

Na een eerste kennismaking met het appartementencomplex Spaarneborgh in Heemstede zal vrijwel niemand bedenken dat deze 'grillig gevormde woonheuvel' al meer dan 25 jaar oud is. Toch zijn de eerste woningen al sinds 1975 bewoond. Met name de zeer ruime appartementen met een royale living, het rustgevende uitzicht op het water van het Spaarne en het Heemsteeds Kanaal en de achterliggende groene polders maken het gebouw uniek.



Het gebouw ligt aan de oevers van het Heemsteeds Kanaal en het Spaarne. Op de plek waar beide waters samenkomen ligt een kleine jachthaven.

**"RUIME LIVING IS GROOT GENOEG  
VOOR ALLE MEUBELEN"**

## **'GRILLIG GEVORMDE WOONHEUVEL' HEEFT ZUID-EUROPESE ALLURE**



De trapsgewijze opbouw van het appartementencomplex zorgt ervoor dat elk appartement weer anders is van afmeting.

Het ontwerp van Spaarneborgh is van de lokale architect Cees Koster. De door hem ontworpen, grillig gevormde woonheuvel, zoals de informatie van de makelaar in de jaren zeventig het gebouw omschrijft, staat als een burcht in zijn omgeving. Een strategische plek waar het water van het Spaarne en het Heemsteeds Kanaal samenkomen. Het is een gebouw met Zuid-Europese allure, zo vinden de bewoners; een bouwwerk dat je eerder in Zuid-Frankrijk verwacht tegen te komen dan in het West-Nederlandse Heemstede.

### **Hoog plafond**

Het project is in de jaren zeventig ontwikkeld en gebouwd door de combinatie van projectontwikkelaar en aannemer Nelissen-RozenstratenNero. Het appartementencomplex moest vooral luxe en ruim worden opgezet, zodat oudere inwoners uit Heemstede, Aerdenhout en omgeving deze nieuwe woningen zouden willen inruilen

voor hun veelal grote, vrijstaande woningen. Het ontwerp van het complex en vooral de indeling van de appartementen waren daar volledig op afgestemd. Zo heeft elk appartement een hele ruime living. Ook de plafondhoogte (2,65 meter) is hoger dan in normale nieuwbouwwoningen. Dit deed de architect om mensen uit grotere woningen de ruimte te geven om hun meubelen mee te nemen. Een grote staande klok staat op die manier nog steeds lekker ruim en ook een groot wandmeubel komt niet klem te staan. Maar het opmerkelijke aan dit gebouw is voor de meeste bewoners de grote variëteit. Van de 213 appartementen is er eigenlijk niet een hetzelfde. De bouw van het complex is trapsgewijs, waardoor de afmetingen op elke verdieping anders zijn. Maar ook op elke verdieping zijn de appartementen anders van indeling. De architect heeft, als je het goed bekijkt, een gebouw geconstrueerd dat zich het best als een ingenieuze legpuzzel laat omschrijven.



Op het terrein rond het complex zijn voldoende parkeerplaatsen, zowel op het maaiveld of in één van de parkeergarages.

### Vrij uitzicht

Een ander opvallend aspect is de ligging van het gebouw. Elk appartement heeft minimaal één en sommigen twee balkons waar vanaf de meeste bewoners vrij uitzicht hebben over de natuur in de omgeving. Het complex is gebouwd op het kruispunt van twee waterwegen, het Spaarne en het Heemsteeds Kanaal. Vrijwel op de plek waar de ene waterweg in de andere uitmondt, is een kleine jachthaven gegraven. Hoewel deze jachthaven van een op zichzelf staande, Heemsteedse watersportvereniging is, ligt hij ingeklemd tussen de gebouwen van Spaarneborgh. Enkele bewoners hebben, als lid van die vereniging, in deze haven hun jacht gestald. Achter het water is nog een vrij grote, onbebouwde polder zichtbaar die, zo zeggen de bewoners, ook volgens het bestemmingsplan van Heemstede voorlopig onbebouwd moet blijven.

Zoals eerder gezegd, het hele complex is in vijf fases gebouwd. Elke fase is na elkaar opgeleverd, waarbij de laatste fase in 1978 gereed kwam. De bouwhoogte van elke fase kent veel variëteit; overigens heeft de architect ook binnen de fases de bouwhoogte afgewisseld. Zo zijn er stukken van het gebouw dat vier woonlagen telt, maar er zijn er ook met vijf, zes of zeven woonlagen. De omvang van de appartementen kent eveneens veel variatie; er zijn tweekamer-, driekamer- en vierkamerappartementen waarvan de oppervlakte varieert van 70 m<sup>2</sup> in een tweekamerwoning tot en met 153 m<sup>2</sup> voor een groot vierkamerappartement.

### Volop groenvoorziening

De driekamerwoningen op de begane grond zijn bijzonder ruim. Daarbij komt dat deze

woningen een eigen tuin hebben van 5 meter diep met een oppervlakte van 85m<sup>2</sup>. Het gebouw heeft verder geen eigen groenvoorziening. De ruim aanwezige groenstroken en gazons rond het gebouw zijn eigendom van de gemeente en worden ook door de plantsoendienst onderhouden.

Elke woning heeft op de begane grond de beschikking over een eigen berging. Daarnaast is er al sinds de opening van het complex een Chinees restaurant in het gebouw gevestigd. Deze ondernemer is zelf eigenaar van het restaurant en heeft dus geen specifieke binding met de eigenaren van het appartementencomplex, behalve dat hij natuurlijk onder hetzelfde dak woont c.q. werkt. Het blijkt een goed restaurant want vrijwel alle bewoners, maar ook andere mensen uit Heemstede en omgeving, maken graag gebruik van zijn maaltijden. En de overlast voor de bewoners is minimaal.

### Relatief veilig

Parkeren rond het gebouw levert geen problemen op. Op het maaiveld zijn bij elke entree van elk gebouw een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er op drie plaatsen parkeergarages gebouwd. Elke garage kent een afgesloten deel waarin de bewoners een parkeerplek kunnen huren en op het dak van de parkeergarages zijn parkeerplaatsen voor bezoekers van de bewoners of voor mensen die het niet nodig vinden om een 'eigen' parkeerplaats te hebben.

Naar huidige maatstaven is het in de buurt van Spaarneborgh relatief veilig, zo zeggen enkele bewoners. Natuurlijk, er gebeurt overal wel eens wat, en dus ook hier. Maar inbraken in woningen en het ontvreemden

of beschadigen van auto's komen hier weinig voor.

### Zeer tevreden

Uit de verhalen van bewoners blijkt steeds weer hoe tevreden men is met dit speciale woongebouw in Heemstede. De privacy op de terrassen vindt men erg groot; door de trapsgewijze bouw heeft men nooit last van elkaar. Niemand kan bij de ander op het terras kijken. In de directe nabijheid van het gebouw stopt met grote regelmaat een bus waarmee de bewoners snel in het centrum van Heemstede of Haarlem kunnen komen. Bovendien zijn de buurtwinkels op 15 minuten loopafstand en twee keer in de week staat een SRV-wagen voor de deur.

Het is wel een gebouw met een hoog seniorengehalte. De meeste bewoners zijn 60 jaar of ouder. Over het algemeen gaan mensen hier pas weg als ze overlijden of als ze zoveel verzorging nodig hebben dat ze echt niet meer zelfstandig kunnen wonen. Er wonen hier in elk geval geen gezinnen met kleine kinderen.

Mensen kunnen hier erg lang blijven wonen. Elke woning is per lift bereikbaar.



Vanaf de balkons hebben de bewoners een prachtig uitzicht over en een monumentaal klooster.

Toch willen de bewoners benadrukken dat dit geen verzorgingscomplex is. De bewoners zijn erg sociaal naar elkaar als burens. Dat is in het verleden vaak genoeg gebleken. Maar zorg kunnen de bewoners elkaar niet verlenen. Een passage van die strekking staat nadrukkelijk in de reglementen van de Vereniging van Eigenaren. Termen als verzorging of levensloopbestendig zijn volgens de bewoners ongepast en zij zijn er dan ook sterk op tegen als makelaars deze punten als verkoopargument gebruiken wanneer zij één van deze appartementen te koop aanbieden.



# VVE SPAARNEBORGH STEUNT OP EXTERNE BESTUURDER OVERKOEPELENDE STICHTING STUURT VIJF VERENIGINGEN AAN

Spaarneborgh in Heemstede is een appartementencomplex dat in de jaren zeventig in vijf verschillende fasen is gebouwd. Deze wijze van realisatie had consequenties voor het beheer. Elke fase kreeg namelijk, na de oplevering, haar eigen Vereniging van Eigenaren met daarboven een overkoepelende organisatie. Deze Stichting Spaarneborgh behartigt de gemeenschappelijke belangen van de vijf verenigingen.

De 213 terraswoningen in het appartementencomplex Spaarneborgh zijn tamelijk evenwichtig verdeeld over vijf verschillende gebouwen, waarbij alleen het vijfde gebouw, met 22 woningen, qua omvang ongeveer de helft is in vergelijking met de andere vier gebouwen. Elk van deze vijf gebouwen – die tezamen overigens een optische eenheid vormen, zowel in constructie als uiterlijk – heeft een eigen Vereniging van Eigenaren met ieder een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Vier verenigingen kozen de organisatie Vervane Beheer B.V. uit Den Haag als bestuurder c.q. administrateur terwijl de vijfde vereniging zichzelf bestuurt en bij Vervane Beheer aanklopt als administratieve ondersteuning nodig is.

## Afnemend animo

In het ideale geval heeft elke VvE ook een commissie van toezicht waarin onder meer een technisch c.q. bouwkundig en financieel specialist zitting hebben. "Maar", zo zegt de heer A.E.J. Buss, "dat is helaas niet overal het geval. Het is erg moeilijk om mensen te vinden die de kennis hebben en zich voor de vereniging willen inzetten." P.O. de Visser, collega-voorzitter van de VvE, vult aan dat het überhaupt moeilijk is om al een voorzitter voor de vereniging te

vinden. "Mensen houden steeds vaker de boot af. Ik heb al vele argumenten gehoord waarom ze het niet kunnen of willen doen. Ik vrees dat dit in de toekomst nog wel problemen gaat opleveren." De verenigingen organiseren normaal gesproken twee ledenvergaderingen per jaar, "maar", zo zeggen de voorzitters, dat zal waarschijnlijk steeds vaker één keer per jaar worden". Tijdens het gesprek voor dit artikel over de VvE van Spaarneborgh zijn vier van de vijf voorzitters aanwezig. Naast de heren Buss en De Visser, zijn er ook twee vrouwelijke voorzitters bij het gesprek aanwezig, namelijk mevrouw J. Boot-Van den Berge en mevrouw W. van den Hoff-Arends. De vier vormen, samen met de voorzitter van de vijfde vereniging, de heer E. Klein, tevens het bestuur van de Stichting Spaarneborgh.

## Collectieve belangen

De Stichting Spaarneborgh behartigen dus de collectieve belangen. Dat betekent dat de voorzitters daar in feite alle zaken bespreken die het totale appartementencomplex de Spaarneborgh betreffen. De Men geeft een paar voorbeelden: "De Stichting stelt de huismeester aan die werkzaamheden verricht voor alle vijf gebouwen. Een andere belangrijke taak is het bewaken van een uniform uiterlijk van het totale appartementencomplex. Elke verandering aan het uiterlijk van het gebouw moet in de Stichting worden besproken. Verder proberen wij vanuit de stichting te bevorderen dat de vijf verenigingen met dezelfde toeleveranciers werken. Dit verbetert de efficiëntie van het beheer en vaak kunnen we dan voordeliger



De appartementen hebben allemaal verschillende afmetingen en de bouwhoogte varieert eveneens waardoor het een zeer afwisselend bouwwerk is.

contracten afsluiten, bijvoorbeeld voor het schoonmaak- of schilderwerk en andere onderhoudswerkzaamheden.”

De bestuursleden van de Stichting komen vier keer per jaar samen. De aanwezige voorzitters ervaren het overleg in de Stichting als zeer belangrijk en prettig. Opmerkelijk is wel dat noch de Stichting noch de verenigingen uitvoerende taken op zich nemen. Vrijwel al deze taken heeft men overgedragen aan de bestuurder, Vervane Beheer.

### Controlerende taak

“Als voorzitter van de VvE en als bestuurslid van de Stichting hebben wij een controlerende taak. De echte taak van de voorzitter is eigenlijk uitsluitend het voorzitten van de ledenvergadering”, vertelt De Visser. Natuurlijk, zo beamen de voorzitters, zijn zij altijd een aanspreekpunt voor bewoners en coördineren ze werkzaamheden of activiteiten, zodra dat noodzakelijk is. Maar de dagelijkse gang van zaken zijn feitelijk in handen van de bestuurder en de huismeester. Zo zorgt Vervane Beheer bijvoorbeeld voor het aanvragen van offertes en het sluiten van contracten. Natuurlijk geven de verenigingen daaraan hun goedkeuring, maar de selectie en de onderhandelingen zijn activiteiten van de bestuurder.

Eind jaren negentig bleek dat de vorige besturen van de verenigingen, maar ook de toenmalige bestuurder, niet voor een optimaal meerjarenonderhoudsplan hadden gezorgd. “Eigenlijk was er helemaal geen onderhoudsplan”, zeggen Buss en De Visser. “Geen enkele VvE had voldoende reserve, zodat al snel duidelijk werd dat de bewoners flink moesten bijbetalen om het grote onderhoud – dat echt noodzakelijk was, voornamelijk gevel- en dakonderhoud – mogelijk te maken”, vertelt mevrouw Boot-Van den Berge. Nu hebben bijna alle verenigingen een meerjarenonderhoudsplan, zodat deze problemen zich in de toekomst, zo hoopt men, niet nog eens zullen herhalen.

### Uniformiteit

“Voor deze onderhoudsoperatie was het in ieder geval essentieel dat elke vereniging dezelfde werkzaamheden zou laten uitvoeren. Die eis heeft de overkoepelende Stichting opgelegd”, vertelt Buss. “Maar”,

zo vult een collega-voorzitter hem aan, “elke vereniging was wel vrij in de aanpak van de renovatie. Zo zijn er verenigingen die al het renovatiewerk in één keer lieten uitvoeren, maar er zijn er ook die het werk over een paar jaar hebben uitgesmeerd. Zo kunnen deze verenigingen ook de kosten over meerdere jaren spreiden.”

Het bleek een moeilijke opgave voor de voorzitters, maar ook voor de bestuurder, om iedereen mee te krijgen. Toch kan zo'n onderhoudsproject alleen doorgaan als iedereen meedoet. Daarom heeft de bestuurder, Vervane, een financieringsregeling opgezet voor bewoners die het geld niet in een keer konden betalen. Hierdoor was er wel een garantie dat het geld voor de renovatie er in ieder geval zou zijn. De aanbesteding van het werk kan pas beginnen als er zekerheid is dat al het geld los komt. “Ook wij beseffen”, zo benadrukken de voorzitters, “dat de financiële situatie van elke bewoner anders is”. “Bewoners die al vanaf het begin hier wonen, hebben de woning toen voor een bedrag tussen de 130.000 en 170.000 gulden gekocht. Ben je hier echter kort geleden komen wonen, dan heb je vaak het vijf- of zeventvoudige moeten betalen”, aldus De Visser.

### Maandelijkse bijdrage

De bewoners in Spaarneborgh betalen een maandelijkse bijdrage die, afhankelijk van de grootte van het appartement, ligt tussen de 200 en 428 euro per maand. Het lijkt een fors bedrag, maar in de bijdrage zitten ook de kosten voor verwarming, warm en koud tapwater, elektriciteit voor collectieve ruimten, de schoonmaakkosten van het gebouw en de kosten van de huismeester. Elk bouwfase heeft een eigen collectieve CV-installatie waarover de VvE de zeggenschap voert. Voor het elektriciteitsgebruik in het appartement heeft elke bewoner zelf een eigen meter.”

De huismeester is, zoals eerder gemeld, aangesteld voor het totale complex. De man woont met zijn familie in een woning die eigendom is van de Stichting. “Hij is geen klusjesman voor de bewoners. Hij houdt toezicht op alle gemeenschappelijke ruimten, hij verzorgt kleine reparaties, zoals het vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimten. Hij levert, waar mogelijk,

een bijdrage aan de veiligheid en hij stuurt de onderhoudsbedrijven en leveranciers aan en controleert de schoonmakers. Voor kleine werkzaamheden kan hij zelfstandig aannemers inschakelen en hij zorgt tevens dat de administratie van dat soort klussen bij de bestuurder komt. Verder verzorgt hij het uitgeven van de afsluitbare parkeerplaatsen. Hoewel hij niet aangenomen is om in privé-appartementen klusjes uit te voeren, heeft hij wel een mobiele telefoon waarop bewoners hem in geval van nood, ook 's avonds, kunnen bellen”, aldus de bestuursleden.



Het uitzicht vanuit de appartementen is rustgevend, veel water en groene weilanden domineren het beeld.

### Verantwoordelijkheid

De VvE in Spaarneborgh kennen geen actief, sociaal verenigingsleven. Feesten, partijen of andere informele bijeenkomsten worden niet georganiseerd. “Er is wel eens geopperd om toch maar eens een gemeenschappelijk feest te organiseren, wellicht in de vorm van een nieuwjaarsreceptie, maar dat is er nog niet van gekomen.”

Ondanks dat er geen actief sociaal verenigingsleven bestaat, is het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners voor elkaar groot, zo zeggen alle voorzitters. “Wij waarschuwen nieuwe bewoners ook dat het kopen van een appartement in ons gebouw, niet betekent dat men zonder overleg alles kan doen en laten in de woning. In feite koopt men geen appartement maar men koopt het woonrecht, oftewel het appartementrecht. Dit hebben wij ook duidelijk opgeschreven in ons huishoudelijk reglement. Wij verwachten dat nieuwe bewoners zich op die manier realiseren dat ze in dit complex nadrukkelijk een verantwoordelijkheid hebben jegens hun buren. Immers, iedereen is lid van de Vereniging van Eigenaren, met alle consequenties van dien.”