PIONIEREN IN WEST

18 JAAR STEDELIJKE VERNIEUWING IN HET ZUIDWEST KWADRANT

Pionieren in West

18 jaar stedelijke vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant

EIGEN HAARD | ROCHDALE | STADGENOOT
STADSDEEL OSDORP | YMERE

Pionieren in West

18 jaar stedelijke vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant

Inleiding

GEÏNTERVIEWDE PROFESSIONALS ZIJN:
INGE BEELEN
FRANK BIJDENDIJK
MONIQUE BREWSTER
PATRICIA CLIJNK
HAN VAN DIEPEN
RONALD VAN DIJK
KENNETH EDAM
MICHAEL VAN GESSEL
DIRK HARMENS
RUUD HARMSEN
WIJNAND LOOISE
DORY LOUWERENS
AAD VAN MEEL
NICO NIEMAN
PIET RIGTER
SVEN DE RUIJTER
MARJO TEULING
JOEP TIMMER
WIM VELTHUIS
ENDRY VAN VELZEN
MARJO VERBERNE
JAN VOSKAMP
SIMON WILLING

AAN HET GROEPSGESPREK HEBBEN DEELGENOMEN:
GERMAINE VAN HAARD
STEVEN VERBOND
TON HEIJDRA
GERTJAN KOELE
GER KIBURG (BEWONER)
BERT KOLLERIE (BEWONER)
WIL SCHATBORN-PELS (BEWONER)

"De naoorlogse wijken waren gebouwd voor een zekere toekomst, maar ineens was die toekomst zelf verleden tijd geworden", schrijft essayist Willem van Toorn in 'Terug naar Osdorp'. [1]
In één zin beschrijft hij de situatie van de Westelijke Tuinsteden begin jaren negentig van de vorige eeuw. De halfhoge flatgebouwen, functioneel opgezet, voorzien van alle gemakken, vol met licht en gelegen in het groen, ooit bakens van moderniteit, waren ingehaald door de tand des tijds. De modelgezinnetjes die de planners van weleer voor ogen hadden gehad, die pim-pam-pettend de avonden door zouden brengen, waren verdwenen. Televisie, individualisering, de auto, de komst van nieuwe Nederlanders, het zijn ingrediënten van een cocktail die onze samenleving sterk veranderde. Voeg daarbij de fysieke achteruitgang van delen van Nieuw West en de urgentie voor ingrijpen is aangegeven.
En ingegrepen is er! Heel Nieuw West is op de schop gegaan, met een ambitieuze aanpak die nog steeds niet is afgerond. Drie projecten waren de proeftuinen voor de aanpak. Eén daarvan is het Zuidwest Kwadrant in Osdorp. Dit project startte in 1993 en is in 2010 bijna afgerond. Tijd om terug te kijken en te evalueren: hoe mooi is het geworden, wat hebben we geleerd, waar zijn we trots op, wat had beter gekund?

Er wordt een reis door de tijd gemaakt, waarbij het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) de start is van de reis en een blik in de toekomst de finish. De inhoud is als volgt:

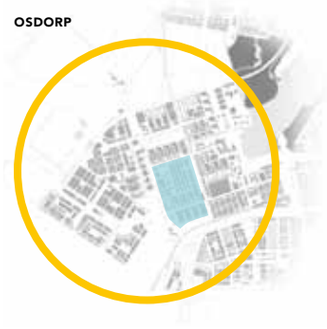
H1	Zuidwest Kwadrant gaat vernieuwen (periode tot 1993)	6
H2	De voorbereidingen (1993-1999)	14
H3	Van renovatie naar nieuwbouw (1999-2004)	28
H4	Meer differentiatie is gewenst (2004-2010)	40
H5	Het leefklimaat na oplevering van de vernieuwde woonomgeving	48
H6	Het proces: terugblikken en vooruitkijken	58

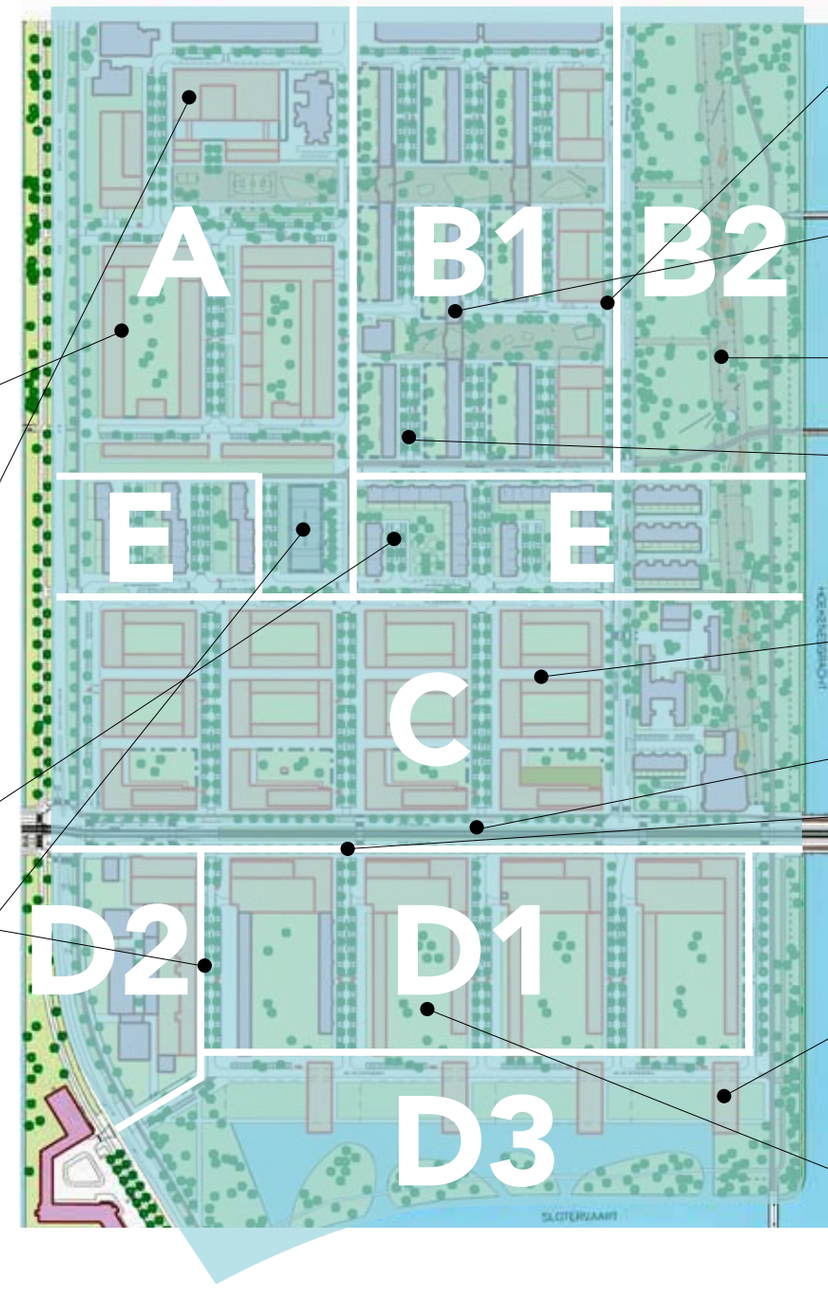
1 In *Dag Osdorp*, uitgave Stadsdeel Osdorp 2005.

ZUIDWESTKWADRANT IN DEELGEBIEDEN

AMSTERDAM

OSDORP





'ONDER-DE-PANNEN'
AAN DE ZOELENKERKSTRAAT

BREDE SCHOOL 'DE KIKKER'

RENOVATIE EN
NIEUWBOUW AAN DE
KLAAS KATERSTRAAT

JAREN TACHTIG BOUW
AAN DE ROSA MANUSSTRAAT

LOUIS DE VISSERPLEIN

'DE DRIE WACHTERS'
AAN DE
WOLBRANTSKERKWEG

RENOVATIE EN OPTOPPING
AAN DE HERTINGENSTRAAT

STADSPARK

RENOVATIE AAN DE LODIJKESTRAAT

STADSWONINGEN IN
HET 'HOF VAN OSDORP'

APPARTEMENTEN-
COMPLEX
DEELGEBIED C VANAF
PIETER CALANDLAAN

APPARTEMENTENCOMPLEX
DEELGEBIED D VANAF
PIETER CALANDLAAN

WOONTOREN IN WATERPARK

ARTIST IMPRESSION
NIEUWBOUW COMPLEX
DOMELA NIEUWENHUISSTRAAT -
BART POESIASTRAAT

H1
Zuidwest Kwadrant gaat vernieuwen

Periode tot 1993

DE VISIE ACHTER DE WESTELIJKE TUINSTEDEN

De Westelijke Tuinsteden, waaronder de wijk Osdorp, waren het Amsterdamse antwoord op het enorme woningtekort na de Tweede Wereldoorlog. De plannen ervoor stammen echter uit de jaren dertig. In 1935 publiceerde de gemeente Amsterdam het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). In het AUP was voorzien in een sterke uitbreiding westwaarts. Bij die uitbreiding hanteerden de stedenbouwkundigen het uitgangspunt van de nieuwe stedelijke orde. Niet meer de chaos van de 'oude' stad, maar bijna wetenschappelijk ontworpen wijken, waarin

ALGEMEEN UITBREIDINGSPLAN (AUP)

verkeer, wonen, werken en groen gescheiden zijn, waar de woningen functioneel zijn ontworpen, gegroepeerd in stroken half hoge flatgebouwen, omringd door openbaar groen. In de filosofie van toen hoefden wijken en gebouwen niet mooi te zijn, maar functioneel. Wat de bewoners er van zouden vinden, was voor de planners van die tijd volledig irrelevant.

Bij de afdeling stadsontwikkeling ging men ervan uit dat Amsterdam zou groeien tot zo'n 1 miljoen inwoners in 2000. Voor die bevolkingsomvang moest gebouwd worden. Het idee was dat Amsterdam daarna 'af' zou zijn. Stadsontwikkeling leefde daarom in de veronderstelling bezig te zijn met het ontwerpen van Amsterdam in haar eindstadium. [1]
In de jaren 50 werd gestart met de bouw van de Westelijke Tuinsteden. Het was de tijd van wederopbouw. Er moest snel, massaal en goedkoop gebouwd worden om de ergste woningnood na de oorlog te ledigen. Binnen 20 jaar zijn de naoorlogse wijken van Amsterdam voltooid.

Voor de vele jonge gezinnen die de oude krappe woningen in de overvolle binnenstad en de verpauperde volksbuurten bewoonden, was door de moderne stedenbouwers een mogelijkheid geschapen om zich te kunnen ontplooien in nieuwe wijken vol licht, lucht en ruimte. Oud stadsdeelvoorzitter Simon Willing verhuisde toentertijd

CIAM

De stedenbouwkundige plannen van de Westelijke Tuinsteden zijn terug te voeren op het gedachtegoed van de CIAM, het Congres Internationaux d'Architecture Moderne. Le Corbusier is daarvan de beroemdste deelnemer. Bij de uitbreiding van Amsterdam is het vooral het hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, Cornelis van Eesteren die de CIAM ideeën verwezenlijkt. [1]

Nieuwe stedelijke orde. Niet meer de chaos van de 'oude' stad.

1 In J.E. Abrahamse en R. Noyon, *Het oude en nieuwe bouwen*, Bussum 2007.

“Koelkasten, gasfornuizen, wasemkappen, die bestonden helemaal niet in die tijd.”

Wim Velthuis

DE OPZET VAN HET ZUIDWEST KWADRANT

Het idee dat de Westelijke Tuinsteden de laatste uitbreiding zou zijn, maakte het Zuidwest Kwadrant tot de rand van de stad. De Baden Powellweg vormde de grens tussen stad en ommeland. De wijk is ‘true to type’, opgebouwd langs de boven geschetste principes. Stroken van 5 etages hoge portiek-etagewoningen, veel openbaar groen, waaronder een heus Stadspark en een heldere, rechtlijnige verkeersstructuur waarbij de Pieter Calandlaan de hoofdontsluiting verzorgt. De woningen, zo’n 3000, waren wel wat aan de kleine kant, gemiddeld zo’n 60m².

met zijn ouders mee vanuit de Jordaan naar Osdorp om deze kwaliteitssprong te maken, hoewel dat niet door iedereen werd begrepen: *“Mijn ouders gingen van 8 gulden huur per week naar 80 gulden per maand. Mensen in de omgeving van mijn ouders zeiden ‘die zijn gek geworden.”* Ook oud stadsdeelvoorzitter Wim Velthuis verhuisde met zijn ouders mee vanuit de Kinkerbuurt naar het Zuidwest Kwadrant: *“Ik kwam in 1960 als jongetje van veertien jaar uit de Kinkerbuurt met mijn vader en moeder. Wij dachten van wat een geweldige woning hier! Vier slaapkamers, grote huiskamer, geweldig keukentje van Bruynzeel, geisertje erin, aparte mooie douche met een lavet nog wel, daar kon je je ook in wassen en weet ik wat allemaal, dus dat vonden wij natuurlijk een verademing. Koelkasten, gasfornuizen, wasemkappen noem maar op, die bestonden helemaal niet in die tijd.”* Velthuis kon niet vermoeden dat hij jaren later de motor achter de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant zou worden.

DE VERANDERENDE MAATSCHAPPIJ

Vanaf de jaren zestig verandert de maatschappij snel door een enorme welvaartsgroei, technische ontwikkelingen, arbeidsmigratie en een verdere individualisering. Dit heeft zijn weerslag op de Westelijke Tuinsteden. De wijken voldoen al snel niet meer aan de eisen van de tijd. De woningen blijken te klein en niet van erg goede kwaliteit en het volop voorradige

HET ZUIDWEST KWADRANT

Een deel van de oorspronkelijke bewoners vertrekt naar Almere, Zaanstad, Purmerend, de Aker en Nieuw Sloten.

openbare groen is wel een erg onpersoonlijke ruimte. Een deel van de oorspronkelijke bewoners vertrekt naar de overloopgemeenten als Almere, Zaanstad of Purmerend, waar ook voor de 'gewone man' een woning met een tuin bereikbaar blijkt. Eind jaren tachtig en begin jaren negentig worden ook nog eens de uitbreidingswijken als de Aker en Nieuw Sloten gebouwd. Bewoners die op zoek zijn naar meer wooncomfort in de buurt en het zich kunnen veroorloven, verhuizen naar deze nieuwbouwwijken.
Voor de vertrekkers komt een nieuwe groep bewoners, die afkomt op de goedkope en snel beschikbare woningen. Vaak zijn het migranten met grote gezinnen. Zij worden de nieuwe buren van de achtergebleven groep bewoners die steeds meer op leeftijd raakt. De leefstijlen van de verschillende groepen botsen. Er is ergernis om burengeluiden en spelende kinderen die wel eens een voetbal in een bloemenperkje schieten. Nieuwkomers picknicken tot ontzetting van de oude bewoners op de groenstroken. Bewoners voelen zich 's avonds niet meer veilig op straat en in de portieken vanwege rondhangende jongeren op scooters.
Delen van de Westelijke Tuinsteden zakken af naar de onderste regionen van de woningmarkt. De laagste inkomensgroepen bevolken de wijken wat leidt tot een afkalvend voorzieningenniveau. De kwaliteiten van de wijken die de oorspronkelijke bewoners wel ervoeren (licht, lucht en ruimte) gaat volledig langs nieuwe groepen bewoners heen. De betrokkenheid met de directe woonomgeving is er niet

1935	. Amsterdam presenteert het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP)
Jaren '50-'60	. Bouw Westelijke Tuinsteden
Begin jaren 60	. Bouw Zuidwest Kwadrant
1992	. Conferentie *Tuinstad in 2010*
	. Stuurgroep Aanpak Westelijke Tuinsteden in het leven geroepen
1993	. Drie pilotprojecten, waaronder het Zuidwest Kwadrant, worden aangewezen voor de stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden.

"Mijn angst was dat de Baden Powellweg een soort Berlijnse muur zou worden. Aan de ene zijde was het goed, het andere deel verpauperde."

Simon Willing

PILOTPROJECT ZUIDWEST KWADRANT

meer, woningen, straten en het groen gaan er 'sleets' uitzien. De oorspronkelijke bewoners klagen over de teloorgang van hun buurt: *"Het was echt zo'n gezellige buurt, vroeger. Het was niet zo dat we over de vloer lagen bij elkaar, maar op straat maakte je een praatje. Op vrijdag schrobden de vrouwen de trap met elkaar. Als er sneeuw lag, kochten we samen zout. Een beetje zoals De Jordaan vroeger. Die gemeenschapszin is weg."* [2] Het is duidelijk dat zonder ingrijpen delen van de Westelijke Tuinsteden steeds verder zullen wegglijden. Besloten wordt de Westelijke Tuinsteden op de schop te nemen. Het Zuidwest Kwadrant in Osdorp wordt naast Buurt Negen (Geuzenveld-Slotermeer) en Overtoomse Veld Noord (Slotervaart) in 1993 aangewezen als een pilotproject. Er is enige haast geboden in het Zuidwest Kwadrant, omdat binnen Osdorp het contrast tussen het nieuwe en de oude wijken schrijnend wordt. Willing: *"Mijn angst was dat de Baden Powellweg een soort Berlijnse muur zou worden. Aan de ene zijde was het goed, het andere deel verpauperde."*

2 Een bewoner uit complex 50 opgetekend in een artikel van Trouw, 16 december 1995.

H2
De voor-bereidingen

1993-1999

De beslissing is gevallen om het Zuidwest Kwadrant te gaan vernieuwen. Maar wat nu? Er zijn op deze schaal geen vergelijkbare voorbeelden waar kennis kan worden opgedaan. Ja, in de jaren 70 en 80 werden oude volksbuurten binnen de ring vernieuwd en daar is zeker veel van geleerd. Zoals het luisteren naar de wensen van de zittende bewoners en rekening houden met de bestaande sociale structuren. Maar er zijn ook grote verschillen: de opzet van de wijken, type woningen, eigendomsverhoudingen, geldstromen, de tijdsgeest en ga zo maar door. Betrokken partijen in het Zuidwest Kwadrant gaan vanaf 1994 frequent om de tafel zitten. Er moet een route uitgestippeld worden en een stedenbouwkundige visie worden ontwikkeld.

WELKE STRATEGIE?

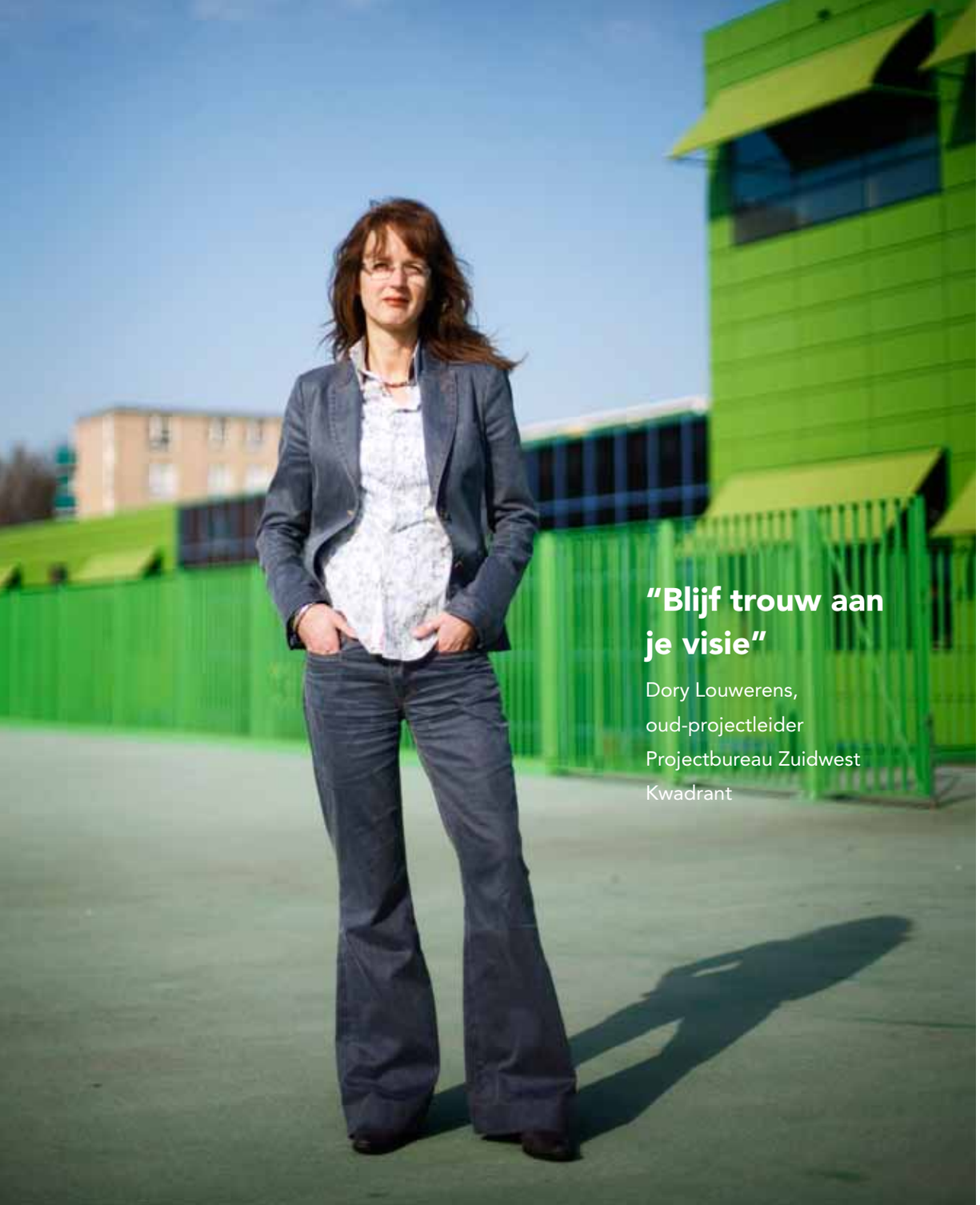
Vanaf het begin is het duidelijk dat de aanpak van het Zuidwest Kwadrant integraal zal zijn. Niet alleen de woningen worden grondig verbeterd, ook voorzieningen en bedrijven krijgen de nodige aandacht, de openbare ruimte wordt heringericht en buurtbeheer zal een prominente plaats krijgen. Alles in onderlinge samenhang omdat het niet gaat om één probleem dat opgelost moet worden, *"maar van een aantal maatschappelijke ontwikkelingen die tezamen van invloed zijn op het functioneren van de wijk."* [1] De integrale aanpak heeft als einddoel om het *"Zuidwest Kwadrant te ontwikkelen tot een woonmilieu waarin mensen plezierig wonen, waar plaats is voor rendabele bedrijvigheid en waarbij de openbare ruimte positief wordt gewaardeerd en uitstraling heeft voor de gehele buurt."* [2]

De integrale aanpak leidde automatisch tot de conclusie dat een bloksgewijze aanpak niet het middel is om te vernieuwen, maar dat een bredere gebiedsaanpak nodig is. Oud projectleider Dory Louwerens: *"Bij alleen een bloksgewijze aanpak blijven het toch cosmetische ingrepen, dan worden alleen de woningen opgepoetst."* Het is het begin van de zogenaamde 'gebiedsontwikkeling'. Het Zuidwest Kwadrant besloeg echter zo'n groot gebied dat fasering nodig was en het geheel uiteindelijk in verschillende deelgebieden werd opgeknipt. Hiermee werd het ook een 'ontwikkelingsstrategie'. Terugkijkend zijn de meeste betrokkenen het met Dory Louwerens eens dat dit

Verbetering woningen, aandacht voor voorzieningen en bedrijven, herinrichting openbare ruimte en een prominente plaats voor buurtbeheer.

1 Projectgroep Zuidwest Kwadrant, *1e concept Plan van Aanpak Zuidwest Kwadrant Osdorp*, mei 1995.

2 *Samenwerkingsovereenkomst Zuidwest Kwadrant Osdorp*, december 1995.



“Blijf trouw aan je visie”

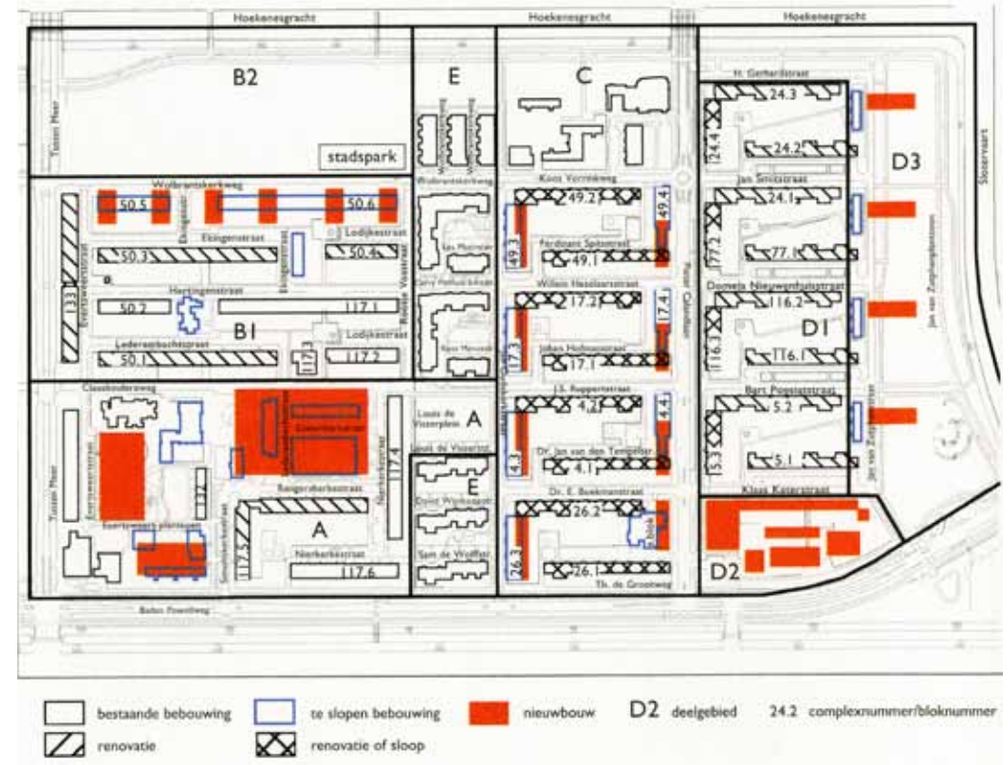
Dory Louwerens,
oud-projectleider
Projectbureau Zuidwest
Kwadrant

een groot voordeel was. *“Er kon makkelijk geschakeld en ingespeeld worden op de ontwikkelingen, zoals op de woningmarkt en op veranderende wensen van bewoners. Lessen konden worden meegenomen naar volgende gebieden.”* Een enkeling beoordeelt dat zelfs de deelgebieden te groot waren voor een effectieve aanpak: *“In het Zuidwest Kwadrant heeft men elkaar op slot gezet door de financiële afspraken voor te grote gebieden. Hierdoor kon men niet flexibel omgaan met snelle veranderingen.”*

Fasering was ook nodig vanwege de vele partners in het Zuidwest Kwadrant. Om ook de herhuisvesting van bewoners goed te laten verlopen wordt de fasering later noodgedwongen strakker ingezet. Dory Louwerens: *“Duizend bewoners in drie jaar tijd laten verhuizen lukt ook niet”. “Je moet toch eerst bouwen voor je kunt slopen.”*

Meer bieden dan een hokkerige woning van 60 m² met vier kamers.

OVERZICHTSKAART UIT 2000



VOORAL RENOVEREN

Het aanbrengen van variatie in het woningaanbod is het speerpunt van de vernieuwing. Uit de woningmarktanalyses blijkt dat er een enorm tekort is aan grote woningen. De eenzijdige bevolkingssamenstelling moet worden doorbroken door jonge gezinnen die graag binnen de buurt willen blijven, meer te bieden dan een hokkerige woning van 60 m² met 4 kamers. De woningen moeten ook ruimer en aantrekkelijk worden gemaakt om gezinnen met een hoger inkomen te verleiden naar Osdorp te komen. Er zijn daarom niet alleen appartementen gewenst maar ook eengezinswoningen. Kwalitatief goede woningen – waar mensen bereid zijn om voor te betalen – worden aan de voorraad toegevoegd. Omdat er ook een groot tekort aan woningen is die geschikt zijn voor ouderen, zullen er veel gelijkvloerse woningen komen die bereikbaar zijn met een lift .

Voor deelgebied B, de buurt rond de Hertingenstraat, worden de eerste plannen ontwikkeld. Dit komt ook mede omdat corporatie het Oosten, die in het gebied veel bezit heeft en met de vernieuwing in het vooruitzicht investeringen voor zich uit heeft

DE DRIE WACHTERS, GEZIEN VANUIT HET STADSPARK

geschoven, de urgentie voelt om wat te doen. Het aanbrengen van differentiatie vindt plaats via een grootschalige renovatie van de bestaande voorraad. De te renoveren complexen worden ook ‘opgetopt’ door extra woonlagen aan te brengen. Van sloop is in beperkte mate sprake. Alleen aan de Wolbrantskerkweg gaan de portieketagewoningen en de haaks staande kleine duplexwoningen gesloopt worden om ruimte te bieden aan het nieuwe Stadspark met aan de rand zes nieuwe woontorens. De keuze voor grootschalige renovatie past in het tijdsbeeld van toen. Endry van Velzen, stedenbouwkundige van het eerste uur, zegt er dit over: *“Begin jaren negentig lag de nadruk in Amsterdam op renovatie. De Stedelijke Woningdienst had in die tijd een stevige rol. Zij had toen ook een voorbeeldboek waarin stond hoe de bestaande gebouwen gerenoveerd konden worden. Ook het stadsdeel zag de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant toch vooral als een beheeropgave en niet als een grote ontwikkelingsopgave.”*

Het optoppen en het toevoegen van nieuwbouw komt voort uit de ‘compacte stad’ gedachte. Om de trek uit de stad tegen te gaan gaat men vanaf de jaren tachtig steeds efficiënter om met de stedelijke ruimte. De centrale stad verordonneert

OPTOPPING IN DE HERTINGENSTRAAT

De dynamiek zat aan de groene randen.

dat er een verdichting moet plaatsvinden. Het moet positieve impulsen geven aan het voorzieningenniveau. Dit betekent wel dat het bouwen van eengezinswoningen een lastig te realiseren opgave is.

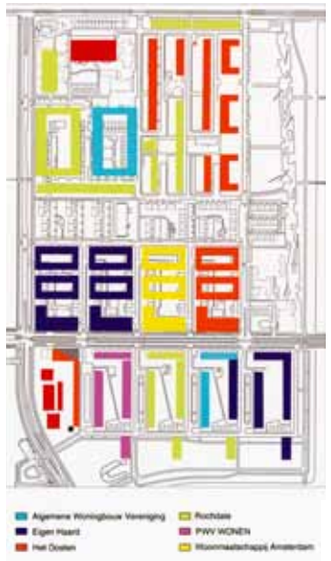
DE KWALITEITEN ‘LICHT, LUCHT EN RUIMTE’

Stedenbouwkundige Endry van Velzen, landschapsarchitect Michael van Gessel en interimmanager Friso Broeksma starten medio jaren negentig brainstormsessies om een stedenbouwkundige visie voor het Zuidwest Kwadrant te ontwikkelen. Ze constateren al snel dat het niet alleen over woningen moest gaan, maar ook over de positie van het hele gebied *“dit is niet alleen een volkshuisvestingsopgave, maar ook een stedenbouwkundige opgave.”* Het programma blijkt nog helemaal niet uitgewerkt: *“Als men nu aan zo’n gebied begint heeft men het meteen over de positionering van het gebied en over welke woonmilieu gewenst is, maar dat was toen helemaal niet zo.”*
Het is zonneklaar dat het Zuidwest Kwadrant door de bouw van de Aker een andere positie in de stad had gekregen. Het lag niet meer aan de rand van de stad, maar midden in de stad. Hierdoor zijn de groene randen belangrijker geworden voor de wijk. Om deze kwaliteit beter te benutten worden de groene randen omgevormd tot parken. Het Stadspark gaat als eerste aangelegd worden. Aan de rand zullen zes woontorens verrijzen, die ‘De Drie Wachters’ als verzamelnaam krijgen (deelgebied B). Het Jan van Zutphenplantsoen wordt getransformeerd in het Waterpark (deelgebied D). Hier worden vier nieuwe woontorens toegevoegd. *“Iedereen was het er ook over eens, de dynamiek zat aan de randen”*, aldus Endry van Velzen. De Pieter Calandlaan is – naast de aanleg van de parken – de andere grote opgave. Voorheen hield

licht

lucht

ruimte



CORPORATIEBEZIT IN 2006

CORPORATIEBEZIT

Uiteindelijk zijn er in 2010 vijf corporaties met bezit in het Zuidwest Kwadrant:

- **Rochdale (voorheen: Patrimonium en Bouwvereniging Rochdale)**
- **Eigen Haard**
- **Stadgenoot (voorheen: AWV en Het Oosten)**
- **Ymere (voorheen: Zomers Buiten en Woonmaatschappij Amsterdam)**
- **De Alliantie (voorheen: PWV Wonen en de Alliantie)**

de Pieter Calandlaan op bij het Zuidwest Kwadrant maar door de nieuwbouw van de Aker is de laan een belangrijke ontsluitingsweg geworden. Het plan is om het profiel aan te passen aan de nieuwe rol, de Pieter Calandlaan wordt getransformeerd naar een 'stadsstraat': een brede hoofdstraat met een trambaan, waar de hoge aanpalende complexen ruimte bieden aan wonen, winkels en publieke voorzieningen.
Ondanks de verdichtingsopgave is het idee om de open bouwstructuur goeddeels te handhaven. Vanuit de bewoners is er de wens om de kwaliteiten van de wijk te behouden. Bewoners waarderen de straten met de brede stoepen, waar kinderen kunnen spelen en mensen hun auto kunnen parkeren. Ook wil men het vele groen en de grote open ruimtes behouden.
Dory Louwerens: *"Toen hebben we gezegd: Ok, we gaan verdichten maar we zorgen wel dat het profiel van de straten en de kwaliteit van het groen behouden blijft."* De binnenhoven worden via afscheidingen alleen bereikbaar voor de bewoners: *"Het groen wordt teruggeven aan de bewoners."* Anonieme ruimtes moeten verdwijnen. Het wordt stedelijk wonen, zonder een bedreigende en onprettige openbare ruimte.

GROEN TERUGGEVEN AAN DE BEWONERS

AANDACHT VOOR HET SOCIALE

Een integrale aanpak betekent dat ook aan de sociale vernieuwing gewerkt moet worden. Om vanaf de start de buurten leefbaar te houden, is er het besef dat hiermee niet gewacht kan worden tot de eerste woningen vernieuwd zijn. Een scala aan activiteiten wordt georganiseerd. Het doel is om via themagerichte projecten sociale overlast te verminderen, het gevoel van veiligheid te vergroten, de sociale samenhang te versterken, het aanzicht van de openbare ruimte te verbeteren en, ambitieuzer, om sociaal-economische achterstanden weg te werken. De acties variëren van buurtschoonmaakacties ('Goed zo, mooi zo') tot extra politietoezicht, van een sportpleinmedewerker tot een campagne ('Thuis in het Zuidwest Kwadrant') om de burenoverlast te verminderen. Het effect is dat bewoners ook op de korte termijn

SAMENWERKINGS-OVEREENKOMST ZUIDWEST KWADRANT OSDORP (1995)

Hierin wordt onder meer vastgelegd:

- **Elke corporatie is verantwoordelijk voor de investeringen in eigen woningbezit**
- **De kosten en baten van de openbare ruimte en infrastructuur komen ten laste van het stadsdeel Osdorp**
- **De partijen stellen een beheerplan op voor de openbare en semi-openbare ruimte**
- **De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de bewoners dragen de partijen gezamenlijk**
- **De corporaties zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de herhuisvesting**
- **De kosten van de herhuisvesting zijn voor rekening van de corporaties**
- **Stadsdeel Osdorp garandeert een verhuiskostenvergoeding**

HET VERNIEUWDE LOUIS DE VISSERPLEIN

kunnen zien dat er werkelijk iets gebeurt.

HOE GAAN WE DE VERNIEUWING REGELEN?

Om de vernieuwing in goede banen te leiden moet een hele organisatie opgetuigd worden. Het gebied is groot en er zijn veel uitvoerende partijen bij betrokken. De belangrijkste zijn het stadsdeel en de zes corporaties die bezit hebben in het Zuidwest Kwadrant.

December 1995 is een belangrijk moment. De partijen ondertekenen een samenwerkingsovereenkomst, waarmee de uitvoering van de vernieuwing formeel van start gaat. Aan de bestaande organisatiestructuur worden twee belangrijke elementen toegevoegd, namelijk het Directeurenoverleg en Projectbureau Zuidwest Kwadrant.

HET DIRECTEURENOVERLEG

Beslissingen over de te volgen koers worden in het overleg genomen. Naast de stadsdeelvoorzitter, de bestuurders van de corporaties schuift in een later stadium ook de projectleider van het Projectbureau Zuidwest Kwadrant aan. Er worden, zo blijkt, niet alleen beslissingen genomen, maar er wordt ook flinke discussie gevoerd (zie het kader: 'Het Directeurenoverleg; een slagvaardige Poolse landdag'). Het overleg blijft gedurende de vernieuwing een belangrijke rol spelen.

Het Projectbureau verdient een vette pluim

Zonder uitzondering zijn betrokken professionals positief over het Projectbureau. Aad van Meel van Eigen Haard: *"Het Projectbureau was voor ons de heilige schakel, het was de centrale spil."* Het Bureau zorgt ervoor dat de complexiteit van het proces voor de deelnemende partijen behapbaar wordt. Vestigingsdirecteur Piet Rigter van het AWV: *"Het Projectbureau verdient een vette pluim, ze hebben fantastisch werk verricht."* In de masculiene wereld van ontwikkelaars en bouwers was het ook een opvallende club, Aad van Meel weer: *"Het waren nota bene allemaal dames die daar werkten, wat je niet veel ziet in dit wereldje. Een enthousiaste groep vrouwen. Het is mede daardoor ook een hele leuke tijd geweest."*

EEN VOS OP DE CROSSBAAN

Gerard Pouw,
projectleider Zuidwest Kwadrant
1993-1995

In Amsterdam werd in het begin van de jaren ‘90 de agenda voorbereid voor de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden. De kaders die vanuit de centrale stad werden meegegeven waren minimaal.
Ik werd gevraagd om in opdracht van de samenwerkende corporaties en het stadsdeel een plan van aanpak te ontwikkelen. In dat plan werden de programmatische, stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten vastgelegd.

Terugkijkend op die beginperiode van het Zuidwest Kwadrant kan je wel zeggen dat het denken over de stedelijke vernieuwing in het laatste decennium grondig is gewijzigd. Ik herinner me nog de emotionele bijeenkomsten met bewoners van 120 zeer kleine woningen in een groenstrook aan de Wolbrantskerkweg. Hun woningen zouden worden gesloopt ten gunste van een ‘stadspark’. Dat nieuwe park was eerst nodig omdat we dan compensatie konden bieden voor het nabijgelegen Jan van Zutphenplantsoen waar we zo’n 300 nieuwe woningen wilden gaan bouwen. Het verdwijnen van het groen en speelplekken was toen echt een belangrijk item. Ik kan me nog herinneren dat we een onderzoek lieten doen naar de ecologische waarde van het Jan van Zutphenplantsoentje. Dat was een soort crossterrein voor brommers en hangjongeren, dus ik schatte die waarde erg laag in. Op een dag werd ik door een bewoner gebeld met de triomfantelijke mededeling dat er een vos was gesignaleerd op die crossbaan. Het nieuwbouwplan kon dus wel de kast in.

In die periode dachten we ook nog heel sterk aan een soort acupunctuur per complex: ingrijpen renovatie met samenvoegingen, optoppen en aanbouwen. Voor elk complex werd in overleg met de betrokken corporatie een maatplan gemaakt. We realiseerden ons nog niet dat dit soort ingrepen peperduur zijn.

De betrokkenheid van bewoners, de bewonersparticipatie bij de planvorming, hadden we sterk neergezet. We hadden professionele bewonersondersteuning en een aparte medewerker voor communicatie. Dat werkte best goed en er was toen nog veel draagvlak voor het project.

Uiteindelijk is de sloop/nieuwbouw aanpak veel ingrijpender geweest dan we toen hadden voorzien.

HET PROJECTBUREAU ZUIDWEST KWADRANT

Het projectbureau wordt belast met de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst. Communicatie, kwaliteitsbewaking, verzorgen van planningen, signaleren van ontwikkelingen, het behoort toe aan het Bureau. Vooral de rol van bruggenbouwer (‘smeerolie’) blijkt het Bureau op het lijf geschreven te zijn. En het wordt gewaardeerd (zie het kader ‘Het Projectbureau verdient een vette pluim’). Het Bureau, dat ook kantoor houdt in het Zuidwest Kwadrant, is al snel in het gebied verankerd. Bewoners kunnen elk moment van de dag gewoon binnenlopen en vragen stellen. Projectleider Dory Louwerens: *“Je bouwt hierdoor een band op met bewoners. Dat is ook goed voor het draagvlak.”* Het Bureau wordt een trechter naar de bestuurders. Het weet wat onder de bewoners leeft. Het Projectbureau verbindt daarnaast de fysieke met de sociale vernieuwing.

Het Project-bureau had de rol van bruggenbouwer.

1993 . Projectgroep ingesteld: Bestaande uit stadsdeel, corporaties en wijkorgaan
1994 . Intentieovereenkomst tussen corporaties en stadsdeel Osdorp: het project is gestart
1995 . ‘Bewonersoverleg Zuidwest Kwadrant’, bewonersoverleg op wijkniveau
. Plan van aanpak ‘Een buurt met een toekomst’ (vervolg op de intentieovereenkomst)
. Samenwerkingsovereenkomst Zuidwestkwadrant uitvoering van PvA ‘Een buurt met een toekomst’
1996 . Stedenbouwkundig Programma van Eisen
. Het Projectbureau Zuidwest Kwadrant wordt opgericht
1997 . Vanaf 1997 worden per deelgebied plannen opgesteld
. De Bewonersadviesgroep Zuidwest kwadrant (BAG) komt voor het eerst bijeen
. Masterplan Buitenruimte Zuidwest Kwadrant
. Start eerste uitplaatsing bewoners seniorenwoningen aan Wolkbrantskerkweg
1998 . Financieel kader
. Actieplan Sociaal Beheer
. Het Perspectiefplan Sociaal-Economische Vernieuwing door werkgroep 2000

Start vernieuwing
De vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant is gestart in 1998 en het is daarmee het eerste stedelijke vernieuwingsgebied in Amsterdam Nieuw West

Het Directeurenoverleg: een slagvaardige Poolse landdag

“Als je op zo’n Calandlaan rijdt denk ik, nou dat is toch wel een mooie stadstraat geworden, er zijn toch wel mooie dingen gebeurd in dit deel van de stad. Dat ik daar mede een rol in heb gespeeld, daar ben ik wel trots op.”

Aan het woord Nico Nieman, directeur bij Eigen Haard. Nieman was jarenlang de voorzitter van het directeurenoverleg. Hij volgde in 1998 Tom de Roode van de AWV (nu Stadgenoot) op als voorzitter van deze club, waarin de zes corporaties en het stadsdeel vertegenwoordigd waren. Bovendien schoof procesmanager Dory Louwerens aan bij de overleggen.
Het directeurenoverleg streefde naar consensus over de te volgen koers. Dat leidde regelmatig tot stevige discussie die niet zelden gepaard gingen met emoties. Maar, aldus één van de deelnemers, *“dat toonde de betrokkenheid van de partijen.”*
Het viel natuurlijk niet mee; zoveel partijen, met eigen denkbeelden en verschillende belangen. *“Het was in het begin wel oefenen met elkaar, ja dat was wel zo, bijvoorbeeld het verschil in urgentie. Bij sommigen stond het bezit keurig in de verf.”* Die corporaties hadden dus net geïnvesteerd en voelden er in eerste instantie niet veel voor om rigoureus nieuwe ingrepen te plegen. Anderen hadden weer meer ambities.
Oud stadsdeelvoorzitter Simon Willing typeert het als volgt: *“De één wilde vooruit de ander stond op de rem. Ze voerden allemaal rituele dansen.”*
Bovendien hadden de corporaties verschillende visies op de gebiedsontwikkeling.
Toch kwam men er steeds weer uit, desnoods door er de mening van een objectieve derde (of beter, zevende) partij bij te betrekken. Voorzitter Nieman leidde de vergaderingen met gevoel voor verhoudingen: *“ja, ‘t is toch een beetje iedereen met respect behandelen en aan het woord laten. Iedereen zit met zijn eigen blik en positie in zo’n proces. Ik denk dat ik het wel redelijk beheersbaar heb gehouden. Veel spelers aan tafel maakt het vergaderen lastig hoor… we hebben het wel eens over Poolse landdagen.”*

Maar het feit dat alle partijen aan tafel zaten, betekende ook dat de lijnen kort waren, dat er snel beslissingen konden worden genomen.
Een prominente rol in de overleggen werd gespeeld door Willing. Volgens Frank Bijdendijk van destijds Het Oosten zette Willing er ‘veel power’ in, hij zette zaken op scherp, waardoor het overleg over dode momenten heen werd geholpen. De no-nonsense mentaliteit van Willing en zijn ambtenaren heeft veel bijgedragen aan de slagvaardigheid van de groep. Want slagvaardig waren de directeuren uiteindelijk, ondanks de omvang van de groep. In die zin vormde het overleg een opmaat voor de latere consortia die de vernieuwing van West ter hand hebben genomen.

“Rituele dansen”

Simon Willing,
oud stadsdeelvoorzitter

H3
Van renovatie naar nieuwbouw

1999-2004

Het is medio 1998 als in de deelgebieden A en B de eerste sloopwerkzaamheden beginnen, zoals de agrarische school Florens College en woningen aan de Wolbrantskerkweg. Voor iedereen in de wijk is het nu zichtbaar dat de vernieuwing zich voltrekt. Deelgebied B trekt de komende jaren de meeste aandacht door de omvang van de opgave, niet alleen de vele woningen die vernieuwd of gebouwd gaan worden, maar ook omdat veel bewoners dan, al dan niet tijdelijk, geherhuisvest moeten worden. In deelgebied A ligt de nadruk op het slopen en nieuw bouwen van voorzieningen. Ondertussen worden plannen voor deelgebied C verder uitgedacht. De plannen voor dit gebied, zo blijkt in het verloop van het proces, worden een aantal maal ingehaald door nieuwe inzichten.

KUNNEN WE WEL ZO DOORGAAN?

In deelgebied B is medio 2001 de renovatie van Complex 50 aan de Hertingenstraat voltooid. In de plinten zijn woningen samengevoegd voor de grote gezinnen, in de delen die zijn ontsloten door een lift komen de ouderen en de overige woningen blijven ontsloten door een portiek. De renovatie wordt door veel mensen mooi gevonden en de aanpak wint zelfs de Nationale Renovatieprijs.

Alleen, de aanpak is zeer kostbaar. Alles moet aan de woningen vertimmerd worden, van nieuwe verwarmingsinstallaties tot het verstevigen van de balkons. Uiteindelijk blijkt de kwaliteitsslag voor bewoners niet bijzonder spectaculair. Een deel van de woningen is dan wel ontsloten door een lift, in feite krijgt een deel van de bewoners hun zelfde (kleine) woning terug. Sterker nog, de woningen zijn zelfs kleiner geworden. Doordat er geïsoleerd moet worden, worden de muren dikker. Ook is er een extra woonlaag op het complex gebouwd. Het wordt mooi gevonden maar stuwt de kosten verder omhoog: *“Men wilde er iets moois van maken, geld stond toen nog niet op de voorgrond.”*
Men slaat aan het rekenen. Voor de ongeveer 120.000 gulden die er per woning geïnvesteerd

DE HERTINGENSTRAAT

wordt, kan er ook een nieuwe woning worden gebouwd. Ook oud stadsdeelvoorzitter Simon Willing is verrast als blijkt dat nieuwbouw nog geen 100 gulden huur per maand duurder is dan renovatie: *“en toen was ik gauw om, met renoveren blijft het toch een oude woning.”*
De herhuisvesting in deelgebied B ervaren de bewoners als ingrijpend. De bewoners die willen terugkeren worden uitgeplaatst naar wisselwoningen, om na de renovatie terug te keren. Dit proces verloopt veel trager dan vooraf bedacht is en leidt tot gemor (zie ook kader ‘Sociaal beheer bij herhuisvesting’).
De twijfels nemen toe over de verder te volgen route: *“Is dit nog wel vol te houden?”*

SLOOP/NIEUWBOUW WORDT BREED GEDRAGEN

In deelgebied C is de keuze voor een grootschalige renovatie van de portieketagewoningen door de opgedane ervaring aan het wankelen gebracht. Het plan is om de woningen te vergroten door het deels naar voren plaatsen van de voorgevel. Het is een ingewikkelde opgave. De corporaties onderzoeken wat de kosten zijn. De conclusie liegt er niet om: *“het aanpassen van de woningen naar de wooneisen*

“Ook al probeer je hoogwaardig te renoveren, je haalt het niveau van de andere bebouwing niet.”

Ronald van Dijk,
manager woonzaken
Rochdale

BEWONERS ADVIESGROEP (BAG)
Vanaf 1997 tot en met 2005 heeft de BAG een bijdrage geleverd aan de vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant. Op verzoek van de toenmalige projectleider van het Projectbureau Zuidwest Kwadrant, Gerard Pouw, werden verschillende bewonerscommissies en -werkgroepen samengevoegd tot één adviesgroep. Zij zijn, gesteund door een groep bewonersondersteuners, gedurende het vernieuwingsproces een belangrijke schakel tussen de plannenmakers en de overige bewoners. Gevraagd en ongevraagd geven zij adviezen. Soms worden zij gezien als *“luis in de pels”* maar ze zijn ook te *“vergelijken met voelsprieten.”* Door voortschrijdende inzichten ontstaat ook bij de BAG begrip voor de complexiteit van het vernieuwingsproces (Bron: *Acht jaar BAG*).

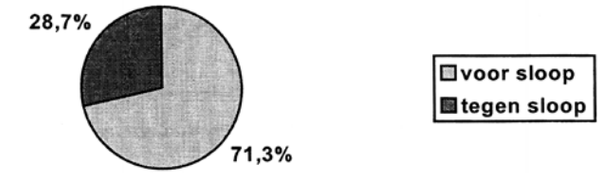
1 Projectbureau Zuidwestkwadrant, *’00 Werkprogramma Zuidwest Kwadrant*, 2000

van nu en de toekomst is niet mogelijk zonder een extreem hoog financieel tekort per woning”.[1] Een alternatief is om te kiezen voor een kleine renovatiebeurt waarbij de woningen weer zo’n 25 jaar vooruit kunnen. Dit heeft echter bij de betrokken bestuurders niet de voorkeur. Eind jaren negentig is de periode van een ongekende economische groei. Bovendien zijn de corporaties sinds een paar jaar verzelfstandigd en moeten dus hun eigen broek omhoog houden. Het ambitieniveau krijgt hierdoor een flinke impuls. Nieuwbouw is relatief goedkoop, biedt bewoners een kans op een grote kwaliteitssprong en is duurzamer. Zo kan bij nieuwbouw de plattegrond makkelijker aangepast worden aan de wensen van de bewoners en kunnen alle woningen worden ontsloten door een lift, wat de levensloopbestendigheid ten goede komt. Kortom, de sloop/nieuwbouw variant is een serieuzere optie geworden.

Maar vinden de bewoners dat ook? Er kan niet zomaar van de plannen afgeweken worden zonder de bewoners te raadplegen. Bij de betrokken bestuurders heerst de vrees dat bewoners massaal tegen sloop/nieuwbouw zijn. Dat is niet voor niks. Eind jaren tachtig is voor een complex in deelgebied C sloop/nieuwbouw geopperd, maar dit stuitte toen op weerstand bij bewoners.
De bewoners van deelgebied C volgen het proces op de voet. Ook zij zien dat in verhouding tot het resultaat, de geleverde inspanningen in deelgebied B hoog zijn. Bovendien krijgen zij

HET REGIOPLAN-RAPPORT VAN 2000

figuur 1. mening van bewoners over sloop van de acht woonblokken



“Het bleek een eye-opener dat ook door bewoners de sloopvariant geaccepteerd werd.”

Dory Louwerens

via informatiebijeenkomsten beeldmateriaal te zien van de mogelijke nieuwbouwwoningen in deelgebied C. Het Project-bureau merkt in de overleggen met de Bewonersadviesgroep (BAG), het vertegenwoordigende bewonersorgaan, dat de stemming omslaat. Dit is het moment om de bewoners via een vragenlijst de keuze voor sloop/nieuwbouw voor te leggen.
In de lente van 2000 gaan enquêteurs van het onderzoeks-bureau Regioplan langs de deuren van de bewoners.
87 procent van de betrokken 307 huishoudens geven hun mening. En de uitkomst is verrassend. Ruim 70 procent van de bewoners is voor sloop van de woningen.
Bewoners hebben er geen vertrouwen in dat renovatie de gewenste kwaliteit oplevert. Een bewoner: *“We hebben last van lekkage, we hebben scheuren in de muur, het is vochtig en er is geen cv. Renovatie heeft geen enkele zin meer”*. [2] De voorkeur van de bewoners schept een nieuw licht op de vernieuwing. Dory Louwerens: *“Het bleek een eye-opener dat ook door bewoners de sloopvariant geaccepteerd werd.(...). Deze methode hebben we vervolgens overgenomen: bij elk blok in het Zuidwest Kwadrant wordt de bewoners om goedkeuring gevraagd voor sloop/nieuwbouw of renovatie.”* Nico Nieman

2 Regioplan, *Bewonersonderzoek. Deelgebied C - Zuidwest Kwadrant Osdorp, 2000*

BEWONERS ORGANISEREN EIGEN ENQUÊTES

Extra Bericht

U LAASTE KANS OM TEGEN DE SLOOP TE STEMMEN

De Bewonerscommissie wil ook U mening weten over de enquête

Hebben wij deze gegevens van U dan KUNNEN wij nog strijden

Bent U voor de Sloop 0

OF

Bent U TEGEN de SLOOP 0

Graag U Naam en Adres
EN DAN DEZE BRIEF EVEN IN DE BUS DOEN VAN :

H.v. HOUTEN

“Wel knap dat allemaal gelukt is. Het zijn complete volks-verhuizingen geweest.”

Aad van Meel

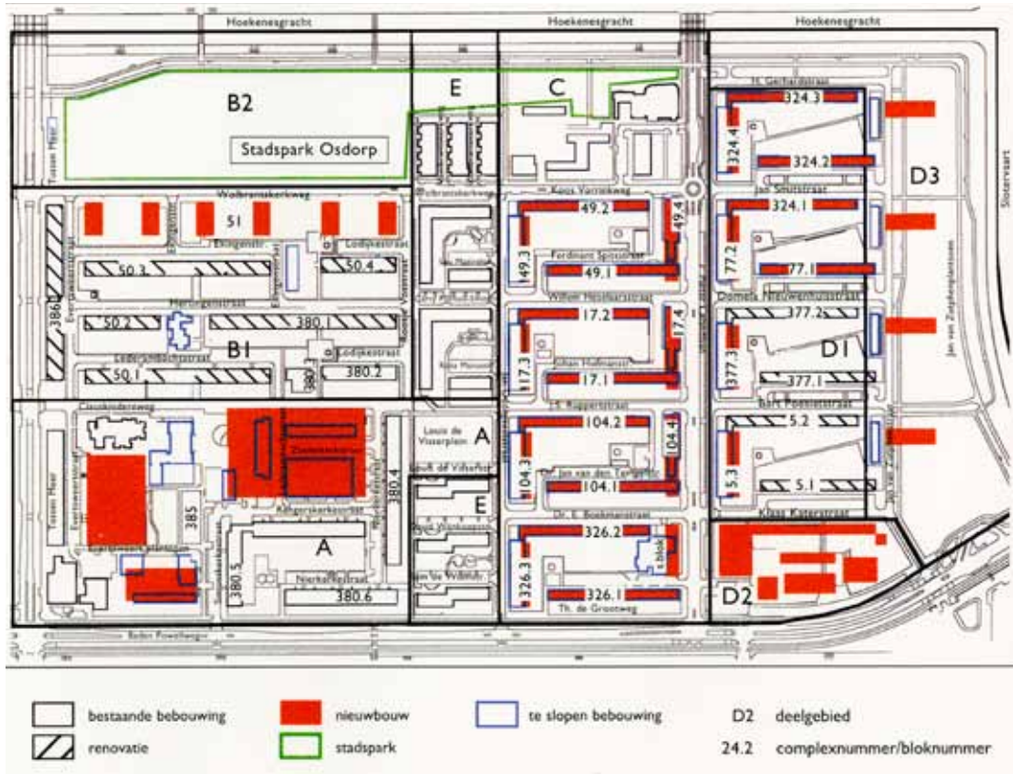
NIEUWBOUW AAN DE PIETER CALANDLAAN

van Eigen Haard: *“In het begin werd altijd gezegd iedereen is tegen sloop, maar als het mensen ook kansen biedt in hun wooncarrière, dan zien ze ineens ook voor zichzelf de plus erin. En dan krijg je die bewoners toch mee, en dat was wel verrassend.”*
De plannen voor deelgebied C worden nog voor de zomer van 2000 herzien. Alle woningen worden gesloopt en er worden meer en grotere appartementen teruggebouwd. De complexen variëren van vijf tot acht woon-lagen. Dit alles met behoud van de historische structuur en de gemeenschappelijke binnentuinen van de vier complexen. De tevredenheid is groot, de woningen kunnen op de tekentafel verder worden uitgedacht.
Om de woningen zoveel mogelijk aan te passen aan de wensen van de bewoners, worden ontwerpteams samengesteld. Deze bestaan uit bewoners van het nog te vernieuwen deelgebied D. Om de herhuisvesting vlotter te laten verlopen, zal de nieuwbouw in deelgebied C worden gereserveerd voor de bewoners uit deelgebied D. De oude bewoners uit deelgebied C krijgen door de corporaties woningen aangeboden in de Aker. Hiermee voldoen de corporaties aan een belangrijke voorwaarde van het stadsdeel voor nieuwbouw. Om tijdig in te spelen op de herhuisvesting

“ZUIDWEST KWADRANT WAS MIJN START IN DE RUIMTELIJKE SECTOR”

Hans Tijl,
Coördinator aanpak Westelijke Tuinsteden

Je moest begin jaren ’60 al een stevige huur kunnen betalen, wilde je naar het Zuidwest Kwadrant kunnen verhuizen. In ruil daarvoor woonde je dan wel op stand, veel beter dan in de oude buurten naast en rond het centrum. De bewoners waren er heel tevreden en wie er woonde ging niet meer weg, met als gevolg een wachtlijst van maar liefst 15 jaar.
Eind jaren ’80 veranderde het beeld. Door de stevige en snelle verandering ontstond al snel een ruimtelijke concentratie van etniciteit en relatieve armoede. De wijk begon bij gemeente en corporaties op te vallen als plek om aan te pakken.
Ik was destijds politiek assistent van wethouder Louis Genet.
Ik werd gevraagd als coördinator aanpak Westelijke Tuinsteden en dat was zo’n beetje de start van Parkstad, uiteindelijk Europa’s grootste stadsvernieuwingsoperatie. Ieder stadsdeel kreeg een voorbeeldproject, in Osdorp werd dat het Zuidwest Kwadrant.
Op dat moment kozen we voor het aanpakken van de eenzijdige bouw door een stadsstraat, optoppen, extra woontorens en het uitbreiden van het groen tot een echt park. Zeg maar een meer stedelijke invulling, maar volledig binnen de kaders van het AUP. Sloop bleef vooral beperkt tot de bejaardenwoningen van 16m² (en een gedeeld trappenhuis van 32m²).
Natuurlijk spraken we veel met de bewoners, die blij waren dat de wijk werd aangepakt. Eén van de grote ergernissen was een slecht onderhouden stuk rommelgroen met brommerhangjongeren, die ook nergens anders heen konden. De eerste actie in het Zuidwest Kwadrant was dan ook een speelplek voor jong en oud met een beheerder. Door de hoge hekken kreeg het een stedelijk accent en vanaf het eerste moment was het er druk.
De sloop van de bejaardenwoningen kreeg ook waardering. “Hadden jullie 10 jaar eerder moeten doen, eindelijk kan ik mijn familie bij me thuis ontvangen” kreeg ik te horen.
Uiteindelijk is de opknapbeurt ingrijpender geweest dan we toen voor ogen hadden, maar er staat nu een wijk met stedelijke kwaliteit, een forse uitbreiding van het groen en uitstekende woningen. Geen slecht resultaat.



OVERZICHTSKAART UIT 2001

BROCHURE VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

wordt veel aandacht besteed aan de communicatie met bewoners. Zo worden bewoners uit het deelgebied 'verleid' door de nieuwe sociale huurwoningen in glossy brochures aan te prijzen. Dit is zover bekend nog niet eerder gedaan.

In het kielzog van de ontwikkelingen in deelgebied C, worden de plannen voor deelgebied D ook deels aangepast. Ook hier blijkt een meerderheid van de bewoners voor sloop/nieuwbouw. Twee corporaties wijzigen hun plannen. In plaats van grootschalige renovatie worden twee van de vier complexen in het geheel gesloopt. De vervangende nieuwbouwappartementen zullen, net als in deelgebied C, weer volgens het oorspronkelijke stedenbouwkundig patroon teruggebouwd worden.

Sociaal beheer bij herhuisvesting

Tijdens de herhuisvesting ontstaan in de verschillende deelgebieden door leegstand beheerproblemen. In deelgebied B zijn bijvoorbeeld de oorspronkelijke bewoners uit de sloopwoningen aan de Wolbrantskerkweg al vertrokken, als blijkt dat de sloop/nieuwbouwplannen flinke vertraging oplopen. Met tijdelijke huurcontracten wordt geprobeerd om de buurt leefbaar te houden. In andere leegstaande complexen is er met regelmaat sprake van diefstal van koperleidingen, waardoor ook lekkages ontstaan. Er zwerven ook nog wel eens mensen rond in de leegstaande complexen. Een sociaal beheerder: *"De herhuisvesting duurde wel lang. Hierdoor kreeg je stadsnomaden die steeds van sloopwoning naar sloopwoning trokken."* Het noopt tot het nemen van drastische maatregelen: *"Op een gegeven moment moesten we overgaan op het 'dichtplanken', daar waren we natuurlijk geen voorstander van."* Als reactie op de beheerproblemen wordt er een interim-beheer plan opgesteld. Ook werd afgesproken dat tijdelijk beheer niet meer door het stadsdeel maar door corporaties plaatsvindt. Corporaties kunnen veel makkelijker sturen omdat zij een groter arsenaal aan woningen hebben waar ze bewoners tijdelijk kunnen huisvesten. Het valt ook niet altijd mee om een complex na een sloopbesluit ('afgifte peildatum') op tijd leeg te krijgen. Ondanks dat bewoners stadsvernieuwingskandidaat worden, zijn niet alle bewoners makkelijk uit te plaatsen. Door opgedane ervaring krijgen groepen als grote gezinnen, passieven en onaangepasten daarom als eerste een huisbezoek om over de toekomstige verhuizing te praten. In deelgebied D wordt gebruik gemaakt van glimmend foldermateriaal om de bewoners te verleiden te verhuizen naar deelgebied C. Het is ook tijdens de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant dat voor de bewoners die geherhuisvest moeten worden, een sociaal plan wordt opgesteld. Het is de voorloper van het Sociaal Plan Parkstad. Een belangrijk uitgangspunt is dat bewoners voorrang krijgen op een woning in een nabijgelegen buurt.

EN DE SOCIALE VERNIEUWING DAN?

Hoewel er volop aandacht is voor sociale vernieuwing, komen er ook kritische geluiden. In een evaluatie van de projectorganisatie signaleert men dat de 'sociale' aspecten ondervertegenwoordigd zijn. De sociale vernieuwing krijgt daarom steeds meer (bestuurlijke) aandacht. Er komt een projectteam binnen het stadsdeel dat specifiek belast wordt met de sociale vernieuwing en een wethouder krijgt de sociale vernieuwing apart als portefeuille.
Maar bewoners zijn nog vaak niet geïnteresseerd in de sociale vernieuwing. Het is lastig om met mensen die net weten dat ze moeten verhuizen sociaal beheerplannen te maken.
Jan Voskamp, regiodirecteur Ymere, die vanuit Werkgroep 2duizend destijds betrokken was bij het opstellen van de sociale plannen: *"Het ging moeizaam. Bewoners waren vooral geïnteresseerd in het fysieke gebeuren, wanneer wordt er gesloopt en waar ga ik naar toe. Zij waren niet geïnteresseerd in wat voor voorzieningen er terug moesten komen."* Hoe de bewoners de vernieuwde woonomgeving ervaren, komt in hoofdstuk 5 uitvoerig aan bod.

1998 . Oplevering Louis de Visserplein
1999 . Eerste woningen gesloopt aan Wolbrantskerkweg
. Aandacht voor duurzaamheid
. Dagelijks Beheer Team plus (DBT+) = alle beheerders, bewoners en welzijnsstichtingen, politie: schoon heel en veilig
. Het Oosten stelt een huismeester aan en stelt woonregels op
. Bezoek minister van Boxtel (Grote Steden en Integratiebeleid)
2000 . Financieel convenant Zuidwest Kwadrant - Osdorp
. Bewonersenquête onder bewoners deelgebied C
. Mede via DBT+ organiseren bewoners bewoners-bijeenkomsten, feestelijke activiteiten, wandelingen, later BAC
. Bewoners Activiteiten Commissie (BAC) krijgt vorm (multiculti), organiseert kennismakingsbijeenkomsten, koffieochtenden, voetbaltoernooi, etc
. Oplevering Florens College
2001 . Opening trambaan over Calandlaan
. Uitplaatsen bewoners deelgebied C (700 bewoners)
. Klachtenmeldpunt over schoon heel en veilig ingesteld
. Complex 50 gerenoveerd
. Nieuwbouw VMBO school
. Woonwensen onderzoek Deelgebied D door Regioplan
2002 . Evaluatie Voorbereidingsfase Zuidwest Kwadrant (tweede evaluatie)
. Supervisor Endry van Velzen van Nijl architecten aangesteld
2003 . Oplevering Calandtoren en Katersteyn

Op een gegeven moment moesten we overgaan op het 'dichtplanken'.

'DICHTPLANKEN'

"Bewoners waren vooral geïnteresseerd in het fysieke gebeuren".

Jan Voskamp, regiodirecteur Ymere

H4
Meer differentiatie is gewenst

2004-2010

Niet alleen in het Zuidwest Kwadrant wordt er nu vernieuwd, maar vanaf 2000 gaat men overal in de Westelijke Tuinsteden driftig vernieuwingsplannen maken. Het is niet de ideale tijd voor het maken van plannen, omdat de economie in een dip zit. Als men rond 2004 alle nieuwbouwplannen naast elkaar gaat leggen, ontstaat er rumoer. Er gaan zoveel grotere en duurdere appartementen bijgebouwd worden, dat de afzet van de woningen in gevaar komt. Er ontstaat discussie over de gewenste woningtypes en woonmilieus, de zogenaamde pri-discussie. Ook in het Zuidwest Kwadrant worden, net als in andere stedelijke vernieuwingsgebieden, de plannen opnieuw heroverwogen.

'EEN BEETJE NAÏEF WAREN WE WEL'

In de discussie over de eenzijdige woningproductie van appartementen spelen twee elementen een belangrijke rol. De grote appartementen blijken ten eerste niet voor iedereen betaalbaar en ten tweede houdt het eenzijdige aanbod te weinig rekening met de uiteenlopende wensen van de woonconsument. De plannenmakers zijn er lange tijd vanuit gegaan dat de vraag naar grotere appartementen ongeremd zou zijn. Endry van Velzen: *"Dit bleek een vreselijke misrekening. Eind jaren '90 was de gedachte dat door de toenemende welvaart iedereen groter zou gaan wonen. Uiteindelijk bleek dat meer welvaart vooral tot hogere woningprijzen leidde."* De woningen werden helemaal niet zo makkelijk meer afgezet. *"Als je hier op terugkijkt waren we met z'n allen toch wel een beetje naïef"*, aldus de stedenbouwkundige.
Er is ook bezorgdheid over de beperkte variatie in de woonmilieus. Om de gewenste dichtheden te realiseren, is de wens om vooral appartementen

Bij toenemende welvaart was de gedachte dat iedereen groter zou gaan wonen, maar het leidde vooral tot hogere woningprijzen.

EENGEZINSWONINGEN AAN DE DOMELA NIEUWENHUISSTRAAT, DEELGEBIED D

“Van Eesteren zat er achteraf gezien naast”.

Frank Bijdendijk,
directeur Stadgenoot

OVERZICHTSKAART UIT 2006

TOCH WEER RENOVEREN?

Stadsdeelvoorzitter Marjo Teuling heeft nog geprobeerd om sloop tegen te houden van het complex tussen de Bart Poesiastraat en Domela Nieuwenhuisstraat in deelgebied D. Steeds meer bewoners waren tegen sloop, mede omdat het wel gerenoveerde complex van de woningcorporatie PWV er goed uitzag. Het lukte echter niet meer om het terug te draaien omdat het proces al zo ver gevorderd was. Opmerkelijk is dat hier een omgekeerde beweging ontstaat. Bewoners hebben toch weer voorkeur voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw.

te bouwen. De verscheidenheid aan woonwensen wordt hiermee genegeerd. Er is behoefte aan woonmilieus die meer recht doen aan de leefstijl van de woningzoekenden. Zo zijn er groepen bewoners die in een stedelijke omgeving willen wonen en hebben anderen een voorkeur voor een woning in een rustige, groene omgeving, hebben alleenstaanden met een laag inkomen voldoende aan een klein appartement en zoeken stellen met kinderen en twee inkomens vaak een eengezinswoning, et cetera. Dit besef veroorzaakt een omslag in het denken. De vernieuwing moet meer vanuit de wensen van de woonconsumenten plaatsvinden.

DE OUDE TUINSTAD-GEDACHTE WORDT LOSGELATEN

In het Zuidwest Kwadrant komt men tot de conclusie dat meer differentiatie nodig is. Een deel van de geplande appartementen moet worden omgezet in eengezinswoningen. Maar hoe worden dan de dichtheden bereikt die stedelijk zijn afgesproken? Er staan belangen tegenover elkaar. Zwart-wit gesteld: er is een partij die niet wil tornen aan de tuinstad-gedachte van strokenbouw, er is een partij die de woonconsument zo goed mogelijk wil bedienen en er is een partij die wil dat er snel wordt gebouwd in de gewenste aantallen (zie kader: ‘Wonen in een zichtlijn’).

HET GERENOVEERDE COMPLEX VAN WONINGCORPORATIE PWV AAN DE KLAAS KATERSTRAAT

Wonen in een zichtlijn?

Het Zuidwest Kwadrant is een product van het denken van Van Eesteren; licht, lucht en ruimte en functionele bouw. De bij de vernieuwing betrokken stedenbouwkundigen en architecten hebben geprobeerd deze oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet te behouden en te versterken. Daardoor bleven de ‘brede stroken en lange lijnen’, maar werden ook accenten gezet, zoals het clusteren van het groen en de verdichting in de woningbouw. Maar er verschenen in deelgebied C ook ineens hofjes, die niet binnen het oude concept passen. Over het resultaat zijn de meningen verdeeld. Voor de echte Van Eesteren-gelovers zijn er teleurstellingen. Landschapsarchitect en supervisor openbare ruimte Michael van Gessel, heeft nog steeds spijt van de nieuwbouw. *“Door de nieuwbouw werd de visie van Van Eesteren teniet gedaan.”* Liever had hij gerenoveerd. Maar hij is tevreden dat ‘het rationele wonen’ en de stedenbouwkundige structuur in grote lijnen overeind zijn gebleven.

Stedenbouwkundige van Velzen, die als supervisor was aangesteld, is ook over de hele linie redelijk tevreden: *“De Calandlaan en de parken zijn echt een meerwaarde.”* De hoven in deelgebied C hadden wat hem betreft nog de oude ruimtelijke structuur mogen hebben, daar is: *“het DNA van de Westelijke Tuinsteden weg.”* Van Gessel en van Velzen benaderden de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant niet primair als een volkshuisvestingsopgave, maar veel meer als stedenbouwkundige opgave. Anderen hebben daar hele andere ideeën over. In het vernieuwingsproces heeft dat tot heftige discussies geleid. Oud stadsdeelvoorzitter Willing: *“De dictatuur van Delft moet je doorbreken. Ze papegaaien elkaar na over zichtlijnen en zo. Maar ik heb nog nooit een bewoner aan tafel gehad die zei ’goh, mijn zichtlijn is niet lekker’. Die wil gewoon een lekkere woning hebben.”* Ook bij de betrokken corporaties zijn deze geluiden te horen. Ronald van Dijk van Rochdale: *“Ik heb de stedelijke randvoorwaarden als vrij rigide ervaren, er was niet veel ruimte voor verandering van de plannen.”* Het gevolg is dat veel creativiteit uit het proces verdwijnt. Bijdendijk van Stadgenoot formuleert het scherp:
“Van Eesteren zat er achteraf gezien naast. Er zit een mensbeeld achter van Eesteren hè, alle mensen zijn gelijk en ik weet wat goed is voor jou, alle mensen hebben dezelfde behoefte, ze zijn allemaal getrouwd, ze hebben allemaal twee kinderen, de oudste is een jongetje, de jongste een meisje en al de vrouwen staan in de keuken te wachten tot manlief om vijf uur thuis komt met zijn autootje. Dus we moeten die auto ergens kwijt… en we gaan niemand voortrekken boven een ander.”
Dit beeld van eentonigheid wordt bevestigd door oud stadsdeelvoorzitter Velthuis. Hij beschrijft de situatie voor de vernieuwing: *“Vroeger had ik wel eens als ik thuis kwam van het werk, dat ik per ongeluk bij de buren naar binnen liep. Dan was ik met m’n gedachten er niet bij en als dan de deur openstond liep ik daar naar binnen. Zo leken die woningen op elkaar.”*
Maar daar is volgens Bijdendijk en anderen te weinig verandering in gekomen. Nog steeds is er veel strokenbouw, te veel van hetzelfde en te weinig diversiteit ingebracht. Ook bewoners betreuren een gebrek aan ‘fleurigheid’ in de buurt.
Een heel concreet discussiepunt in dit verband zijn de buitenruimtes. In nogal wat gebouwen zijn die gesneuveld, ofwel vanuit kostenoverwegingen, ofwel omdat de architect dat ‘voorschreef’. Monique Brewster van Rochdale ziet dit als een jammerlijk gemiste kans: *“Mensen willen toch buitenruimte? We hadden dit met zijn allen beter in het oog moeten houden, luisteren naar bewoners.”*
Het Zuidwest Kwadrant is uiteindelijk een mix tussen meer individualisme, meer differentiatie en meer variëteit enerzijds en een eenduidige uitstraling anderzijds. Het duidelijkst komt dit tot uitdrukking in de torens langs het waterpark: één met, drie zonder balkons.

STROKENBOUW IN ZUIDWEST KWADRANT

HOF VAN OSDORP

Doordat in deelgebied C de woonblokken worden opgeknipt, ontstaan dwarsstraatjes en binnenhoven. In overleg met de bewoners wordt bepaald welke inrichting de tuinen krijgen. De discussie gaat vooral over hoe om te gaan met gebruik door kinderen. Zij kunnen door lawaai het woongenot bij de overige bewoners verminderen. Zo zijn bijvoorbeeld speeltoestellen toegestaan, maar mogen de hoven niet veranderen in trapveldjes.

EENGEZINSWONINGEN HOF VAN OSDORP, DEELGEBIED C

Na heftige discussies in het directeurenoverleg komt men tot een compromis. Er wordt in deelgebied C gebroken met het principe van strokenbouw door de complexen in drie stukken te knippen. Wel blijft het oude stratenpatroon gehandhaafd. Hiermee kan het gewenste aantal woningen worden gehaald en kunnen er eengezinswoningen (met individuele gebouwde parkeerplekken) aan toegevoegd worden.
Verder behelst het compromis dat in deelgebied D ook eengezinswoningen worden teruggebouwd, maar dan zonder aantasting van de bestaande ruimtelijke structuur. In plaats van te verdichten wordt er verdund!
Een uitkomst van het compromis is dat er een grotere verscheidenheid ontstaat aan woonmilieus binnen het Zuidwest Kwadrant. Deelgebied C krijgt een woonomgeving dat lijkt op die van een oude stadswijk, terwijl deelgebied D een extra nadruk krijgt op licht, lucht en ruimte. Vanuit het oogpunt van differentiatie zijn ook veel betrokkenen achteraf blij dat de corporatie PWV Wonen haar complex in deelgebied D heeft gerenoveerd.

OOK IN DEELGEBIED A WIJZIGEN DE PLANNEN

In deelgebied A heeft Rochdale (voormalig Patrimonium) als enige corporatie bezit. Zij had al, voordat er sprake was van de stedelijke vernieuwing, de woningen een keer aangepakt en heeft het voornemen om wederom te renoveren.
Maar overal in het Zuidwest Kwadrant wordt renovatie omgezet in nieuwbouw, waardoor ook bij renovatie de woonkwaliteit van deze woningen achterblijft.
Er ontstaan ook hier flinke discussies over de juiste aanpak. De stadsdeelraad is tegen sloop, het college voor. Als na politiek gekonkel de stofwolken gaan liggen, krijgt Rochdale groen licht voor slopen en nieuw bouwen. Ronald van Dijk, manager woonzaken van Rochdale: *"Wij zouden met het relatief slechte bezit blijven zitten, terwijl de rest wel nieuw bezit had. Ook al probeer je hoogwaardig te renoveren, je haalt het niveau van de andere bebouwing niet."*

WOONTORENS IN HET WATERPARK, MET EN ZONDER BALKON

ARTIST IMPRESSION VAN EENGEZINSWONINGEN DOMELA NIEUWENHUISSTRAAT/BART POESIASTRAAT

2004
- . Oplevering 'De Drie wachters'
- . Verschijnen van 'Sociale vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant. Tussenbalans'
- . Verhuisonderzoek Regioplan oud bewoners C
- . De pri-discussie

2005
- . Oplevering Zoelenkerkstraat
- . Instellen bewonersinformatiepunt bij Projectbureau
- . Instellen wisselwoningbureau
- . BAG opgeheven (50 bijeenkomsten gehad)

2006
- . De stadsdeelraad stelt begin 2006 een herzien
- . Stedenbouwkundig Plan vast voor deelgebied C
- . Oplevering Hof van Osdorp blok A-D
- . Oplevering Caland
- . Oplevering Leeghwater

2007
- . Oplevering Gemini (toren A en C)
- . Oplevering Hof van Osdorp D2/D3
- . Oplevering Hartenlust (appartementen)
- . Zuidwest Kwadrant wordt deel Vogelaarwijk

2008
- . Oplevering Hartenlust (eengezinswoningen)
- . Oplevering Baden Powell
- . Oplevering Hof van Osdorp C2/C3
- . Oplevering Aquamarijn
- . Projectbureau Zuidwest Kwadrant opgeheven

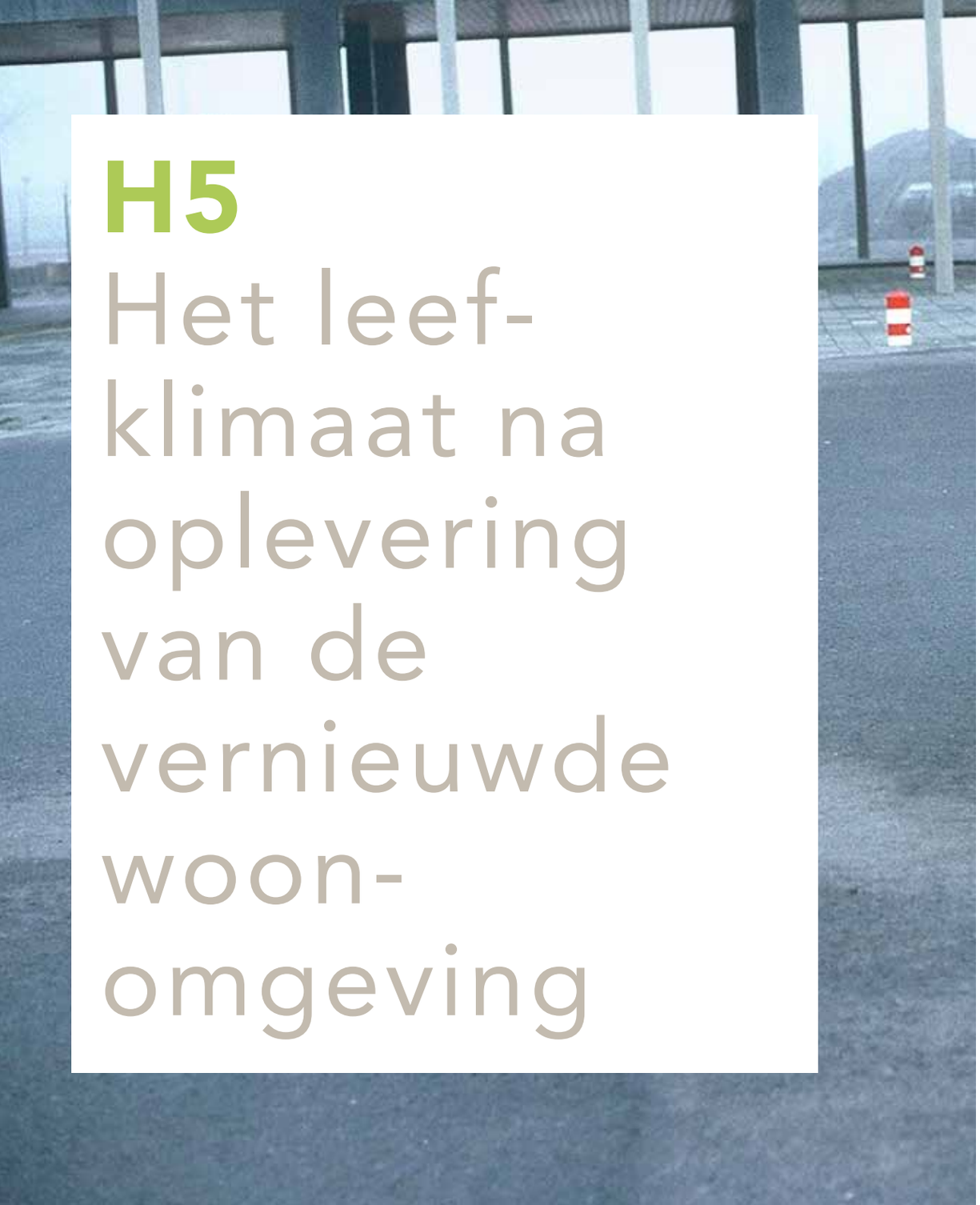
2009
- . Oplevering Hof van Osdorp B2/B3
- . Hof van Osdorp A2/A3
- . Oplevering Bart Poesiastraat

2010 (+)
- . Oplevering binnentuinen Hof van Osdorp
- . Oplevering Nierkerkecomplex fase 1 en fase 2 (2010 en 2011 gepland)
- . Oplevering Eigen Haard D1 (2012 gepland)

"ALLES IS VERGANKELIJK, MAAR GELUKKIG BOUWEN WE ALTIJD WEER AAN IETS NIEUWS."

Marjolein Öztürk-Baarbé, bewoner, voormalig medewerker Woningstichting Zomers Buiten en medewerker bij Stadsdeel Osdorp

Mijn betrokkenheid met het Zuidwest Kwadrant is begonnen als bewoner in de Johan Hofmanstraat. Ik zat in de bewonerscommissie van deelgebied C om met Woningstichting Zomers Buiten mee te praten over wat er met onze woningen zou moeten gebeuren. Het optoppen, samenvoegen, renoveren, ingang verplaatsen naar de achterkant, alle scenario's zijn langsgekomen en uiteindelijk werd het toch slopen. En alle bewoners werden stadsvernieuwingsurgent.
Ik ben binnen Osdorp verhuisd naar een leuke eengezinswoning. Rond die tijd was ik op zoek naar een nieuwe baan en die vond ik bij Woningstichting Zomers Buiten. Ik werd daar medewerker Budget Bureau waar ik aan diverse plannen mocht rekenen om het bestuur te kunnen laten besluiten wat begrotingstechnisch haalbaar was en wat niet. Ik heb samen met anderen ook mogen meedenken over het Zuidwest Kwadrant. Als bewoner begrijp je niet waarom het allemaal zo lang moet duren, maar de besluitvorming binnen een woningbouwvereniging is niet altijd snel. En de rol van de gemeente is daarin ook niet te onderschatten. En vanuit het standpunt van de bewoners en de woningbouwvereniging is het toch altijd de gemeente die het gedaan heeft en ook voor de vertraging zou zorgen.
Woningstichting Zomers Buiten ging een vergaande fusie aan met de Woonmaatschappij en voor mij werd het tijd voor een nieuwe baan. Ik werd financieel planbegeleider bij het Stadsdeel Osdorp (de gemeente). De rol van de gemeente kon ik nu van dichtbij ervaren. En wat schetst mijn verbazing. Het is niet de gemeente die voor de vertraging zorgt. Het is het spel van de knikkers en de mensen die met de knikkers spelen. Als de partijen (incl. de bewoners) allemaal hetzelfde willen, gebeurt het en anders gaan we de vertraging in en komt het later of helemaal niet. Maar het nieuwe Zuidwest Kwadrant staat er doordat alle partijen meebewogen en sommige niet altijd van harte. Mijn oude woning en Woningstichting Zomers Buiten bestaan niet meer en Stadsdeel Osdorp ook niet meer. Alles is vergankelijk maar gelukkig bouwen we altijd weer aan iets nieuws.



H5

Het leef-klimaat na oplevering van de vernieuwde woon-omgeving

De stedelijke vernieuwing heeft als hoofddoel het creëren van een prettig leefklimaat. Ondanks alle sociale activiteiten is het geloof in de effecten van de fysieke verbeteringen bij de start van de vernieuwing groot. Bewoners krijgen niet alleen een verbeterde woning en woonomgeving, maar ook nieuwe buurtbewoners die vanwege de woonkwaliteiten voor het Zuidwest Kwadrant kiezen. De mix van koop- en sociale huurwoningen zal de sociale samenhang weer versterken, zo is de gedachte. Totdat de renovatie en nieuwbouwprojecten worden opgeleverd. Dan valt het soms toch tegen.

GEMENGD WONEN

Mede door het aandeel sociale huurwoningen tot dertig procent terug te brengen, is een deel van de overlastgezinnen verhuisd naar elders. Er is sprake van verdunning van de overlast en dat is volgens de sociaal beheerder merkbaar: *"Complex 50 was voorheen een* 'rommelbuurt'. *Nu zijn er veel overlastgevers uitgeplaatst."*
Differentiatie vindt ook op lager schaalniveau plaats, maar met minder succes. Met de gedachte de sociale samenhang te versterken, wordt een aantal woonblokken en –torens ontwikkeld waarin koop en sociale huur gemengd worden. Dit houdt onder meer in dat de huurders en eigenaar-bewoners gebruikmaken van dezelfde entree en lift.

Al snel stapelen in de gemengde complexen de problemen zich

TWEE VOORBEELDEN VAN COMPLEXEN MET EEN MIX VAN KOOP EN HUUR

• De woonblokken aan de Calandlaan (Hof van Osdorp) zijn gemengd van opzet. Tijdens de ontwikkelfase besluit men om het aandeel sociale huur te vergroten. Om de herhuisvesting uit deelgebied D vlot te laten verlopen, wordt een deel van de marktwoningen omgezet in sociale huur.

• Bij de te ontwikkelen 'De Drie Wachters', die ook gemengd van opzet zijn, wordt het aandeel sociale huur ook noodgedwongen vergroot. Niet alle marktwoningen kunnen worden afgezet. In De Drie Wachters is ook nog eens een groot oppervlak beschikbaar voor voorzieningen, die in het Zuidwest Kwadrant worden gemist. Ondanks de wijzigingen in het woningprogramma, wordt hier toch een ideaal gerealiseerd: nieuwe grotere woningen, meer sociale controle door menging en in de De Drie Wachters zelfs voorzieningen binnen het complex zelf. Sociaal beheer lijkt niet nodig en er wordt – in eerste instantie – dan ook geen aandacht aan besteed.

op. Al bij de eerste verhuizingen naar de complexen ontstaan overlastproblemen. *"En dat viel toch tegen"*, aldus een corporatiemedewerker. Bij het inverhuizen blijven deuren openstaan zodat inbrekers hun kans grijpen. In een bedrijfsruimte in De Drie Wachters zijn op de eerste dag de computers gestolen. Ook in de kwetsbare ondergrondse garages wordt regelmatig ingebroken.
In en rondom de entrees van de wooncomplexen vinden kleine vernielingen plaats, wordt er graffiti op de muren gespoten en hangen groepjes jongeren rond, al dan niet blowend en zwerven er lege dozen en verpakkingen rond. Manager gebiedsbeheer van Ymere, Kenneth Edam, destijds werkzaam bij Zomers Buiten, niet begrijpend: *"Mensen gooien hun lege IKEA-dozen gewoon van het balkon."* De corporaties zijn vol ongeloof dat de beheerproblemen zo groot zijn bij nieuwbouwcomplexen: *"Hoe kan het dat mensen zo hun eigen omgeving vernielen. Je zou denken dat mensen blij zijn met een nieuwe woning"*, aldus Edam. Ook bewoners krijgen het gevoel dat de problemen na de vernieuwing groter zijn dan vóór de vernieuwing.
In De Drie Wachters ontstaat bij de nieuwe bewoners onrust over de invulling van de ruimtes in de plinten. De bewoners weten niet beter dan dat daar bedrijven komen. Daarentegen komt er in één van de complexen een centrum voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten. Er komt ook een woongroep voor dementerende ouderen. En in

"Telkens word je steeds weer met de neus op de feiten gedrukt, dat sociaal beheer een zwak punt blijft bij de vernieuwing, ondanks alle goede bedoelingen"

Kenneth Edam

weer een ander complex worden religieuze activiteiten ontplooit. Het roept bij de overige bewoners weinig enthousiasme op. Kopers van een woning voelen zich verkeerd voorgelicht.
In De Drie Wachters zitten ook vrije sector huurwoningen. Deze huurders gebruiken de woning vaak als een springplank om elders 'betere' woonruimte te vinden. Hierdoor is er een relatief snelle doorstroom, wat tot onrust leidt bij de overige bewoners.
Het oplossen van de problemen wordt in de gemengde wooncomplexen ook nog eens bemoeilijkt door een ingewikkelde eigendomsstructuur. Want wie is er verantwoordelijk voor het beheer in de publieke ruimtes? In de Vereniging van Eigenaren nemen ook de corporaties zitting om de sociale huurders te vertegenwoordigen. Echter de sociale huurders voelen zich vaak achtergesteld. Een sociaal beheerder: *"Er is spanning tussen huurders en kopers, waarbij de huurders vaak toch de schuld krijgen."*

TREFFEN VAN MAATREGELEN

Bovengeschetste problemen doen zich op meer plekken voor in het Zuidwest Kwadrant. Het is een misvatting dat fysieke vernieuwing gelijk staat aan sociale vernieuwing. Gebiedsmanager Sven de Ruijter: *"Men had zich er ook wel op verkeken. Men dacht dat na de nieuwbouw de problemen wel opgelost zouden zijn. Het intensieve beheer werd toen losgelaten. Na een jaar kwam men daar toch van terug." "Het was zeer naïef"* voegt gebiedsregisseur Marjo Verberne toe.
Er worden oplossingen bedacht om de beheerproblemen aan te pakken. Complexen krijgen een huismeester toegewezen, er worden met nieuwe bewoners zogenaamde 'welkomstgesprekken' gevoerd waarin leefregels worden uitgelegd, er worden camera's bij de entrees geplaatst en er worden gesprekken georganiseerd tussen bewoners om afspraken te maken over leefregels. Jongeren en ouderen worden bij elkaar aan tafel gezet om begrip voor elkaar te kweken. Er worden activiteiten georganiseerd voor kinderen en vrouwen en er worden kunstwerken geplaatst ter versterking van de buurtidentiteit. Rondom de Hertingenstraat wordt, nog niet elders vertoond, straatetiquette geïntroduceerd: vrijwilligers uit de buurt wijzen mensen op de gedragsregels.
Er worden door al deze diverse maatregelen verbeteringen geconstateerd. Bewoners zijn positiever over het sociale klimaat, zo blijkt uit een onderzoek van de Universiteit van Amsterdam uit 2006: *"De situatie wat betreft hinderlijk gedrag en rommel op straat,*

VOORPORTAAL VAN EEN WERELDSTAD

Basjan Waldhober,
Coördinator fysiek interim beheer stadsvernieuwingsgebieden Osdorp

Voor iemand die denkt Amsterdam na 51 jaar wel te kennen, is de kennismaking met Osdorp een kleine schok. De stad houdt dus niet op aan het einde van de Overtoom! Amsterdam is veel groter dan gedacht. Na deze ontdekking is ook de veelkleurigheid en veelvormigheid van Osdorp een verrassing. In Osdorp liggen wijkjes die dommelen alsof ze diep in de provincie liggen. Er zijn wijken die eruit zien als Dublin na een politiecharge en er zijn hypermodern vormgegeven straten en parken.

Het Zuidwest Kwadrant is een wijk waar ik vanaf eind 2008 voor mijn werk regelmatig kom. Chique en grootstedelijk waren mijn eerste associaties. Vooral het stuk Pieter Calandlaan tussen de Hoekenesgracht en de Baden Powellweg geeft de indruk het voorportaal te zijn van een wereldstad. Vanuit elke richting is de Calandlaan na dit gedeelte steeds een kleine teleurstelling. Jammer, toch geen straat die toegang geeft tot Berlijn of Buenos Aires.

Het Waterpark met vier witte flats in het groen, heeft bijna de grandeur van de aan het Vondelpark grenzende advocaten- en notarissenvilla's, maar dan ontworpen door een architect die zijn hele jeugd alleen met witte lego heeft gespeeld.
Aan de noordkant van de Calandlaan is juist een heel intiem wijkje gebouwd, met smalle straatjes die er uitzien als een moderne versie van de middeleeuwse stad.

Door schouwen met bewoners in het Zuidwest Kwadrant heb ik veel van hen gesproken.
Zij zijn heel tevreden als ze, soms vanuit ver komend, in Amsterdam kunnen wonen. Zij zijn trots als zij vanuit een oude woning in een veel mooiere kunnen wonen. Maar de bewoners zijn verdrietig als zij zich het oude Osdorp kunnen herinneren en nu veel groen vervangen hebben zien worden door beton en bakstenen.
Ik ben heel benieuwd hoe dit voorportaal van onze wereldstad zich verder gaat ontwikkelen.

is sinds een jaar of drie verbeterd. Belangrijk is dat ook de minder actieve bewoners positieve effecten ervaren." [1]
Ook op basis van rapportcijfers voor de woonomgeving is er een verbetering zichtbaar. Ten opzichte van begin jaren '00 is de tevredenheid over de buurt in 2007 significant gestegen. [2]
Betrokken professionals bevestigen de verbeteringen door erop te wijzen dat de buurt zich steeds meer ontwikkelt van een 'verloederde' buurt naar een schone buurt.
De beheerproblemen zijn eind jaren '00 echter nog niet opgelost. Het Zuidwest Kwadrant wordt sinds 2007 bestempeld als (deel van) een Vogelaarwijk. Een deel van de bewoners klaagt nog steeds over het gebrek aan sociale samenhang. Het wordt geweten aan de grootschalige wooncomplexen. *"Het zijn woonfabrieken geworden. In kleine wooneenheden spreek je elkaar aan op dingen. Nu niet meer."* Of er zijn wel sociale contacten, maar dan wel alleen binnen specifieke gemeenschappen.

VOOR DE TOEKOMST

Fysieke vernieuwing alleen is dus niet een voldoende voorwaarde om tot een gewaardeerd woonklimaat te komen.
Om een prettig leefklimaat te creëren, worden door de professionals en bewoners

ZWERFVUIL BIJ NIEUWBOUW

PARKEREN IN DE WIJK

Waar professionals en bewoners zich ook zorgen over maken is de parkeerdruk in de wijk op straat. Bewoners vinden dat er te weinig openbare parkeerplekken dicht in de buurt van de woning zijn. Ze moeten nu een stuk door de buurt lopen als ze willen parkeren op straat. Het is ongemak en ze voelen zich niet altijd veilig. Bij naoorlogse buurten als het Zuidwest Kwadrant hebben mensen ook de verwachting dat er volop ruimte is om te parkeren. Het zijn mobiele bewoners die er voor kiezen om dicht bij de A10 te wonen. Sommige deskundigen vrezen dat, wanneer er geen maatregelen worden getroffen, in de toekomst de parkeerproblemen nog veel groter zijn.

1 Metaal, Delnoij en Duyvendak, *Een Amsterdamse benadering. Vooruitkomen, samenleven en thuis voelen in Nieuw West. Verslag van een onderzoek*, 2006, UvA.

2 Gemeente Amsterdam, *Ruimte voor Amsterdams kwaliteit. Trends uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 1995 - 2007*, 2008

VOORZIENINGENNIVEAU VERBETERT DOOR MEER HOGERE INKOMENSGROEPEN

Door het aanbieden van (middel) dure woningen neemt het aandeel koopkrachtige bewoners in de wijk toe. Dit heeft zijn neerslag op het voorzieningenniveau. In de Pieter Calandlaan is dit het best zichtbaar. Veel betrokkenen vinden dat de Pieter Calandlaan een mooie straat is geworden. De stadse uitstraling met een divers aanbod van winkels geven het sfeer. Dat er winkels als de Albert Heijn zitten, wordt door betrokken professionals gewijd aan het feit dat er hogere inkomensgroepen de wijk zijn binnengestroomd. *"Door de kopers zijn de straten gaan leven"*, aldus een sociaal beheerder.

Bij de oplevering van de Pieter Calandlaan hadden velen dit niet verwacht. In de beginfase lukte het niet goed om bedrijfsruimte te verhuren. De omgeving was een bouwput waar ondernemers zich niet graag vestigen. Om het te kunnen verhuren, is er toen zelfs korting op de huur gegeven en werden afspraken over de branchering losgelaten.

BETERE VOORZIENINGEN

lessen voor toekomstige vernieuwingsoperaties meegegeven:

• **Vooraf goed de kennis en behoeftes van bewoners inventariseren**
Het stadsdeel en corporaties moeten bij het maken van vernieuwingsplannen meer gebruikmaken van de kennis en behoeftes van de bewoners. Een persoonlijke benadering is hierbij gewenst. Zo zou het wenselijk zijn om maatschappelijke dienstverleningsgroepen in het leven te roepen om te kijken wat er leeft bij bewoners. Deur-aan-deur gesprekken leveren veel op (zie ook kader 'Het Zuidwest Kwadrant als voorbeeld voor de Wildemanbuurt').

• **Professionele begeleiding ook bij oplevering**
Alle betrokkenen zijn het er over eens dat er vanaf het moment van oplevering meer professionele begeleiding moet zijn. Bij de ontwikkeling van de plannen wordt intensief overlegd met bewoners, daarna houdt het op. Een sociaal beheerder geeft een voorbeeld hoe laconiek men toen was: *"De ontwikkelaar heeft het complex opgeleverd. Daar was toen niemand bij van de corporatie."*

• **Verbeteren communicatie bij herinrichting woonomgeving**
Ook de communicatie bij de herinrichting van de woonomgeving kan volgens enkelen beter. Omdat bewoners niet goed geïnformeerd zijn, ontstaat er ontevredenheid over de voortgang ervan. *"Het is een troep, er wordt nog overal gewerkt"*, aldus een bewoner.

• **Bij plaatsing screenen op overlastverleden**
Een andere les die getrokken wordt, is dat wanneer veel verschillende doelgroepen bij elkaar worden geplaatst er spanningen kunnen ontstaan. Bewoners moeten daarom, zeker bij gemengde complexen, meer bewust geplaatst worden. Dit kan door het gebruik van indicatoren als huurachterstand, een overlastverleden, et cetera.

• **Toezicht in wooncomplexen**
In het Zuidwest Kwadrant worden huismeesters aangesteld als overlastproblemen zich voordoen in de complexen. Het blijft ook het advies voor de toekomst. Een sociaal beheerder over het houden van toezicht: *"Je moet nu ook veel meer met huismeesters handhaven."*

NIEUWE BEWONERS IN DEELGEBIED D

• **Zorg in het ontwerp dat sociale controle mogelijk is**
Volgens de professionals moet in het ontwerp van een wooncomplex meer aandacht besteed worden aan het mogelijk maken van sociale controle. Kenneth Edam: *"Je moet wel proberen om een complex zo min mogelijk anoniem te maken, anders leidt dat toch sneller tot vernielingen."*

• **Niet mengen op portiekniveau**
Door de beheerproblemen vinden de meeste professionals dat mengen op portiekniveau niet meer gewenst is. Bewoners moeten bij voorkeur niet dezelfde opgang hebben, maar gescheiden worden door bijvoorbeeld verschillende entrees en liften.

• **Wel mengen op een hoger schaalniveau**
Het geloof in mengen in een buurt is nog wel groot. Naast het feit dat het voorzieningenniveau verbetert (zie kader 'Voorzieningenniveau verbetert door meer hogere inkomensgroepen'), waarderen bewoners het gemengd wonen ook omdat het hoort bij een grote stad, aldus de professionals. Het voorkomt ook een te grote concentratie van probleemgroepen. Huiseigenaren hebben ook meer verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving en zorgen voor controle. Er is ook geduld nodig om resultaten te bereiken. Piet Rigter, voormalig directielid van de AWV: *"Op het moment dat je zo'n differentiatieopgave uitrolt, heeft dat veel impact op de bewoners. De sociale structuren gaan dan ook op de schop. Je moet proberen dat die sociale netwerken weer gaan settelen."* Volgens enkelen duurt het één tot anderhalf jaar voordat sociale veranderingen zichtbaar zijn. Bewoners gaan elkaar dan beter leren kennen.

• **Bewoners wijzen op eigen verantwoordelijkheid**
Er wordt ook gewezen op de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners. Eén van de professionals merkt op: *"Alles valt of staat bij toezicht en elkaar aanspreken op gedrag."* Aan de andere kant is er ook het besef dat sociale contacten niet afgedwongen kunnen worden. *"Je kan bewoners niet dwingen om met elkaar om te gaan."*

Het Zuidwest Kwadrant als voorbeeld voor de Wildeman- en Blomwijckerbuurt

"In het Zuidwest Kwadrant is veel bereikt", aldus de bestuursvoorzitter van het stadsdeel Osdorp Marjo Teuling, *"maar er is ook veel van geleerd"*. Bij de vernieuwing van de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is daarom op een andere wijze gestart. *"Bij het Zuidwest Kwadrant zagen we op een gegeven moment dat de samenhang van de bewoners onderling weg is, door rigoureus nieuw te bouwen."* Bij de opzet van de vernieuwing van de Wildeman- en Blomwijckerbuurt wordt bij aanvang daarom de nadruk gelegd op het versterken van de sociale samenhang. Er zijn vaak veel voorzieningen in buurten als de Wildeman- en Blomwijckerbuurt, maar veel bewoners weten dat helemaal niet. *"Waarom zou je met iets nieuws beginnen, terwijl het er al is. Als bewoners en professionals weten wat er is, wordt er meer gebruik van gemaakt en kun je ook efficiënter werken."* Voor de Wildeman- en Blomwijckerbuurt is daarom eerst een inventarisatie gemaakt van de bestaande sociale structuur. Vanuit dit kader wordt vervolgens gewerkt aan de fysieke en sociale vernieuwing.

Marjo Teuling: *"Wanneer zoveel mensen gaan terugkomen na de vernieuwing en die weer samen die wijk moeten vormen, is het belangrijk dat ze zich nu als één geheel voelen en ons ook beter kunnen adviseren over wat er moet blijven en moet komen. Dit helpt om een betere wijk neer te zetten"*.

Marjo Teuling vergelijkt het met de aanpak van het Zuidwest Kwadrant: *"In het Zuidwest Kwadrant is de vernieuwing toch vooral van boven opgelegd. Hierdoor voelen bewoners zich toch minder verantwoordelijk voor de voorzieningen die er zijn gekomen. Hierdoor moet er hard aan getrokken worden om activiteiten van de grond te krijgen. Bij de Wildeman- en Blomwijckerbuurt wordt veel meer vanuit de bewoners gekeken. Bewoners mogen meedenken en meebeslissen en bewonersinitiatieven worden gestimuleerd. Hierdoor is de verantwoordelijkheid bij bewoners groter"*.

"Bij de Wildeman- en Blomwijcker-buurt wordt veel meer vanuit de bewoners gekeken".

Marjo Teuling,
stadsdeelvoorzitter

H6

Het proces: terugblikken en vooruit-kijken

In het vorige hoofdstuk is al uiteengezet dat de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant niet altijd het prettige leefklimaat bracht wat ervan werd verwacht. Er werd vooruitgang geboekt, maar er zijn nog voldoende uitdagingen om hard aan te blijven werken.
Het project ging van start als experiment, waarbij veel partijen betrokken waren en waarvan de aanpak nieuw en vooral integraal moest zijn. Van het proces dienden de partijen te leren, lessen waarvan bijvoorbeeld in de vernieuwing van overig Nieuw West kan worden geprofiteerd. Het uiteindelijke doel was natuurlijk de bewoners een betere woning en woonomgeving te bieden. Kwaliteit leveren, daar gaat het om.

Het proces van de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant heeft, terugkijkend, een aantal heldere leermomenten opgeleverd:

EEN PROJECTBUREAU IS ONMISBAAR

Als een ding duidelijk is, dan is het wel het belang van het Projectbureau geweest. Het Bureau was een spil in het web, fungeerde als draaipunt tussen al die partijen met hun wensen en gewoontes. De professionaliteit van de mensen in het Bureau zorgde ervoor dat een potentieel knelpunt, het op één lijn krijgen van het grote aantal betrokken partijen, steeds weer overkomen werd. Alle partijen bleven steeds in gesprek. Na het opheffen van het Projectbureau Zuidwest Kwadrant is het overleg veel minder geworden. Er is achteraf gezien niet goed nagedacht over een goede nieuwe overlegstructuur.
Overigens zijn ook geluiden te horen dat het Projectbureau meer sturend ('krachtiger') had mogen zijn, met minder nadruk op alleen het coördineren.

MEER AANDACHT VOOR INFORMATIEMANAGEMENT

Het proces heeft lang geduurd en kende heel veel betrokkenen. Hoewel het Projectbureau een tijd lang een belangrijke rol speelde als centrale as in het geheel, kon niet voorkomen worden dat er verschillen waren in kennis en informatie tussen de partijen. Ook de overdracht van kennis tussen personen die elkaar in functies opvolgden verliep niet altijd optimaal. In voorkomende gevallen zouden meer waarborgen ingebouwd kunnen worden voor een goede ontsluiting en overdracht van kennis en informatie.

"Ik ben trots als ik door deze wijk loop en zie wat we hebben bereikt. Was het het waard? Ja, het was het waard."

Michael van Gessel

STADSPARK

“Blijf trouw aan je visie, houd je doelen in beeld, durf eventueel ook je verlies te nemen. Probeer over kwaliteit te blijven praten en niet over geld. Op kwaliteit vinden partijen elkaar het best.”

Dory Louwerens

KWALITEIT IN DE OPENBARE RUIMTE

FLEXIBILITEIT IS GEWENST

Het proces heeft ook geleerd niet te star te zijn in je visie. De switch die mede onder invloed van bewoners is gemaakt van renovatie naar sloop, mag als een succesverhaal worden gelezen. Een dergelijke flexibiliteit was niet altijd aanwezig in stedelijke vernieuwing.

Het opknippen van het gebied in deelgebieden verhoogde de flexibiliteit binnen de gebiedsontwikkeling.
In dat kader moet ook de herverkaveling of uitruil worden genoemd. Er was zoveel versnipperd bezit en zoveel deelgebieden, dat er, om de complexiteit tijdens de vernieuwing te verminderen, werd uitgeruild. Hierdoor ontstond er meer duidelijkheid over wie waar verantwoordelijk voor was.
Het gaat vooral om de uitruil van productie en soms van bezit (als één complex door twee corporaties gedeeld/beheerd werd).
Tot slot was het proces onderhevig aan veranderingen in beleid bij corporaties en bij het stadsdeel. Daar diende ook steeds weer flexibel op te worden ingespeeld.

NIET TE VEEL PARTIJEN AAN TAFEL

De noodzaak voor de boven genoemde afstemming, informatieoverdracht en flexibiliteit was vooral groot doordat er zoveel partijen betrokken waren bij de vernieuwing van de wijk. Terugkijkend zijn alle betrokkenen het erover eens dat dat in de toekomst moet worden voorkomen. Aan de andere kant zijn er ook geluiden dat het aangaan van consortia zoals bij de vernieuwing Parkstad (Far West bijvoorbeeld) de corporaties individueel te veel zeggenschap verliezen. Een middenweg zoeken lijkt het meest wenselijke. Overigens is door de fusies van de corporaties in de afgelopen jaren het probleem ook deels verdampt.

“Er zijn toch wel mooie dingen gebeurd in dit deel van de stad. Daar ben ik wel trots op.”

Nico Nieman,
directeur Eigen Haard

AUP BLIJFT MODEL VOOR ZUIDWEST KWADRANT

Frank Bijdendijk, Stadgenoot

Het Zuidwest Kwadrant in Osdorp was één van de drie pilotprojecten in de Westelijke Tuinsteden waarbinnen de gebiedsgewijze ontwikkeling werd uitgeprobeerd.

Pilots voer je uit om van te leren. We zijn nog niet helemaal klaar met de ontwikkelingen en bovendien moeten we nog beheerervaring opdoen. Het is daarom misschien nog te vroeg om een oordeel te geven. Het leerproces kan dus nog niet worden afgerond. Voor een tussentijdse evaluatie moeten we nu afgaan op voorlopige gegevens en op een inschatting van de toekomstige ontwikkelingen. Met die relativering kunnen we toch al wel een paar conclusies trekken.

Overtoomse Veld Noord is halverwege gesloopt omdat stadsdeel en corporaties er met elkaar niet uitkwamen. Dat heeft laten zien dat gebrek aan eensgezindheid, slagkracht en samenwerking in ieder geval tot een mislukking leidt. Je hebt elkaar bij gebiedsontwikkeling echt keihard nodig. In de Eendrachtsparkbuurt is niet alleen de structuur van het AUP doorbroken en het gelijkheidsprincipe dat daarin sterk aanwezig was, verlaten, ook het kwaliteitsniveau van de gebouwen en het gehele gebied is veel hoger ingestoken. Dat heeft in ieder geval geleid tot aankoop van veel vastgoed door commerciële beleggers (verenigd in het Stedenfonds Amsterdam NV). Die hadden daarin kennelijk vertrouwen. Momenteel verloopt de verhuur daar, door de recessie minder goed. Toch ziet het er duidelijk naar uit dat deze buurt een sprong voorwaarts is en waarden voor de toekomst zijn gecreëerd. Het Zuidwest Kwadrant is veel conservatiever ontwikkeld. Het AUP is daar eigenlijk model blijven staan. Ook in het Zuidwest Kwadrant verloopt de vrije sector verhuur momenteel stroef, maar die stroefheid was ook al aanwezig voor de recessie. Het ambitieniveau was daar duidelijk minder gestegen. Dat kwam ook omdat het grote aantal betrokken partijen vervlakkend werkte. Ik denk dat we daarvan zullen leren, dat gebiedsontwikkeling beter werkt met minder partijen en dat een hoge ambitie bij de start een randvoorwaarde is voor een hoge waardeontwikkeling in de toekomst.

“Ga voor kwaliteit!”

Piet Rigter

EEN VAN DE DRIE WACHTERS

GA VOOR KWALITEIT

Gedurende de vernieuwingsperiode zijn verschillende concessies gedaan aan het beeld dat partijen als wenselijk voor ogen hadden. De teruglopende vraag naar (koop)woningen in de eerste jaren van het nieuwe millennium verleidde diverse partijen tot het doen van water bij de kwaliteitswijn. Het schrappen van buitenruimtes uit het ontwerp van sommige complexen is daarvan een voorbeeld. De ervaring nu is dat dit soort concessies alleen maar contraproductief blijken te werken; het vermindert de aantrekkelijkheid van de woningen en het gebied. Hierdoor blijft bijvoorbeeld de waardeontwikkeling achter.
Wie derhalve niet ‘penny wise – pound foolish’ wil zijn, blijft bij de kwaliteitsuitgangspunten, waarbij de wens van de woonconsument een belangrijke rol speelt.
Door enkele betrokkenen wordt gepleit om ten behoeve van de kwaliteit commerciële ontwikkelaars meer kansen te geven in een vernieuwingsopgave.
Zij brengen marktexpertise in die de woningcorporaties niet altijd hebben.

WERK INTEGRAAL

De intentie bij de start van de vernieuwing Zuidwest Kwadrant was duidelijk, het moest een integrale aanpak zijn. Niet alleen fysiek, ook sociale aspecten, groen, veiligheid, welzijn en dergelijke moesten worden meegenomen in de plannen. Terugkijkend stellen nogal wat betrokkenen vast dat echt integraal werken inhoudt dat er veel meer actieve aandacht is voor werkgelegenheid in de buurt en voor onderwijs- en ontplooiingsmogelijkheden voor de bewoners. Dat heeft ontbroken in het afgelopen proces en is er mede de verklaring voor dat deze gloednieuwe wijk een zogenaamde Vogelaarwijk werd.
Het inventariseren van de wensen, behoeften en mogelijkheden van de bewoners vormt het startpunt voor een beleid dat ook rekening houdt met werk, scholing en inkomen. Vanzelfsprekend zullen dan ook partijen, zoals de Dienst Werk en Inkomen nauw bij het vernieuwingsproces betrokken moeten worden.

COLOFON

UITGAVE
EIGEN HAARD
ROCHDALE
STADGENOOT
STADSDEEL OSDORP
YMERE

TEKST EN SAMENSTELLING
REGIOPLAN BELEIDSONDERZOEK I
ROLAND OUDE OPHUIS EN PIET RENOOY
M.M.V. ELSKE ORANJE

FOTOGRAFIE
ROGER CREMERS (PORTRETTEN),
DICK DUYVES, ERIC LOLKEMA, PIET RENOOY,
STADSDEEL OSDORP

ONTWERP EN LAY-OUT
GRAVIS ONTWERPERS I NYNKE VISSER

DRUKWERK
DRUKKERIJ TIENKAMP

© STADSDEEL OSDORP, 2010

OMSLAGFOTO
PIETER CALANDLAAN TIJDENS DE
VERNIEUWING, DICK DUYVES