grown since the late 1990s into one of the specialists in the field of luxury rental apartments in the Netherlands. Under the guidance of CEO and Chairman of the Board Huub Smeets, the company has completed bespoke projects in Maastricht, Eindhoven, Amsterdam and Rotterdam over the past several years.

Vesteda is an investment fund. But also a market leader in the higher rental sector in the Netherlands, owning some 30,000 housing units with a book value of over 5 billion euros. Moreover, in less than ten years' time, Vesteda has delivered various striking buildings at top locations in several Dutch cities. Both of these facts are impressive, but how would you yourself describe the company of which you are CEO and chairman?

What makes Vesteda special as a real estate group is that we are an investing developer, and that is very different from your average developer. Besides being driven by returns, Vesteda is driven by architecture. Our strategy is aimed at decreasing our scale of operations and increasing its quality; returns through quality, you might say.

Vesteda was established in 1998 as a result of the restructuring of the real estate portfolio of ABP, the Dutch national pension fund for civil servants and educators. Vesteda has specialized in the higher rental sector since 1999, and this has been given greater focus since I became Chairman of the Board in 2003. We predicted a clear demand for more expensive rental housing as a result of demographic developments and increased prosperity during the 1990s. Partly because of that evaluation, we decided to keep the management of letting out the projects we develop entirely within our own hands. We are the only ones in the Netherlands, and probably even Europe, who do that.

Besides demographic and economic developments, do spatial developments also underlie Vesteda's approach?

Ja, men zou kunnen zeggen dat aan de strategie van Vesteda een hele concrete opgave ten grondslag heeft gelegen: het Céramique-terrein in Maastricht. De herinrichting van het voormalige Sphinx-Céramique terrein was het eerste 'sleutelproject ruimtelijke inrichting', waarmee eind jaren tachtig een nieuwe aanpak van de stedelijke vernieuwing in gang is gezet. Maastricht gold in die tijd als een voorbeeldstad. Niet alleen werd er hier gestreefd naar vernieuwing binnen de bestaande stad, maar geholpen door een grote continuïteit in zowel het bestuur als de top van het ambtenarenapparaat werden in Maastricht hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van de bestaande stad. Zo werd eind jaren zestig al het verpauperde Stokstraatgebied getransformeerd tot (exclusief) winkelgebied. In de jaren tachtig gevolgd door het Boschstraatkwartier, een aantrekkelijk woongebied met een flinke dichtheid aan bebouwing.

Het Céramique-terrein besloeg 23,5 ha en vormde een 'lege' plek in de stad. Het fabrieksterrein doorbrak de continuïteit van de binnenstad en belemmerde een organische groei van de stad. Toen de stad medio 1987 de kans kreeg het gehele terrein aan te kopen heb ik, vanuit mijn toenmalige functie als directeur Stadsontwikkeling, gezocht naar een kapitaalkrachtige partner om het project van de grond te krijgen. Dat werd het ABP dat namelijk op zoek was naar een vooruitstrevende manier van beleggen in onroerend goed op toplocaties in Nederland.

In de overeenkomst tussen gemeente en ABP stond te lezen dat beide partijen hoge ambities hadden. Céramique moest niet zomaar een invulling worden, maar een nieuwe multifunctionele stadswijk met een bovenlokale uitstraling. Een belangrijk onderdeel van het plan (en het onderliggende rekenmodel) vormde de realisatie van 1600 woningen. Dit betekende dat men gedwongen was om over gestapelde woningbouw na te denken.

Gestapeld wonen werd in die tijd niet bepaald als voorbeeld van luxe beschouwd. Hoe is er met dit mentaliteitsprobleem omgegaan?

Op dat moment was de flatwoning in de Nederlandse beeldvorming inderdaad synoniem aan een sociale huurwoning. Daar kwam nog eens bij dat de Nederlandse woningmarkt ook toen al één van de slechts functionerende van Europa was. Zo was (en is) er een geweldige kloof tussen huren en kopen, aangezien het huren overgereguleerd is en de koopsector door de hypotheekrente aftrek ondersteund wordt.

Dat we bij de invulling van het Céramique-terrein in staat zijn gebleken tegen de heersende opvattingen in aantrekkelijke alternatieven van gestapeld wonen te realiseren, is vooral het gevolg geweest van een gelukkige samenloop van omstandigheden. Het project kwam onder grote druk tot stand. De stad vroeg om de aanpak van het terrein, NV Koninklijke Sphinx stelde een korte deadline voor verkoop van de grond, het ABP zocht naar een vooruitstrevende manier van beleggen en het Rijk wilde publiek-private samenwerking stimuleren. Dit alles kwam op het juiste moment samen, waardoor gemeente en ABP nog in hetzelfde jaar dat het terrein gekocht werd, aan Jo Coenen de opdracht konden geven een masterplan voor het Céramique-terrein te maken.

In het ontwerp van Coenen stond het idee van verzoening centraal.

Yes, one could say that Vesteda's strategy is based on a very concrete assignment, the Céramique terrain in Maastricht. The redevelopment of the former Sphinx-Céramique terrain was the first government designated 'key spatial planning project', which sparked a new approach to urban renewal in the late 1980s. Maastricht was considered a model city at the time. Not only did it strive for renewal but it also placed high requirements on the quality of what already existed in the city, thanks to great continuity in both the city council and civil servants at the top level. In the late 1960s, for example, the impoverished Stokstraat district was transformed into an exclusive shopping area. Next came the Boschstraat quarter in the 1980s, an attractive residential area that is quite densely built up.

The Céramique terrain spanned 23.5 hectares and was an 'empty' spot in the city. This factory site broke the continuity of the inner city and obstructed organic growth. When the city got the chance to buy the entire site in mid-1987, I sought, in my then capacity as Maastricht's director of urban planning and development, for a wealthy partner to get the project off the ground. That was ABP, which happened to be looking for a progressive way of investing in real estate at top locations in the Netherlands.

The agreement made between the city and ABP shows clearly that the two parties had high ambitions. Céramique was not to be simply 'filled in', but was to become a new, highly alluring and multifunctional city district. An important part of the plan (and the basic calculation model) was the delivery of 16,000 residential units. This meant that the planners were forced to think in terms of stacked housing.

The stacked dwelling was not exactly considered a model of luxury in those days. How was this image problem dealt with?

At that time, people in the Netherlands indeed considered apartments synonymous with social rental housing. On top of that, the Dutch housing market was one of the most poorly functioning in Europe, already back then. There was (and still is) a tremendous gap between renting and buying, given that rentals are over-regulated and the home-ownership sector is supported by the mortgage deduction.

The fact that we were able to develop attractive alternatives with stacked housing on the Céramique site despite prevailing attitudes was due to the first-rate location in Maastricht, the attractive urban plan by architect Jo Coenen and the commitment to invest from the outset in high-quality public space. There was also a fortunate combination of circumstances. The project came about under extreme pressure. The city wanted the site to be developed, NV Koninklijke Sphinx had set a short deadline for the sale of the land, the ABP was looking for a progressive manner of investing and the national government wanted to stimulate public/private collaboration. This all came together at the right moment, so that within the same year that the site was bought, the city and ABP commissioned Coenen to make a master plan for the Céramique terrain.

Central to Coenen's design is the idea of rapprochement. Céramique was meant to give the city new élan by tastefully blending with the surrounding areas. With that in mind, Coenen

De *health club* zoals die voor het eerst door Versteda gerealiseerd is in het appartementencomplex Cortile, ontworpen door Bruno Albert

The health club as it was originally built by Versteda is in the Cortile apartment complex, designed by Bruno Albert.



De collectieve binnenruimte in één van de twee gebouwen van het *Piazza Céramique*, ontworpen door Jo Janssen en Wim van den Bergh

The communal interior space in one of the two buildings of the *Piazza Céramique* complex, designed by Jo Janssen and Wim van den Bergh



Het Céramique moest door zorgvuldige aansluiting voor nieuw stedelijk elan zorgen. Coenen nodigde hiertoe een keur aan buitenlandse architecten uit. Waarom was de inbreng van deze architecten cruciaal?

De Italiaanse voorbeelden zoals Rossi en Snozzi, Spanjaarden als Cruz & Ortiz en het werk van Alvaro Siza en Mario Botta waren noodzakelijk om hardnekkige denkbeelden te doorbreken. In Nederland waren – en zijn – er immers verschillende mensen die vinden dat architectuur overgelaten moet worden aan de smaak van de mensen. Als directievoorzitter van Vesteda, maar ook destijds als directeur Stadsontwikkeling, denk ik daar anders over. Hoewel het commercieel aantrekkelijk lijkt vooral de buitenkant van de woning op de modegrillen van het grote publiek af te stemmen, houdt populisme op de lange termijn geen stand. Door dat wij bij Vesteda steeds beter weten wat onze huurders willen, zowel in termen van gebruik als in uitstraling, zijn we steeds beter in staat dat in goede architectuur te vertalen. In het geval van Céramique betekent dit dat mensen zich bewust vestigen in Maastricht, omdat daar geboden wordt waarnaar ze op zoek zijn.

Welke rol speelt de architectuur als het gaat om het stadsappartement, of beter gezegd: waaraan dient de architectuur van appartementen volgens Vesteda te voldoen?

Het verhuren van woningen is een andere activiteit dan het verkopen van woningen. Een huurder is namelijk veel kritischer dan een koper. Op het moment dat een huurder zijn nieuwe woning betreft moet alles kloppen, zowel in de woning, in het gebouw en in de openbare ruimte er omheen. Zijn er op een van deze niveaus gebreken, dan is de kans groot dat een huurder met de noorderzon vertrekt. Een koper echter accepteert veel, kijk maar naar IJburg: daar wonen mensen in de duurste huizen van Nederland maanden of zelfs jaren in een woestijn.

Concreet betekent dit dat Vesteda grote waarde hecht aan de inzet van architectuur. Persoonlijk beschouw ik architectuur zelfs als inspiratiemotor en duurzaamheidsfactor. Een goede architect kijkt immers altijd breed en denkt na over de lange termijn. Goede architectuur reikt dan ook verder dan de grenzen van een gebouw en is gebaseerd op ideeën over de stad, openbare ruimte en over woonvormen.

Hoe zorgt Vesteda ervoor dat dergelijke architectuur tot stand komt? Hoe geeft zij bijvoorbeeld sturing aan architecten?

Sturing begint met de architectenkeuze, daar besteden wij veel aandacht aan. Ook richting aannemers zijn wij streng. In onze contracten met uitvoerende partijen hebben wij als een van de weinigen tolerantiegraden opgenomen. Dat is het fanatisme, de hardnekkigheid waarmee wij onze rol als opdrachtgever serieus nemen.

Ook voorafgaand aan de selectie van architecten en bouwers proberen wij ons huiswerk goed te doen. Het op elkaar afstemmen van woonproduct, complexvoorzieningen, klantsegment en locatie is voor Vesteda dan ook zeer belangrijk. Aan de programmering van de plintniveaus en de inrichting van de entreegebieden van onze woongebouwen besteden wij buitengewoon veel aandacht. De organisatie van de plattegronden van de woningen,

invited a selection of foreign architects. Why was the input of these architects crucial?

Examples of the work of Italians like Rossi and Snozzi, Spaniards like Cruz & Ortiz and the work of Alvaro Siza and Mario Botta were necessary in order to cut through intractable ideas. In the Netherlands, there were – and are – various movements with the prevailing conviction that architecture should be primarily left to popular taste. As the CEO of Vesteda, but also as director of urban planning and development at the time, I think differently about that. Although it would seem commercially attractive to tailor a residential building's exterior in particular to the tastes of the broader public, populism does not hold up in the long run. Because we at Vesteda are gaining an increasingly clearer idea of what our renters want in terms of both function and allure, we are becoming more and more capable of translating that into good urban design and architecture. In the case of Céramique, this means that people purposely settle in Maastricht because it offers what they are looking for.

What role does architecture play when it comes to city apartments, or rather, what requirements does Vesteda feel that the architecture of apartments must satisfy?

Letting out high-end housing units is a different activity than selling them. The fact is, a renter is much more critical than a buyer. At the moment that a renter moves into his new home, everything must be perfect, in not only the unit itself and the building but also the public space around it. Should anything be lacking at one of these levels, the chance is great that the renter will take off at the drop of a hat. A buyer, however, accepts a lot – just look at the new IJburg district in Amsterdam, where people are living in the midst of a desert in the most expensive homes of the Netherlands for months or even years.

Concretely, this means that Vesteda places great value on the commitment to architecture and public space. Personally, I even consider architecture to be a source of inspiration and a factor in durability. After all, a good architect always has a broad outlook and thinks about the long term. Good architecture always goes beyond the boundaries of the building and is based on ideas about the city, public space, identity and forms of housing.

How does Vesteda ensure that such architecture comes about? For instance, how does it steer architects in the proper direction?

Steering begins with choosing the architect; we put a lot of time and thought into that. We are also very rigorous when it comes to contractors. In our contracts with parties who carry out the work, we are one of the few to include tolerance limits. That shows the fanaticism, the tenaciousness with which we take our role as commissioner seriously.

Prior to selecting architects and builders, we also try to do our homework well. It is very important for Vesteda to find the right combination of housing product, complex facilities, consumer sector and location. We put an extraordinary amount of attention into the programming of the plinth course levels of our residential buildings and into the look of the entrance areas. The layout of the

de kwaliteit van de gebruikte materialen, en de afwerking en inrichting van sanitaire ruimten en keukens staan boven aan onze lijst.

Kunt u aangeven hoe zich binnen Vesteda dit denken over wonen in termen van life-style en voorzieningenniveau heeft ontwikkeld?

Sinds het ontstaan van Vesteda hebben wij een verregaande belangstelling ontwikkeld in het herkennen van structurele ontwikkelingen en trends in relatie tot wonen. Wij zijn dan ook geïnteresseerd in zowel demografische, economische als maatschappelijke veranderingen in onze samenleving.

Om deze ontwikkelingen te kunnen vertalen naar de wensen en eisen van toekomstige huurders is het weinig zinvol om te denken in traditionele categorieën, gebaseerd op gezinssamenstelling. In plaats daarvan werken wij met onderscheid op basis van leefstijlen. Zo onderscheiden wij voor de hand liggende groepen als *expats* en zorgbewoners, maar ook minder algemeen erkende en nieuwe groepen als de 'doorstarter', de 'weloverwogen huurder', de 'urgente huurder', de 'genieter' en de 'niet-Europese Nederlander'. Hoewel de tijdshorizon en de motieven van deze leefstijlgroepen sterk verschillen, biedt huren voor allen een comfortabele oplossing op maat. De producten die wij voor deze verschillende groepen ontwikkelen, variëren van betrekkelijk gewone appartementen tot *serviced apartments* en *business apartments*.

Welke maatstaven, inspiratiebronnen en referenties hanteert Vesteda bij de ontwikkeling van haar woonconcepten?

De door Vesteda geformuleerde denkbeelden over woonproducten zijn het resultaat van samenwerking tussen een beperkt aantal mensen. Behalve door mijn eigen ideeën over architectuur en inspiratie, is het door Vesteda gehanteerde idee over kwaliteit van wonen mede bepaald door onze directeur Conceptontwikkeling Mark Rabbie.

Zo hebben we bijvoorbeeld, om in te spelen op de gegroeide behoefte aan comfort, het concept van het al genoemde *serviced apartment* volledig ontwikkeld. Een dergelijk appartement biedt een tijdelijke huisvesting in de vorm van een luxe gemeubileerde woning, specifiek bedoeld voor klanten in het hoge segment van de markt. Ook het concept van de *health club* hebben we sinds de realisatie van het appartementencomplex Cortile (Bruno Albert, 1998-2003, Céramique) in verschillende projecten verder ontwikkeld. Hiermee bieden we onze huurders exclusief de mogelijkheid om gebruik te maken van een zwembad, sauna en fitnessvoorzieningen. Enkele jaren geleden hebben we in onze projecten ook een videofoon annex computer geïntroduceerd. Dit systeem van domotica noemen we de 'Woonbode' en heeft zich intussen ontwikkeld tot een *touch-screen*, waarop de volledige woning te programmeren is.

Maar luxe heeft niet alleen te maken met techniek of faciliteiten, het gaat ook om de organisatie van de woning zelf en het woongebouw. Ook de flexibiliteit van de indeling van de woning is een belangrijk aspect in ons idee over luxe.

Kunt u aan de hand van een voorbeeld verduidelijken hoe typologie en flexibiliteit de woonkwaliteit bepalen?

floor plans of the dwellings, the quality of the materials used, and the finishing and outfitting of sanitary rooms and kitchens are at the top of our list.

Can you indicate how this thinking about housing in terms of lifestyle and services has developed at Vesteda?

Ever since the founding of Vesteda, we have developed a far-reaching focus on recognizing structural developments and trends in relation to housing, so naturally we are interested in economic and social changes in our society. To be able to translate these developments into the desires and demands of future renters, it does not make much sense to think in terms of traditional categories based on family makeup. Instead, we work with distinctions based on lifestyle. For instance, we make a distinction between the obvious groups such as ex-pats and people needing special care but also less commonly recognized and new groups such as the 'restarter', the 'selective renter', the 'urgent renter', the 'epicurean' and the 'non-European Dutch'. Although the time horizons and the motives of these lifestyle groups vary greatly, renting offers all of them a comfortable tailor-made solution. The products that we develop for these different groups vary from relatively ordinary apartments to serviced apartments and business apartments.

What criteria, sources of inspiration and references does Vesteda use in developing its housing concepts?

The concepts that Vesteda formulates about its housing products are the result of collaborative efforts between a small number of people. In addition to my own ideas on architecture and inspiration, Vesteda's take on the quality of housing is also determined by our director of concept development, Mark Rabbie.

Additionally, we have developed the concept of the serviced apartment that I just mentioned, in order to capitalize on the growing demand for comfort. Such apartments offer temporary housing in the form of a luxury furnished residence specifically intended for customers in the high-end market. After having introduced the health club concept in the Cortile apartment complex in Céramique (Bruno Albert, 1998-2003), we have continued to develop it further in other projects. Health clubs offer our renters the exclusive use of a swimming pool, sauna and fitness facilities. Several years ago, we also introduced a videophone/computer in our projects. We call this domotics system the 'House Messenger'; by now it has developed into a touchscreen, with which the entire dwelling can be programmed.

But luxury is not only about technology or facilities; it also involves the organization of the residential unit itself and of the building. The flexibility of the layout of the dwelling is also an important aspect of our concept of luxury.

Can you clarify how typology and flexibility determine the quality of housing by giving an example?

A good example is one of the most recently completed buildings on the Céramique site: the Piazza Céramique by Jo Janssen Architecten and Wim van den Bergh. In answer to the growing demand for live/work housing, they came up with very interesting

Een mooi voorbeeld is een van de meest recent opgeleverde gebouwen op het Céramique-terrein: het *Piazza Céramique* van Jo Janssen Architecten en Wim van den Bergh.

Om de groeiende vraag naar woon-werkwoningen te beantwoorden, hebben zij zowel typologisch als stedenbouwkundig hele interessante oplossingen bedacht. Geïnspireerd op de grandeur van Zuid-Europese voorbeelden van eind 19^e en begin 20^e eeuw hebben zij woon-werkwoningen bedacht die verder gaan dan het typisch Nederlandse appartement met een werkkamer. Door gebruik te maken van een dragende buitengevel en een dragende binnenring met alle dienende functies, zijn Janssen en Van den Bergh erin geslaagd appartementen te maken met twee gezichten. Het resultaat is appartementen met twee voordeuren, beiden gelegen aan een imposante, collectieve binnenruimte die zowel bewoners als bezoekers met ‘grandeur’ onthaalt.

De collectieve binnenruimte in de twee grootste kubische volumes van *Piazza Céramique* zijn ontstaan vanuit stedenbouwkundige overwegingen. Om de woonkwaliteit te optimaliseren, hebben Janssen en Van den Bergh voorgesteld om op de enigszins afgelegen locatie van het complex een ensemble te maken, waarin het buitenste naar binnen is gekeerd. Dat wil zeggen dat de buitenzijden van de omringende blokken als buitenzijde van het eigen complex zijn beschouwd en er een compositie is gemaakt van drie bouwblokken op een plint, in plaats van de door Coenen voorgeschreven randbebouwing. Twee van de drie volumes zijn vervolgens zo ontworpen dat ze van binnenuit betreden worden. Bij het betreden van elk van beide gebouwen breekt de bezoeker via een opzettelijk nauwe entree door de harde donkere bakstenen gevel van het bouwblok heen om daarna te worden overweldigd door het licht en de verticaliteit van het atrium van elk appartementengebouw. Hoewel de atria van de blokken verschillen is hun werking hetzelfde, ze vormen het representatieve hart van zowel het werken als het wonen in deze gebouwen.

Het is duidelijk dat Vesteda steeds beter in staat is zeer specifieke woonwensen van passende en vernieuwende antwoorden te voorzien. Kunt u tot slot van dit gesprek kort schetsen wat belangrijke nieuwe focuspunten voor Vesteda zijn, als het gaat om appartementen?

Naast continue aandachtsgebieden zoals energie en duurzaamheid kan ik ten minste twee belangrijke nieuwe focuspunten noemen. Ten eerste heeft Vesteda recent aangegeven een bredere scope te hebben dan alleen het luxe segment. Een belangrijk aandachtsgebied voor de komende jaren is daarom het versterken van de portefeuille in het middensegment. Dat betekent dat we ons zelf de opdracht hebben gesteld om te bewijzen dat huren in het middensegment wel degelijk meer dan een middelmatige woonkwaliteit kan betekenen.

Een andere nieuwe focus betreft herbestemming van vooral kantoorpanden tot luxe appartementengebouwen. Zo hebben we in Maastricht samen met architect Hubert-Jan Henket net het voormalige gebouw van Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) verbouwd tot 21 luxe appartementen en vier ruime stadswoningen. In Amsterdam realiseren we een vergelijkbaar project. Samen met de Zwitserse architecten Baumschlager Eberle maken we daar van het voormalige ABN Amro kantoor aan de Vijzelstraat een schitterend woongebouw.

solutions both in terms of typology and urban design. Inspired by the grandeur of southern European models at the end of the nineteenth and beginning of the twentieth century, they conceived of live/work housing that goes further than the typical Dutch apartment with a workroom. By using a supporting exterior façade and a supporting inner ring containing all service functions, Janssen and Van den Bergh succeeded in making apartments with two countenances. The result is apartments with two front doors, both situated on an imposing, collective interior area that greets residents and visitors with grandeur.

The collective interior area in the two largest cubic volumes of *Piazza Céramique* were inspired by urban design considerations. In order to optimize the quality of housing on the rather remote location of the complex, Janssen and Van den Bergh proposed an inward-facing ensemble. That is to say, the outer sides of the encircling blocks are considered the exterior of the complex itself, and there is a composition of three residential blocks on a plinth, instead of buildings lining the edge of the site, as prescribed by Coenen. Two of the three volumes are designed such that they are entered from the interior. To set foot in both of these buildings, visitors must break through the hard, dark brick façade of the block by walking through a purposely narrow entrance, to then be met by the overwhelming light and verticality of the atrium of each apartment building. Although the atriums of the blocks are different, they function in the same manner – as the representative heart of both working and living in these buildings.

Vesteda is clearly becoming increasingly capable of providing suitable and innovative answers for very specific housing requirements. In conclusion of this talk, can you give a brief description of what Vesteda’s important new focal points are when it comes to apartments?

Apart from ongoing areas of concern such as energy and durability, I can name at least two important new focal points. First, Vesteda has recently declared that its scope is broader than the luxury sector. Therefore, an important area of attention for the coming years is strengthening the portfolio in the mid sector. This means that we have assigned ourselves the task of proving that renting in the mid sector can definitely mean more than an average housing quality. Another new focus is the reallocation of office buildings as luxury apartment buildings. In Maastricht, we have just worked with architect Hubert-Jan Henket on converting the former office of the Stoomverkoopmaatschappij (or PLEM) into 21 luxury apartments and four spacious townhouses. In collaboration with ‘Stadgenoot’, we are doing a similar project in Amsterdam, where, together with the Swiss architects Baumschlager Eberle, we are converting the former ABN Amro office on the Vijzelstraat into a magnificent residential building.