

scroll down for English version

De vernieuwing van de Bijlmermeer

Achtergronden en ontwikkelingen

1. De Bijlmermeer, een wijk in stadsdeel Zuidoost

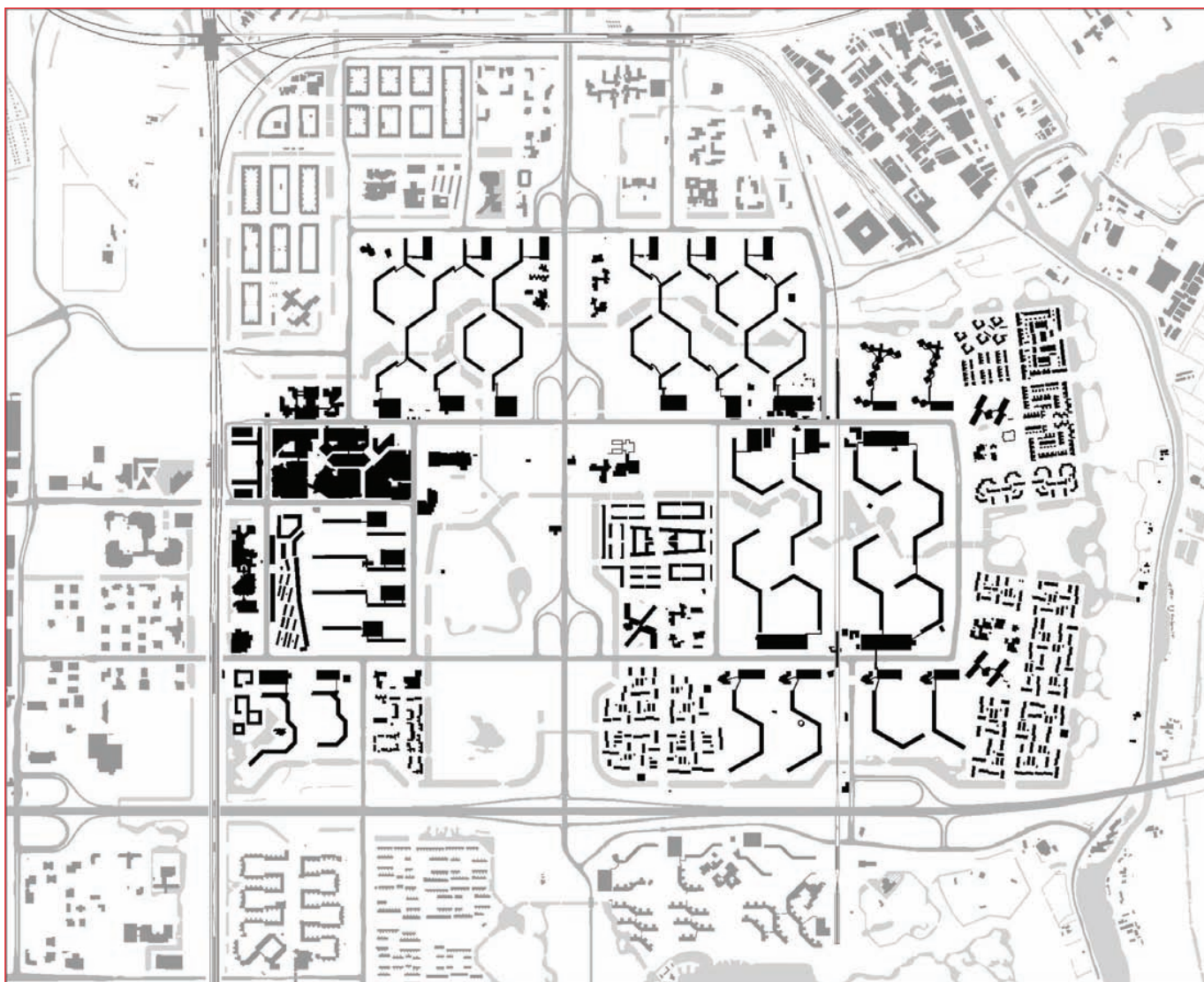
Stadsdeel Zuidoost is onderdeel van de gemeente Amsterdam. Het stadsdeel bestaat uit de Bijlmermeer, Gaasperdam, Driemond en Amstel III. Er wonen bijna 85.000 mensen en er zijn 50.000 arbeidsplaatsen.

De Bijlmermeer bestaat uit buurten met van oudsher alleen laagbouw (bv. Geerdinkhof, Kantershof, Huntum), buurten met alleen middelhoogbouw (bv. Venserpolder, Kortvoort, Haardstee), buurten waar oorspronkelijk alleen hoogbouw-galerijflats stonden (de D-, E-, en F-buurt) en buurten met

grotendeels hoogbouw (de G-, K-, en H-buurt). Deze publicatie gaat over de ontwikkeling van de buurten met hoogbouw: de D-, E-, F-, G-, H- en K-buurt.

2. De oorspronkelijke opzet van de Bijlmerhoogbouw

De Bijlmerhoogbouw kwam tot



Bijlmermeer tot 1992

stand tussen 1966 en 1975. De opzet van de wijk gaat uit van een strikte scheiding tussen wonen, werken, verkeer en recreëren. De 13.500 sociale huurwoningen bestonden uit galerijflats van 11 lagen. De flats vormden op een aantal locaties zeshoeken, vandaar de naam honingraatflats. Op de begane grond waren de bergingen. Op de eerste verdieping lagen de binnenstraten en de ruimtes voor gemeenschappelijke voorzieningen. De woningen waren voor die tijd groot en van veel gemakken voorzien. De flats lagen in een autovrij parklandschap met waterlopen, wandelpaden, speelgelegenheden en fietspaden, er waren geen straten. Auto's en bussen reden over verhoogde wegen, de dreven. De bewoners van de flats moesten hun auto's in parkeergarages zetten die direct langs de dreven lagen. Van daar liepen ze door de binnenstraten naar hun woning. De winkelcentra en maatschappelijke voorzieningen lagen onder en naast de parkeergarages en de verhoogde wegen.

3. Meervoudige problematiek

Aanvankelijk waren er wachtlijsten voor de woningen. Vanaf begin jaren '70 waren er echter ook veel Amsterdammers die kozen voor een eengezinswoning in een van de overloopp gemeentes, Lelystad en Purmerend. Het beheer van de flats was van meet af aan lastig en duur. Er waren bijvoorbeeld vaak storingen aan de liften en het afvalstelsel werkte niet goed. De voorzieningen zoals winkels en de metro waren veel later klaar dan de woningen. Ondanks de enorme woningnood in die tijd ontstond al vanaf 1971 enige leegstand in de flatgebouwen.

De parkeergarages, de binnenstraten en de groene openbare ruimte werden vooral 's avonds als sociaal onveilig ervaren. In de loop der jaren was er sprake van een sterke toename van de criminaliteit in de vorm van diefstal,

beroving en geweldpleging, voor een aanzienlijk deel drugsgerelateerd. De wijk kwam in een negatieve spiraal terecht. Vanaf 1984 trokken veel bewoners naar de nieuwbouw in Gaasperdam. In de Bijlmerhoogbouw stond in 1985 één op de vier woningen leeg.

4. De hoofdopzet van de vernieuwing

Tussen 1975 en 1990 zijn veel fysieke, sociale en organisatorische maatregelen getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Eén daarvan was de oprichting van woningcorporatie Nieuw Amsterdam, die bijna alle flats ging beheren. De positie van de wijk en de woningen op de Amsterdamse woningmarkt bleef echter zwak. Dit leidde in 1992 tot het besluit structurele veranderingen aan te brengen in de opzet van de wijk.

De inzet van de vernieuwing is om een wijk tot stand te brengen die leefbaar en veilig is en waar mensen om positieve redenen voor kiezen. Bewoners met een zwakke maatschappelijke positie krijgen mogelijkheden om die te versterken. Bewoners met een betere maatschappelijke positie krijgen de mogelijkheid voor een wooncarrière in hun eigen wijk. Het middel dat daarvoor wordt ingezet is dat de stedenbouwkundige opzet van de wijk ingrijpend wordt veranderd. Wonen, werken, ontspannen, winkelen, verkeer en parkeren worden meer met elkaar gemengd. Er komt een meer divers woningaanbod. Daartoe worden flats gerenoveerd of gesloopt en vervangen door andere typen woningen, winkelcentra en maatschappelijke en commerciële functies worden vernieuwd of toegevoegd, dreven verlaagd en de openbare ruimte heringericht. Tijdens de vernieuwing vindt er intensief beheer plaats en worden de voorwaarden geschapen voor een goed beheerbaar gebied na afronding van de vernieuwing. Volgens de planning van 2001 moest

de vernieuwing in 2011 klaar zijn.

5. De participatie van bewoners

De structurele vernieuwing van de wijk raakt ruim 30.000 inwoners direct door de ingrepen in hun woning en in hun woonomgeving. Uit enquêtes, bewonerspanels, monitoronderzoeken en het feitelijke verhuisgedrag zijn de meningen en wensen van bewoners over de ingrijpende veranderingen bekend. Het beeld dat daaruit naar voren is gekomen is dat ongeveer een kwart van de bewoners voorstander was van de Bijlmer als hoogbouwwijk in de oorspronkelijke vorm, met de ruime woningen in het groen en de autovrije openbare ruimte. Een kwart van de bewoners wilde de Bijlmer verlaten als ze de kans zouden krijgen. De helft van de bewoners stond positief tegenover de veranderingen en wilde in de vernieuwde Bijlmermeer blijven wonen.

Het Multiculturalisatie- en Participatiebureau heeft vanaf 1996 tot 2004 gewerkt aan de ondersteuning en begeleiding van de inbreng van bewoners in de planvorming. Daarna zijn bewoners per project betrokken bij de uitvoering via informatie- en inspraaktrajecten.

6. Versterking van de maatschappelijke positie van bewoners

De vernieuwing van de Bijlmermeer moet bijdragen aan een versterking van de maatschappelijke positie van de bewoners op het gebied van onderwijs, arbeidsparticipatie, welzijn, gezondheid. Om dat te bereiken zijn en worden nieuwe voorzieningen en speciale projecten opgezet. De opzet en financiering daarvan kwamen voort uit met name het beleid van Stadsdeel Zuidoost, de gemeente Amsterdam, het URBAN-programma, het Grote Stedenbeleid, Equal (Europees Sociaal Fonds) en het Europese Doelstelling 2 programma, gericht op het verbeteren van de

economische structuur vanuit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling.

7. Sloop of behoud van hoogbouwflats

In 1992 werd besloten om maximaal 3.000 flatwoningen te slopen. In 1995 was Geinwijk de eerste flat die werd gesloopt, in 1996 volgde Gerenstein. Eind jaren '90 vond een evaluatie plaats. Die leidde tot het besluit om meer woningen te slopen. In 2001 werd een enquête gehouden onder de bewoners van 4.600 flatwoningen. Ruim 3.500 bewoners deden daar aan mee. De keuze om flatgebouwen al dan niet te slopen is mede gebaseerd op de resultaten van dit onderzoek. Er is besloten dat in de H-buurt vrijwel alle flatwoningen blijven staan, dat in de G-en de K-buurt ongeveer de

helft wordt gesloopt en dat in de D-, E- en F-buurt de meeste flats worden gesloopt.

Per eind 2010 zijn in totaal ongeveer 7.000 van de 13.500 flatwoningen gesloopt. Daarmee zijn alle sloopbesluiten uitgevoerd.

In de G- en K-buurt is de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet grotendeels gehandhaafd. In dit 'Bijlmermuseum' blijft de openbare ruimte groen en autovrij. Het gebied bestaat uit de flats Grubbehoeve, Groeneveen, Gooioord, Kikkenstein, Kruitberg en Kleiburg. De metro rijdt op 12 meter hoogte door dit gebied heen.

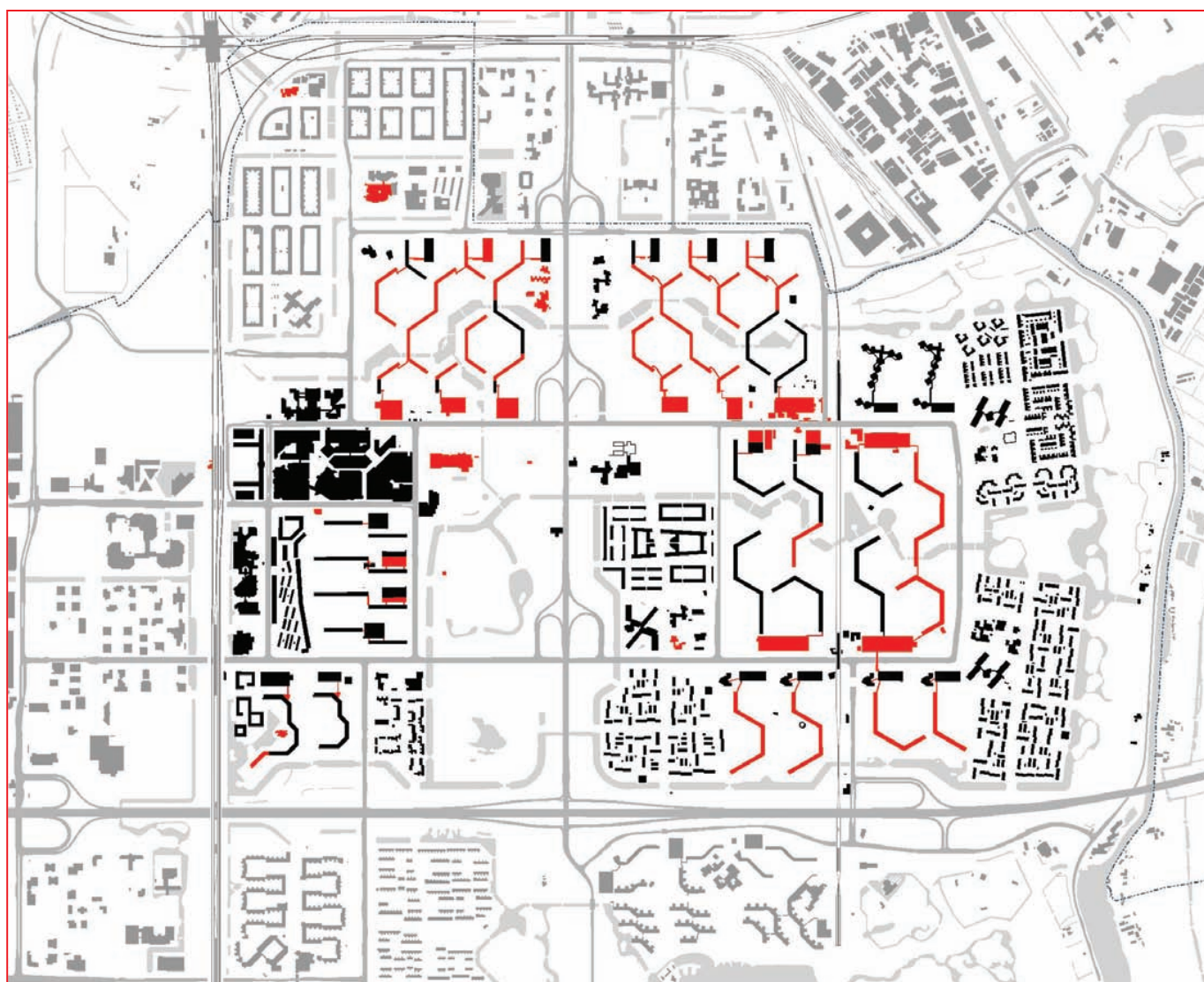
8. De herhuisvesting van bewoners

De huishoudens die vanwege de vernieuwing moeten verhuizen en die in de Bijlmermeer willen

blijven, hebben recht op een passende en betaalbare woning in de Bijlmermeer. De herhuisvesting van bewoners is mede een leidraad geweest voor de planning van de uitvoering van het aandeel sociale woningbouw. Al met al blijft tweederde van de bewoners van de gesloopte woningen in de Bijlmermeer of andere wijken van het stadsdeel wonen.

9. Flatrenovatie

De flats Geldershoofd en Gravestein zijn halverwege de jaren '80 gerenoveerd. Woningstichting Rochdale heeft sinds 1995 5.000 flatwoningen aangepakt. Bij de renovatie van de flats zijn in veel gevallen de binnenstraten en de loopbruggen naar parkeergarages weggehaald. De bergingen op de begane grond zijn vaak verbouwd tot woningen,



Gesloopt tot en met 2013 (rood)

bedrijfsruimtes of fietsenstalling. Installaties en voorzieningen in de woning zijn vernieuwd, evenals het systeem voor huisvuil inzameling. De flat Hoogoord werd in 1998 als eerste gerenoveerd. Per 2008 waren alle flats gerenoveerd op één na, de flat Kleiburg.

10. Herpositioneren van flats

Een deel van de gerenoveerde flats is bestemd voor andere doelgroepen op de woningmarkt dan voorheen; dit heet herpositioneren. In de F-buurt zijn twee flatsegmenten gerenoveerd en omgezet naar koopwoningen. In de D- en de E-buurt zijn twee flatsegmenten omgezet naar studenteneenheden. In de E-buurt is dat gecombineerd met een maatschappelijke voorziening en werkruimtes voor kunstenaars. In de flat Grubbehoef is het bewonersinitiatief 'Koop Je Eigen Bijlmer' uitgevoerd. Ongeveer 90 woningen zijn omgezet van sociale huur naar koop. De flat Kleiburg wordt door het Consortium De Flat in fases als kluswoningen verkocht. De renovatie van eerste fase van 100 woningen is in augustus 2013 gestart, de tweede fase start in de loop van 2014.

Ongeveer 1.250 woningen in de andere gerenoveerde flats kunnen op termijn worden verkocht. Ze worden eerst aangeboden aan zittende huurders.

Vier flatsegmenten in de D- en E-buurt die zouden worden herpositioneerd zijn alsnog gesloopt, omdat er onvoldoende vraag naar was.

11. Nieuwbouw van woningen

Er worden diverse woonmilieus gecreëerd: wonen aan de stadsrand, wonen gemengd met werken, wonen in hoge dichtheid nabij het centrum van het stadsdeel en wonen met veel water. Voor de 7.000 te slopen woningen worden er tussen de 7.500 en 8.000 terug gebouwd. Daarvan zit 30% in de sociale huursector, 70% is marktsector.

Uiteindelijk zal de woningvoorraad in het vernieuwingsgebied voor de helft bestaan uit sociale huurwoningen en voor de andere helft uit woningen in de marktsector. Circa 45% van de woningen zal hoogbouw zijn. Het aandeel appartementen en beneden/bovenwoningen was oorspronkelijk geraamd op circa 35% en het aandeel eengezinswoningen op circa 20%. Gezien de vraag naar eengezinswoningen wordt het aandeel appartementen in de nieuwbouw verlaagd en het aandeel eengezinswoningen verhoogd. Per eind 2012 zijn er in totaal circa 5.000 woningen opgeleverd.

12. Ruimte voor economische bedrijvigheid

De inzet van de vernieuwing is om de voorheen radicale scheiding tussen wonen en werken te doorbreken. Dit is zowel van belang voor de leefbaarheid van de wijk als voor het bevorderen van het lokale ondernemerschap en lokale werkgelegenheid. Het stadsdeel heeft het Ondernemershuis opgezet om (door)startende ondernemers te begeleiden.

Ruimtes voor bedrijvigheid zijn en worden zoveel mogelijk gerealiseerd in de plinten van de nieuwbouw aan de hoofdstraten van de wijk, de Bijlmerdreef en de Karspeldreef. In sommige woonbuurten zoals Laag Koningshoef, is ruimte voor kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijvigheid.

Aan de Daalwijdreef zijn eind jaren '90 bedrijfsruimtes toegevoegd aan de zes garages. De bedoeling was om bovendien in de nieuwbouw langs de Daalwijdreef maximaal 20.000 m² bedrijfsruimte te bouwen. Dit plan gaat niet door, want er blijkt onvoldoende draagkrachtige vraag te zijn naar bedrijfsruimtes op deze locatie.

Bij de renovatie van de hoogbouwflats zijn eveneens bedrijfsruimtes toegevoegd: in Grubbehoef (1900 m²), Groeneveen (300 m²), Kruitberg, aan het Abcouderpad in

de H-buurt.

13. Vernieuwing van winkelcentra en markten

Bij de vernieuwing van de winkelcentra is het leidmotief 'terug naar de straat'. De winkelcentra Fazantenhof, Ganzenhoef en Kraaiennest lagen onder parkeergarages en dreven. Ze zijn alle drie gesloopt. De functie van Fazantenhof is overgenomen door de Amsterdamse Poort. Ter vervanging van Ganzenhoef is in 2002 het nieuwe winkelcentrum Ganzenpoort aan de Bijlmerdreef gebouwd. Het heeft een oppervlakte van 5.700 m², met daarboven 134 woningen. Aan de Karspeldreef staat sinds 2012 het winkelcentrum Kameleon, met 8.500 m² winkel- en bedrijfsruimte, een tweelaagse parkeergarage en 220 woningen.

De drie marktlocaties zijn vernieuwd. De markt Fazantenhof is via het Bijlmerplein naar de definitieve locatie op het Anton de Komplein gegaan. De markt bij winkelcentrum Ganzenpoort heeft een plek gekregen op het Annie Romeinplein aan de Bijlmerdreef. De markt bij metrostation Kraaiennest kreeg een nieuwe plek tussen de flat Kruitberg en de metrolijn.

14. Verlaging van de dreven

De wegen in de Bijlmermeer zijn verhoogd aangelegd. Deze dreven zijn circa 3 meter hoog en scheiden het autoverkeer van het voetgangers- en fietsverkeer. De dreven vormen een onlosmakelijk geheel met de garages en de binnenstraten van de flats. De verlaging van de dreven is dan ook een onlosmakelijk onderdeel van de vernieuwing van de wijk.

Het onderscheid tussen hoofdnet en onderliggend wegennet is bepalend geweest voor de keuze welke dreven geheel of gedeeltelijk verlaagd werden. Daarnaast speelde de dekking van de kosten een rol. De Bijlmerdreef ten westen van de Goiseweg, de Dolvingadreef en de

Daalwijdreef horen bij het hoofdnet auto van Amsterdam en zijn niet verlaagd. De Bijlmerdreef ten oosten van de Gooiseweg, de 's-Gravendijkdreef en de Karspeldreef tot aan Kelbergen zijn verlaagd, in totaal ongeveer 3 kilometer.

15. Herinrichting van de openbare ruimte

Het grootste deel van de oorspronkelijke Bijlmermeer bestond uit openbare ruimte, namelijk 80%. Dat blijft zo in het gebied van het Bijlmermuseum, de rechte H-buurt en Hakfort/Huigenbos. Wel zijn in de randen van deze gebieden parkeervelden aangelegd. Waar de flats gesloopt zijn, wordt de openbare ruimte helemaal opnieuw ingericht. Het aandeel openbare ruimte wordt naar 40% teruggebracht, ten gunste van privé tuinen, rijden en parkeren

op straat, speelvoorzieningen en waterpartijen.

16. De nieuwe opzet van de groenvoorzieningen

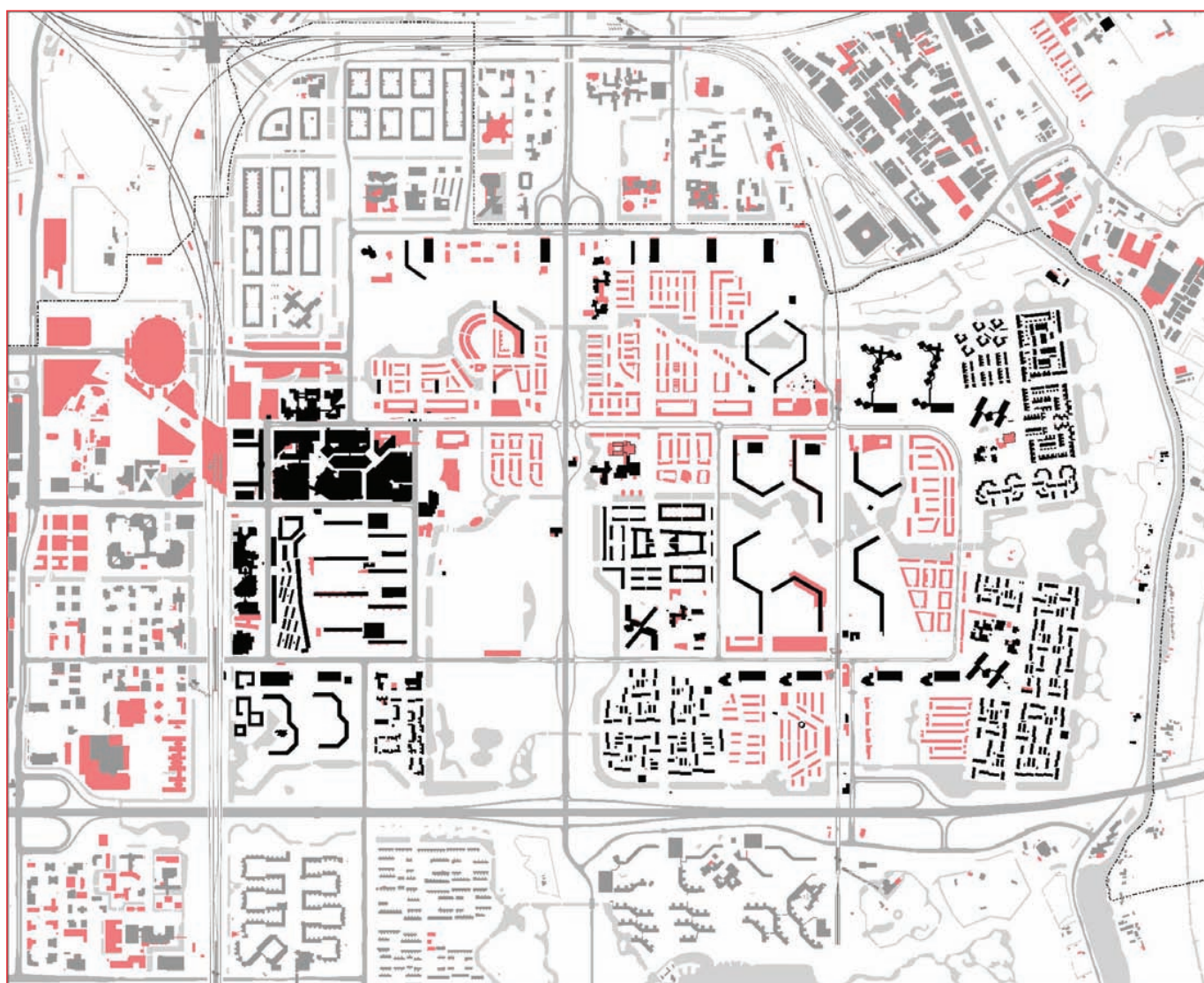
Het oorspronkelijke groen was aangelegd in de Engelse landschapsstijl. Het intensieve beheer dat daarvoor nodig is werd echter niet toegepast. In het kader van de vernieuwing is gekozen voor een duidelijk herkenbare groenstructuur die sociaal veilig en goed te beheren is, meer variatie biedt in inrichting en gebruik en meer privé groen. Rond de te behouden flats is het groen uitgedund. Waar flats zijn gesloopt en dreven verlaagd, zijn circa 17.000 bomen gekapt om ruimte te maken voor bebouwing, wegen, parkeerplaatsen, speelruimte en de nieuwe groenstructuur. Waardevolle boomgroepen of bomen zijn waar

mogelijk opgenomen in de nieuwe inrichting.

Het Bijlmerpark, circa 40 hectare groot, is tussen 2008 en 2011 compleet heringericht. Een deel is opgezet als stadspark met een sportcomplex, deels is het een natuurpark met veel water. Langs het park is ruimte gemaakt voor de bouw van circa 800 woningen.

17. Ruimte voor water

De herinrichting van de openbare ruimte betekent dat het aandeel verhard oppervlak stijgt. Daardoor kunnen er problemen ontstaan met de berging van water. Dit wordt ondervangen door circa 14 hectare wateroppervlak toe te voegen aan het totaal van 35 hectare. Op verschillende plekken zijn waterlopen toegevoegd, onderling verbonden en verbreed. Een deel van de



Nieuwbouw 1992 - 2013 (rood)

oevers wordt ecologisch ingericht. De grootste toevoeging moet gerealiseerd worden in de D-buurt, waar 7 hectare water moet komen.

18. Schoon, Heel en Veilig

Voor de periode 2001 – 2008 was er € 33 miljoen beschikbaar om er voor te zorgen dat de leefbaarheid niet verder achteruitging tijdens de vele uitvoeringswerkzaamheden in de wijk. Stadsdeel Zuidoost en Woningstichting Rochdale waren er samen verantwoordelijk voor dat de wijk Schoon, Heel en Veilig was. Het geld is besteed aan extra dagelijkse schoonmaak en huisvuilinzameling, voorlichting en handhaving, camera bewaking, toezicht in en om de flats vanuit de portiersloges, beveiligingsmedewerkers in de flats en diverse andere projecten. De programma's zijn opgezet met het wijkbeheer en bewonersplatforms. Deze aanpak en de inzet van alle betrokken partijen hebben er toe geleid dat er een grote verbetering is opgetreden wat betreft de veiligheid in de Bijlmermeer. Stadsdeel Zuidoost als geheel is inmiddels een van de schoonste en veiligste delen van de stad is geworden.

19. De aanpak van de parkeergarages

Als onderdeel van de aanpak van het systeem verhoogde dreven – garages – binnenstraten is ook een aanzienlijk deel van de parkeergarages gesloopt. Dat zijn de garages Frissenstein, Fleerde, Florijn, Geinwijk, Gerenstein, Ganzenhoef, Grunder/Grubbehoef en Kikkenstein/Kruitberg. Eind 2013 is de sloop van garage Koningshoef/Kleiburg voltooid. De parkeerbehoefte wordt op uiteenlopende manieren gefaciliteerd: met parkeervelden, in de straten, onder een woondek, in de voortuin, op binnenterreinen, onder appartementen. De garages Gooioord en Groeneveen zijn afgetopt, ook in de H-buurt is een aantal garages aangepakt.

In de D-en de E-buurt staan garages die volgens de plannen uit 2001 opgeknapt zouden worden. Nu er meer laagbouw komt en het auto-bezit lager is dan voorzien, kwam de vraag naar wel of niet investeren in de gebouwen opnieuw aan de orde. De garages Echtenstein, Eeftink en Egeldonk worden in 2014 gesloopt. Garage Dennenrode heeft in 2012 plaats gemaakt voor studentenwoningen. Garage Develstein wordt getransformeerd tot World of Food. Garage Daalwijk wordt overgedragen door de gemeente ten behoeve van sloop. In de K-buurt worden de garages Klieverink en Kouwenoord gesloopt. Hergebruik van garage Kempering wordt onderzocht.

20. Ruimte voor sociaal-maatschappelijke - en sportvoorzieningen

Onderdeel van de vernieuwing is het vernieuwen en toevoegen van gebouwen met een sociaal-maatschappelijke functie. De belangrijkste daarvan zijn de volgende. Het Cultureel Educatief Centrum (CEC) Zuidoost aan de Bijlmerdreef bij metrostation Ganzenhoef biedt onderdak aan organisaties op het gebied van inkomen, opleiding en werkgelegenheid, empowerment en participatie. Er is ruimte voor sport en religieuze activiteiten. Verenigingsgebouw De Kandelaar biedt ruimte aan kinderopvang, vergaderruimtes en zelforganisaties, waaronder een aantal kerkgenootschappen.

In de nieuwbouw bij Gooioord aan de Bijlmerdreef is in 2006 een Gezondheidscentrum ondergebracht. De Stichting Maatschappelijke dienstverlening heeft een nieuw kantoor gekregen aan de Karspeldreef. Aan de Flierbosdreef is een 24-uursopvang gerealiseerd voor mensen met een drugsverslaving. Bij de flats Kruitberg en Kleiburg zijn sportvoorzieningen aangelegd, zoals een atletiekbaan en openbare tennisvelden. Het Bijlmer Sport

Centrum uit de jaren '70 is gesloopt, de nieuwe sportvoorziening is geopend in 2008.

Als onderdeel van de vernieuwing zijn diverse gebouwen gerealiseerd door religieuze organisaties: de Pinkstergemeente en de Taibah moskee (uitbreiding) aan de Karspeldreef, de Nieuwe Stad (Evangelisch-Luthers) en een zaal voor Jehova's getuigen.

21. Ruimte voor creatieve bedrijvigheid

In de jaren '90 trokken enkele tientallen kunstenaars als nomaden van de ene flat naar de andere, ze gebruikten ruimtes in nog te slopen flats als atelier. In de flat Kruitberg zijn 24 permanente ateliers gekomen (1250 m²) en ruim 400 m² voor werkplaatsen. In Echtenstein is ongeveer 650 m² gerealiseerd voor ateliers. In de flat Florijn zijn in 2001 15 atelierwoningen opgeleverd. Bij Hofgeest is Muziekcentrum Zuidoost gerealiseerd.

Op ongeveer 20 plaatsen in de wijk zijn kunstwerken geplaatst, voor het grootste deel nieuwe. Aan het Anton de Komplein staat sinds 2010 het Bijlmer Parktheater, dat ruimte biedt aan de Theaterwerkplaats, Krater Theater, de Jeugdtheaterschool Zuidoost, Circus Elleboog, Theaterschool Amsterdam en een breed palet aan voorstellingen. Het Centrum voor Beeldende Kunst heeft een nieuwe ruimte nabij het stadsdeeltkantoor.

22. Vernieuwing van onderwijsvoorzieningen

In de F-buurt is in 2002 de Shri Laksmischool gebouwd. In de D-buurt is nieuwbouw gerealiseerd voor basisschool Het Klaverblad uit de Venserpolder. In de E-buurt is in 2007 DE Brede School opgeleverd, een combinatie van onderwijs en welzijnsvoorzieningen. DE Brede School stimuleert samen met ouders de ontwikkelingen van kinderen op het gebied van onderwijs, vrije tijdsbesteding en opvoeding. Drie

basisscholen maken deel uit van dit gebouw: De Polsstok, Bijlmerhorst en As-Soeffah. Er zijn diverse andere projecten opgezet om bij te dragen aan de kwaliteit van het basisonderwijs.

In het ArenA gebied zijn vestigingen gekomen van de Regionaal OpleidingsCentrum (ROC) Amsterdam en de Hogeschool voor Economische Studies (HES).

23. Energiebesparing en vermindering CO2 uitstoot

De vernieuwing moet bijdragen aan energiebesparing en aan de vermindering van de uitstoot van CO2. Bouwkundige ingrepen en individuele stroommeters besparen 25% energie in de te renoveren flatgebouwen. In de flat Kruitberg zijn veel extra milieuvoorzieningen

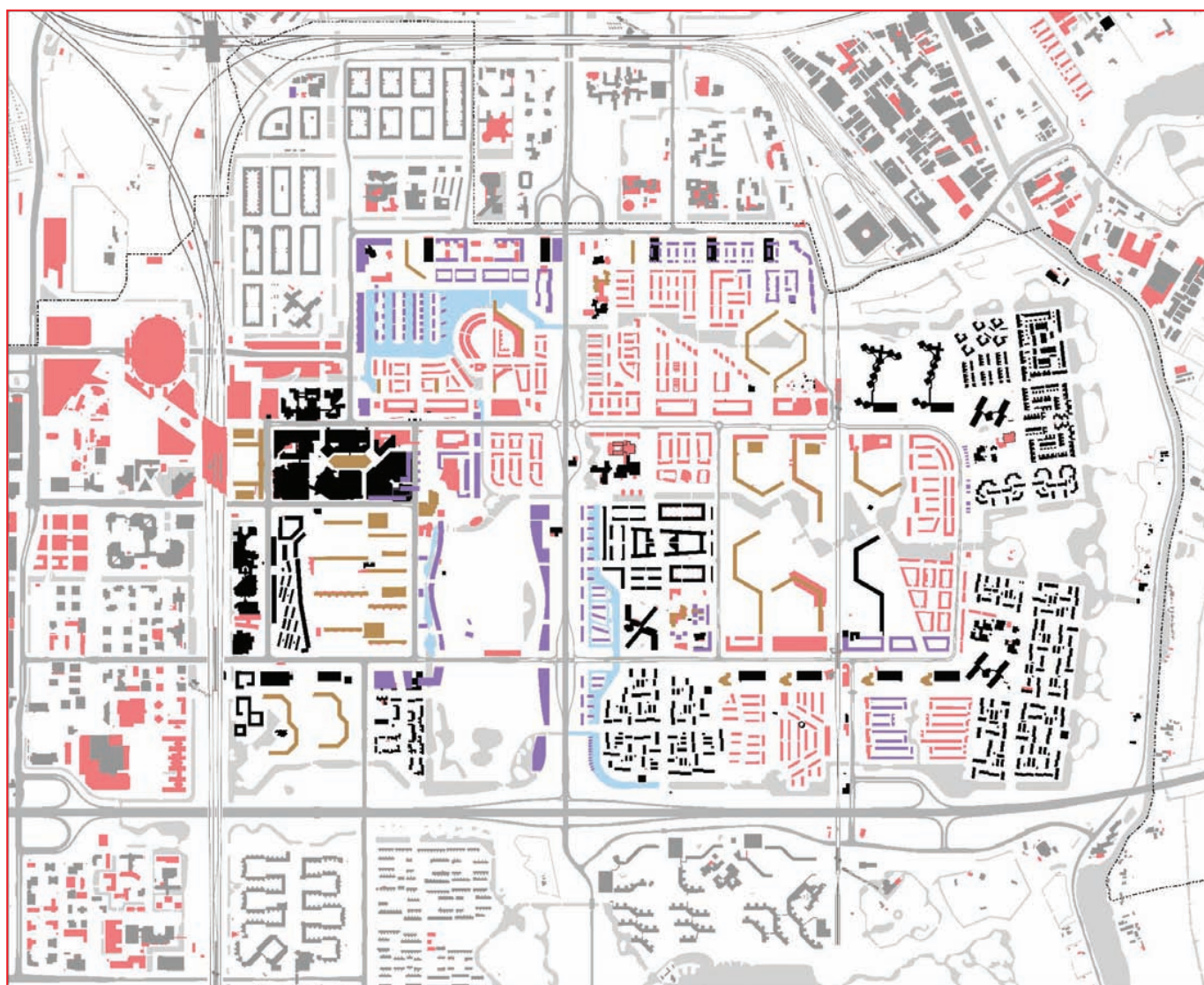
getroffen, zodat 40% energie wordt bespaard.

Alle nieuwe woningen worden voor hun verwarming en warm water aangesloten op stadsverwarming. Daarbij wordt gebruik gemaakt van restwarmte van industriële processen, energiecentrales en warmte die vrijkomt bij de verbranding van biomassa en afval.

24. Ruimte voor tijdelijke functies en andere doelgroepen

Sinds eind 2008 is de vraag naar nieuwbouw koopwoningen sterk teruggelopen. Woningstichting Rochdale, die in voorgaande jaren een groot deel van de vernieuwing heeft getrokken, heeft er voor gekozen om haar beperkte investeringsmogelijkheden in andere delen van de stad in te zetten. Dat heeft tot

gevolg dat de bouw van circa 2.500 woningen in de wijk langer zal duren dan gepland. De investeringen verschuiven voor een deel naar vrije sectorhuurwoningen, vrije kavels, studenten- en jongereneenheden. Enkele braakliggende locaties zijn tijdelijk ingericht in overleg met bewoners. Er zijn twee moestuinen in gebruik genomen. Gebouwen in de H- en D-buurt die gesloopt zouden worden, zijn tijdelijk in gebruik genomen als broedplaatsen, ateliers en studentenwoningen. In de D-buurt zijn voor een periode van 15 jaar 700 studenteneenheden gerealiseerd. Het Centrum voor Beeldende Kunst heeft op het braakliggende terrein tegenover haar vestiging een plek gekregen voor buitententoonstellingen.



Bijlmermeer 2013: nieuwbouw (rood) renovatie (bruin) nog te bouwen (paars)

25. De financiering van de vernieuwing

Een aanzienlijk deel van de investeringen in de Bijlmermeer is rendabel, dat wil zeggen: tegenover de uitgaven staan inkomsten in de vorm van betalingen door burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties voor de grond en het gebouw dat zij kopen of huren. De totale investering wordt geraamd op € 2,5 miljard, waarvan 80% rendabel is. De dekking van het onrendabele deel van circa € 0,5 miljard komt voor het grootste deel uit de financiële sanering van Woningcorporatie Nieuw Amsterdam. Dit houdt in dat de gemeente Amsterdam, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, Woningstichting Rochdale en Zomers Buiten zich gezamenlijk hebben verplicht tot een bijdrage van ongeveer € 450 miljoen. Het tekort op de grondexploitaties van circa

€ 95 miljoen wordt gedekt door de gemeente Amsterdam. De onrendabele investeringen in de nieuwe sociale huurwoningen worden gedekt door de woningcorporaties die ze bouwen.

26. De organisatie van de vernieuwing

Drie partijen zijn van 1992 tot en met 2012 verantwoordelijk geweest voor de vernieuwing: Woningstichting Rochdale (de fusiepartner van Nieuw Amsterdam), stadsdeel Zuidoost en de gemeente Amsterdam. Het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer (PVB) is in opdracht van de partijen verantwoordelijk voor de voorbereiding en uitvoering van de fysieke vernieuwing. Het PVB zorgt ervoor dat er een relatie is met de sociaal-economische vernieuwing en het legt de basis voor de vernieuwing van het beheer. Bewoners, bedrijven,

ontwikkelaars, overheidsdiensten en subsidieverstrekkers hebben een stem in en belang bij de vele deelprojecten. Het PVB zorgt voor de afstemming van alle betrokkenen wat betreft tijd, kwaliteit, geld, informatie, organisatie en communicatie. Het bureau organiseert de bestuurlijke besluitvorming, is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en opdrachtgever voor de aanleg van de openbare ruimte.

Colofon:

Dit is een uitgave van Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer.

De vernieuwing van de Bijlmermeer is een gezamenlijk project van Woningstichting Rochdale (tot 2013), de gemeente Amsterdam en stadsdeel Zuidoost.

maart 2014



Gemeente Amsterdam

Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

Stadsdeel Zuidoost

The Renovation of the Bijlmermeer

Backgrounds and developments

1. The Bijlmermeer: an area within the Amsterdam-Zuidoost (South-East Amsterdam) district

The Zuidoost district in Amsterdam comprises the areas of Bijlmermeer, Gaasperdam, Driemond and Amstel III. Zuidoost has a population of almost 85,000 and provides 50,000 jobs.

The Bijlmermeer is made up of neighbourhoods with only low-rise buildings (such as Geerdinkhof, Kantershof and Huntum), neighbourhoods with only medium-rise buildings (such as Venserpolder, Kortvoort and Haardstee), neighbourhoods in which all the buildings were originally high-rise gallery flat

blocks (the D, E and F neighbourhoods) and neighbourhoods with mostly high-rise buildings (the G, K and H neighbourhoods). This publication confines itself to the development of the neighbourhoods with high-rise buildings: the D, E, F, G, H and K neighbourhoods.



Bijlmermeer until 1992

2. The original layout of the high-rise buildings in the Bijlmermeer

The high-rise buildings in the Bijlmermeer were built between 1966 and 1975. The area was designed with a strict segregation of residential, business, traffic and recreational functions. The 13,500 social rent flats consisted of 11-storey gallery apartments. The blocks of flats formed a hexagonal pattern in a number of locations, giving them the name 'honeycomb flats'. There were storage areas on the ground floor. Rooms for communal facilities were located along interior walkways on the first floor. The units themselves were spacious for the time and provided with many conveniences. The blocks of flats were situated in park-like traffic-free surroundings with watercourses, footpaths, play facilities and cycle paths. There were no streets. Cars and buses drove over elevated roads, the traffic-ways. Residents had to park their cars in car parks located directly along these traffic-ways and could then walk home along the interior walkways. The shopping centres and social facilities were located beneath or alongside the car parks and the elevated roads.

3. Multiple problems

Initially, there were waiting lists for these homes. However, from the early 1970s, many Amsterdam residents decided to move to single-family dwellings in one of the overspill municipalities, Lelystad and Purmerend. From the outset, managing the flats was difficult and expensive, examples being the frequent breakdowns of the lifts, and the waste system that did not function properly. The housing units were completed far ahead of public facilities such as shops and the metro. This meant that in spite of the enormous housing shortage at that time, there were already vacant flats in the blocks of flats by 1971. The car parks, the interior walkways and the green public areas

were generally felt to be unsafe, particularly at night. As the years progressed, there was a sharp increase in crime in the shape of theft, robbery and violence, much of it drug-related. The district tumbled into a downward spiral. From 1984, many residents moved into the new housing in Gaasperdam. By 1985, one in four homes in the high-rise buildings in the Bijlmermeer was unoccupied.

4. General design for the renovation

Between 1975 and 1990, many physical, social and organisational measures were implemented to improve the quality of life. One of these measures was the establishment of Woningcorporatie Nieuw Amsterdam (the New Amsterdam Housing Corporation), which would manage almost all the flats. However, the position of the district and the homes on Amsterdam's housing market remained weak. This led to the decision in 1992 to make structural changes to the design of the district. The aim of this renovation is to create a livable district that is safe, which attracts people for positive reasons. Residents in a vulnerable social position will be given the opportunity to improve their position, while residents in a stronger social position will be offered the opportunity for a wider range of choices in their own neighbourhood. This will be accomplished by making sweeping changes to the urban design layout of the district. The various functions – residential, business, recreation, shopping and parking – will then become more intermingled. The range of homes on offer will be more diverse. Achieving this means renovating or demolishing flat blocks and replacing them with other types of housing, changing or adding shopping centres and social and commercial functions, lowering the surfaces of traffic-ways and reorganising public areas.

The renovation process also includes intensive management and the conditions are created to obtain an area that can be properly managed once the renovation itself has been completed.

According to the 2001 plans, the renovation was expected to be completed in 2011.

5. Resident participation

The structural renovation of the district has a direct effect on more than 30,000 residents as a result of interventions to their homes and their residential environment.

Residents' opinions and wishes with regard to the sweeping changes have become known through surveys, residents' panels, monitoring studies and residents' actual relocation behaviour. These revealed that about one quarter of the residents was in favour of maintaining the Bijlmer as a high-rise district in its original form, with the spacious housing units in the green, traffic-free public area. Another quarter of the residents would like to leave the Bijlmer if they had the chance, and the remaining half held a positive opinion of the changes and wanted to continue living in the renovated Bijlmermeer.

The Multiculturalisation and Participation Bureau worked on supporting and supervising residents' input during the planning process from 1996 to 2004, after which residents were involved in the implementation of information and participation processes on a project-by-project basis.

6. Strengthening the social position of residents

The renewal of the Bijlmermeer is intended to contribute towards strengthening its residents' social position with regard to education, labour participation, welfare and health, and to this end, new facilities and special projects have been and are being set up. This was organised and funded mainly as a result of

the policy of the Zuidoost district, the City of Amsterdam, the URBAN programme, the Large Cities Policy (het Grotestedenbeleid), EQUAL (European Social Fund) and the European Objective 2 programme, aimed at improving the economic structure through the European Regional Development Fund.

7. Demolition or retention of high-rise flat blocks

It was decided in 1992 to demolish a maximum of 3,000 of the flats. In 1995, Geinwijk was the first flat block to be demolished; Gerenstein followed in 1996. An evaluation conducted in the late 1990s led to the decision to demolish more homes. A survey was conducted in 2001 among the residents of 4,600 flats, of whom over 3,500 participated. The findings were a factor

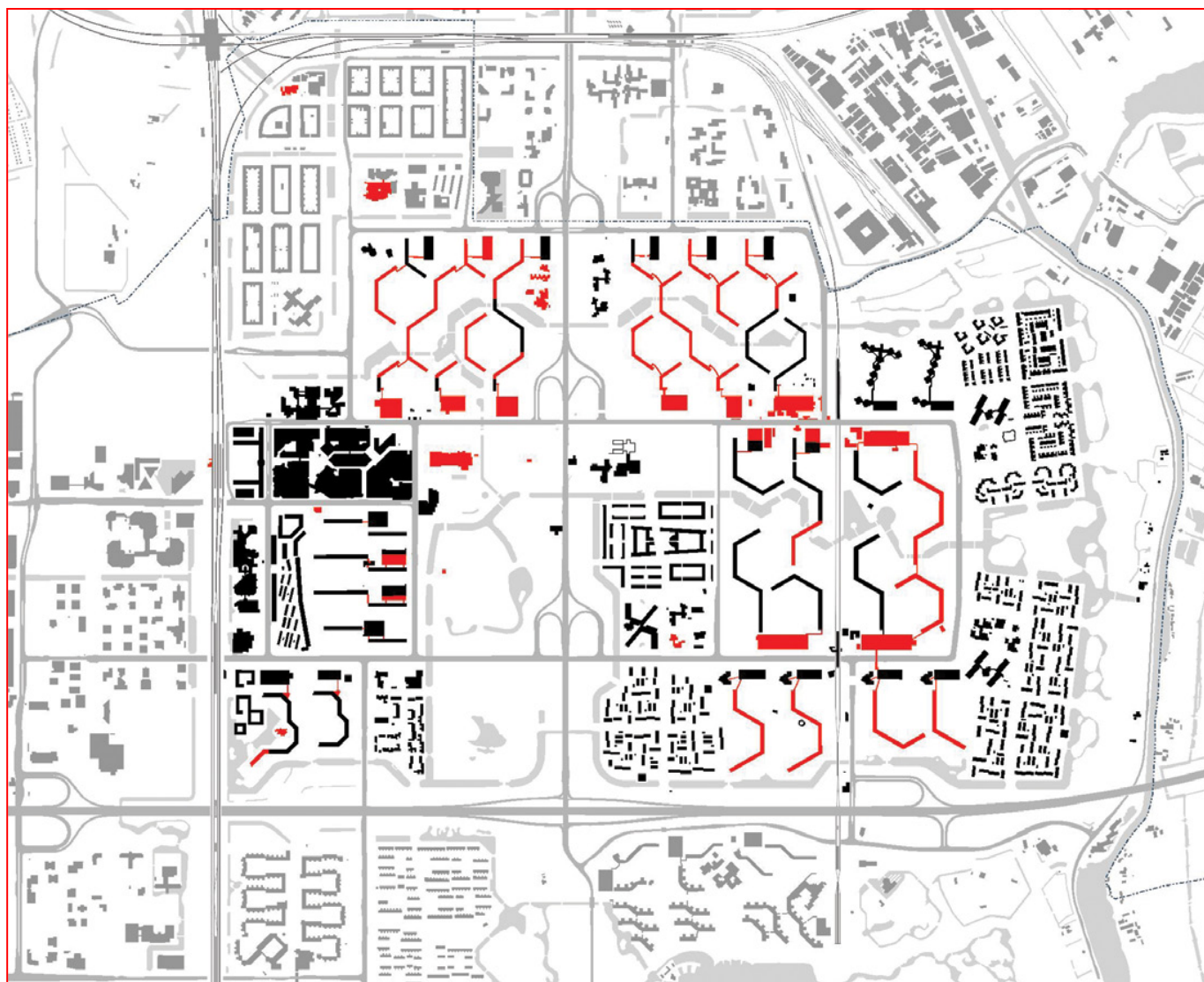
in decisions as to which flats would be demolished. It was decided that practically all flats in the H neighbourhood would remain standing, that about half of the flats in the G and K neighbourhoods would be pulled down, and that most of the flats in the D, E and F neighbourhoods would be demolished as well. As of the end of 2010, a total of around 7,000 of the 13,500 flats had been demolished, thus implementing all of the demolition orders. The G and K neighbourhoods largely retain their original urban design layout. In this 'Bijlmer Museum' the public area will remain green and traffic free. The area concerns the flat blocks Grubbehoeve, Groeneveen, Gooioord, Kikkenstein, Kruitberg and Kleiburg. The metro traverses this area at twelve metres above street level.

8. Rehousing of residents

Families that are forced to move as a result of the renovation project but who nevertheless wish to remain in the Bijlmermeer are entitled to a suitable and affordable home in the Bijlmermeer. The rehousing of residents was a guiding principle in planning the implementation of social housing. All in all, two-thirds of the residents of the demolished housing units intend to stay in the Bijlmermeer or other areas within this city district.

9. Flat renovation

The Geldershoofd and Gravestein flat blocks were renovated in the mid-1980s. Woningstichting Rochdale (the Rochdale Housing Corporation) has renovated 5,000 flats since 1995. During the renovation of the flats, the interior



Demolished by 2013 (red)

walkways and the aerial walkways to the parking garages were removed in many cases. Ground-floor storage areas were often converted into housing, business space or bicycle storage. The installations and facilities in the homes themselves were renewed, as was the system for the collection of household refuse. In 1998, the Hoogoord flat block was the first to be renovated. By 2008, all flat blocks had been renovated, with the exception of Kleiburg.

10. Repositioning of blocks of flats

Some of the renovated flats have been designated for other target groups in the housing market: this is known as repositioning. In the F neighbourhood, two flat block segments were renovated and converted into owner-occupied housing. In the D and E neighbourhoods, two flat block segments were converted into student housing units. In the E neighbourhood this was combined with a social facility and studios for artists. Residents initiated a project in the Grubbehoeve flat known as 'Buy Your Own Bijlmer', in which around 90 homes were converted from social housing to owner-occupied homes. The Kleiburg flats will be sold as fixer-upper dwellings by the Consortium De Flat in phases. The renovation of the first phase of 100 flats started in August 2013, with the second phase starting in the course of 2014.

Around 1,250 units in the other renovated flat blocks can eventually be sold and will be offered to the resident tenants first.

Four flat block segments in the D and E neighbourhoods that were marked down for repositioning were demolished due to insufficient demand.

11. Newly developed homes

A variety of residential environments is being created: living on the urban fringe, a combination of residential and business functions, high-density residential living near the district

centre, and living in the vicinity of large areas of water. The 7,000 homes marked down for demolition will be replaced with between 7,500 and 8,000 new ones, of which 30% will be in the social housing sector and 70% in the free market sector. Ultimately, half the housing supply in the renovation area will consist of subsidised rented flats, while the other half will comprise homes in the free market sector. About 45% of the homes will be situated in high-rise buildings. The percentage of apartments and maisonettes had originally been estimated at around 35%, and the percentage of single-family dwellings at around 20%. In view of the demand for single-family dwellings, the percentage of apartments in the newly developed homes will be decreased and the percentage of single-family dwellings increased. By the end of 2012, a total of about 5,000 homes had been completed.

12. Space for economic activity

The aim of this renovation is to dispense with the former radical segregation of residential and business functions. This is important for the livability of the area as well as for the stimulation of local businesses and local employment. The city district has established the Ondernemershuis (Entrepreneurs' Centre) for assisting new and growing businesses.

Space for economic activity will be realised in the plinths of the newly developed buildings along the area's main streets: Bijlmerdreef and Karspeldreef. In addition, space will be created for small-scale unobtrusive business activities in certain residential areas such as Laag Koningshoef.

Business accommodation was added to the six car parks on Daalwijkdreef in the late 1990s, with the intention of developing a maximum of 20,000 m² of business accommodation in the new developments along Daalwijkdreef. This plan is not going

ahead, due to insufficient financially strong demand for business accommodation at this location.

Business accommodation was also included in the renovation of the high-rise flat blocks: in Grubbehoeve (1,900 m²), Groeneveen (300 m²), Kruitberg, and along Abcouderpad in the H neighbourhood.

13. Renovation of shopping centres and markets

The guiding principle in the renovation of the shopping centres is 'back to the street'. The Fazantenhof, Ganzenhoef and Kraaiennest shopping centres were situated beneath car parks and traffic-ways. All three were demolished. The function of Fazantenhof has been taken over by the Amsterdamse Poort shopping centre. Ganzenhoef was replaced by the new Ganzenpoort shopping centre on Bijlmeerdreef, built in 2002. It has a surface area of 5,700 m², with 134 housing units above it. The Kameleon shopping centre on Karspeldreef was completed in 2012 and has 8,500 m² of retail space and business accommodation, a two-storey car park and 220 housing units.

The three market locations have been renewed. The Fazantenhof market was moved via Bijlmerplein to its permanent location at Anton de Komplein. The market near the Ganzenpoort shopping centre moved to its location at Annie Romeinplein on Bijlmerdreef. The market adjacent to the Kraaiennest metro station was allocated a new site between the Kruitberg block and the metro line.

14. Lowering of the traffic-ways

The roads in Bijlmermeer known as traffic-ways were originally elevated to a height of about three metres above the levels of pedestrian and bicycle traffic. The traffic-ways, the car parks and the interior walkways of the flat blocks form an inseparable whole. Therefore the lowering

of the traffic-ways is an inseparable part of the renovation of the area. The distinction between roads that are part of the major road network and roads that are part of the subsidiary road network served to determine which traffic-ways would be fully or partially lowered. Coverage of the costs also played a role. Bijlmerdreef to the west of Gooiseweg, Dolingadreef and Daalwijkdreef form part of Amsterdam's major road network and were not lowered. The traffic-ways lowered comprise Bijlmerdreef east of Gooiseweg, 's-Gravendijkdreef and Karspeldreef up to Kelbergen: a total of about three kilometres.

15. Restructuring of public areas

80% of the space in the original Bijlmermeer was used as a public

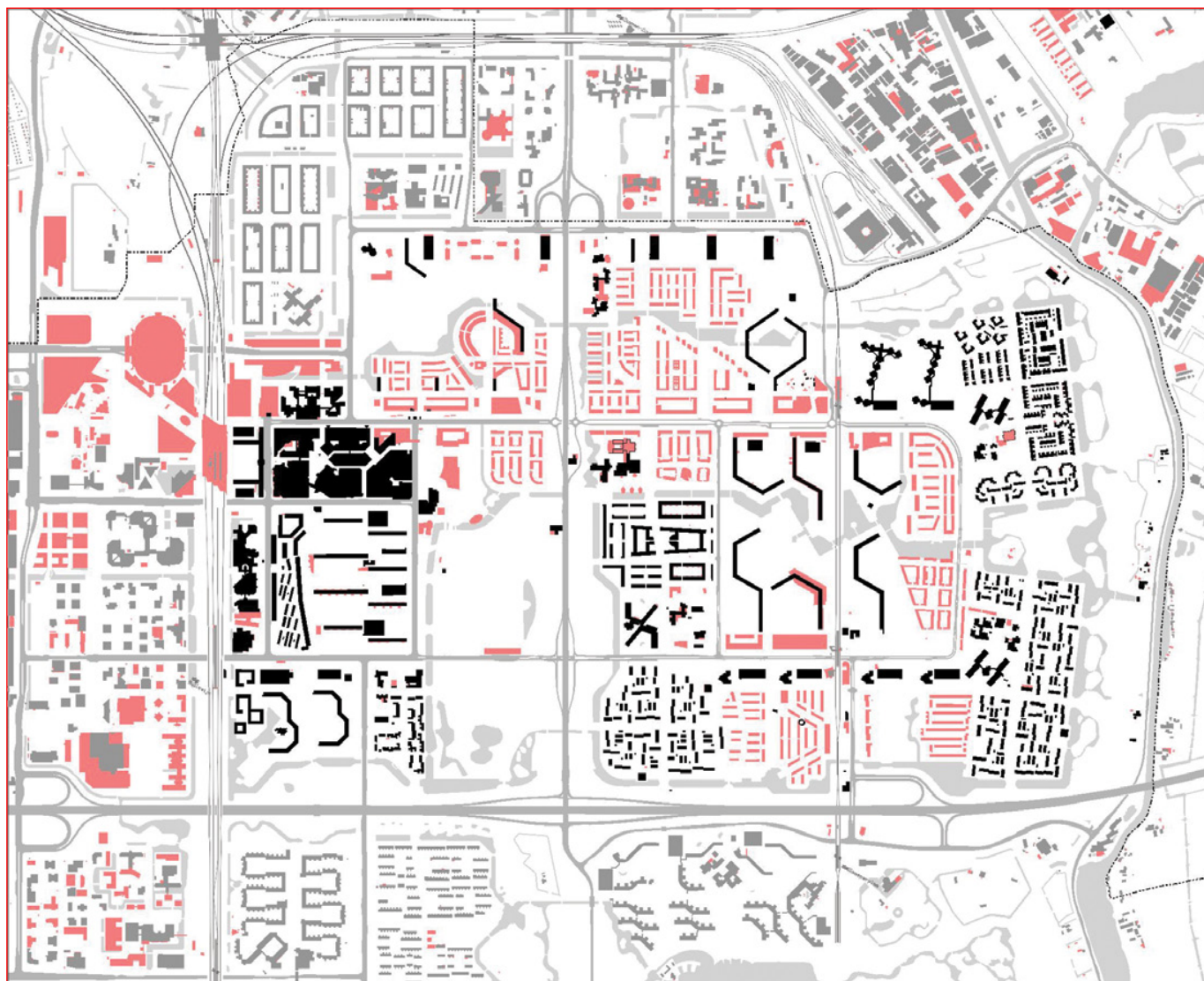
area. This percentage will remain constant in the Bijlmer Museum area, the Rechte H-buurt neighbourhood and the Hakfort/Huigenbos flat blocks. However, ground-level car parks have been constructed on the edges of these areas. Public areas in places where the old flat blocks have been pulled down will be entirely restructured: the percentage of public spaces will be reduced to 40% in favour of private gardens, driving and on-street parking, play areas and bodies of water.

16. The new layout of the green areas

Originally, the green areas were laid out in the English landscape style. However, the intensive management needed to maintain those areas was not applied. As part of the renovation, the decision was made to

create a clearly recognisable green belt which is easy to maintain and where people feel safe, with greater variation in layout and use and with more private green areas. Trees and shrubs surrounding the undemolished flat blocks were thinned out. In places where flat buildings were demolished and traffic-ways lowered, approximately 17,000 trees were felled to make room for development, roads, parking facilities, play facilities and the new green structure. Special groups of existing trees were included in the new layout where possible.

The Bijlmerpark (approximately 40 hectares) was completely restructured between 2008 and 2011. One part of it was made into an urban park with sports facilities, while the other part is a nature park with lots of water. Space was made for about



Constructed between 1992 and 2013 (red)

800 homes along the boundaries of the park.

17. Space for water

The restructuring of public areas means that the percentage of paved surfaces will increase. The resulting water storage problems will be resolved by adding another 14 hectares of water surface to the 35 hectares now existing. Watercourses have been constructed, linked together and widened in various locations. Some of the banks will be given an ecological layout. The biggest change will take place in the D neighbourhood, with the addition of 7 hectares of water.

18. Clean, Whole and Safe

A sum of €33 million was available for the period 2001 – 2008 to ensure that the livability would not continue to decline while the large amount of renovation work in the area took place. Amsterdam-Zuidoost and the Rochdale Housing Corporation were both responsible for keeping the district 'Clean, Whole and Safe'. This money was spent on additional daily cleaning activities and refuse collection, provision of information and enforcement of regulations, camera surveillance, supervision in and around the flat blocks from the gatehouses, security staff in the flat blocks, and various other projects. These programmes were being set up in collaboration with the district management and the residents' platforms. This approach and the commitment of all parties involved led to a significant improvement in safety in the Bijlmermeer. Amsterdam-Zuidoost has since become one of the cleanest and safest districts in the city.

19. The approach to multi-storey car parks

As part of the approach to the system of elevated traffic-ways, multi-storey car parks and interior walkways, a substantial percentage of the multi-storey car parks was

demolished: Frissenstein, Fleerde, Florijn, Geinwijk, Gerenstein, Ganzenhoef, Grunder/Grubbehoeve and Kikkenstein/Kruitberg. The demolition of the Koningshoef/Kleiburg multi-storey car park was completed at the end of 2013. The need for parking will be facilitated in a number of ways: through ground-level car parks, on-street parking, under a residential storey, in front gardens, in courtyards and under apartments. The Gooioord and Groeneveen multi-storey car parks have been renovated, and a number of multi-storey car parks in the H neighbourhood have also been tackled.

There are multi-storey car parks in the D and E neighbourhoods that were to be tackled in 2001 according to the plans. However, as there are to be more low-rise buildings and car ownership is lower than forecast, the question of whether or not to invest in the buildings was raised again. The Echtenstein, Eeftink and Egeldonk multi-storey car parks will be demolished in 2014. The Dennenrode multi-storey car park was replaced by student housing in 2012. The Develstein multi-storey car park will be transformed into the World of Food. The City will hand over the Daalwijk multi-storey car park for demolition. In the K neighbourhood, the Klieverink and Kouwenoord multi-storey car parks will be demolished. Possibilities of reusing the Kempering multi-storey car park are being investigated.

20. Space for social welfare, health and sports facilities

A part of the renovation is the renewal and addition of buildings with a social welfare function. The most important of these buildings are:

- The Zuidoost Cultural-Educational Centre (Cultureel Educatief Centrum Zuidoost, CEC now called Southeast) situated on Bijlmerdreef near the Ganzenhoef metro station accommodates organisations related to income,

education and employment, empowerment and participation. The CEC also has space dedicated to sports and religious activities.

- The De Kandelaar club building accommodates a child-care facility, meeting rooms and several organisations, including a number of church communities.
- As part of the development near Gooioord on Bijlmerdreef, a health centre was opened in 2006.
- Social Services (Stichting Maatschappelijke Dienstverlening) received a new office on Karspeldreef.
- A 24-hour shelter for people with a drug addiction was realised on Flierbosdreef.
- Near the Kruitberg and Kleiburg flat blocks, sports facilities - including an athletics track and public tennis courts - were constructed. The Bijlmer Sports Centre dating from the 1970s was demolished and a new sports facility opened in 2008.
- As part of the renovation, a number of buildings were realised by religious organisations: the Pentecostal Church and the Taibah Mosque (expansion) on Karspeldreef, the Nieuwe Stad (Evangelical-Lutheran) and a hall for Jehovah's Witnesses.

21. Space for creative activity

In the 1990s, a few dozen artists moved from one flat block to the next as nomads, setting up studios in the rooms of flat blocks scheduled for demolition. 24 permanent studios (1250 m²) and more than 400 m² in workshops have been created in the Kruitberg flat block. About 650 m² of studio space has been realised in the Echtenstein flat block. 15 studio flats were completed in the Florijn flat block in 2001. The Zuidoost Music Centre was realised near the Hofgeest flat block. Works of art (mostly new ones) have been installed at about twenty

locations in the district. The Bijlmer Park Theatre was completed in 2010 and provides accommodation to the Theatre Workshop (Theaterwerkplaats), Krater Art & Community, the Zuidoost Youth Theatre School (Jeugdtheaterschool Zuidoost), Circus Elleboog, the Amsterdam Theatre School and a wide range of shows. The Centre for Visual Arts moved into new premises near the city district office.

22. Renewal of educational facilities

The Shri Laksmischool was built in the F neighbourhood in 2002. A new building was constructed in the D neighbourhood for Het Klaverblad primary school from Venserpolder. A Brede School (a combination of educational and welfare facilities) was

completed in the E neighbourhood in 2007. This Brede School provides parents with stimulating cooperation to help them with their children's development, including their education, leisure-time activities and upbringing. There are three primary schools in this building: De Polsstok, Bijlmerhorst and As-Soeffah. A number of other projects have been set up to contribute to the quality of primary education.

Premises situated in the Arena area are being used to accommodate the ROC and the Hogeschool voor Economische Studies (HES), a university of applied sciences for economic studies.

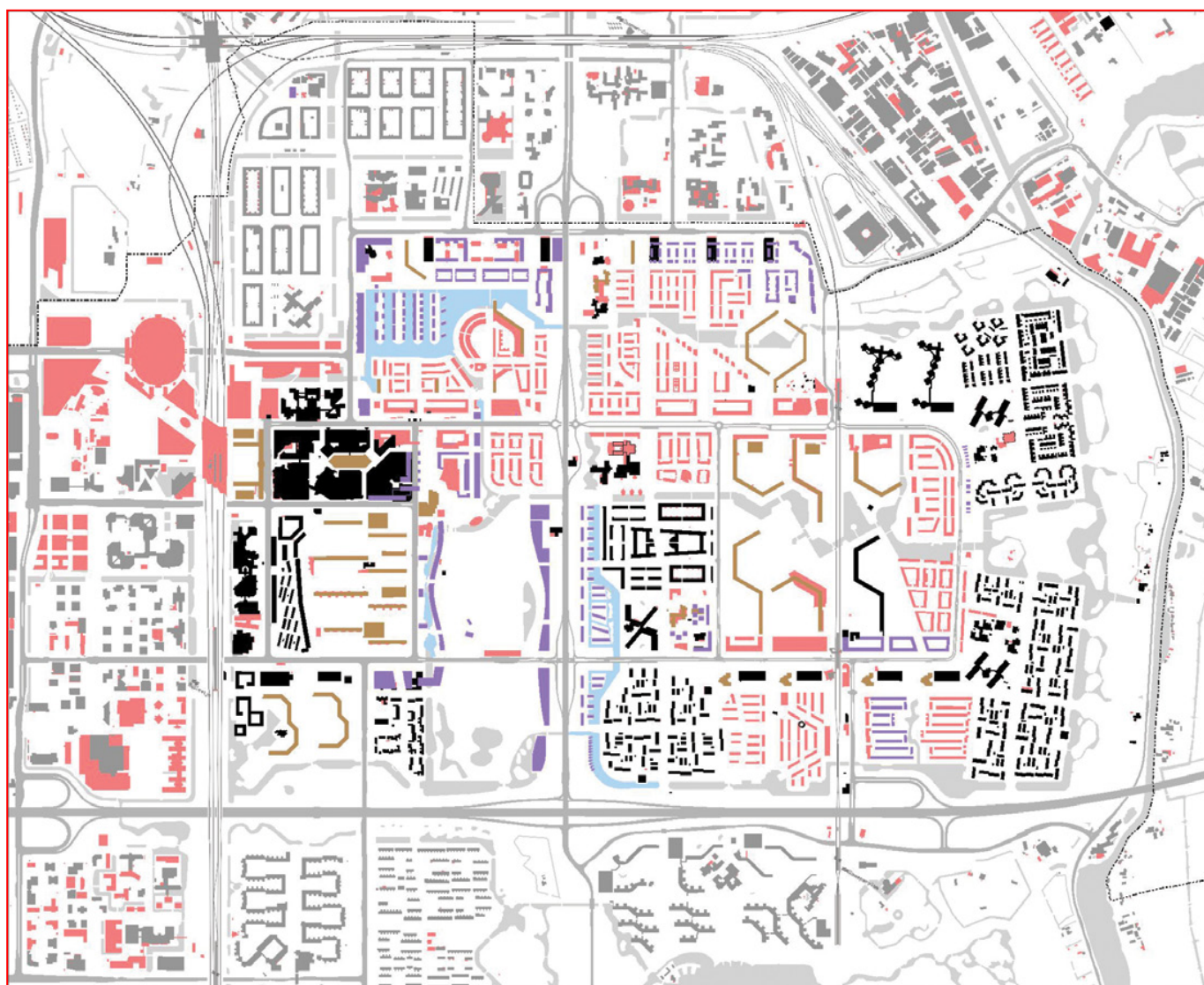
23. Energy saving and reduced CO2 emissions

The renovations should contribute

to energy saving and to the reduction of CO2 emissions. Structural interventions and individual electricity meters will mean a 25% saving on energy in the flat blocks being renovated. The many additional environmental measures adopted in the Kruitberg flat block will result in a 40% saving on energy. All the new homes will be connected to district heating for their heating and hot water supply. This system utilises the residual heat from industrial processes, power stations and the heat generated by biomass and refuse incineration.

24. Space for temporary functions and other target groups

There has been a sharp reduction in the demand for newly constructed homes since the end of 2008. The



Bijlmermeer 2013: new buildings (red) renovation (brown) to be constructed (purple)

Rochdale Housing Corporation, which had previously taken the initiative in much of the renovation, has chosen to use its limited investment possibilities in other parts of the city. As a result, the construction of approximately 2,500 homes in the district will take longer than planned. Some of the investments have been shifted to private sector rental properties, private sector plots and units for students and young people. A few undeveloped sites have been given a temporary layout in consultation with residents. Two kitchen gardens have been put into use. Buildings scheduled for demolition in the H and D neighbourhoods have been put into temporary use as breeding grounds, studios and student accommodation. In the D neighbourhood, 700 student units have been realised for a fifteen-year period. The Centre for Visual Arts has been allocated a place for outdoor exhibitions on the undeveloped site opposite its premises.

25. Financing of the renovations

A considerable percentage of the investments in the Bijlmermeer is cost-effective, i.e., income gained by payments made by citizens, businesses and social organisations for the land and buildings which they

buy or rent is helping to offset the expenses incurred.

The total investment is estimated at €2.5 billion, of which 80% is cost-effective. The unprofitable investments amounting to approximately €0.5 billion will be covered mainly by the financial restructuring of Woningcorporatie Nieuw Amsterdam. This means that the City of Amsterdam, the Central Fund for Social Housing, the Rochdale Housing Corporation and Zomers Buiten Housing Corporation have together undertaken to contribute around €450 million. The deficit of approximately €95 million due to land development will be covered by the City of Amsterdam. The unprofitable investments in the new council flats and houses will be covered by the housing corporations that build them.

26. Organisation of the renovations

Three parties were responsible for the renovations between 1992 and 2012: Woningstichting Rochdale (the merger partner of Nieuw Amsterdam), the City District of Amsterdam-Zuidoost, and the Municipality of Amsterdam. The Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer (PVB, the planning office for the renewal of the

Bijlmermeer) was commissioned by these parties to prepare and implement the physical renovations. The PVB is also cementing a relationship between the physical and socio-economic renovations and is laying the foundation for management updating. Residents, companies, developers, government agencies and providers of subsidies have a say and an interest in the many sub-projects in this renewal. The PVB is ensuring the synchronisation of all those involved with regard to time, quality, money, information, organisation and communication. The planning office organises the administrative decision making, it is responsible for land development and it commissions the development of public spaces.

Publication details:

This has been published by the Bijlmermeer Renovation Planning Office (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer).

The renovation of the Bijlmermeer is a joint project carried out by Woningstichting Rochdale (up to 2013), the City of Amsterdam and the City District of Amsterdam-Zuidoost.

March 2014



Gemeente Amsterdam
Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer
Stadsdeel Zuidoost