

HOE VAKMANSCHAP, DOORZETTINGSVERMOGEN EN IDEALISME EEN STRAAT IN OSDORP DOEN OPBLOEIEN

Did Vastgoedontwikkeling ontwikkelt woningen en woongebouwen waar gezondheid, autonomie en verbinding voorop staan. Zo bracht een ogenscheinlijk bescheiden transformatieproject in Amsterdam-Osdorp de buurt nader tot elkaar. Twee ontwikkelaars en een bewoner maken een jaar na oplevering de balans op.



De gezamenlijke tuin van het Broekmanhuis

Op een dag vroegen ontwikkelaars **André de Reus** en **Anne Hos** zich af wat de kernwaarden van Did Vastgoedontwikkeling waren en of die consistent terugkwamen in hun projecten. **Hos** begon haar zoektocht vanuit haar eigen groene denken. 'Zelf probeer ik milieubewust te leven. Zo maak ik bij nieuwe aankopen bewuste keuzes en verspil ik zo min mogelijk. Ook praat ik mijn collega's regelmatig bij over klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen dankzij mijn deelname aan Neprom-programma's. André en ik zijn eens samen met onze collega's gaan onderzoeken waar Did echt voor staat. We kwamen erachter dat al onze projecten

bijdragen aan gezond wonen en vitaal leven. Die kernwaarde zit in het DNA van Did en de mensen die er werken. Wij willen altijd meer opleveren dan alleen een woning of een gebouw. Did wil naast een goede woning met een prettige plattegrond de bewoners de mogelijkheid bieden tot verbinding, autonomie en een gezond leven.'

Toolbox

Om deze drie thema's in het werkproces van Did te verankeren, hebben de ontwikkelaars een toolbox ontwikkeld, vult **De Reus** aan. 'Uit deze gereedschapskist kunnen we in elke fase van een project

putten. Zo kunnen we al in het ruimtelijk ontwerp besluiten om niet de lift maar het trappenhuis centraal te stellen. Of zorgen we ervoor dat de kopers elkaar al in de ontwerpfase leren kennen. Om het communitygevoel te versterken, kunnen we besluiten een jaar lang een specifieke bijdragen te leveren aan een vve. Sowieso bouwen we al duurzaam, maar we willen ook natuurinclusieve projecten realiseren. Elke keer brengen we nieuwe elementen in, want de toolbox is een dynamisch document.'

Een project dat glansrijk voldoet aan de Did-idealen is de herontwikkeling

van het Broekmanhuis in Amsterdam-Osdorp. Dit voormalige verzorgingshuis aan de Nieuwe Laan heeft Did samen met de bewoners in collectief particulier opdrachtgeverschap tussen 2016 en 2019 getransformeerd naar 24 betaalbare koopwoningen van 50 tot 130 m², een collectieve multifunctionele ruimte en een grote gezamenlijke binnentuin. De afbouw vergde nog een halfjaar. In het CPO-traject was Did Vastgoedontwikkeling de risicodragend ontwikkelaar, Bot Bouw de aannemer en ontwikkelaar, Ponec de Winter de architect en De Wijde Blik de communicatieadviseur.

Uitdaging

'Het architectenbureau Ponec De Winter uit Osdorp keek vanuit hun kantoor uit op het Broekmanhuis. Bij een bezoek aan hen viel ons ontwikkeloog hierop. Niet lang daarna schreef de gemeente Amsterdam een tender uit. Het complex lag ingeklemd tussen de bevoorradingskant van een winkelstrip met daarboven woningen. De galerij onder het toen lege Broekmanhuis was een dealplek. De buurt was sociaaleconomisch zwak met veel bewoners die moeite hebben met rondkomen. Maar Did Vastgoedontwikkeling houdt wel van een uitdaging. We zagen ook de potentie

van de plek en hoeveel talent, creativiteit en ondernemerszin er in de buurt aanwezig was.'

Gemeenschapszin

Daarna ging het snel, vervolgt **De Reus**. 'Samen met De Wijde Blik hebben we geïnteresseerde bewoners geworven. Did en Ponec de Winter maakten een ontwerp dat was gestoeld op gemeenschapszin. Gezamenlijk hebben we daarna de tender gewonnen. De toekomstige bewoners waren onafhankelijke, maatschappelijk bevlogen mensen zonder dikke portemonnee. Dus onze



‘Er is een bruisende woongemeenschap ontstaan’

opgave was om tegen minimale kosten een maximale impact te bereiken. We hebben zoveel mogelijk van het gebouw behouden. Wat we hebben toegevoegd is een goed geïsoleerde schil, stadswarmte, voordeuren, openslaande deuren naar de tuin en de mogelijkheid voor het maken van dakopbouwen en dakterrassen. De collectieve ruimte en de binnentuin hebben we met de bewoners bedacht en gerealiseerd. De afbouw, de inrichting van de collectieve ruimte en de aanleg van de tuin hebben de bewoners zelf gedaan.’

Voor ontwikkelaars **Hos** en **De Reus** is het project meer dan geslaagd. ‘Deze co-creatie past perfect binnen de Did-thema’s van een gezond, veilig en verbindend woonproject waar zelfontplooiing en gemeenschapszin centraal staan. Er is een bruisende woongemeenschap ontstaan. De straat is ingrijpend veranderd, met gezellige tuintjes, bloembakken en zitbankjes aan de voorkant en onder de galerij. De collectieve binnentuin is een gewilde ontmoetingsplek

met een moestuin, een speeltuin en buurtactiviteiten zodra de coronasituatie dat toelaat. Het blijft ons verbazen hoe positief de bijdrage is van deze bescheiden ingreep op het dagelijkse leven in de buurt.’

Geen witteyuppenclub

Bewoner Remco Vermeulen kan dat volledig onderschrijven. ‘Hoewel dit zelfbouwproject veel bloed, zweet en tranen heeft gekost, zijn mijn partner en ik hier dolgelukkig. We hebben een mooie woning met een extra dakopbouw en dakterras. Sinds corona speelt praktisch ons hele sociale leven zich hier af. Niet alleen met de medebewoners maar ook met buurtgenoten. Want het laatste wat we willen is een witteyuppenclub zijn die de buurt aanpast aan onze eigen wensen. Tijdens de lockdown hebben we boodschappen gedaan en honden uitgelaten voor ouderen. In onze collectieve huiskamer wordt huiswerkbegeleiding gegeven aan kinderen uit de buurt. De aanpalende lege school

wordt waarschijnlijk een buurtcentrum waarmee we in samenwerking een theetuin gaan runnen. Met gemeente Amsterdam en andere buurtbewoners zijn we in gesprek over meer groen, meer fietsstallingen en verkeersdrempels in onze straat. Het wordt hier steeds leuker. Ook Osdorp is enorm in ontwikkeling. We gaan hier voorlopig niet meer weg.’

Ook Did-ontwikkelaar **De Reus** is onder de indruk. ‘Gemiddeld duurt een binnenstedelijk project in Amsterdam tien jaar. Het creëren van goede gebouwen en plekken in de stad is een weerbarstig en tijdrovend proces. Dus zoveel opleveringen maak je niet mee als ontwikkelaar. Maar als ik zie hoe enorm de bewoners het resultaat waarderen, weet ik waarom ik zoveel van mijn vak houd. Did heeft in dit project bewust geen commercieel tarief gerekend. Maar de creatieve en maatschappelijke winst is enorm. De opgedane inspiratie nemen we mee naar de 25 projecten die we in ontwikkeling hebben.’

Anne Hos

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Strand

PASSIE VOOR:

Zonsondergangen

GROOTSTE INSPIRATIE:

Mensen

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Onrecht

TOPSERIE NETFLIX:

Peaky Blinders

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Te voet

ULTIEME ONTSPANNING:

Een rustig strand op een zonnige dag

BESTE SPORTPRESTATIE:

18K Mud Masters

GUILTY PLEASURE:

‘Slechte’ muziek

BESTE ADVIES:

Luister naar je gevoel

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

Buiten zijn en lekker eten met m’n favoriete mensen

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

De mensen om me heen

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

Nee, dat is zonde! Gewoon doen!

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Geduld en Frans kunnen spreken

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Groen

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Een festival

André de Reus

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Ik loop dan graag anoniem door de stad

PASSIE VOOR:

Ehm, Pinot Noir

GROOTSTE INSPIRATIE:

Veerkracht van mensen

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Intolerantie

TOPSERIE NETFLIX:

Homeland (eerste 3 seizoenen)

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Ik loop graag

ULTIEME ONTSPANNING:

Strand, einde dag, einde seizoen

BESTE SPORTPRESTATIE:

2 maal de Ventoux op één dag

GUILTY PLEASURE:

Ik eet alles van Le Fournil

BESTE ADVIES:

Leef!

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

Soms zit echt alles mee.

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Privé, zakelijk.. zo’n dag om te koesteren

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

Ah, dat zijn mijn dochters.

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Ik zou weergaloos piano spelen

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Te veel tekst, maar er zijn steden die zich in de geschiedenis steeds opnieuw weten uit te vinden

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

De eerste dag dat ik er niet meer over hoef na te denken



NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:

De aandacht voor goede woningplattengronden en de kwaliteit van de leefomgeving is urgenter dan ooit.

Naast de bekende kwantitatieve discrepantie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt nog zichtbaarder

WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN:

In principe is iedere discussie relevant (en er zijn er vele) maar gezien de bovenstaande problematiek is de vraag hoe woningbouwontwikkeling- en realisatie een kortere doorlooptijd zou kunnen krijgen wezenlijk

WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX:

Gelukkig zijn er vele voorbeelden maar van onze eigen projecten bijvoorbeeld Diemen Sniepkwartier. Ons eerste gasloze project met een mix van woningtypologieën en verschillende afnemers

ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19 EN HET THUISWERKEN:

Digitalisering maakt mensen nu echt footloose onder de voorwaarde dat er goede werkruimte is in woningen

WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD:

Goed vormgegeven, schone openbare ruimte met voldoende

groen en gemakkelijke verbindingen de stad uit

WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:

Slimme en flexibele plattengronden

WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:

Bereikbaar maken van voldoende woningen voor iedere doelgroep

WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN:

Regie vanuit het Rijk, realistische uitgangspunten gemeentelijke tenders, bouwers die innovatie nog meer omarmen en ontwikkelaars die dit als voorwaarde stellen bij de samenwerking

WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN:

Dat mensen best flexibel zijn bijvoorbeeld als het gaat om mobiliteit of duurzaamheid maar dat het gaat om de kwaliteit van de alternatieven

WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN:

Standaardisering van het bouwproces die wel ruimte geeft voor individuele klantwensen

WAT ZIJN JE TOP VIJF WOONPROJECTEN IN NEDERLAND EN NOEM I TOP LOCATIE IN HET BUITENLAND:

Rhapsody, Amsterdam West
Little C, Coolhaven, Rotterdam
Nieuw Monnikhuizen, Arnhem
Spaarndammerhart, Amsterdam
Buitenland
Cadix in Antwerpen

‘Did levert altijd meer op dan alleen een woning’