

Kolpingbuurt gaat vernieuwen,



De cafetaria in de Leo XIII-straat is het enige pand in de Kolpingbuurt dat Talis ongemoeid laat. Het is namelijk particulier eigendom. Foto: Vincent Moll

door Henk Verhagen

“Hier in huis zit alles vast met montagekit en grote pluggen. Vier spijkerbroeken aan de waslijn en de hele boel komt naar beneden!” Een bewoner van de Kolpingbuurt geeft er mee aan dat de woning een opknopbeurt nodig heeft. De wijk heeft een waslijst van verbeterpunten: grotere kamers, muren en scheuren herstellen, tocht verdrijven en isolatie verbeteren. De Kolpingbuurt dateert van de jaren vijftig, toen er 241 woningen werden gebouwd. Dat waren er toen al veel teveel op deze te kleine taartpunt, die ligt ingeklemd tussen spoorlijn, Muntmeesterlaan en Muntweg.

In de jaren vijftig kwamen onder anderen Molukse gezinnen naar de nieuwe wijk, twintig jaar later was het de plek voor veel Turkse gezinnen die er naast Nederlandse families woonden. De Kolping ligt behoorlijk verscholen en werd in de loop der tijd een wijk waar zowat alles kon. Aan auto's sleutelen op straat, geweld gebruiken, drugs dealen. Een bewoner blikt terug: “Het was een enclave, een landje op zich. Als de ME kwam, wierpen de bewoners zelf barricades op.” Het saamhorige en krijgshaftige van de buurt met het hart op haar tong had zijn keerzijde. “Ik zei vroeger altijd dat ik van de Muntweg was. Als ik solliciteerde en zei dat ik uit de Kolping kwam, moesten ze er ineens nog over nadenken.”

Klankbordgroep

In het recente document ‘De Kolpingbuurt verdient het!’ komen 56 bewoners aan het woord over de vraag, wat er met hun wijk moet gebeuren nu woningcorporatie Talis het gebied compleet op de schop gaat nemen. Talis betreft daar nadrukkelijk de buurt

bij en is erg te spreken over de inbreng van klankbordgroep De Toekomst. Een van de projectmanager van Talis is Michel Pott die de operatie met nog zeven collega's begeleidt. “We zijn erg blij met de klankbordgroep. Ik vind het knap dat de leden het volhouden, want ze moeten nogal wat geduld hebben. Sommigen hebben er moeite mee als het plan soms wat wijzigt, anderen hadden verwacht meer in hun eigen belang te kunnen doen.”

De rode draad in alle opsommingen is de roep om meer ruimte en groen. Ruimte in de huizen zelf, ruimte buiten en meer groen in de versteende straten. En dat is precies wat er tussen eind 2017 en begin 2020 gaat gebeuren. Als het bouwstof is opgetrokken zal de buurt zeventien woningen minder tellen dan er nu zijn. Weggepoetst, want ‘er moet toch ruimte komen? Echt wel, zoals de anekdote van een bewoonster illustreert: ‘Alles is te klein. Onze slaapkamerdeur hebben we eruit gehaald, die kon namelijk niet open. De koelkast komt halverwege de keukendeur. We hebben de Wii moeten verkopen omdat er geen ruimte is om daarmee te spelen.’

Groot onderhoud

Van de 241 huizen worden er 115 gesloopt en krijgen er 126 groot onderhoud. Talis bouwt 98 nieuwe sociale huurwoningen: 15 levensloopbestendige huizen (maandhuur € 586), 76 eengezinswoningen (€ 628) en 15 appartementen (€ 586 exclusief servicekosten). Ze variëren in grootte van 75 tot 100 vierkante

meter. Nieuw voor de wijk wordt het appartementengebouw naast buurtcentrum De Inloop. Vier hoog wordt het, pal tegen de spoorlijn; met een lift en twee slaapkamers zijn de appartementen geschikt voor senioren. Het is de eerste hoogbouw ooit in de Kolpingbuurt.

verbouwen, slopen en afslanken

Pott: "De nieuwe huizen zijn toegekend aan de bewoners van die huizen die gesloopt worden. Wie de wijk uit wil, kon een urgentieverklaring krijgen. Die krijgt absolute voorrang op een ander huis in Nijmegen en de omtrek. Ook bewoners van woningen met groot onderhoud kregen deze keus voorgelegd. Dat is niet gangbaar, want urgentie krijgt gewoonlijk alleen iemand wiens huis wordt gesloopt."

Driekwart blijft

Pott meldt dat een kwart van de bewoners vertrekt uit de wijk. "Ons doel is dat we bouwen voor en met de buurt. Voor de Kolpingbewoners zelf dus. We behouden driekwart van de huurders, dat vind ik een mooie prestatie. Het is niet niks: mensen moeten tweemaal verhuizen, of er nou gesloopt wordt of onderhoud wordt gepleegd. Ze vertrekken eerst naar een wisselwoning in de wijk zelf, en daarna weer terug. Wie urgentie aanvraagt en de wijk uitgaat, zit met maar één verhuizing."

Elke bewoner weet volgens Pott inmiddels waar hij aan toe is. Talis heeft samen met de bewoners een sociaal plan gemaakt als leidraad in het proces. "Er is veel tijd in de voorbereiding gestoken. Zo krijgen bewoners meer dan alleen de wettelijke vergoeding. Talis gaat niet alles organiseren, want mensen kunnen het vaak beter zelf regelen."

Planning

Meer dan een globale planning kan Pott niet geven, want die wordt gemaakt door de aannemer die nog uitgekozen moet worden. Talis nodigt meestal vier tot vijf aannemers uit om offerte en een plan in te dienen. Het is niet gezegd dat degene met de goedkoopste offerte spekkoper is; de indiener van de beste prijs en het beste ontwerp gooit de hoogste ogen. Ook de communicatie met bewoners speelt, merkt Pott op, een belangrijke rol bij de selectie. "Design and build is de taak. Alles ligt bij de aannemer, de kwaliteitscriteria geven de doorslag. De aannemer krijgt alle vrijheid. Ook wat de fasering betreft. Hij bepaalt zelf waar hij begint en hoe lang elke fase is. Het is echt een puzzel!"

De aannemer dient niet alleen de nieuwe woningen te ontwerpen, hij moet ook uitpluizen hoe straten worden heringericht en waar nieuw groen wordt aangeplant. "Uiteraard op basis van de spelregels van de gemeente." De Kolpingstraat wordt een soort laan waaraan zes pleintjes komen liggen waar bewoners elkaar kunnen treffen.

De befaamde 'knip' halverwege de wijk die nu de Kolpingbuurt letterlijk in tweeën deelt, verdwijnt op die plek. Deze wordt verplaatst richting Muntmeesterlaan. "We willen met zo'n knip voorkomen dat doorgaand verkeer door de wijk rijdt, bijvoorbeeld als er op de Muntweg een file staat. We willen er geen sluiproute creëren. Je kunt straks wel onbelemmerd door de Kolpingbuurt zelf rijden, maar we willen zo min mogelijk autobewegingen van buitenaf."

Bijna 28 miljoen

Pott loopt niet te koop met de hoogte van de investering in 'dit grootste project van Talis op dit moment'. Het gaat om bijna 28 miljoen euro. Talis komt ongeveer een miljoen euro tekort en heeft daarom een beroep gedaan op zowel de gemeente Nijmegen als de provincie Gelderland. De gemeente past bijna vijf ton bij, de provincie betaalt ook een half miljoen. De provincie vindt dit namelijk een project dat meerdere vliegen in één klap slaat: woningen worden aangepast aan moderne eisen, de openbare ruimte wordt verbeterd en er komt een oplossing voor geluidsoverlast van het spoor. Bovendien worden de woningen veel duurzamer: de renovatiewoningen gaan van energielabel D naar B, de sloop-/nieuwbouwoningen stijgen van D naar A+. Voor de provincie voldoende redenen om € 500.000 te geven uit de regeling 'SteenGoedBenutten'.

Er rijden nog veel treinen langs de wijk voordat de eerste bouwvakkers de Kolpingbuurt bezetten. In oktober wordt de bestemmingsplanprocedure in gang gezet, halfweg 2017 valt het besluit. Michel Pott: "Dan dienen we de bouwaanvraag in en kunnen we eind 2017 aan de gang."

