GELUIDEN UIT DE PRAKTIJK:

KADOELER BREEK

Voordat een nieuwbouwproject wordt neergezet, gaan er jaren van studies, verkenningen en beleidsnota's aan vooraf. Zo'n nieuwbouwproject moet allerlei beloften gaan inlossen, maar lukt dat ook? Het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting sprak met betrokken partijen van Kadoeler Breek, een seniorencomplex in herstructureringswijk De Banne in Amsterdam-Noord.

TEKST BUREAU BAX
FOTOGRAFIE YVONNE WITTE

KADOELER BREEK IN HET KORT

Kadoeler Breek is een project met seniorenwoningen en zorgvoorzieningen in De Banne in Amsterdam-Noord. Het complex bestaat uit 180 huurwoningen, waarvan 116 sociale huurwoningen en 64 vrije sector huurwoningen. Alle woningen zijn voor zelfstandige senioren. Daarnaast zijn er in het complex vier groepswoningen voor ouderen met dementie. Ook is er een dienstencentrum van ongeveer 2.500 m2 met verschillende faciliteiten voor de bewoners en omwonenden uit De Banne, zoals een apotheek, een fysiotherapiepraktijk en een huisartsenpost. Kadoeler Breek is in september 2011 opgeleverd.

'De Banne is nu een evenwichtiger wijk'

Nelly Pouwels is als projectmanager van stadsdeel Amsterdam-Noord betrokken bij de herstructurering van De Banne. Kadoeler Breek is het tweede project dat is gerealiseerd.

"In de jaren negentig is begonnen met plannen voor stedelijke vernieuwing voor De Banne. Toen bleek dat de neerwaartse spiraal waarin de wijk zat alleen doorbroken kon worden door sloop en nieuwbouw. De woningvoorraad was te eenzijdig. Er stonden veel dezelfde portieketagewoningen in de sociale huursector. Hierdoor was een eenzijdige bevolkingssamenstelling ontstaan. Veel mensen met een laag inkomen, grote werkeloosheid, een snelle verhuisdoorstroming en criminaliteit. Dat wilden we doorbreken. Het moest een meer gedifferentieerde wijk worden. Daarvoor was het nodig om in te grijpen in de woningvoorraad. Naast sociale huurwoningen werden duurdere huurwoningen en koophuizen gebouwd. Inmiddels zijn 1.200 woningen in de wijk gesloopt en worden er 1.300 nieuwe huizen gebouwd. Van de nieuwbouw is 30 procent sociale huur en 70 procent koop of middel tot dure huur. Kadoeler Breek is het tweede complex dat gesloopt en opnieuw gebouwd is.
Het vernieuwingsplan voor De Banne bevat naast een fysieke component ook een sociale component. Dat houdt in dat we allerlei voorzie-

ningen in de wijk realiseren om de interactie tussen verschillende bewonersgroepen te bevorderen. Zodat mensen elkaar ontmoeten, van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen inspireren. De Kadoeler Breek neemt hierin een belangrijke plaats in. In het complex zijn veel wijkvoorzieningen ondergebracht, zoals apotheek, huisarts, fysiotherapeut, restaurant en kapper.
De financiële crisis heeft ervoor gezorgd dat nog niet alle onderdelen van het vernieuwingsplan De Banne gerealiseerd zijn. Sommige projecten zijn uitgesteld. Het gaat dan met name om appartementen. Die zijn nu heel moeilijk te verkopen. Gelukkig zijn de geplande wijkvoorzieningen bijna allemaal gerealiseerd. De voorzieningen hebben al meetbaar resultaat opgeleverd. In de wijkmonitor scoren veiligheid, leefbaarheid en werkeloosheid nu beter. De wijk is door de nieuwbouw een stuk aantrekkelijker geworden voor diverse bevolkingsgroepen. De Banne is tegenwoordig een evenwichtigere wijk."

‘Voor de bewoners was het stressvol’

Wim van Haendel, was als projectleider bij Ymere betrokken bij de nieuwbouw van Kadoeler Breek.

“Het oude gebouw was op. Misschien kijken we nu, vanwege de crisis, nog kritischer of een pand echt niet gerenoveerd kan worden, maar destijds is gekozen voor sloop en nieuwbouw. Dat was niet van de een op de andere dag beslist en het is best wel lang een vraag geweest wat we precies voor nieuwbouw wilden. Dat is voor de bewoners een onzekere periode geweest. Toen we in de gaten kregen dat het voor de bewoners heel stressvol was, hebben we onze aanpak gewijzigd.
We hebben de bewoners veel meer betrokken bij de plannen. Via een klankbordgroep konden ze meepraten, regelmatig waren er voorlichtingsbijeenkomsten en een paar keer per week was er spreekuur waar bewoners hun zorgen konden uiten of vragen konden stellen. Samen met de bewoners hebben we een wensenlijst opgesteld. We hebben echt ons best gedaan om zoveel mogelijk wensen in te willigen. Het ging vaak om praktische zaken. Zo wilden ze graag hun eigen ramen kunnen lappen. Ymere had ook een eigen wensenlijst. Zo wilden wij bijvoorbeeld dat er naast het toilet in de badkamer, een tweede toilet voor gasten zou komen. Veel bewoners vonden dit niet nodig. Dat hebben wij toch doorgezet, omdat we woningen wilden realiseren die voldoen aan de wensen van huidige en toekomstige bewoners.
Veel bewoners wilden niet weg. Ze vonden het prima zoals het was. Maar wij hebben ook te maken met volgende generaties ouderen. Het was daarom nodig om een meer toekomstbestendig gebouw neer te zetten. In combinatie met het dienstencentrum en ook het nieuwe winkelcentrum dat op rollatorafstand ligt, vinden wij dit een zeer geslaagd project dat echt een positieve impuls geeft aan de wijk. Gelukkig zijn ook de bewoners erg enthousiast.”

‘Kadoeler Breek faciliteert ontmoeting’

Willemineke Hammer, architect bij EGM architecten is verantwoordelijk voor het ontwerp van Kadoeler Breek. In 2012 werd het project genomineerd voor de Amsterdamse Architectuurprijs.

“Als een van de eerste nieuwbouwprojecten in De Banne moest Kadoeler Breek een nieuwe impuls geven aan de wijk. Het complex met woningen en een dienstencentrum moest niet alleen een prettig gebouw worden voor de bewoners, maar ook uitnodigend zijn naar andere buurtbewoners. Dus geen gesloten bouwblok, maar een complex met een open, toegankelijk karakter.
We hebben een ontwerp gemaakt dat bestaat uit een hoofdopzet met een plint van drie bouwlagen en drie half vrijstaande woongebouwen. Centraal ligt het parkeergebied en de binnentuin. De drie woongebouwen hebben elk een andere metselwerkmix waardoor je van een afstand een eenheid ziet. Dichterbij zie je dat de drie torens elk een eigen identiteit hebben.
De woningen hebben hun ingang zoveel mogelijk aan de straatkant, zodat het gebouw aan alle kanten in verbinding staat met de buurt. Ouderen die niet meer zo goed ter been zijn, kunnen zo toch nog wat van de wijk opsnuiven. Andersom is een bezoek aan de huisarts of een kopje koffie in restaurant Coco’s voor wijkbewoners net zo makkelijk als voor de senioren die in het complex wonen. Met dit ontwerp faciliteren we ontmoeting.
We hebben intensief contact gehad met de bewoners. We hebben regelmatig met presentaties en maquettes een indruk gegeven en de bewoners hebben daar hun invloed op uit kunnen oefenen. Zo hadden wij in het laagste woonblok een rij doorzonwoningen bedacht. De bewonerscommissie wilde echter graag woonkamer en keuken aan dezelfde zijde waardoor een andere indeling van de woning ontstond. We hebben uiteindelijk beide typen gerealiseerd.
We hebben met ons ontwerp de stedenbouwkundige contouren gevolgd die vastgesteld waren voor het gebied. Er was alleen nog geen beeldkwaliteitsplan van de welstand voor de nieuwe wijk. Hierdoor ontstonden soms lastige discussies met de welstandscommissie en hebben we ons ontwerp een paar keer drastisch moeten aanpassen. Zo bevindt de galerij-aansluiting in de hoogste woontoren zich nu aan de westkant, maar die was eerder aan de oostkant gesitueerd. Zo’n wijziging middenin het proces is behoorlijk ingrijpend.”

‘Het hele plan moest op de schop’

Hans van Nispen, senior projectleider kleinschalig groepswonen bij Cordaan, besloot op het allerlaatste moment in het project te stappen.

“Toen de eerste paal de grond in ging, werden wij gebeld met de vraag of we de zorgaanbieder wilde zijn in Kadoeler Breek. Dat betekende dat wij onder meer de zorgtaken op ons zouden nemen in de vier groepswoningen. Zorgverlener Evean die deze rol zou vervullen, haakte af. Het was vijf voor twaalf. Wij wilden wel, maar alleen als aan bepaalde kwaliteitseisen voldaan werd. Dat betekende dat het hele plan op de schop moest.

Rechts op de foto Riek Peters

Zo wilden wij een andere groepsgrootte voor de groepswoningen en voor iedere bewoner eigen sanitaire voorzieningen. Negen van de tien keer is er in dit stadium niet veel meer te wijzigen, maar zowel Ymere als de architect heeft zich enorm ingespannen om aan onze wensen tegemoet te komen. Het definitief ontwerp werd herzien en wij zeiden 'ja'. Als zorgverlener wilden wij natuurlijk graag deel uitmaken van de eerste woonservice wijk van Amsterdam-Noord.
In Kadoeler Breek vervullen wij meerdere taken. Vaak samen met een partner. Zo hebben wij naast de zorgverlening in de groepswoningen, een thuiszorgteam in het gebouw en werken we samen met Combiwel in restaurant Coco's Keuken. Een plek waar mensen uit het gebouw, maar ook uit de buurt elkaar kunnen ontmoeten. Er worden allerlei activiteiten georganiseerd. Ook hebben we, naast dagopvang en paramedische behandeling van ouderen, de dienstenwinkel waar mensen diensten kunnen kopen. Zo kun je als je slecht ter been bent je boodschappen laten doen, je was laten doen, je tuin laten verzorgen of je televisie laten nakijken. De vragers zijn vaak kwetsbare mensen, maar de mensen die er werken ook. De vrijwilligers zijn cliënten van Cordaan, mensen met bijvoorbeeld een verstandelijke beperking of een psychische aandoening.

Deze voorzieningen in Kadoeler Breek zorgen voor meer interactie met de rest van de buurt. Sommige bewoners missen hun oude gebouw. En dat is logisch. Maar dat was meer een verzorgingstehuis enkel gericht op de bewoners. Dit nieuwe seniorencomplex staat niet op zichzelf, het maakt onderdeel uit van de wijk. In de oude situatie werd veel meer geregeld voor de bewoners. Nu moeten mensen zich laten horen. Als ze iets willen, proberen we het te organiseren. Het aanbod volgt de vraag. Dat is wennen."

'We zitten allemaal op ons eigen eiland'

Riek Peters (73) bewoonster van Kadoeler Breek zat in de klankbordgroep van de bewoners.

"Jaren geleden hoorden we al van de plannen. Ik heb toen nog geprotesteerd bij de stadsdeelraad. Niemand wilde weg. Volgens Ymere moesten de woningen gemoderniseerd worden. Luxer, groter. We hebben nu allemaal een logeerkamer. Maar dat hoefde voor ons niet. Waarschijnlijk had het meer te maken met achterstallig onderhoud. Van alles ging kapot.
Er zijn veel gesprekken geweest met Ymere en de architect. Vanuit de klankbordgroep hebben wij allerlei zaken aangedragen, maar er is slecht geluisterd. Zo is er een ruimte waar we koersballen. Als je bukt, kom je met je billen tegen het glas of tegen de muur, zo krap is het. De architect had beloofd dat er een schuifwand zou komen, maar dat is ze blijkbaar vergeten. Een ander voorbeeld is de binnentuin. Wij hebben voorstellen gedaan voor fleurige beplanting, maar er zit geen kleur in. Het is mooi aangelegd, maar zo troosteloos. En zo zijn er meer dingen waarbij niet naar de bewoners is geluisterd. Daar ben ik wel boos om geweest.
De woningen zijn schitterend, daar heb ik echt niets op aan te merken. Toch missen we het oude complex. Het was daar veel meer een gemeenschap. Er was een centrale hal waar je voor 35 cent een kopje koffie kon drinken. Daar kwam je iedereen tegen. Bovendien hadden we de beschikking over zalen waar we onze eigen activiteiten hadden. Zo organiseerde ik twee keer per week de soos. Mensen komen nu nog naar me toe: 'Riek, wat mis ik de soos.'
We hebben hier een restaurant en daar doen ze heel erg hun best. We kunnen er goedkoop eten, maar een wijntje kost gewoon 2,50. Als je iets wil organiseren, moet je daarvoor iets huren. Als je alleen maar een AOW'tje hebt om van te leven, dan doe je dat allemaal niet. Onze kosten zijn al flink gestegen. In het oude gebouw betaalden we een bedrag en daar zat alles in. Huur, gas, water, licht, maar ook tv, telefoon én een nachtzuster die je kon bellen als er iets aan de hand was. Dat hebben we hier allemaal niet.
Hier zit je allemaal op je eigen eiland. Veel mensen zijn eenzaam. Ik ga nog overal naartoe, ik ben nog vrij jong en mobiel. Buren van in de tachtig of negentig zijn meer aan huis gebonden. Zij komen dagen niemand tegen. Ik hoor vaak van bewoners dat ze spijt hebben dat ze hier zijn komen wonen."