

Al tien jaar wordt gebouwd en gerenoveerd in de volkswijk Oud Krispijn in Dordrecht. Bewoners waarderen hun wijk steeds meer. Kenmerkend is de verdunning. Het aantal huurwoningen ging terug van 2100 naar 1100. Dat is ongekend.

Lange adem en moed beloond in Dordrechtse woonwijk

Van onze medewerker
Yvonne Ton

Dordrecht - Soms was het roeien tegen de stroom in. De initiatiefnemers durfden hun nek uit te steken en zetten door om het project Oud Krispijn Vernieuwt niet te laten verzanden, ondanks een kentering in de markt.

Door de toenemende criminaliteit en de spanning tussen de verschillende bevolkingsgroepen was eind jaren negentig voor iedereen duidelijk dat maatregelen noodzakelijk waren. "Mensen voelden zich onveilig en durfden 's avonds niet meer over straat", herinnert coördinator Esther van Beelen van het team Krispijn van woningcorporatie Trivire zich.

Drie corporaties (Woondrecht, Progrez en Interstede) en de gemeente Dordrecht hebben ruim tien jaar geleden besloten om een langdurige samenwerking in het project Oud Krispijn Vernieuwt aan te gaan om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Dat wilden ze niet alleen doen door het verbeteren van de woningvoorraad, maar ook door het opzetten van een sociaal programma. Die samenwerking kreeg vorm in de gezamenlijke wijkontwikkelingsorganisatie Krispijn Wonen, waarin de corporaties hun gezamenlijk bezit van 2100 woningen binnen het plangebied hebben ingebracht.

Om te stimuleren dat ook particulieren in bepaalde deelgebieden hun huizen opknappen kunnen die sinds vorig jaar een subsidie of een rente met een lage lening krijgen van de gemeente Dordrecht. Sinds kort heeft Trivire, waarin Progrez en Interstede zijn opgegaan, het stokje overgenomen. Woonbron (die bij de start Woondrecht heette) heeft zijn bezittingen in het project verkocht aan Trivire. De plannen zijn destijds vervat in een Raamwerk, dat aanvankelijk een looptijd had tot 2013. Die periode is iets opgeschoven. Het ziet er naar uit dat het laatste bouwproject in 2016 is afgerond, nadat in 2015 de laatste bewoners vertrokken zijn uit te slopen woningen die moeten wijken voor nieuwbouw. "Niet de snelheid van bouwen bleek bepalend, maar de herhuisvesting",



Goeverneurbuurt mei 2011: ruimer, fraaier en veiliger.

legt projectleider Ferdinand Jongeling van Trivire uit. "We kunnen per jaar honderd huishoudens herhuisvesten."

Tuindorp

Een groot deel van de opknapbeurt zit er inmiddels op, blijkt uit een rondje door de wijk. Oud Krispijn is er daardoor niet alleen fraaier, maar ook veiliger op geworden. Bewoners waarderen hun wijk elk jaar meer. Om de vernieuwde wijk ook bij buitenstaanders populairder te krijgen, is meer tijd nodig, zo verwacht projectleider Jongeling. De monumentale Mauvebuurt is grondig gerenoveerd met behoud van het oorspronkelijke tuindorpkarakter. Zo hebben alle huizen groene hagen. Aanvankelijk wilden de corporaties de huizen verkopen, maar dat idee is gaandeweg losgelaten. "We hadden ze hard

nodig voor de herhuisvesting", legt Jongeling uit. Aansluitend aan de Mauvebuurt verrijst het nieuwbouwproject Zuiderpoort. De huidige huizen lijken weliswaar op die in de Mauvebuurt, maar omdat ze in veel slechtere technische staat verkeren, worden ze alle 131 gesloopt en vervangen door 68 nieuwe.

Uiterlijk geen verschil in huur- en koopwoning

Kenmerkend voor de hele metamorfose in Oud Krispijn is de enorme verdunning, stelt Esther van Beelen. "We zijn met 2100 huurwoningen gestart en aan het einde van de rit houden we er zo'n 1100 over. Dat is landelijk ongekend."

De vrijkomende ruimte is benut voor nieuwe pleinen, ruimere straten, een grote multifunctionele voorziening.

Bij het aangrenzende Zonnebloemproject wijst Jongeling aan wat koop- en wat huurwoningen zijn. In het uiterlijk, afwerking en detaillering is dat niet te zien en dat was ook de bedoeling. "Trivire wil uiterlijk geen onderscheid maken tussen koop en huur. Alle mensen moeten goed kunnen wonen." Omdat het ging om het eerste koopwoningbouwproject was dat



Goeverneurbuurt november 2005.

ook meteen het spannendste, herinnert Van Beelen zich. "De grote vraag was: Verkopen we het wel?" Omdat de corporaties hun project graag wilden laten slagen om een vliegende start te kunnen maken, was een relatief lage grondprijs met de gemeente overeengekomen, zo'n 15.000 tot 20.000 euro per woning. Jongeling: "Nu zitten we op bijna 40.000 euro voor de grond en daar heb je dan ongeveer dezelfde woning voor."

Tempo

Ook voor een ander project gold dat de Trivire de verkoopprijs naar beneden moest bijstellen om de huizen verkocht te krijgen. Het gaat om de recent opgeleverde Goeverneurswoningen met een inhoud van ruim 500 kuub. "We dachten ze af te kunnen zetten voor 250.000 tot 260.000 euro, maar we hebben ze nu in een koopgarant-contract verkocht vanaf 187.500 euro", zegt Jongeling. Maar ondanks tegenvallers als de inzakkende markt en het faillissement van een van de aannemers van de deelprojecten, hebben de corporaties en de

gemeente geprobeerd het tempo erin te houden. Projecten zijn nooit tijdelijk opgeschort. Van Beelen: "Als je een bouwterrein vijf jaar laat liggen, werk je niet aan vertrouwen. Ik vind dat Trivire wel z'n nek heeft uitgestoken. We bouwen door, ook al is er een kentering in de markt. Mensen moeten zien dat het beter gaat in Oud Krispijn, dat moet je waarmaken." De wijkontwikkelingsmaatschappij - nu Trivire - was al die tijd de enige projectontwikkelaar. Logisch, vindt Jongeling. "Een commerciële ontwikkelaar zou meteen weglopen omdat hij nooit z'n rendementseisen zou halen en niet dezelfde afspraken met de gemeente zou kunnen maken."

De ontwikkeling van de wijk is in nauwe samenwerking verlopen met bewonersorganisaties. Dat heeft de ontwikkeltijd weliswaar verlengd, maar daar staat veel positiefs tegenover, vindt Van Beelen. "Het is veiliger geworden en de nieuwbouw wordt erg gewaardeerd. Men voelt dat er kwaliteit ingebracht is. En veel Oud Krispijners hebben weer een plekje in de wijk gevonden." ■

Projectgegevens

Betrokken partijen: woningcorporatie Trivire (voorheen Interstede en Progrez) en gemeente Dordrecht; corporatie Woonbron is vorig jaar uit het project gestapt en heeft het bezit verkocht aan Trivire

Aantal gesloopte en nog te slopen woningen: 1200

Aantal op hoog niveau gerenoveerde woningen: 259

Aantal woningen met wat onderhoud: 210

Aantal nieuwe huurwoningen: 290

Aantal nieuwe koopwoningen: 390

Looptijd uitvoering: 2001 tot en met 2016

Omvang plangebied: 54 hectare

Fysieke investeringen: Trivire (voorheen Progrez, Interstede en Woonbron): ongeveer 136 miljoen euro per einddatum 2016 (pandenbank)

Investering gemeente Dordrecht: ongeveer 100 miljoen euro per einddatum 2016 (grondbank, sociale bank en overal kosten)