

# EVALUATIERAPPORT WALLISBLOK EXPERIMENT



Dit is een publicatie uit het SEV-programma:

**KEER  
DE VERLOEDERING!**

Auteur: Esther Boonstra, StadNetwerk

Dit is een publicatie uit het SEV-programma: Keer de verloedering!

U kunt SEV-publicaties vinden op [www.sev.nl](http://www.sev.nl), of bestellen bij:

SEV

Postbus 1878

3000 BW Rotterdam

telefoon 010 - 282 50 50

[sev@sev.nl](mailto:sev@sev.nl)

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

## VOORWOORD

Ook in een Rotterdamse hotspot kun je de verloedering keren door a. in te spelen op bestaande kwaliteiten die er toch nog zijn, ook al zijn ze misschien wat ondergesneeuwd en b. in zee te gaan met partners die er ook werkelijk voor gaan, omdat ze belang hebben bij een aanpak die voor hen ook concreet resultaat oplevert. Kansen en mensen bij elkaar brengen, dat is het eigenlijk.

De kwaliteit van het Wallisblok was rond de eeuwwisseling bepaald niet optimaal. Dichtgetimmerde panden, met hier en daar nog bewoonde woningen en veel overlast van junks, een unheimisch stukje stad. De gemeente twijfelde over de aanpak, renovatie was kostbaar, meer van hetzelfde – kleine etagewoningen – wilde men eigenlijk niet en... wie wilde er eigenlijk wonen in Spangen, destijds?

De kracht van de 'Wallismethode' is dat aan de bestaande kwaliteiten (de locatie aan de Schie en dichtbij de binnenstad, de aantrekkelijke architectuur uit de jaren 30) dwars door de minpunten heen enkele stevige trekkers zijn toegevoegd: de 'spotprijs' (namelijk 0 euro) en de mogelijkheid om zelf je woning vorm te geven. Dit was voldoende om de interesse te wekken van een groep (kapitaal)krachtige bewoners, die uit zichzelf waarschijnlijk niet op het idee was gekomen om in deze wijk te gaan wonen, maar die wel door het slechte imago van de wijk heen kunnen prikken.

Vrijblijvend was het allemaal niet: de kopers gingen wel de verplichting tot renovatie aan en verplichtten zich daarmee ook naar elkaar: het casco is namelijk in collectief particulier opdrachtgeverschap gerenoveerd.

Het succes van het Wallisblok is bekend en heeft ook veel media-aandacht gekregen. Aan de Schie staan nu een prachtig gerenoveerd woonblok met 39 verschillende woningen voor een lage prijs, bewoond door mensen die er naar verwachting niet snel weer zullen vertrekken. Een prachtig concreet *resultaat*, zowel fysiek als sociaal. We hoefden als SEV geen evaluatie meer uit te voeren om dat vast te stellen.

Wat ons nog wel interesseert, is het *effect* van deze aanpak op de wijk. Komt er inderdaad een proces van gentrification op gang, wordt de wijk aantrekkelijker voor vestigers en wat merken zittende bewoners ervan? Hebben de grofweg 90 nieuwkomers in Spangen (waaronder veel babies) effect op het leefklimaat in de wijk? Wat is het effect op de stabiliteit – zowel binnen het Wallisblok als in de buurt? Over deze zaken zijn nog niet zo veel harde uitspraken te doen maar de signalen zijn positief.

Gezien het succes is het eigenlijk verwonderlijk dat deze methode in het land niet veel breder wordt opgepakt. Ligt het aan de onorthodoxe, niet marktconforme aanpak? Aan onbekendheid met het fenomeen en het maatwerk dat nodig is? In Rotterdam, waar men met de zogenaamde kluspanden doorzet op deze aanpak, en ook in Den Haag worden inmiddels voorzieningen getroffen om de methode meer in te bedden. Zo is bij beide gemeenten een vergunningencoach beschikbaar die de kopers helpt om alle benodigde vergunningen voor elkaar te krijgen. In Rotterdam heeft men in verschillende hotspotbuurten logeerwoningen beschikbaar voor potentiële kopers, zodat zij kunnen ervaren hoe het is om in een hotspotbuurt te wonen.

Deze evaluatie biedt gemeenten, corporaties en natuurlijk bewoners/potentiële kopers praktische informatie over de succes- en faalfactoren bij deze renovatie in collectief particulier opdrachtgeverschap en maakt het proces van planvorming tot realisatie en beheer inzichtelijk.

Wij hopen dat de Wallismethode van een aansprekend experiment een op vele manieren toegepaste methode wordt.

Judith de Jong.

## INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	3
1. Inleiding .....	7
1.1 Achtergrond .....	7
1.2 Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.....	8
1.3 Onderzoeksmethodiek .....	8
1.4 Leeswijzer .....	9
2. Collectief particulier opdrachtgeverschap in renovatie.....	11
2.1 Het fysieke doel .....	11
3. Knelpunten en succesfactoren in het proces .....	15
3.1 Initiatie- en definitiefase .....	15
3.2 Planfase .....	17
3.3 Realisatie- en beheerfase .....	17
3.4 De lessen uit het Wallisblok .....	18
4. Ontwikkeling omgeving Wallisblok.....	21
4.1 Imagoverbetering .....	21
4.2 De buurt in! .....	22
4.3 Gentrification.....	23
4.4 Stabiliteit in de buurt.....	24
5. Succesvoorwaarden .....	27
5.1 Fysieke voorwaarden .....	27
5.2 Eisen aan betrokken partijen.....	28
5.3 Aanpak op de risico's .....	29
5.4 Bredere toepasbaarheid collectief particulier opdrachtgeverschap.....	37
6. Conclusies .....	39
6.1 Blik op het verleden.....	39
6.2 Blik op de toekomst.....	40
Bijlage 1: Statistische gegevens nieuwe bewoners Wallisblok .....	41
Bijlage 2: Lijst met geïnterviewde personen en instanties.....	43
Colofon .....	44



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond

### **Gemeente Rotterdam geeft gratis woningen weg!**

Het Wallisblok kreeg eind 2004 landelijke bekendheid toen de gemeente bekend maakte, de woningen aan de Wallisweg, Balkenstraat en Nicolaas Beetsstraat in Spangen weg te geven aan geïnteresseerden. Het waren geen 'gratis' woningen, maar woningen met een renovatieverplichting van minimaal 70.000 euro. Het project was niet alleen in de opzet vooruitstrevend, maar ook in de renovatiewijze. Het blok moest in collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerenoveerd. Een nieuw fenomeen in een dergelijke probleemwijk.

Het Wallisblok verloederde in de jaren negentig in rap tempo. Een deel van de woningen kwam in handen van malafide huisjesmelkers en werd vervolgens bewoond door drugsverslaafden en –dealers. Een ander deel van de woningen stond leeg of werd bewoond door zwervers. De oorspronkelijke bewoners trokken langzamerhand weg uit de wijk: het Wallisblok en de omliggende straten raakten in een neerwaartse spiraal van onveiligheid en drugsoverlast. In 2003 startte de gemeente met de *hotspotaanpak*. De negen slechtste plekken in Rotterdam op het gebied van wonen, veiligheid en leefbaarheid kregen extra ondersteuning om versneld de problemen aan te pakken. Het Wallisblok was één van de negen hotspots.

De aanpak bestond voor een belangrijk deel uit de verbetering van het particuliere woningbezit. Een lastige opgave, omdat het blok uit allerlei kleine VvE's (Vereniging van Eigenaren) bestond. Een van de eerste ideeën was het blok te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De gemeente kocht daarom vanaf 1998 woningen in het pand op. Echter door funderingsproblemen werd lange tijd geen beslissing over het pand genomen en stonden woningen leeg. Verloedering en onveiligheid kregen steeds meer invloed op de wijk.

### **Doorbraak**

In 2003 namen twee partijen het initiatief om het Wallisblok in collectief particulier opdrachtgeverschap op te knappen. Het blok had nog een grote architectonische aantrekkingskracht en Hulshof Architecten en Steunpunt Wonen Rotterdam (nu Urbannerdam) zagen ondanks de slechte staat van de woningen een kans om het Wallisblok op een unieke wijze te renoveren. Het initiatief sloot goed aan bij de hotspotaanpak van de gemeente. Na een haalbaarheidsonderzoek werd in maart 2004 de knoop doorgehakt en startte het project onder de naam: De Dichterlijke Vrijheid.

De kopersvereniging De Dichterlijke Vrijheid nam de woningen in het Wallisblok 'om niet' over van de gemeente Rotterdam. Steunpunt Wonen Rotterdam ondersteunde dit proces en Hulshof Architecten begeleidde de fysieke renovatie. Vanaf dat moment startte een intensief proces waarin de kopers en betrokken partijen gezamenlijk de renovatie moesten opzetten. Op 1 september 2007, 3,5 jaar na het 'weggeven' van de woningen, vond de officiële opening plaats.

## 1.2 Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in Rotterdam is vanaf de start betrokken geweest bij het project en heeft van het project een beeldverslag gemaakt. De documentaire geeft een goed beeld van de verschillende fases waar het renovatieproject doorheen is gegaan. Dit evaluatierapport is het afsluitende onderdeel van de monitoring van het project en gaat in op de doelstellingen die de SEV zich aan de start van het experiment stelde.

Voor de SEV was dit project vanuit twee invalshoeken relevant. Vanuit het programma 'Keer de Verloedering!' is het interessant om in een verloederde wijk een aanbod te doen aan ondernemende bewoners die met frisse energie de wijk intrekken. Deze positieve energie kan bijdragen aan de verbetering van het leefklimaat van de wijk. De SEV noemt deze manier van aanpakken: gentrypunctuur. Deze term is afgeleid van de twee woorden gentrificatie en accupunctuur. Met een speldenprik wordt nieuwe energie aangeboord in de wijk met als doel een veel breder proces van upgrading teweeg te brengen.

Het Wallisblokproject past ook in het SEV-programma 'Wat beweegt de woningmarkt?'. Collectief particulier opdrachtgeverschap in renovatie is een manier om ook binnen de bestaande voorraad goedkoop een woning naar wens te realiseren. Daarnaast biedt het een mogelijkheid om onrendabel vastgoed om te buigen tot huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

### Doel en vraagstelling onderzoek

Het doel van deze rapportage is tweeledig. Allereerst worden de oorspronkelijke doelstellingen van het SEV-experiment geëvalueerd. De evaluatie valt uiteen in twee vragen:

1. Is het gelukt het Wallisblok in collectief particulier opdrachtgeverschap op te knappen?
2. Welke invloed heeft de vernieuwing van het Wallisblok en de instroom van nieuwe bewoners gehad op de buurt?

De rapportage biedt als tweede doel een blik op de toekomst aan de hand van de vraag:

3. Is het instrument collectief particulier opdrachtgeverschap breder toepasbaar in andere steden of wijken?

## 1.3 Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is opgebouwd met behulp van een analysekader rond de volgende thema's: doelbereiking, proces, instrumenten & effectiviteit en follow-up. Om de hoofd- en deelvragen te beantwoorden is van verschillende onderzoeksinstrumenten gebruik gemaakt. Deskresearch vormde een belangrijke start van de evaluatie. Tevens zijn interviews gehouden met bewoners van het Wallisblok en betrokken partijen zoals de gemeente Rotterdam, Steunpunt Wonen Rotterdam en Hulshof Architecten. In bijlage 2 is een lijst met geïnterviewde personen en instanties opgenomen. De interviewdata wordt zoveel mogelijk ondersteund door cijfers van het CBS en de gemeente Rotterdam over de ontwikkeling van de leefbaarheid, veiligheid en het woonklimaat in de wijk Spangen.



## 1.4 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag: *Is het gelukt het Wallisblok in collectief particulier opdrachtgeverschap op te knappen?* In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het proces van het project (knelpunten en succesfactoren).

In het vierde hoofdstuk wordt de volgende vraag beantwoord: *Welke invloed heeft de vernieuwing van het Wallisblok en de instroom van nieuwe bewoners gehad op de buurt?*

In het vijfde hoofdstuk komen de voorwaarden om tot een succesvol project te komen aan bod en volgt het antwoord op de vraag: *Is het instrument collectief particulier opdrachtgeverschap breder toepasbaar in andere steden of wijken?*

In het zesde hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies van dit onderzoek onder elkaar gezet.



## 2. COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP IN RENOVATIE

De SEV formuleerde in 2005 verschillende doelen voor het experiment. Deze zijn grofweg tweeledig in te delen: allereerst de ontwikkeling van het (instrument) collectief particulier opdrachtgeverschap in renovatie – met als belangrijk kenmerk zelfwerkzaamheid van bewoners – en als tweede de inzet van de vernieuwing van het Wallisblok als instrument ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Het eerste doel was niet alleen het creëren van mooie en goede woningen, maar ook de ontwikkeling van een instrument. Niet alleen staat de vraag centraal of het is gelukt om het Wallisblok te renoveren in collectief particulier opdrachtgeverschap, maar tevens hoe dit proces is verlopen. Het realiseren van het eerste doel slaat terug op een fysiek aspect (de woningen), maar ook op een procesmatig aspect (de weg ernaar toe). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het fysieke aspect van de doelstelling. De knelpunten en succesfactoren in het proces worden behandeld in hoofdstuk 3.

*Vraag 1: Werkt collectief particulier opdrachtgeverschap in renovatie?*

Deelvragen:

- Is er binnen het bestaande bestemmingsplan en conform de eisen van het Bouwbesluit een hoogwaardige renovatie mogelijk d.m.v. collectief particulier opdrachtgeverschap?
- Bezitten de nieuwe bewoners na renovatie een woning met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding (o.a. door kostenbesparing en zelfwerkzaamheid)?
- Brengt de aanpak een grotere differentiatie in woningtypologie in de momenteel onaantrekkelijke en eenzijdige voorraad?
- Trekt dit project nieuwe doelgroepen naar Spangen?

### 2.1 Het fysieke doel

Het Wallisblok is op zaterdag 1 september 2007 definitief opgeleverd. Dit was een feestelijk moment, waarbij de bewoners, gemeente, architect, aannemers e.a. aanwezig waren om de sleutel tot het binnenterrein officieel in handen te nemen. De woningen in het Wallisblok zijn allemaal opgeknapt en bewoond.

- *Is er binnen het bestaande bestemmingsplan en conform de eisen van het Bouwbesluit een hoogwaardige renovatie mogelijk d.m.v. collectief particulier opdrachtgeverschap?*

De bouwtechnische inspecteur heeft erop toegezien dat de woningen conform het Bouwbesluit hoogwaardig (volgens nieuwbouweisen) zijn opgeknapt. In het contract staat bedongen hoeveel tijd de bewoner hiervoor mag uittrekken: 1 jaar vanaf het moment van oplevering door de bouwkundige aannemer. De kopers zijn verplicht een gereedmelding te doen bij de gemeente. Op deze manier controleert de gemeente of de eis op de bouwvergunningen daadwerkelijk wordt nageleefd. Mocht een bewoner te laat zijn, dan krijgt hij een boete

opgelegd van € 25.000. Deze regel is ingesteld om te voorkomen dat kopers hun renovatieverplichting niet nakomen.

- *Bezitten de nieuwe bewoners na renovatie een woning met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding (o.a. door kostenbesparing en zelfwerkzaamheid)?*

De bewoners konden kiezen tussen drie verschillende eindfases voor de bouwkundige aannemer: casco, half af of helemaal af. De keuze hing af van: 1) hoeveel er moest gebeuren, 2) wat het collectief besloot als basiswoning te onderschrijven en 3) het beschikbare budget. Bewoners die kozen voor casco of half af gingen daarna zelf aan de slag of huurden vaklieden in om hun woning af te timmeren. Door te kiezen voor casco of half af kon de bewoner geld besparen door zelf de woning op te knappen. Naast de zelfwerkzaamheid waar bewoners voor konden kiezen, was de uiteindelijke gemiddelde investering vergeleken met andere nieuwbouwwoningen relatief laag. Voor een complete woning (4 lagen, 130 m<sup>2</sup>) was de gemiddelde investering € 200.000. Voor een zelf ontworpen woning conform de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit is dit een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding. In figuur 1 is te zien dat zelfwerkzaamheid een belangrijk onderdeel is geweest van de renovatie.

Figuur 1: Wie bouwt/klust er aan de huizen?



Bron: De Dichterlijke Vrijheid

- *Brengt de aanpak een grotere differentiatie in woningtypologie in de momenteel onaantrekkelijke en eenzijdige voorraad?*

De bewoners hadden de mogelijkheid om allerlei soorten woningen te ontwerpen. Zo ontstonden appartementen met en zonder dakterras, meerdere verdiepingen hoog en breed, woningen met en zonder tuin, woningen met een tuin en dakterras. Afhankelijk van de wens van de koper werden diverse type woningen ontworpen.

- *Trekt dit project nieuwe doelgroepen naar Spangen?*

De nieuwe bewoners zijn voor een groot deel hoogopgeleid, autochtoon, 2-verdieners en dragen bij aan een meer gemêleerde bevolkingsopbouw van de wijk. De nieuwe bewoners zijn een nieuwe doelgroep in de bevolkingssamenstelling van Spangen. Een specifiek kenmerk van de nieuwe groep bewoners is hun creatieve achtergrond. Veel van hen werken als ontwerper, architect of kunstenaar.

In figuur 2 is te zien wat de beroepsmatige achtergrond is van de bewoners. In bijlage 1 zijn de meer statistische gegevens opgenomen over de nieuwe bewoners.

Figuur 2: Beroepsvertegenwoordiging bewoners Wallisblok



Bron: De Dichterlijke Vrijheid



### 3. KNELPUNTEN EN SUCCESFACTOREN IN HET PROCES

Architectenbureau Hulshof en Steunpunt Wonen Rotterdam namen het initiatief om het Wallisblok te behouden voor de sloop en de woningen met geïnteresseerde kopers te renoveren. Beide partijen hadden ervaring opgedaan met (collectief) particulier opdrachtgeverschap, maar wisten van tevoren niet precies hoe dit proces zou verlopen. Specifiek hierin was de setting van het blok: de wijk Spangen had een zeer negatief imago. Hoe krijg je kopers zover om in deze woningen te investeren? Daarnaast was de bouwkundige staat van het Wallisblok erg slecht. Toen het project kon worden verbonden aan de hotspotaanpak van de gemeente, begon het te lopen.

Om toekomstig bewoners te werven was het project vertegenwoordigd op een stand op de woonmarkt in Rotterdam. Daarna stond in Aedes-magazine een bericht over het 'gratis' weggeven van woningen in Rotterdam en vanaf dat moment liep het storm. Toch haakten vervolgens ook veel mensen af. Reden hiervoor was de slechte staat van de woningen. Mensen schrokken van de hoeveelheid werk die nog moest worden verricht. Daarnaast moesten geïnteresseerden bij de inschrijving een solvabiliteitsverklaring hebben van de bank. De woningen waren 'gratis', maar de renovatie was een grote investering. Uiteindelijk bleef een groep geïnteresseerden over die zich vanaf januari 2005 in een kopersvereniging verenigden.

In de periode die volgde heeft de kopersvereniging, ondersteund door architectenbureau Hulshof en Steunpunt Wonen Rotterdam, het project ontwikkeld en laten uitvoeren. In augustus 2007 zijn de laatste woningen opgeleverd en op 1 september 2007 vond dus de officiële opening plaats.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste knelpunten en succesfactoren genoemd die tijdens de renovatie van het Wallisblok naar voren zijn gekomen. De laatste paragraaf sluit af met de hieruit voortkomende 'lessen uit het Wallisblok'.

#### 3.1 Initiatie- en definitiefase

##### Benodigde partijen

Tijdens het Wallisblokproject hebben vijf partijen een belangrijke rol gespeeld: de bewoners, Steunpunt Wonen Rotterdam, het architectenbureau, de gemeentelijke projectleider en de corporatie als achtervang/risicodrager. Over het algemeen verliep de samenwerking tussen deze partijen goed. De bewoners hadden echter liever meer vrijheid gehad in de keuze van de architect. Ondanks deze kanttekening zijn gezamenlijk veel problemen opgelost. Bijvoorbeeld de onverwachte overdrachtsbelasting van de belastingdienst, het overtuigen van banken om een hypotheek te verstrekken en de opheffing van kleine VvE's in het woonblok.

### **Opheffing VvE's**

Het Wallisblok was verdeeld onder allerlei kleine VvE's. Het heeft veel tijd gekost om deze woningen uit te kopen, omdat 100% van de deelnemers van de VvE het eens moeten zijn met de beslissing. Een rechter heeft de beslissing genomen dat de VvE's in het Wallisblok mee moesten doen, maar dit is juridisch een ingewikkeld proces.

### **Overdrachtsbelasting**

Om te voorkomen dat de belastinginspecteur overdrachtsbelasting zou heffen over de marktwaarde van de woning – i.p.v. de aankoopssom die aanmerkelijk lager ligt – , is er een Wijk Ontwikkelingsmaatschappij (WOM) opgericht. Dit kostte uiteindelijk net zoveel geld en veel meer tijd. In latere projecten heeft Steunpunt Wonen Rotterdam m.b.v. een jurist de belastinginspecteur geïnformeerd over het project. Met een verkoopbeding in het contract hoeven bewoners alleen nog maar overdrachtsbelasting over de aankoopssom te betalen en niet over de uiteindelijke marktwaarde.

### **Woningverdeling**

Vanwege de grote vrijheid die geïnteresseerden hadden om hun wensen over de woningindeling aan te geven, was het een grote puzzel om alle individuele ideeën in één blok te passen. Uiteindelijk moest worden geloot om een definitieve keuze te maken. Steunpunt Wonen Rotterdam heeft deze indeling gemaakt en een belangrijke rol gespeeld in het bij elkaar houden van de groep.

### **Grijp je kans!**

Een succesfactor was het enthousiasme van bewoners en partijen om samen dit project te doen slagen. Zij geloofden in het eindresultaat, namelijk het creëren van mooie woningen op basis van persoonlijke wensen en ideeën. Dit leverde extra energie op om door te gaan, ook als er soms moeilijke beslissingen moesten worden genomen.

Citaat bewoner:

*“We hebben de hoeveelheid werk onderschat en het heeft ons veel tijd gekost om precies te krijgen wat we wilden. Toch hebben we geen seconde spijt gehad van deze beslissing. Het is een grote kans geweest dat wij hier onze eigen woning tegen deze prijzen mochten ontwikkelen.”*

Citaat begeleidende partij:

*“Als we de vele knelpunten van tevoren hadden kunnen bedenken, waren we het project niet gestart. Toch heeft niemand van ons spijt. We zijn juist ontzettend trots op wat we hebben bereikt met de bewoners en andere partijen.”*

Een andere succesfactor is de snelheid waarmee het project in collectief particulier opdrachtgeverschap is ontwikkeld. In 2005 is de kopersvereniging opgericht en halverwege 2007 waren de laatste woningen opgeleverd. De koper van de woning is tevens opdrachtgever en ontwikkelaar, waardoor de communicatie- en beslissingslijnen korter zijn. Het werken in collectief particulier opdrachtgeverschap kan echter ook voor vertraging zorgen, omdat de individuen collectief beslissingen moeten nemen. Deze moeten altijd democratisch worden genomen.



### **Verschillende doelen en een nieuwe doelgroep voor Spangen**

Vooraf was door geen enkele partij tot doel gesteld om nieuwe doelgroepen aan te trekken in Spangen. Voor de bewoners waren de argumenten duidelijk: veel eigen ruimte voor relatief weinig geld, woning vrij indeelbaar en een woning naar eigen ontwerp.

Het doel voor Steunpunt Wonen Rotterdam was het behoud van een 'mooi' blok voor de stad en om bewoners hun eigen woning te laten ontwerpen naar de persoonlijke smaak. Het doel voor de gemeente was het opknappen van het verloederde particuliere bezit, de aanpak van kleine VvE's en het fysiek opknappen van het Wallisblok. Het doel van Hulshof Architecten lag grotendeels samen met dat van Steunpunt Wonen Rotterdam, maar was ook het collectief laten opknappen van de woningen. Door toeval kwamen deze doelstellingen samen. Dit resulteerde in een belangrijke (onbedoelde) succesfactor: een nieuwe groep bewoners voor de wijk Spangen.

## **3.2 Planfase**

### **Keuze aannemer en opzichter**

De bewoners hadden gekozen voor een grote aannemer. Deze aannemer had geen specifieke ervaring met collectief particulier opdrachtgeverschap voor een bestaand pand. Ook de opzichter had geen ervaring hierin. Het ontwikkelen van een pand met bewoners is een complex proces: collectieve en individuele wensen die per pand soms overeenkomen en soms verschillen. Geen enkele bouwtekening was hetzelfde, met soms lastige details. Voor deze details had de aannemer, volgens de bewoners, niet voldoende tijd en aandacht.

### **Specifieke renovatie-eisen**

Een groot knelpunt voor de bewoners was de verplichting om de nieuwbouweisen in een oude woning te realiseren. Het creëren van de juiste vluchtwegen was lastig, omdat de woningen uit een oude basisstructuur bestonden. Deze eis veroorzaakte extra kosten en een verlaagde bruikbaarheid van de woningen.

### **Rol kopersvereniging**

De kopersvereniging heeft in de sturende rol moeten groeien. Zij vormden de vertegenwoordiging van alle bewoners en dus de opdrachtgever en zakelijk partner. Het besef dat je als opdrachtgever de knoop door kan hakken kwam pas tegen het einde van het project.

Citaat kopersvereniging:

*"Wij hadden als kopersvereniging geen goed beeld over onze eigen rol. Pas later in het project kregen we het gevoel 'de baas' te zijn."*

## **3.3 Realisatie- en beheerfase**

### **Bouwtekeningen en oplevering woningen**

De belangrijkste realisatiepartijen, zoals de aannemer, opzichter en onderaannemers, hadden geen specifieke ervaring met collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook de kopersvereniging had geen ervaring met dit

soort partijen, maar moest deze wel aansturen. Een gevolg hiervan was allerlei miscommunicatie in het proces. In de bouwtekeningen ontstonden bijvoorbeeld kleine foutjes, doordat individuele bewoners rechtstreeks met de aannemer communiceerden over aanpassingen van de bouwtekeningen. De bouwtekeningen van de onderaannemers werden vervolgens niet goed aangepast, waardoor allerlei fouten bij de oplevering van de woningen zichtbaar werden. De kopersvereniging had (achteraf gezien) beter moeten aansturen op het collectieve belang en individuele bewoners de aanpassingen via de architect moeten laten regelen. Dit kost alleen wel meer tijd en geld.

Daarnaast moest de aannemer onder grote tijdsdruk werken. Bewoners wilden graag zo snel mogelijk hun woning in en wilden niet wachten op de opzichter die de woning nog moest controleren. Fouten die tijdens de controle door de opzichter hadden moeten worden gezien, waren nu niet gesignaleerd.

### **Kosten**

Alle woningen waren in werkelijkheid groter (en dus duurder) dan in eerste instantie op de plattegronden was vastgesteld. Ook waren er andere posten die tegenvielen, zoals de niet goed ingeschatte indicatieprijzen en meerwerk door de aannemer. Sommige bewoners hebben om die reden ervoor moeten kiezen om meer zelfwerkzaamheid toe te passen.

Een belangrijk knelpunt voor de bewoners is meerwerk (extra kosten) geweest dat de hoofdaannemer heeft moeten verrichten. Het bestek was hierin niet volledig. De bewoners (als ontwikkelaars) hadden te weinig ervaring om goede sturing te kunnen geven aan de architect en de aannemer en om goed het bestek te kunnen controleren. Het meerwerk leverde aan het einde van de bouwperiode een grote discussie op die zij uiteindelijk verloren.

Citaat kopersvereniging:

*“Het bestek was in dit project niet volledig. Dat betekende veel meerwerk voor de aannemer en extra kosten voor ons. Een externe adviseur (juridisch en bouwkundig) kan in een vervolgproject de kopersvereniging adviseren over het bestek en andere cruciale momenten. De kopersvereniging bestaat immers uit een groep mensen die geen ervaring hebben met deze kant van het project.”*

## **3.4 De lessen uit het Wallisblok**

1. Zorg bij collectieve projecten voor duidelijke afspraken: wie is waarvoor verantwoordelijk? De verantwoordelijkheid voor de verdeling van de kavels moet liggen bij de externe adviespartij. Dit mandaat moet vooraf worden geregeld.
2. Regel direct de opheffing van kleine VvE's binnen het woonblok. Het Wallisblok was verdeeld onder allerlei kleine VvE's. Het heeft veel tijd gekost om de woningen uit te kopen, omdat alle deelnemers van de VvE het eens moeten zijn met die beslissing.
3. Benader vanaf de start van het project een aantal banken voor een hypotheek. Banken vinden het moeilijk om collectief particulier opdrachtgeverschap te begrijpen en sturen soms een bouwkundig

adviseur om de staat van woningen te inspecteren. Het werkt beter wanneer de kopersvereniging direct één of twee banken benadert en het project uitlegt.

4. Een stevige projectleiding is van essentieel belang. In een project in collectief particulier opdrachtgeverschap moeten allerlei knelpunten (zoals financiering, de juiste aannemer, vergunningen, regels, de belastinginspecteur en de hoeveelheid losse VvE's) worden overwonnen. Deze knelpunten zullen per project en gemeente verschillen. Het gaat om het flexibel inspringen op knelpunten. De projectleider moet enerzijds besluitvaardig zijn, maar ook in staat zijn de juiste snaar te kunnen raken.
5. Diverse partijen zijn noodzakelijk: overheid (met extra geld), een ervaren adviespartij en een achtervang. Daarnaast een ervaren architect en aannemer die de complexiteit van collectief particulier opdrachtgeverschap begrijpt. De doelgroep is zeer kritisch op het creatieve proces en de uitvoering hiervan. De architect en aannemer zullen dus voldoende tijd moeten nemen om dit proces goed door te nemen. Laat de groep bewoners zijn eigen architect en aannemer kiezen.
6. De kopersvereniging had moeite om haar rol als opdrachtgever en zakelijk partner te vinden. Een externe adviseur (op juridisch bouwkundig gebied) had deze groep op belangrijke punten in het proces kunnen adviseren, bijvoorbeeld bij het vaststellen van het bestek.
7. Houd rekening met meerwerk. Bij renovatie van oude woningen kom je altijd verrassingen tegen. Het ideale proces bestaat niet.
8. Houd de procedure rondom bouwtekeningen strak. Aanpassingen van de bouwtekeningen moeten via de architect gaan, om problemen met aannemers en onderaannemers (die niets weten van de aangepaste tekeningen) te voorkomen.
9. Om te voorkomen dat de belastinginspecteur overdrachtsbelasting zou heffen op de marktwaarde van de woning, is er een Wijk Ontwikkelingsmaatschappij (WOM) opgericht. Dit kostte uiteindelijk net zoveel geld en veel meer tijd. In latere projecten heeft Steunpunt Wonen Rotterdam met behulp van een jurist de belastinginspecteur geïnformeerd over het project. Met een verkoopbeding of de renovatieverplichting in het contract geldt de overdrachtsbelasting alleen op de aankoopsom.
10. Woningen van het Wallisblok werden opgeleverd voordat de woningen klaar waren. Hierdoor ontstonden verwarrende situaties: fouten door de aannemer waren niet meer vast te stellen.



## 4. ONTWIKKELING OMGEVING WALLISBLOK

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de veranderingen die de buurt rondom het Wallisblok en Spangen heeft ondergaan sinds het Wallisblokproject.

*Vraag 2: Welke invloed heeft de vernieuwing van het Wallisblok en de instroom van nieuwe bewoners gehad op de buurt?*

Deelvragen:

- Draagt de verbetering van het bouwblok bij aan de verbetering van het imago van Spangen en Rotterdam als woonstad?
- Bouwen de nieuwe bewoners een sterke sociale band op (onderling en met de buurt)?
- Brengt deze aanpak gentrification op gang in Spangen?
- Blijven de nieuwe bewoners er langer wonen (geringere doorstroming) doordat zij hun eigen 'droomhuis' op maat kunnen creëren?

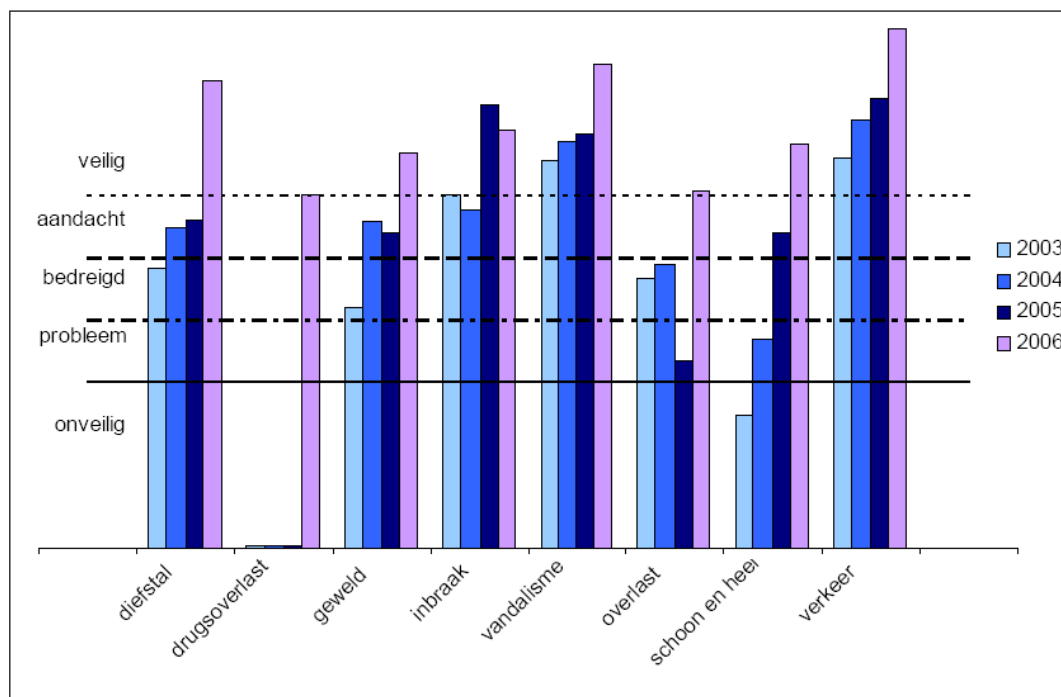
### 4.1 Imagoverbetering

- *Draagt de verbetering van het bouwblok bij aan de verbetering van het imago van Spangen en Rotterdam als woonstad?*

Het imago van Spangen en het Wallisblok was voorheen erg slecht. De drugs, prostitutie en onveiligheid waren zo duidelijk zichtbaar dat de mensen er wegtrrokken. Nu scoort Spangen een gemiddelde van een 7.0 op de Rotterdamse Veiligheidsindex op een schaal van 1 tot 10. Dit cijfer is gestegen van een 4.0 in 2003 tot een 7.0 in 2006. Het cijfer is een gemiddelde van daadwerkelijke aangiftes en de beoordeling die mensen zelf geven over hun veiligheidssituatie. Naast het feit dat er minder aangiftes zijn gedaan in het afgelopen jaar, voelen mensen zich ook veiliger.

Op alle elementen uit de Veiligheidsindex van 2007 is een verbetering te zien t.o.v. voorgaande jaren. Dat is te zien in onderstaand figuur:

Figuur 3: Categorie-indeling naar element voor Spangen



Bron: Veiligheidsindex 2007

De verbetering van de veiligheid betekent niet een directe verbetering van het imago. Het duurt jaren voordat het beschadigde imago van een buurt weer is hersteld. In de hotspotmeting van 2007 is 76% van de bewoners tevreden over hun eigen buurt, ten opzichte van 55% in 2004. Een procentuele stijging van 20% in 3 jaar tijd. Het imago van Spangen moet langzaam herstellen. De twee genoemde indicatoren laten zien dat Spangen op de goede weg is.

De vraag is natuurlijk in hoeverre het Wallisblok heeft bijgedragen aan deze verbetering. Sommige partijen beweren dat de verbetering voor 50% aan het Wallisblok te danken is. In werkelijkheid is het waarschijnlijk een combinatie van factoren, deze invloed is moeilijk in harde cijfers vast te leggen. Wat heel belangrijk is geweest, is de wil van belangrijke partijen om van een 'lelijke' en 'niet-rendabele' plek, wat het Wallisblok was, iets moois te maken. De nieuwe bewoners durfden het ook aan om hun geld in het project te steken. Blijkbaar was Spangen het waard om in te investeren of woog de kwaliteit van de toekomstige woning op tegen het mindere imago van de wijk. Deze boodschap heeft zijn verdienste waar gemaakt.

## 4.2 De buurt in!

- *Bouwen de nieuwe bewoners een sterke sociale band op (onderling en met de buurt)?*

Onderling hebben de bewoners een sterke band opgebouwd. Het is een intensief proces geweest, waarbij alle bewoners actief moesten meewerken. Door het vele werk dat is verricht in de commissies, tijdens gezamenlijke acties en bijeenkomsten zoals puinruimen, kerstborrels, Sinterklaas en tuinbollen planten

hebben zij een sterke sociale band opgebouwd. Ook participeren de bewoners in één VvE: De Dichterlijke Vrijheid.

Citaat bewoner:

*“Het was leuk dat we allerlei gezamenlijk acties hebben ondernomen. Dit gaf veel energie. Ook hebben we een openingsfeest georganiseerd en laatst hebben we nog Sinterklaas gevierd. Wel merken we dat bewoners nu druk zijn om hun woning op te knappen, het is tijd voor cocooning.”*

De relatie met de overige buurtbewoners is nog niet sterk ontwikkeld. Een belangrijke oorzaak hiervan is waarschijnlijk de verbouwing en leegstand van de woonblokken eromheen. Bewoners geven aan dat zij het leuk vinden om met andere bewoners in contact te komen, zo hebben de kopersvereniging van het Wallisblok en de Kleine Kop Vosmaer contact gehad om ervaringen over collectief particulier opdrachtgeverschap uit te wisselen.

Een belangrijke indicator voor het contact met de wijk is de schoolgang van kinderen. Sommige bewoners gaven aan nog niet zeker te weten waar ze hun kinderen naar school zullen gaan brengen: in de wijk of buiten de wijk. De meeste kinderen zijn nog niet oud genoeg voor de basisschool, dus de toekomst moet uitwijzen welke keuzes ouders hierin maken. De keuzes zullen mede worden bepaald door persoonlijke voorkeur en de keuzes die andere buurtbewoners hierin maken. Wanneer de naastliggende blokken worden bewoond en zij collectief besluiten hun kinderen in de wijk naar school te sturen, ontstaat er echte vermenging tussen bewoners in de buurt.

### 4.3 Gentrification

- *Brengt deze aanpak gentrification op gang in Spangen?*

Gentrification is de spontane revitalisatie die ontstaat in verloederde wijken, zoals is gebeurd in De Pijp en De Jordaan in Amsterdam. De revitalisatie kan ook op gang worden gebracht door selectieve speldenprikken (accupunatuur). De revitalisatie die dan ontstaat heet gentrypunatuur. De wijk Spangen is op een aantal indicatoren op de goede weg. De veiligheidsindex vertoont een positieve lijn, bewoners zijn weer tevreden met hun eigen buurt, op allerlei leefbaarheidsindicatoren scoort de wijk beter dan de afgelopen jaren. In onderstaand figuur is te zien hoe het aantal meldingen in 2006 is veranderd t.o.v. 2002.

Figuur 4: Aantal meldingen in 2006 en verandering t.o.v. 2002, in procenten

	Mathenes-serweg	Dirk Dane	Wallisblok-k. Vosmaer	Kordon (incl. hot spots)	Tussendijken + Spangen	Rotterdam
<b>Absoluut</b>						
Drugsoverlast	1 -98%	1 -98%	0 -100%	5 -97%	43 -81%	1.274 -52%
Geweld	26 -69%	17 -77%	1 -86%	102 -54%	425 3%	12.588 -3%
Vandalisme	4 -81%	3 -40%	4 0%	22 -53%	98 9%	4.060 -11%
Verkeer	42 14%	5 25%	2 0%	78 -3%	351 114%	11.696 -24%
Overige overlast	46 -48%	14 -77%	14 -68%	204 -44%	706 -5%	27.873 10%
Totaal	119 -59%	40 -80%	21 -64%	411 -53%	1.623 -1%	57.491 -6%
<b>Relateren aan</b>						
Inwoners (jaargem.)	1.058 -17%	171 -54%	159 -72%	4.725 -22%	15.636 -12%	586.382 -2%
<b>Relatief (per 1.000 inwoners)</b>						
Drugsoverlast	1 -98%	6 -96%	0 -100%	1 -96%	3 -79%	2 -51%
Geweld	25 -62%	100 -50%	6 -49%	22 -41%	27 17%	21 -1%
Vandalisme	4 -77%	18 30%	25 255%	5 -40%	6 24%	7 -9%
Verkeer	40 37%	29 170%	13 255%	17 25%	22 143%	20 -23%
Overige overlast	43 -37%	82 -50%	88 13%	43 -28%	45 8%	48 12%
Totaal	113 -51%	235 -57%	132 28%	87 -39%	104 12%	98 -4%

Bron: Hotspotmeting 2007

Citaat bewoner:

*“Wij woonden al in het Wallisblok voordat het blok werd vernieuwd. Het gevoel van onveiligheid in de buurt was groot en steeds meer medebewoners trokken weg uit het pand. We twijfelden lang of we hier wel wilden blijven wonen. We kozen toch voor dit project omdat we vertrouwen hadden in de buurt. Het was voor ons duidelijk dat de buurt potentie heeft om te vernieuwen.”*

De renovatie van het Wallisblok staat niet op zich. Diverse woonblokken langs de Schie zijn opgeknapt of gesloopt en er is nieuwbouw bijgevoegd. Ook de blokken rondom het Wallisblok worden gerenoveerd en opgeknapt. Voor bewoners was dit een belangrijke reden om de investering in het pand te doen. Sommigen gaven aan het risico niet aan te hebben gedurfd als het blok ergens anders had gestaan. Het Wallisblok bevindt zich aan de rand van de wijk en heeft de oriëntatie naar het centrum toe.

#### 4.4 Stabiliteit in de buurt

- *Blijven de nieuwe bewoners langer wonen (geringere doorstroming) doordat zij hun eigen ‘droomhuis’ op maat kunnen creëren?*

De tevredenheid onder bewoners over hun woning is groot. In principe zijn alle keuzes voor de binnenkant van de woning persoonlijk gemaakt (de buitenkant is een collectieve keuze geweest).



Citaat bewoner:

*“Het heeft veel tijd en moeite gekost, maar we hebben geen seconde spijt gehad. Dit is onze droomwoning die we nergens anders hadden kunnen realiseren!”*

Bewoners zijn verplicht om minimaal 2 jaar in de woning te blijven wonen, dit om speculatie te voorkomen.

Over de mutatiegraad is dus nog niet veel te zeggen, omdat de meeste woningen pas vorig jaar zijn opgeleverd. Pas over 2 jaar wanneer de bewoners hun woning mogen verkopen, wordt dit duidelijk. Gezien de opzet van het project en de betrokkenheid die de bewoners hebben, is niet te verwachten dat bewoners snel het pand zullen verlaten.



## 5. SUCCESVOORWAARDEN

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de resultaten van het project Wallisblok. Het is gelukt om een mooi blok woningen te behouden voor de stad, een nieuwe doelgroep aan te trekken en samen met benodigde partijen een blok te renoveren in collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook het imago van de wijk is sterk verbeterd. Niet alleen is het er veiliger, maar ook op diverse leefbaarheidsindicatoren scoort Spangen beter.

Uit de evaluatie zijn enkele kritische succesfactoren voor renovatie in collectief particulier opdrachtgeverschap naar voren gekomen: fysieke randvoorwaarden, eisen voor betrokken partijen en een – stevige – aanpak op de risico's in het proces.

### 5.1 Fysieke voorwaarden

#### Het woonblok

In het geval van collectief particulier opdrachtgeverschap, zoals bij het Wallisblok, moet het woonblok volledig in handen zijn van één partij (woningcorporatie of gemeente) of er moeten middelen en mogelijkheden zijn om de woningen op te kopen. Voor individuele kluswoningen geldt deze voorwaarde niet, maar voor bewoners is het wel praktisch wanneer ze in een project of iets vergelijkbaars kunnen samenwerken.

De staat van de woningen is geen beperking, maar een bepaalde architectonische waarde is wel een pluspunt om geïnteresseerden aan te trekken.

#### Instrumenten

De woningen in het Wallisblok zijn 'om niet' weggegeven. Dit is een belangrijk instrument geweest om bewoners te trekken naar een minder goede buurt. Dit betekende niet dat het een gratis project was. Iedereen die zich wilde inschrijven moest kunnen aantonen dat hij in staat was het verplichte investeringsbedrag te kunnen betalen. Het instrument was niet alleen belangrijk om inschrijvers over de streep te trekken, maar ook om landelijke bekendheid te krijgen. In vervolgprojecten in Rotterdam worden de woningen niet meer 'om niet' weggegeven. De woningen zijn relatief nog erg goedkoop, maar mensen moeten er wel voor betalen.

De gemeente moet extra geld – smeerolie – beschikbaar hebben voor het regelen van knelpunten in het proces. De praktijk wijst uit dat een dergelijk project meer kost dan dat er binnenkomt. Omdat de eindresultaten – naar verwachting ook op de lange termijn – zo bijzonder zijn, lijkt het de investeringen zeker waard.

#### Brede aanpak

De vernieuwing van het Wallisblok stond niet op zich. De hotspotaanpak had aandacht voor veiligheid, wonen en leefbaarheid van de *hele* buurt en daarnaast werden diverse andere blokken langs de Schie gerenoveerd. De fysieke verbetering van het Wallisblok was een onderdeel van deze aanpak.

Dit gaf de toekomstige bewoners vertrouwen om in dit blok een woning te kopen. Zonder deze maatregelen, de brede aanpak, was het niet gelukt om het Wallisblok zo succesvol op te knappen.

### **De leefkwaliteit van de wijk**

De wijk moet aantrekkelijk genoeg zijn voor de doelgroep. De wijk Spangen was al in een opwaartse spiraal toen het Wallisblokproject van start ging. Meerdere bewoners gaven aan dat zij niet in het Wallisblok hadden willen investeren als de wijk er zo slecht aan toe was geweest als een aantal jaren terug. Ondanks de bereidwilligheid van bewoners om veel te investeren – geld, tijd, energie en moeite – in een woning in een minder goede wijk, maakt ieder de afweging of het rendement wel voldoende is. Een slechte wijk is een argument om de kans niet te grijpen. Om een kluswoningenproject, zoals het Wallisblok, succesvol te laten zijn, moet de wijk wel een bepaald niveau van schoon, heel en veilig hebben bereikt. Het investeringsrisico is anders te groot. Dat het Wallisblok aan de rand van Spangen lag en niet in het centrum van de wijk, heeft zeker in positieve zin meegespeeld in deze overweging.

## **5.2 Eisen aan betrokken partijen**

De voorbereiding van het proces moet goed zijn geregeld. Een project in collectief particulier opdrachtgeverschap kost extra tijd en energie, maar een geslaagd project levert ook weer veel op. Partijen moeten zich hiervan bewust zijn.

### **Doelgroep**

De doelgroep heeft iets met stedelijkheid en de dynamiek van de stad. Er moet een goede match zijn tussen locatie, gebouw en mensen. Dit betekent overigens niet dat een project in collectief particulier opdrachtgeverschap alleen maar voor een beperkte doelgroep geschikt is.

### **Bestuurlijk draagvlak en stevige projectleiding**

Binnen de gemeentelijke organisatie moet draagvlak worden gecreëerd. Ook is bestuurlijke steun voor het project noodzakelijk om (gemeentelijke) knelpunten op te lossen. De projectleiding binnen de gemeente moet stevig zijn. Het oplossen van belemmeringen vraagt om een bepaald doorzettingsvermogen, maar ook om tactvol handelen.

### **Achtervang**

Een achtervang, bijvoorbeeld een woningcorporatie, is een voorwaarde voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Als in het groepsproces iemand afvalt, moet het project wel door kunnen gaan. Een woningcorporatie kan de woning dan aan iemand anders verhuren of weer doorverkopen. Bij het Wallisblok is het niet nodig geweest om de achtervang in te schakelen, want er waren voldoende inschrijvingen. De achtervang dient ook om het proces financieel in gang te zetten. Voordat de eerste bewoners zich aanmelden, zijn al veel kosten gemaakt (bijvoorbeeld de adviespartij). De achtervang zorgt voor voorfinanciering.

### **Begeleiding adviesbureau**

Begeleiding door een ervaren adviesbureau is een voorwaarde, omdat de meeste bewoners geen ervaring hebben met het bouwen van een eigen woning. In het ontwikkel- en bouwproces moeten beslissingen worden

genomen door een onafhankelijke partij, bijvoorbeeld het verdelen van de woningen. De kopersvereniging kan deze verdeling niet zelf uitvoeren, omdat er dan sprake is van verstrengelde belangen. De adviespartij moet ervaren zijn in het begeleiden van een groep mensen in een collectief project. Het afwegen van individuele en collectieve belangen is niet gemakkelijk en de groep moet toch bij elkaar blijven.

### **Architect**

Hetzelfde argument geldt voor begeleiding door een ervaren architect. De architect moet kunnen werken met een kritische doelgroep in een collectief. Dit vraagt om specifieke aandacht: het duurt langer voordat er (collectieve) beslissingen worden genomen en de bewoners hebben een kritische kijk op de ontwikkeling van hun woning.

## **5.3 Aanpak op de risico's**

Bij de start van het project zijn er nog steeds een aantal risico's waarmee rekening gehouden moet worden. In het onderstaande schema zijn mogelijke risico's opgenomen en is een aanpak geformuleerd. Het schema is echter nooit volledig, omdat elk nieuw project eigen kenmerken heeft. Het schema geeft wel een goed overzicht van mogelijke knelpunten in het proces, zodat in de voorbereidende fase de juiste afwegingen kunnen worden gemaakt.



Figuur 5: Aanpak op de risico's

FASE	RISICO'S	REDEN	AANPAK
<b>Initiatie- en definitiefase</b>			
1	Verkaveling van woningen	Het duurt lang voordat de meest optimale verdeling is geregeld en dat alle bewoners het ermee eens zijn.	De verkaveling van de woningen moet worden geregeld door een onafhankelijke adviespartij.
2	Bestaande VvE's in woonblok	Het Wallisblok was verdeeld onder allerlei kleine VvE's. Het heeft veel tijd gekost om de woningen uit te kopen, omdat alle deelnemers van de VvE het eens moeten zijn met de beslissing.	Regel direct de opheffing van kleine VvE's binnen het woonblok.
3	Hypotheek	Banken vinden het lastig om een project in collectief particulier opdrachtgeverschap te begrijpen en sturen soms een bouwkundig adviseur om de staat van de woningen te inspecteren.	Benader vanaf de start van het project een aantal banken voor een hypotheek. Het werkt beter wanneer de kopersvereniging direct 1 of 2 banken benadert en het project uitlegt.
4	Belemmerende regelgeving	Partijen liepen tegen belemmerende regelgeving aan (zoals de aanvraag van vergunningen).	Een stevige projectleiding is van essentieel belang. In een project in collectief particulier opdrachtgeverschap moeten allerlei knelpunten worden overwonnen. Deze knelpunten zullen per project en gemeente verschillen. Het gaat om het flexibel inspringen op knelpunten. De gemeente Den Haag heeft ervoor gekozen om een speciale vergunningencoach aan te stellen. De coach biedt de bewoners van het klushuizenproject ondersteuning in de aanvraag van de juiste vergunningen en zorgt ook voor uitleg binnen de gemeentelijke organisatie.

5	Overdrachtsbelasting	De belastinginspecteur wilde overdrachtsbelasting heffen over de marktwaarde van de woning i.p.v. de aankoopssom van de woningen	Praat met de belastinginspecteur over de specifieke aanpak van collectief particulier opdrachtgeverschap. Met een verkoopbeding of de renovatieverplichting in het contract hoeven bewoners alleen nog maar overdrachtsbelasting over de aankoopssom te betalen.
6	Afhaken kopers	De bewoners zijn afhankelijk van elkaar in een collectief. Dit brengt risico's met zich mee. Kopers kunnen afhaken omdat ze bijvoorbeeld de financiën niet rond kunnen krijgen of het niet eens zijn met de verkaveling van de woningen.	Een reservelijst biedt soms uitkomst. Een achtervang (bijvoorbeeld een woningcorporatie) kan ook uitkomst bieden. Als het niet lukt om de woning snel te verkopen, kan het proces wel doorgaan.
7	Vertraging tijdens het proces collectief particulier opdrachtgeverschap	Tijdens het proces komen allerlei onvoorziene belemmeringen boven water.	Vooraf randvoorwaarden in orde maken en goede voorbereiding treffen door alle benodigde partijen. Noodzakelijke instrumenten: begeleidende partij, architect die bekend is met collectief particulier opdrachtgeverschap, gemeente met bestuurlijke steun, juiste woningblok, achtervang, middelen binnen de gemeente om extra kosten te dragen.
8	Rol partijen: strakke begeleiding	Collectief particulier opdrachtgeverschap is een manier van bouwen met specifieke kenmerken, zoals collectieve besluitvorming, en vraagt dus om een specifieke vorm van begeleiding.	Partijen moeten daadkracht hebben om doorbraken in het proces te realiseren.
<b>Planfase</b>			
9	Eisen kwaliteit renovatie	Een groot knelpunt voor de bewoners was het realiseren van de nieuwbouweisen in een oude woning. Het creëren van de juiste vluchtwegen was lastig, omdat de woningen uit een oude basisstructuur bestonden. Deze eis veroorzaakte extra kosten en een verlaagde bruikbaarheid van de woningen.	Hiervoor was geen echte oplossing. Achteraf gezien was het actief delen van bouwtekeningen (kopers onderling) een goede oplossing geweest om gezamenlijk te zoeken naar handige oplossingen.



10	Verdeelsleutel vloeroppervlakte	Er was onduidelijkheid onder de bewoners over de prijs per m2, omdat appartementen verhoudingsgewijs meer kosten dan een complete woning.	Laat de verdeelsleutel in een vervolproject (prijs per m2) taxeren door een extern bureau.
11	Verschillende fases aannemer	De bewoners konden kiezen tussen 3 verschillende eindfases voor de bouwkundige aannemer: casco, half af of helemaal af. In de praktijk bleek dit niet handig, omdat de aannemer teveel verschillende woningen moest bouwen onder grote tijdsdruk. Hierdoor ontstonden fouten in de woning.	In een project in collectief particulier opdrachtgeverschap is het praktischer voor de aannemer om met alle bewoners eenzelfde eindfase af te spreken. Dit voorkomt teveel detailverschillen voor de aannemer.
12	Bestek	Het bestek was uiteindelijk niet volledig opgesteld (de nok van de woningen was bijvoorbeeld vergeten). Hierdoor heeft de aannemer veel meerwerk moeten verrichten, waardoor de kosten voor de bewoners hoger uitkwamen.	Aan het einde van de bouwphase ontstond over het meerwerk een discussie. De aannemer had uiteindelijk gelijk. In een vervolgtraject is het belangrijk om het bestek goed te laten uitzoeken en controleren door een extern (juridisch bouwkundig) adviseur.
13	Fouten in bouwtekening	Bewoners wilden individueel aanpassingen aanbrengen in hun bouwtekening en gingen hiermee rechtstreeks naar de aannemer in plaats van de architect. De aannemer en onderaannemers hebben het totaaloverzicht van aanpassingen niet kunnen overzien. Daardoor ontstonden fouten bij de oplevering en vertraging in het bouwproces.	Het collectieve belang gaat voor, dus een individu moet een wijziging in de bouwtekening met de architect regelen. Dit kost weliswaar meer geld en tijd, maar de aannemer blijft hierdoor wel het overzicht houden.

14	Rol partij: keuze aannemer	Het ontwikkelen van een pand met bewoners is een complex proces: collectieve en individuele wensen die per pand soms overeenkomen en soms verschillen.	Kies in een project in collectief particulier opdrachtgeverschap altijd voor een aannemer met specifieke kennis van dit soort projecten. De doelgroep is zeer kritisch en de aannemer zal voor dit proces voldoende tijd moeten nemen.
15	Rol partij: keuze architect	De communicatie tussen de kopersvereniging en de architect verliep niet altijd soepel. De kopersvereniging wilde meer kwaliteit en een meer pro-actieve en betere begeleiding.	Laat de bewonersgroep bij collectief particulier opdrachtgeverschap altijd zelf de architect (en aannemer) kiezen. Het gaat ook om een klik. Het dwingend voorschrijven van één architect strookt niet met de definitie van collectief particulier opdrachtgeverschap. De doelgroep (vaak hoogopgeleid) wil zelf graag bepalen wie de woning gaat ontwerpen.
16	Rol partij: kopersvereniging	De kopersvereniging had geen goed beeld over haar eigen rol. De kopersvereniging is opdrachtgever en zakelijk partner ('de baas') van het project. Deze rol kreeg pas later in het proces een vaste vorm.	De juiste rol groeit in het proces. Het is een lastig probleem omdat de kopersvereniging (als leek) moet concurreren met partijen die ervaren zijn met bouwen. De adviespartij moet de kopersvereniging goed begeleiden in deze rol.
<b>Realisatiefase</b>			
17	Vertraging tijdens bouw	Renovatie van oude gebouwen kost altijd meer tijd en geld dan vooraf begroot, want pas tijdens het verbouwen worden verborgen mankementen zichtbaar. Het ideale proces bestaat niet. Bij het Wallisblok was dit ook het geval en vanwege het democratische karakter van dit project (iedere bewoner moest toestemming geven voor extra uitgaven) kostte het vaak nog meer tijd dan normaal om hierop te reageren.	Ondanks de vertragingen, is dit project nog relatief snel verlopen. In een vervolgproject kan een extern bouwkundig adviseur goed van dienst zijn. Deze kan de bewoners informeren en adviseren over de hobbels tijdens de bouw, zodat (bouw-)beslissingen sneller kunnen worden genomen.

18	Opleveren woningen	Woningen van het Wallisblok werden opgeleverd voordat de woningen klaar waren. Fouten door aannemer waren niet meer vast te stellen.	Het opleveren van de woningen vraagt om een sterke regie. In de planfase van het project moeten hiervoor de spelregels worden opgesteld.
<b>Beheerfase</b>			
19	Koper knapt woning niet op	Kopers zijn verplicht de woning op te knappen, maar dit kan door omstandigheden worden vertraagd.	In het contract staat bedongen hoeveel tijd de bewoner mag uittrekken voor het renoveren: 1 jaar vanaf het moment van oplevering door de bouwkundige aannemer. De kopers zijn verplicht een gereedmelding te doen bij de gemeente, op deze manier controleert de gemeente op de bouwvergunningen of deze eis daadwerkelijk wordt nageleefd. Mocht een bewoner te laat zijn, dan krijgt hij een boete opgelegd van € 25.000.
20	Speculatie	Het risico bestaat dat speculanten de woningen kopen, zo goedkoop mogelijk opknappen en daarna voor veel geld verkopen.	In het contract is opgenomen dat kopers verplicht zijn de woning 2 jaar aan te houden. In vervolgprojecten is deze eis zelfs verhoogd tot 5 jaar.
21	Kosten	De kosten zijn vooraf moeilijk in te schatten. Bij het Wallisblok waren op allerlei posten de kosten hoger dan vooraf gebudgetteerd. Bijvoorbeeld: het bestek was niet voldoende en daardoor was er meerwerk voor de aannemer, de woningen waren in werkelijkheid groter en dus duurder, indicatieprijzen van de aannemer waren te laag en in werkelijkheid hoger.	Kopers moesten of meer betalen of hun tekening aanpassen of meer zelfwerkzaamheid verrichten.



## 5.4 Bredere toepasbaarheid collectief particulier opdrachtgeverschap

Het instrument – met collectief particulier opdrachtgeverschap een woning/woonblok opknappen – is ook in andere steden of wijken toepasbaar, mits aan de succesvoorwaarden wordt voldaan. De gemeente Rotterdam is gestart met een opvolger van het Wallisblokproject, de 169 kluswoningen, en ook de gemeente Den Haag is gestart met een kluswoningenproject.

De gemeente Den Haag is in 2007 gestart met een kluswoningenproject. Dit project verschilt van het Wallisblokproject, omdat het niet gaat om één woonblok waar de woningen in een collectief proces moeten worden opgeknapt, maar om individuele kluswoningen. Het project is op dit moment in de fase van levering: na goedkeuring van het plan van aanpak door de gemeente, wordt de koopsom betaald door de bewoners en zijn zij officieel eigenaar van het pand. Bijzonder aan de aanpak van Den Haag is de vergunningencoach die de bewoners ondersteunt bij het op de juiste manier aanvragen van vergunningen.

Het project in Den Haag verloopt tot nu toe succesvol. Het proces gaat redelijk snel, de bewoners, gemeentelijke organisatie en bestuur zijn enthousiast en er zijn geen concrete belemmeringen geweest. Wat de uiteindelijke resultaten zijn van het kluswoningenproject is nog niet vast te stellen, omdat de bewoners nog moeten beginnen met de verbouwing. De impact van dit project op de buurt zal minder groot zijn dan het Wallisblok project, omdat de groep bewoners minder groot is en meer verspreid over de stad gaat wonen.



## 6. CONCLUSIES

Het doel van deze rapportage is tweeledig. Het eerste doel is het Wallisblokproject te evalueren – een blik op het verleden – aan de hand van twee onderzoeksvragen: 1) Is het gelukt om het Wallisblok in collectief particulier opdrachtgeverschap op te knappen? 2) Welke invloed heeft het Wallisblok en de instroom van nieuwe bewoners gehad op de buurt?

Het tweede doel geeft een blik op het toekomstige gebruik van het instrument collectief particulier opdrachtgeverschap in andere steden en wijken. Aan de hand van de vraag – is het instrument collectief particulier opdrachtgeverschap breder toepasbaar? – is onderzocht wat de lessen waren uit het Wallisblokproject en welke follow-up zichtbaar is in Nederland.

### 6.1 Blik op het verleden

#### 1. Is het gelukt om het Wallisblok in collectief particulier opdrachtgeverschap op te knappen?

Het is gelukt om het Wallisblok in collectief particulier opdrachtgeverschap op te knappen. Het pand en de woningen zijn met veel liefde en energie op hoogwaardige wijze gerenoveerd en worden bewoond door een groep mensen die hun 'droomwoning' hebben kunnen realiseren. Geen enkele woning is hetzelfde. Bewoners hebben d.m.v. zelfwerkzaamheid een belangrijke rol gespeeld in de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning.

Meerdere enthousiaste partijen waren noodzakelijk om het project succesvol te laten verlopen. Bij het Wallisblokproject hadden deze partijen vooraf verschillende doelstellingen. De gemeente wilde het particuliere woningbezit opknappen, de bewoners wilden hun droomwoning realiseren en Hulshof architecten en Steunpunt Wonen Rotterdam wilden het pand behouden voor de sloop en in collectief particulier opdrachtgeverschap laten renoveren. De verschillende doelstellingen bleven tijdens het project gehanteerd en hebben in samenhang geleid tot het eindresultaat. Vanuit verschillende belangen is een unieke uitkomst gecreëerd.

Bij het Wallisblokproject stond het aantrekken van een nieuwe doelgroep niet centraal als doelstelling bij de uitvoerende partijen. Dat het uiteindelijk wel is gebeurd (in een minder goede wijk) is een bijzondere – onvoorziene – uitkomst. Het biedt een kans voor de wijkaanpak, waarin een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling – jong, oud, laagopgeleid, hoogopgeleid, autochtoon en allochtoon – wordt geambieerd. In de praktijk is het lastig om doelbewust de bevolkingssamenstelling te veranderen en dit instrument biedt hiervoor een mogelijkheid.

#### 2. Welke invloed heeft de vernieuwing van het Wallisblok en de instroom van nieuwe bewoners gehad op de buurt?

Sinds de start van het Wallisblokproject is het leefklimaat in de wijk Spangen sterk verbeterd. Het is niet precies te zeggen welke invloed het Wallisblokproject heeft gehad op de ontwikkeling van de wijk, want de

aanpak van het Wallisblok was niet het enige project. Toch zijn er wel aanwijzingen dat het Wallisblokproject een enorme impuls heeft gegeven aan Spangen. De wijk is veiliger, het woningbezit is opgeknapt en de bewoners wonen er doelbewust en met veel plezier. De waardering voor de wijk en de veiligheidsindex wijst dit aan. Ook in de hotspotmonitor is de buurt gestegen in waardering sinds het Wallisblokproject. Het project heeft een doelgroep aangetrokken die niet alleen het woningbezit heeft opgeknapt, het pand heeft behouden voor de sloop en in een collectief heeft kunnen samenwerken, maar ook een nieuw – positief – imago van de wijk heeft verspreid.

## 6.2    **Blik op de toekomst**

### **Is het instrument collectief particulier opdrachtgeverschap breder toepasbaar?**

Het instrument is toepasbaar in andere wijken en steden mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Rotterdam is onlangs gestart met een tweede kluswoningenproject en ook Den Haag is op dit moment bezig met een vergelijkbaar project. Het aantal inschrijvingen heeft snel de limiet bereikt. Er is dus behoefte naar dit soort projecten en woningen onder de bewoners van Rotterdam en Den Haag.

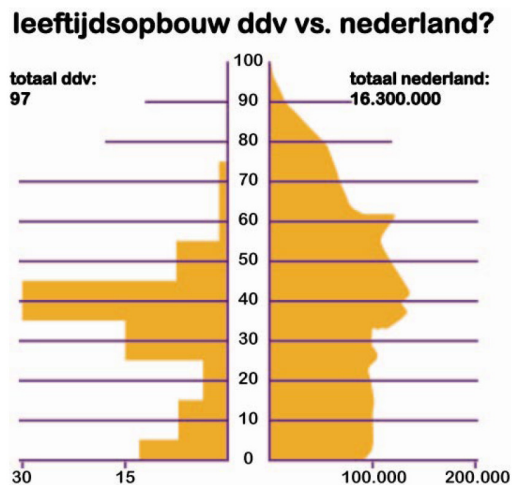
De praktijk van het Wallisblokproject heeft diverse lessen voor de toekomst opgeleverd. De belangrijkste lessen zijn:

- Regel op tijd de opheffing van VvE's als het gaat om de renovatie van een woonblok (zoals het Wallisblok). De praktijk wijst uit dat de opheffing en het samenvoegen van verschillende VvE's veel tijd in beslag neemt.
- Benader vanaf de start een aantal banken voor een hypotheek, zodat zij goed op de hoogte is van de manier van werken bij collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Let op de overdrachtsbelasting. Leg de belastinginspecteur uit hoe dergelijke projecten zijn opgezet.
- Regel vooraf de benodigde succesvoorwaarden (fysieke randvoorwaarden, partijen en een aanpak op de risico's).
- Verschillende doelstellingen tussen partijen hoeft geen belemmering op te leveren. Een zakelijk belang hoeft niet op gespannen voet te staan met een beleidsbelang. De verschillende doelstellingen van de architect, de adviespartij, de gemeente en de bewoners hebben juist in dit project voor een stuwende kracht gezorgd, die ieder op bepaalde punten in het proces weer voor nieuwe energie garant stond.



## BIJLAGE 1: STATISTISCHE GEGEVENS NIEUWE BEWONERS WALLISBLOK

Figuur 6: Leeftijdsopbouw bewoners Wallisblok vs. Nederland



Bron: De Dichterlijke Vrijheid

Figuur 7: Aantal personen per huishouden



Bron: De Dichterlijke Vrijheid

Figuur 8: Vorige woonplaats bewoners Wallisblok



Bron: De Dichterlijke Vrijheid

## **BIJLAGE 2: LIJST MET GEÏNTERVIEWDE PERSONEN EN INSTANTIES**

1. Gemeente Rotterdam: projectleider Wallisblokproject
2. Steunpunt Wonen Rotterdam
3. Hulshof Architecten
4. Kopersvereniging de Dichterlijke Vrijheid
5. Bewoners Wallisblok
6. Woningcorporatie Woonbron
7. Gemeente Den Haag: begeleider kluswoningenproject

## COLOFON

Uitgave	SEV
Auteur	Esther Boonstra, StadNetwerk
Vormgeving omslag	Ontwerpwerk, Den Haag
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	Freya Zwartewaalsloot, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, september 2008