

Klushuizen gaan nu commercieel

Kopers steken 20 miljoen in woningen in Middelland

ROTTERDAM • Wat eerst begon als een zwaar gesubsidieerd project om achterstandswijken erbovenop te helpen, staat inmiddels op eigen benen. In de wijk Middelland staan 108 commerciële klushuizen.

Nog niet zo lang geleden stonden de vooroorlogse woningen aan de Snellinckstraat en de Zwaerdecroonstraat op de nominatie om te worden gesloopt. Corporatie Woonstad had nieuwbouwplannen, omdat een grondige renovatie te duur was. Het leidde tot veel protesten van krakers en kunstenaars, die de panden voor een appel en een ei bewoonden.

Met succes. Want een commercieel bouwbedrijf, Era Contour, wilde wel eens experimenteren met het 'klushuizenprincipe' zoals dat in Spangen is ontstaan, waarbij bewoners de vrije hand krijgen in het opknappen van oude panden. „Kort gezegd: Era Contour doet de buitenkant; dak, gevel, fundering. De rest is aan de bewoners,” zegt projectleider Marius Heijn. „De huizen worden volledig kaal opgeleverd. Geen elektriciteit, geen wc, niets.”

Nu, drie jaar later, zijn de vijftig huizen met ruim honderd woningen vrijwel allemaal bewoond. Een woning kost zo tussen de 170.000 en 400.000; daarnaast moet er minstens 25.000 euro per verdieping worden geïnvesteerd. En, zegt directeur Job van Zomeren, de nieuwe bewoners hebben voor 20 miljoen euro in de twee straten geïnvesteerd.

„Zeker in deze economische tijd is het ongekend welk bedrag in Middelland is geïnvesteerd. Dit was nooit gebeurd door een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. Zo wordt duidelijk: groot geld is moeilijk te krijgen, klein geld is er voldoende. Investeringen in de binnenstad moet van de mensen zelf komen,” zegt Job van Zomeren.

Opvallend is dat dit project van de grond is gekomen zonder subsidie. De oorspronkelijke klushuizen

zijn in Rotterdamse achterstandswijken ontstaan om zo 'andere mensen' te trekken. En ook in Middelland zijn de nieuwe bewoners hoogopgeleid en blank, en hebben deze veelal een beroep in de creatieve sector. Van Zomeren: „Voor ons was het succes met de eerste klushuizen in Rotterdam echt een eyeopener. We merkten dat er enorm veel behoefte aan is. Er is een grote groep die niets ziet in een Vinex-wijk, maar wil wonen in bestaande bouw in de binnenstad.”

Geen subsidie, maar hulp van de gemeente is wel nodig. „Omdat mensen zelf hun huis inrichten is flexibiliteit noodzakelijk. De gemeente controleert op veiligheid, maar gaat niet moeilijk doen over allerlei bouwreglementen. Dat verloopt uitstekend in Rotterdam.”

Inmiddels past ERA Contour zijn concept ook op andere plekken toe. Het project 'Een Blok Stad' in Middelland was een leerproces, waar geen winst op is gemaakt. Dat is wel mogelijk bij nieuwe projecten in Rotterdam en bij vijf projecten in Amsterdam, verwachten ze. Zo kwamen er bij de open dag bij een nieuwe 'Eén blok stad Oude Noorden' in de Kabeljauwsestraat en Hoyledestraat, onlangs 250 geïnteresseerden opdagen.





**Paul Swagerman en Annemiek Veldkamp. Hun huis in de Zwaerdecroon-
straat kostte 170.000 euro; de verbouwing 70.000 euro. FOTO JAN DE GROEN**