

## *Symposium klushuizen*

Rotterdam, vrijdag 20 maart 2009

### **Een verrijking van het arsenaal in de stedelijke vernieuwing**

**Klushuizen zijn een Rotterdamse uitvinding. Het zijn verwaarloosde woningen in zwakke buurten die door de gemeente of een corporatie worden opgekocht en voor een appel en een ei leeg en onverbeterd worden doorverkocht aan (groepen) particulieren. Meestal per twee, drie of vier. De klussers voegen de woningen vaak samen en verbeteren ze ingrijpend, meestal met hulp van een architect en een aannemer. Zij investeren veel liefde, energie, tijd en geld in woningen die anders zouden zijn afgeschreven. De aanpak biedt een oplossing voor woningen waar instituties niet goed raad mee weten en verrijkt verouderde stadswijken met nieuwe woningtypologieën en een instroom van nieuwe doelgroepen. Het is een vorm van gentrypunctuur die de wijken sterker maakt. De klushuizen vormen een nichemarkt die niet alleen in Rotterdam, maar overal in Nederland het arsenaal van instrumenten in de stedelijke vernieuwing kan verbreden. Tijdens een symposium en een excursie op 20 maart 2009 in Las Palmas brachten Rotterdamse klussers en initiatiefnemers de zichtbare resultaten op een inspirerende manier voor het voetlicht.**



Het symposium en het kluspaviljoen op de LiViN' beurs werden mogelijk gemaakt met ondersteuning van BAM Woningbouw, Cardo architecten, Gemeente Rotterdam, Hulshof architecten, Ministerie van VROM, Pact op Zuid, ping pong design, Putter en partners architecten, Rabobank Rotterdam, SEV Realisatie, Urbannerdam, en Woonstad Rotterdam.



Projectleider Ditty Blom:

***‘Ja, u kunt het ook.’***

**In 2004 deed de gemeente Rotterdam het Wallisblok in de aanbidding: een stedelijk woonblok uit de jaren dertig met 78 kleine woningen. De kopers werden eigenaar voor één euro gekoppeld aan een forse opknappverplichting. De aanpak spreekt tot de verbeelding en is een ongekend succes, maar heeft buiten de Maasstad toch maar weinig navolging gekregen. Alleen Den Haag heeft een eerste project. Moeder der klushuizen Ditty Blom, destijds van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam/dS+V: ‘Het is bijzonder, maar niet zo bijzonder dat het alleen in Rotterdam kan. Ja, u kunt het ook. Het is mogelijk deze aanpak over te nemen.’**

### **Unieke kans**

Het is een combinatie van factoren die het succes bepalen. Voor de klussers is het een unieke kans op een grote woning voor een klein prijsje, die in de stad staat en niet in een buitenwijk en qua indeling en uitrusting geheel naar eigen zin is. En voor de gemeente is het een unieke kans om af te wijken van het traditionele renoveren en iets nieuws toe te voegen aan de overwegend homogene woonwijk. Een specifieke doelgroep heeft voor deze woningen belangstelling: mensen die de stad opnemen in hun dagelijkse leven en die niet schrikken van een groepje hangjongeren of een junk. Er zijn liefhebbers genoeg die de problemen niet zo zwaar laten wegen als de kansen. Na het Wallisblok startte de gemeente met het 169-klushuizenproject, maar het quotum is allang overschreden. De teller staat op 425 verkochte woningen en er is nog een wachtlijst met duizenden namen.

### **Hobbels**

‘Maar zo makkelijk als het lijkt, is het allemaal niet’, waarschuwt Ditty Blom. Ze wijst op hobbels als vervuilde grond, funderingsproblemen, klusemoties en hobbels die men moet nemen om de financiering rond te krijgen. Ook voor de gemeente is het niet alle dagen feest. De gemeente koopt de panden tegen marktwaarde aan en zet ze ver onder die waarde terug in de markt. De woningen in het Wallisblok konden dankzij cofinanciering door VROM nog voor één euro van de hand worden gedaan; de tweede generatie klushuizen gaat weg voor € 40.000 voor twee etages en € 75.000 voor een heel pand met vier lagen. Blom: ‘Meer dan eenderde van de marktwaarde is niet haalbaar. Voor de gemeente is het dus zeker geen goedkope oplossing, maar renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw zijn minstens even duur’.

### **Spelregels**

De gemeente zorgt bij de verkoop van de kluswoningen dat eventuele asbest is verwijderd. Verder staat de gemeente ervoor in dat de grond schoon is en de fundering in orde. De koper moet op zijn beurt binnen één jaar na overdracht zijn klushuis hebben opgeknapt. Hij moet er vervolgens zelf

minimaal twee jaar wonen. Verder moet de koper een verkoopregulerend beding ondertekenen om speculatie te verhinderen. Bij overdracht moet de koper de begrote verbouwkosten storten in een bouwdepot bij een bank. Om te voorkomen dat kluskopers belangrijke dingen over het hoofd zien, is er een uitgebreid programma van eisen en heeft de gemeente een Vergunningencoach aangesteld. Deze controleert het plan van aanpak en geleidt de aanvraag van de vergunningen. Het adviesbureau Urbannerdam verzorgt het complete traject van werving van kopers, informatieverstrekking en open dagen, begeleiding bij koop en advisering tijdens uitvoering. Of de koper het werk vervolgens zelf doet of daarvoor een aannemer inschakelt, is vrij. De meeste mensen kiezen voor een mix van beide.

### **Een warme jas**

De voordelen van de kluswoningen voor de wijk zijn van grote waarde, zegt Blom. Zij noemt de gentrypunctuur: de kleine toevoegingen die de wijk bijzonder maken en een positieve spin-off kunnen geven, de sociale cohesie die de groep te zien geeft, de betrokkenheid van de bewoners bij hun woonomgeving. ‘Deze mensen denken niet aan verhuizen. De woningen zijn daar veel te persoonlijk voor. Dit zijn woningen die hen als een warme jas passen. De klushuizen zijn een groot succes. Het sterke is, dat de gemeente het gewoon is gaan doen, ook al waren niet alle vragen en onzekerheden vooraf opgelost. Maar het succes is vooral te danken aan de klussers zelf. Zij laten zien wat er mogelijk is.’

Zie ook: [www.dedichterlijkevrijheid.nl](http://www.dedichterlijkevrijheid.nl) of [www.wonen.rotterdam.nl](http://www.wonen.rotterdam.nl)

Radbouw Engbersen, SEV en Esther Boonstra, StadNetwerk

### ***Het mantra van menging en homogeniteit***

**Met de klushuizen komt een nieuwe groep naar de oude wijken. Wat heb je daaraan? Het Sociaal Cultureel Planbureau noemde deze aanpak als één van de echt werkende methoden om de eenzijdige bevolkingssamenstelling van achterstandswijken positief te doorbreken. Toch is het een illusie dat de multiprobleemgezinnen in de buurt nu opeens bij de nieuwe young urban professionals op de thee komen. Er zijn doemdenkers die zelfs vrezen voor conflicten tussen de oude en de nieuwe bewoners. De waarheid ligt waarschijnlijk in het midden.**

### **Meerwaarde**

Esther Boonstra (StadNetwerk) deed onderzoek naar de sociale kant van het Wallisblok. ‘Het Wallisblok heeft zeker wat gedaan met de buurt’ oordeelt zij stellig: ‘Ook al zijn er in de wijk meer positieve ontwikkelingen die bijdragen aan een beter imago. De meerwaarde van het Wallisblok is dat zichtbaar werd dat meerdere partijen de moed hadden hier te investeren. De mensen hebben

gekozen voor deze buurt, ze zijn bereid er te leven, in de buurt boodschappen te doen en kun kinderen er naar school te brengen.’

### **Enclaves binnen diversiteit**

Radboud Engbersen, programmaregisseur bij de SEV, spreekt over het mantra van de menging en het mantra van de homogeniteit en zet beide naast elkaar. Groepen zoeken elkaar op in open, homogene enclaves binnen een superdiversiteit. Zo’n open enclave kan in hele diverse contexten goed gedijen. Zo zet het Wallisblok een creatief stempel in Spangen. Het project Biz Botuluyuz zet een Turks stempel in Bospolder en Le Medi zet in dezelfde wijk een Arabisch stempel. Als groep kun je in een diverse omgeving neerstrijken en je daar thuisvoelen. Voorwaarde is wel, dat de wijk een opgaande lijn laat zien. Mensen willen zich identificeren met winnende wijken; met een wijk waar je het gevoel hebt dat het beter gaat. De vraag is nu: woont zo’n groep naast de wijk, of zijn er contacten. Engbersen stelt dat sociale professionals, zoals onderwijzers, pleinmanagers en opbouwwerkers, een brugfunctie kunnen vervullen. Maar ook mensen uit de creatieve klasse kunnen dat omdat het doorgaans mensen met een open houding zijn. Het gaat weliswaar om lichte contacten, soms vederlichte contacten, maar die zijn niettemin van grote waarde voor de kracht van een wijk.

### **Klusflats en krimpregio’s**

Engbersen pleit ervoor om de aanpak te verbreden, zowel geografisch als conceptueel. Hij roept gemeenten en corporaties op meer met het concept van de kluswoningen te doen. Wat te denken van klusflats in de naoorlogse voorraad? Of kluswoningen in de krimpregio’s van Nederland waar het inwonertal terugloopt. Er zijn ook mogelijkheden voor kluswoningen op verschillende niveaus: het topniveau (à la Wallisblok), maar ook met een minder ambitieniveau waarbij de kosten en risico’s meer verdeeld worden tussen klussers en professionele partijen: ‘Dat maakt de kluswoningen voor meer doelgroepen aantrekkelijk’.



Op de LiVIN’ beurs trok het Kluspaviljoen veel aandacht. Het paviljoen was het tweede onderdeel van het Klushuizen evenement. Derde onderdeel vormden de publieksexcursies naar kluswoningen tijdens het beursweekeinde.

Hugo Priemus (column)

### ***'Een onvervangbare bijdrage aan de volkshuisvesting in Nederland'***

'De jongeren onder ons denken wellicht dat het hier om een geheel nieuwe aanpak gaat. Niets is minder waar'. In een prikkelende column gaat professor Hugo Priemus 20 jaar terug in de tijd. Hij brengt -toen- baanbrekende zelfbouwprojecten in de Rotterdamse wijken Zevenkamp en Beverwaard uit de periode 1978-1982 in herinnering. Een periode van opbloei in doe-het-zelfprojecten in de volkshuisvesting, aangejaagd door een groei van dhz-activiteiten (een stijgend cultuuroed) en een hypotheekrente die in die periode een recordhoogte van 12 procent bereikte. Priemus heeft de beide projecten destijds geëvalueerd. Hij constateerde dat de zelfbouwprojecten enerzijds niet ver genoeg gingen, omdat de gemeente vasthield aan veel zeggenschap over ontwerp en inbouw. Anderzijds ging de zelfwerkzaamheid te ver omdat de bouwers ook de drager van de woningen moesten realiseren. Op grond van die bevindingen pleitte Priemus destijds voor een scheiding van drager en inbouw waarbij klussers als collectief gebruik maken van professionele bouwpartijen om de drager te realiseren, waarna ze zelf in hoge mate vrij zijn bij het ontwerpen en realiseren van de inbouw. De anders altijd kritische Priemus constateert verheugd dat de hedendaagse aanpak van de kluswoningen naadloos aansluit bij deze aanbevelingen. Het casco is in de kluswoningen reeds aanwezig, zodat de zelfbouwers zich volledig op de inbouw kunnen concentreren. En het gaat niet per se om het realiseren van kostenbesparingen, maar in de eerste plaats om een betere aansluiting van de woning op de specifieke woonwensen van de huishoudens. 'Ik hoop dat de Ed en Willem Bevers van deze wereld de kans krijgen om hun energie te steken in het klussen in woningen van zeer oud tot spiksplinternieuw. Zij leveren een onvervangbare bijdrage aan de volkshuisvesting in Nederland. Chapeau!'

Klushuizen in de praktijk (1)

### ***Hier wil iedereen wel wonen!***

**Spangen is één van de aandachtswijken waar Rotterdam en het Ministerie van VROM al lange tijd de zeilen bijzetten om de leefbaarheid op alle mogelijke vlakken te verbeteren. De laatste jaren zijn forse stappen gezet. En dat is te merken. SEV Realisatie heeft Spangen uitgekozen als doel van een excursie en een kennismaking met het fenomeen 'klushuizen'. In Spangen zijn er verschillende van te vinden, waaronder de klushuizen avant la lettre, het Wallisblok.**

#### **In de roos**

Het Wallisblok staat middenin een hotspot: een probleebuurt met de hoogste prioriteit. Verloedering, drugspannen, illegale verhuur, leegstand en onveiligheid. 'Wat moet je met zo'n

bouwblok?', vroeg de gemeente zich vertwijfeld af. Renoveren is duur en leidt bovendien tot meer van hetzelfde. En wie koopt er in deze buurt een woning van twee ton of meer? Sloop is evenmin een optie. Het alternatief was om de woningen te verwerven, leeg op te leveren en aan particulieren te verkopen voor één euro per stuk gekoppeld aan een forse opknopverplichting. Dit bleek een schot in de roos. Duizenden hadden belangstelling, honderden hebben zich ingeschreven en uiteindelijk hebben 36 mensen een kopersvereniging opgericht: de Dichterlijke Vrijheid.

### **Droomwoning**

De vereniging heeft het blok herverkaveld door appartementen samen te voegen en heeft een aannemer ingeschakeld voor renovatie van de gevels, de kozijnen, het dak en de woningscheidende wanden. Vervolgens zijn de appartementsrechten uitgegeven aan de leden van de vereniging. Die zijn zelf, met een aannemer of met het secundaire arbeidspotentieel van vrienden en familie aan de slag gegaan. Ze hebben er de woning van hun dromen gebouwd. Woningen over één, twee, drie of vier bouwlagen, in grootte variërend tot 325 m<sup>2</sup>. Schitterend ingericht, nieuwe keuken en sanitair, hoog afwerkingsniveau. En met karakter. Iedere woning is uniek en bijzonder: een glazen vloer, een woning met drie badkamers, ateliers, een dakterras, een kookeiland of een keukenblad van vier meter. De achtertuinen in het gesloten bouwblok zijn open ingericht, zonder schuren of schuttingen. De vereniging vormt een woongemeenschap die al ademde vóór de woningen waren bewoond.

### **Wallisblok Spangen winnaar Job Dura Prijs 2006**

De Dichterlijke Vrijheid is winnaar van de Job Dura Prijs 2006. Minister Pieter Winsemius van VROM heeft op 6 december de prijs uitgereikt in het NAI, die bestaat uit een bedrag van 32.500 euro en een sculptuur. De jury prijst de wijze waarop de Dichterlijke Vrijheid prominent heeft bijgedragen aan de omslag in de wijk Spangen in Rotterdam: 'Op deze manier wordt het architectonisch waardevolle Wallisblok opgeknapt, en ook creatieve en hoogopgeleide kopers naar de wijk getrokken. Kopers, zo is de gedachte, zijn doorgaans meer betrokken bij hun buurt', aldus de jury. De kopersvereniging wil het bedrag besteden aan een ontmoetingsplek voor de gehele buurt.



Tijdens het symposium tekenden kopersvereniging De Driehoek, Woonstad Rotterdam en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst voor een nieuw collectief klusproject op Katendrecht.

Klushuizen in de praktijk (2)

### ***Gewoon doen. Heb vertrouwen.***

**De begeleider (Frans van Hulten, Urbannerdam), de architect (Ineke Hulshof) en de klussers (Martijn Kok en Marit Visser) geven een rapportcijfer 8 tot 9 aan de manier waarop de klushuizen in Rotterdam hun weg vinden. De resultaten spreken tot de verbeelding, ook al is de weg ernaartoe lang niet altijd goed geplaveid.**

#### **Het wordt altijd duurder**

Martijn Kok is voorzitter van de kopersvereniging De Blauwe Vos: ‘Wat goed gaat, is dat je fantastische huizen krijgt. Wat niet goed gaat, is dat het altijd duurder wordt. Stiekem weet je dat wel, maar je gaat altijd van de positieve kant uit’. Marit Visser is individuele kluskoper. Zij is er redelijk blanco ingestapt, maar kwam er al snel achter dat bijvoorbeeld de oude vloerbalken totaal verrot waren. Frans van Hulten begeleidt de klussers op het traject: ‘Zeker bij een collectief project heb je allerlei kwaliteiten nodig. En die zijn meestal ook wel aanwezig. Je hebt de Pietje Preciezen. Je hebt de creatievelingen. Je hebt de bouwkundigen. Je hebt mensen die sociaal sterk zijn en de groep bij elkaar houden. Met zo’n groep kom je een jaar lang bij elkaar en neem je allerlei beslissingen. Met die groep accepteer je dat. Zo ontstaat de community.’

#### **Overdrachtsbelasting**

Een belangrijke hobbel is de overdrachtsbelasting. Je zou zeggen dat die nul is bij overdracht van een pand tegen een symbolische prijs van één euro. Maar de fiscus gaat uit van de waarde van een pand in het economische verkeer. Bij het Wallisblok was dat een tegenvaller waar de bewoners niet op hadden gerekend. Om het probleem op te lossen is een Wijkontwikkelingsmaatschappij opgericht voor dit stukje van de hotspot en kon men gebruik maken van de rijksregeling die de WOM vrijstelt voor deze heffing. De consequentie was wel dat alle bewoners bij dezelfde bank een hypotheek moesten afsluiten. Ineke Hulshof pleit ervoor dat de politiek deze hobbel in wetgeving wegneemt.

#### **Regelgeving**

Nog een hobbel is de regelgeving vanuit bouw- en woningtoezicht. ‘En dan staan er opeens hekjes waar je ze helemaal niet wilt’, zegt Ineke Hulshof. Zij pleit voor een aanpak die meer past bij dit bouwproces: ‘Je moet zichtbaar maken wat de belangrijkste uitgangspunten zijn en de inspecteur van bouw- en woningtoezicht moet als een soort coach de klussers begeleiden.’

#### **Heb vertrouwen**

Heb vertrouwen in de klussers, luidt de conclusie van het viertal. ‘Je kunt meer dan je zelf denkt’, ervaart Marit Visser. ‘Wees niet bang’, zegt Frans van Hulten tegen gemeenten en corporaties: ‘Regel de randvoorwaarden goed, en ga daarna gewoon aan de slag. Gewoon doen’. Martijn Kok:

‘De instituties willen graag voor ons zorgen, maar heb vertrouwen in degenen die de ontwikkeling trekken. Wij bepalen. Het is ons huis.’

Klushuizen in de praktijk (3)

### *Een kwestie van willen*

**Het gemeentebestuur van Rotterdam (wethouder Hamit Karakus), woningcorporatie Woonstad Rotterdam (directeur Willem Klos) en hoogleraar duurzaam bouwen Anke van Hal zijn enthousiaste pleitbezorgers voor de klushuizen. Nu doorpakken!**

#### **Positieve ervaringen**

Hamit Karakus prijst de cohesie die door de kluskopers aan de zwakke wijken wordt toegevoegd: ‘We gaan ermee door, ook al is het woningbestand van de gemeente beperkt. Ook de corporaties zijn daarom voor ons erg belangrijk.’ Corporatiedirecteur Willem Klos onderschrijft de positieve ervaringen: ‘Wij willen heel graag dit soort energieke mensen in de wijken’, maar ziet ook de beperkingen: ‘We vragen wel heel veel van de klussers. Niet iedereen kan dat leveren’. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid prijst ook Anke van Hal de klushuizen: ‘Duurzaamheid heeft een fysieke, een economische en een sociale component. Dat is hier alle drie aan de orde.’ Een pand niet slopen is de eerste winst. Vervolgens realiseren klussers vaak bovengemiddelde energieprestaties omdat het hun eigen woning is. En op sociaal vlak geven de community en de binding met de buurt een hoge mate van duurzaamheid.

#### **Lef tonen en ondersteunen**

Maar hoe kan het toch, dat er ondanks hun bewezen meerwaarde en succes en ondanks de lange wachtlijsten, nog maar zo weinig klushuizen zijn? Hoe kan het dat de klushuizen zich vooralsnog beperken tot Rotterdam en een beetje Den Haag? Volgens Willem Klos voelen mensen zich aangetrokken tot de vrijheid van een klushuis, maar als ze met de risico’s worden geconfronteerd, haken velen af: ‘De contramal van vrijheid is risico’. Er kunnen volgens hem meer klushuizen worden gerealiseerd als het klussen zich tot de inbouw beperkt, omdat er dan ook minder risico is. Maar daarmee verwatert de definitie van een klushuis. Hamit Karakus is niet zo bang voor risico’s: ‘Die is er altijd. Er zijn veel mensen die daar niet bang voor zijn. Hoe groot die risico’s zijn, moet je met elkaar ontdekken. En als de corporaties deze willen verkleinen, kan dat bijvoorbeeld via het systeem van maatschappelijk gebonden eigendom. Ook op het gebied van beheer kunnen corporaties veel betekenen’. Willem Klos is het daarmee eens en vraagt op zijn beurt de wethouder om bij de klushuizen extra aandacht te geven aan de kwaliteit van de buitenruimte: ‘Er gaat veel geld in om. De klussers steken dat geld in het complex zelf. Zij kunnen worden verleid als de gemeente geld steekt in het opknappen van de buitenruimte’. Anke van Hal vat samen: ‘Het gaat om



een combinatie van lef tonen en ondersteunen. De opvattingen over wat mogelijk is, verschillen sterk per corporatie. Wat belangrijk is, is dat de partijen die ermee aan de slag gaan, dat zelf ook graag willen.’

### **Eén van de oplossingen**

Aan het geld ligt het niet, constateren de drie gesprekspartners. Willem Klos: ‘Natuurlijk is het duur, maar het alternatief is vaak nog veel duurder.’ Hamit Karakus: ‘Als wij in Spangen woningen hadden gerealiseerd van twee ton, dan hadden we die nooit verkocht. Nu is er vaak aanzienlijk meer geïnvesteerd.’ Anke van Hal: ‘Het is niet alleen een kwestie van geld. Vanuit het oogpunt van stedelijke vernieuwing is sloop/nieuwbouw niet eens een optie! Er zijn in Nederland zoveel van dit soort woningen dat je er met het huidige tempo gewoon niet uitkomt. Daar moeten oplossingen voor komen. En dit is daar één van.’



Aan het eind van het symposium reikte wethouder Karakus het eerste exemplaar van het boek *“169 Klushuizen, van experiment tot instrument”* uit aan klussers Marit Visser en Rudy Dieperink.



## **Verantwoording**

Deze tekst is gemaakt op basis van het Symposium Klushuizen op vrijdag 20 maart 2009 in Las Palmas te Rotterdam. Aan het symposium ging een excursie vooraf naar klushuizen in de wijk Spangen. De organisatie was in handen van SEV Realisatie, gemeente Rotterdam, Pact op Zuid, Urbannerdam en journalist Annemarie Sour en fotograaf Joop Reyngoud als auteurs van het boek *169 Klushuizen, van experiment tot instrument* dat aan het slot van het symposium werd uitgereikt.

De bijeenkomst werd voorgezeten door Nico Haasbroek.

Sprekers waren Ditty Blom (programmamanager Pact op Zuid), Esther Boonstra (StadNetwerk), Radboud Engbersen (SEV), Ineke Hulshof (architect), Frans van Hulten (Urbannerdam), Martijn Kok (klusser en voorzitter van de kopersvereniging De Blauwe Vos), Marit Visser (klusser), Hugo Priemus (emeritus hoogleraar TU Delft), Hamit Karakus (wethouder van de gemeente Rotterdam), Willem Klos (directeur woningcorporatie Woonstad Rotterdam), Anke van Hal (hoogleraar duurzaamheid Nyenrode en TU Delft).

Verslag: Henk Bouwmeester.

Fotografie: pag. 1, 6 en 9 Hannah Antonysz, pag. 4 Joop Reyngoud

## **Meer informatie**

SEV Realisatie

Hans Vos

Postbus 1833, 3000 BV Rotterdam

E-mail: [vos@sev-realisatie.nl](mailto:vos@sev-realisatie.nl)

Of kijk op [www.sev-realisatie.nl](http://www.sev-realisatie.nl)

Het symposium en het kluspaviljoen op de LiViN' beurs werden mogelijk gemaakt met ondersteuning van BAM Woningbouw, Cardo architecten, Gemeente Rotterdam, Hulshof architecten, Ministerie van VROM, Pact op Zuid, ping pong design, Putter en partners architecten, Rabobank Rotterdam, SEV Realisatie, Urbannerdam, en Woonstad Rotterdam.