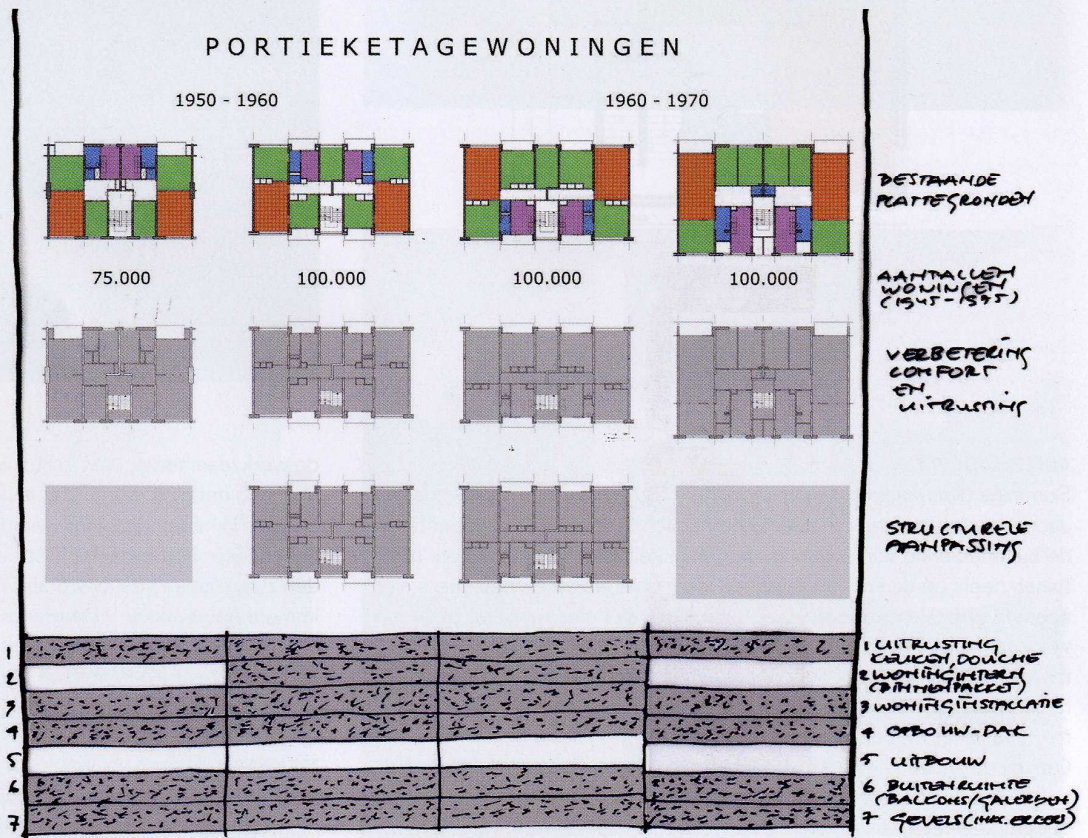


het
programma

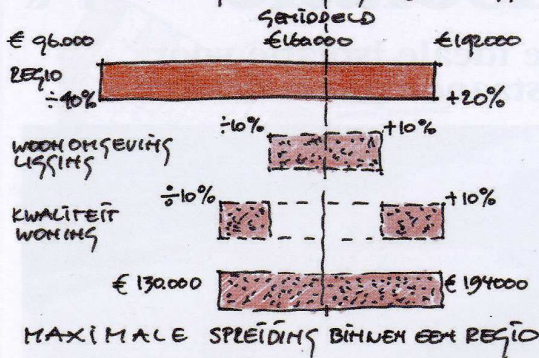
ruimer denken over portiekflats

De portiekwoningen waren gedurende dertig jaar (1935-1965) het meest geëigende gestapelde woningtype in Nederland. Tot de massale opkomst van de systeem-bouw begin jaren zestig hadden deze portiekflats iets bijzonders en beschikten ze over het karakter van een stedelijke woningbouw. In een aantal gevallen waren de flats voorzien van een hellend dak. Nog steeds worden de eerste portiekwoningflats door de markt meer gewaardeerd – ook wel mede vanwege de ligging – dan de latere strengere portiekwoningflats, waarbij de grote blok lengte en massaliteit zijn gaan overheersen. Deze portiekwoningflats uit de jaren zestig onderscheiden zich weer door de ruimere plattegronden'). Het zal duidelijk zijn dat 'de portiek' niet bestaat. En dat één oplossing voor de portiekwoningflats zinloos is, omdat de context, de oorspronkelijke kwaliteit en de ligging sterk kunnen verschillen. Het wordt tijd dat we met elkaar dat onderscheidend vermogen gaan versterken. Dan maakt het vooroordeel plaats voor een gewogen oordeel.



© 2007 BouwhulpGroep B.V.

DE ECONOMISCHE WAARDE VAN EEN PORTIEKETAGE WOHINGS 1945-1970



Vooral in de sociale woningbouw staan portiekflats hoog op de lijst als er gesloopt moet worden. De allereerste vraag is: 'Is het gebouw een probleem of spelen er sociaal-economische en maatschappelijke problemen?' Alvorens tot sloop over te gaan, is het goed te weten wat de marktprijs van een portiekwoning is. De economische waarde bedraagt in Nederland gemiddeld 160.000 euro en is afhankelijk van regio, omgeving en kwaliteit²⁾. Sloop betekent dus bijna altijd een economische vernietiging. Als daar zwaarwegende maatschappelijke doelen mee worden gerealiseerd, is dat een prijs waard. Maar hier moet eenieder zich wel bewust van zijn.

Daarnaast bestaan er vele mogelijkheden om de bestaande portiekflats aan te passen aan de toekomstige en veranderende vraag. Dit kan variëren van comfort, uitstraling en luxe tot het bestemmen voor andere doelgroepen: huisvesten van starters, maken van goedkopere grote woningen of realiseren van betaalbare bedrijfsruimten.

Ruimer denken over portiekflats is een zoektocht naar nieuwe mogelijkheden, zodat evenwichtiger omgegaan kan worden met dat deel van de gebouwde omgeving. Andere studies laten ook zien dat er meer mogelijk is³⁾. En dat verticaal samenvoegen in vele gevallen goedkoper is dan nieuwbouw. Dus meer ruimte voor minder geld.

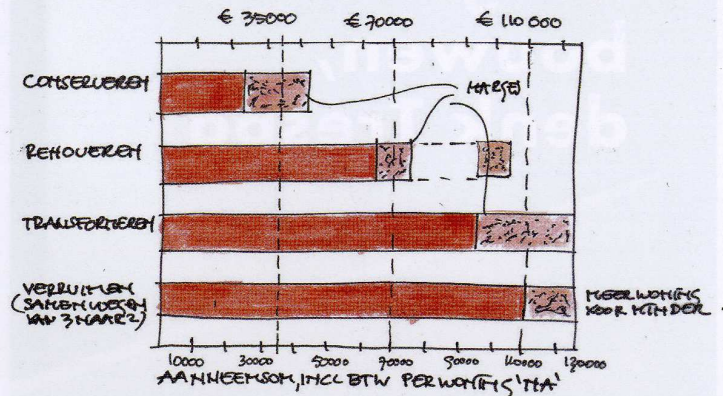
TYPERING VAN DE PORTIEK

De portiek heeft in de periode 1930-1970 een ontwikkeling doorgemaakt in grootte van gemiddeld circa 78 m² naar 98 m² bvo, een toename met 25 procent. De plattegronden zijn enigszins hokkerig, omdat getracht werd in het verleden zoveel mogelijk mensen te huisvesten (bedden te plaatsen). In de loop der tijd is de slaapkamer, die in de woonkamerbeuk gesitueerd is, vaak bij de woonkamer getrokken. Het aardige is, dat de kleinere portiekwoning dicht bij de oude centra liggen, vaak nog een specifieke architectuur kennen, waardoor grootte een minder dominante kwaliteit is²⁾. De flats uit de jaren zestig liggen vaak op grotere afstand van de binnenstad en de stedenbouw wordt gedomineerd door stempels en/of stroken, waarvan de kwaliteit verschillend gewaardeerd wordt. Hier spelen de grootte en het uitzicht belangrijke beoordelingscriteria.

De belangrijkste eigenschap van de portieketagewoning is dat slechts vijf of acht woningen beschikken over een gemeenschappelijke hal en trappenhuis. De latere hoogbouw is tien of meer lagen, waarbij met een lift in eerste instantie de woningen worden ontsloten en waar veelal dertig woningen worden ontsloten, die worden als een aparte categorie 'hoogbouw' beschouwd.

De charme van de traditionele portiek is dus de kleine schaal van gemeenschappelijkheid: overzichtelijk en vaak beheerbaar. Ingeval van

**AANNEEMSON, INCL BTW/WOHINGS (PER 2007)
PORTIEKETAGE WOHINGS 1945-1970**



sociale problemen behoren portiekgesprekken nog tot de mogelijkheid om er iets aan te doen.

Probeer dat maar eens met een galerijflat met vijftig tot honderd woningen. De eerste portiekwoningen zijn als archetype ook afgeleid van het stedelijk herenhuis met zijn karakteristieke trappenhuis. Het beeld oogde als een eenheid.

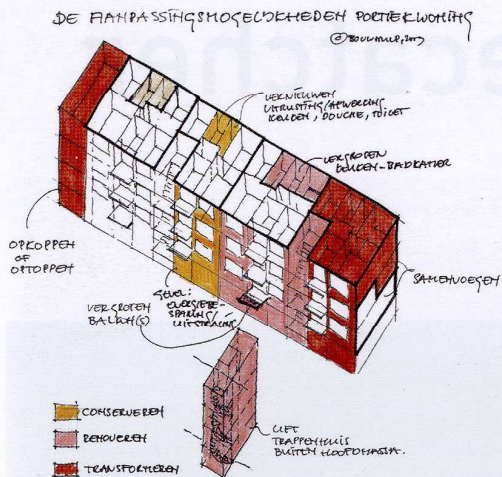
In Nederland zijn er in de periode 1945-1970 circa 375 duizend portieketagewoningen gebouwd. De kunst is dan om de specifieke eigenschappen – bij welke aanpak ook – te behouden: overzichtelijke gemeenschappelijkheid en schaal van het gebouw.

DRIE CONCEPTEN ALS VERGEZICHTEN

De renovatie van de portiekwoning heeft pas een beperkte geschiedenis van zo'n twintig jaar. In eerste instantie ging het om onderhoud, gevolgd door comfort, uitstraling en toegankelijkheid. Vooral dat laatste item heeft in de sociale sector sterk de nadruk gekregen. In de particuliere sector is dit nooit een punt geweest. Er is geen portiekwoning van eigenaar-bewoners bekend waar aan de buitenzijde een lift is bijgeplaatst. Het zijn de professionals die de levensloopbestendige woning hebben bedacht, niet de eigenaar-bewoners. Ingeval de woning niet meer past, gaat de eigenaar-bewoner verhuizen. De vraag wordt roerend gemaakt en er komt een bewoner voor wie het past. Dit wil niet zeggen dat het in een bepaalde situatie geen belangrijk punt kan zijn. Maar er is meer tussen hemel en aarde wat aandacht behoeft dan toegankelijkheid.

Bij de kwaliteitsaanpassing van de portieketagewoning zijn er drie concepten te onderscheiden:

- **Verduurzamen**
De nadruk ligt hier op comfort, uitstraling en energiebesparing. Deze aanpassing is ook te typeren als CONSERVEREN.
- **Verluxe**
Zowel de toegankelijkheid, de buitenruimte als de ruimtelijke kwaliteit staan hierbij op de agenda. Hierbij gaat het om het traditioneel RECOVEREN. De woningkwaliteit komt dicht bij die van nieuwbouw te liggen.
- **Verruimen**
In dit concept gaat het om het benutten van de beschikbare ruimte of de mogelijkheid ruimte toe te voegen. Het gaat hierbij om een transformatie, waarbij ook de doelgroep of de functie kan veranderen. Allerlei mogelijkheden staan hiervoor ter beschikking: samenvoegen, optoppen of opkopen of de bestaande plattegrond volledig herzien. Deze aanpassing wordt aangeduid met TRANSFORMEREN.



De kosten van de kwaliteitsaanpassingen verschillen sterk. Conserveren bedraagt circa 20 tot 35 procent van nieuwbouw. De marges worden in sterke mate bepaald door de onderhoudsstaat. Met andere woorden, wat is er in het verleden gedaan?

De kosten voor renoveren liggen beduidend hoger: tussen de 50 en 60 procent. De marges zijn hier beperkter, omdat de meeste delen van de schil vernieuwd worden en de overige aanpassingen hetzelfde karakter hebben. In dit geval is er nog geen rekening gehouden met balkonvergroting en liftbijplaatsing. Op dat moment komen de kosten te liggen tussen 75 en 85 procent.

Bij transformeren liggen de kosten tussen 75 en 100 procent van die van vervangende nieuwbouw. Samenvoegen kan hierop een uitzondering zijn, omdat in dat geval een veel grotere woning wordt gerealiseerd. Dus meer ruimte voor minder kosten (per m² bedragen de kosten 70 procent van die van nieuwbouw).

In de praktijk zal het de kunst zijn een mix van oplossingen te realiseren.

ONBEGRIIP IN DE HUIDIGE PRAKTIJK

Bij de huidige aanpak van portiekflats overheerst nog te veel het eng functionalisme. Dit betekent dat bij het zoeken van de oplossingen gekeken wordt naar dat wat er niet is en niet naar de mogelijke benutting van de specifieke eigenschappen. Het resultaat is dan dat:

- woningen worden gesloopt;
- gebouwen op 'grove' wijze worden voorzien van een lift aan de buitenzijde, waardoor het oorspronkelijke gebouw wegvalt;
- portiekflats worden omgebouwd tot galerijflats. Het gevolg is dat de schaal wordt vergroot, de privacy aan één zijde sterk wordt beperkt en de entree in de woning een sluiproute wordt (lange smalle gang) of de toegang via de keuken plaats vindt.

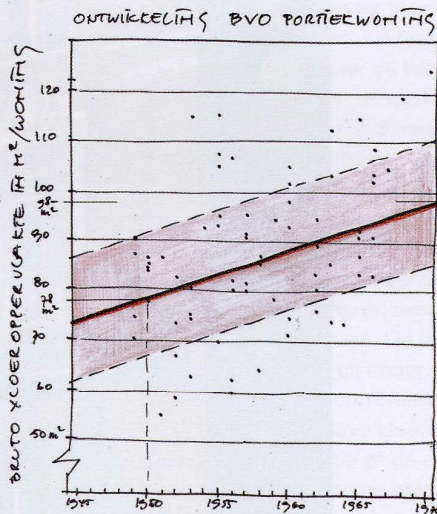
Het trieste is dat er voor de langere termijn geen waarde wordt toegevoegd. Sterker nog, kwaliteiten worden teniet gedaan. Er wordt geen rekening gehouden met de vereiste ruimtelijke kwaliteit van een woning, die iets zegt over zonering in privé (keuken) en meer openbaar (woonkamer) en over de lengte-breedteverhouding van de vertrekken⁵⁾.

In de praktijk zal binnen de boekhoudkundige complexen naar een oplossingsstrategie moeten worden gezocht, waarbij per portiek (vijf tot acht woningen) een concept wordt gekozen, afhankelijk van ligging en gewenste doelgroep. Ook in de beeldkwaliteit kan er in de nabije toekomst gekozen worden om de portiek als een eenheid op te vatten.

Bij onze zuiderburen kennen ze niets anders. Hierdoor ontstaat er een meer gedifferentieerd beeld en krijgt elke portiek zijn eigenheid. Het wordt tijd dat hiermee in de praktijk wordt geëxperimenteerd. Wie meldt zich als vrijwilliger?

CHÂRME VAN DE KLEINE SCHAAL

Voortdurend zijn we in de maatschappij bezig om de omvang van groepen en gemeenschappen beheerbaar te houden⁴⁾. Zeker sinds de opkomst van de multiculturele samenleving, waarbij vanzelfsprekendheden elke keer opnieuw moeten worden uitgevonden. En met leefstijlen komen we er niet. Dit zijn kortetermijntyperingen en onroerend goed gaat over de lange termijn, die vaak een periode van vijftientig tot veertig jaar beslaat. Zelfs voor leefstijlen is vijftien jaar een lange periode. In de toekomst zal de zonering van het wonen steeds belangrijker worden en de controle erop: woning, trappenhuis, entree, overgang, straat. Allemaal overgangen van privé naar openbaar. Het zorgvuldig vormgeven aan deze overgangen maakt van ruimten wijken om in te wonen. Zoals eerder gezegd, overheerst bij de toekomstwaarde nog steeds het 'eng functionalisme'. Grootschalige galerijcomplexen met honderd en tweehonderd woningen worden grondig opgeknapt, vanwege de woningplattegrond, terwijl portiekflats gesloopt worden. Als je naar de markt kijkt, is niet de plattegrond van de woning dominant in de waardebeoordeling, maar de ligging, de omgeving en het gevoel van beheerbaarheid en veiligheid. Redenen te over om de portieketage-woningen te herwaarderen.



BRONNEN

- 1) Zie ook 'Woningbouw als maatschappelijk geheugen', M. Liebrechts en J. Persoon, Bostel, Aeneas, 2007
- 2) Onderzoek naar de vraagprijs van portiekflats, uitgevoerd op basis van de gegevens op FUNDA, heeft geresulteerd in de figuur 'De economische waarde van de portiekwoning'. Verder blijkt uit het onderzoek dat de kleinere portiekwoningen uit de jaren vijftig 10 tot 15 procent duurder zijn dan die uit de jaren zestig, Bouw hulp Groep, 2009
- 3) 'Verticaal samenvoegen portiekflats', J. Neele, G. Keers en H. Beuling, RIGO, Amsterdam, november 2000
- 4) Gemeenschappelijkheid anders organiseren', H. Kok en M. Liebrechts, Bouw nr. 9/1991.
- 5) 'Op zoek naar ruimtelijkheid', S. Arts en M. Liebrechts, Renovatie nr. 6/2008.