



DE WADI GREYST DIRECT AAN HET GEBOUW

OP DE VOORGROND HET GEBOUW VAN VvE HOUTRACGRACHT 516-582



Een hechte
gemeenschap
in een 'uitdagend'
gebouw

VvE Houtrakgracht 516-582 in Vinexwijk Leidsche Rijn

De Vinex-wijken die in de jaren 90 van de vorige eeuw werden ontwikkeld, kampen met een hardnekkig negatief imago. 'Eenvormig', 'karakterloos' en 'saai' zijn begrippen die vaak worden genoemd. Onterecht, want in veel Vinex-wijken is het bijzonder prettig wonen en leven. Dat bewijst de wijk Langerak in het Utrechtse stadsdeel Leidsche Rijn. VvE Houtrakgracht 516-582 beheert daar een appartementencomplex met 34 appartementen in drie types. Mede door de bijzondere opzet van het gebouw vormen de bewoners een hechte gemeenschap met een grote diversiteit aan culturele waarden. We spreken Hans Stotijn, voorzitter van het VvE-bestuur.

Stotijn (naast VvE-bestuurder ook architect en docent Bouwkunde aan de TU Delft) wijst op een aantal bijzondere details: "Het gebouw vormt een soort hofje, met een groen binnenterrein, waar alle eigenaars over een eigen parkeerplaats beschikken. Die vorm maakt het contact tussen bewoners eigenlijk vanzelfsprekend: je komt elkaar altijd wel tegen in of bij het gebouw. Alle woningen hebben ook uitzicht op dat binnenterrein. En over groen gesproken: direct aan het gebouw is een wadi (waterafvoer door infiltratie). De bewoners van de appartementen op de begane grond lopen vanaf hun terras zo dat grasveld op. Aan de andere kant van het gebouw loop je zo het bos in."

Transparant

Veel bewoners werden verliefd op het transparante karakter van het gebouw, dat ontworpen is door de Utrechtse architect Hans Sluijmer. "De mooie architectonische details zorgen er echter ook voor dat het onderhoud niet eenvoudig is", zegt Stotijn, die samen met Wouter van Eekelen (secretaris) en Frans-Jan Wind (penningmeester) het bestuur van de VvE vormt. "De daklijsten zijn mooi afgewerkt met natuursteen, maar doordat er geen overstek is, trekt vervuiling direct in de gevel. De kitnaden drogen uit en daardoor ontstaan lekkages."

Hij geeft nog een voorbeeld: "Er is een binnenlift geplaatst op een plaats waar eigenlijk een buitenlift had moeten zijn. De wijze waarop de lift in het gebouw is geplaatst, draagt bij aan de transparantie, maar bij slecht weer slaat de regen direct tegen de liftdeuren - en dus tegen de elektrische installatie. Daardoor krijg je snel kortsluiting en slijt het mechaniek sneller dan gepland."

En dan zijn er nog de kozijnloze ramen, ook al in het kader van de veelgeroemde transparantie. "Door de gevoeligheid voor temperatuurverschillen raken de ramen lek", zegt Stotijn. "Ze vormen natuurlijk een deel van het mooie architectonische beeld, maar toch... Je kunt je de reactie wel voorstellen toen we de ALV de keuze gaven tussen het behoud van dit mechaniek of een vast raam!"

Goed contact

Naast het appartementencomplex zijn een aantal eengezinswoningen gerealiseerd. Die maken geen deel uit van de VvE, maar er is wel een goed contact met de bewoners. Zij doen mee aan het onderhoud van de tuin op het binnen terrein. De jaarlijkse schoonmaakdag is inmiddels een begrip, net als de 'Wadi-borrel'.

Stotijn: "We hebben een mix van starters, mensen met kinderen en senioren. En een toenemend aantal expats, die vooral werkzaam zijn bij automatiseringsbedrijven en in Leidsche Rijn een mooie woonlocatie vinden. Dat gaat allemaal prima samen. Alleen de eigenaars van de vier verhuurde appartementen zien we eigenlijk nooit. Niet op de ALV en ook niet op de schoonmaakdag. Tegelijkertijd zien we dat de huurders aardig wat vragen hebben. Die stellen ze dan aan ons, terwijl ze natuurlijk in feite bij hun verhuurder moeten zijn."

"Elkaar ruimte geven"

"Soms moet je elkaar de ruimte geven, maar zonder het algemene belang uit het oog te verliezen. In het splitsingsreglement staat - vanzelfsprekend - dat het aangezicht van het pand niet mag worden aangetast. Een bewoner die wat meer privacy wenste, plaatste een houten scherm rond zijn terras en dat tastte het aangezicht wel degelijk aan. Die kwestie hebben we in de ALV besproken. Uiteindelijk vonden we een oplossing in de vorm van groene beplanting waar iedereen tevreden mee was."

Dat je een zekere ruimte krijgt, betekent niet dat je zomaar je gang kunt gaan. Dat maken we direct duidelijk als nieuwe bewoners hun intrek in het complex nemen. De welkomstcommissie, die bestaat uit twee dames, gaat bij nieuwkomers langs met een lokaal aardigheidje, maar ze hebben ook een brief met informatie over de VvE bij zich.

Daarnaast hebben we een groeps-app, die de communicatie vergemakkelijkt. Daarop staan natuurlijk ook berichtjes in de trant van 'Wie staat er nou weer op mijn parkeerplaats?' Mensen die naar het winkelcentrum gaan, vinden het nog wel eens handig om op ons binnenterrein te parkeren. Dat is natuurlijk niet de bedoeling."

'Huiselijke sfeer'

"We halen het quorum voor de ALV altijd. De vergaderingen houden we in het buurthuis, hier vlakbij. In een huiselijke sfeer bespreken we hoe we als bestuur bezig zijn met het beheer van het gebouw en nemen we besluiten. Na een kleine anderhalf uur is het dan tijd voor de borrel."

De VvE doet het hele beheer zelf. Het feit dat Hans Stotijn bouwkundige is, helpt daar natuurlijk wel bij. "De meeste vragen over het beheer komen dan ook bij mij terecht", zegt hij. "Dat kost inderdaad aardig wat tijd, maar dat vind ik geen probleem. We hebben er allemaal belang bij dat we hier prettig kunnen wonen. Als bestuur zetten we ons daar - naast onze drukke banen - graag voor in. De 'beloning' is dat iedereen zich hier thuis voelt."

Verduurzaming

Het gebouw van VvE Houtrakgracht 516-582 is opgeleverd in 2000 en is dus een relatief 'jong' complex. Het is aangesloten op het Utrechtse warmtenet. Zonnepanelen kunnen lastig op het dak. De VvE hoeft zich dus niet intensief bezig te houden met verduurzaming. Alhoewel: er komen steeds vaker vragen over de mogelijke installatie van laadpalen voor elektrisch vervoer. Stotijn: "Als we daartoe over zouden gaan, moet een deel van de binnentuin worden uitgegraven. En dan is er nog het probleem van de leidingen. Als een eigenaar de laadpaal rechtstreeks wil laten aansluiten op zijn eigen meterkast, is dat lastig: sommige leidingen moeten dan helemaal om het gebouw heen. In andere gevallen heb je te maken met de vraag hoe je de kosten verrekent."

We denken ook aan mantelbuizen die het plaatsen van laadpalen wat eenvoudiger maken, maar in elk geval betekent de aanleg van laadinfrastructuur dat alle eigenaars een bijdrage moeten leveren aan de installatie. Daar zijn we nog niet uit." ●

VAN LINKS NAAR RECHTS FRANS-JAN WIND, HANS STOTIJN EN WOUTER VAN EEKELN



Vinex Leidsche Rijn

De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) van 1991 is synoniem geworden voor grootschalige nieuwbouwprojecten, zoals Leidsche Rijn, waar volgens plan 100.000 mensen zouden gaan wonen.

De naam van Vinex-locatie Leidsche Rijn is onlosmakelijk verbonden met die van stedenbouwkundige Riek Bakker, de bedenker van het Masterplan. Zij had veel aandacht voor de identiteit van het gebied: het moest een mix worden van oud en nieuw. De nieuwbouw werd gerealiseerd tussen de bestaande landschapselementen zoals sloten, bomen, lanen en boerderijen. Dat is goed te zien aan de wijk Langerak (genoemd naar de voormalige polder), die ligt tussen het tuindersgebied aan de Zandweg en de middeleeuwse Groenedijk.

De geschiedenis van het gebied gaat ver terug. Opgravingen brachten Romeinse schepen, wegen, bruggen en een wachttorens aan het licht. Er zijn o.a. zilveren munten gevonden met daarop het wapen van Philip de Stoute, hertog van Bourgondië en graaf van Vlaanderen (1364-1404).

In de polder werden in de loop der eeuwen boerderijen en kleinschalige bedrijven gebouwd. Een aantal daarvan is bewaard gebleven in Leidsche Rijn. Zo kunnen bewoners voor hun fruit terecht bij een kweker 'om de hoek'. Precies zoals Riek Bakker het wilde.