

VvE Magazine

8e jaargang | nr 4 | november 2007



BIJZONDERE APPARTEMENTEN

VvE De Silodam is een dorp



PROF MR MARTIN JAN VAN MOURIK

**Op tijd en veilig schenken
voorkomt dat fiscus een greep
doet in de nalatenschap**



ENERGIELABEL EN ENERGIE-
BESPARENDE MAATREGELEN

**22 pagina's extra
informatie**



BIJZONDERE APPARTEMENTEN

VvE Magazine besteedt aandacht aan bijzondere appartementen. In de zevende aflevering van deze serie aandacht voor VvE De Silodam.



VvE-secretaris: 'De Silodam is een dorp' Dam om appartementengebouw om aanvaringen te voorkomen

Je vindt dit appartementengebouw foeilelijk, of je vindt het geweldig. Vijf jaar na de oplevering komen nog altijd belangstellenden - architectuurstudenten, professionals en liefhebbers - uit Europa, Noord-Amerika en zelfs Azië naar Amsterdam om dit architectonische wonder in ogenschouw te nemen. Soms wel een bus vol. VvE De Silodam organiseert daarom individuele en groepsrondleidingen voor drie euro per persoon. De opbrengst spendeert de VvE aan een jaarlijks feest voor de bewoners.

Volgens een verkiezing in het dagblad Trouw behoort De Silodam tot de tien mooiste gebouwen van Nederland. Van afstand lijkt het complex op een stapel containers die dwars op de vaarrichting op een kade in het IJ staan. Dichterbij ziet de passant dat het om een appartementengebouw gaat waarvan de gevel is bedekt met verschillende materialen in verschillende kleuren: hout, golfplaat in verschillende typen, baksteen en beton.

Verskillend

Achter elk type gevelbedekking gaat een ander type appartement schuil. De meeste appartementen zijn verschillend, ook binnen één type. Het meest bijzondere type is wellicht het kruislingse X-type dat uit twee verdiepingen bestaat. De trap in het ene appartement leidt van linksonder naar rechtsboven, de trap in het andere appartement van rechtsonder naar linksboven. Samen vormen ze een X. De meeste appartementen op de bovenste verdieping heb-

ben een binnenpatio. Daar kan het zo hard waaien, dat een bewoner er een wegschuifbaar glazen dak boven heeft aangebracht. Een aantal appartementen bevat inpanidige steunpilaren, die op de benedenste verdiepingen veel dikker zijn dan op de hogere.

Het meest geweldig van De Silodam is het uitzicht. Ieder appartement kijkt uit op water, waar voortdurend schepen voorbij varen zoals pontveren en binnenschepen. De cruiseschepen die langskomen, zijn het

meest spectaculair. Sommige zijn een stuk hoger dan de negen verdiepingen die De Silodam zelf telt. De manifestatie Sail is voor de bewoners een hoogtepunt.

Stranding

Om aanvaringen te voorkomen, is De Silodam omgeven door een soort brede dam die net niet boven de waterlijn uit komt. Daar kunnen de bewoners regelmatig indrukwekkend grote vissen zien zwemen. Boeien geven de scheepvaart aan waar de dam ligt. Een schip dat desondanks te dichtbij komt, loopt vanzelf op de dam vast. De schippers van plezier-sloepen willen de boeien rondom De Silodam nog wel eens negeren. Dat kost nogal eens een (buitenboord)motor. Zo'n stranding betekent - tot vermaak van de bewoners - voor de opvarenden uitstappen en duwen. Als het tegenvalt ook wegslepen.

Het meest geweldig van De Silodam is het uitzicht

Een deel van de glazen ramen is behoorlijk groot. Moeten die worden vervangen, dan is daarvoor een (drijvende) kraan nodig. 'Dat is een verzekeringskwesitie', zegt VvE-secretaris Govert van der Linden geruststellend. Maar de VvE zit - los van een ongetwijfeld op dit probleem afgestemde premie voor glasverzekering - überhaupt met hoge kosten. Op de gangen en galerijen ligt tapijt. Om het gebouw zijn uitstraling te laten behouden, moet de gehele gevel eens per jaar worden schoongemaakt. Daartoe staat op het dak van De Silodam een hijskraan voor een gondel, die rondom het gebouw kan. De gondel wordt uiteraard ook gebruikt voor glazenwassen en schilderwerk. Vanwege de jaarlijkse reiniging van de gevel is de maandelijkse bijdrage aan de VvE hoog: van € 100,- voor de kleinste studio, tot € 340,- voor de grootste werkwoning. 'Dat heeft ook te maken met het ambitieniveau van de VvE', zegt Van der Linden.

Hightech garage

De oppervlakte van de appartementen varieert van zestig tot tweehonderdenveertig vierkante meter, de huidige verkoopprijzen van 350.000 euro tot boven het miljoen. Bij de maandelijkse VvE-bijdrage voor het appartement komen nog servicekosten voor de garage bij. In de strekdam langs het gebouw is een grote ondergrondse hightech garage gebouwd waar alleen eigenaren die voor een kleine vijftigduizend euro een garage hebben bijgekocht, kunnen parkeren. Hun auto verdwijnt met een lift in de ondergrondse parkeergarage. Huurders in De Silodam hebben geen par-



keerfaciliteit. Zij moeten net als de bezoekers bovengronds parkeren.

Het ontwerp van De Silodam is van bureau MVRDV, dat wereldberoemd is vanwege de bijzondere gebouwen die het ontwerpt. Het VPRO-gebouw op het Hilversumse Mediapark bijvoorbeeld dat net als De Silodam vanuit de hele wereld bezoekers trekt voor wie tijdens weekeinden rondleidingen zijn. De Silodam heeft veel glazen deuren voorzien van stickers om duidelijk te maken of de ruimte achter de deur wel of niet toegankelijk is voor bezoekers. De hoofdentree is ontstaan doordat de verdieping daar als een soort lade naar voren uit het gebouw is getrokken. In die 'lade' is een detachingsbedrijf gevestigd. Het complex bevat namelijk ook een bedrijfsruimte en woon-werkappartementen. In plaats van het datacheringbedrijf had de VvE liever een café-restaurant in die ruimte gezien. Maar daarvoor had geen enkele uitbater belangstelling, omdat in het gebouw geen gasaansluitingen zitten. Het dak van het detachingsbedrijf fungeert als enorm dakterras, dat voor iedereen vrij toegankelijk is tussen zes uur 's morgens en elf uur 's avonds. Dus ook voor mensen die er niet wonen.

Verrekijker

Op de zevende verdieping is een open balkon die de bewoners 'Kraaiennest' noemen. Daar organiseert de VvE voor de bewoners op warme zomeravonden borrels. Daar staat een grote verrekijker van het model dat iedereen kent van toeristische plaatsen, maar dan zonder gleuf voor munten. De verrekijker is een geschenk van de projectontwikkelaar. De gangen in het gebouw zijn in felle kleuren gespoten: knalgeel, mintgroen, lichtblauw of fel roze. De vloerbedekking heeft dezelfde kleur als de muren en het plafond. In de gele gang op de zevende verdieping vindt jaarlijks de traditionele kerstborrel plaats. De gangen op de bovenste verdieping, waar de bewoners een magnifiek uitzicht over de stad en de wijde omgeving hebben, zijn voorzien van lichtkoepels. Een aantal appartementen op de vijfde verdieping heeft geen balkon. Van hen gedooft de VvE dat zij stoelen en planten voor hun woning op de galerij hebben gezet.

Het 157 appartementen tellende complex bevatte bij de oplevering vier ruimten in de trappenhuisen die oorspronkelijk geen bestemming hadden. Eén heeft de VvE in gebruik als kantoor. Er staan twee stalen kasten in en een bureau met opmerkelijk veel publicaties van VvE Belang. 'Wij hebben heel veel plezier gehad van VvE Belang', zegt Van der Linden. Toen we hier kwamen wonen, wisten wij van toeten noch blazen. Die boeken die VvE Belang uitgeeft, zijn heel handig.'

Een andere ruimte is sinds een jaar een bibliotheek waar alle bewoners toegang hebben. Iedereen heeft wel boeken die hij of zij wil wegdoen. Die brengen de bewoners niet meer naar de papiercontainer of





naar De Slegte, maar naar de bibliotheek. Iedere andere bezoeker kan ze daar lenen. En daarvan maken de bewoners goed gebruik. Er staan inmiddels zeshonderd titels. De VvE voert geen administratie, dus of alle boeken altijd wel terugkomen, kan de VvE niet zeggen. 'Het gaat op vertrouwen', zegt VvE-bestuurslid Ineke Karemaker. De twee andere ruimten hebben (nog) geen bestemming.

Gezinsuitbreiding

De belangstelling om in De Silodam te wonen, is vanaf het begin groot. Toen de appartementen te koop kwamen, waren er tien maal zo veel gegadigden als appartementen. Vandaag zijn de appartementen vaak al verkocht voordat ze op Funda komen, met uitzondering van de eigenaren die financieel het onderste uit de kan willen. Er is weinig verloop onder de bewoners. Wie wegtrekt, doet dat met spijt, meestal vanwege gezinsuitbreiding. Vanwege het water is de omgeving van het gebouw voor ouders van jonge kinderen rondweg angstwekkend. Er wonen mensen alleen, DINK's (double income, no kids) en gezinnen met wat oudere kinderen. 'Het gebouw zoekt vanzelf de mensen uit', zegt Karemaker. In De Silodam wonen ook rela-

tief veel expats en mensen die er slechts een deel van het jaar wonen. Van de 'vaste' bewoners heeft een opvallend groot aantal een creatief beroep en opvallend veel bewoners hebben een bootje en/of een volkstuin. Van de zestien huurappartementen in het complex zijn er elf in gebruik door een woongroep voor senioren. Zij hebben in hun huurcontract ervoor getekend dat ze er niet zullen gaan samenwonen.

Havenmeester

De VvE draait vanaf het begin goed. Er zijn meer gegadigden voor een functie in de VvE dan er mensen nodig zijn. Er is een gebouwcommissie, een omgevingscommissie en een communicatiecommissie die ondermeer de website www.Silodam.org onderhoudt. Eén van de bewoners treedt namens de VvE in de voormalige houthaven op als havenmeester. Onder het gebouw is namelijk een aanlegsteiger voor maximaal drie boten en alleen voor 'kiss and sail'. De andere, even grote, aanlegsteiger is van het detacheringsbedrijf.

In De Silodam wonen onder andere een financieel deskundige en een contractdeskundige, die zich actief inzetten voor de VvE. De VvE heeft een parttime huismeester,

die zijn geld dubbel en dwars opbrengt. Hij doet ook klusjes voor de bewoners. Eén mailtje en de volgende dag verricht hij de reparatie. In de onderhoudspot, die is gebaseerd op een vakkundig opgestelde meerjarenbegroting, zit volgens Van der Linden een fors bedrag. Dat is nodig omdat het gebouw niet alleen een bijzondere buitengevel heeft, maar ook zes liften. Hoe veel er in de pot zit, wil hij niet zeggen. 'Onderhoudsbedrijven die weten hoeveel erin zit, passen daar hun offertes op aan.'

Het kost geen moeite bestuursleden voor de VvE te vinden. 'Het is een dorp', zegt Van der Linden. 'De combinatie van de sociale structuur en het onderhoud van dit bijzondere gebouw bindt ons. De meesten zijn er trots op hier te wonen en willen graag aan hun woonomgeving bijdragen. De kunst is het enthousiasme van de eerste jaren vast te houden. Daarom organiseren en informeren we veel, onder andere via gemailde nieuwsbrieven. Nieuwe bewoners gaan we direct welkom heten. Ze krijgen een mapje met handige gegevens en een in eigen beheer uitgegeven folder. We wijzen elkaar continu op elkaars verantwoordelijkheden. Op twee na hebben we van alle bewoners een e-mailadres. Het gebouw is uitgerust met zeer snelle glasvezelkabels. Wanneer, zoals recent gebeurde, het slot van de hoofdingang op professionele wijze is geforceerd, weet iedereen dat direct. We hebben deze zomer het vijfjarig bestaan gevierd met een boottocht. Het was slecht weer, maar desondanks hadden we meer dan honderd mensen aan boord. Dat scheidt een band.'

De Silodam telt ook bewoners die geen VvE-lid zijn: onder het gebouw huizen zestig zwanen op de aangeslibde bodem, waaronder tot voor kort één eenzame zwarte. De VvE-leden hebben met vreugde geconstateerd dat die recent een, eveneens zwarte, partner heeft gevonden.

Willem Nijeboer

NOTARIS HIELP KOPERS VOOR OPLEVERING AAN GEGEVENS MEDE-EIGENAREN

Ruim voor de oplevering hadden de kopers zelf al een vereniging van eigenaren opgericht. Ze hadden al ruim voor de oplevering onderling hun e-mailadressen en overige gegevens uitgewisseld. 'Daardoor was al voor de oplevering een onderlinge band ontstaan tussen de kopers. Dat bleek tijdens de oplevering heel handig. De aannemer wilde geen gegevens van de andere kopers beschikbaar stellen, maar de notaris wel. De aannemer beriep zich op de wet op de privacy, voor de notaris was dit geen punt. De VvE moest immers zo snel mogelijk van de grond komen.'