

## Hart van Charlois

# Alternatief



**Charlois is op zoek naar een nieuw hart. Het oude, begrensd door de Grondherenweg, Clemensstraat en Doklaan, is ondanks 15 jaar stadsvernieuwing dichtgeslibd met afbraakpanden. Daartoe ontvouwde de bewonersorganisatie Werkgroep Oud-Charlois op 24 oktober j.l. een ambitieus plan om de wijk meer uitstraling te geven. Het project voorziet via sloop en nieuwbouw in 230 woningen, 4500 m2 winkelruimte waaronder een supermarkt, een basisschool met gymzaal, een wijkaccommodatie met bibliotheek en eventueel een parkeergarage. De totale kosten van het plan belopen enkele tientallen miljoenen guldens.**

Karakteristiek in de operatie die tussen 1992 en 1996 zijn beslag moet krijgen is het loslaten van het klassieke thema 'bouwen voor de

buurt'. Van de nieuw te bouwen woningen moet ongeveer een derde gerealiseerd worden in de duurdere huur- of koopsector. Duidelijk bedoeld om mensen van buitenaf te interesseren zich in Charlois te vestigen. Pim Vermeulen, wethouder stadsvernieuwing, toonde zich bij de planpresentatie blij verrast. "Als wij hier vier jaar geleden mee op de propen waren gekomen, waren we in de Nieuwe Maas gedonderd." Harrie Claassen, voorzitter van de Stichting Hart van Charlois, is nog steeds in zijn nopjes met de reactie van Vermeulen. "Dat kan ik alleen maar als positief beoordelen. Het uitgangspunt van 24 oktober was de boel open te houden. Geen nee te krijgen vanuit de politiek. Dat is gelukt."

### Weggeslobberd

Bij Claassen, eigenaar-bewoner in Charlois en al dertien jaar vrijwilliger bij de bewonersorganisatie, vatte zo'n vier jaar geleden het idee post voor een ingreep die afweek van de aanpak die tot dan normaal was in stadsvernieuwingengebieden. "Bouwen voor de buurt is in Rotterdam altijd erg opgevat. Het was bedoeld voor die buurtbewoners die op dat moment het slechtst gehuisvest waren. Op zich terecht, maar er is nooit naar gekeken of een buurt aan een aantal functies kan voldoen. Een buurt is een leefgemeenschap met eigen voorzieningen. Op de manier waarop dat tot nu toe vertaald is in Bouwen voor de buurt, is dat weggeslobberd. Tientallen mensen met hogere inkomens zijn verdwenen uit Charlois. In de sociale woningbouw was voor hen geen plaats meer. Alternatieven waren er niet en zijn ook nooit ontwikkeld. De stadsvernieuwing is zwak geweest al die jaren. Veel sociale structuren zijn afgebroken en nooit hersteld. Het gevaar is dat je op die manier doorloophuizen creëert. Wanneer je straks koopwoningen bouwt, trek je mensen aan die er voor kiezen hier te gaan wonen. Je koopt geen huis om een jaar later weer te verdwij-





nen. Daarin kan je een sociale structuur opbouwen."

### **Brutaal**

Om de ideeën uit te werken tot een visie nam de bewonersorganisatie begin 1991 het Bureau voor Stad vernieuwing (Sjef Seuren) in de arm. In juni volgde de stap om een stichting op te richten om het totaalplan te verwzenlijken. Claassen: "Het plan zoals het nu voorligt bestond uit zeven deelplannen. De bewonersorganisatie is zo brutaal geweest om er één plan van te maken. Twee jaar geleden zijn we daar serieus mee aan de slag gegaan. Vanuit het projectbureau is daar altijd veel weerstand tegen geweest. Ons verzoek om de bestuurlijk verantwoordelijken rond de tafel te krijgen om ze met het plan te confronteren is nooit ingewilligd. En als je dan op planteam-niveau het niet met elkaar eens wordt, kan je twee dingen doen. Je poot stijf houden en naar de stuurgroep stadsvernieuwing stappen, maar mijn ervaring met directoren van diensten is dat ze de ambtenaren de hand boven het hoofd houden. Via een stichting konden we dat doorbreken en ons rechtstreeks wenden tot het stadsbestuur." De stichting moet nog meer vruchten gaan afwerpen. Fondsenwerving bij beleggers en projectontwikkelaars is één, kwaliteit van produkt en kwaliteit in beheer zijn twee en drie. "Je kan veel harder onderhandelen met aannemers", denkt Claassen. "Afspraken maken

over onderhoud in de toekomst. Zo'n onderhoudsplan moet worden meegenomen in de prijs. Zo maak je aannemers medeplichtig en kijken ze wel uit hoe ze bouwen."

### **Hobbels**

Voordat het plan realiteit kan worden, dienen er nog wel enkele hobbels genomen te worden. Grootste obstakel is de nieuwbouw van de Clemensschool. Daaraan gekoppeld is de realisering van winkelvoorzieningen en de wijkaccommodatie. De bouw van de school zou in 1992 van start moeten gaan, ware het niet dat Den Haag een landelijke bouwstop heeft afgekondigd. "De school is cruciaal", geeft Claassen toe. "Als die niet voorgefinancierd wordt, zitten we met dilemma van een uitgekleeft plan. De deelgemeente heeft al laten weten dat niet te zien zitten. Een slecht plan komt de jaren daarna keihard terug, redeneert men daar." Claassen zelf schat in dat het integrale plan zichzelf terugbetaalt. Hij wijst onder meer op de positieve effecten op de werkgelegenheid. Verder zou de meerprijs voor de grond die de gemeente ontvangt bij het bouwen van koopwoningen gestoken kunnen worden in de financiering van de school. "Alle aspecten moeten bij elkaar opgeteld worden", concludeert Claassen. "Daarover zal de discussie rond de alternatieve financiering moeten gaan. Er zal een aantal muurtjes tussen de verschillende hokjes moeten worden afgebroken."