

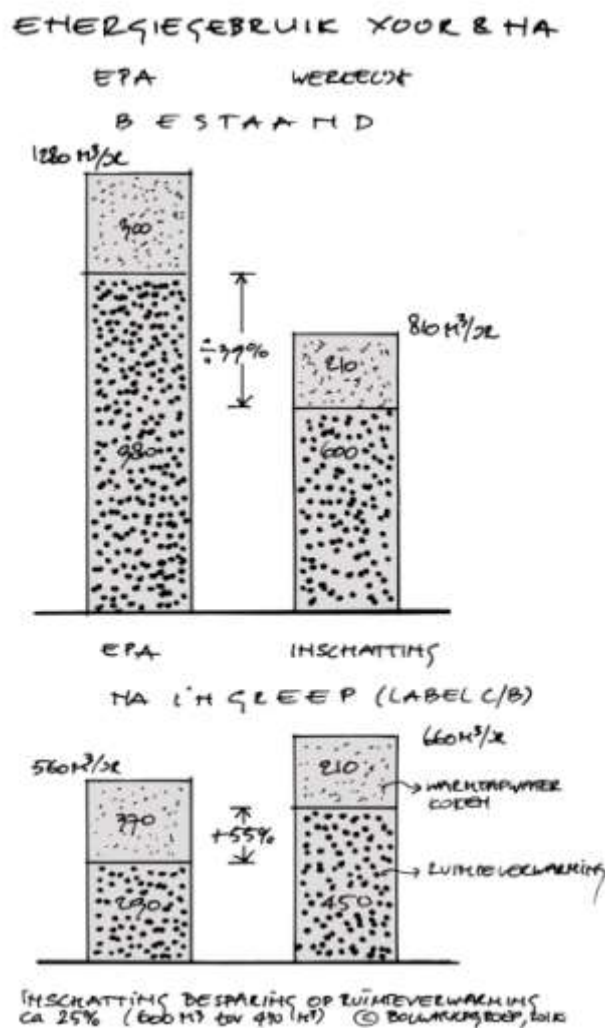
## KENNISBANK 2014

## portieketagewoningen, de betekenis voor de huurmarkt

Auteur: Martin Liebrechts, 4 juni 2014

## Weinig ruimte voor investeringen

De portieketagewoning vormde ook voor de periode 1960-1970 het meestvoorkomende gestapelde woningtype. Ze omvat zo'n 200 duizend woningen, waarvan een overgroot deel in handen is van woningcorporaties (1). Kenmerkend voor deze portieketagewoningen is de 'hokkerige' ruimtelijke structuur. Alleen de beuk met de woonkamer heeft een redelijke maat. Een structurele verbetering van de plattegrond vergt een grote ingreep en reduceert de woningen tot twee- of driekamerwoningen. Op zich niets mis mee als de financiële ruimte groot is (verschil tussen huidige en toekomstige economische waarde). Maar dat is niet zo in de praktijk. De gemiddelde vraagprijs van een niet-gerenoveerde portieketagewoning bedraagt 140 duizend euro (2). De relatief hoge waarde heeft ze te danken aan de vraag naar dit woningtype van vooral eenpersoonshuishoudens (tijdelijk tweepersoons).



## Het geringe energiegebruik van de portieketagewoning

Ofschoon deze woningen matig zijn geïsoleerd en vaak een gemiddelde label E bezitten, is het gasverbruik voor verwarming, warmtapwater en koken bescheiden en bedraagt circa 800 kubieke meter aardgas gemiddeld per jaar en circa 600 kubieke meter alleen voor verwarming (3). Natuurlijk zijn er ook bij dit woningtype grote individuele verschillen. Bij een dergelijk energiegebruik is de ruimte om via investeringen energiebesparende maatregelen uit te voeren bescheiden. Een halvering leidt slechts tot een energiebesparing van 300 kubieke meter gas per jaar. En dat houdt in, dat de woning minimaal op label B/A gebracht wordt.

### Beperkt perspectief

De bovengenoemde twee aspecten komen boven op de andere eigenschappen van de portieketagewoning: beperkte geluidsisolatie, koudebruggen, kleine buitenruimte, geringe betrokkenheid. Dit leidt er op dit moment toe dat het perspectief beperkt is (vijftien jaar plus). De aanpak van de portieketagewoningen zal in de praktijk dan ook bescheiden blijven, gezien de eigenschappen en de mogelijkheden.

### Bronnen/verwijzingen

- (1) 'De grenzen van de portieketagewoningen', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl , 11 april 2014
- (2) De gemiddelde vraagprijs voor een portieketagewoning uit de periode 1960-1970 bedraagt 140 duizend euro (Eindhoven, mei 2014, meer dan 58 objecten)
- (3) Het gasverbruik ten behoeve van verwarming, warmtapwater en koken bedroeg de afgelopen vijf jaar voor een portiekcomplex uit de jaren zestig, met een gemiddelde label E, 810 kubieke meter per jaar. De gemiddelde woningbezetting bedraagt 1,6 persoon en het verbruik van warmtapwater en koken wordt ingeschat op 210 kubieke meter per jaar. Dan resulteert er een verbruik voor verwarming van 600 kubieke meter per jaar