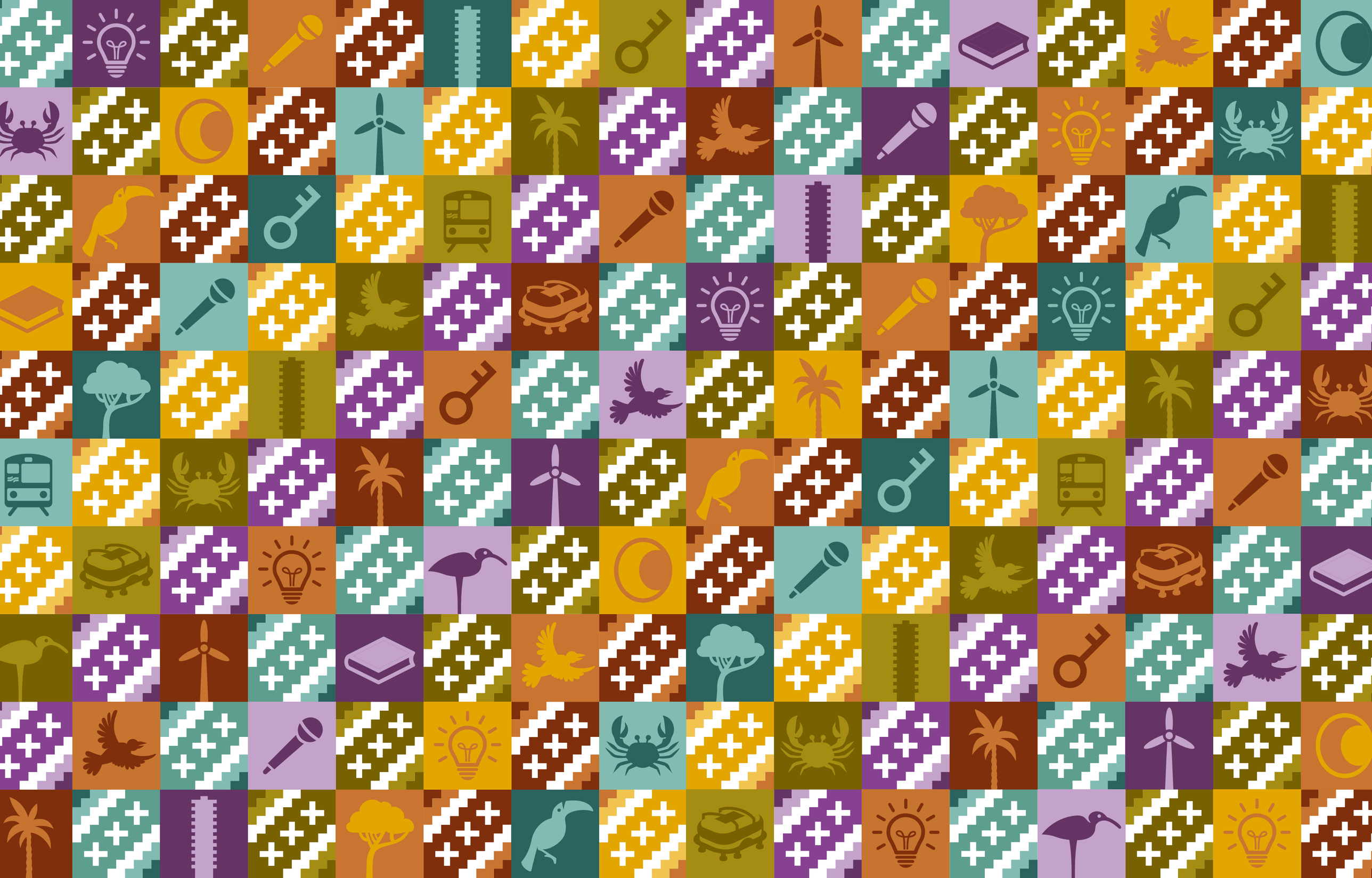
DAAN DEKKER

ZUIDOOST 2040



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD 13

HOOFDSTUK 1: DE REGISSEUR 19

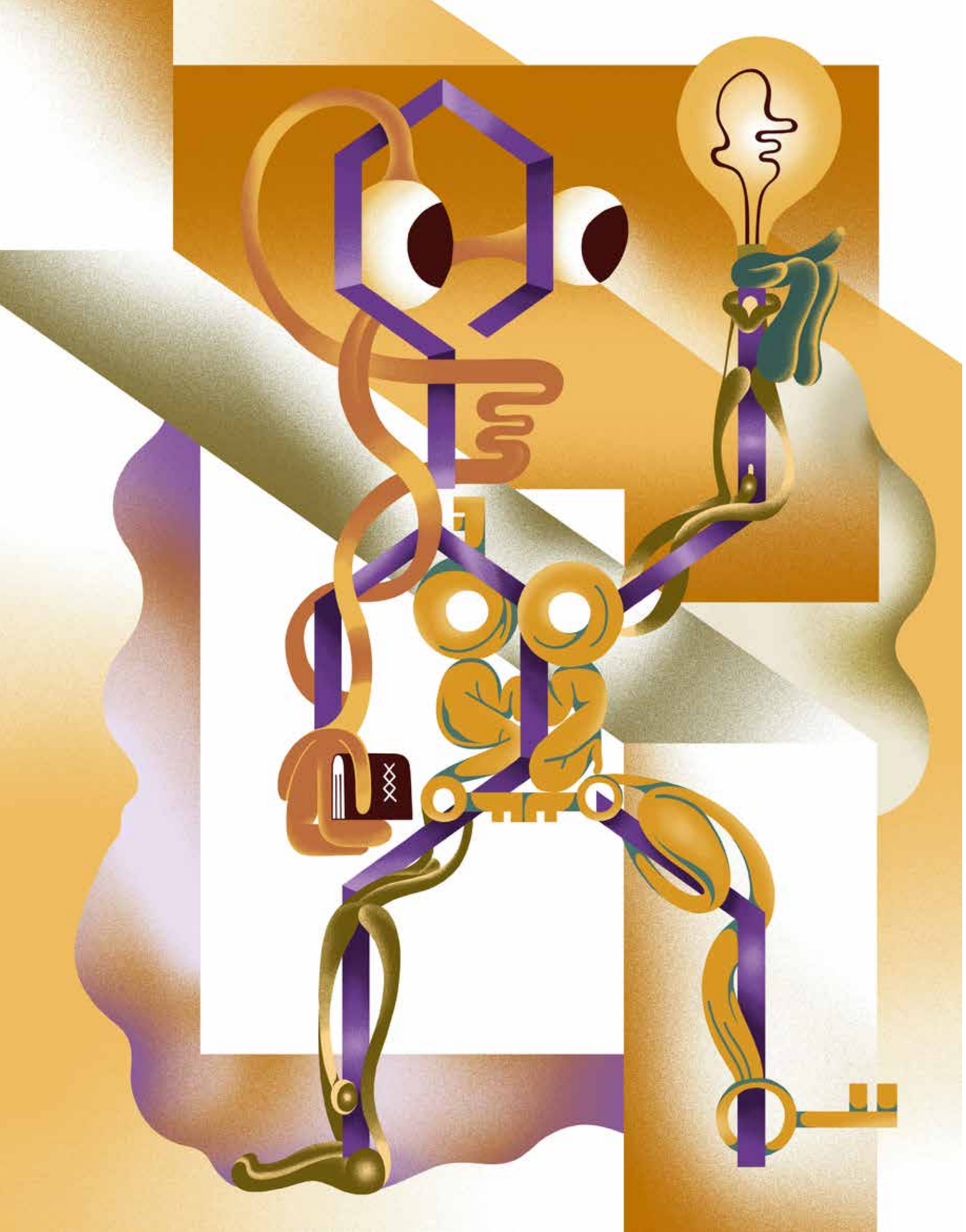
HOOFDSTUK 2: DE VORMGEVERS 39

ZUIDOOST OP DE KAART 59

HOOFDSTUK 3: DE SLEUTELFIGUREN 79

HOOFDSTUK 4: HET SOCIALE WEEFSEL 99

NAWOORD: ZUIDOOST 2040 125



VOORWOORD

Op 13 december 2016, precies vijftig jaar nadat de Amsterdamse burgemeester Gijs van Hall de eerste Bijlmerpaal in de grond had geslagen, dacht ik op gepaste wijze afscheid te nemen van Amsterdam Zuidoost. Oma letje, het café naast metrohalte Bullewijk, was tot de nok toe gevuld met genodigden. Corona bestond nog niet en de anderhalve meter-regel moest nog worden uitgevonden. De kinderen van Bijlmerbouwmeester Siegfried Nassuth waren er, voormalig leden van Siegfrieds ontwerpteam, (oud-)bewoners van de Bijlmer, familie en vrienden – ze stonden schouder aan schouder en zagen hoe ik het eerste exemplaar van *De betonnen droom* aan wijlen burgemeester Eberhard van der Laan overhandigde. Ruim twee jaar had ik me vastgebeten in de geschiedenis van de Bijlmer en het leven van Nassuth. Nu kon ik het verhaal loslaten, mijn boek ging de wereld in.

Nadat Van der Laan het eerste exemplaar in ontvangst had genomen, begon hij in zijn kenmerkende losse stijl aan een toespraak. Na een betoog over het belang van geschiedschrijving en een lofzang op de Bijlmer kwam Van der Laan uit bij de epiloog van mijn boek. Ik schreef daarin hoe graag ik een sprong in de tijd wilde maken en refereerde daarbij aan de gewichtige woorden die voormalig burgemeester Van Hall na het slaan van de eerste paal had uitgesproken.

"Wat onze voorouders in de zeventiende en achttiende eeuw bouwden was groots," speechte hij op 13 december 1966. "Wat wij hier bouwen zal het nageslacht eveneens als groots kunnen ervaren. Anders in velerlei opzicht, onvergelijkbaar zelfs misschien, maar over een eeuw zal de burgerij van Amsterdam toch minstens met respect moeten kunnen spreken over de wijze waarop de Bijlmermeer in de zestiger en zeventiger jaren van deze eeuw werd gebouwd."

Ik vroeg me in het slotwoord van mijn boek af of Van Halls voorspelling uit ging komen. Zou er in de toekomst inderdaad met eerbied over de Bijlmer worden gesproken? Ik hoopte het van harte en zag het ergens wel voor me: toeristen die na een bezoek aan de grachtengordel door zouden gaan naar die andere bijzondere stadsuitbreiding van Amsterdam. Mijn woorden hadden Van der Laan doen grinniken, bekende hij ten overstaan van de aanwezigen in Oma letje. Hij zei mijn boek zeer serieus te nemen, maar hier was ik te veel van mijn onderwerp gaan houden.

Het was een fijne plaagstoot op een dag die voor mij uiteindelijk in niets een afscheid van Zuidoost betekende. De boekpresentatie bleek eerder een *rendez-vous* op weg naar meer. De toekomst van de Bijlmer waar ik zo nieuwsgierig naar was, kwam sneller dan verwacht op me af.

+

Het begon na de boekpresentatie met lezingen en rondleidingen waarmee ik het verhaal van de Bijlmer voor het voetlicht bracht. Daarna volgde al snel een nieuwe duik in de wijk. Het zuidoosten van Amsterdam was een magneet die me bleef aantrekken. Met Maartje Duin maakte ik voor de VPRO een radiodocumentaire over het voormalige Gliphoeve, de flat in de G-buurt die halverwege de jaren zeventig werd gekraakt door Surinaamse activisten. Een verhaal dat me tijdens de research voor mijn boek enorm had geïntrigeerd.

Het klinkt wat bombastisch, maar de toekomst van Zuidoost ligt met dit boek letterlijk voor u

Ondertussen bleven de mails van buitenlandse onderzoekers en journalisten binnenkomen. Het ontwerp en verhaal van de Bijlmer had tot ver over de Nederlandse grenzen aantrekkingskracht. De geïnteresseerden wilden een artikel, reportage, documentaire of wetenschappelijk onderzoek aan de wijk wijden. Of ik ze op weg kon helpen?

Sluipenderwijs werd de Bijlmer in mijn vocabulaire steeds vaker Amsterdam Zuidoost. Een gevolg van mijn werkzaamheden als programmamaker bij Pakhuis de Zwijger. In het culturele centrum aan het IJ organiseerde ik publieke bijeenkomsten over de fysieke toekomst van Amsterdam, daarbij passeerde Zuidoost vaak de revue. Het stadsdeel was een van de delen van Amsterdam waar veel stond te gebeuren. In de Bijlmer, maar ook in de gebieden die na de jaren zeventig aan het hart van het stadsdeel waren toegevoegd: Venserpolder, Gaasperdam, ArenA-Poort, Amstel III.

Voor het eerst ging ik me actief bezighouden met de toekomst van Zuidoost. Ik hoorde en las welke transformatie het stadsdeel tot 2040 zou ondergaan. Er zouden rond de 40.000 woningen bijkomen, waarmee Zuidoost qua inwonersaantal steden als Nijmegen en Breda zou evenaren. Naast het toevoegen van woningen ging ook de publieke ruimte op meerdere plekken op de schop en had de gemeente torenhoge duurzaamheidsambities in Zuidoost. Het stadsdeel moest in 2040, tien jaar eerder dan de rest van Amsterdam, energieneutraal zijn.

Oude tijden herleefden. Ruim vijftig jaar na de bouw van de Bijlmer, destijds omschreven als stad van de toekomst, had het gemeentebestuur wederom grootse plannen in het zuidoosten van de stad. Al waren de verschillen tussen het heden en verleden groot. Waar de Bijlmer ooit werd uitgetekend door een klein team onder leiding van Siegfried Nassuth, sleutelen ruim een halve eeuw later vele belanghebbenden aan het nieuwe Zuidoost. De gemeente, ontwikkelende partijen, bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties; allemaal spelen ze een rol. Die partijen volgen geen in beton gegoten plan. Het is eerder een cocktail aan plannen, waarbij er ruimte blijft om het recept, waar nodig, aan te passen en zo te verbeteren.

+

In het voorjaar van 2020 volgde een verrassend telefoontje. Ellen Nieuweboer, de vrouw die namens de gemeente verantwoordelijk is voor alle fysieke ontwikkelingen in Zuidoost, belde me met een verzoek. “Er gebeurt zoveel in Zuidoost,” vertelde ze. “Jij hebt over het verleden van het stadsdeel geschreven. Voel je er wat voor om nu een verhaal te maken over de toekomst van Zuidoost? Hoe ziet het stadsdeel in 2040, als de vernieuwing is afgerond, eruit?”

Het was een verzoek waar ik geen twee keer over na hoefde te denken. Vijf jaar nadat ik mijn eerste boek over Zuidoost had afgerond, begon ik aan een tweede boek over het stadsdeel. Dit keer niet gericht op het verleden, maar op de toekomst. De archieven kon ik links laten liggen, nu moest ik het hebben van actuele plannen en de woorden van direct betrokkenen.

Het klinkt wat bombastisch, maar de toekomst van Zuidoost ligt met dit boek letterlijk voor u. Ik kan alvast één ding verklappen: het is geen verhaal geworden met louter prachtige vergezichten. Als ik iets geleerd heb van mijn duik in het verleden van de Bijlmer, dan is het dat zulke vergezichten lang niet alles zeggen over het uiteindelijk resultaat. Ik wilde de toekomst van Zuidoost juist schetsen door mijn blik te richten op het heden. Waar zijn alle betrokken partijen nu mee bezig? Naar welk punt op de horizon moet die ingeslagen koers leiden? Natuurlijk mag daarbij groots worden gedroomd, graag zelfs, maar met alleen mooie woorden is het nieuwe Zuidoost nog geen feit.

Wie zijn al die partijen die met de vernieuwing van Zuidoost bezig zijn? In dit boek onderscheid ik vier groepen. In de eerste plaats **de regisseur**, oftewel de gemeente die met haar beleid de grote lijnen uitzet. Ik fietste met Ellen Nieuweboer door Zuidoost, luisterde naar de projectmanagers die ieder een eigen gebied onder hun hoede hebben. Ik sprak met Dirk de Jager, de laatste jaren lid van het dagelijks bestuur van Zuidoost en las alle investeringsnota’s en principebesluiten die ik kon vinden; ingewikkelde termen voor kleine boekwerken waarin de gemeente haar ruimtelijke ambities met Zuidoost uiteenzet.

De tweede groep noem ik **de vormgevers**. Het zijn de partijen die ervoor zorgen dat de gebouwen in Zuidoost daadwerkelijk van de grond komen. Ontwikkelaars, ontwikkelende beleggers, wooncorporaties en één wooncoöperatie. Ik kreeg rondleidingen door meerdere gebouwen en hoorde via Zoom, Teams of aan de koffietafel meer over de vele projecten waar in Zuidoost aan wordt gewerkt.

De derde groep die aan bod komt, zijn **de sleutelfiguren**. De bewoners van Zuidoost die dankzij hun positie, ideeën en achterban invloed uitoefenen op de toekomst van het stadsdeel. Met hen werd het vanzelfsprekend minder concreet. Zij zijn immers niet in de positie – een uitzondering daargelaten – om het beleid te bepalen of een gebouw van de grond te krijgen. Wat ze, ieder vanuit een unieke positie, wel hebben, is een scherpe kijk op de toekomst van Zuidoost.

Tot slot is het woord aan de Zuidooster bedrijven, ondernemers, kunst- en cultuurorganisaties en maatschappelijk instellingen. **Het sociale weefsel** van het stadsdeel, ze verbinden zowel bewoners onderling, als Zuidoost met de buitenwereld. Op meerdere vlakken hebben ook zij invloed op de toekomst van het stadsdeel.

In dit boek komen de regisseur, de vormgevers, de sleutelfiguren en het sociale weefsel ieder in een eigen hoofdstuk aan het woord. Zo verzamelde ik vier stippen op de horizon die ik in het nawoord van dit boek aan elkaar verbind.

Om die stippen op de horizon te vinden, interviewde ik in totaal ruim vijftig mensen. Per groep heb ik gezocht naar een juiste afspiegeling van de belanghebbenden. Toch besef ik maar al te goed dat er stemmen in dit boek ontbreken. Tegelijkertijd ben ik ervan overtuigd dat de kracht van een goed verhaal vooral zit in de kunst van jezelf beperken.

Tot slot vermeld ik graag dat dit boek eerder een startpunt dan een eindpunt vormt. *Stad van de toekomst - Zuidoost 2040* moet het gesprek over de toekomst van Zuidoost verder op gang brengen. Het toekomstige Zuidoost is geen vaststaand feit, maar het resultaat van een zoektocht waar we midden in zitten en waar iedereen aan mee kan doen.

Daan Dekker, mei 2022

Wonen in ZUIDOOST
Groeien in ZUIDOOST
Bouwen in ZUIDOOST
Werken in ZUIDOOST
Dromen in ZUIDOOST
Spelen in ZUIDOOST
Chillen in ZUIDOOST
Wonen in ZUIDOOST

DE REGISSEUR

Hoofdstuk 1

Het is een logische plek om onze fietstocht te beginnen. Als Amsterdam Zuidoost ergens gaat veranderen, dan is het hier wel. Amstel III, een naam even afstandelijk als het huidige karakter van het gebied. In de strook tussen het spoor dat Amsterdam met Utrecht verbindt, de A2, het AMC en de Johan Cruijff ArenA staat functionaliteit voorop. Het is een gebied van brede wegen, grote parkeerterreinen en praktische kantoren.

Toch, wie goed kijkt, ziet dat hier iets broeit. Aan de Meibergdreef, nabij station Holendrecht, is een eerste statement gemaakt. Het grootste blok van OurDomain, een kleurrijk wooncomplex met uiteindelijk ruim 1.600 appartementen, is gereed en haalde zelfs de Amerikaanse nieuwszender CNN als een van de opvallendste gebouwen van 2020.

Wat noordelijker nadert KARSP! zijn afronding, twee woontorens met een hoogte van 50 en 70 meter. Ondertussen vestigen steeds meer tijdelijke initiatieven en horeca zich in het gebied en zoeken steeds meer mensen ontspanning in het net aangelegde Spoorpark. Amstel III wordt langzaam wakker gekust.

Als iemand daar meer over kan vertellen, dan is het de gids die mij vandaag al fietsend door Zuidoost leidt. **Ellen Nieuweboer** is ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling en transformatie Zuidoost. Een even lange als ingewikkelde titel die erop neerkomt dat Nieuweboer namens de gemeente verantwoordelijk is voor alle fysieke veranderingen die in Zuidoost voor de deur staan. En dat zijn er nogal wat. Tot 2040 komen er in het jongste stadsdeel van Amsterdam een kleine 40.000 woningen bij, worden er rond de 30.000 extra werkplekken gecreëerd en gaat de openbare ruimte op meerdere plaatsen op de

OurDomain Amsterdam South East

“Bewoners en bezoekers mogen zich straks niet verloren voelen in Amstel III”

- Ellen Nieuweboer

schop. Zuidoost krijgt een fundamenteel ander gezicht.

Aan Nieuweboer de taak om die verandering in goede banen te leiden. Ze is de regisseur van een script waarvan niemand precies weet hoe het afloopt. Een script dat in grote lijnen door de politiek is geschreven. Zo is ook in Zuidoost het 40-40-20-principe heilig. Van alle nieuwbouw moet veertig procent als sociale huur op de markt komen en veertig procent in het middensegment vallen. Alleen voor de twintig procent die overblijft, geldt geen prijsgrens. Het zijn de harde kaders, de gelaagdheid wordt door andere belanghebbenden aan het verhaal toegevoegd. Bewoners, beleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties allemaal oefenen ze direct of indirect invloed uit.

Nieuweboer moet, zoals ze het zelf zegt, het schip op koers houden. Dat betekent veel overleggen, rekenen, onderhandelen én *feeling* met het stadsdeel houden. Alleen zo kan het schip, als het moet, van koers wijzigen. Voor een fietstocht is ze daarom altijd in. Een betere manier om te zien hoe Zuidoost erbij ligt, is er niet.

“Ik wil mijn vak niet alleen achter een laptop uitvoeren,” vertelt Nieuweboer tijdens het fietsen. “Daarom ben ik naast de grote lijnen altijd met een klein project bezig. De afgelopen tijd heb ik de brassbands uit Zuidoost aan een oefenplek geholpen. Daar heb ik hemel en aarde voor moeten bewegen. Tijdens de zoektocht ben ik veel met bandleden het stadsdeel ingetrokken. Ik hoorde wat er speelde in hun levens, wat hun zorgen waren, hun dromen. Dat heeft mijn blik op Zuidoost verruimd.”

+

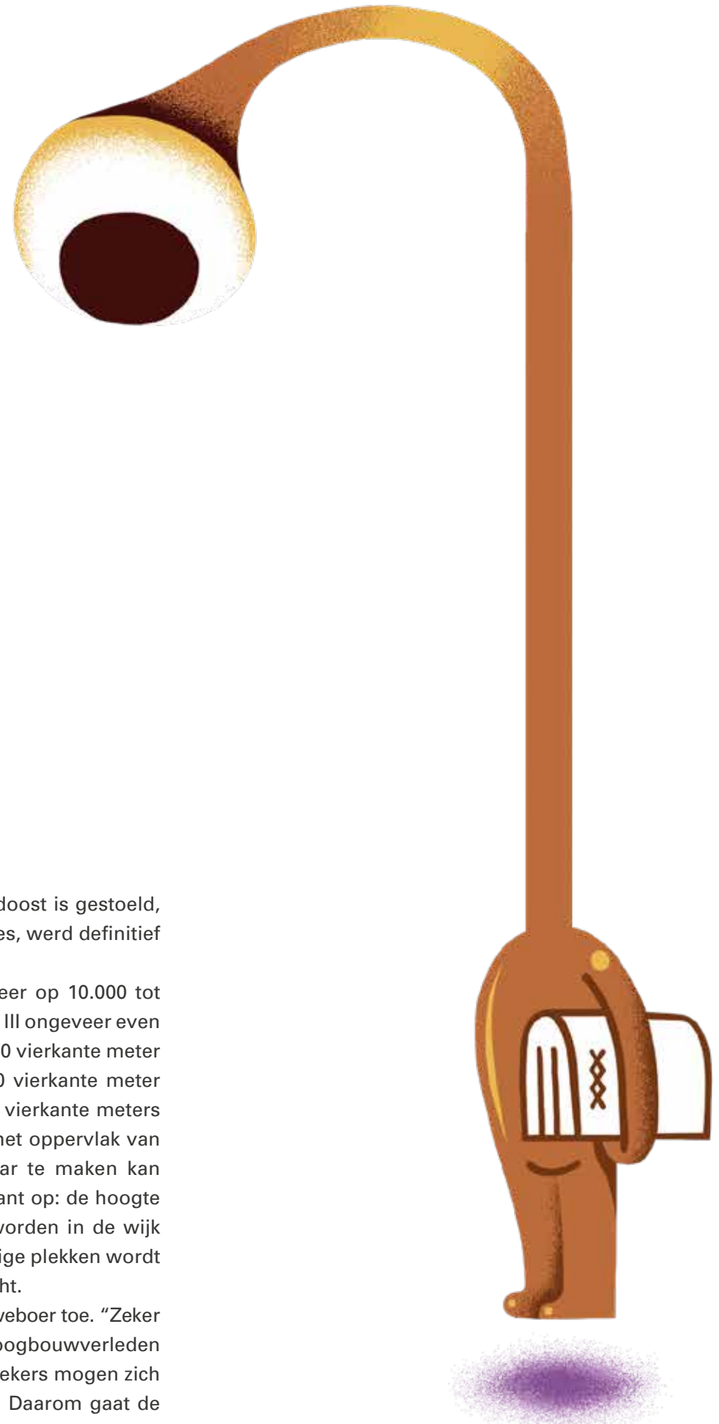
Amstel III vormde voor Nieuweboer het begin van haar werkzaamheden in Zuidoost. In 2016 kreeg ze de opdracht om de kantorenstrook nieuw leven in te blazen. Het gebied, dat voor de eeuwwisseling twee decennia van voorspoed had gekend, kampte al jaren met veel leegstand. De Amsterdamse politiek had de wijze van reanimatie in 2012 al geformuleerd. Door een deel van de kantoren te transformeren naar woningen, moest de dynamiek in Amstel III terugkeren.

Op papier klonk het mooi, maar de praktijk was weerbarstiger. Daarbij speelde één factor een cruciale rol: de gemeente had niet alles over de grond in het gebied te zeggen. De meeste kavels in Amstel III waren in de loop der jaren in erfpacht uitgegeven aan private partijen. Alleen door nauw met de markt samen te werken, kon de gemeente haar ambities in het gebied waarmaken.

Zo werd verleiden een belangrijk onderdeel van Nieuweboers werk. Dat deed ze samen met **Tamara Smit**, die namens de gemeente al langer in het gebied actief was. Het tweetal moest beleggers en ontwikkelaars zover krijgen om het avontuur in Amstel III aan te gaan. Smit had eerder al gemerkt dat vooral Nederlandse partijen terughoudend reageerden. Het stigma dat Zuidoost droeg, speelde Amstel III mede parten.

Dat een buitenlandse woningbelegger het tij deed keren, was daarom niet verwonderlijk. Het Amerikaanse Greystar keek met een frisse blik naar het gebied en zag de potentie: de metro die de binnenstad binnen handbereik bracht, de A2 een kilometer verderop, het vele groen in de omgeving, een groot treinstation vlakbij, een ziekenhuis en andere voorzieningen om de hoek. Greystar kocht een leegstaand kantoorgebouw aan de Meibergdreef en verwierf ook de naastgelegen kavel. Met de stap naar Zuidoost gaf de woningbelegger het zetje dat Amstel III nodig had. De eerste dominosteen was gevallen, binnen mum van tijd stapten ook andere partijen in.

Voor Nieuweboer en Smit brak daarmee een nieuwe fase aan: het aanscherpen van de kaders waarbinnen de wijk van de grond moest komen. Een spel van geven en nemen met ontwikkelende partijen. Daarbij lag één uitgangspunt voor iedereen vast: Amstel III moest een bruisende wijk worden, een mozaïek van woningen, kantoorruimtes, voorzieningen en groen. Het ontwerp-



principe waarop een groot deel van Zuidoost is gestoeld, het scheiden van de verschillende functies, werd definitief overboord gezet.

In harde cijfers komt het straks neer op 10.000 tot 15.000 woningen, daarmee wordt Amstel III ongeveer even groot als de Jordaan. Ook komt er 720.000 vierkante meter aan kantoorruimte en meer dan 100.000 vierkante meter aan voorzieningen in het gebied. Tel die vierkante meters bij elkaar op en je hebt bijna twee keer het oppervlak van het Vondelpark. Om deze ambities waar te maken kan Amstel III de komende jaren maar een kant op: de hoogte in, gebouwen hoger dan vijftig meter worden in de wijk eerder regel dan uitzondering. Op sommige plekken wordt de grens van honderd meter zelfs geslecht.

“Dat is best spannend,” geeft Nieuweboer toe. “Zeker in een stadsdeel dat een moeizaam hoogbouwverleden met zich meetorst. De bewoners en bezoekers mogen zich straks niet verloren voelen in Amstel III. Daarom gaat de

wijk uit verschillende buurten bestaan die allemaal een ander karakter krijgen en wordt de architectuur gevarieerd en kleurrijk. Geen gebouw wordt hetzelfde. Ook komen er veel kleine parken waar mensen samenkomen en doen we er alles aan om leven op straat te krijgen."

+

De man die de menselijke maat in Amstel III bewaakt, is **Don Murphy**, een lerse architect die in de jaren negentig in Amsterdam neerstreek om er nooit meer te vertrekken. Hij zette met VMX Architects zijn eigen bureau op en is sinds 2016 supervisor van onder andere Amstel III. Namens de gemeente waakt hij over de stedenbouwkundige samenhang en architectonische kwaliteit van de wijk. Hij is de kritische keurmeester waar marktpartijen met hun ontwerp langs moeten alvorens de bouw begint.

Voor Murphy betekent het zijn eerste professionele stap in Zuidoost, toch raakte hij al eerder bekend met het stadsdeel. Toen hij net in Nederland was gearriveerd, huurden hij en zijn vrouw een woning vlakbij metrostation Kraaiennest, in het hart van de Bijlmer. Het bleek het begin van een heel kort avontuur. "We zijn na een paar dagen weer vertrokken," herinnert hij zich. "Kraaiennest was toen een *tough place*. Er hingen veel drugsgebruikers op straat, we zagen hoe mensen werden overvallen, het voelde niet goed."

Recent brachten Murphy en zijn vrouw weer een bezoek aan de buurt. "We keken onze ogen uit. Het is ongelooflijk hoe Kraaiennest erop vooruit is gegaan. Het emotioneerde mijn vrouw gewoon." Voor Murphy was het een zoveelste bewijs dat het beeld dat veel mensen van Zuidoost hebben niet strookt met de werkelijkheid. "Kijk naar de statistieken en je ziet dat Zuidoost niet het onveiligste stadsdeel van Amsterdam is. Er wordt ook gezegd dat er nooit wat te doen is in Zuidoost. Klopt niks van. Je hebt meerdere poppodia, het grootste stadion van Nederland

Amstel III

ligt er, er is een theater, er zijn veel winkels en fijne markten." En nee, Zuidoost ligt ook niet geïsoleerd, voegt Murphy er nog aan toe. "Je bent zo in de binnenstad, zo op Schiphol, in Utrecht, in Almere. Het is allemaal perceptie." Maar het beeld dat de buitenwereld van Zuidoost heeft, beïnvloedt volgens de architect wel de manier waarop bewoners zelf naar hun stadsdeel kijken. "Te veel Zuidoosters zijn gaan geloven in het negatieve beeld dat heerst, het is een *self-fulfilling prophecy*."

Als er in Zuidoost daarom ergens winst behaald kan worden, dan is het volgens Murphy in de hoofden van de mensen. "Dit is voor het stadsdeel hét moment om de underdogrol van zich af te schudden." De supervisor wijst op het enorme woningtekort in Amsterdam. "Het is dramatisch, we hebben het laten versloffen. Met zijn ruimte kan Zuidoost een oplossing bieden. Daarmee helpt het stadsdeel de rest van de stad. Hoe mooi is dat en het fijne aan die rol is dat je gastheer bent. Zuidoost is *in control*, dat moeten de bewoners niet vergeten, hun stem telt."

Als het aan Murphy ligt, voel je in Amstel III straks de herwonnen trots van Zuidoost. "Het moet een gebied worden waar het stadsdeel laat zien wat het te bieden heeft, vooral aan de nieuwkomers die er ook zullen neerstrijken." Laat de angst varen, wil Murphy daarbij tegen de huidige bewoners zeggen. "Sommige Zuidoosters zijn bang dat hun stadsdeel gedomineerd gaat worden door Amstel III. Geloof me, het omgekeerde wordt het geval."

Amstel III als nieuw uithangbord van Zuidoost. Daarvoor, erkent Murphy, moet nog een hoop gebeuren. Hij begint over het aan Amstel III grenzende metrostation Bullewijk. "Als je daar 's avonds uitstapt, is het totaal

"Dit is voor het stadsdeel hét moment om de underdogrol van zich af te schudden"

- Don Murphy

verlaten. Dat geldt voor veel plekken in Zuidoost. Het zou goed zijn als er in sommige buurten meer leven komt." Murphy juicht het daarom toe dat Amstel III flink de lucht in gaat, vooral omdat het gebied daardoor tussen de 25.000 en 30.000 inwoners krijgt. Hij spreekt van een *critical mass* die ontstaat. "Ik kom ontzettend graag in steden als New York en Hong Kong. Daar voel je de energie op straat. Er wordt geld verdiend, mensen leggen contact met elkaar, eten op straat. In Amstel III moet je die energie straks ook voelen, het moet een kosmopolitisch gebied worden, ik geloof echt dat het mogelijk is."

+

"Zie je de afbeeldingen op de grond?" Terwijl we onder station Holendrecht door fietsen en Amstel III verlaten, wijst Nieuweboer naar de pijlen die om de ongeveer twintig meter op de straattegels zijn aangebracht. Naast de pijlen staat een figuur met twee boodschappentassen in de hand. De afbeeldingen leiden de nieuwe bewoners van OurDomain naar winkelcentrum Holendrecht. Zo hoopt de gemeente dat ook de Holendrechtse middenstand van de ontwikkelingen in Amstel III profiteert. Daarnaast moet de route oude en nieuwe bewoners van Zuidoost bij elkaar brengen. Een korte ontmoeting in de supermarkt of bij de bakker, al is het maar met een blik. "Het aanbrengen van de afbeeldingen is iets kleins," vertelt Nieuweboer, "maar het helpt."

Wat het initiatief vooral blootlegt, zijn de intenties van Nieuweboer en haar team. Met de vernieuwing van Zuidoost wil de gemeente de tweedeling in het stadsdeel te lijf gaan.

Symbool voor die tweedeling is de spoordijk die het stadsdeel van noord tot zuid in twee werelden verdeelt. Waar aan de westzijde veel geld wordt verdiend door het bedrijfsleven, moeten aan de oostzijde de nodige mensen

“De fysieke ontwikkelingen in Zuidoost moeten geen golven vormen die het stadsdeel overspoelen. Het moeten juist golven zijn waarop bewoners meesurfen.”

- Dirk de Jager

knokken om het hoofd boven water te houden. Contact tussen beide werelden is er nauwelijks. Zo wordt maar een paar procent van de ongeveer 50.000 banen in Amstel III ingenomen door bewoners van Zuidoost. De spoordijk heeft iets weg van een landsgrens in tijden van corona. Slechts weinigen gaan eroverheen.

Om daar verandering in aan te brengen, nam de Amsterdamse gemeenteraad eind 2017 de motie 1Zuidoost aan. De raad wil dat er op alle vlakken meer interactie tussen beide zijden van het spoor ontstaat. De huidige bewoners van Zuidoost moeten profiteren van het banenaanbod aan de westzijde, terwijl de nieuwe bewoners en de werkenden juist meer gebruik moeten maken van hetgeen de oostzijde te bieden heeft: het winkel- en cultuuraanbod, de voorzieningen, het groen.

Die interactie ontstaat volgens de politiek alleen als beide delen van Zuidoost zowel fysiek als sociaal samensmelten. **Dirk de Jager**, de afgelopen jaren namens Groen Links lid van het dagelijks bestuur van Zuidoost, verwoordt het misschien wel het beste: “De fysieke ontwikkelingen in Zuidoost moeten geen golven vormen die het stadsdeel overspoelen. Het moeten juist golven zijn waarop bewoners meesurfen. Het is onze taak om mensen een surfplank aan te reiken en waar nodig surfles aan te bieden. Alleen zo komt iedereen op het strand.”

Om die ambitie kracht bij te zetten, presenteerde de gemeente in het voorjaar van 2020 een plan met concrete actiepunten en zijn er al tal van initiatieven in gang gezet. Zo zaten Nieuweboer en De Jager met een aantal in Amstel III bouwende partijen om tafel om over een voorinschrijvingsregeling voor bewoners van Zuidoost te praten. Het leidde

in december 2020 tot een intentieovereenkomst. Het idee is dat de eerste 25 procent van de nieuwe woningen eerst aan mensen uit Zuidoost wordt aangeboden. “De partijen waren niet verplicht om hieraan mee te doen, toch zijn ze akkoord, dat is een mooi signaal,” vertelt Nieuweboer die zich inmiddels heeft vastgebeten in een volgend doel: het vergroten van het aantal koopwoningen in het stadsdeel. “Bijna alle nieuwbouw komt nu als huur op de markt, terwijl veel bewoners juist interesse hebben in betaalbare koop. Ik ben met ontwikkelaars aan het kijken hoe we dat voor elkaar kunnen krijgen.”

Ook op andere vlakken is de gemeente actief. Zo wordt er gekeken naar de winkel- en bedrijfsruimtes die straks onderin veel gebouwen van Amstel III komen. De gemeente laat onderzoeken aan wat voor ruimtes ondernemers in Zuidoost behoefte hebben, daar kan bij de bouw weer op worden ingespeeld, waardoor de stap naar de andere kant van het spoor voor ondernemers kleiner wordt. Ook gaat de gemeente het gesprek aan met bedrijven aan de westzijde. Hoe kunnen zij worden geholpen bij het aantrekken van meer personeel en stagiaires uit het stadsdeel?

Op het fysieke vlak liggen er net zoveel kansen. Het spoor als ruggengraat van Zuidoost, is een frase die daarbij vaak valt. Het Spoorpark dat in Amstel III is aangelegd, laat zien waar de gemeente naar streeft. De spoorzone stoot zo niet langer mensen af, maar brengt ze samen. Een cruciale rol is er ook voor de onderdoorgangen bij de metrostations Strandvliet, Bullewijk en Holendrecht. Het moeten zachte landingsplaatsen in Zuidoost worden, plekken met een ziel, waar bezoekers, werkvolk én bewoners elkaar treffen.

+

Fietsen door Gaasperdam voelt als een weldaad voor lichaam en geest. Nergens in Zuidoost is de hectiek van de stad zo ver weg. De 700 hectare grote wijk, aangelegd in de jaren zeventig en tachtig, bestaat voor de helft uit groen en vormt daarmee de tuin van het stadsdeel. Het is de wijk van de buurten Holendrecht, Reigersbos, Gein en Nellestein, maar ook van de Gaasperplas, de Gaasperzoom en het Gaasperpark.

Tegelijkertijd voel je op de fiets dat er in dit deel van Zuidoost iets niet klopt, dat de wijk uit balans is. De oorzaak ligt in het verleden. Ooit had de gemeente de ambitie om het Bijlmerontwerp in dit deel van Zuidoost te kopiëren. Gaasperdam moest net als de Bijlmer een wijk worden met verhoogde dreven voor het autoverkeer, met daaraan grote parkeergarages en honingraatflats die zouden baden in het groen. Het liep, vooral door de kritiek die in de jaren zeventig op het Bijlmerontwerp losbarstte, anders. De gemeente wijzigde haar strategie: de dreven bleven, maar van de honingraatflats zag men af. Gaasperdam werd, met uitzondering van Nellestein, een wijk van lage portiekflats en rijtjeshuizen. De directe consequentie van dit besluit was een lager inwonersaantal dan voorzien.

“Kijk hoe mooi het hier is, soms is het beter om ergens vanaf te blijven”

- Ellen Nieuweboer

Masterplan Zuidoost

Kun je in een wijk te veel vierkante meter groen per inwoner hebben? Het hangt volgens Nieuweboer van de situatie af. Wat zeker is: in Gaasperdam heeft het vele groen ook een minder aangename kant. In Reigersbos stopt ze bij een lange, weelderige grasstrook om haar verhaal te illustreren. “Dit is onbestemd groen, wij hebben geen geld om hier iets mee te doen of om het te onderhouden.” Ze legt uit dat er in Gaasperdam veel van dit soort stukken groen bestaan. “Het zijn doorgangsgebieden waar verder geen gebruik van wordt gemaakt. De stroken zijn goed voor de biodiversiteit, maar het zijn ook verlaten stukken die ’s avonds onveilig aanvoelen.”

Daarmee is niet het enige veiligheidsmanco van het wijkontwerp genoemd. Ook de anonieme parkeervelden langs de dreven en de onderdoorgangen onder diezelfde dreven worden na zonsondergang door veel bewoners gemeden.

De oplossing ligt volgens Nieuweboer deels in kleine gestes. Ze doelt op het opvrolijken van onderdoorgangen met muurschilderingen, het verbeteren van de straatverlichting, het opknappen van de op sommige plaatsen versleten openbare ruimte. Toch kan de balans in Gaasperdam pas echt worden hersteld met grote gebaren. Daarbij is het omlaag brengen van één of meerdere dreven voor de gemeente een serieuze optie en het toevoegen van meer dan 5000 woningen op ‘probleemplekken’ een grote ambitie. Hierbij valt het oog vooral op de verlaten groenstrook parallel aan de Gaasperdammertunnel en de anonieme parkeervelden langs de dreven.

Met de nieuwbouw moet meteen een ander probleem worden opgelost: het eenzijdige woningaanbod. Gaasperdam bestaat voor een groot deel uit appartementen van rond de 75 vierkante meter. Hierdoor trekken gezinnen die behoefte hebben aan meer ruimte weg en zitten veel jongeren in de knel. Ze blijven noodgedwongen bij hun ouders wonen of vinden, bij gebrek aan een andere optie, een betaalbare studio in een andere Amsterdamse wijk of buiten de stad. Het maakt Gaasperdam tot een wijk waar de vergrijzing al jaren toeslaat.

Met de bouw van gezins-, jongeren- en ouderenwoningen hoopt de gemeente deze tendens te keren. Daarbij moet het laatste woningtype *empty-nesters* verleiden om hun ruime gezinswoning, die er in Gaasperdam wel zijn, te verlaten. Jonge gezinnen met kinderen kunnen zo in de wijk blijven of worden verleid om erheen te verhuizen.

De nieuwbouw zal Gaasperdam een boost geven, maar één ding verandert er met alle ingrepen niet: het karakter van de wijk. Ook in de toekomst blijft Gaasperdam de tuin van Zuidoost. Een groene woonwijk in de luwte. Een plek waar door het gegroeide inwonersaantal meer te doen is dan nu, maar waar de reuring van bijvoorbeeld Amstel III, Kraaiennest en ArenAPoort dichtbij, maar toch heel ver weg is.

+

Het project bleef wat uit de schijnwerpers van de media, de impact op Zuidoost is des te groter. Met de aanleg van de drie kilometer lange Gaasperdammertunnel, de langste landtunnel van Nederland, is sinds de zomer van 2020 een harde scheiding tussen de wijken Gaasperdam en de Bijlmer weggenomen. Waar je vroeger het verkeer over de A9 voorbij hoorde razen, overheerst nu de stilte. Dankzij een park op het tunneldak, het Brasapark, door *Het Parool* al omschreven als de grootste daktuin van het land, is de breuk straks definitief hersteld. Zonder enige belemmering fiets of wandel je dan, door het groen, van de Amsterdamse Poort naar de Gaasperplas.

Nu gaat het passeren van de tunnelzone nog via een kruip-door-sluip-door-route langs zandhopen en hekken. Het brengt Nieuweboer en mij in de H-buurt. Historische grond in Zuidoost, hier ging in december 1966 de allereerste paal van de Bijlmer in de grond. De bouw van de flat Hoogoord en daarmee Zuidoost nam een aanvang. Verrassend genoeg heeft de H-buurt de tand des tijds goed doorstaan. In tegenstelling tot veel andere delen van de Bijlmer, waar grootschalig werd gesloopt, staan de meeste gebouwen hier nog overeind. Nieuweboer wijst vanaf de fiets naar de flat Hogevecht en het omliggende groen. “Kijk hoe mooi het hier is. Soms is het beter om ergens vanaf te blijven.” Daarmee zegt ze niet dat er in dit deel van Zuidoost niets moet gebeuren. “Vooral op sociaal vlak valt hier nog een hoop te winnen.”

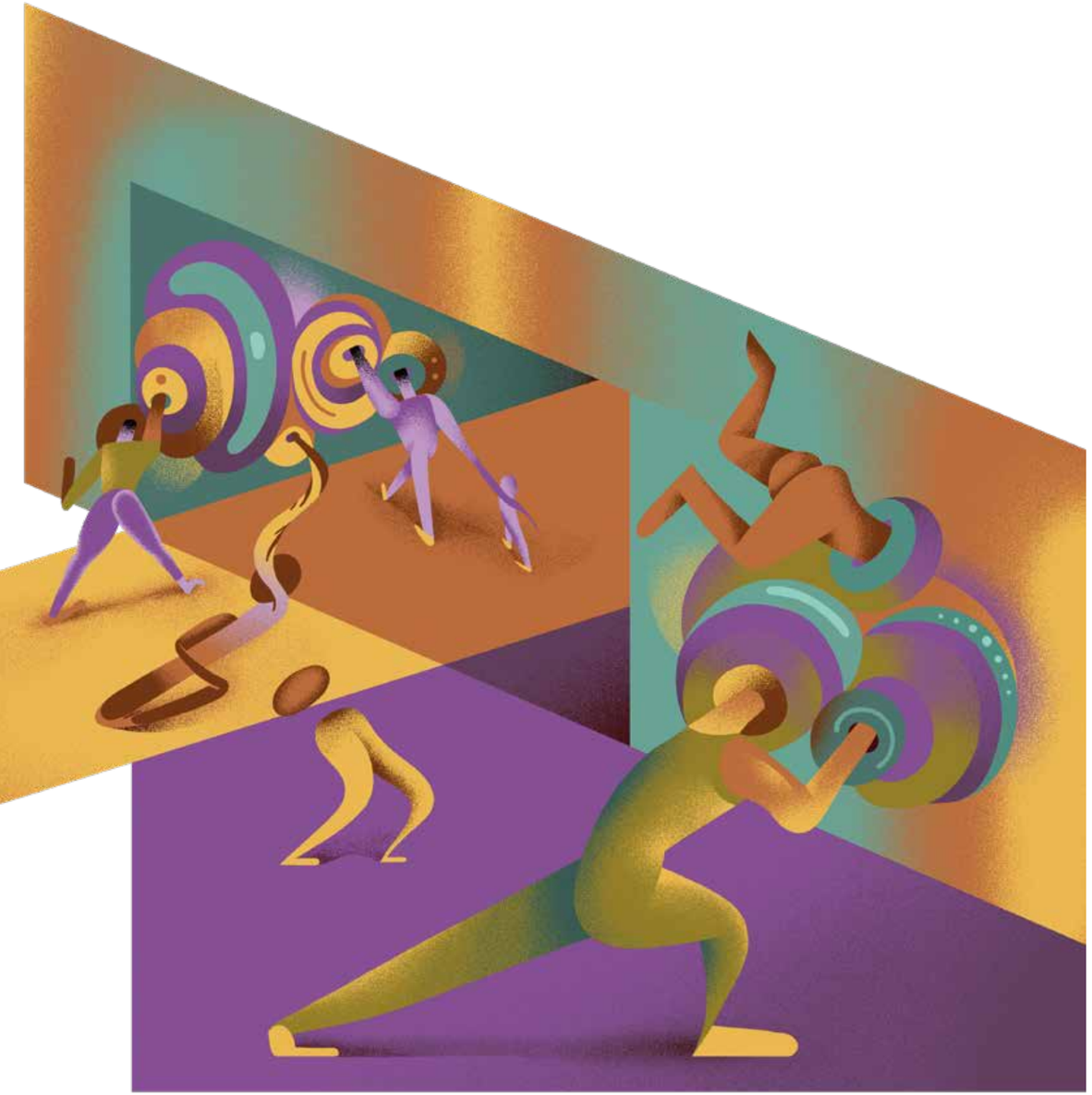
De H-buurt werd een aantal jaar terug, net als Reigersbos, Holendrecht, Venserpolder, de G-buurt, de K-buurt en 26 andere Amsterdamse buurten aangewezen als ontwikkelbuurt. Het zijn buurten met bovengemiddeld veel sociale en economische uitdagingen. Met extra geld en mankracht kijkt de gemeente, samen met bewoners, hoe de buurten een zetje in de rug kunnen krijgen.

Aanvullend op deze buurtgerichte aanpak werd in het voorjaar van 2020 de alliantie van Zuidoost opgezet, een gezelschap dat bestaat uit de burgemeester en meerdere wethouders, een corporatiebestuurder, de hoofdcommissaris van de politie, de directeur van de Johan Cruijff ArenA, een schoolbestuurder, twee bewoners en vele anderen. Deze alliantie heeft Zuidoost vanuit verschillende invalshoeken onder de loep genomen, wat begin 2021 resulteerde in een masterplan waarmee de problemen van Zuidoost over een termijn van twintig jaar grondig worden aangepakt. Werk, onderwijs, veiligheid, wonen; alles komt in het plan aan bod.

“Stenen stapelen kan iedereen,” meent Nieuweboer, die zelf ook deel uitmaakt van de alliantie. “Het echt moeilijke werk is een wijk op sociaaleconomisch vlak vooruithelpen.” Volgens haar kunnen fysieke ingrepen daarbij wel een belangrijke rol spelen. Het is dan cruciaal om het speelveld te allen tijde goed te overzien en strategisch te handelen. Als voorbeeld haalt Nieuweboer de E- en G-buurt aan. “In eerste instantie zouden deze buurten los van elkaar worden vernieuwd. Daar hebben we een stokje voor gestoken. Juist door de buurten gezamenlijk verder te ontwikkelen, voorkom je segregatie.” Geld dat de gemeente met gronduitgifte in de rijkere E-buurt verdient, wordt nu deels geïnvesteerd in de armere G-buurt.

Nauwkeurigheid is bij alle acties vereist. Groots slopen, zoals in de jaren negentig en nul in Zuidoost gebeurde, is geen optie meer. Het weggummen van flats, parkeergarages, dreven en winkelcentra hielp het stadsdeel destijds misschien voorruit, de wijze van vernieuwing rukte ook gemeenschappen uit elkaar en liet diepe sporen na.

De recent gestopte stadsdeelbestuurder De Jager, tot voor kort ook lid van de alliantie en een man van



verhelderende beeldspraak, gebruikt zijn recente knieoperatie om te illustreren waar de gemeente in Zuidoost nu naar streeft. Hij vertelt eerst over de knieoperatie die zijn zwager twintig jaar geleden onderging. “Zijn knie is helemaal opengelegd, hij heeft er tot op de dag van vandaag last van. Bij mij kozen de artsen voor een andere werkwijze. Ik onderging eerst een secure kijkoperatie. Daarna hebben ze drie kleine gaatjes gemaakt. Het was voldoende, mijn knie is volledig hersteld. Zo moeten we Zuidoost ook aanpakken. Die kennis hebben we inmiddels.”

Het betekent volgens De Jager dat in bijvoorbeeld de H-buurt woningen worden ingepast. “En dan goed bestuderen wat voor woningen je aan een buurt toevoegt. Het moet in ieder geval niet alleen sociale woningbouw zijn, daar bestaat een aantal buurten in Zuidoost al voor een groot deel uit. Als gevolg daarvan zie je veel sociale stijgers vertrekken. Door in een buurt middeldure huur of koop toe te voegen, behoud je een deel van die bewoners. Zo krijg je een betere mix, dat is belangrijk.”

+

Of het daadwerkelijk gaat lukken, weet niemand, de mens

laat zich nou eenmaal moeilijk sturen, maar de gemeente streeft er wel naar: Amsterdam moet een metropool worden met meerdere, bruisende stadscentra. Waar de binnenstad nu het middelpunt van het Amsterdamse universum vormt, daar moeten bewoners en bezoekers in de toekomst wat te kiezen hebben. De plek die daarbij door de gemeente de meeste potentie wordt toegedicht, is ArenAPoort. “Het is bijna niet voor te stellen hoeveel hier gaat veranderen,” vertelt Nieuweboer als we vanuit de aangrenzende H-buurt met onze fiets in het gebied neerstrijken.

ArenAPoort wordt gevormd door twee nakomertjes in Zuidoost: het in de jaren tachtig gebouwde winkelcentrum de Amsterdamse Poort en de tien jaar later aangelegde ArenA Boulevard met het daaraan grenzende vermaak. Twee gebieden die na de eeuwwisseling samenvloeiden door de renovatie van Station Bijlmer ArenA. Met een plein onder het spoortracé werd het ontbrekende puzzelstukje gelegd.

Toch bleef Zuidoost ook hier een stadsdeel van twee werelden. De Amsterdamse Poort richt zich voornamelijk op de bewoners van Zuidoost en het ArenA-gebied is de landingsplaats voor winkelend publiek, voetbalsupporters en concertbezoekers uit andere delen van Amsterdam en Nederland. De overeenkomst tussen het winkelcentrum en de boulevard zit hem vooral in het monotone aanbod. Het maakt ArenAPoort tot een gebied van eb en vloed. Het kan er overdag en tijdens evenementen ontzettend druk zijn, maar zijn de winkels gesloten en is er geen concert of wedstrijd, dan rest niets dan verlatenheid.

De injectie die daar verandering in moet aanbrengen, is de toevoeging van 7000 woningen. Ook in ArenAPoort, waar nu slechts 600 woningen staan en rond de 1000 mensen wonen, ontstaat zo de *critical mass* waar Don Murphy, de supervisor van Amstel III, eerder in dit verhaal aan refereerde. Spectaculaire nieuwbouw wordt daarbij, vooral in het ArenA-gebied, niet geschuwd. Daar staan torens tot 145 meter gepland, waarmee de hoogte van de Rembrandttoren, Amsterdams hoogste gebouw, nagenoeg wordt geëvenaard.

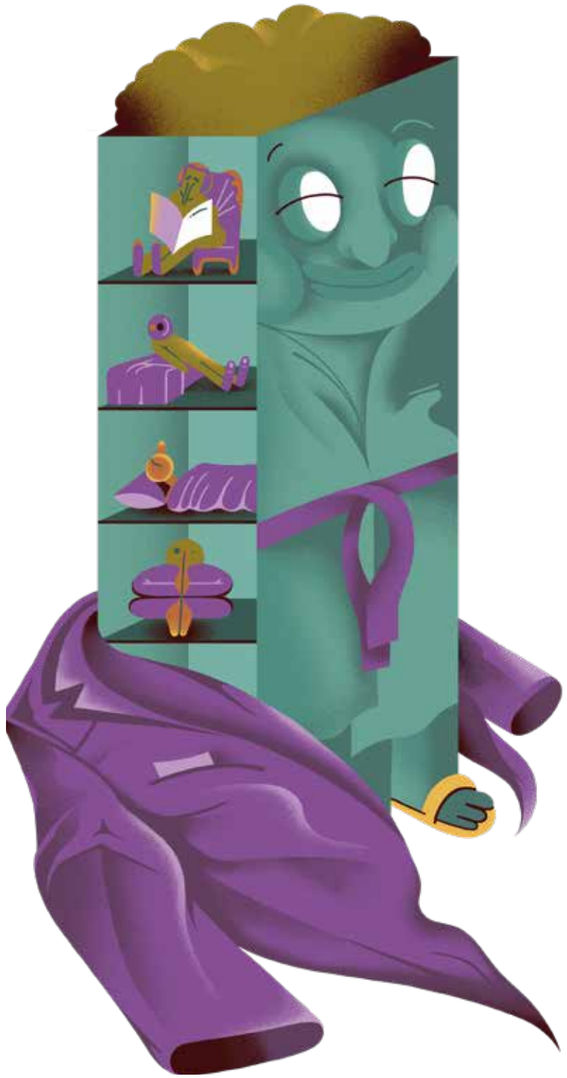
Een minstens zo belangrijke uitdaging bij de trans-formatie van ArenAPoort is het creëren van meer eenheid. Essentieel daarvoor is de levensader die van de Johan Cruijff ArenA tot aan het Anton de Komplein dwars door het gebied loopt. Waar verschillende deelgebieden aan deze ‘hoofdstraat’ nu één smaak aanbieden en zich daarmee op één specifieke doelgroep richten, daar staat in de toekomst het mixen en toevoegen van smaken voorop.

Om deze abstractie tot leven te wekken en een inkijk in de toekomst van het gebied te krijgen, leg ik mijn oor na de fietstocht met Nieuweboer nog te luister bij **Hans van der Made,** de stedenbouwkundige die leidinggeeft aan het team dat zich over het ontwerp van ArenAPoort buigt. Van der Made, een routinier binnen zijn vakgebied, is het grote dromen nooit verleerd.

Zuidoost heeft volgens hem de potentie om het Brooklyn van Amsterdam te worden. Een plek die zichzelf telkens opnieuw uitvindt, waar culturen samenkomen, waar ruimte is voor innovatie en verrassing. “Ik vind dat zo’n stadsdeel, waar rond de 140 nationaliteiten wonen en de onderlinge verschillen groot zijn, een plek verdient waar alles samenkomt. ArenAPoort kan dat kloppende hart worden, met het Anton de Komplein als hét middelpunt van het stadsdeel.”

Om van ArenAPoort inderdaad het kloppende hart van Zuidoost te maken, willen Van der Made en zijn team de harde barrières (lees: grote wegen) die het gebied isoleren, wegnemen. Ook zal Station Bijlmer ArenA zich aan alle kanten moeten openen naar zijn omgeving en wordt de vernieuwing aangegrepen om de afstandelijke openheid die het gebied nu kenmerkt om te zetten naar meer geborgenheid. Dat kan vooral door groen en bebouwing toe te voegen en meer ruimte voor ontmoeting te creëren. Het betekent ook dat horeca en kunst- en cultuur instellingen, bij voorkeur met een Zuidoost-signatuur, ruim baan moeten krijgen.

Van der Made: “Nu is ArenAPoort een gebied voor



doelgerichte bezoekers. Ze komen voor een wedstrijd, concert of specifieke aankoop. In de toekomst moeten daar bezoekers zonder doel bijkomen. Mensen die het gebied voor de sfeer bezoeken en daarbij wel zien waar ze uitkomen."

+

Nergens in Zuidoost kom je zoveel verschillende bouwstijlen tegen als in de D-, E-, F- en G-buurt, de noordflank van de Bijlmer, het gebied waar Nieuweboer en ik na het verlaten van de Amsterdamse Poort doorheen fietsen. Dit deel van Zuidoost is een potpourri van oranje studentenwoningen, rijtjeshuizen in vele gedaantes, strakke middelhoogbouw en relicten: delen van honingraatflats die de sloop hebben overleefd en een voormalig parkeergarage die is omgetoverd tot een foodhall.

De veelzijdigheid van deze buurten laat vooral zien hoe de vernieuwing van Zuidoost in de jaren negentig en nul is aangepakt. De gemeente koos voor kleine breiwerkjes in plaats van een integraal plan. Gebouwen, parkeergarages en winkelcentra gingen stap voor stap tegen de grond, waarna er elke keer iets anders opbloeide. Deze manier van werken bracht het stadsdeel meer architectonische diversiteit en een veelzijdiger woningaanbod, tegelijkertijd sneeuwden de grotere structuren onder. De gevolgen zijn nog altijd voelbaar, bijvoorbeeld op een fietspad dat plotseling stopt of een draai naar het noorden neemt, terwijl de fietser naar het zuiden moet.

Het is volgens Nieuweboer een belangrijk doel bij de huidige vernieuwingsoperatie: de logica moet terugkeren. Door alle ingrepen van de laatste decennia is Zuidoost te veel een eilandenrijk geworden. De grote dreven en spoordijken die het stadsdeel kenmerken en harde grenzen tussen verschillende buurten vormen, maken de situatie er niet beter op. "Er moeten betere verbindingen komen," stelt Nieuweboer. "Om dat voor elkaar te krijgen, is het ontzettend belangrijk dat we bij de huidige vernieuwing niet alleen op kavel- en buurtniveau bezig zijn. We moeten ook afstand nemen en naar heel Zuidoost en zelfs heel Amsterdam kijken."

Daarbij, benadrukt ze, gaat het niet alleen om de infrastructuur. Ook bij het plannen van bijvoorbeeld nieuwe voorzieningen is een helikopterview noodzakelijk. In de H-buurt had ze al laten zien wat er dan mogelijk is. Nieuweboer wees daar naar het parkeerterrein naast de flat Hoogoord en vertelde over de basisschool die daar gebouwd gaat worden. "Die school wordt voor kinderen uit de H-buurt, maar ook voor kinderen uit ArenAPoort. Zo brengen we kinderen uit twee buurten bij elkaar."

Waar het in essentie om gaat, is bewegingen tussen verschillende buurten creëren. Om dit doel te bewerkstelligen maakte een team onder leiding van planoloog **Lia de Lange** de afgelopen jaren een grondig voorzieningenplan voor Zuidoost. Hierin staat nauwkeurig beschreven aan welke voorzieningen het stadsdeel in de toekomst behoefte heeft en vooral waar de sportvelden, winkels, scholen, gezondheidscentra en al die andere voorzieningen moeten komen. Het leverde een kaart van Zuidoost op met ruim honderd gekleurde stippen.

Bij de infrastructuur draait het vooral om lijnen en zones rond die lijnen. Logische en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden die verschillende buurten van Zuidoost beter verbinden. Al moet er volgens Nieuweboer minstens zoveel aandacht uitgaan naar de lijnen richting de centrale stad. Juist door in die routes te investeren wordt Zuidoost, dat nu van de rest van Amsterdam wordt gescheiden door een stuk niemandsland, volwaardig onderdeel van de stad.

Nieuweboer vertelt dat het voor de gemeente Amsterdam een van de redenen is geweest om in De Nieuwe Kern te stappen, een nu nog anoniem gebied tussen de A2, het spoor, station Duivendrecht en de Johan Cruijff ArenA. In de toekomst moet op het terrein waar nu volkstuincomplexen, een golfbaan, een voormalig slibdepot en sportvelden liggen een wijk met 5000 woningen verrijzen. Het is een ontwikkeling met een *status aparte* binnen de vernieuwing van Zuidoost. Veel grond in het gebied is in het bezit van Amsterdam, maar de wijk valt binnen de gemeentegrenzen van Ouder-Amstel. Dat betekent dat deze gemeente, als eigenaar van het gebied, de kaders stelt waarbinnen de gemeente Amsterdam en andere grondeigenaren moeten ontwikkelen.

"Het wordt een wijk met een vleugje Zuidoost," vertelt Nieuweboer. "Wat vooral belangrijk is: de centrale stad komt met De Nieuwe Kern een stuk dichterbij." De ontwikkelingen in Werkstad OverAmstel, een gebied dat tussen De Nieuwe Kern en het Amstelkwartier ligt en ook deel uitmaakt van Ouder-Amstel, zijn daarvoor volgens haar net zo belangrijk. Dit monotone bedrijfs- en kantoorterrein gaat op de schop en verandert in een gemengd en levendig gebied. Zo hoeft de fietser die straks van Zuidoost naar het Amstelstation fietst nooit meer door een stuk niemandsland waar de wind altijd tegen lijkt te staan.

+

Op het K-plein bij metrostation Kraaiennest gebeurt iets bijzonders. Hier heeft de gemeente de regie uit handen gegeven aan de buurt. Het terrein, nu nog een open vlakte, moet in de toekomst hét centrum van de K-buurt worden. Een verlengstuk van de bewoners. Er komt een plein met daarop en eromheen woningen, kantoorruimtes, ateliers en winkels. Gemaakt door de buurt, voor de buurt.

Alleen door rebellie op buurtniveau kon het zover komen. In 2016 had de gemeente al vergevorderde plannen met het gebied. De open vlakte zou worden volgebouwd met woningen, een ambitie waartegen omwonenden in opstand kwamen. Ze wilden het plein voor de buurt behouden. Het betekende het begin van een strijd die eindigde met een interventie van de gemeenteraad. De bewoners moesten de kans krijgen om mee te praten. De geste die de gemeente vervolgens deed – de buurt mocht tussen twee ontwerpen kiezen – pakte averechts uit. Het was een belediging vonden de bewoners, al helemaal omdat ze zich in geen van beide ontwerpen konden vinden. Het leidde tot de eerste participatiestaking van Nederland, een doorslaggevende zet. Door te zwijgen, werden de bewoners, die zich hadden verenigd onder de naam Hart voor de K-buurt, gehoord. De gemeente kwam tot een ander inzicht en draaide de rollen om: sinds de zomer van 2020 ontwerpt de buurt en stuurt de gemeente bij.

"Er zijn nog altijd mensen binnen de gemeente die moeite hebben met deze werkwijze," vertelt Nieuweboer als we met onze fietsen op het K-plein staan. "Maar ik juich het juist toe, ik ben ervan overtuigd dat het een mooi

ontwerp zal opleveren waarin het DNA van Zuidoost op alle vlakken terugkomt."

Als ik na de fietstocht Dirk de Jager nog naar de ontwikkelingen op het K-plein vraag, noemt hij het een "ontzettend interessant experiment". De Jager maakte zich als stadsdeelbestuurder hard voor een prominente plek aan de ontwerptafel voor de bewoners van de K-buurt. "Het is goed als bewoners een nadrukkelijke stem krijgen bij de vernieuwing van Zuidoost," meent de bestuurder, die daarbij meteen erkent dat het project in de K-buurt ook spannend is voor de gemeente. "Het is een totaal andere manier van werken. Daarom kijken we hoe het gaat, daarna beslissen we of we het vaker zo gaan doen."

Op één terrein, duurzaamheid, durft de gemeente het bij de vernieuwing wél al aan: loslaten, al dekt intensief samenwerken de lading beter. Om de duurzaamheidsambities waar te maken wordt nadrukkelijk naar de bewoners, bedrijven en organisaties in Zuidoost gekeken. De lat ligt hoog: Zuidoost moet in 2040 energieneutraal zijn, dat is tien jaar eerder dan de rest van Amsterdam. Het stadsdeel wordt daarmee een duurzame koploper. Als het aan de gemeente ligt, bestaat Zuidoost straks volledig uit goed geïsoleerde woningen en kantoren en draait het stadsdeel op de energie van windmolens, zonnepanelen, restwarmte van datacentra, een waterstofelektrolyse-installatie en geothermiebronnen. Om dat doel te bereiken, krijgen duurzaamheidsinitiatieven van bewoners, bedrijven en andere organisaties de komende jaren ruim baan en worden ze door CoForce, een speciaal daarvoor opgezette stichting, intensief begeleid. Door deze werkwijze hoopt de gemeente dat bewoners van Zuidoost ook financieel gaan profiteren van de energietransitie. Het is daarnaast een methode om het bewustzijn voor de transitie onder de Zuidoosters te vergroten.

Een van de eerste resultaten is vanaf het K-plein zichtbaar. De Taibah Moskee naast station Kraaiennest werd in 2020 omgetoverd tot de eerste groene moskee van Nederland. Dankzij een warmtepomp en zonnepanelen op het dak is de moskee nu energieneutraal. Het is een initiatief van Zuidooster en moskeebestuurder **Riezwan Basarat** die bij de bouwwerkzaamheden intensief werd geholpen door vrijwilligers uit de moskeegemeenschap. Progressie door samen te werken – een gebouw dat perfect past bij het plein waar het op uitkijkt.

+

Ellen Nieuweboer had nog zoveel kunnen laten zien. Venserpolder bijvoorbeeld, het meest noordelijke deel

Zuidoost moet in 2040 energieneutraal zijn, dat is tien jaar eerder dan de rest van Amsterdam. Het stadsdeel wordt een duurzame koploper.

CoForce De Nieuwe Kern

van Zuidoost, een buurt met meer sociale dan fysieke uitdagingen. Ook hier onderzoekt de gemeente hoe de ene kant van het spoor kan profiteren van de ontwikkelingen aan de andere kant, in dit geval de bouw van De Nieuwe Kern. Een flinke investering in station Strandvliet is daarbij een zekerheid en ook bij station Duivendrecht krijgt Venserpolder in de toekomst waarschijnlijk een ander gezicht.

We hadden nog naar de noordzijde van de Johan Cruijff ArenA kunnen gaan, de plek waar de Smart Mobility Hub gaat verrijzen. Een multifunctioneel gebouw met onder andere 2100 parkeerplekken, een enorme fietsenstalling, een *Kiss & Ride*, kantoorruimtes, winkels, een sporthal én meerdere sportvelden op het dak. De hub moet de verkeerschaos tijdens evenementen beteugelen en wordt een plek waar mensen uit Amstel III, ArenAPoort, Venserpolder en De Nieuwe Kern samenkomen om te sporten.

Een stop in Cumulus Park, naast de Amsterdamse Poort, was nog een optie geweest. Het is een gebied waar ING begin 2020 het nieuwe hoofdkantoor opende en de Hogeschool van Amsterdam en het ROC een vestiging hebben. Een kennisbolwerk waar ook start- en scale-ups uit Zuidoost een plek krijgen in het nog te transformeren Laanderpoort-gebouw.

Ook AM7, het in 2018 door Equinix overgenomen datacentrum in het meest zuidwestelijke puntje van het stadsdeel, hebben we niet gezien. Nieuweboer had er kunnen pronken met de innovatiekracht van Zuidoost. De restwarmte van het datacentrum kan straks, als alles goed uitpakt, honderden nieuwbouwwoningen in Amstel III verwarmen en van warm water voorzien.

Net zomin namen we een kijkje in het gebied waar het Medical Business Park komt, een project waar de gemeente al vijftien jaar mee bezig is. Het gaat om een medisch georiënteerd bedrijvenpark op het terrein van het AMC. Door de clustering van gebouwen waar zowel een laboratorium als kantoor in zit, zal het gebied volgens Nieuweboer echt iets toevoegen aan de stad.

Het kan helaas niet allemaal tijdens één fietstocht. Daarvoor gebeurt er te veel in Zuidoost. Bovendien wacht voor Nieuweboer de volgende verplichting. Een afspraak met de wethouder ruimtelijke ordening en duurzaamheid. Het overleggen, rekenen en onderhandelen gaat nou eenmaal door. Sterker nog: het echte werk is in Zuidoost pas net begonnen.

BRONNEN

INTERVIEWS:

Iris van der Horst
Dirk de Jager
Mehtap Karasu
Lia de Lange
Hans van der Made
Don Murphy
Ellen Nieuweboer
Saskia Park
Jasper Pijls
Tamara Smit
Arjan Snellenberg
Delphine van Wageningen
Harry Wien

DOCUMENTEN:

Principenota Venserpolder (2020)
Ruimtelijk-economische Visie Amstel Business Park-Zuid (2017)
Nota van uitgangspunten Smart Mobility Hub Zuidoost (2020)
Blik op de Bijlmer (2019)
Opdracht team Zuidoost/Ouder-Amstel (2018)
Programma 1Zuidoost (2020)
Visie Amsterdam Zuidoost Energieneutraal 2040 (2019)
Ontwikkelstrategie ArenAPoort 2030 (2019)
Ambitiedocument ArenAPoort-LifeLine (2018)
Actualisering Investeringsbesluit Amstel III (2021)
Principenota Holendrecht (2020)
Principenota Reigersbos (2019)
Ontwikkelperspectief Gaasperdam (2020)
Het spoor als ruggengraat van Zuidoost (2020)
Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK, ABPZ (2019)

Wonen in ZUIDOOST
Groeien in ZUIDOOST
Bouwen in ZUIDOOST
Werken in ZUIDOOST
Dromen in ZUIDOOST
Spelen in ZUIDOOST
Chillen in ZUIDOOST
Wonen in ZUIDOOST

DE VORMGEVERS

Hoofdstuk 2

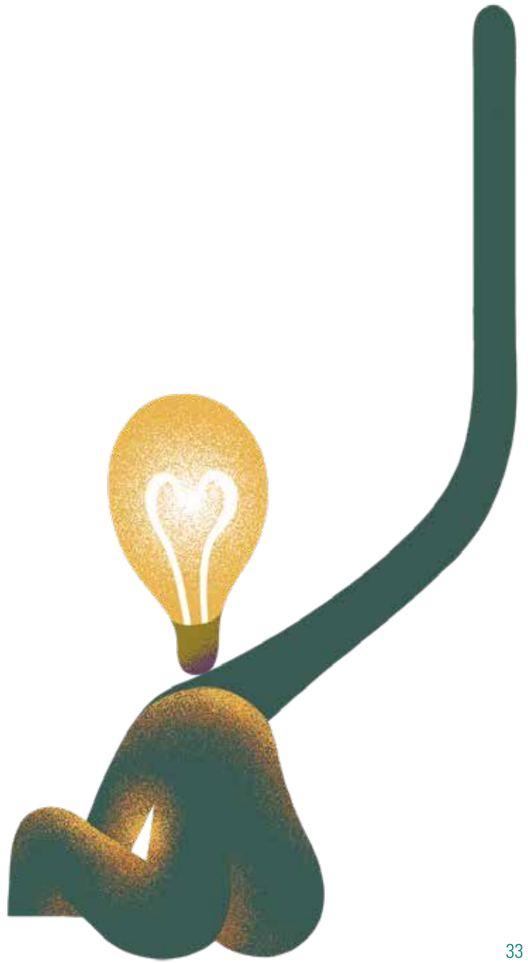
Het is een surrealistische ervaring, alsof ik door een verlaten sprookjeswereld wandel. De drooggevallen waterval in de trapleuningen van een van de torens, de desolate binnenstraat waar niet zolang geleden het bankpersoneel nog doorheen liep, de weelderige binnentuinen, de lege bankkluis, het warme licht van de art deco-lampen aan de plafonds.

Ik ben in het Zandkasteel, een van de weinige gebouwen in Zuidoost met een monumentenstatus. Een complex dat als een slang door winkelcentrum de Amsterdamse Poort kronkelt. Tien bakstenen torens worden door een binnenstraat van een paar honderd meter met elkaar verbonden. Het is organische architectuur: een bouwwerk geboetseerd naar de vormen van de natuur. Rechte lijnen zijn taboe in het Zandkasteel.

Ruim dertig jaar deed het complex dienst als hoofdkantoor van ING en was het een ontoegankelijk fort in het hart van Zuidoost. Nu wacht het gebouw op een tweede leven en wil het zich openen naar zijn omgeving.

Het Zandkasteel vormt het startpunt van mijn tocht langs de partijen die ervoor zorgen dat de woningen, kantoren en een deel van de voorzieningen de komende jaren van de grond komen in Zuidoost. Allemaal interpreteren ze het script van de gemeente op eigen wijze en voegen ze hun smaak aan het stadsdeel toe. Om wie gaat het? Hoe zien ze de toekomst van Zuidoost? En waar zijn ze concreet mee bezig?

Bij sommige partijen levert die laatste vraag een overzichtelijk antwoord op, bij andere betrokkenen ligt het complexer. Wonam is daar een voorbeeld van. Het begon voor de ontwikkelende belegger in Amstel III, een logische stap voor een vastgoedpartij met een voorkeur voor



Zandkasteel

nieuwbouw die de hoogte in gaat. Wonam bemachtigde twee kavels: een aan de Hondsrugweg waar inmiddels de woontorens van KARSP! staan en een aan de Hullenbergweg.

Vraag aan **Robert Kohsiek**, de directeur van Wonam die mij het Zandkasteel laat zien, waarom zijn bedrijf de stap naar Zuidoost maakte en hij begint meteen over de metro. “Ik ben altijd op het spoor georiënteerd,” legt hij uit. “Dat heeft misschien iets met mijn vader te maken, hij was veertig jaar verantwoordelijk voor het spoornetwerk in Nederland. Als ik in een stad ben, pak ik vaak de metro naar het eindstation. Langs de metrolijnen bruist het, het zijn de levensaders van veel steden, ik ben ervan overtuigd dat het in Amsterdam ook die kant op gaat. In Zuidoost liggen daarom veel kansen, het is het enige stadsdeel dat al over een uitstekend metronetwerk beschikt.”

Terwijl Wonam de plannen voor de kavels in Amstel III uitwerkte, deed zich aan de andere kant van het spoor een nieuwe kans voor. Het Zandkasteel kwam na het vertrek van ING op de markt. Waar Wonam transformatieprojecten normaal gesproken aan zich voorbij laat gaan, was de verleiding deze keer te groot. “We vonden het zo’n bijzonder gebouw,” vertelt Kohsiek. “De vriendelijke vormentaal, de liefde die in de details zit. Een gebouw voor de eeuwigheid.”

Wonam zocht de samenwerking met Zadelhoff, een vastgoedpartij met veel ervaring op het gebied van transformaties en sloeg toe. In december 2019 kochten Wonam en Zadelhoff zeven van de tien torens, de andere drie torens gingen naar de gemeente Amsterdam. Het Zandkasteel bestaat straks uit twee werelden: in de drie westelijke torens zit een internationale school, de rest van het gebouw vormt een mix van woningen, kantoren en horeca. “Een levendig dorp binnen het stadsdeel,” aldus Kohsiek.

Dat dorp wekt hij tijdens onze wandeling door het gebouw tot leven. Kohsiek wijst van links naar rechts en duikt de ene na de andere ruimte in. We bestijgen de torens waarin ongeveer 300 huurappartementen komen en ik hoor hoe de binnenstraat zal veranderen in de levensader van het Zandkasteel. Er komen kantoorruimtes, werkplekken voor zzp’ers en collectieve ruimtes voor bewoners. Kohsiek vertelt over het voormalige datacentrum dat straks de naam Art Castle draagt. Een plek met ateliers voor kunstenaars uit Zuidoost en kamers voor meerdere *artists in residence*. Ook kijken we vanaf de eerste verdieping uit over de enorme entreehal die wordt omgetoverd tot horecaplein. In tegenstelling tot het woon- en werkgedeelte van het Zandkasteel, waar straks alleen huurders welkom zijn, wordt het plein openbaar. Een plek waar inwoners van Zuidoost en bezoekers van buiten het stadsdeel moeten samenkomen.

“Ik wil dat het Zandkasteel een ankerpunt in Zuidoost wordt,” vertelt Kohsiek aan het einde van onze wandeling. “Ik geloof echt dat dat mogelijk is. We kunnen zoiets gaafs van dit gebouw maken. Daarom stop ik ontzettend veel tijd en energie in dit project.” Een glimlach volgt: “Misschien wel iets te veel.”

“Het zandkasteel wordt een levendig dorp binnen het stadsdeel”

- Robert Kohsiek

Trinity Buildings

+

Zuidoost als verslaving. Wonam, dat inmiddels ook actief is in Holendrecht en loert op meer kansen in het stadsdeel, is niet de enige partij voor wie dit geldt. Kijk alleen al naar Certitudo Capital, een investeringsmaatschappij en ontwikkelende belegger uit Den Bosch. In 2016 bemachtigde dit Brabantse familiebedrijf aan de Hettenheuvelweg een eerste kavel in Zuidoost. Zes jaar later heeft Certitudo meer dan tien kavels in het stadsdeel in erfpacht. Wel is er één groot verschil met Wonam: Certitudo Capital focust zich in Zuidoost volledig op Amstel III. Uiteindelijk zal het bedrijf rond de 1600 woningen aan het gebied toevoegen.

Waarom stapt een ontwikkelende belegger die niet eerder in Amsterdam actief was met zoveel overtuiging in Amstel III? “Dat is vrij simpel,” aldus **Niels Marijnissen**, namens Certitudo Capital een van de kartrekkers in Zuidoost. “De Amsterdamse woningmarkt is aantrekkelijk, maar waar kan nog worden gebouwd? Amstel III is een van de weinige plekken waar op de korte termijn wél mogelijkheden liggen. De marktpotentie is enorm.”

In oktober 2021 bereikte Certitudo Capital zijn eerste mijlpaal in Amstel III: de oplevering van de Trinity Buildings aan de zuidkant van het gebied. Drie voormalig kantoorgebouwen zijn getransformeerd tot woontorens met in totaal 133 huurappartementen. “Wonen in het nieuwste gedeelte van de bruisende stad Amsterdam,” meldt de projectwebsite.

Voor Certitudo Capital vormen de Trinity Buildings een opstap naar het grotere werk: het project &Amsterdam, een stuk noordelijker in het gebied. Het gaat om meerdere woontorens gelegen aan een collectieve binnentuin. In de hoogbouw zitten 561 huurappartementen, daarnaast is er ruimte vrijgemaakt voor horeca, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening, sportvoorzieningen en zit er onder de gebouwen een openbare parkeervoorziening. Een exemplarisch project voor Amstel III: gemixte functies, flinke bouwhoogtes, veel groen, collectieve voorzieningen, duurzame energie en zowel sociale, midden- als vrije sector huur.

Met het project levert Certitudo Capital een aanzienlijke bijdrage aan een gebied waar het straks op straat druk en levendig moet zijn – het ideaalbeeld van de gemeente Amsterdam dat ook het Bossche bedrijf nastreeft, vertelt **Roderik van Lith**, collega van Marijnissen. Hij voegt daar meteen aan toe dat die ambitie niet zomaar is waargemaakt. Een intensieve samenwerking tussen de betrokken partijen is van groot belang. “Wij kunnen een mooi gebouw neerzetten, maar als de rest niet volgt, blijft het een saai en monotoon gebied. We hebben elkaar nodig om samenhang, massa en leven in Amstel III te creëren.”

Om die samenwerking te bestendigen participeert

Certitudo Capital onder andere in Stichting Hondsrugpark. Een samenwerkingsverband dat is voortgekomen uit de ambitie om van de Hondsrugweg, vier stroken asfalt die Amstel III doorkruisen, een stadspark te maken. Een park dat in toekomst het kloppende hart van het gebied zal vormen, verzekeren Marijnissen en Van Lith.

Naast het creëren van een groene oase tussen de hoogbouw buigt de stichting zich over tal van andere zaken. Zo ontwikkelen de partijen een gezamenlijke visie voor de voorzieningen onder in de gebouwen en doen ze er alles aan om Amstel III bij potentiële bewoners en investeerders onder de aandacht te brengen.

Ook is de stichting een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente. Dan gaat het over een voorinschrijving voor bewoners uit Zuidoost, duurzaamheidseisen, bouwhoogtes, de kwaliteit van de openbare ruimte en andere thema's. Het zijn gesprekken die vaak harmonieus verlopen, maar soms ook schuren. Marijnissen en Van Lith kunnen er lang over uitweiden. De wensenlijst van de gemeente die in hun ogen wel erg lang is, de uiteenlopende tempo's waarin de gemeente en de ontwikkelaars werken, de volgens hen onterechte angst dat Amstel III een van Zuidoost losgezongen yuppenwijk wordt.

"Sommige zorgen snap ik, maar de gemeente moet ons ook vrijheid durven geven en erop vertrouwen dat wij de zaken goed regelen," vindt Marijnissen. Want in essentie, zo denkt hij, willen de ontwikkelende partijen en de gemeente hetzelfde. "Van Amstel III een aantrekkelijke wijk maken. Een uitbreiding van Zuidoost die zich zowel op het stadsdeel als op de buitenwereld richt."

+

Dat Certitudo, Wonam en veel andere ontwikkelende partijen in Zuidoost hun landingsplek in Amsterdam hebben gevonden, laat zien dat de tijden zijn veranderd. Het stadsdeel is voor vastgoedpartijen niet langer een wat

Hondsrugpark

vergeten uithoek van de stad, maar een gebied van kansen en prestige. Dat blijkt ook aan de zuidzijde van de Johan Cruijff ArenA waar de komende jaren Eleven Square van de grond komt, een project van Ballast Nedam en AM.

Peter Heuvelink, directeur AM Noordwest, spreekt van een Champions League-ontwikkeling. "Alles wat bij ons vak komt kijken, komt in dit project samen." In vier gebouwen zitten straks rond de 1000 woningen, een theater met 1600 zitplaatsen, een hotel met 300 kamers en veel kantoorruimte, horeca en *leisure*.

Het aanlooptraject naar Eleven Square was lang en hobbelig, bekent **Onno Dwars**, directeur van de ontwikkeltak van Ballast Nedam. AM en Ballast Nedam zijn al sinds de bouw van de ArenA betrokken bij de plannen voor de lap grond. Ideeën voor de kavel waren er genoeg, maar tot uitvoering kwam het nooit.

"Voor zo'n grote ontwikkeling moet alles bij elkaar komen," aldus Dwars. "De economische conjunctuur, de vraag naar woningen, de ontwikkeling van Zuidoost. Het heeft te lang geduurd, maar nu is het momentum daar. We gaan het gewoon doen."

De lat ligt hoog. Met MVRDV, het architectenbureau achter onder andere de Markthal in Rotterdam en Valley op de Zuidas, is er een gerenommeerde partij in de armen gesloten die over het ontwerp waakt. Het levert een vorm- en kleurrijk plan op, alsof een compositie van de schilder Kandinsky is vertaald naar architectuur en stedenbouw. Grote hoogtes worden daarbij omarmd: de centrale toren in het plan zal de Rembrandt-toren, het hoogste gebouw van Amsterdam, nagenoeg evenaren.

"Toch draait het niet om de architectuur, al is die straks meer dan de moeite waard," meent Dwars. "De mens wordt dominant, de gebouwen zijn het decor. Eleven Square verbindt mensen op alle vlakken. Bewoners, mensen die uitgaan, kantoorgangers, verschillende leeftijden en culturen… Alles komt bij elkaar. Het is echt het ultieme mixen, dat bestaat nog niet in Nederland."

Heuvelink: "Het is vooral bijzonder dat we functies stapelen. Kantoren op vermaak. Een hotel op een theater. Waar zie je dat?" Dwars noemt het SimCity voor grote mensen. "Het was echt puzzelen, want er ontstaan botsende belangen. Denk aan geluids- en parkeernormen. Overal hebben we een oplossing voor moeten vinden."

Binnen het project is een belangrijke rol weggelegd voor de openbare ruimte, waaronder een groot centraal plein. "Daar moeten mensen elkaar straks ontmoeten," legt Heuvelink uit. Volgens Dwars wordt de openbare ruimte van Eleven Square een tegenhanger van de naastgelegen ArenA Boulevard. "Het ontwerp van de boulevard is er vooral op gericht om het stadion zo snel mogelijk leeg te laten lopen en mensen zo min mogelijk kans te geven om schade aan te richten. De boulevard mist daardoor verfijning, maar dat werd in de jaren negentig ook niet erg gevonden." De tijden zijn volgens hem veranderd. "De verantwoordelijkheid wordt weer bij de mensen gelegd. Eleven Square is daar een voorbeeld van. Het wordt kwetsbaar, warm en geborgen."

Eleven Square

En grootstedelijk, voegt Heuvelink daaraan toe. Hij en Dwars laten de naam Times Square vallen. Vooral qua levendigheid, in het gebied moet straks dag en nacht wat te doen zijn. Maar ook qua uitstraling. Dwars: "Als je over een paar jaar vanaf de Ziggo Dome naar Eleven Square kijkt, zie je een uniek kleurenpalet. Het licht van het theater, de kleuren van de gebouwen. Het wordt heel herkenbaar, echt een nieuw stuk Amsterdam."

+

Ballast Nedam en AM zijn zeker niet de enige partijen die de vernieuwing van Zuidoost aangrijpen om in het stadsdeel groots uit te pakken. Dat geldt ook voor CBRE Global Investors, eigenaar van winkelcentrum de Amsterdamse Poort. Alleen het Zandkasteel en de woningen in het winkelcentrum vallen buiten de portefeuille van het Amerikaanse bedrijf dat wereldwijd actief is.

“Ons doel is om van de Poort een unieke plek te maken die aansluit bij het DNA van het stadsdeel, een hart van en voor Zuidoost”

- Bas Buvelot

Bas Buvelot, namens CBRE Global Investors verantwoordelijk voor de Amsterdamse Poort, zegt het meteen maar eerlijk. “Het scheelde niet veel of we waren uit Zuidoost vertrokken. We stonden een paar jaar geleden op het punt om de Poort af te stoten.” Door leegstand, huurachterstanden bij winkeliers en veiligheidsproblemen was het winkelcentrum een blok aan het been voor de vastgoedpartij. De Amsterdamse Poort werd op de verkooplijst geplaatst.

Tot een verkoop kwam het niet, sterker nog: het Amerikaanse bedrijf keerde op zijn schreden terug en koestert zijn eigendom in Zuidoost nu meer dan ooit. “Wij bezitten wereldwijd bedrijfshallen, kantoren, woningen en winkelcentra en benaderden dat bezit lang los van elkaar,” legt Buvelot uit. “Die harde grenzen zijn aan het vervagen. Met alleen een gebied vol winkels redden we het niet meer, corona heeft die tendens alleen maar versneld. De leegstand is te groot. We moeten naar gemixte gebieden toe, plekken waar wordt gewinkeld, gewoond en gewerkt, waar ruimte is voor cultuur en horeca. De Amsterdamse Poort is de eerste plek in Nederland waar we die ambitie gaan waarmaken.”

Buvelot begint over de stenige loopdekken en parkeerplatformen in het winkelcentrum die hij graag ziet veranderen in groene oases waar woningen aan worden toegevoegd. Over het middenblok waar kunst- en cultuurinstellingen een plek moeten krijgen, over de *makeover* van de Shopperhal, een nu nog weggestopte hal met lokale winkeliers. Over het Hoekenrodeplein bij Station Bijlmer ArenA dat kan uitgroeien tot een volwaardige entree van het stadsdeel.

Na deze opsomming erkent Buvelot meteen dat er in de Amsterdamse Poort meer nodig is dan fysiek ingrijpen alleen. Ook de werkwijze van CBRE Global Investors zal volgens hem moeten wijzigen. “We hebben het winkelcentrum te lang top-down beheerd. Er is te weinig verbinding met de omgeving gezocht. Wat zijn de behoeftes van de inwoners en ondernemers uit Zuidoost? De gevolgen van die werkwijze voel je in de Poort, het is te anoniem.”

Buvelot en zijn team zijn inmiddels begonnen aan een inhaalslag. Dat betekent vooral veel luisteren. Ook maakt CBRE Global Investors in het winkelcentrum ruimte vrij voor ondernemers en instellingen die een sterke binding met het stadsdeel hebben. De Foundation Amsterdam Hip Hop Academy die een plek heeft gekregen in het middenblok. Het kunstplatform OSCAM dat in het gebied is neergestreken. Debatcentrum New Metropolis Zuidoost, een dependance van Pakhuis de Zwijger, waar alle ontwikkelingen in het stadsdeel op de voet worden gevolgd. De gesprekken die Buvelot met succesvolle, maar uit Zuidoost vertrokken ondernemers voert om ze te verleiden tot een terugkeer.

Uiteindelijk moet het gebied door deze stadsdeel georiënteerde aanpak meer smoel krijgen. “Ons doel is om van de Poort een unieke plek te maken die aansluit bij het DNA van het stadsdeel, een hart van en voor Zuidoost,” aldus Buvelot. “Een levendig gebied waar zeven dagen per week, zestien uur per dag iets te doen is.”

Hij weet dat een deel van de Zuidoosters de ambities van CBRE Global Investors met scepsis bekijkt. “We torsen nou eenmaal een verleden met ons mee. Vertrouwen win je vooral met daden. Daarbij is het belangrijk dat we de cultuur van het stadsdeel respecteren en gezamenlijk het toekomstige hart vorm gaan geven.”

Amsterdamse Poort

+

Een vastgoedpartij die weet hoe belangrijk het is om de essentie van een buurt te vangen voordat de eerste paal de grond ingaat, is ERA Contour. De ontwikkelaar voert al tientallen jaren veel binnenstedelijke projecten uit, vaak in sociaaleconomisch minder sterke wijken. “Dat betekent eerst met de zeepkist de buurt in om goed te luisteren,” vertelt **Job van Zomeren**, directeur van ERA Contour. “Niemand kent de sterke en zwakke punten van een wijk beter dan de bewoners zelf.”

Goed luisteren vergt tijd. Toen ERA Contour in 2009 een lap grond in de K-buurt bemachtigde, koos het bedrijf daarom voor de weg der geleidelijkheid. Elf jaar later, in het voorjaar van 2020, werd het project opgeleverd. Mi Oso, Surinaams voor mijn huis. Tropische architectuur in een buurt waar het beton nog altijd de boventoon voert. Het gaat om 84 sociale huurwoningen in hoogbouwvorm en 42 grondgebonden koopwoningen. Een kleine, maar daarmee niet minder opvallende bijdrage aan de vernieuwing van Zuidoost die in 2021 werd beloond met de Amsterdamse Nieuwbouwprijs.

Voor de ontstaansgeschiedenis van Mi Oso neemt Van Zomeren me mee naar 2006, naar de Rotterdamse wijk Bospolder-Tussendijken. Cultureel ondernemer Hassani Idrissi bracht ERA Contour daar op het idee om een buurt te maken die sterk was geïnspireerd op de architectuur rond de Middellandse Zee. Het resulteerde in Le Medi: bijna honderd felgekleurde laagbouwwoningen met veel ornamenten, in de openbare ruimte een fontein en aan de rand van de buurt een monumentale toegangspoort.

“Le Medi was voor ons een spannend project,” herinnert Van Zomeren zich. “We wilden voorkomen dat het een soort Disneyland zou worden, dat betekende balanceren.” Het pakte uiteindelijk uit zoals ERA Contour hoopte. De interesse in de woningen was groot en de bewoners van Bospolder-Tussendijken, veel mensen met een Marokkaanse of Turkse achtergrond, toonden zich volgens Van Zomeren trots. “Ze zagen ‘hun’ architectuur terug in hun wijk, dat gaf de bewoners het gevoel dat ze ertoe deden.”

Na Le Medi ontving ERA Contour meerdere aanvragen van gemeentes die een soortgelijk project binnen hun grenzen wilden. “Dat hebben we toen afgehouden,” legt Van Zomeren uit. “De context moet kloppen, anders wordt het kitsch.” De ontwikkelaar koos liever zelf de locatie en

Mi Oso

“Sommige mensen waren echt ontroerd omdat ze de architectuur uit hun jeugd terugzagen in hun wijk”

- Job van Zomeren

World of Food

het moment om de conceptuele troefkaart nog een keer uit te spelen.

Dat gebeurde in Transvaal, een Haagse wijk met een grote Hindoestaanse gemeenschap. Ruim tien jaar geleden ontwikkelde ERA Contour daar De Oriënt, een buurtje met veel Oosterse invloeden. In diezelfde periode zag de vastgoedpartij ook kansen in de Bijlmer, waar in de K-buurt een kavel vrij was gekomen. Na de eerste, verkennende onderzoeken ontstond het idee om er een buurtje te laten verrijzen dat een Caribische sfeer zou uitademen. Architectuur die aansloot bij de culturele achtergrond van veel bewoners uit de wijk.

Van Zomeren: “Na dat besluit zijn we niet over één nacht ijs gegaan.” Er volgden interviews en groepsgesprekken met mensen uit de buurt. Daarin was de ontwikkelaar vooral nieuwsgierig naar de details die bewoners graag wilden terugzien in het project. De gesprekken waren daarnaast belangrijke toetsmomenten, aldus Van Zomeren. “Met de bouwstijl die we voor ogen hadden, konden we de plank flink misslaan. Je wil bijvoorbeeld geen woningen bouwen waar in Suriname de kolonels in wonen, dat kan bij bepaalde groepen gevoelig liggen. Ook wilden we een associatie met kolonialisme of zelfs slavernij voorkomen. Daarom legden we onze architectonische keuzes aan de buurtbewoners voor en keken we of zij erachter stonden.”

De zoektocht naar de juiste vormgeving van Mi Oso leidde uiteindelijk tot witgroene hoogbouw en verandawoningen met witte gevels en rode daken, gelegen aan een collectieve binnentuin. Van Zomeren is trots op het project. In de eerste plaats vanwege de reacties uit de buurt. “Sommige mensen waren echt ontroerd omdat ze de architectuur uit hun jeugd terugzagen in hun wijk.” Ten tweede omdat negentig procent van de woningen werd verkocht aan mensen uit Zuidoost of spijtoptanten, voormalig bewoners van het stadsdeel die terugverlangden naar de Bijlmer. “Dan heb je echt iets voor de buurt gemaakt.”

Met het project heeft ERA Contour zijn bijdrage aan de vernieuwing van Zuidoost geleverd, zegt Van Zomeren. “Er zijn de laatste jaren veel andere ontwikkelaars ingesprongen, onze toegevoegde waarde doet er minder toe. Zuidoost komt er wel, al hoop ik wel dat het unieke karakter niet verloren gaat. De multiculturaliteit, de gastvrijheid van de bewoners, de energie die je in het stadsdeel voelt omdat veel mensen vooruit willen komen in het leven.”

+

Het opvallende karakter van Mi Oso vormt geen uitzondering in Zuidoost. Vooral aan de bestaande woonbuurten

Switi

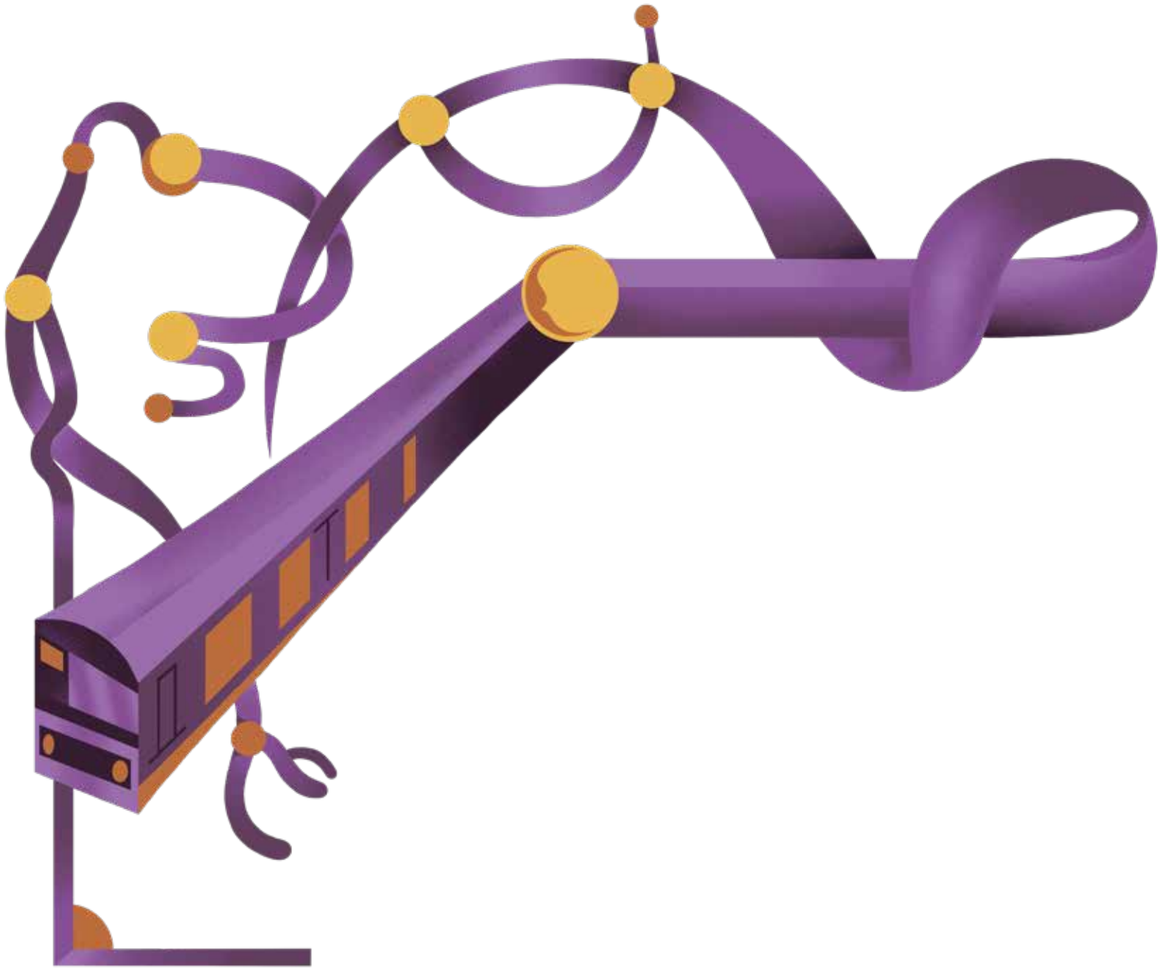
worden steeds meer bijzondere smaken toegevoegd. Het is de ultieme tegenreactie op de architectonische monotonie die het stadsdeel lang kenmerkte. Zuidoost is hard op weg om niet alleen qua inwoners, maar ook op het gebied van architectuur het meest diverse stadsdeel van Amsterdam te worden, al heeft het aan Noord een flinke concurrent.

Een van de bijzondere, nieuwe smaken van Zuidoost vind je aan de Daalwijkdreef. De World of Food, een oude parkeergarage die een paar jaar geleden door ontwikkelaar Lingotto werd omgetoverd tot een foodhall waar lokale ondernemers barra, fufu, pestechi, samosa’s en andere delicatessen aan de man brengen. De *foodhall* kreeg na de opening in 2015 lovende aandacht van de pers en trok voor de coronacrisis een bonte mix aan bezoekers: Zuidoosters van diverse pluimage, mannen en vrouwen in nette kledij die vanuit nabijgelegen kantoren kwamen lunchen, *foodies* uit het hele land. Voor Lingotto werd World of Food een pronkstuk, met de A’dam Toren een van de uithangborden van het bedrijf.

Wel zat er een keerzijde aan het idee om lokale ondernemers in een opgeknapte parkeergarage een eetstand te laten uitbaten. Hoeveel liefde en aandacht er ook in de verbouwing was gestopt, World of Food bleef een betonnen kolos met tekortkomingen. De warmte ontsnapt al zeven jaar lang aan alle kanten uit het gebouw, de riolering functioneerde lang slecht en de schuine vloeren zorgen voor de nodige complicaties. En dat zijn slechts een paar punten op een lange lijst met tekortkomingen. Een lijst die Lingotto eind 2020 tot de conclusie bracht dat het onmogelijke is om de parkeergarage aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.

De ontwikkelaar heeft daarom besloten om World of Food een tweede leven te geven. Een herontwikkeling waarbij de garage tegen de grond gaat en er op dezelfde plek een nieuw complex verrijst dat in de kern hetzelfde is als het huidige pand: een *foodhall* waar startende ondernemers uit Zuidoost de kans krijgen om lekkere gerechten op tafel te toveren. Daarnaast wil Lingotto minstens 300 huurwoningen aan de nieuwbouw toevoegen en wordt de buitenruimte aantrekkelijker gemaakt zodat World of Food een prominentere buurtfunctie kan vervullen.

Een ander project dat in het oog springt, ligt ruim twee kilometer zuidelijker, in de oksel van de Gooiseweg en de ondertunnelde A9: de laatste fase van Switi, 69 koopwoningen die grotendeels zijn bedoeld voor de middeninkomens. Waar de eerdere fases van dit project nog bestaan uit klassieke bakstenen laagbouwwoningen met een pannendak, daar kiest ontwikkelaar BPD bij het slotstuk voor het experiment. De woningen, deels laagbouw,



deels hoogbouw, worden volledig uit bamboe en hout opgetrokken.

Voor BPD is het een kans om zich verder te bekwamen in grote projecten met bouwmaterialen die een lagere ecologische voetafdruk hebben dan staal en beton. En Zuidoost laat zich met het slotstuk van Switi zien als duurzame koploper. De nagenoeg CO2-neutrale woningen zijn qua bouwmateriaal vooruitstrevend en worden grotendeels in de fabriek in elkaar gezet, waardoor het aantal vervoersbewegingen naar de bouwplaats beperkt blijft. Een parkachtig landschap zal het project uiteindelijk mede kenmerken: autoluw, veel bomen en alleen een halfverhard pad om over te wandelen. De groene idealen waarmee het Bijlmerontwerp een halve eeuw geleden was doordrenkt (de promotiefolder uit 1965 sprak over wonen in een groot Vondelpark) worden hiermee weer tot leven gewekt.

Soms zit het unieke karakter van nieuwbouw niet in de architectuur, maar zijn het de (toekomstige) bewoners die het project in de schijnwerpers plaatsen. Dat geldt zonder twijfel voor het appartementenblok dat Synchroon tussen het Anton de Komplein en Nelson Mandelapark ontwikkelt. Een kleine veertig procent van de ruim 400 woningen wordt straks toegewezen aan mensen met een cruciaal beroep. Leraren, politiemedewerkers, zorgpersoneel – de beroepsgroepen die door de woningschaarste steeds meer moeite hebben om een huis of appartement in Amsterdam te vinden.

Over de exacte uitvoering van het project wordt nog nagedacht. Wat is de precieze definitie van een cruciaal beroep? Heeft een verpleegkundige die getrouwd is met bijvoorbeeld een advocaat ook recht op een woning? Blijven de woningen ook in de toekomst exclusief voor mensen met een cruciaal beroep?

"Het is allemaal wat ingewikkelder dan een doorsnee project," zegt **Tobias Verhoeven**, directeur van Synchroon. "Toch moeten we vooral niet te veel beren op de weg zien

De groene idealen waarmee het Bijlmerontwerp was doordrenkt, worden met de laatste fase van Switi weer tot leven gewekt

en het gewoon doen. De kracht van Amsterdam en zeker van Zuidoost is de diversiteit op alle vlakken. Door voor specifieke doelgroepen te bouwen, waarborgen we die diversiteit, dat is belangrijk."

+

Het zijn niet alleen commerciële partijen die in Zuidoost hard aan de weg timmeren of loeren op een kans. Ook de woningcorporaties kijken met grote interesse naar het script van de gemeente. Gezamenlijk bezitten ze ongeveer de helft van alle woningen in het stadsdeel. Alleen Rochdale, de grootste van het stel, is in Zuidoost al eigenaar van rond de 10.000 woningen.

"En ik hoop dat ons bezit in de toekomst nog verder zal groeien," vertelt **Hester van Buren**. De bestuursvoorzitter van Rochdale plaatst daarbij meteen een kanttekening. "De extra woningen die wij en andere partijen aan Zuidoost willen toevoegen, zijn belangrijk, maar nog belangrijker zijn de sociale investeringen die de komende jaren in het stadsdeel worden gedaan."

Voordat ze over de bouwplannen van Rochdale uitweidt, wil Van Buren daarom eerst benadrukken hoe blij ze is met de vorming en het werk van de alliantie van Zuidoost. Dat een brede coalitie uitvoerig naar de staat van het stadsdeel heeft gekeken en in februari 2021 een veelomvattend masterplan presenteerde waarmee de problemen in Zuidoost grondig te lijf worden gegaan; het kan volgens haar niet anders of het gaat zijn vruchten afwerpen.

Zelf schoof Van Buren, als bestuursvoorzitter van de grootste woningcorporatie van Zuidoost, al vanaf de eerste dag bij de sessies van de alliantie aan. Over één punt waren de deelnemers het volgens haar snel eens: het gaat eigenlijk best goed met het stadsdeel. Om tot die conclusie te komen, hoeft Van Buren zelf alleen maar terug te denken aan 2010, het jaar waarin ze bij Rochdale begon. "We huurden toen nog sterke mannen uit Friesland in die met honden langs de bergingen van flats gingen. Op een gegeven moment was dat niet meer nodig. De leefbaarheid is er de afgelopen tien jaar enorm op vooruit gegaan, al zie ik de laatste jaren wel een terugval."

Van Buren doelt met die terugval niet op heel Zuidoost. "Het gaat eerder om een paar buurten waar de sociale problematiek zich concentreert. Hotspots als Holendrecht-West, Venserpolder, het noordelijke deel van de G-Buurt... Daar is veel armoede, zijn de werkloosheidscijfers hoog en zie je bovengemiddeld veel mensen met psychische problemen. Alleen met een stevig integraal plan kun je die buurten echt verder helpen."

Zo komt Van Buren via een kleine omweg toch uit bij de extra woningen die Rochdale graag aan Zuidoost zou toevoegen. De nieuwbouw is misschien geen wondermiddel tegen alle problemen, maar kan de leefbaarheid van sommige buurten volgens haar wel vergroten.

Om haar punt te verduidelijken, begint Van Buren over de flats Gravestein en Geldershoofd in de G-buurt, twee complexen uit de jaren zeventig met in totaal rond de 900 woningen. "Je hebt daar galerijen met veel problemen. Ik was er niet zolang geleden op een maandagochtend. Stond er iemand een deur in te trappen en verderop lagen tien mensen in een woning drugs te gebruiken." Ze noemt het een bubbel aan negativiteit die doorbroken moet worden.

Om dat te bewerkstelligen wil Rochdale delen van de flats liberaliseren. Vrijgespeelde woningen komen op die manier als middeldure huur op de markt, waarmee andere doelgroepen worden aangetrokken. In de aangrenzende E-buurt, die nu voornamelijk uit koopwoningen bestaat, gaat de corporatie sociale huurwoningen bouwen waar vertrekkers heen kunnen. “Zo sla je twee vliegen in een klap: in de flats ontstaat een betere mix en we voorkomen het ontstaan van gouden randjes langs de G-buurt.”

Van Buren zou deze mixmethode graag op meer plekken in Zuidoost toepassen. “Het is voor een buurt beter als er verschillende sociale klassen door elkaar leven. Dat verrijkt het wereldbeeld van de bewoners.” Mogelijkheden om te verdichten zijn er volgens haar voldoende in Zuidoost. “Kijk alleen al naar het vele onbestemde groen en de flanken van de A9. Als we slim bouwen, kunnen we die betere mix echt realiseren en mensen uit Zuidoost meer perspectief bieden. Want ik zie nu veel bewoners uit het stadsdeel die graag willen blijven, maar weg moeten omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden.”

Eén belofte wil Van Buren tot slot nog doen. “Bij de vorige vernieuwingsoperatie van Zuidoost heeft Rochdale veel woningen gesloopt of verkocht. Dat zal nu niet meer gebeuren. We staan er financieel beter voor dan destijds. Er is meer mogelijk, we kunnen buurtgerichter werken.”

+

Het voorzichtige optimisme over de vernieuwing van Zuidoost dat in Van Burens woorden doorklinkt, hoor je ook bij andere corporaties met woningbezit in het stadsdeel. “De behoefte aan betaalbare woningen is ontzettend groot in Amsterdam,” vertelt **Remco Winia**, ontwikkelmanager bij woningcorporatie De Alliantie. “In Zuidoost krijgen we de kans om te investeren en die betaalbare woningen ook daadwerkelijk te bouwen.” **Marjolein Cazemier**, regiomanager bij Ymere: “Met nieuwbouw kun je andere ‘smaken’ aan verschillende buurten in het stadsdeel toevoegen, dan denk ik vooral aan middeldure huur en koop. Zo bied je sociale steigers de kans om in hun buurt te blijven, dat is nu vaak nog lastig.”

Toch houden de corporaties ook een slag om de arm en wijzen ze op een mogelijke schaduwzijde van de vernieuwing. Ontstaat er in Zuidoost niet een nog grotere tweedeling door alle nieuwbouw? “Neem de transformatie van de Amsterdamse Poort, een gebied waar wij nu nog alle woningen bezitten,” verduidelijkt Cazemier. “Bij Ymere beschikken we niet over grote sommen geld om de woningen in de Poort, die misschien niet mooi, maar kwalitatief goed zijn, op te knappen. Gaat de vernieuwing onze woningen niet te veel downgraden?”

Als het over een dreigende tweedeling gaat, beginnen andere corporaties al snel over Amstel III, een gebied waar tot dusver alleen Eigen Haard en De Alliantie zijn geland. “Het is ontzettend belangrijk dat woningcorporaties in dat gebied een prominente rol gaan spelen, anders wordt het een geprivilegieerde wijk en blijft het spoor een harde grens,” stelt Winia van De Alliantie.

Uit eigen ervaring weet hij hoe moeilijk het is om in Amstel III een voet tussen de deur te krijgen. “De gemeente heeft nauwelijks grondbezit en sommige commerciële partijen kiezen ervoor om de sociale woningen die ze verplicht in hun projecten moeten opnemen via een eigen fonds te beheren.” Dat heeft volgens Winia gevolgen. “Het is natuurlijk nog steeds sociale woningbouw. Maar commerciële partijen hebben aan minder eisen te voldoen dan corporaties. Ze mogen voor elke woning bijvoorbeeld de maximale sociale huurprijs vragen en het is ze ook toegestaan om de sociale woningbouw na 25 jaar, zij het met een andere grondprijs, op de vrije markt te brengen.”

Met een complex aan de Hettenheuvelweg, waarvan de bouw in het voorjaar van 2022 start, bezit De Alliantie straks in ieder geval honderd woningen in Amstel III. “Het is een mooie start, maar we streven naar 1000 tot 1500 woningen in het gebied,” vertelt Winia. “Met zo’n voorraad kunnen we het verschil maken en investeren in buurtbeheer. Daarnaast biedt het ons de mogelijkheid om bewoners uit andere delen van Zuidoost te laten doorschuiven naar Amstel III. Het maakt verbeteringen op andere plekken in het stadsdeel mogelijk. Andere corporaties kunnen daar bijvoorbeeld woningen vernieuwen of verkopen. Zo creëer je ook aan de oostzijde van het spoor meer diversiteit en dat is toch het geheim voor leefbaarheid.”

Een andere corporatie met veel ambities in Amstel III is Eigen Haard. Toch wil **Danny Wijnbelt**, directeur ontwikkeling bij die corporatie, zich niet blindstaren op alleen dat gebied. Het is volgens hem van cruciaal belang dat Eigen Haard en de andere corporaties in de hele spoorzone, van station Duivendrecht tot station Holendrecht, een belangrijke rol spelen. “De corporaties kunnen ervoor zorgen dat er eenheid en dynamiek tussen beide zijden van het spoor ontstaat.”

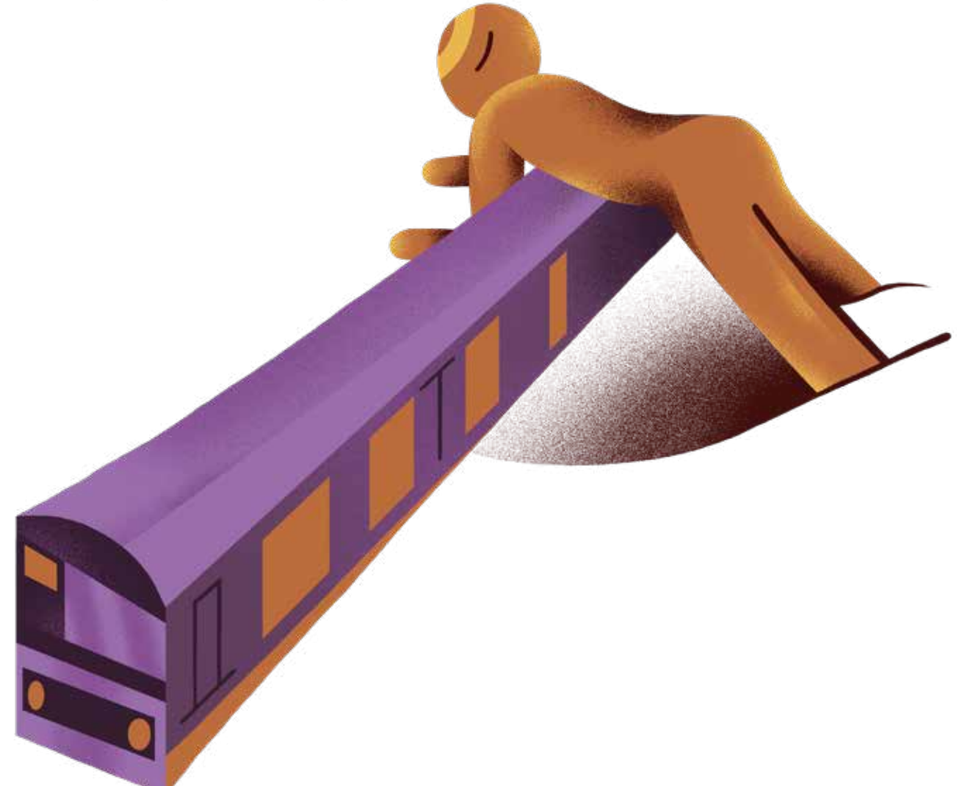
Om te illustreren wat er mogelijk is, vertelt Wijnbelt over de samenwerking die Eigen Haard is aangegaan met Wonam. De corporatie en ontwikkelende belegger willen langs de Holendrechtdreef, direct aan de oostzijde van station Holendrecht, 800 woningen realiseren. “Met zo’n project laat je aan de huidige bewoners van Zuidoost zien dat er ook in de bestaande buurten wordt geïnvesteerd. Tegelijkertijd vloeit Amstel III met de nieuwbouw in zekere zin over in Holendrecht.”

Ook op andere plekken langs het spoor ziet Wijnbelt kansen. “Het is best waarschijnlijk dat wij in De Nieuwe Kern, de nog te ontwikkelen wijk tussen Johan Cruijff ArenA en Station Duivendrecht, veel sociale woningbouw gaan realiseren. Tegelijkertijd hebben we bezit in Venserpolder, de wijk aan de oostzijde van het spoor. Hoe mooi zou het zijn als we de bewoners van Venserpolder voorrang kunnen geven in De Nieuwe Kern.”

Waar het volgens Wijnbelt op neerkomt: het oude en het nieuwe Zuidoost moeten straks, na het voltooien van alle plannen, met elkaar vervlochten zijn.

“De corporaties kunnen ervoor zorgen dat er eenheid en dynamiek tussen beide zijden van het spoor ontstaat”

- Danny Wijnbelt



“Het is een statement: we willen niet naar verandering kijken, maar eraan meedoen”

- Cecile Appiah

+

Het zijn woorden die **Cecile Appiah** als muziek in de oren klinken. Toch is de Nederlandse met Ghanese *roots* een van de bewoners uit Zuidoost die het heft liever in eigen hand neemt. De twintiger maakt deel uit van de Community Land Trust H-buurt, een bewonersvereniging met één doel: zelf betaalbare woningen realiseren voor de lokale gemeenschap.

Om er meer over te horen, sluit ik mijn tocht langs de ontwikkelende partijen af in het Maranatha Community Transformation Center (MCTC), een voormalig schoolgebouw dat tegenwoordig dienstdoet als gemeenschapshuis. Het is een plek waar buurtbewoners rechtsbijstand krijgen, waar kinderen binnenlopen voor huiswerkbegeleiding, waar muziek wordt gemaakt, waar lokale ondernemers de krachten bundelen.

In 2019 werd in dit gemeenschapshuis de CLT H-buurt opgericht. Initiatiefnemer Moses Alagbe, directeur van het MCTC, maakte zich al jaren zorgen over de stijgende huizenprijzen in Zuidoost en vond het tijd voor actie. Hij zag steeds meer mensen uit zijn omgeving, na een mislukte woningjacht in Zuidoost, uitwijken naar andere gemeenten. Het leidde tot verbrokkeling van hechte gemeenschappen in Zuidoost, een tendens die hij wilde keren door collectief grond aan te kopen en die grond in te zetten voor de lokale gemeenschap.

Het idee sprak Appiah, die nog bij haar ouders in de flat Huigenbos woont, meteen aan. “De zoektocht naar een betaalbare woning is voor velen een *struggle*,” vertelt ze. “Ik heb vrienden die ver in de twintig zijn en noodgedwongen nog bij hun ouders wonen. Andere vrienden zijn vertrokken, vaak naar Almere, waar ze wel een betaalbare woning konden vinden. Het is pijnlijk. We willen bij elkaar blijven in de Bijlmer, maar dat lukt niet.”

CLT-H-buurt

Dat er steeds meer hijskranen aan de horizon van Zuidoost verschijnen, stemt Appiah hoopvol. De duizenden extra woningen die corporaties en ontwikkelaars de komende jaren aan het stadsdeel toevoegen, kunnen een oplossing bieden. Toch overheerst bij haar de twijfel. Zijn de nieuwe woningen straks betaalbaar? Kom je niet weer op een lange wachtlijst terecht?

Die twijfel was voor haar reden om zich als lid aan te melden bij de CLT H-buurt, waar ze later als community manager aan de slag ging. Vooral de nadruk op het collectief trok haar in het initiatief aan. “Veel gemeenschappen in Zuidoost zijn de laatste jaren uit elkaar gevallen. Nu slaan we als bewoners de handen ineen en laten we ons zien. Het is een statement: we willen niet naar de verandering kijken, maar eraan meedoen.”

Aan de muur van het Maranatha Community Transformation Center hangt een tijdslijn die bestaat uit jaartallen met daaronder illustraties en uitgeschreven doelstellingen. Het schema eindigt met een aantal speels getekende appartementenblokken. Daarboven staan de jaartallen 2025 (opening first CLT H-Building) en 2025-2035 (opening next CLT H-buildings).

Het is ambitieus, erkent Appiah, al is met de vorming van een flinke community een eerste stap al gezet. CLT H-buurt telt inmiddels tegen de honderd leden, volgens Appiah een divers gezelschap. Alle leeftijdscategorieën en vele culturen zijn binnen het collectief vertegenwoordigd. Met een stevige ledenbasis dient zich een volgende fase aan: de planvorming. Het idee is dat vanuit CLT H-buurt meerdere wooncoöperaties worden opgezet die op verschillende plekken in de H-buurt gaan landen.

Het complexe werk begint daarmee. Hoe ziet de organisatiestructuur van de coöperaties eruit? Hoe wordt de bouw gefinancierd? Wat voor woningen willen de leden bouwen? Hoe worden de woningen straks onderhouden en beheerd? Het gaat om ingewikkelde materie waarbij CLT H-buurt wordt ondersteund door And The People, een sociale onderneming met ervaring in circulaire en inclusieve gebiedsontwikkeling en het begeleiden van bewonersgroepen daarin. Eén zekerheid is er al: de plek waar het eerste gebouw van CLT H-buurt moet verrijzen. Het gaat om een kavel op ongeveer honderd meter van het Maranatha Community Transformation Center. Een stuk grond in de midden H-buurt dat de gemeente al heeft gereserveerd voor een wooncoöperatie. “Het zou geweldig zijn als we daar kunnen starten,” vertelt Appiah. “Maar we zijn vast niet de enige partij die op die plek aast. Het wordt een project van de lange adem. Maar opgeven is voor mij geen optie. Ik heb een *gut feeling* dat het gaat lukken.”

BRONNEN

INTERVIEWS:

Robert Kohsiek (Wonam)
Niels Marijnissen & Roderik van Lith (Certitudo)
Bas Buvelot (CBRE)
Job van Zomeren (ERA Contour)
Tom De Raedt (Wooden City)
Martijn Bakker (Lingotto)
Edward Zevenbergen & Stephan Wanders (BPD)
Tobias Verhoeven & Rienk de Jong (Synchroon)
Hester van Buren (Rochdale)
Remco Winia & Egbert Dekker (De Alliantie)
Marjolein Cazemier (Ymere)
Danny Wijnbelt (Eigen Haard)
Cecile Appiah (CLT H-buurt)
Dieuwer Duijf (And The People)

Bouwen in ZUIDOOST

Groeien in ZUIDOOST

Werken in ZUIDOOST

Dromen in ZUIDOOST

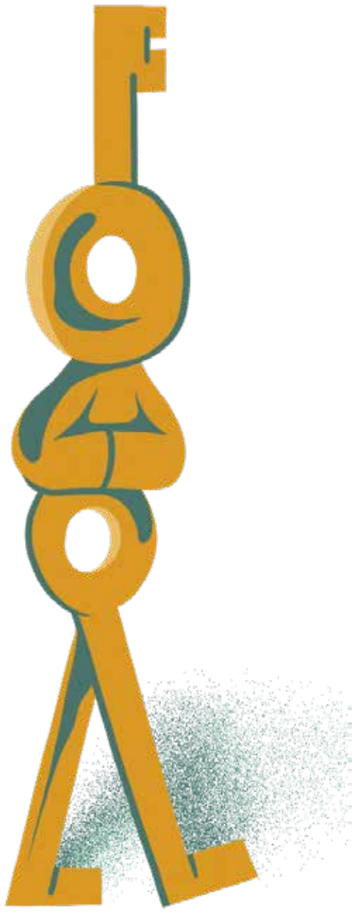
Spelen in ZUIDOOST

Chillen in ZUIDOOST

Wonen in ZUIDOOST

DE SLEUTELFIGUREN

Hoofdstuk 3



In de gemeenschappelijke ruimte van Klieverink, een woontoren bij Kraaiennest, komt de toekomst uit een kartonnen doos. **Mike Brantjes**, initiator en voorman van buurtcollectief Hart voor de K-buurt, tovert een aantal piepschuimblokken tevoorschijn en plaatst ze op een plattegrond van het K-plein. “Zo moet het worden,” vertelt hij. “Een oase waaruit gebouwen als ijsschotsen verrijzen.”

Als ergens duidelijk wordt hoeveel invloed bewoners op het toekomstige karakter en uiterlijk van Zuidoost kunnen uitoefenen, dan is het in de K-buurt, al is Brantjes de eerste die deze bevinding relativeert. Hij wil de overwinning pas vieren als de eerste schop de grond in gaat. “En laten we niet vergeten hoeveel energie onze strijd heeft gekost. Te veel, dat is niet eeuwig op te brengen. Toch ben ik trots op alles wat we hebben bereikt.”

Het begon in 2015, toen Brantjes door de gemeente werd gevraagd om met een aantal andere bewoners zitting te nemen in een focusgroep ter verbetering van de K-buurt. Vol goede moed begon Brantjes aan zijn opdracht. Maar toen de lijst met adviezen gereed was, zag hij tot zijn verbazing dat er niets met de raad van de bewoners werd gedaan. “Zelfs de simpelste adviezen waren niet opgevolgd. Onze participatie bleek een fopspeen.”

De deceptie schudde Brantjes wakker, helemaal omdat hij tijdens zijn advieswerk op de hoogte was geraakt van de gemeentelijke bouwplannen voor het K-plein. “Tussen station Kraaiennest en de flat Kleiburg was een grote blokkendoos met woningen uitgetekend, terwijl ik wist hoe belangrijk dat plein voor de buurt was,” vertelt Brantjes. “Veel mensen in Zuidoost, zeker hier in Kraaiennest, leven graag buiten. Op het plein komen bewoners samen. De

Hart voor de K-buurt

barbecue wordt opgestookt, de gettoblaster gaat aan... Zo genieten de mensen van het leven, het zijn alleen niet de mensen die in de beslisbubbel zitten."

Brantjes informeerde bij verschillende buurtverenigingen hoe zij naar de plannen voor het K-plein keken en merkte dat zijn bezwaar breed werd gedragen. "Het ontbrak de verenigingen alleen aan slagkracht, ze waren niet in staat om de buurt te mobiliseren en dat is precies waar ik goed in ben."

Als een ouderwetse vakbondsman trok Brantjes de buurt in. Hij drukte folders en deelde die uit, maakte spandoeken en praatte de blaren op zijn tong om iedereen mee te krijgen. Zo bracht hij de Nederlands-Ghanese pastors van de vele kerkgenootschappen bij elkaar. "Dat was nog weinigen gelukt. Stond ik die mannen uit te leggen wat een bestemmingsplan was en hoe ze daartegen konden protesteren. Ze hadden geen idee."

Zijn inspanningen leidden uiteindelijk tot de geboorte van Hart voor de K-buurt, een collectief waarin de krachten van de buurt werden gebundeld, een tegenstem met een duidelijke boodschap: geef de bewoners zeggenschap over de toekomst van het K-plein. Over de strijd met de gemeente die daarna losbarstte, praat Brantjes niet graag meer. "Daar is al zoveel over gezegd en geschreven. Iedereen die er meer over wil weten, moet op internet maar even gaan zoeken."

Belangrijker voor Brantjes: Hart voor de K-buurt kreeg gelijk, sinds de zomer van 2020 zitten de bewoners aan de tekentafel. Met steun van de gemeente ontwerpen ze het nieuwe K-plein, inclusief de omliggende kavels. Het is een zoektocht naar consensus in de buurt, naar een juiste vertaling van verschillende toekomstwensen naar een concreet ontwerp. Een proces van ups en downs, maar het einddoel komt steeds dichterbij. Het college van burgemeester en wethouders heeft de plannen inmiddels vastgesteld.

Het plein moet volgens Brantjes in ieder geval een plek worden die jongeren aanspreekt. "De gemiddelde leeftijd van de bewoners in de K-buurt is relatief laag, daar houden we rekening mee. We willen graag ruimte maken voor extra jongerenwoningen die betaalbaar zijn." Het ontwerp moet er ook voor zorgen dat de K-buurt op eigen kracht verder komt. "We hebben hier geen hippe mensen uit de binnenstad of andere delen van Nederland nodig. Hoe mooi zou het zijn als er bijvoorbeeld ambachtsplaatsen komen waar jongeren uit de buurt kunnen leren en werken."

Uiteindelijk hoopt Brantjes dat Kraaiennest uitgroeit tot het tweede centrum van Zuidoost. "De K-buurt is altijd klein gehouden, maar die tijd is voorbij. Waarom zou het hier niet grootstedelijk kunnen zijn? Waarom zou hier geen ROC-vestiging kunnen komen? Of een kunstmuseum zoals Urban Nation in Berlijn." Eén uitgangspunt ligt daarbij volgens Brantjes vast: in het hart van de K-buurt blijft de Bijlmer in alles voelbaar. "Jong, bruisend en zwart, zo zie ik het voor me. Een plek waar wordt geleefd."

+

Als iemand de stem van de bewoner hoog in het vaandel heeft, dan is het **Saskia Bosnie**. De bewoner van Reigersbos

"De K-buurt is altijd klein gehouden, maar die tijd is voorbij. Waarom zou het hier niet grootstedelijk kunnen zijn?"

- Mike Brantjes

Zuidoost City

groeide op in Duivendrecht en zag Zuidoost tijdens haar jeugd als haar achtertuin. Ze bezocht er vrienden en familie, deed boodschappen in de Amsterdamse Poort. Het stadsdeel leerde ze nog beter kennen tijdens de verschillende stages die ze als student bouwkunde volgde in Zuidoost. Eerst bij bouwbedrijf Heijmans IBC bouw, daarna onder andere voor Delta Forte, toen nog de ontwikkeltak van woningcorporatie Rochdale. Bosnie trad er in 2005, nog tijdens haar studie, in dienst

Interessant en leerzaam werk, maar met het vorderen van de jaren zaten haar steeds meer zaken dwars. "Rochdale heeft een geschiedenis van veel met bewoners samenwerken," vertelt ze. "Toch gaapte er een gat tussen de wensen van de bewoners en het handelen van de corporatie. We ontwikkelden bijvoorbeeld veel woningen met open keukens, terwijl ik wist dat veel mensen in Zuidoost de voorkeur gaven aan een gesloten keuken, dan trekken de etensgeuren niet door de hele woning. Zo'n ontwerpfout is met goed luisteren te voorkomen."

Een minstens zo groot probleem waar Bosnie tijdens haar werk mee werd geconfronteerd, was de woningnood in Zuidoost. Veel bewoners zaten door een gebrek aan betaalbare woningen in de knel. Het verbaasde Bosnie vooral dat de betrokken partijen nauwelijks in actie kwamen. "De gemeente, ontwikkelende partijen én de bewoners accepteerden het woningtekort." De overheid gaf prioriteit aan andere problemen, ontwikkelende partijen richtten zich op andere gebieden en bij de bewoners speelde volgens Bosnie een gebrek aan kennis een rol. "Je moet weten wat je rechten en plichten zijn. Alleen dan krijg je iets voor elkaar."

Wijs geworden door haar ervaringen bij Delta Forte koos Bosnie in 2014 haar eigen pad, ze richtte Sabo Advies op en stortte zich op bewonersparticipatie. Bosnie wilde bewoners laten zien hoe ze invloed konden uitoefenen, op welke wijze ze op de deur konden bonken bij de instanties die de beslissingen nemen.

Sinds 2014 is ze door heel Zuidoost actief geweest. Ze bemiddelde tussen Hart voor de K-buurt en de gemeente, voerde in de H-buurt een langlopend participatietraject uit, verbond ontwikkelende partijen uit Amstel III met bedrijven en organisaties uit andere delen van Zuidoost en mengde zich in de discussie rond Geldershoofd en Gravestein, de

flats in de G-buurt die Rochdale nieuw leven wil inblazen door een deel van de sociale huurwoningen om te zetten naar woningen in het middensegment. Tijdens dit proces staat Sabo Advies de bewonerscommissie van Gravestein bij.

Bosnie vertelt dat juist het laatste project haar hoopvol stemt. “Het valt me op hoe realistisch, mondig en sterk de bewoners zijn. Ze snappen dat er iets moet veranderen, maar dan wel in hun tempo en dat laten ze weten ook.” De wijze waarop de bewoners zich laten gelden, staat volgens Bosnie symbool voor een kentering die de laatste jaren in Zuidoost is ingezet. “Hoorde je in het verleden alleen de ouderen, nu doet iedereen mee,” meent Bosnie.

Maar ook aan de zijde van de gemeente en ontwikkelende partijen ziet ze positieve veranderingen. “Zowel ontwikkelaars, corporaties als de gemeente leveren meer inspanningen om bewoners erbij te betrekken. Neem het programma 1Zuidoost, waarmee de gemeente Amstel III op meerdere vlakken met andere wijken van Zuidoost verbindt. Maar ook de voorlichting over de vele bouwplannen verbetert en sommige ontwikkelaars zoeken nu actief de samenwerking met partijen uit Zuidoost. Dat was een paar jaar geleden ondenkbaar.”

Het is vooruitgang, maar er valt volgens Bosnie nog een wereld te winnen. Ze hoopt dat de bewoners van Zuidoost in de toekomst echt aan hun eigen stadsdeel bouwen. In letterlijke zin, door stenen te stapelen, een hijskraan te bedienen of zonnepanelen op daken te plaatsen. Maar ook in figuurlijke zin, door als bestuurder de grote lijnen uit te zetten. In haar ideaalbeeld zitten er voornamelijk mensen die *feeling* hebben met Zuidoost op de posities waar de beslissingen worden genomen.

Voor één positie geldt dat in ieder geval niet meer. In mei 2021 werd Bosnie benoemd tot directeur van Zuidoost City, een organisatie waar de gemeente, bedrijven uit het stadsdeel en ontwikkelaars met activiteiten in Zuidoost bij zijn aangesloten. Ze heeft de taak om het bedrijfsleven, bezoekers, bewoners en ondernemers met elkaar te verbinden en de groei van Zuidoost in goede banen te leiden. En nog belangrijker: ze werkt door aan de positionering van het gebied. Een opdracht waar ze zich maar wat graag in vastbijt.

+

Met **Graziëlla Hunsel Rivero**, interim adjunct-voorzitter van Zuidoost City, beschikt Bosnie in ieder geval over een gelouterd *partner in crime*. Net als Bosnie waakt Hunsel Rivero over het stadsdeel waar ze werd geboren en nog altijd woont. Zuidoost is de plek waar ze, ver van huis, vaak naar terugverlangt en die ze ten overstaan van de buitenwereld te allen tijde verdedigt.

Hunsel Rivero groeide op in de Bijlmer en omschrijft haar jeugd als een warm bad. Ze herinnert zich de zandbak voor haar flat waarin ze vele uren doorbracht. Haar moeder en andere vrouwen, de generatie die de Bijlmer mede hadden helpen opbouwen, die vanaf het balkon een oogje in het zeil hielden. Pas toen Hunsel Rivero in de jaren tachtig naar het Amsterdams Lyceum in Zuid ging, ontdekte ze hoe negatief de buitenwereld naar haar stadsdeel keek. “Er werd zo neerbuigend over Zuidoost gesproken, alsof er alleen maar mensen zonder potentie en ambitie woonden.” Het lokte bij haar een felle tegenreactie uit. “Ik wilde me bewijzen. Zo van: kijk, ik kom uit Zuidoost en kan dit.”

Haar talent en drive brachten Hunsel Rivero ver. Ze ging Spaans doceren en brak door als jazz-zangeres. Daarmee vond *the first lady of jazz from the southeast of Amsterdam*, zoals ze zichzelf presenteert, een manier om haar stadsdeel positief voor het voetlicht te brengen. Over alle ontwikkelingen in Zuidoost sprak ze zich in eerste instantie nog niet uit. Dat veranderde in het najaar van 2019 toen Hunsel Rivero op de hoogte raakte van een festival dat een aantal ontwikkelaars in Amstel III organiseerde. “De bedoelingen waren misschien goed, maar de *line-up* sloot totaal niet aan bij de bewoners van Zuidoost,” herinnert ze zich. “Waarom was er wederom aan ons voorbijgegaan?”

Hunsel Rivero besloot in te spreken bij de stadsdeelcommissie. Een betoog van ruim drie minuten waarin ze duidelijk maakte dat het klaar moest zijn met alle externe partijen die elke keer weer werden ingehuurd om Zuidoost te vernieuwen, verbinden of verbeteren. “Wij kunnen de vernieuwing, verbinding en verbetering zelf bewerkstelligen en willen er ook economisch op vooruitgaan.” In de zaal klonk applaus.

Met haar optreden schoof Hunsel Rivero zichzelf onbewust naar voren als stem van Zuidoost. Voor ze er erg in had, zat ze aan meerdere tafels en dacht ze mee over de toekomst van Zuidoost. Zo was ze als een van de weinige bewoners vanaf het eerste moment betrokken bij de vorming van het masterplan. Het doel bij al haar activiteiten: een stadsdeel van “multinationals, bollebozen, honkvaste bewoners en nieuwkomers” laten samensmelten. Dat doet ze door organisaties van buiten het stadsdeel te wijzen op de kennis en expertise die Zuidoost bezit, maar ook door de huidige bewoners bij de vernieuwing te betrekken.

“Ik heb echt het gevoel dat dit hét moment is om Zuidoost verder te brengen, een *once-in-a-lifetime-opportunity* om de bewoners kapitaalkrachtiger te maken. Alles komt samen: het masterplan, de fysieke ontwikkelingen. Je moet de bewoners nu hun kans laten pakken.” Dan komt haar belangrijkste punt: “Maar dan moeten de bewoners wel op de hoogte zijn van alles wat er speelt, zodat ze ook echt hun kans kúnnen pakken.”

Zuidoost is een ingewikkeld stadsdeel, voegt ze er meteen aan toe. “Je hebt mensen die hun informatie uit Het Parool halen, maar ook bewoners die bijvoorbeeld via het buurthuis op de hoogte blijven. Er worden veel verschillende talen gesproken en er zijn veel etnische groepen die ieder hun eigen informatiebronnen hebben. Hoe ga je iedereen bereiken?” Om haar verhaal te illustreren, haalt ze de Ghanese gemeenschap in Zuidoost aan. “Als ik me niet vergis gaat het om zo’n 20.000 mensen. Ze beschikken

over een sterk eigen medianetwerk, daar moet je gebruik van maken. Wie zijn de sleutelfiguren? Zo moet je aan de slag gaan om iedereen mee te krijgen, dat is in het verleden te weinig gebeurd."

Zelf probeert Hunsel Rivero het goede voorbeeld te geven. Dat doet ze uitgerekend voor de ontwikkelaars die ze eerder op de korrel nam. Namens stichting Hondsrugpark, een samenwerking tussen ontwikkelaars in Amstel III, brengt ze bewoners van Zuidoost op de hoogte van alle ontwikkelingen aan de andere kant van het spoor. Ze trekt hiervoor de wijken in, gebruikt lokale radiostations, zet sociale media in. De mensen in het hart treffen, daar draait het volgens haar om. "Mijn gezicht helpt daarbij, dat neemt een deel van het wantrouwen weg, want dat zit bij sommige mensen diep."

Terwijl Hunsel Rivero haar verhaal vertelt, moet ze regelmatig lachen. "Het stond allemaal niet op mijn *bucketlist*," zegt ze op een gegeven moment. "Ik zou voor optredens veel gaan reizen, van Berlijn tot Zuid-Korea. Toen gooide corona roet in het eten en kwam dit op mijn pad." Ze noemt het een prachtige kans. "Ik wil Zuidoost verder helpen. Dat kan via entertainment, maar zeker ook via het werk dat ik nu doe."

+

Tegenover het optimisme van Hunsel Rivero en Bosnie – het geloof dat de groei van Zuidoost de huidige bewoners verder kan helpen – staat ook scepsis. De woorden van **Jerry Afriyie** zijn daarvoor illustratief. Als de bewoner van Venserpolder over de vernieuwing van zijn stadsdeel begint, spreekt hij over een cosmetische ingreep. "Het gaat om het uiterlijk, niet om de bewoners. Het wordt vooral gedaan om bedrijven en bewoners aan te trekken. Ik mis de oprechtheid."

Ik spreek Afriyie samen met **Nancy Read**. Het tweetal vormt de drijvende kracht achter 'Wij, Amsterdam Zuidoost', een burgerinitiatief dat eind 2019 van de grond kwam. Een beweging geboren uit urgentie. Na een golf geweldsincidenten wilden de initiatiefnemers niet langer passief toekijken. Het doel: vanuit bewoners een toekomstvisie opstellen die de jeugd uit Zuidoost een eerlijke uitgangspositie en daarmee perspectief in het leven biedt. "Alleen dan komt ons stadsdeel verder," aldus Read. "Jongeren uit Zuidoost moeten nu te veel obstakels overwinnen. Die obstakels willen we wegnemen." Alles wordt in de visie meegenomen: van gezonde voeding en goede scholing tot een evenwichtige thuissituatie.

In eerste instantie zaten vertegenwoordigers van 'Wij, Amsterdam Zuidoost' nog met de gemeente om tafel om te praten over een samenwerking. Gesprekken waar een punt achter werd gezet toen de gemeente, samen met partners, vol inzette op een eigen toekomstvisie: het masterplan. Een initiatief waar Afriyie en Read zich, vanwege de route naar het plan, vanaf het eerste moment niet in konden vinden. Waarom mochten er zo weinig bewoners meedenken? Waarom was er geen bewonerscommissie met mandaat aangesteld?

Dat de visie van 'Wij, Amsterdam Zuidoost' werd overvleugeld door het masterplan, staat volgens Afriyie symbool voor een terugkerend probleem in Zuidoost. "De projecten die ons stadsdeel vooruithelpen, worden gestart door bewoners en hebben vaak niet eens een naam. Het geven van huiswerkbegeleiding aan jongeren, het maken van maaltijden voor mensen die het moeilijk hebben." Het gaat volgens hem fout als de gemeente zich ermee bemoeit. "Dan wordt er een externe organisatie ingevlogen. De betrokken bewoners verliezen zeggenschap en vrijwilligers stoppen. Uiteindelijk worden de problemen alleen maar groter en komt er een andere organisatie van buiten om de problemen op te lossen. Zo gaat het van kwaad tot erger."

Afriyie en Read herhalen het nog maar eens: geef de bewoners invloed en daarmee grip op de toekomst van Zuidoost. "In ons stadsdeel gaat niets lukken zonder de bewoners er echt bij te betrekken," meent Read. "De sleutelfiguren bereik je nog wel, maar het gaat om al die minder zichtbare mensen. Bij die mensen moeten plannen en ambities gaan leven, daarvoor moet je ze zeggenschap geven."

Het is meteen het grootste kritiekpunt van het tweetal op de vernieuwing van Zuidoost. "Waarom hebben bewoners daar zo weinig over te zeggen?" vraagt Afriyie zich af. "De gemeente heeft zijn mond vol van co-creatie. Dat wil zeggen dat twee partijen gelijkwaardig aan elkaar opereren. Bewoners moeten in de positie komen waarin ze kunnen zeggen: dit project mag er komen, maar dan moet het wel aan die en die eisen voldoen. Het betekent ook dat we de

"Nu voelt het voor mensen uit Zuidoost soms alsof er huizen op de maan worden verkocht"

- Jerry Afriyie

“De gemeenschapszin vormt de kracht van het stadsdeel, in zekere zin is Zuidoost één grote familie”

- Raquel van Haver

overwinningen samen vieren en de nederlagen samen lijden. Dat we dus echt samen verantwoordelijk zijn.”

Afriyie geeft een klein voorbeeld om aan te tonen waar het misgaat: het parkeerbeleid in Venserpolder. “Omdat er te veel in onze wijk werd geparkeerd, is een flink deel van Venserpolder een blauwe zone geworden. Maar waarom werd er zoveel geparkeerd? Door Ajax, op wedstrijddagen liep het hier vol. Maar wie moet betalen? De bewoners. Ze belasten de verkeerde mensen en het is niet zo dat Ajax maandelijks geld op onze rekening stort. Waarom is er niet naar ons geluisterd?”

Met de bouwplannen in Zuidoost gebeurt volgens beiden hetzelfde. “Het gaat te snel,” aldus Read. “Terwijl er in een hoog tempo wordt gebouwd, leven er in Zuidoost nog mensen in armoede, kampen er bovengemiddeld veel mensen met gezondheids- en psychische klachten. Het zijn problemen die we eerst moeten oplossen.”

Volgens Afriyie is het voor veel bewoners van Zuidoost nu onmogelijk om met de toekomst en daarmee een nieuwe woning bezig te zijn. “Als ik rood sta, denk ik ook niet: over vijf jaar koop ik een Tesla. Nu voelt het voor mensen uit Zuidoost soms alsof er huizen op de maan worden verkocht.”

Alleen als de bewoners en andere betrokken partijen echt de handen ineenslaan, kan er volgens hem een mooi Zuidoost ontstaan. “Een stadsdeel waarin we samen optrekken, waar geen ongelijkheid bestaat, waar oude bewoners zich thuisvoelen en nieuwe bewoners welkom zijn.”

+

Een hecht en solidair stadsdeel, dat zou Zuidoost volgens Afriyie, Read en de andere sleutelfiguren die ik spreek, moeten blijven. Het klinkt als een vanzelfsprekendheid, maar dat is het volgens hen niet. Daarvoor zien ze al te veel scheurtjes ontstaan.

Sommigen sleutelfiguren omschrijven Zuidoost als een stuk stad waar het dorpsgevoel overheerst. Een deel van Amsterdam waar bewoners naar elkaar omkijken, waar het collectief boven het individu gaat. “De gemeenschapszin vormt de kracht van het stadsdeel,” vindt kunstenaar **Raquel van Haver**. “In zekere zin is Zuidoost één grote familie.” Ze wijst daarbij op de moeilijke start die de wijk heeft gehad. “Bewoners hebben keihard moeten knokken om te overleven. Ze werden in de steek gelaten door de overheid en hadden elkaar nodig, dat voel je nog altijd. Mensen zeggen elkaar op straat gedag, gedogen elkaar en je kunt altijd bij de buren aankloppen voor hulp.”

Van Haver weet uit eigen ervaring dat dit geen vanzelfsprekendheden zijn. Ze groeide op buiten Zuidoost, maar vond pas echt haar draai in het leven toen ze als jongvolwassene naar de Bijlmer verhuisde. Ze genoot van de ongedwongenheid, onderlinge tolerantie en de sterke hang van bewoners om elkaar op te zoeken. Samen kletsen, lachen, muziek maken, eten. Zelf streek ze na een aantal verhuizingen neer in Heesterveld, een broedplaats nabij metrohalte Bullewijk met woon- en werkruimtes voor creatieven. Van Haver maakte deel uit van de eerste lichting, een hechte groep kunstenaars, spoken wordartiesten en hiphoppers.

Haar ervaringen en observaties in die jaren zouden later een grote rol in haar kunst spelen. Kijk naar *We do not sleep as we parade through the night*, een van de werken die ze in 2018 voor haar solotentoonstelling in het Stedelijk Museum maakte. Op het doek dat twee keer het formaat van De Nachtwacht heeft, is een uitbundig tafereel te zien. Mensen klonteren in de open lucht samen. Er wordt muziek gemaakt, gedanst, geschreeuwd, gerookt, gedronken en gegeten. De schoonheid van een hechte gemeenschap gebundeld op één doek.

“In de pers ging het vooral over de inspiratie die ik voor de tentoonstelling opdeed tijdens mijn reizen naar het Nigeriaanse Lagos en Colombia,” vertelt Van Haver, “terwijl vijftig procent van de beelden die je op de doeken ziet, zijn te herleiden tot de Bijlmer.” Ze wil meteen een ander misverstand uit de wereld helpen. “Er werd ook geschreven dat ik met mijn werken armoede vastlegde. Onzin, alsof er op de doeken minderwaardige taferelen of mensen staan. Mij ging het juist om de saamhorigheid. Je wordt niet weggestuurd als je anders bent.”

Onderlinge verbondenheid, het kenmerkt volgens Van Haver wijken als de Bijlmer en dat is iets om te koesteren. Het baart haar daarom zorgen dat ze haar stadsdeel langzaam ziet veranderen. “Zuidoost wordt individualistischer, de sociale samenhang dreigt te verdwijnen.” Het is volgens Van Haver des te belangrijker dat er bij de vernieuwing van het stadsdeel ook wordt ingezet op collectiviteit. Zelf wil ze daar graag een bijdrage aan leveren. Met andere vooraanstaande kunstenaars uit Zuidoost is Van Haver momenteel in gesprek met de gemeente over de realisatie van drie culturele centra.

Van Haver: “Als het aan mij ligt, worden het plekken waar ruimte is voor exposities en waar kunstenaars kunnen werken in hun atelier. Tegelijkertijd zie ik een huiskamer voor me, bewoners wandelen naar binnen voor koffie of eten, het moeten laagdrempelige centra zijn waar een soort familiegevoel heerst. In Latijns-Amerika en Afrika heb je zulke plekken. Een gebruiksvoorwerp in plaats van een gebouw.”

Naast haar lobbywerk zal Van Haver ook met haar eigen kunst een bijdrage aan Zuidoost leveren. Ze gaat haar eigen flat Florijn van een enorme mural voorzien. Van Haver wil alle bewoners van de flat bij dit project betrekken en ze op de muur portretteren. “Het moet echt van de buurt worden.” Graag organiseert ze er nog een programma omheen. “Dat programma heet Mama Florijn en wordt samen met bewoners opgezet. We zijn nu met de voorbereidingen bezig. Er komen workshops voor kinderen, mensen gaan verhalen vertellen en er is eten, drinken en muziek. Het wordt een project waar de bewoners van de flat elkaar opnieuw ontmoeten en nieuwe relaties met elkaar aangaan.”

+

Meer plekken creëren waar bewoners samenkomen; het is ook een van de speerpunten van **Dennie Armelita**. De sociaal werker en voorzitter van bewonersplatform Reigersbos groeide op in het dorp Abcoude, maar trok in zijn tienerjaren vaak naar Subway in het naastgelegen Zuidoost. Het jongerencentrum vormde voor hem en zijn vrienden een vrijplaats, een plek waar ze zichzelf konden

zijn. Toen Armelita op latere leeftijd naar Reigersbos verhuisde en hoorde dat Subway de deuren had gesloten zonder dat er een alternatief voor in de plaats was gekomen, begreep hij daar niets van. “Ik wist hoe belangrijk die plek voor jongeren was. Zeker in Zuidoost, waar grote gezinnen vaak in kleine woningen verblijven.”

Ik ontmoet Armelita in de Kazerne, een typisch jaren ’80-pand van licht baksteen aan de rand van winkelcentrum Reigersbos. Het gebouw vormt zijn trots, het is de plek waar hij zich, met een aantal andere bewoners, jarenlang hard voor heeft gemaakt. Armelita en zijn medestanders zagen in de leegstaande brandweerkazerne de ideale ontmoetingsplek die Reigersbos ontbeerde en startte een lobby die in 2019 zijn vruchten afwierp. De gemeente kocht het gebouw en verhuurt de ruimtes sindsdien via de stichting Urban Resort aan de buurt. In de Kazerne hebben kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele organisaties hun eigen werkruimte en worden er activiteiten voor de buurt georganiseerd. Armelita is daarbij medeverantwoordelijk voor de programmering.

Op de website van de Kazerne: “Wij verbinden door vanuit de buurt Reigersbos, waar momenteel weinig tot geen voorzieningen zijn, voor alle leeftijden een centrum aan te leggen, en op een laagdrempelige manier de buurt te verbinden, te mobiliseren en een platform te geven om een doorgroei te maken.”

Met een rondleiding door het pand laat Armelita zien wat deze woorden concreet betekenen. We passeren de voormalige koffiekamer waar buurtbewoner Ramdas op het punt staat om muziekles te geven, we lopen door de gymzaal waar vroeger de brandweermannen trainden en nu danslessen worden aangeboden en bezoeken de remise waar ruimte is voor activiteiten zoals filmvertoningen. Armelita: “De Kazerne is precies de plek waar de buurt behoefte aan had.”

Als we het pand niet veel later achter ons laten om een wandeling te maken, legt Armelita nogmaals uit waarom ontmoetingsplekken in zijn ogen zo belangrijk zijn voor Reigersbos. Hij omschrijft zijn buurt als groen, rustig, maar ook naar binnen gekeerd. “Dat komt door de gesloten architectuur, maar ook omdat er weinig te doen is.” In Gein en Holendrecht, de naastgelegen buurten, is het volgens hem niet anders. “Mensen komen elkaar hier te weinig tegen en blijven zo met hun problemen zitten. Juist door een ander te zien, komt er energie vrij en worden er issues opgelost.”

Al snel bereiken we tijdens onze wandeling de markt die elke woensdag in het winkelcentrum van Reigersbos wordt georganiseerd. Marktkooplui brengen vis, kip en tropische groenten aan de man. Overal staan lange rijen.

“Mensen komen elkaar in Gaasperdam te weinig tegen. Juist door elkaar te zien, komt er energie vrij en worden er issues opgelost.”

- Dennie Armelita

Kazerne Reigersbos

“Kijk hoe druk het is, mensen snakken naar plekken als dit.” Volgens Armelita is het winkelcentrum nu dé ontmoetingsplek van Gaasperdam, de wijk waar Reigersbos deel van uitmaakt. “Er is hier de laatste jaren veel verbeterd. Zo hebben lokale ondernemers voor een schappelijke prijs leegstaande winkelpanden kunnen huren. De zaken die zij openden, vormen een magneet voor bewoners.”

Met Armelita loop ik langs de outlet store van Milton, een ondernemer die zijn spullen van overal en nergens haalt en ze voor een schappelijke prijs verkoopt. En hij wijst me op tante Nel, een winkel die tot de nok toe is gevuld met tweedehands artikelen. Kleding, kerstversiering, pannen en boeken – **Nel Sokaryo**, die al ruim vijftig jaar in Zuidoost woont, verkoopt het allemaal. “Het zijn spullen die door mensen uit de buurt hiernaartoe worden gebracht en zo weer een nieuw leven krijgen,” vertelt ze als we binnenlopen. Met haar werk wil Sokaryo haar buurt helpen. “Ik verdien er niets aan, al het geld gaat naar goede doelen. Deze winkel is vooral een trefpunt voor de buurt waar mensen betaalbare spullen kunnen vinden.”

Na het bezoek aan tante Nel loop ik met Armelita naar de overkant van de winkelstraat. Hij beheert er namens de gemeente het informatiepunt Reigersbos, een ruimte die op het moment van ons bezoek volhangt met plattegronden en toekomstbeelden van het gebied waarin we ons bevinden. Drie bureaus hebben zich over een nieuw ontwerp voor het centrumgebied van Reigersbos gebogen. “Bewoners kunnen hier zien wat voor ontwikkelingen er in gang zijn gezet en lezen of horen hoe ze kunnen meepraten,” vertelt Armelita.

Dat er zo’n informatiepunt is, dat lokale ondernemers tijdelijk een pand kunnen huren, dat er met de Kazerne een plek is gekomen voor de buurt: het zijn volgens Armelita belangrijke en positieve ontwikkelingen. Toch wil hij één kanttekening plaatsen. “Het zijn allemaal tijdelijke initiatieven. Hoe is de situatie over vijf of tien jaar? De buurt heeft ook behoefte aan permanente ontmoetingsplekken. Daar blijf ik me hard voor maken.”

+

Durf groot te denken en ga met je plannen aan de slag. Het kenmerkt Armelita, maar ook de andere sleutelfiguren die ik spreek. Allemaal willen ze op hun eigen manier Zuidoost verder helpen. Voor **Elvis Ruth Penuel** betekende een filmpje van Greta Thunberg het startpunt. Een opname waarin de Zweedse jongeren aanspoort om zich te mengen in het klimaatdebat.

Voor de bewoner van de K-buurt was klimaat-

“Om een windmolen kan niemand heen. Een beter middel om in Zuidoost meer bewustzijn over het klimaat te creëren, bestaat niet.”

- Elvis Ruth Penuel

verandering nooit een groot thema geweest, het leefde ook niet bij zijn directe omgeving in Zuidoost. “De woorden van Thunberg schudden mij echt wakker,” zegt hij nu. De twintiger begon meer te lezen over de opwarming van de aarde, bekeek documentaires en kwam uit bij de vraag wat hij zelf kon doen. Het antwoord vond Ruth Penuel na een lange online zoektocht in Amersfoort, in de Soesterwijk. Bewoners hadden daar de handen ineengeslagen en als coöperatie een windmolen laten verrijzen.

Het idee sprak Ruth Penuel om meerdere redenen aan, maar sprong er voor hem echt uit vanwege het collectieve element. Eerder was Ruth Penuel betrokken geweest bij Hart voor de K-buurt en had hij ervaren hoe mooi het is om als buurt samen op te trekken. “Het past ook bij Zuidoost om samen te opereren, we leven als een *community*.” Ook zag hij de symbolische waarde van een windmolen. “Daar kan letterlijk niemand omheen. Een beter middel om in Zuidoost meer bewustzijn over het klimaat te creëren, bestaat niet.”

Om te checken of hij met zijn idee niet buiten de realiteit leefde, ging Ruth Penuel eerst het gesprek aan met bekenden in Zuidoost op wier kritische oordeel hij vertrouwde. Hij trof verbazing, maar vooral enthousiasme, waarna een nieuwe stap volgde: contact leggen met de gemeente. “Daar kon ik niet omheen, als je in Zuidoost een windmolen wil bouwen, dan moet dat bijna wel op de grond van de gemeente.”

Ruth Penuel schreef een uitgebreide mail aan Marieke van Doorninck, de afgelopen jaren wethouder ruimtelijke ordening en duurzaamheid. Hij introduceerde zichzelf en deed zijn plan uit de doeken. Of de gemeente kon helpen? Tot zijn verbazing volgde er al snel een antwoord. “Van Doorninck vond het een mooi plan en koppelde me aan mensen die me verder konden helpen.”

Uit het verhaal dat daarna volgt, blijkt hoe ingewikkeld het is om, als burger, je eigen buurt met een ambitieus plan verder te helpen, ook al vind je de gemeente aan jouw zijde. In de schaarse vrije uren die Ruth Penuel tot zijn beschikking had, kwam hij terecht in een wereld van ingewikkelde financieringsconstructies en complexe wet- en regelgeving met betrekking tot het plaatsen van windmolens. Toch boekte hij dankzij diverse helpende handen progressie. Zo werd duidelijk dat de windmolen in het Diemerbos kon komen en dienden zich met de Amterdam ArenA en ING twee financiers aan.

Daarmee voorkwam Ruth Penuel niet dat hij alsnog vastliep. “Het groeide uiteindelijk toch boven mijn hoofd,” zegt hij eerlijk. De jonge vader die een eigen filmbedrijf runt, is daarom de samenwerking aangegaan met gespecialiseerde partijen voor wie de complexe windmolentechniek en wetgeving gesneden koek is. Door deze werkwijze geeft Ruth Penuel de regie deels uit handen, maar kan hij zich wel richten op het werk dat hij het liefst doet. “Ik wil in de buurt aan de slag, de plannen liggen al klaar. Bij kerken langs, bij ateliers, bij buurthuizen. De mensen uit de K-buurt onderdeel laten uitmaken van het plan.”

Het wordt een project van de lange adem, weet Ruth Penuel, maar hij zal niet opgeven. “Die windmolen gaat er komen,” zegt hij vastbesloten. Omdat hij wil aantonen dat bewoners en bedrijven samen kunnen optrekken om Zuidoost beter te maken. Omdat het in zijn ogen belangrijk is dat er in Zuidoost meer eigenaarschap ontstaat. Omdat het goed is voor de portemonnee van bewoners die in Ruth Penuels ideaalscenario straks vijftig procent van de aandelen bezitten. Omdat hij wil dat buurtmoeders en scholen straks met kinderen naar een plek kunnen waar duurzaamheid voor de nieuwe generatie echt gaat leven.

+

Mijn rondgang langs de sleutelfiguren eindigt in de E-buurt, waar architect en docent **Peter Dautzenberg** kantoor houdt. Een Bijlmerpionier mag je hem officieel niet noemen, de nieuwe wijk werd al lang en breed bewoond toen hij in 1976 in de flat Grubbehoeve neerstreek, toch vormt Dautzenberg met een aantal andere bewoners het historisch geweten van de Bijlmer. Hij is voorzitter van het Bijlmermuseum en wierp zich al meerdere malen op als hoeder van de oorspronkelijke Bijlmerarchitectuur.

De boodschap die Dautzenberg al jaren verkondigt en die hij graag blijft herhalen: ga zuinig om met de historische elementen in het stadsdeel. “In Zuidoost hebben we moeite om een verleden op te bouwen. De gedachte is vaak: we kunnen wel slopen, wat maakt het uit.” Dat is volgens Dautzenberg niet slim. “Voor het geluk van mensen is het belangrijk dat de geschiedenis tastbaar blijft. Het zorgt voor sociale samenhang, in gebouwen met een verleden zitten verhalen die mensen verbinden.”

Het argument dat een gebouw lelijk is en daarom beter tegen de grond kan, is voor Dautzenberg niet geldig. “Dat heb ik te vaak gehoord. Ik denk dan: lelijke dingen kun je mooi maken. Kijk naar Noord waar oude en vervallen loodsen een nieuw leven hebben gekregen. Als ik na het opstaan in de spiegel kijk, ben ik ook niet op mijn fraaist. Dan moet ik aan de slag. Bovendien: Er is behoefte aan lelijke dingen. Mooi bestaat bij de gratie van lelijk.”

Het financiële argument telt voor Dautzenberg net zomin. “Het is vaak inderdaad goedkoper om een bouw-

“Ik hoop echt dat Zuidoost in de toekomst nog serieuzer wordt genomen. Dat betekent dat je de gebouwen en structuren respecteert.”

- Peter Dautzenberg

werk te slopen en er iets anders voor terug te bouwen. Maar kijk hoeveel geld er in De Waag op de Nieuwmarkt is gestopt. Nu zijn we blij dat dat gebouw er nog staat. Het geeft karakter aan de Nieuwmarkt, zegt iets over het verleden van de plek en bezorgt mensen een prettig gevoel.”

Dautzenberg zag vanaf de jaren negentig wat voor impact de sloopkogel kan hebben. Rond de zestig procent van de originele Bijlmer is de afgelopen dertig jaar tegen de grond gegaan. Flats, verhoogde dreven, parkeergarages en winkelcentra – ze verwerden allemaal tot puin. Ergens had hij best begrip voor het besluit om te gaan slopen. De Bijlmer stond er niet echt florissant voor en misschien was de wijk inderdaad iets té monotoon. “Maar dan wel slopen met precisie, want er is geen weg meer terug.”

Dautzenberg had begin jaren negentig al snel door dat er bij het slopen van precisiewerk geen sprake was. Toen hij de gebouwen als dominostenen zag omvallen, kwam hij met andere bewoners in het geweer. Ze ontfermden zich daarbij over het gebied dat volgens hen hoe dan ook onaangetast moest blijven, het stuk tussen de metrostations Ganzenhoef en Kraaiennest. “Als je toekomstige generaties wil laten zien hoe er in de jaren vijftig en zestig over volkshuisvesting werd gedacht, dan is het daar.”

Het doel werd uiteindelijk bereikt, al was daar veel geduld voor nodig: in 2018 kreeg het gebied de gemeentelijke monumentenstatus, daarmee geniet het nu bescherming tegen rigoureuze ingrepen. In de tussentijd werden er ook nog andere overwinningen geboekt. Het behoud van Kleiburg bijvoorbeeld. De honingraatflat werd in 2010 van de sloop gered en voor een symbolisch bedrag van één euro aan consortium De Flat verkocht. Kleiburg werd grondig gerenoveerd en omgeturnd in een klusflat waarmee de architecten in 2017 de Mies Von Der Rohe-architectuurprijs binnensleepten.

Tegenover de successen stonden ook nederlagen. Recent maakte Dautzenberg met twee kompanen nog een grondig plan voor de herontwikkeling van parkeergarage Kempering aan de Karspeldreef. Van de vervallen betonnen kolos wilde hij een middelpunt van de buurt maken. Een gebouw met woningen, horeca en een culturele ruimte.

Het plan was in een vergevorderd stadium en de initiatiefnemers hadden ook nog eens een investeerder gevonden die er miljoenen in wilde stoppen. Toch ging de garage tegen de grond. “Volgens stadsdeelbestuurder Dirk de Jager was het te duur om Kempering te behouden. Maar de boodschap was eigenlijk: we hebben er geen geld voor over.”

Na de deceptie is het volgens Dautzenberg tijd om het stokje over te dragen aan de nieuwe generatie *Bijlmer-believers*. “Er is de afgelopen jaren gelukkig vooruitgang geboekt, maar ik hoop echt dat Zuidoost in de toekomst nog serieuzer wordt genomen. Dat betekent dat je de gebouwen en structuren respecteert, maar dat je bijvoorbeeld ook naar de verbinding met de stad kijkt. Amsterdam is een waterstad, via het water kun je vanaf alle plekken in het centrum komen, behalve vanuit Zuidoost. En waarom rijdt er nog geen nachtmetro?” Dautzenberg kan zo nog wel even doorgaan, maar doet dat niet. Wat hij maar wil zeggen: er is voor de nieuwe generatie genoeg om voor te strijden.

BRONNEN

INTERVIEWS:

Mike Brantjes
Saskia Bosnie
Graziëlla Hunsel Rivero
Jerry Afriyie & Nancy Read (Wij Amsterdam Zuidoost)
Raquel van Haver
Dennie Armelita
Elvis Ruth Penuel
Peter Dautzenberg

DOCUMENTEN:

Het verhaal van Amsterdam Zuidoost (Storytelling center, 2021)

Wonen in ZUIDOOST

Groeien in ZUIDOOST

Bouwen in ZUIDOOST

Werken in ZUIDOOST

Dromen in ZUIDOOST

Spelen in ZUIDOOST

Chillen in ZUIDOOST

HET SOCIALE WEEFSEL

Hoofdstuk 4

Voor **Marleen Creton** leiden alle wegen naar Zuidoost. De ondernemer bracht haar eerste veertien levensjaren in Suriname door, woonde daarna even in Zaandam en Amsterdam West, tot ze op 23-jarige leeftijd naar Zuidoost verhuisde om er niet meer weg te gaan. Haar geld verdiende Creton tot 2020 in een statig pand aan de Herengracht. Als commercieel medewerker van een vermogensbeheerder ondersteunde ze dertien *private bankers* en voerde ze analyses uit voor het managementteam. Tegenwoordig zet ze de Bijlmerbox in de markt, een doos met producten van lokale makers uit Zuidoost, begeleidt ze ondernemers uit haar stadsdeel en is ze sinds maart 2022 centrummanager van winkelcentrum Reigersbos.

Door haar levensloop hoef je Creton niet te vertellen hoe ver werelden uit elkaar kunnen liggen, maar weet ze ook wat er nodig is om werelden nader tot elkaar te brengen. Ze maakt deel uit van een groep Zuidooster ondernemers, organisaties en bedrijven die het stadsdeel in al zijn verscheidenheid kan verenigen. Het sociale weefsel van Zuidoost.

Dat Creton iets voor haar stadsdeel kon betekenen, ontdekte ze jaren terug bij de lancering van een eigen sieradenlijn. Ze werkte nog in het centrum van de stad, maar betrad tegelijkertijd een nieuw speelveld: dat van lokale ondernemers uit haar stadsdeel. Het gaf haar inzicht in het ondernemerschap in Zuidoost.

“Ik zag vaak mensen die officieel geen ondernemer waren,” vertelt ze. “Bewoners die nog niet stonden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, die geen uitgebreid bedrijfsplan hadden. Toch waren ze aan het ondernemen. Veel thuiskoks bijvoorbeeld, mensen die in hun eigen

In het ideale scenario van Marleen Creton zijn Zuidooster ondernemers straks zichtbaar in Ganzenhoef en Reigersbos, maar ook in Amstel III, ArenAPoort en De Nieuwe Kern

keuken maaltijden bereidden en het eten daarna via Facebook of andere sociale media verkochten." Ze noemt het ondernemerschap dat past bij een hosselcultuur die sommigen van huis uit meekrijgen. "Van de vrouwen door wie ik ben opgevoed, heb ik geleerd om mijn skills in te zetten om inkomen te generen. Mijn grootmoeder heeft bijvoorbeeld door de verkoop van lekkers haar huis kunnen kopen. Het informeel verkopen gebeurt veelal om een extraatje te verdienen naast een reguliere baan en kan zo weer stoppen. Je doet wat je kent."

Het informele en spontane aspect van dit soort bedrijfsvoering heeft een zekere charme, erkent Creton. Het is tegengif in een maatschappij waarin alles wordt gereguleerd. Toch is het volgens haar niet de juiste weg om te blijven bewandelen als je meer wil. "Door zo te ondernemen, blijf je in een vicieuze cirkel hangen."

Een deel van de ondernemers uit Zuidoost accepteert volgens Creton de status quo, maar er is ook een flinke groep die wil groeien. "Ze weten alleen niet altijd hoe." Om deze groep verder te helpen, startte Creton in 2019 Grow 2 Inspire, een bedrijf waarmee ze zelfstandigen uit het stadsdeel ondersteunt. Creton kijkt naar de behoeften van deze ondernemers, koppelt ze aan coaches en spoort ze vooral aan om uit hun comfortzone te komen.

"Ik zie bij veel ondernemers die ik spreek nog te veel angst om zichzelf te verkopen," vertelt Creton. Het komt volgens haar mede door de culturele achtergrond van veel zelfstandigen. "Ik weet bijvoorbeeld dat veel Surinamers van huis uit liever in de luwte blijven."

Schreeuw van de daken wat je te bieden hebt, adviseert Creton keer op keer. Zelf ontdekte ze weer hoe belangrijk dat is toen ze aan het begin van de coronacrisis de Bijlmerbox lanceerde. Door contact te leggen met bedrijven en organisaties in Amstel III en het ArenA-gebied boorde ze een enorme markt aan en werd de box een succes.

Creton moedigt ondernemers uit Zuidoost aan om hetzelfde te doen, ze moeten verder kijken dan alleen hun eigen biotoop. "Neem Amstel III, daar gebeurt zoveel. Voor ondernemers liggen daar mooie kansen, toch hoor ik daar bijna nooit iemand over."

Ze denkt dat de kloof voor veel ondernemers nog te groot is, terwijl dit volgens haar het moment is om de kloof te dichten. "Dat gaat alleen niet vanzelf." Ze wijst daarbij naar de ondernemers die brutaler en commerciëler moeten worden, maar ook naar de gemeente en andere partijen die met de vernieuwing van Zuidoost bezig zijn. Er zullen volgens Creton meer handreikingen gedaan moeten worden. Ze denkt aan een informatiebalie voor ondernemers, meer investeringen in sleutelfiguren die weten wat

er op de informele markt wordt verkocht, een wisselwinkel waar lokale ondernemers kunnen proeven aan het ondernemerschap, een programma waarmee startende ondernemers intensief worden begeleid.

Garanties op succes zijn er niet, maar Creton heeft goede hoop dat de kloof in ieder geval kleiner kan worden. In haar ideale scenario zijn Zuidooster ondernemers straks zichtbaar op sociale media en plekken als Ganzenhoef en Reigersbos, maar zeker ook in Amstel III, ArenAPoort en De Nieuwe Kern.

+

Dat er aan de westzijde van het spoor kansen liggen, weten cultureel ondernemers **Angelo Bromet** en **Charity Reingoud** al jaren. Het tweetal kent elkaar van buurtcentrum NoLimit, gelegen naast winkelcentrum Ganzenhoef. Ze werkten er beiden als programmeur en vonden elkaar in een diep gekoesterde wens om een eigen plek te creëren waar jongeren uit Zuidoost hun talent tot volle wasdom konden laten komen.

Bij hun zoektocht naar een geschikte locatie viel de blik al snel op Amstel III. Als ik het tweetal spreek, vertellen ze me over de vele rondjes die ze met de auto door de voormalig kantorenstrook maakten. "Amstel III heeft ons altijd aangetrokken," zegt Bromet. "Mede omdat het tot voor kort zo'n ontoegankelijk gebied was, de vele slagbomen stonden symbool voor die geslotenheid. Wij vonden dat spannend, achter die ontoegankelijke buitenkant lagen mogelijkheden."

De ritten door het gebied en het bijkomende lobbywerk bleven niet zonder resultaat. Bromet en Reingoud kwamen in contact met Wooden City, een Belgische ontwikkelaar die een tijdelijke invulling zocht voor hun bezit aan de Karspeldreef: een voormalig kantoorgebouw dat inmiddels tegen de grond is gegaan om plaats te maken voor twee woontorens van rond de honderd meter.

Met het pand vonden Bromet en Reingoud de plek waar ze hun ambities konden waarmaken. Een leeg gebouw zonder naam werd begin 2020 omgetoverd tot Prospect Eleven: een mix tussen een ontmoetingsplek, broedplaats, ontwikkelcentrum en eventlocatie. Ondanks de coronacrisis, die het runnen van de locatie niet makkelijker maakte, werd Prospect Eleven al snel een plek waar jongeren zich via masterclasses, informeel contact, netwerkbijeenkomsten en trainingen verder ontwikkelden, waar mooie samenwerkingen ontstonden, waar startende ondernemers uit Zuidoost zich in de etalage plaatsten voor opdrachtgevers.

“Als de gemeente en ontwikkelende partijen Amstel III echt in Zuidoost willen laten opgaan, dan moet er zorgvuldig worden gecureerd”

- Angelo Bromet

De komst van Prospect Eleven, dat inmiddels is verhuisd naar een pand aan de Hettenheuvelweg, betekende meteen een impuls voor het Amstel III-gebied, een nieuwe link tussen het oude en het nieuwe Zuidoost. Al knaagde daar in eerste instantie wel iets bij Bromet en Reingoud. “We kregen verhoudingsgewijs te veel mensen uit onze eigen bubbel over de vloer,” vertelt de laatste. Het was reden om de koers enigszins te verleggen. Bromet: “Het draaide bij ons om kunst, cultuur en gebiedsontwikkeling. Geen thema’s waar je de massa mee bereikt. We hebben daarom extra hulp ingeschakeld om te kijken hoe we meer mensen uit Zuidoost konden bereiken. Zo ontdekten we onze blinde vlek voor bepaalde events: verjaardagsfeestjes, spirituele sessies, dodenherdenkingen. Daar hebben we toen, naast alles wat we al deden, ruimte voor gemaakt.”

In deze koerswijziging schuilt volgens Bromet en Reingoud een belangrijke les voor de ontwikkelende partijen en vooral de gemeente. “Als ze Amstel III echt in Zuidoost willen laten opgaan, dan moet er zorgvuldig worden gecureerd,” meent Bromet. “Wie zijn de juiste partijen om de 90.000 bewoners van Zuidoost te bedienen?”

De analyse dat het spoor nu een barrière is, wuift hij weg. “Veel bewoners zien dat helemaal niet zo. Ze komen simpelweg niet in Amstel III omdat ze daar niets te zoeken hebben. Hun leven speelt zich af in hun flat. Ze gaan naar de markt, ontmoeten vrienden, eten ergens wat. Als je de beste snackbar van Zuidoost in Amstel III zet, komen de bewoners echt wel. Zo’n snackbar verhuist alleen niet zomaar naar het gebied. De onderneming moet worden verleid om de stap te maken.”

Actief beleid voeren, het is volgens het tweetal de enige manier om van Amstel III een gebied van toegevoegde waarde te maken. “Kijk naar het ArenA-gebied,” vertelt Reingoud. “Daar hebben de bewoners van Zuidoost uiteindelijk ook weinig aan gehad. Het overgrote deel van de bevolking is nooit in het stadion of de Ziggo Dome geweest.”

Zo’n scenario kan nu worden voorkomen, denkt Bromet. “Na vijftig jaar is er eindelijk weer een kans om echt aan Zuidoost te bouwen, er is geld om zaken te realiseren.” Dat wil niet zeggen dat hij er helemaal gerust op is. “Het kan zijn dat we in 2040 een stadsdeelvoorzitter hebben die met de handen in het haar zit. Dan heeft de wrijving voor onvoldoende glans gezorgd. Dan is er niet goed gecureerd.”

+

OSCAM

Gebruik de vernieuwing van Zuidoost om de ziel van het stadsdeel, die op veel plekken diep in de gebouwen verstopt zit, bloot te leggen. Het is een wens die ik tijdens de interviews voor dit verhaal uit verschillende hoeken hoor. Concreet betekent het dat winkels, horeca, bedrijven, culturele organisaties en kunstinstellingen met een duidelijk Zuidoost-signatuur een prominentere plek in het straatbeeld moeten krijgen.

Volgens **Marian Duff**, oprichter en directeur van museaal platform OSCAM, zijn er de afgelopen jaren al goede stappen gezet. “De vijftigste verjaardag van de Bijlmer heeft een omslag veroorzaakt. Het stadsdeel stond vol in de spotlights, er is toen een vonkje overgeslagen en dat momentum is gebleven.” Ze zag uit de boezem van Zuidoost nieuwe initiatieven ontstaan: ontmoetingsplek Lola Bae, Prospect Eleven, De Kazerne, The Black Archives Bijlmer. “*There’s no way back.*”

Dat laatste geldt zeker voor haar eigen OSCAM. Wat in 2018 als een pop-up museum in de G-buurt begon, is inmiddels uitgegroeid tot een gerenommeerd instituut in Zuidoost. Het Open Space Contemporary Art Museum heeft zich genesteld in de Amsterdamse Poort, een plek waar Duff nog lang wil blijven.

Als je de Diemense, die eerder tentoonstellingen maakte voor onder andere Het Amsterdam Museum en Museum Ons’ Lieve Heer op Solder, vraagt om OSCAM te omschrijven, dan noemt ze het een plek van kruisbestuivingen. “Het is mijn evenbeeld. Ik eet graag Surinaams bij restaurant De Smeltkroes, maar bezoek ook opera’s in de Stopera. In OSCAM breng ik deze twee werelden bij elkaar.”

In het pand in de Amsterdamse Poort, een voormalig vestiging van kledingmerk CoolCat, krijgen makers de kans om vanuit hun eigen achtergrond te werken. Het is een vrije plek waar West-Europese kaders er niet toe doen. Met het museale platform wil Duff smaken aanbieden die de bezoeker volgens haar te weinig tegenkomt in de kunst- en cultuurwereld. Bij alles wat de in Suriname geboren Duff bedenkt, heeft ze haar zoontje, neefjes en nichtjes in gedachte. “Ik wil dat zij zich straks beter kunnen herkennen in kunst, muziek en theater.”

Vanuit OSCAM werden de afgelopen jaren meerdere grote projecten gestart. Soms gebeurde dat met makers van buiten het stadsdeel, zoals de expositie *Tranen zijn de schittering van het leven*. Kunstenaar en modeontwerper Bas Kosters dompelde zich hiervoor onder in Zuidoost en maakte op basis van zijn observaties meerdere wandkleden en tekeningen. Voor Duff was het niet alleen een vurig gewenste samenwerking met een van haar voorbeelden,

“Het zwarte bewustzijn dat er in het stadsdeel altijd al was, treedt steeds meer op de voorgrond”

- Otmar Watson

Untold

maar ook een manier om een breder publiek aan te spreken en te laten kennismaken met Zuidoost.

Dat brede publiek werd ook bereikt door de samenwerkingen aan te gaan met andere musea en organisaties. Het gebeurde bij *Hollandse Meester Her-Zien*, een expositie die werd gecureerd door Jörgen Tjon A Fong. Voor deze expositie kropen bekende zwarte Nederlanders als Ruud Gullit, Berget Lewis en Jörgen Raymann in de huid van zwarte Nederlanders uit de 17e en 18e eeuw wier verhaal bij de meeste mensen onbekend is.

“De foto-expositie startte bij ons en maakte daarna een reis langs musea als De Hermitage en Het Amsterdam Museum,” vertelt Duff. “Zo bereikten we ook andere doelgroepen. Het mooie is dat de expositie in de zomer van 2021 terugkeerde naar OSCAM. Daarmee was de cirkel rond.” Het is precies zoals Duff het graag ziet: Zuidoost als kraamkamer voor kunst en cultuur, voor verhalen die te lang onderbelicht zijn gebleven.

+

Iemand die zich volledig in deze visie kan vinden, is **Otmar Watson**. De oprichter en directeur van stichting Untold ontdekte in 2002 hoe belangrijk het is om je eigen verhaal uit te dragen. Een bezoek aan Brixton, een Londense wijk met een grote Afrikaanse en Caribische gemeenschap, opende zijn ogen. Watson was naar de wijk gereisd om op te treden met de percussieband Eternity Percussion.

“Op het moment van ons bezoek werd in Brixton de Black History Month georganiseerd,” vertelt hij. “Via theater, muziek en andere kunstvormen deelden mensen verhalen over hun herkomst. Ik kende dat fenomeen niet, maar vond het geweldig.” De vonk sloeg over: niet lang na zijn terugkeer naar Zuidoost, waar de in Suriname geboren Watson al jaren woonde, richtte hij de stichting op waar hij nog altijd leiding aan geeft. Hij wilde met Untold doen wat hij in Londen had gezien: de verhalen van de zwarte gemeenschap voor het voetlicht brengen.

Het leidde tot een zoektocht naar de juiste vertelvorm. Toen die met dans en muziek was gevonden, volgde een indrukwekkend aantal producties die in en buiten Zuidoost ten tonele werden gebracht. Verhalen over de Afrikaanse diaspora, over winti, over de eerste universiteiten in West-Afrika, over de slavernij. Daarnaast organiseert Untold sinds 2018 de Nederlandse versie van de Black History Month.

Met de voorstellingen heeft Watson zich altijd bewust tot een breed publiek gericht. De performances zijn voor zwarte bezoekers die meer willen weten over hun herkomst, maar net zo goed voor witte bezoekers die zich willen verdiepen in de ander. Zeker in de eerste jaren zag Watson dat zijn producties voor het witte publiek kleine openbaringen waren. “Het toonde aan hoe hard het nodig was en nog altijd is om deze verhalen te vertellen. Veel bezoekers kenden de betekenis van Keti Koti nog niet eens.”

Met het aantal voorstellingen groeide ook de reikwijdte en impact van Untold. De stichting vestigde haar naam in Zuidoost en resideert sinds een paar jaar in het Bijlmer Parktheater. De groei staat volgens Watson symbool voor een grotere ontwikkeling. “Het zwarte bewustzijn dat er in het stadsdeel altijd al was, treedt steeds meer op de voorgrond. Organisaties worden niet langer weggestopt in parkeergarages, ze zitten nu in volwassen ruimtes.” Uit eigen ervaring weet hij hoe belangrijk dat is. “Het werkt niet alleen prettiger, we zijn ook zichtbaarder en de buitenwereld neemt ons serieuzer nu we een theater als thuisbasis hebben.”

Dat wil niet zeggen dat Watson niets meer te wensen over heeft. Hij onderzoekt nu hoe Untold een volgende stap kan zetten: het bemachtigen van een eigen plek in Zuidoost, het liefst samen met organisaties die zich bezighouden met dezelfde thematiek. “We blijven groeien,” vertelt hij. “In het Bijlmer Parktheater komt de grens in zicht. We passen er eigenlijk niet meer in.”

Als Watson hardop droomt, dan ziet hij een gebouw voor zich waar het zwarte verhaal centraal staat. “Het zou prachtig zijn als er naast een kantoor en repetitieruimte ook plek is voor exposities en optredens.” Het liefst zou hij dan net als OSCAM in de Amsterdamse Poort neerstrijken. “Een centrale plek, want we zijn er voor iedereen. Ik wil ook publiek uit andere delen van Amsterdam, Nederland en het buitenland bereiken. Hoe meer we van elkaars achtergrond begrijpen, hoe beter.”

“Ik hoop dat Zuidoost een plek wordt waar de wereld straks naar kijkt. Waar we het systeem hebben gekraakt.”

- Saundra Williams

Masterplan Zuidoost

Een stem die in dit verhaal niet mag ontbreken, is die van **Saundra Williams**, sinds begin 2021 programmadirecteur van het masterplan Zuidoost. De in Suriname geboren en deels op de Antillen opgegroeide Williams keerde daarmee terug naar het stadsdeel waar ze eerder met veel plezier werkte. Tussen 2009 en 2018 was ze verbonden aan het Bijlmer Parktheater, eerst als hoofd talentontwikkeling, daarna als bedrijfsmanager.

Dat Williams, die haar loopbaan ooit als jongerenwerker begon, tot programmadirecteur werd benoemd, kun je enigszins verrassend noemen. Het artistiek leiderschap bij de Amsterdam Hogeschool voor de Kunsten dat ze sinds 2018 op zich had genomen, laat zich in weinig vergelijken met het uitrollen van een masterplan dat een heel stadsdeel een zet in de rug moet geven. Toch maakte juist haar loopbaan Williams tot de ideale kandidaat. Bij een vernieuwend plan hoorde een vernieuwend type directeur. Iemand met kennis van zaken en ervaring, maar ook een buitenstaander met een frisse blik.

Het verraste Williams net zo goed dat de opstellers van het masterplan bij haar uitkwamen. Ze voelde zich vereerd toen stadsdeelvoorzitter Tanja Jadnanansing namens de betrokkenen contact met haar zocht, maar wilde het document eerst grondig doornemen voor ze ergens ja tegen zei. Het voornaamste wat haar bij het lezen van het masterplan opviel, waren de enorme ambities. “Ik ken de dynamiek van Zuidoost. De problematiek is complex en ik ben niet naïef. Toch dacht ik ook: tjonge, tjonge, als dit nou eens lukt, dan kunnen we echt een enorme slag maken.”

Dus zei Williams ja. “Vooral omdat ik geloof dat ik de juiste kwaliteiten heb om de taak goed uit te voeren. Door mijn werk in de kunst- en cultuursector heb ik geleerd om out-of-the-box te denken. Dat is nodig om het masterplan te laten slagen. En ik ken Zuidoost, weet wat de zichtbare en onzichtbare *struggles* zijn, maar ik zie ook de enorme potentie en kansen.”

Wel plaatste Williams direct een kritische kanttekening bij het masterplan. De toon was haar te negatief. “De woorden kansenongelijkheid, criminaliteit en armoede hadden de overhand. Zuidoost heeft ook een andere kant. Het stadsdeel is een trendsetter en veel bewoners delen een bijzonder verhaal met elkaar. Ze zijn als migrant naar Nederland gekomen. Zo’n stap vraagt om moed en doorzettingsvermogen.” Williams wilde meer positiviteit en eigenheid in het masterplan. “We moeten de minpunten verbeteren, maar ook de kracht van Zuidoost meer naar boven halen.”

Er was nog een ander punt dat ze direct aanstipte: de kritiek vanuit Zuidoost op het masterplan. Veel bewoners voelden zich bij de totstandkoming van het document niet gehoord. “En ze hadden gelijk,” vertelt Williams. “Het was te veel top-down geschreven. Om een voorbeeld te geven: in het masterplan stond dat woonfraude aangepakt moet worden. Een noodzakelijke ambitie, maar die komt niet vanuit de bewoners.”

Er moesten andere doorbraken tegenover staan, acties die door bewoners werden aangedragen. “Na mijn aanstelling zijn we meteen begonnen met het benaderen van bewoners. Zo ontwikkelen we het masterplan verder. Een punt dat we bijvoorbeeld recent hebben opgehaald, is slechte straatverlichting. Veel mensen geven aan dat ze zich daardoor in de avond onveilig voelen op straat. Daar moeten wij mee aan de slag.”

Williams wil uiteindelijk een zo compleet mogelijk masterplan waarin de systeem- en leefwereld bij elkaar komen. “Om dat voor elkaar te krijgen, moeten we blijven investeren in de bewoners wier stem nu niet wordt gehoord. De mensen die zich niet of nauwelijks verdiepen in de politiek, maar vooral bezig zijn met hun eigen leven op de rit te houden. Juist bij die mensen wil ik achter de voordeur komen.”

Door eigenaarschap neer te leggen bij de community kan het masterplan volgens haar slagen. “Ik hoop dat Zuidoost een plek wordt waar de rest van de wereld straks naar kijkt. Waar we het systeem hebben gekraakt en een manier van werken hebben gevonden die ervoor zorgt dat we samen verder komen.”

+

Wie over het sociale weefsel van Zuidoost schrijft, kan onmogelijk om de vele wijk- en buurtorganisaties in het stadsdeel heen. Het gaat om de kleine initiatieven zonder naam die door bewoners zijn opgezet, maar ook om grote spelers als Swazoom, de Buurtwerkkamer Coöperatie en Venzo. Het zijn clubs die Zuidoost mede bijeenhouden en het stadsdeel, waar mogelijk, een zetje in de rug geven.

Bij de laatste organisatie is **Kenny Zschüschen** directeur, een dertiger die Zuidoost als zijn broekzak kent. Hij woont tegenwoordig in Almere, maar groeide grotendeels op in Kikkenstein, een honingraatflat in de K-buurt waar hij een prettige jeugd had, maar ook kennismaakte met de schaduwzijde van de Bijlmer. De junks die in het trappenhuis drugs gebruikten zijn hem bijvoorbeeld bijgebleven. Net zoals de armoede die hij om zich heen zag en waar hij thuis, waar zijn moeder er alleen voorstond, mee moest *dealen*. “Het was geen vanzelfsprekendheid dat er bij ons geld was,” vertelt Zschüschen.

Niemand hoeft hem kortom uit te leggen hoe het leven in Zuidoost kan zijn. Hij weet ook hoe belangrijk het voor sommige bewoners is om ergens op terug te kunnen vallen. Hij doelt op familie, vrienden, buren, bekenden, maar ook op de kleine en grote organisaties die zich voor de gemeenschap inzetten.

Deze clubs vormen een netwerk waarin iedereen een eigen rol vervult. Venzo richt zich als verbindingsplatform voor maatschappelijke inzet eerst en vooral op het koppelen van vrijwilligers aan organisaties, projecten en hulpbehoevenden. Bij de club die in 2007 werd opgericht leveren ruim 3000 vrijwilligers op verschillende wijze een bijdrage aan Zuidoost. Van het geven van bijles en het

Zschüschen hoopt dat Zuidoost een soort Wakanda wordt, het fictieve land uit superheldenfilm Black Panther. "Een onafhankelijk en trots gebied dat op zichzelf kan terugvallen."

begeleiden van statushouders tot het onderhouden van moestuintjes van mensen die daar niet langer toe in staat zijn.

Hoe gefragmenteerd het landschap van buurt- en wijkorganisaties in Zuidoost ook is, de clubs vormen tegelijkertijd een eenheid. Dat komt mede door de onderlinge samenwerking die in 2019 werd aangegaan, het sluiten van het Social Pact Zuidoost, een initiatief waar Zschüschen een van de grote aanjagers van was. Hij constateerde dat er nog te vaak organisaties van buiten Zuidoost werden ingevlogen om klussen te klaren die partijen uit het stadsdeel volgens hem ook konden uitvoeren.

"We moeten één front blijven vormen, van elkaar leren en samen zichtbaarder worden." In eerste instantie sloegen alleen de grote organisaties de handen ineen, een besluit waar Zschüschen en de andere bestuurders snel op terugkwamen. "Het pact was niet breed genoeg, we wilden juist de bewoners en hun eigen organisaties centraal stellen," vertelt de directeur van Venzo. Op verzoek van de grote spelers, haakten ook kleinere organisaties aan, de buurtinitiatieven die door bewoners zijn opgezet. Juist deze initiatieven bereiken volgens Zschüschen ontzettend veel bewoners en hebben hun vertrouwen.

Om uit te leggen hoe het Social Pact functioneert, schetst hij met zijn woorden drie ringen. "De kern bestaat uit bewoners, daaromheen cirkelen de leden van het pact, de buitenste ring wordt gevormd door partners van het pact zoals bedrijven, instellingen en de overheid." De organisaties gelieerd aan het Social Pact vormen daarmee de verbindende factor tussen twee ringen die te vaak te ver uit elkaar liggen. Een doorgeefluik van de wensen van bewoners en een zendmast die de boodschap van bedrijven en de overheid in de huiskamers van Zuidoost brengt.

Zschüschen denkt dat er met het Social Pact een sociale infrastructuur is aangelegd waarmee de groei van Zuidoost, die volgens hem onontkoombaar is, in goede banen kan worden geleid. Dat het pact, na een interventie van de gemeenteraad, in het voorjaar van 2021 aanhaakte bij het masterplan, is volgens hem een teken dat de goede weg is ingeslagen.

Hij hoopt dat Zuidoost uiteindelijk een soort Wakanda wordt, het fictieve land uit superheldenfilm Black Panther. "Een stevig stadsdeel waar het bruist, met mooie architectuur, maar ook een onafhankelijk en trots gebied dat op zichzelf kan terugvallen. Een voorbeeld voor de rest van de wereld."

Het liefst zou hij de buurthuizen snel opknappen. "Nu zijn het naar binnen gekeerde panden waar bewoners te makkelijk voorbij lopen of fietsen. Het moeten moderne gebouwen worden die passen in het straatbeeld." Hij spreekt over de nieuwe krachtcentra van de wijken, al zal daarvoor ook de programmering moeten verbeteren. "En dat kan als je het de bewoners laat doen, zij weten waar de buurt behoefte aan heeft."

+

De kleine burgerorganisaties waar Zschüschen aan refereert, zitten in elke uithoek van Zuidoost. Het zijn kleine radertjes die het stadsdeel draaiende houden én reddingsboeien waar bewoners zich aan vastklampen. Het grote aantal initiatieven laat vooral zien hoe diep het gemeenschapsdenken in Zuidoost verankerd zit.

Een bijzonder voorbeeld tref je in Kleiburg, de honingraatflat die in 2013 ternauwernood aan de sloopkogel ontsnapte en een tweede leven kreeg als klusflat. Voor **Johannes van den Akker** betekende het een prachtige kans.

De geboren Groninger was in 2007 in Zuidoost terecht gekomen, meer toeval dan een bewuste keuze. Hij ging studeren in Amsterdam en kwam bij zijn zoektocht naar een betaalbare woning uit in Nellestein, de buurt aan de Gaasperplas. Het stadsdeel dat hij nog nauwelijks kende, beviel hem vanaf de eerste dag. De gemoedelijkheid en diversiteit, het groen. Maar minstens zo belangrijk: in Zuidoost had hij het gevoel midden in de samenleving te staan.

"Als je hier woont, zie je de mooie kanten van onze maatschappij," legt Van den Akker uit. "Mensen zoeken elkaar op, letten op elkaar. Tegelijkertijd word je geconfronteerd met de mindere kanten van onze samenleving. Zeker als je langer in Zuidoost woont, krijg je daar oog voor. In het begin vond ik het charmant als een 7-jarig jongentje zijn 4-jarige broertje achter op de fiets naar school bracht. Nu weet ik: hun moeder is waarschijnlijk al aan het werk en thuis is er niemand anders die het kan doen."

Na zijn eerste jaren in Zuidoost, waarin de prioriteit op werk en het stichten van een gezin lag, kreeg Van den Akker steeds meer behoefte om zich voor het stadsdeel in te zetten. Zijn geloof speelde daarin een grote rol. "Ik was in mijn hoofd altijd al veel met het christendom bezig. Ik vond het tijd om de waarden van mijn geloof, zoals gast-

“De publieke ruimte is ontzettend belangrijk voor Zuidoost, daar ontmoeten mensen elkaar. Als we te veel muren en schuttingen bouwen, verliezen we iets essentieels.”

- Johannes van den Akker

Brouwerij Kleiburg

vrijheid en barmhartigheid, in de praktijk te brengen.”

Zo ontstond bij Van den Akker het idee om in de klusflat, waar geïnteresseerden meerdere ruimtes naast elkaar konden kopen, een klooster te openen. Het was een wild plan dat na veel duwen en trekken slaagde. In 2015 opende het Kleiklooster de deuren, een spirituele plek waar meerdere gezinnen een gemeenschap vormen en mensen in nood worden opgevangen.

Het klooster richt zich daarbij voornamelijk op moeders die met hun kinderen op straat zijn beland door relationele problemen. Tientallen gezinnen uit Zuidoost hebben door de jaren heen in een van de drie gastenkamers geslapen. In veel gevallen verbleven de families er maanden of zelfs langer. “We streven ernaar om zo snel mogelijk een nieuwe woning voor de gezinnen te vinden,” vertelt Van den Akker. “Door de krapte op de woningmarkt is dat alleen steeds lastiger geworden.”

Zoals een goed abt betaamt, stortte Van den Akker zich samen met twee compagnons ook op het brouwen van bier. Dat gebeurde niet in Kleiburg, waar de ruimte beperkt was, maar op een voormalig parkeerterrein naast de IKEA in Amstel III. In een groene loods komt daar, in meerdere melkpasteurisatietanks, het bier tot volle wasdom. In de loods opende het gezelschap meteen een proeflokaal met een terras in een weelderige tuin. Een kleine oase in een versteend gebied.

Van den Akker omschrijft de brouwerij en het proeflokaal als een vrijplaats. “We kunnen in de tuin bijvoorbeeld een kampvuurtje stoken als we daar zin in hebben.” Daarmee belanden we op een in zijn ogen essentieel punt. “Wat kan er straks nog in Zuidoost?” vraagt Van den Akker zich hardop af. Door alle ontwikkelingen in het stadsdeel vreest hij voor de teloorgang van de rafelranden van Zuidoost. “Dat zou doodzonde zijn. Als alles aangeharkt is, raken we de spontaniteit en collectiviteit kwijt.”

Van den Akker draait er niet omheen: Amstel III wordt hem straks te netjes en gereguleerd, voor de brouwerij ziet hij weinig toekomst in het gebied. Hij is daarom op zoek naar een nieuwe locatie en heeft zijn oog laten vallen op het Brasapark op het dak van de Gaasperdammertunnel. Momenteel is hij het plan aan het uitwerken. Eén uitgangspunt ligt daarbij vast: de brouwerij en het proeflokaal moeten een terras krijgen dat overgaat in het park. “Iedereen, ook als je niets bestelt, moet bij ons kunnen zitten.” Het is een principieel punt. “De publieke ruimte is ontzettend belangrijk voor Zuidoost, daar ontmoeten mensen elkaar. Dat moet zo blijven. Als we te veel muren en schuttingen bouwen, verliezen we iets essentieels.”

+

Een ideale plek om te landen, dat is Zuidoost dankzij zijn ruimte en goede infrastructuur altijd al geweest voor grote organisaties en bedrijven. Kijk naar de zuidkant van het stadsdeel waar al bijna veertig jaar een van de grootste ziekenhuizen van Nederland staat, het AMC. De betonnen kolos is net zo bij Zuidoost gaan horen als de honingraatflats, de Gaasperplas en de metro.

“Onze organisatie is stevig in Zuidoost geworteld,” vertelt **Emile Spek**, directeur huisvesting en techniek bij het

Amsterdam UMC, de fusieorganisatie waar het hospitaal deel van uitmaakt. “Het AMC heeft een landelijke uitstraling, maar is net zo goed een buurtziekenhuis. De meeste kinderen uit Zuidoost worden hier geboren en ongeveer twintig procent van onze medewerkers woont in het stadsdeel.”

Toch had het ziekenhuis recentelijk zomaar uit Zuidoost kunnen verdwijnen. Toen het AMC en VUmc in 2011 en 2012 de eerste verkennende fusiegesprekken voerden, is er kortstondig onderzoek gedaan naar het realiseren van een gezamenlijk ziekenhuiscomplex elders in Amsterdam. Een optie waar, vanwege het belang van het VUmc en AMC voor de omgeving, al snel vanaf werd gezien.

“Door alle medische innovaties en nieuwe inzichten verouderen ziekhuizen snel,” legt Spek uit. “Veel ziekenhuiscomplexen zijn daarom geen lang leven beschoren. Toch wees onderzoek uit dat wij onze complexen kunnen moderniseren.”

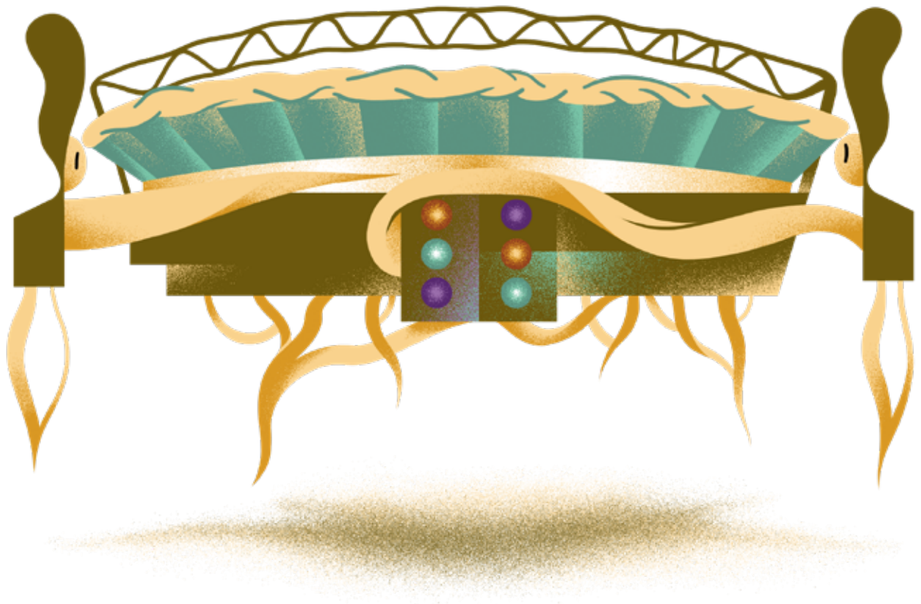
Het AMC en VUmc bleef het slooplot bespaard, beide ziekenhuizen zullen hoe dan ook een respectabele leeftijd bereiken. De directie heeft besloten om beide locaties met flinke investeringen een tweede leven te geven. Het AMC pakt zo dezelfde vernieuwingsgolf als heel Zuidoost. De beddentorens gaan op de schop, de entree wordt aangepakt en er vloeien vele miljoenen naar medische specialisaties.

Spek: “We gaan ontdubbelen, dat wil zeggen dat de twee ziekenhuizen zich ieder op andere vormen van zorg zullen richten. Zo komt er in het AMC bijvoorbeeld een nieuw hartcentrum, zal de vrouw-kindzorg daar centraal staan en concentreert de spoedzorg zich daar. Bij het VUmc concentreren zich bijvoorbeeld oncologie, longgeneeskunde, maag-darm-lever-specialismen en oogheelkunde. Hierdoor hoeven we bepaalde dure infrastructuur niet op twee locaties in de lucht te houden.”

Met deze investeringen is niet het hele verhaal verteld. De vernieuwing van het AMC wordt direct aangegrepen om de omgeving van het ziekenhuis onder handen te nemen. Een serieuze klus, met 64 hectare is het terrein waarop het hospitaal staat anderhalf keer zo groot als het Vondelpark. “Het ziekenhuis neemt slechts een derde van ons terrein in,” verduidelijkt Spek. “Dat betekent dat we veel grond overhouden om iets mee te doen.”

Eén optie valt daarbij af: woningbouw. De directeur huisvesting en techniek legt uit dat je het ziekenhuis en de nabije omgeving als een industrieterrein moet zien. “De installaties, waaronder een grote energiecentrale, maken lawaai en hebben hindercirkels, ambulances rijden af

Henk Markerink omschrijft de ArenA als een kathedraal van de 21ste eeuw. “We zijn een meetingplaza en moeten dat blijven, ook voor de mensen uit Zuidoost.”



Johan Cruijff ArenA

en aan. De bedrijfsvoering moet door kunnen gaan. We stimuleren liever woningbouw in Amstel III.”

In plaats van woningbouw mikt het Amsterdam UMC op meer bedrijvigheid. Vooral aan de zuidkant van het AMC-terrein, waar het Medical Business Park verrijst. “Bedrijven uit ons ecosysteem kunnen daar een plek vinden,” vertelt Spek. “Door veel bedrijven, onderzoekscentra en andere organisaties om ons heen te verzamelen, stimuleren we succesvolle samenwerkingen.” Een initiatief dat in dezelfde lijn ligt, is de recente komst van het Amsterdam Skills Centre in het oude keukengebouw van het ziekenhuis. Een trainingscentrum voor chirurgen en medisch specialisten van over de hele wereld.

Om de omgeving rond het AMC voor deze trainees, maar ook voor werknemers, patiënten, bezoekers en bewoners aangenamer te maken, is het Amsterdam UMC al begonnen met het opknappen van de openbare ruimte. “Een deel van het asfalt gaat eruit en groen komt erbij. Ook kijken we naar de mogelijkheid om sportvoorzieningen toe te voegen,” vertelt Spek, die hoopt dat de ingrepen meteen voor meer levendigheid rond het ziekenhuis gaan zorgen. “We willen letterlijk en figuurlijk midden in de samenleving staan.” Een plek die daar een belangrijke rol in kan spelen, is volgens hem het plein voor station Holendrecht. “Dat zou een echt stadsplein moeten worden, al moeten we niet vergeten dat het AMC een ziekenhuis blijft. De meeste mensen komen hier liever niet. Het hoeft geen uitgaansgebied te worden.”

+

Wie vanaf het AMC het Amstel III-gebied doorkruist, komt na het passeren van meerdere woontorens in aanbouw uit bij een andere blikvanger van Zuidoost: de Johan Cruijff ArenA, het stadion dat in 1996 in het stadsdeel landde. “We bouwden het eerste multifunctionele stadion van Nederland, het was een grensverleggend concept,” vertelt **Henk Markerink**, de man die vanaf het eerste uur tot september 2021 de scepter over de ArenA zwaaide.

Ik spreek Markerink vlak voor zijn afscheid als stadiondirecteur, een passend moment om terug te blikken en vooruit te kijken. Wat hem in eerste instantie opvalt zijn de duidelijke raakvlakken tussen de periode waarin hij begon en afzwaait. “Begin jaren negentig maakte het stadsdeel ook een enorme schaalsprong. Zuidoost werd niet alleen een deel van Amsterdam waar 80.000 mensen woonden, maar ook een gebied waar 40.000 mensen gingen werken.” De zakelijke kracht die het stadsdeel sinds die jaren bezit, wordt volgens hem nog te vaak onderschat. “Met Deutsche Bank, ABN AMRO, Randstad en ING zitten er grote merken in Zuidoost. In zekere zin eindigt de Zuidas hier.”

Toen de ArenA in 1996 werd opgeleverd, lag het moderne bouwwerk nog in een zee van leegte. “In die eerste jaren waren we vooral bezig met het op orde brengen van het stadion,” vertelt Markerink. De connectie met Zuidoost werd volgens hem nog nauwelijks gemaakt, al bemoeide hij zich wel met de directe omgeving van de ArenA. Markerink wilde zo voorkomen dat het stadion een eenzame bewoner van een doods gebied zou blijven. Met zijn inspanningen zorgde hij er mede voor dat het stadion met de Heineken Music Hall een muzikale buurman kreeg.

Na ongeveer tien jaar kwam het kantelpunt en sloot de ArenA de introverte periode af. Het was de tijd waarin de gemeente Amsterdam, grootaandeelhouder in het stadion, voor het eerst haar duurzaamheidsambities ontvouwde. “We hebben toen besloten om van de ArenA een showroom voor de stad te maken,” vertelt Markerink. Mede door het dak vol te leggen met 7000 vierkante meter aan zonnepanelen en een enorme batterij te bouwen werd het stadion energieneutraal.

Een showroom is de ArenA altijd gebleven. Sinds 2014 zit er in het stadion een innovatielab waar bedrijven en organisaties de kans krijgen om diverse technologische toepassingen uit te testen. “We willen de komende decennia een voorloper blijven, een *living lab*,” aldus Markerink, die met voorbeelden van innovatie komt. Hij vertelt over de proef waarbij stewards een camera op hun schouder dragen. “Met de camera worden gedragspatronen geregistreerd. Door veel data te verzamelen, krijgen die patronen een voorspellende waarde. Daardoor kun je anticiperen op ongeregeldheden of andere gebeurtenissen.”

Een ander voorbeeld van vernieuwing is de biovergister die naast de ArenA is gebouwd. Door heel Zuidoost, van markten tot bedrijfskantines, wordt organisch afval ingezameld dat in de vergister gaat en zo wordt omgezet in energie voor de omgeving en meststoffen voor de grasmat van het stadion.

De ArenA speelt zo een belangrijke rol in de energietransitie van Zuidoost. Het past volgens Markerink bij de houding die de ArenA na de eerste introverte jaren heeft aangenomen. “Niet lullen, maar doen. We hebben Zuidoost de afgelopen jaren op veel vlakken een *boost* gegeven. Door onze betrokkenheid bij de totstandkoming van het entertainmentcluster rond het stadion, als mede-initiator van het 1000-banenplan waarmee mensen uit Zuidoost aan werk worden geholpen, als een van de kartrekkers van het masterplan.”

Het zijn activiteiten waar Markerink trots op is. “Al blijft onze kerntaak ontmoeting,” benadrukt hij. “Als de

Met 6500 werkplekken voor 11.000 werknemers is de Fop straks het kloppende hart van ABN AMRO

coronacrisis iets heeft uitgewezen, dan is het dat mensen elkaar graag treffen." Hij omschrijft de ArenA als een kathedraal van de 21ste eeuw. "We zijn een *meetingplaza* en moeten dat blijven, ook voor mensen uit Zuidoost." Hij erkent dat op dat laatste punt nog veel valt te verbeteren. "Te veel bewoners van het stadsdeel zijn nog nooit in de ArenA geweest, daar moeten we mee aan de slag." Dat kan volgens hem door goed over de programmering, maar ook over de betaalbaarheid na te denken.

Ook zou Markerink graag zien dat bezoekers van buiten Zuidoost langer in het stadsdeel blijven. Daarvoor moet er volgens hem meer in de omgeving te doen zijn. "Als je mensen een hele dag of weekend in Zuidoost wil houden, moet je ze meer bieden dan alleen een wedstrijd van Ajax. Nu is er bijvoorbeeld geen clubscene, daarvoor moeten bezoekers naar de binnenstad." Markerink begint daarna over een museum waar volgens hem in het ArenA-gebied plek voor moet worden gemaakt. Over een theater waarmee het gebied helemaal compleet zou zijn. Over de in zijn ogen stedenbouwkundige armoede waar rond de ArenA mee moet worden afgerekend.

Het zijn de wensen van een afzwaaiend stadiondirecteur die een kleine dertig jaar de rol van aanjager op zich nam. Nu is het aan anderen om het stokje over te nemen.

+

Een van de kantoren die symbool staan voor de schaalsprong die Zuidoost decennia geleden maakte, ligt aan de Foppingadreef, vlakbij station Amsterdam Bijlmer ArenA. Het is een gebouw dat onder werknemers bekendstaat als de *Fop* of het *Badhuis*, een verwijzing naar de vele witte tegels op de gevel. In 1987 opende het kantoor zijn deuren, de AMRO Bank verruilde daarmee het centrum van Amsterdam voor Zuidoost.

Ruim dertig jaar later lijkt de geschiedenis zich te herhalen, al is het script net even anders. De AMRO Bank fuseerde in 1991 met ABN, waarna het kantoor aan de Foppingadreef al snel veranderde in een dependance van een hoofdkantoor op de Zuidas. Tot 30 november 2020: ABN AMRO ontvouwde die dag bij monde van topman Robert Swaak de toekomstplannen van de bank en maakte bekend dat een groot deel van het kantoor op de Zuidas in de verkoop gaat. De focus wordt verlegd naar Zuidoost. Met 6500 werkplekken voor 11.000 werknemers is de *Fop* straks het kloppende hart van ABN AMRO.

"Het kantoor aan de Foppingadreef wordt een voorbeeld van hoe we in de toekomst werken," vertelt **Dick Lussing**, die namens de bank verantwoordelijk is voor de transformatie van het pand. Hij legt uit dat tachtig procent van het gebouw nu nog bestaat uit werkplekken en twintig procent uit ontmoetingsplekken. "Straks zijn die percentages omgedraaid."

Een flinke verbouwing is daarvoor nodig, tot 2025 zullen werklui met zwaar materiaal in en rond het kantoor bezig zijn. De oude *Fop* is volgens Lussing een kind van zijn tijd. "In de jaren tachtig bestonden kantoren uit veel kleine ruimtes, daar willen we compleet mee breken." Hij schetst hoe het verbouwde complex er straks uitziet. De begane grond die helemaal open wordt, de 12.000 vierkante meter aan zonnepanelen op het dak die er mede voor zorgen dat het energieverbruik *beyond Paris Proof* zal zijn, de glazen overkappingen tussen de drie torens waardoor er grote atria ontstaan, de ontmoetingsplekken die op de hogere verdiepingen worden gecreëerd. "Denk aan informele hoekjes, vergaderruimtes, maar ook schommels die naast elkaar hangen."

Een parallel met de vernieuwing van Zuidoost is er ontegenzeggelijk. Ook in de *Fop* wordt een einde gemaakt aan de strikte scheiding van functies. "Het draait straks op alle verdiepingen om ontmoeten," aldus Lussing. "Wil je als werknemer geconcentreerd werken, dan kun je dat beter thuis doen."

De programmamanager hoopt dat met de verbouwing van het kantoor ook de harde scheiding tussen het bankgebouw en de omliggende buurten wordt geslecht. Want dat er een kloof is, zal Lussing niet ontkennen. Dat komt volgens hem deels door de buitenkant van de *Fop*. "Er staat nu een hek omheen, dat moet weg. Daarnaast komt er openbaar groen om het kantoor en willen we samen met de gemeente een fiets- en wandelroute over het terrein laten lopen."

Het zijn zinnige ingrepen, maar daar blijft het volgens Lussing niet bij. Ook op sociaal gebied wil ABN AMRO toenadering tot Zuidoost zoeken. Lussing vertelt over de foundation waarmee de bank meer buurtinitiatieven uit het stadsdeel gaat ondersteunen, over het creëren van stageplekken voor jongeren uit Zuidoost, over de leveranciers die een deel van hun personeel in het stadsdeel moeten werven, over de begane grond waar buurtbewoners welkom zijn om koffie te drinken of de kunstcollectie te bewonderen.

Op papier ziet het er mooi uit, al is Lussing realistisch. "Buurtbewoners zullen echt niet zomaar bij ons naar binnen lopen als wij niks organiseren. Daarom is het zo belangrijk om personeel uit Zuidoost binnen te halen, dat trekt weer andere mensen aan."

+

De behoefte om de blik naar buiten te richten, zie ik in Zuidoost niet alleen bij ABN AMRO, maar tref ik ook bij twee onderwijsinstellingen die zich aan de andere kant van de Amsterdamse Poort hebben genesteld: de Hogeschool van Amsterdam en het ROC. Ze maken deel uit van het Cumulus Park, een gebied waar het nieuwe hoofdkantoor van ING het hart van vormt.

"We zijn in 2005 met een aantal opleidingen naar Zuidoost verhuisd," vertelt **Odette Vermeulen**, directeur van MBO College Zuidoost. "Het heeft daarna een aantal jaar geduurd voordat we echt contact met de buurt zijn gaan zoeken." In de eerste jaren na de landing had Vermeulen andere kopzorgen. Ze herinnert zich hoe computers even snel het gebouw uitgingen als ze erin waren gekomen. "We hebben toen noodgedwongen toegangspoortjes bij de ingang geplaatst. Wat ik vervelender vond: studenten moesten toen nog in groepjes van het station worden opgehaald en weer in groepjes worden weggebracht. We zaten in een verlaten stuk Zuidoost, een unheimisch gebied. Gelukkig ligt die tijd ver achter ons. Nu krijgen we van bezoekers van onze open dagen te horen hoe positief ze door Zuidoost en onze kleurrijke school verrast zijn. Studenten en medewerkers vertegenwoordigen meer dan zestig nationaliteiten. Daar zijn we trots op."

Het ROC en Zuidoost zijn langzaam naar elkaar toegegroeid. "Veel van onze studenten en docenten komen uit het stadsdeel," vertelt Vermeulen. "Daarnaast zijn we contact gaan zoeken met organisaties, bedrijven en kerken in de omgeving. Als ze ruimte zoeken voor grote bijeenkomsten, weten ze ons inmiddels te vinden. In het weekend openen we onze deuren voor zo'n 150 leerlingen uit het voortgezet onderwijs. Dan organiseert ons Weekend College, een samenwerking tussen ons en het stadsdeel, huiswerkbegeleiding, maar ook leuke culturele uitstapjes. Dat helpt de jongeren echt." Ook beschikt het mbo-college over een gratis servicebalie. "Als bewoners bijvoorbeeld problemen hebben met hun laptop of telefoon kunnen ze langskomen. Voor onze studenten zijn het mooie opdrachten."

De Hogeschool van Amsterdam maakte in Zuidoost een vergelijkbare ontwikkeling als het ROC door. De onderwijsinstelling landde in 2004 in het stadsdeel, maar kreeg pas echt oog voor haar omgeving toen de vestiging in Zuidoost tussen 2018 en 2020 werd verbouwd tot een eigentijdse campus. "Aan de Fraijlemaborg wilden we de studenten, net als op de Amstel Campus, een fijne plek bieden," vertelt **Angelica Baltus**, campusontwikkelaar bij de HvA. "Om dat doel te bereiken, hebben we het pand flink gemoderniseerd, waarna de blik automatisch naar buiten ging."

Een ontwikkeling die daarbij hielp, was het besluit van ING om het Zandkasteel te verruilen voor een nieuw hoofdkantoor dat de bank naast de panden van het ROC en de HvA wilde realiseren. Baltus: "Het was voor de grote organisaties in het gebied een logisch moment om de koppen bij elkaar te steken. Wat was onze visie op het gebied? Wat wilden we Zuidoost bieden?" Zo ontstond er een samenwerking tussen een bank, de twee onderwijsinstellingen en de gemeente.

Waar die samenwerking precies eindigt, moet de toekomst uitwijzen. Het is een verbond tussen partijen die allemaal anders in het leven staan en dat botst soms. Toch worden er stappen gezet, zo ligt er nu een plan om van Cumulus Park een ontmoetingsplek voor ambitieuze professionals uit Zuidoost te maken die zich bezighouden met thema's waar de organisaties in het gebied nauwe verwantschap mee hebben: financiële onderwerpen, digitalisering of de economische transformatie. "Het gaat om zelfstandigen, studenten, maar ook MKB'ers en start- en scale-ups die een tof idee hebben, maar niet weten hoe ze dat verder moeten brengen," verduidelijkt Baltus. Ingewikkeld hoeft het volgens haar niet te zijn. "Het kan bijvoorbeeld ook om een eettentje gaan dat circulair wil werken."

De initiatiefnemers die zich melden, kunnen op Cumulus Park een werkplek krijgen en worden begeleid. “We kijken hoe de ondernemer een volgende stap kan zetten. Dat kan via een lesprogramma bij ons of het ROC zijn of via een workshop bij ING.” De enige voorwaarde die door de organisaties wordt gesteld, is *commitment* van de ondernemer.

Dat Cumulus Park een plek van ontmoeting wordt, moet je volgens Vermeulen en Baltus ook buiten gaan voelen. “Nu is het nog een winderig gebied waar mensen graag zo snel mogelijk weg willen,” vertelt Baltus, die net als Vermeulen kansen ziet. De laatste: “Er gaat een stroompje door Cumulus Park waar geen gebruik van wordt gemaakt, het zou geweldig zijn als je langs dat water kunt flaneren.” Ook het toevoegen van horeca wordt door beiden genoemd. “En dan niet de chique horeca die je nu voor het kantoor van ING ziet,” aldus Baltus. “Maar juist tenten gerund door lokale ondernemers, dan komen de mensen uit Zuidoost vanzelf.”

+

Een betere plek om mijn tocht door Zuidoost af te sluiten is er niet. Na het lezen van vele plannen en het afnemen van ruim vijftig interviews eindigt mijn duik in de toekomst van het stadsdeel op het Ir. Lely Lyceum, tot 2018 de Scholengemeenschap Reigersbos (SGR). Een bolwerk van optimisme met leerlingen die straks de vruchten moeten plukken van de vernieuwing van Zuidoost.
Ik luister naar **Jeroen Rijlaarsdam**, sinds 2018 rector-bestuurder van de school. Hij weet nog goed hoe hij vlak voor zijn sollicitatie op internet naar informatie over SGR zocht. “Het was moeilijk om ook maar iets positiefs te vinden, de school was vooral in het nieuws geweest met opstootjes.”

“Het kan een plek van kruisbestuivingen worden. Een school waar het relatief homogene Over-Amstel en het superdiverse Zuidoost samenkomen.”

- Jeroen Rijlaarsdam

Pas toen hij de baan kreeg en de school van binnenuit leerde kennen, zag Rijlaarsdam de andere kant van SGR. “De school had wel degelijk kwaliteit en onder docenten was er een grote wil om er iets van te maken.” Die wil was volgens de rector alleen wel gekoppeld aan te veel bescheidenheid. “We zijn maar Reigersbos, zo stonden veel medewerkers erin.” Rijlaarsdam was het omgekeerde gewend. Hij werkte eerder op onder andere het Trinitas Gymnasium in Almere en het Vossius Gymnasium in Amsterdam Zuid. Op beide scholen voerden trots en assertiviteit de boventoon.

“In Reigersbos moesten we het calimerocomplex van ons afschudden,” vertelt hij. “Het was tijd om de lat hoger te leggen en met zelfvertrouwen naar buiten te treden.” Een van de eerste interventies van het nieuwe bestuur: de school van een nieuwe naam voorzien en daar meteen een fris logo aan koppelen. Het was volgens Rijlaarsdam pure noodzaak. “Toen ik kwam, stond dertig procent van de school leeg en nam het aantal havo/vwo-leerlingen snel af. Als we niets zouden doen, konden we de deuren sluiten.”

Ook op andere vlakken pakte Rijlaarsdam door. Het Ir. Lely Lyceum ging zich profileren als een school waar leerlingen zich tot op het hoogste niveau kunnen doorontwikkelen. Als leerlingen tegenwoordig een mavo/havo-advies krijgen, gaan ze naar de havo. Daarnaast kregen oud-leerlingen als schrijver Murat Isik, presentator Défano Holwijn en voetballer Quincy Menig met een portret een prominente plek in het schoolgebouw. “Dat zijn de voorbeelden die de huidige generatie moeten inspireren,” vertelt Rijlaarsdam, die ook contact zocht met classicus Kurano Bigiman. Samen zorgden ze ervoor dat het Ir. Lely Lyceum de eerste school in Zuidoost werd waar leerlingen gymnasium-onderwijs kunnen volgen, waarna nog een Technasium-vleugel volgde zodat ook de ontwerpers van de toekomst zich kunnen ontwikkelen.

Rijlaarsdam: “We hebben er flink voor moeten investeren, maar juist op plekken waar niet iedereen in een gespreid bedje wordt geboren, moet je voor het beste gaan. Het betekent ook vertrouwen uitstralen: wij zijn de beste.”

De aanpak van de rector werkt: het aantal leerlingen is sinds 2018 verdubbeld tot duizend, het Ir. Lely Lyceum is daarmee een van de snelst groeiende scholen van Amsterdam. Het vervult Rijlaarsdam met trots: “Waar sommige jongeren Zuidoost eerst verlieten om buiten het stadsdeel naar de middelbare school te gaan, daar komen er nu juist leerlingen uit bijvoorbeeld Abcoude naar onze school. Het is de omgekeerde wereld.”

Nu het Ir. Lely Lyceum op de rails staat, broedt de rector alweer op nieuwe plannen. Hij zou graag zien dat Zuidoost een school krijgt waar kinderen van hun eerste levensjaar tot hun achttiende worden begeleid en les krijgen. “Zo kun je leerlingen veel beter begeleiden. Zeker in Zuidoost, waar sommige kinderen door een ingewikkelde thuissituatie soms net iets langer nodig hebben, is dat belangrijk. Nu zie je dat de kennis die door basisscholen over een leerling wordt opgebouwd, weer verloren gaat als ze naar de middelbare school gaan.”

Het liefst zou Rijlaarsdam zo’n brede school laten landen in De Nieuwe Kern. Daarover is hij nu in gesprek met het OSB en Zonova, twee andere schoolbesturen in Zuidoost. “Zo’n vernieuwend concept onder de rook van de ArenA, het lijkt me prachtig. Wat ik helemaal mooi vind: het kan een plek van kruisbestuivingen worden. Een school waar het relatief homogene Ouder-Amstel en superdiverse Zuidoost bij elkaar komen. Het is precies waar we naartoe moeten.”

BRONNEN

INTERVIEWS:

Marleen Creton (Grow 2 Inspire)
Angelo Bromet & Charity Reingoud (Prospect Eleven)
Marian Duff (OSCAM)
Otmar Watson (Untold)
Saundra Williams (Masterplan Zuidoost)
Kenny Zschüschen (Venzo)
Johannes van den Akker (Kleiklooster & brouwerij Kleiburg)
Emile Spek (Amsterdam UMC)
Henk Markerink (Johan Cruijff ArenA)
Dick Lussing (ABN AMRO)
Odette Vermeulen (ROCvA, MBO College Zuidoost)
Angelica Baltus (Hogeschool van Amsterdam)
Jeroen Rijlaarsdam (Ir. Lely Lyceum)

DOCUMENTEN:

Het verhaal van Amsterdam Zuidoost (Storytelling center, 2021)

Wonen in ZUIDOOST
Groeien in ZUIDOOST
Bouwen in ZUIDOOST
Werken in ZUIDOOST
Dromen in ZUIDOOST
Spelen in ZUIDOOST
Chillen in ZUIDOOST
Wonen in ZUIDOOST

NAWOORD

Zuidoost 2040

Het waren woorden waar ik me goed in kon vinden. Ik had architect Peter Dautzenberg in zijn kantoor in de G-buurt opgezocht en vroeg hem aan het einde van ons gesprek naar zijn kijk op het Zuidoost van 2040. “Dan is het nog steeds een uniek stadsdeel,” antwoordde hij na een korte stilte. “Maar niet meer zo uniek als het ooit was. We zijn steeds meer op Amsterdam gaan lijken, die tendens zal zich voortzetten.”

Toen Dautzenberg halverwege de jaren zeventig in de Bijlmer neerstreek, was de bouw van de wijk net afgerond. Bijna dertig honingraatflats met een plukje andersoortige bouw, alles gelegen aan verhoogde dreven en badend in weelderig groen. Een rationeel, monotoon en ruim opgezet ontwerp, een tegenpool van de chaotische en krappe binnenstad. Alleen de net opgeleverde metrolijn hield beide werelden bij elkaar. Zuidoost was een schiereiland op gepaste afstand van de rest van Amsterdam.

Toch zag Dautzenberg hoe beide werelden elkaar met het vorderen van de jaren langzaam naderden, al vond er in de jaren zeventig en tachtig eerst nog een verdere verwijdering plaats. De Caribische en Afrikaanse *vibe* die kenmerkend werd voor Zuidoost maakte van het stadsdeel een nog grotere uitzondering binnen de stadsgrenzen. Daar stond tegenover dat in de wijken die aan de Bijlmer werden vastgeplakt, werd teruggegrepen op bouwkunst die je ook in andere delen van Amsterdam terugzag: middelhoge woonblokken met parkeerplaatsen voor de deur.

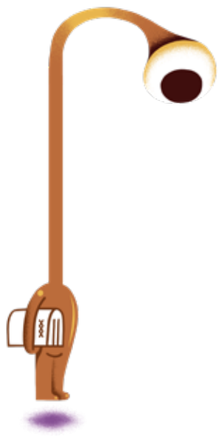
Een echte toenadering tussen Zuidoost en de centrale stad vond in de jaren negentig plaats. Het stadsdeel dat lang aan zijn lot was overgelaten, kwam door de Bijlmerramp in oktober 1992 weer vol in het blikveld van het stadsbestuur. Tegelijkertijd ontdekten steeds meer bedrijven en organisaties uit andere delen van Amsterdam de ruimte en potentie van Zuidoost en maakten de overstap naar het stadsdeel. Dat een flink deel van het originele Bijlmerontwerp tegen de grond ging, was symbolisch voor de ingezette kentering.

In de decennia die volgden, ging Zuidoost meer op de rest van Amsterdam lijken en in de rest van Amsterdam zag je steeds meer sporen uit Zuidoost. Het stadsdeel werd een trendsetter op het gebied van muziek en mode en ook op cultureel en maatschappelijk vlak nam de invloed toe. Kijk alleen al naar het Black Lives Matterprotest dat in de zomer van 2020 in het Nelson Mandela Park werd georganiseerd. Het was een van de krachtigste statements tegen racisme die recent in Nederland werden gemaakt.

Met de huidige vernieuwing van het stadsdeel, lijken Zuidoost en de centrale stad elkaar definitief in de armen sluiten. Bijna letterlijk: door het verbeteren van de infrastructuur zijn beide werelden straks nog beter met elkaar verbonden en dankzij de komst van De Nieuw Kern verdwijnt het laatste stuk niemandsland dat Zuidoost van de rest van de stad scheidt. Zuidoost is straks geen schiereiland meer, maar een kaap waar Amsterdam begint of eindigt, het is maar net hoe je het bekijkt.

+

Om elkaar oprecht in de armen te sluiten, is een zekere vorm van gelijkwaardigheid een vereiste. In het verleden ontbrak het daar regelmatig aan. Zuidoost was vaak de



afhankelijke partij die noodgedwongen moest volgen. Bij de huidige vernieuwing is dat niet langer het geval. Architect Don Murphy, supervisor van Amstel III, verwoordt het in het eerste hoofdstuk goed. Hij wijst op het woningtekort in Amsterdam. “Het is dramatisch, we hebben het laten versloffen. Met zijn ruimte kan Zuidoost een oplossing bieden. Daarmee helpt het stadsdeel de rest van de stad. Hoe mooi is dat en het fijne aan die rol is dat je gastheer bent. Zuidoost is *in control*.”

Ook op andere vlakken kijkt de rest van Amsterdam steeds vaker naar Zuidoost. Het stadsdeel is hard op weg om weer te worden wat het eind jaren zestig was, zij het op een andere manier: de stad van de toekomst. Een ultieme *melting pot* waar afkomst er niet toe doet en een duurzame, culturele en technologische voorloper.

Het *living lab* in de Amsterdam ArenA is een mooi voorbeeld van de toenemende innovatiekracht van Zuidoost. Bedrijven en organisaties krijgen de kans om in het stadion diverse technologische innovaties te testen. In dit boek refereert de net gestopte stadiondirecteur Henk Markerink aan de proef waarbij stewards tijdens wedstrijden een camera op hun schouder dragen. Zo wordt data verzameld die een voorspellende waarde heeft en kan er worden geanticipeerd op ongeregeldheden of andere gebeurtenissen. Een slimme vondst die straks ook bruikbaar is bij andere massa-evenementen in de stad.

Op het gebied van duurzaamheid loopt Zuidoost eveneens op de troepen vooruit. Het stadsdeel wil in 2040, tien jaar eerder dan de centrale stad, energieneutraal zijn. Om die ambitie waar te maken, legt de gemeente het initiatief bij bewoners, bedrijven en organisaties uit Zuidoost. Een werkwijze waar in andere delen van Amsterdam met interesse naar wordt gekeken. Het energieneutraal maken van de Taibah moskee en de biovergister die naast de ArenA is geplaatst, zijn mooie voorbeelden die laten zien wat er mogelijk is. De komende jaren zullen andere initiatieven volgen, hopelijk staat de windmolen van Elvis Ruth Penuel dan ook fier overeind.

Ook op cultureel gebied laat Zuidoost zich steeds vaker zien. De culturele rijkdom van het stadsdeel komt meer en meer aan de oppervlakte en oefent daarmee ook invloed uit op de culturele sector in andere delen van Amsterdam en Nederland. “*There’s no way back*,” stelt Marian Duff, oprichter van museaal platform OSCAM, in hoofdstuk 3. Ze refereert daarbij aan lokale initiatieven die recent in Zuidoost van de grond zijn gekomen: Prospect Eleven, Lola Bae, De Kazerne, The Black Archives Bijlmer. Voeg daar de culturele centra waar kunstenaar Raquel van Haver mee bezig is, het theater in Square Eleven en al die andere initiatieven aan toe en Zuidoost is straks nog nadrukkelijker de kraamkamer voor kunst en cultuur die het volgens Duff zou moeten zijn.

+

Het moge duidelijk zijn: de verhouding tussen Zuidoost en de centrale stad verschuift door de vernieuwing van het stadsdeel. Ze gaan zich aan elkaar optrekken én zich aan elkaar spiegelen. Dat is goed te zien aan de ontwikkelingen die al in gang zijn gezet of voor de deur staan. De gebouwen waarmee Zuidoost wordt verrijkt, verschillen niet gek veel

van de gebouwen die in andere delen van Amsterdam verrijzen: veel moderne woontorens of middelhoge woonblokken. Natuurlijk zitten er unieke smaken tussen, maar waar Zuidoost zich met zijn bouw ooit afzette tegen de stad, daar gaat het er nu juist in op.

Met de vernieuwing wordt ook definitief gebroken met een ander belangrijk principe in het oorspronkelijke ontwerp: het keihard scheiden van de functies. In het Zuidoost van de toekomst vloeien werk, wonen en recreatie op steeds meer plekken samen, ook daarmee gaat het stadsdeel meer op de rest van Amsterdam lijken. Een mooi voorbeeld is het Zandkasteel in de Amsterdamse Poort. In het monumentale pand zitten straks honderden appartementen, een horecaplein, een kunst- en cultuurcentrum, kantoren en werkplekken voor zzp’ers.

Dat harde functiescheidingen worden weggenomen, wil niet zeggen dat de rust en ruimte uit het stadsdeel verdwijnen. Wel moeten bewoners en bezoekers straks actiever op zoek naar die rust en ruimte. Want één ding staat vast: het wordt drukker in Zuidoost, het inwonersaantal verdubbelt de komende twintig jaar bijna tot ongeveer 180.000 mensen. Zuidoost wordt een stad in een stad, een stadsdeel met sterkere contrasten tussen plekken. Tegenover levendige gebieden als Amstel III, ArenaPoort, Kraaiennest en centrum Reigersbos staan straks rustige plekken als Gaasperplas, het Nelson Mandela Park en het Brasapark.

Supervisor Don Murphy legt bij zijn beschouwing op Amstel III al de link met steden als New York en Hong Kong. “Er wordt geld verdiend, mensen leggen contact met elkaar, eten op straat. In Amstel III moet je die energie straks ook voelen, het moet een kosmopolitisch gebied worden. Ik geloof echt dat het mogelijk is.”

Waar Siegfried Nassuth, de geestelijk vader van de Bijlmer, zich ruim vijftig jaar geleden graag liet inspireren door bijvoorbeeld de Zweedse satellietstad Vällingby, daar zijn New York en Hong Kong nu een referentiekader geworden. Natuurlijk heeft Murphy het niet over heel Zuidoost, maar over één specifiek gebied binnen het stadsdeel. Toch zegt zijn opmerking veel over de ambities van de gemeente met Zuidoost. Het stadsdeel moet straks niet langer een aanhangsel van Amsterdam zijn, maar een tweede stadscentrum waar het op specifieke plekken net zo bruist als in de binnenstad.

Of deze ambities waargemaakt worden, blijft afwachten, wat in ieder geval zeker is: door het toenemende inwonersaantal neemt de levensvatbaarheid van winkels en voorzieningen toe. Zuidoost kan nog nadrukkelijk aanbieden wat het op alle vlakken, van cultuur tot eten, in zich heeft.

+

Wie aan de bebouwde omgeving sleutelt, zoekt altijd naar balans. Daar ligt ook bij de huidige vernieuwing van Zuidoost de uitdaging. In de interviews die ik met sleutelfiguren en ondernemers uit het stadsdeel had, werd meerdere malen het dorpsgevoel van Zuidoost geprezen. “De gemeenschapszin vormt de kracht van het stadsdeel. In zekere zin is Zuidoost één grote familie,” vertelt kunstenaar Raquel van Haver in hoofdstuk 3. “Mensen

Het stadsdeel is hard op weg om weer te worden wat het eind jaren zestig was, zij het op een andere manier: de stad van de toekomst

zeggen elkaar op straat gedag, gedogen elkaar en je kunt altijd bij de buren aankloppen voor hulp." Wat blijft er van die familie over als het inwonersaantal verdubbelt?

"De vernieuwing van Zuidoost moet geen golf worden die Zuidoost overspoelt," zet Dirk de Jager, de afgelopen jaren lid van het dagelijks bestuur van het stadsdeel, daar in het eerste hoofdstuk tegenover. De gemeente doet er inderdaad veel aan om te voorkomen dat de vernieuwing een verwoestende golf wordt. Het programma 1Zuidoost moet ervoor zorgen dat het nieuwe en oude Zuidoost samenvloeien en met het masterplan, dat door vele partijen is opgesteld, wordt de blik nadrukkelijk op de huidige bewoners gericht.

Met deze initiatieven zijn de zorgen onder de huidige bewoners alleen niet weggenomen, daarvoor drukt het verleden te zwaar op de huidige vernieuwing. Neem Cecile Appiah die de laatste jaren veel vrienden noodgedwongen naar Almere zag vertrekken en zich aansloot bij de Community Land Trust H-buurt, een bewonersvereniging die zelf woningen wil realiseren voor de lokale gemeenschap. De hijskranen die ze momenteel aan de horizon ziet, stemmen haar hoopvol; toch is er twijfel. Zijn die woningen wel voor ons?

Luister naar Jerry Afriyie van bewonersplatform 'Wij Amsterdam Zuidoost'. De bewoner van Venserpolder noemt de vernieuwing van Zuidoost een cosmetische ingreep. "Het gaat om het uiterlijk, niet om de bewoners." Hij wijst daarbij ook op het te hoge bouwtempo. "Als ik rood sta, denk ik ook niet: over vijf jaar koop ik een Tesla. Nu voelt het voor mensen uit Zuidoost soms alsof er huizen op de maan worden verkocht."

Dennie Armelita, bewoner van Reigersbos, is hoopvoller. Hij ziet de vernieuwing van het stadsdeel net als meer sleutelfiguren vooral als een mooie kans voor de bewoners, toch houdt ook hij een slag om de arm. Hij ziet hoe lokale ondernemers, culturele instellingen en buurtcentra nu de kans krijgen, maar wel allemaal met tijdelijke huisvestingscontracten. "Hoe is de situatie over vijf of tien jaar?"

Lees tot slot nog eens de passage met Angelo Bromet en Charity Reingoud. De initiatiefnemers van Prospect Eleven zijn ervan overtuigd dat een nieuw gebied als Amstel III alleen in Zuidoost opgaat als er goed wordt gecureerd. Bromet: "Als je de beste snackbar van Zuidoost in Amstel III zet, dan komen de bewoners echt wel. Zo'n snackbar verhuist alleen niet zomaar naar het gebied. De onderneming moet worden verleid om de stap te maken." Of dat verleiden daadwerkelijk gaat gebeuren, weet hij niet. "Het kan zijn dat we in 2040 een stadsdeelvoorzitter hebben die met de handen in het haar zit. Dan heeft de wrijving voor onvoldoende glans gezorgd. Dan is er niet goed gecureerd."

Het wordt de komende jaren de belangrijkste uitdaging voor de gemeente en externe partijen die aan de vernieuwing van Zuidoost werken: de scepsis bij de huidige bewoners wegnemen. Volgens veel sleutelfiguren en lokaal gewortelde ondernemers kan dat alleen door de bewoners nog nauwer bij de vernieuwing te betrekken. Nancy Read, eveneens van 'Wij Amsterdam Zuidoost' vat het misschien wel het beste samen. "In ons stadsdeel gaat niets lukken zonder de bewoners er echt bij te betrekken. De sleutelfiguren bereik je nog wel, maar het gaat om al die minder zichtbare mensen. Bij die mensen moeten plannen en ambities gaan leven, daarvoor moet je ze zeggenschap geven."

Zoek ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Fraai ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Fraai ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Leef ZUID OOST
Fraai ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Leef ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Leef ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Fraai ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Fraai ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Maak ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Trots ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Deel ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Fraai ZUID OOST
Zoek ZUID OOST
Fraai ZUID OOST

COLOFON

GEMAAKT DOOR:

Copyright © 2022 Daan Dekker

In opdracht van en uitgegeven door:
Gemeente Amsterdam

Ontwerp:
Sara Mattens en Jeffrey Croese / vinger.nl

Illustraties:
Munir de Vries / munirdevries.com

Zuidoost City Huisstijl:
Studio Wesseling / studiowesseling.nl

Productie:
Thomas Paul en Katinka Dijker

Drukwerk:
Tuijtel BV, Nederland / tuijtel.com

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Gemeente Amsterdam

drukwerk
www.natureoffice.com/NL-001-26CHGQB
klimaatneutraal
door CO_2 compensatie

MET DANK AAN:

De 57 geïnterviewden
Voor jullie tijd, verhaal en de energie die jullie in Zuidoost stoppen.

Ellen Nieuweboer
Voor het idee en de inspirerende fietstocht door het stadsdeel.

Sara Mattens & Jeffrey Croese
Voor jullie creativiteit en tomeloze inzet. Dankzij jullie is het een prachtig boek geworden.

Thomas Paul, Katinka Dijker en Thijs Box
Voor de adviezen en al het regelwerk dat nodig was om dit boek tot stand te brengen.

Munir de Vries
Voor de geweldige tekeningen die dit boek de extra laag gaven die het nodig had.

Floor Wesseling
Voor de nieuwe visuele identiteit van Zuidoost waarmee dit boek is verrijkt.

Tamara Smit, Arjan Snellenberg en Hans van der Made
Voor het kritische meelezen waardoor het boek net weer een slag beter is geworden.