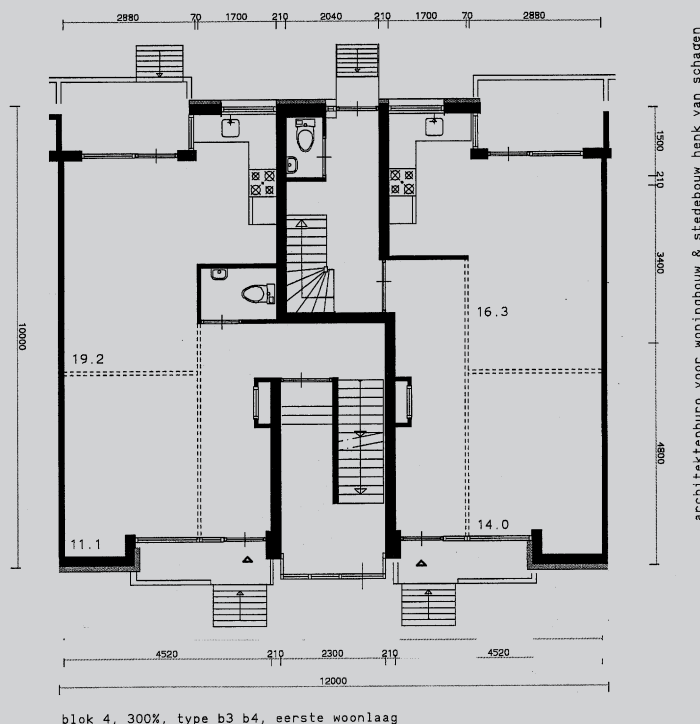


blok 4, type b2, b3 bestaand



blok 4, 300%, type b3 b4, eerste woonlaag

architectenburo voor woningbouw & stedebouw henk van schagen

## Verticaal samenvoegen portiekflats

Jeroen Neele

Een van de maatregelen die het rijk voorstaat om (toekomstige) probleemwijken op te waarderen, is het samenvoegen van woningen. De Nota Wonen gaat uit van het samenvoegen van 160.000 woningen in het komende decennium. Dit aantal betekent een duidelijke breuk met de huidige praktijk. Corporaties staan (nog) niet te springen om woningen samen te voegen en alleen in de particulier huursector worden op kleine schaal woningen samengevoegd. Niet zelden om vervolgens te worden verkocht.

Voor portiekcomplexen waar traditionele woningverbetering niet meer helpt om de verhuurbaarheid te verbeteren lijkt de keus voornamelijk op sloop met vervangende nieuwbouw te vallen. Samenvoegen van kleine flats ziet men niet snel als alternatieve oplossing: samenvoegen levert weliswaar grotere woningen, maar ook een aanzienlijke huurstijging, zo lijkt de redenering. Echter: bij verhuurproblemen kunnen corporaties hun verlies nu nemen of dat met doorexploiteren voor zich uitschuiven. De Nota Wonen is duidelijk: nu actie ondernemen om dreigende problemen voor te zijn!

Is sloop/nieuwbouw echt voordeliger dan samenvoegen? Van vier portiekflats die een redelijk beeld geven van de verschillende typen portiekflats die in de jaren vijftig en zestig zijn gebouwd, is een vergelijking gemaakt tussen de kosten van verticaal samenvoegen en de kosten van sloop/nieuwbouw. Om deze vergelijking zuiver te houden is uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. Dit betekent voor de kleine oude portiekflats volledige interne sloop. In dit artikel ga ik in op de verticale samenvoeging tot herenhuizen over drie en vier bouwlagen en tot maisonnettes (waarbij de drielaagse flats worden opgetopt). Bij nieuwbouw zijn de kosten bepaald van woningen die in oppervlakte vergelijkbaar zijn met de samengevoegde woningen. Souterrains zijn bij nieuwbouw achterwege gelaten.

### Kerngegevens vier complexen

complex	1	2	3	4
aantal bouwlagen	3	4	3	4
woninggrootte (m <sub>2</sub> bvo)	45	55	70	56
huur [Fl.]	600	460	560	380
boekwaarde [Fl.]	15.000	19.000	24.000	34.000
souterrain	ja	ja	ja	nee

### Samenvoegen of toch maar sloop/nieuwbouw – de kostenvergelijking

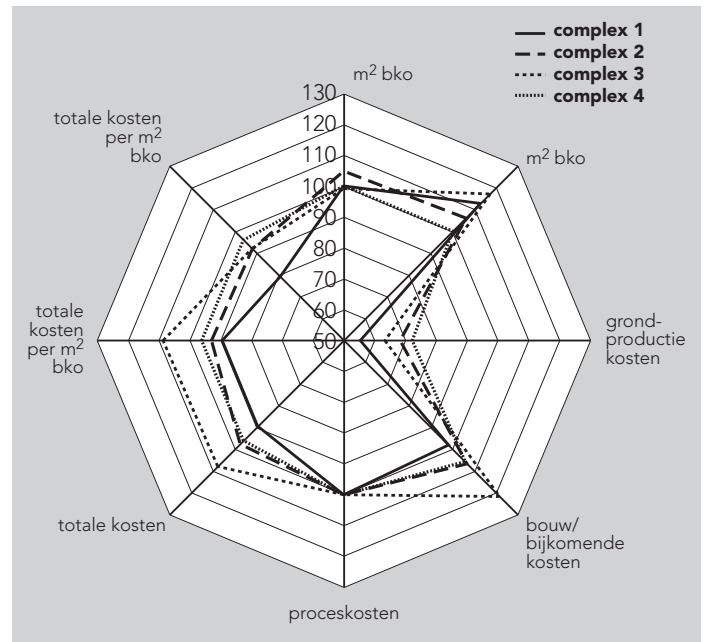
Vergeleken met sloop/nieuwbouw blijkt samenvoegen bij drie van de vier complexen goedkoper. De bouwkosten zijn bij samenvoegen weliswaar hoger, maar de besparing op kosten voor sloop en bouwrijp maakt dat ruimschoots goed. Alleen bij het derde complex met de grootste woningen (plus souterrain) valt het verschil in het voordeel van sloop/nieuwbouw uit.

### Verskil samenvoegen ten opzichte van nieuwbouw (per woning) – gemiddeld herenhuizen en maisonnettes

kosten	grondproductie	bouw	proces	totaal
complex 1	-34.000	14.000	–	-20.000
complex 2	-27.000	8.000	–	-19.000
complex 3	-36.000	70.000	–	34.000
complex 4	-31.000	2.000	–	-29.000

In de volgende figuur zijn de kengetallen van samenvoegen ten opzichte van sloop/nieuwbouw (=100) weergegeven. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- De samengevoegde woningen zijn aanzienlijk groter (m<sup>2</sup> bvo) dan de nieuwe woningen door het souterrain in deze complexen – de woonoppervlakte is gelijk.
- In de grondproductiekosten (afschrijving van de boekwaarde van de bestaande woningen, sloopkosten, kosten voor het bouwrijp maken van de grond bij nieuwbouw en evt. kosten



Samenvoegen tot maisonnettes ten opzichte van sloop/nieuwbouw bij de vier complexen

aantal gevallen voldoende om de kosten te dekken. Een combinatie van verhuur en verkoop kan het tekort voor de corporaties op een aanvaardbaar niveau brengen en bevordert tegelijkertijd de woningdifferentiatie in de wijk.

### Conclusie

Voor de kleine en middelgrote portiekflats in drie bouwlagen lijkt verticale samenvoeging tot herenhuizen in financiële zin een goed alternatief voor sloop/nieuwbouw. De herenhuizen zijn in vergelijking tot de huidige nieuwbouwwoningen ruim tot zeer ruim: bij een woninggrootte van de portiekflats van 50 m<sup>2</sup> ontstaan herenhuizen van minimaal 150 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Het feit of de verkoopprijs van deze woningen de investeringskosten dekt is uiteraard sterk afhankelijk van de locatie.

Samenvoegen van portiekflats van vier bouwlagen tot herenhuizen zal zich door de hoge kosten snel uit de markt prijzen. In de zwakke woningmarkt waar veel portiekwijken zich in bevinden zal menig eigenaar de risico's die deze samenvoeging met zich mee zal brengen niet snel nemen. Verbouw tot maisonnettes lijkt voor de vierlaagse portiekflat een meer voor de hand liggende keuze. Een kostendekkende verkoopprijs van ∞ 250.000 tot ∞ 300.000 lijkt in de meeste portiekwijken haalbaar.

Naast een financiële kant van verticaal samenvoeging van portiekflats zijn er natuurlijk meer aspecten die mee (kunnen) tellen bij de afweging over de aanpak, bijvoorbeeld opwaardering wijk door meer woningdifferentiatie (zoals grote woningen voor grote gezinnen), duurzaam bouwen en behoud jong historisch stedenbouwkundig en architectonisch erfgoed.

### Naschrift

In het najaar van 2000 zal bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (bestellijn SEV: 010 - 282 50 55) de rapportage van het onderzoek verschijnen.

De plannen in het experiment zijn ontwikkeld door Henk van Schagen Architectenbureau voor Woningbouw & Stedenbouw en RIGO Research en Advies in samenwerking met de betrokken corporaties en de SEV. De plattegronden in dit artikel zijn van de hand van Van Schagen.

voor erfacht) wordt het verschil tussen samenvoegen en nieuwbouw bepaald door de sloopkosten. De overige kosten in dit onderdeel zijn voor samenvoegen en nieuwbouw gelijk.

- De bouw- en bijkomende kosten zijn bij samenvoegen hoger dan bij sloop/nieuwbouw.

De verschillen in bouwkosten tussen nieuwbouw en samenvoegen worden veroorzaakt door hogere kosten bij nieuwbouw voor:

- fundering
  - casco (bouwmuren en vloeren) en buitenwanden
- Bij samenvoegen zijn de volgende onderdelen duurder dan bij nieuwbouw:
- binnenwanden: om woningscheidende wanden voldoen de geluidwerend te maken wordt aan beide zijden een voorzetwand tegen de wand geplaatst.
  - trappen: er worden stalen en betonnen buitentrappen geplaatst (om van maaiveldniveau naar begane grondniveau te komen).
  - plafondafwerking: nieuwe leidingen worden door verlaagde plafonds aan het zicht onttrokken.
  - interne sloop is bij nieuwbouw niet van toepassing.

De kosten voor de overige onderdelen zijn bij samenvoegen over het algemeen iets duurder dan bij nieuwbouw. De grote efficiëntie bij nieuwbouw zorgt voor een kostenbesparing ten opzichte van verbouw.

- De proceskosten (verhuisprijzen, kosten voor voorlichting aan bewoners, kosten voor planvorming en leges voor woningonttrekking) zijn bij samenvoegen en nieuwbouw gelijk.

### Verhuur of verkoop

Tegenover de kosten van samenvoegen of sloop/nieuwbouw staan inkomsten uit verhuur en/of verkoop. Zonder een flink deel onrendabel zal de huur op een niveau komen te liggen dat weinig van de oorspronkelijke bewoners van de flats zullen kunnen opbrengen. Bij verkoop van de woningen kan in bepaalde gevallen een kleine winst worden gemaakt, al mag daar in veel naoorlogse portiekwijken niet teveel van worden verwacht. Door lokale makelaars is een raming gemaakt van mogelijke verkoopprijzen van de samengevoegde herenhuizen en maisonnettes op de vier locaties. Deze prijzen waren slechts in een