

De lusten van de stad
om de hoek, de lasten
buitengesloten, achter
stevige deuren en
beveiligde parkeergarages
– dat wil de welgestelde
senior van nu.
In het Amsterdamse
Olympisch Kwartier is
het Amerikaanse
droomwoonconcept
werkelijkheid geworden.

Nee, als je blijft niet naar Drenthe of Zeeland. Te truttig en te saai. Hele dagen golven, wandelen en bruiden – daarvoor voelen deze mid-vijftigers zich veel te jong. Even is nog een verhuizing naar Italië overwogen, maar dat wist Melanie Oudemans haar man Bart Nieuwenhuijs tijdig uit het hoofd te praten.

Zij wilde stadslucht blijven inademen, bij voorkeur de lucht van Amsterdam-Zuid, waar ze tot voor kort in de chique Chopinstraat woonden. Dat huis werd te groot en te bewerkelijk, zeker nu de kinderen de deur uit waren. En eerlijk gezegd hadden ze het er ook wel gezien. Tuintje voor, tuintje achter, nette mensen links, nette mensen rechts, en nauwelijks nog mensen van hun eigen generatie. Tijd om te verkassen. Maar toen ze eenmaal de beslissing hadden genomen om te verhuizen, rees de vraag: waar vinden we in Amsterdam een appartement dat aan onze hoge eisen

was, zo zegt hij, de locatie en de esthetiek van de appartementen die hem aansprak. Maar ook het comfort en de extra voorzieningen, variërend van een fitnessruimte tot aparte gastenverblijven. "Dertig jaar lang heb ik me te pletter gewerkt. Ik voel me soms uitgewrongen. Het was een fantastische tijd, maar nu wil ik rust."

Hij nam direct een optie op een van de grootste appartementen en gooide de Chopinstraat in de verkoop, tot schrik van zijn echtgenote, voor wie het allemaal wel erg snel ging, zeker toen hun huis al na drie dagen verkocht was. "Soms moet je een beslissing nemen, klaar uit," smooit Bart, naar eigen zeggen nogal een doordrammer, de huiselijke discussie. "En we hebben het toch goed gedaan," zegt hij, wijzend op het inderdaad formidabele uitzicht vanuit hun appartement op de vijfde verdieping. Aan de ene kant het groen van de Schinkel, links het Olympisch Stadion en de spiegelpaleizen van de Zuidas, en vanaf het dakterras het panorama over

Vesting Babyboom



voldoet? Niet in het centrum, met al zijn parkeerproblemen en drukte. Ook niet in het stille Buitenveldert. "Daar werden we zo triest van," zegt Bart Nieuwenhuijs, die dertig jaar als reclamefotograaf voor opdrachtgevers als KLM, de Bijenkorf en Canon de wereld afreisde. Ook de Oostelijke Eilanden vielen af. Het uitzicht viel er tegen, de appartementen waren ook niet je van het, en het was nogal ver van haar geliefde Amsterdam-Zuid, vond industrieel vormgeefster Melanie Oudemans.

De zoektocht naar een geschikt appartement eindigde in het Olympisch Kwartier, een nieuw complex naast het Olympisch Stadion, bestaande uit zes grote, gesloten bouwblokken en geïnspireerd op Berlage, de grootmeester van Amsterdam-Zuid. Op een voorlichtingsavond had Nieuwenhuijs zich al snel laten overtuigen. Het

Amsterdam-Zuid. Ook met de binnenruimte is weinig mis: een kleine tweehonderd vierkante meter luxe en comfort. Zeker, goedkoop is het niet – drieduizend euro per maand, exclusief servicekosten. Maar daar staat volgens hen meer dan voldoende tegenover. Een huismeester, een gemeenschappelijk zwembad, een was- en strijkruimte en een stomerij. Verder een sauna, aparte werk- en vergaderruimten, een goed beveiligde parkeergarage, een klussendienst, een helpdesk-service, een mobiele kapper, een beautycorner, een boodschappenservice en zo nog wat meer van die faciliteiten die het leven aangenaam en makkelijk maken.

Hoe zit het eigenlijk met de traiteur?" vraagt Nieuwenhuijs aan woonmanager Kim van Lin. "Die komt er," stelt zij



Irene en Peter Sachs: vanuit Badhoevedorp naar wooncomplex het Olympisch Kwartier in Amsterdam-Zuid

hem gerust. "We zijn al in gesprek met een aantal kandidaten."

"Goed zo, ik kan me er nu al op verheugen. Auto in de parkeergarage, drie stappen naar de traiteur en even later op het dakterras met een confit de canard en een gekoeld flesje rosé de avond zien vallen boven Amsterdam-Zuid. Heerlijk."

Voor mensen als Bart en Melanie was nauwelijks plek in de stad. De appartementen waren te klein, lagen in de verkeerde buurt of ontbeerden de luxe die ze zich wensten. Paternalistische woningbouwcorporaties en gemeenten hadden meer oog voor de noden van de onderklasse dan voor de luxeproblemen van de gegoede burgers, die zich gedwongen zagen de stad te verruilen voor de provincie, waar ze wel de rust en het comfort vonden die ze zochten. Pas met de privatisering van de wo-

ningbouw in de jaren negentig kregen zij een stem. Projectontwikkelaars speelden er handig op in. Met een schuin oog naar de VS, waar deze tendens al decennialang zichtbaar is, verrezen bouwprojecten voor deze groep welgestelde senioren. Eerst vakantieparken in de provincie, met een eigen golfbaan, eigen gemeenschappelijke voorzieningen en met eigen regels en gedragscodes. *Common Interest Development* heet dat in de VS, en het fenomeen kreeg hier navolging in oorden als 'Kustlicht' op Walcheren en 'Hof Domburg'.

Na de vakantieparken volgden projecten als de door architect Sjoerd Soeters ontworpen wijk 'Haverleij' in Den Bosch: een complete nieuwbouwwijk bestaande uit negen 'kastelen' en een heus vestingstadje, 'Slot Haverleij'. Een veilige en besloten wijk, waar zo'n duizend bewoners achter

slotgrachten en hoge muren de boze buitenwereld op afstand proberen te houden. Berkel en Rodenrijs kreeg zijn 'Parkwijk', een exclusief woonresort omringd door een hekwerk, en in Emmen verrees 'Parc Sandur', twee-onder-een-kappers en vrijstaande huizen op grote kavels achter een aarden wal, met een minimum aan openbare ruimte en slechts één toegangsweg. Alleen de slagboom ontbreekt om er een heuse *gated community* van te maken, een voor buitenstaanders afgesloten plek.

Na de provincie volgt nu de stad. In een poging de welgestelden voor de stad te behouden wordt – zij het op beperkte schaal – ruimte geboden aan ontwikkelaars om voor deze groep te bouwen. Geen *gated communities* – zover is het in tegenstelling tot in landen als de VS, Spanje en Groot-Brittannië in Nederland nog niet – maar ▶

► wel een plek waar de voordelen van het wonen in een stad worden gecombineerd met de rust, ruimte en veiligheid van het platteland. De lusten van de stad op loopafstand, de lasten verbannen achter stevige deuren, beveiligde parkeergarages en intensief toezicht. Dat was wat projectontwikkelaar BPF Bouwinvest voor ogen had toen het de hand wist te leggen op een ruime kavel naast het Olympisch Stadion.

Een lage Japanse tafel op een wit tapijt. Rond de tafel een grote rode stoel en een grijze bank, strak en modern. Schijnbaar achteloos liggen tal van exclusieve woonbladen door de ruimte verspreid. In de Siematic-keuken is de tafel gedekt met zwart-wit servies en kristallen glazen. Op een tafel in de werkkamer staat een cassette met Marcel Proust. Vertaald, dat nog wel. Bij de inrichting van de modelwoning aan de Afroditekade is over elk detail nagedacht. Zoals ook over het concept dat ten grondslag ligt aan de drie gebouwen met de weinig prozaïsche namen 'Koploper', 'Vaandeldrager' en 'Winnaar', die zijn ontwikkeld door BPF Bouwinvest, de vastgoedbelegger voor het Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid.

Tien jaar geleden werden de eerste plannen voor het terrein van het Olympisch Stadion ontwikkeld, dat op de nominatie stond voor de sloop. Toen dat werd verhinderd, mocht BPF gaan bouwen op een braakliggende kavel naast het stadion. Dure grond in een gevoelig stadsdeel – dat vereiste de nodige zorgvuldigheid. Aan de bouw ging dan ook een uitgebreid marktonderzoek vooraf. Eerst werden de doelgroepen geformuleerd, waaronder welgestelde senioren, tweeverdieners en expats. Vervolgens werd onder 60.000 potentiële huurders onderzoek gedaan naar hun wensen op het gebied van wonen en extra voorzieningen. Daaruit kwam 'veiligheid' als het belangrijkste aspect naar voren. Verder moesten de appartementen ruim zijn en voorzien van alle gemakken, zo bleek uit het onderzoek, waarin ook de behoefte aan extra faciliteiten werden geïnventariseerd. Want ook dat hoort bij het nieuwe bouwen: niet een ideologie, maar de bewoners zelf staan centraal. Die mochten dan ook meebeslissen over de inrichting van hun eigen woning en over



Bart Nieuwenhuijs in zijn woning in het Olympisch Kwartier

de gezamenlijke faciliteiten. Wat dat laatste betreft scoorde een zwembad hoog, gevolgd door gastenverblijven, een afgesloten binnentuin en onder meer een stomeerij en een wasserette. De huurprijs bleek van minder belang. In ruil voor veiligheid, luxe en gemak waren de huurders bereid maandelijks diep in de buidel te tasten.

Niet dat alle 412 BPF-appartementen de top van de markt bedienen. Het stadsdeel Zuid eiste en kreeg ook het beheer over een aantal appartementen met een huur van om en nabij de achthonderd euro per maand. Een groot deel zit daar met 1200 tot 1800 euro ruim boven, met uitschieters naar appartementen en woon-werkwoningen waarvan de huur tot ruim vierduizend euro exclusief oploopt. Duur, maar niet té duur, zo bleek al snel. Nog voordat de eerste woningen officieel zijn opgeleverd, is al bijna de helft verhuurd. "Het slaat blijkbaar aan," constateert Jeroen Winkelman, manager Services en Diensten van BPF Bouwinvest, tevreden. "We verhuren niet alleen een huis, maar een concept. 'Tijd om te wonen' hebben we dat genoemd. Daaraan gekoppeld is een organisatie die direct kan inspelen op de wensen van de consument. Overdag de hond uitlaten? Geen probleem, regelen we. De planten water geven tijdens vakanties? Een belletje volstaat, en bij terugkomst is eventueel de koelkast ook nog gevuld. Problemen met de computer? De helpdesk staat klaar. We

kopen deze diensten groot in, en naast afspraken over kwaliteit en prijs hebben we geëist dat de kortingen rechtstreeks aan onze huurders ten goede komen."

Gezien vanaf de Stadionweg lijken de gevels uit baksteen opgetrokken te zijn, net zoals de panden van de Amsterdamse School in Amsterdam-Zuid. Eenmaal recht voor het gebouw blijkt de gesloten gevel plots open en licht. Een vondst van architect Rudy Uytenhaak, die van de projectontwikkelaar de boodschap had meegekregen dat de blokken weliswaar dienden aan te sluiten op de bouwstijl van de Amsterdamse School en het Olympisch Stadion, maar wel vertaald moesten worden naar de eisen van deze tijd. Dus geen kleine, vaak te hoog geplaatste ramen waardoor je nauwelijks naar buiten kunt kijken, maar veel glas en weidse vergezichten. "Van buiten naar binnen moest het Berlage zijn, van binnen naar buiten Van Eesteren met het licht en de lucht van zijn tuinsteden," schetst Uytenhaak het dilemma waarvoor hij zich zag geplaatst. Hij vond de oplossing door een verticale streng Duitse bakstenen, bijeengehouden door draadstaal, naast de raamplinten te plaatsen. 'Muurdammetjes' noemt hij ze, deze strengen van geregen metselwerk met open voegen. "Vanaf halverwege de jaren tachtig ben ik meer en meer gaan beseffen dat je

in een stad meer *langs* een gevel kijkt dan ertegenaan. Bijna altijd heb je strijkzicht, in plaats van frontaal zicht. Dat betekent dat de diepte van de gevel belangrijk is. Dit thema heb ik verder uitgewerkt in het Olympisch Kwartier, een unieke plek in een uniek gebied," licht Uytenhaak zijn vondst toe. Berlage is ook terug te zien in de lichte plinten van het complex, waar-tussen plakjes natuursteen zijn gescho-ven, en in de schuine, grote kap boven een

graag bij elkaar. Daar is niets op tegen, al ben ik wel voor een stad met een palet aan verschillende woonsituaties. Ook mensen die nog wél geloven in de idealen van Van Eesteren moeten in de stad aan hun trek-ken kunnen komen. Niet iedereen kan en wil in het Olympisch Kwartier wonen."

Iedereen vroeg het hun. "Waarom naar Amsterdam, zo onveilig en zo druk, en dat op jullie leeftijd?" Maar Irene (61) en Peter Sachs (67) sloegen de welgemeende ad-

kante meter. Dat is misschien groot, maar als we ouder worden, kunnen we alles inkopen, van huishoudelijke zorg tot aan maaltijden, en van de kapper tot aan de pedicure. Prettig vind ik ook het zwembad en het feit dat we tijdens onze vakanties geen beroep op kinderen en burens hoeven te doen, voor de planten en de vissen. Dat wordt allemaal geregeld, zonder dat je het idee hebt in een bejaardenhuis te wonen." Nee, de huur, die in het hoogste segment

'Ik ben wereldburger. Hier heb ik Schiphol vlakbij en kan ik lopend naar het Concertgebouw. En verder geen gedoe.'

laag kleine raampjes. En natuurlijk in de gesloten bouwblokken, met hun binnentuinen en gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder ook een kinderdagverblijf. Ten slotte zijn er nog de zorgvuldig ontworpen huisnummers.

"Nee, het is niet zo dat we bewust een soort aparte wereld voor welgestelden hebben gecreëerd," weerspreekt Uytenhaak de suggestie dat het Olympisch Kwartier neigt naar een *gated community*. "Door het blok loopt een openbare weg, en ook de weg voor het complex is publiek. Maar de openbare ruimte is beperkt. Dat heeft deels te maken met de behoefte aan veiligheid en geborgenheid, maar het vloeit ook voort uit het simpele feit dat mensen steeds meer binnenruimte willen hebben. Rond 1900 was de gemiddelde woning dertig vierkante meter groot, en daar woonden dan zes mensen. Hier wonen twee mensen op gemiddeld 120 vierkante meter. Amsterdam is nu zestien keer zo groot als in 1900, maar er wonen nog precies evenveel mensen. Die behoefte aan steeds meer binnenruimte gaat onherroepelijk ten koste van de openbare ruimte, anders zou de stad exploderen."

Mede doordat het ideaal van flats in openbare parken, waar mensen uit verschillende klassen elkaar kunnen ontmoeten, het ook niet heeft gered, wordt volgens Uytenhaak de knop teruggedraaid. "Mensen met eigen waardepatronen kruipen



De ontmoetingsruimte en het zwembad van het Olympisch Kwartier

viezen in de wind. Over een paar maanden vervuilen ze hun vrijstaande huis in Badhoevedorp voor een appartement in de 'Koploper' – omdat ze dicht bij de kinderen en kleinkinderen willen wonen, vanwege al die voorzieningen en – vooral erg belangrijk voor haar – vanwege de veiligheid. "Een chip achter de autoruit opent automatisch de hekken van de parkeergarage. En als de bumper eenmaal het hek is gepasseerd, dan gaan ze onmiddellijk weer dicht. Dat vind ik een prettig idee," licht Irene Sachs toe. "Net zoals een huismeester, die overdag de boel in de gaten houdt, en het beveiligingsbedrijf, dat 's avonds zijn rondes doet. Je wilt toch geen geteisem om je heen."

Peter Sachs viel voor de binnenruimte van het appartement. "We hebben 173 vier-

valt, is voor de Sachsjes geen probleem. Peter: "Ik ben financieel onafhankelijk. We gaan hier samen zorgeloos genieten van de tijd die ons nog rest."

Bart Nieuwenhuijs en Melanie Oudemans zien zichzelf niet oud worden in de 'Koploper'; voor dit echtpaar is het eerder een tussenfase. Even op de plaats rust, om dan weer verder te trekken. "Ik ben een wereldburger," zegt Nieuwenhuijs. "Daarom wil ik ook in de stad wonen. Schiphol op tien minuten, lopend naar het Concertgebouw, maar toch ontwaken met het gekwaak van de ganzen in de Schinkel. En verder geen gedoe meer. Geen parkeerproblemen, geen gezeur met loodgieters en elektriciens. En omringd door schoonheid en rust. Ik hoop alleen niet dat het een soort dorp wordt – ik haat dorpen." |