

KLUSHUIZEN NU OOK IN WEDEROPBOUW- FLATS

KLUSHUIZEN HEB JE IN ALLE SOORTEN EN MATEN. DE KLUSHUIZEN WAAR WE IN DIT ARTIKEL OVER SCHRIJVEN HEBBEN ECHTER SPECIFIEKE KENMERKEN. ZE ZIJN EIGENDOM VAN EEN GEMEENTE OF WONING-CORPORATIE, LIGGEN VAAK IN WAT LASTIGER BUURTEN EN HEBBEN ACHTERSTALLIG ONDERHOUD, OF DRINGEND BEHOEFTE AAN EEN RENOVATIE.



ANIMATIE NIEUWE TUINGEVEL KLARENSTRAAT
IN AMSTERDAM. FOTO RECHTSBOVEN: BESTAANDE GEVEL.

Auteur: **Frans van Hulten**

Bij de verkoop aan particulieren gelden er voorwaarden die borgen dat de klushuiskoper de woning binnen een bepaalde termijn en niveau opknapt en er ook een aantal jaren zelf gaat wonen. In ruil daarvoor krijgt de koper een korting op de aanschafprijs, want het moet natuurlijk wel financieel interessant en haalbaar zijn.

HOE HET OOIT BEGON

De opmars van klushuizen in Nederland is begonnen in de Rotterdamse wijk Spangen. Daar vonden adviesbureau Urbannerdam en Hulshof Architecten in de gemeente Rotterdam een partner om het compleet vervallen Wallisblok van ruim 90 appartementen samen met 36 particulieren te renoveren. Geen corporatie of projectontwikkelaar zag er destijds brood in, om in Spangen te investeren in woningen. Een rekensom leerde ook dat een opknapbeurt van de woningen even veel kostte als dat de woningen erna waard zijn. De gemeente wilde snel een aanpak in Spangen en verkocht de woningen voor het symbolische bedrag van één euro aan kopers, die gezamenlijk de verplichting op zich namen om de panden te renoveren en er zelf te gaan wonen. Het werd een groot succes. Er zijn door de kopers 36 verrassende woningen variërend in grootte van 45 tot 325 vierkante gerealiseerd. Het imago van Spangen knapte er flink van op en het succes was voor de gemeente Rotterdam aanleiding om er een stedelijk project van te maken. Sinds 2005 heeft Rotterdam honderden Klushuizen verkocht en dragen ze bij aan leefbare buurten.

Het Sociaal Cultureel Planbureau noemde het Klushuizenproject zelfs een van de weinig echt goed werkende instrumenten om differentiatie in wijken op gang te brengen.

ZIEN IS GELOVEN

De belangstelling voor Klushuizen is sterk toegenomen nadat er in 2011 een conferentie over het thema Klushuizen is gehouden. Onderdeel daarvan waren excursies naar reeds gerealiseerde projecten. Deelnemers aan de conferentie zagen nu zelf wat voor bijzondere woningen er door de particulieren werden gerealiseerd in de volstrekt verkrotte panden.

Den Haag en Arnhem waren de 'quick believers'. Samen met adviesbureau Urbannerdam zijn in deze steden de eerste Klushuizenprojecten opgezet. Wederom met vastgoed waarvoor geen reguliere ontwikkelingen mogelijk waren. Ook hier waren de resultaten weer boven verwachting. Zo waren de panden aan de Hommelseweg en omgeving in Arnhem al jaren een hoofdpijndossier voor Portaal en gemeente Arnhem. Nu zijn het pareltjes in de wijk Sint Marten geworden. Niet alleen de woningen zijn bijzonder goed geslaagd ook de kopers hebben nieuw enthousiasme in de wijk gebracht.

De laatste nieuwe stad waar het concept van Klushuizen wordt uitgerold is Utrecht. Hier kunnen geïnteresseerden straks woningen van Mitros in de wijk Ondiep kopen om er hun paradijsjes van te maken. >



FRANS VAN HULTEN, directeur bij Urbannerdam. Van Hulten is samen met architect Ineke Hulshof bedenker van het Klushuizenconcept. Sinds 2003 is hij betrokken bij vele zelfbouwprojecten en momenteel adviseur van de vereniging 'Klussen op de Klarenstraat' in Amsterdam.

"DEN HAAG EN
ARNHEM WAREN DE
'QUICK BELIEVERS'"



CRISIS BIEDT NIEUWE KANSEN

Door de crisis op de vastgoedmarkt ontstaan er steeds meer kansen voor Klushuizen. Gebouwen die op de nominatie staan om te worden gesloopt, worden nu eerst onderzocht op haalbaarheid om als Klushuizen te verkopen. De huidige eigenaar hoeft dan niet zelf te investeren. Klushuizen vereisen slechts een beperkt financiële investering vooraf terwijl ze in sommige gevallen ook nog eens meer opleveren dan de traditionele aanpak, nog los van de sociale winst en het duurzame karakter van klushuizen.

EERSTE NAOORLOGSE KLUSHUIZENFLAT

Een Klushuizenproject waar op dit moment veel aandacht voor is, is Klussen op de Klarenstraat in Amsterdam Slotervaart. Woningcorporatie de Alliantie biedt een jaren vijftig portieketageflat aan kopers aan die samen de flat moeten gaan herverkavelen en renoveren. Het is voor het eerst in Nederland dat er in zo'n flat klushuizen worden verkocht. Hoewel nog niet de hele flat is verkocht aan klussers, ziet het er wel naar uit dat het een succesvol project gaat worden. De flat bestaat nu nog uit 40 identieke appartementen van 74 vierkante meter op een plint van bergingen en garages. Samen met Urbannerdam en Van Schagen architecten zijn inmiddels 20 kopers bezig met de herontwikkeling van de flat. Er komen appartementen van 74 tot 200 vierkante meter. Woningen worden zowel horizontaal als verticaal samengevoegd. De begane grond wordt gedeeltelijk bestemd voor wonen zodat er ook grondgebonden woningen met een privé-tuin komen. De daken worden gebruikt voor dakterrassen en het plaatsen van zonnepanelen.

GEEN SLOOP MAAR NIEUW ELAN

Het idee voor het laten ontwikkelen van de flat door toekomstige kopers is niet ineens ontstaan. Stadsdeel Nieuw West wilde graag een van de karakteristieke 'Groosman flats' in de Staalmanpleinbuurt voor sloop behoeden. De Alliantie selecteerde Urbannerdam om te helpen bij het uitponden van de flat.



ACHTERGEVEL KLUSHUIZEN IN ROTTERDAM VOOR EN NA DE RENOVATIE (BOVEN).

"KLUSHUIZEN VEREISEN SLECHTS EEN BEPERKT FINANCIËLE INVESTERING VOORAF TERWIJL ZE IN SOMMIGE GEVALLEN OOK NOG EENS MEER OPLEVEREN DAN DE TRADITIONELE AANPAK"

De Alliantie zou eerst het casco opknappen waarna kopers vervolgens de flats van binnen verder mochten afwerken. Aan Urbannerdam was echter ook expliciet gevraagd om alternatieven voor het uitpondscenario aan te dragen. Klushuizen dus! De Alliantie en stadsdeel Nieuw West waren na een bezoek aan klushuizenprojecten in Rotterdam helemaal om. Zeker toen na de eerste werving er een groep enthousiaste kopers was, geloofde iedereen in de potentie van het concept.

KLUSKOPERS INVESTEREN MEER

De kopers zijn de baas over de complete herontwikkeling. Ze maken vides, bijzondere trappen en bedenken zelf en met hulp van de architect hoe ze willen wonen. Om geluidsoverlast te voorkomen worden overal zwevende dekvloeren en voorzetwanden geplaatst. Alle oude kunststof en houten puien worden vervangen door nieuwe aluminium puien waar iedereen zijn eigen indeling kan kiezen. De portieken worden aangepast zodat deze ook een chique uitstraling krijgen en de woningen hebben straks na de renovatie een energielabel van gemiddeld A. Voor de renovatie van het casco schakelen de kopers een aannemer in, daarna gaan de kopers zelf aan de slag gaan met het (laten) afbouwen van hun individuele woningen in de flat. Woningcorporatie de Alliantie nu nog eigenaar van de flat aan de Klarenstraat laat de ontwikkeling geheel over aan de nieuwe kopers. Zij helpt waar dat gewenst is en is nog wel verantwoordelijk voor de verkoop van de laatste meters in de flat. Enthousiast is de Alliantie ook over de rol die de kopers nu al innemen in de buurt. Bij sociale activiteiten, inspraak- en meedenkbijeenkomsten zijn ze vaak van de partij, terwijl ze er nog lang niet wonen. De toekomstige klussers steken nu al veel energie in kennismaking met de buurt en de burens. Ze willen nu al verbindingen leggen en mensen leren kennen.

GOEDE BEGELEIDING ESSENTIEEL

Urbannerdam begeleidt de kopers gedurende het gehele proces van ontwikkeling van de plannen tot de aannemer het gerenoveerde

casco oplevert. Klushuizen zijn veel ingewikkelder te realiseren dan je zou verwachten. Goede begeleiding vergt naast kennis van financieringsvraagstukken, juridische onderwerpen en technische aspecten ook kennis van sociale processen. Je hebt te maken met individuele kopers, maar ook het collectief. Wat voor de een goed uitpakt, kan voor de andere koper negatieve consequenties hebben. Denk alleen maar eens aan de positie van leidingkanalen die door de woning van de boven en benedenburen moeten. Wie bepaalt er wat dan wel en niet kan?! Hoewel er aan de flat zelf nu nog weinig te zien is, wordt er achter de schermen hard gewerkt om na de zomer van 2013 te starten met de renovatie. Rond maart 2014 kunnen individuele kopers dan aan de slag om hun woning geheel naar eigen smaak af te bouwen. Over anderhalf jaar moeten de klussers de hele renovatie hebben afgerond.

GROTE KANS EN SOMS ONMOGELIJK- HEDEN

We zien veel potentie en gelukkig ook veel belangstelling voor het concept van Klushuizen in de naoorlogse voorraad. Door heel het land is er belangstelling voor de flat in de Klarenstraat. De Flat Kleiburg in de Bijlmer wordt ook via een vorm van Klushuizen opgeknapt. Fase 1 is al 100 procent verkocht en er lopen nog heel veel opties, waardoor de laatste traditionele honingraatflat in de Bijlmer voor de sloop is behoedt. De voorraad met nog onverbeterde naoorlogse flats is enorm en dit concept biedt goede mogelijkheden om naast de flats ook de buurt een positieve boost te geven. Maar het is niet zo dat iedere flat geschikt is. Onlangs nog heeft Urbannerdam een Nijmeegse woningcorporatie geadviseerd over een flat. Conclusie was dat in dat specifieke geval het erg lastig werd en wellicht ook te duur om er klushuizen van te maken. De corporatie heeft op basis van het advies het besloten om de flat op de traditionele manier te renoveren.

TIPS

Wie er over nadent om met Klushuizen aan de slag te gaan enkele tips:

- Laat van tevoren de haalbaarheid onderzoeken door een partij met ervaring;
- Ga niet zelf eerst het casco renoveren maar laat de keuze hiervoor bij de kopers, het project wordt er beter van en het voorkomt dat casco ingrepen achteraf door de kopers alsnog worden gewijzigd en er sprake is van kapitaalvernietiging;
- Bedenk van tevoren goed wat je wil bereiken met klushuizen en pas je project daar op aan;
- Probeer niet zelf het wiel uit te vinden, huur goede begeleiding in, dit bespaart veel kosten en frustraties bij deelnemers;
- Als laatste en misschien wel de belangrijkste tip, heb vertrouwen in de kopers van een klushuis en geef ze de vrijheid om hun eigen keuzes te maken, ze kunnen veel meer dan wij gewend zijn om te denken.



Stedebouw & Architectuur publiceerde regelmatig over klushuizen. Ook is een expertpanel over klushuizen georganiseerd.

Op www.stedebouwarchitectuur.nl vindt u deze informatie terug. Het trefwoord 'klushuizen' invoeren en u wordt in het archief naar de juiste artikelen geleid.