



SAMENVOEGEN DOE JE ZELF!



Mag het ook
samen?



SAMENVOEGEN DOE JE ZELF!

Er komt een moment in je leven dat je op zoek gaat naar een grotere woning! Je maakt promotie, waardoor je meer te besteden hebt, je gaat samenwonen, je gezin groeit of je bent gewoon toe aan meer ruimte. Dan is de zoektocht naar een grotere woning de volgende stap. Tegelijkertijd komen er allerlei vragen naar voren, zoals; waar wil ik wonen? hoe wil ik wonen? wat zijn de financiële mogelijkheden? ga ik voor nieuwbouw of kies ik voor een bestaande woning?

Verhuizen naar een nieuwe, grotere woning elders in de stad, is één manier. Je moet dan wel de woonomgeving verlaten waar je al jaren met plezier hebt gewoond. Mocht er een aangrenzende woning beschikbaar komen, dan is het samenvoegen van beide woningen dé manier om een grotere woning te krijgen. Zo blijf je wonen in je eigen vertrouwde woonomgeving, in de buurt van burens, familie, vrienden en kennissen en heb je wel een woning die aansluit bij je nieuwe woonwensen.

“Verhuizen of vergroten?”

Deze stap naar een grotere woning wordt ook wel ‘wooncarrière’ genoemd. Iemand verhuist bijvoorbeeld van een eenkamerwoning (studentenkamer) naar een eerste meerkamerwoning. Daarna groeit de behoefte naar een groter appartement, flat of zelfs naar een eengezinswoning. Bij het maken van een wooncarrière is het zoeken naar een geschikte woning met voldoende ruimte, die aansluit bij de specifieke fase van iemands leven erg belangrijk. En het liefste heb je deze nieuwe woning in dezelfde fijne woonomgeving waar je nu ook woont.



DOEL VAN HET SAMENVOEGEN

De gemeente Rotterdam bouwt aan een aantrekkelijke woonstad waar Rotterdammers met plezier wonen. Naast het realiseren van nieuwbouw, draagt het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad hier aan bij. De komende jaren stimuleert de gemeente particuliere huiseigenaren om hun woningen samen te voegen en te verbeteren.

“Rotterdam moet een aantrekkelijke woonstad worden voor iéderen”

Veel mensen verlaten hun woonwijk of zelfs de stad omdat ze denken ergens anders gemakkelijker grotere of betere woningen te kunnen vinden. De gemeente wil dat bewoners de wens naar een grotere woning ook in hun eigen wijk kunnen realiseren en stimuleert daarom het vergroten van woningen door middel van samenvoegen. Een van de middelen om de bestaande woningvoorraad aan te pakken en op te knappen is het samenvoegen van woningen tot grotere woningen. Hierdoor komt er meer variatie in woningen. Het huidige woningaanbod in de oude stadswijken bevat voornamelijk kleinere woningen, vaak met een oppervlakte van minder dan zeventig vierkante meter.

Deze toolbox beschrijft, stap voor stap, wat de verschillende mogelijkheden zijn voor het samenvoegen van woningen en is ook digitaal te raadplegen op www.rotterdam.nl/samenvoegen. De gemeente stimuleert het samenvoegen en verbeteren van woningen door het aanbieden van begeleiding en door subsidie beschikbaar te stellen.





WAT IS SAMENVOEGEN?

Het woord **samenvoegen** zegt het eigenlijk al: twee kleinere woningen worden **samengevoegd tot één** grotere woning. Met het **samenvoegen** wordt de **functionele kwaliteit** van een woning beter en daarmee het **woongenot** groter. Voorbeelden zijn een grotere woonkamer, een ruimere keuken en meerdere slaapkamers of een groter balkon. Ook wordt met de verbouwing de **technische kwaliteit** van een woning beter. Voorbeelden zijn het isoleren van de buitengevels en het dak en het plaatsen van dubbele beglazing.

Wanneer ontstaat de mogelijkheid om een woning te vergroten door samenvoegen? Deze mogelijkheid ontstaat als de burens verhuizen en daarmee een woning naast, boven of onder je woning te koop komt te staan. Dan is dit hét moment om deze woning er bij te kopen en samen te voegen met je huidige woning. Door de woningen samen te voegen, ontstaat er een groter woonoppervlak. Ook voor huurders kan samenvoegen interessant zijn. Als het buurpand leeg komt te staan, is het voor de verhuurder wellicht een optie om te gaan samenvoegen en een grotere huurwoning te creëren.

“Van twee kleinere naar één grotere woning!”

Huurders kunnen naar de mogelijkheden informeren bij hun verhuurder, zoals de woningcorporatie. Ook kunnen zij overwegen of het mogelijk is de huidige huurwoning te kopen en samen te voegen. Het samenvoegen van twee woningen tot één woning klinkt duur en ingewikkeld. Dat hoeft helemaal niet zo te zijn. Met een simpele doorbraak in de muur of het maken van een gat in de vloer en het plaatsen van een trap kun je al een doorgang maken tussen de twee woningen. Daarnaast kun je er voor kiezen de beide woningen tegelijkertijd geheel te verbouwen of dit juist in fasen te doen en de complete verbouwing in een aantal stappen uit te voeren. Wel is het van belang je te houden aan de wetgeving. Ook het aanvragen van de juiste vergunningen voor de verbouwing is erg belangrijk.



DE SAMENVOEGCOACH!



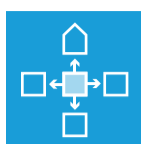
Als je eenmaal de keuze hebt gemaakt om je woning samen te voegen, dan moet er natuurlijk veel worden geregeld. Er moet een bouwplan worden gemaakt, vergunningen moeten worden aangevraagd en uiteindelijk moeten de twee woningen worden samengevoegd tot een nieuwe woning.

De gemeente Rotterdam wil het samenvoegen van woningen op Rotterdam-Zuid stimuleren en doet dit door expertise beschikbaar te stellen, subsidie te verlenen en begeleiding aan te bieden in de vorm van een samenvoegcoach. Deze coach helpt je dan, stap voor stap, op weg met het samenvoegen van je woning. Om je voor te bereiden vind je hieronder een schema met een stappenplan die de te doorlopen stappen weer geeft.



De samenvoegcoach heeft kennis van de gemeentelijke procedures en heeft een bouwkundige achtergrond. De coach is kosteloos inzetbaar en kan het samenvoegen een stuk gemakkelijker maken. Maak een afspraak met de coach om je plannen en ideeën voor te leggen!

De samenvoegcoach, Marlies Reinders, is telefonisch bereikbaar van maandag tot donderdag van 9.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer 010 - 489 74 00 (algemeen nummer Toezicht Gebouwen Gemeente Rotterdam).



WAT ZIJN DE MOGELIJKHEDEN?

Als een woning boven, naast of onder je huidige woning vrijkomt, is het mogelijk om deze er bij te kopen en samen te voegen met je huidige woning. Onderstaande pictogrammen laten de verschillende woningvarianten zien, waarbij wordt uitgelegd wat de mogelijkheden zijn van het samenvoegen van deze typen woningen.

1. VERTICAAL SAMENVOEGEN VAN EEN APPARTEMENT

Als er een woning onder of boven je huidige woning beschikbaar komt en je voegt deze samen tot één woning, wordt er gesproken van verticaal samenvoegen.



Van appartement naar een verticaal samengevoegde woning

2. HORIZONTAAL SAMENVOEGEN VAN EEN APPARTEMENT

Er wordt gesproken van horizontaal samenvoegen van je woning, als er een woning leeg komt te staan aan de linker- of rechtskant van je huidige woning.



Van appartement naar een horizontaal samengevoegde woning

3. SAMENVOEGEN VAN EEN BENEDENWONING MET BOVENWONING TOT EEN EENGEZINSWONING

Als je in benedenwoning of een bovenwoning woont en er komt een boven of benedenwoning vrij, dan ontstaat de mogelijkheid er een eengezinswoning van te maken. Zo ontstaat er een geheel zelfstandige woning met een eigen toegang en is de tuin geheel in het bezit van de eigenaar.



Van beneden-bovenwoning naar eengezinswoning

4. SAMENVOEGEN VAN EEN ONVRIJE WONING

Een ander veel voorkomend type is een woning die in twee of drie appartementen is opgesplitst. Vaak is de begane grond en de eerste verdieping (soms ook tweede verdieping) een afzonderlijk appartement, waarbij de zolder is gedeeld. Vanwege het gezamenlijk gebruik

van de zolder en dus ook de trap er naar toe, noemt men dit een onvrije woning. Als de onvrije woning bestaat uit drie appartementen, dan kan deze worden samengevoegd tot twee grotere appartementen. Bestaat de onvrije woning uit het type zoals hierboven, dan kan er een eengezinswoning van worden gemaakt met een eigen tuin.



Van onvrije woning naar vrij appartement

5. SAMENVOEGEN VAN EEN PORTIEKWONING

Een portiekwoning heeft vaak een ingebouwde ingang die aan de straatzijde helemaal open is. Meerdere woningen hebben een gemeenschappelijk portiek. Portiekwoningen zijn vaak rond een gemeenschappelijk trappenhuis gebouwd. In het algemeen zijn portiekwoningen gespiegeld gebouwd, dat wil zeggen dat de woningen aan de linkerzijde van het portiek aan de binnenkant het spiegelbeeld van die aan de rechterzijde zijn.



Van kleine portiekwoning naar grotere appartement

6. HET SAMENVOEGEN VAN MEERDERE PANDEN NAAST ELKAAR

Als meerdere mensen tegelijk hun woning te koop zetten of er is binnen een bepaald bouwblok sprake van relatief veel leegstand, dan is ook een mix van de verschillende samenvoegingen mogelijk. Dit komt natuurlijk niet zo vaak voor. Vooral als het bezit van een aantal naast elkaar gelegen panden in handen is van één eigenaar of (particuliere) investeerder, dan is het bovenstaande een optie.



Het samenvoegen van meerdere panden

7. VERGROTEN WONING

Naast het samenvoegen van woningen zijn er ook andere mogelijkheden om een grotere woning te realiseren en meer woonkwaliteit te creëren. Je kunt je woning vergroten met bijvoorbeeld een uitbouw, zoals een veranda of een serre. Het plaatsen van een nieuw balkon of het vergroten van een bestaand balkon is een mogelijkheid om meer woongenot te krijgen. De zolder kan worden vergroot door het plaatsen van een dakkapel, waarna je er een slaapkamer kunt maken. Is het dak in slechte staat, dan is het ook mogelijk om een geheel nieuwe opbouw op het dak van je woning

maken. Een laatste mogelijkheid is om in woningen waar er voldoende stahoogte is in een bestaande kelder, deze kelder te isoleren en met het plaatsen van een vaste trap toegankelijk te maken vanuit de begane grond. Hier kan dan bijvoorbeeld een hobbyruimte of wijnkelder ontstaan.



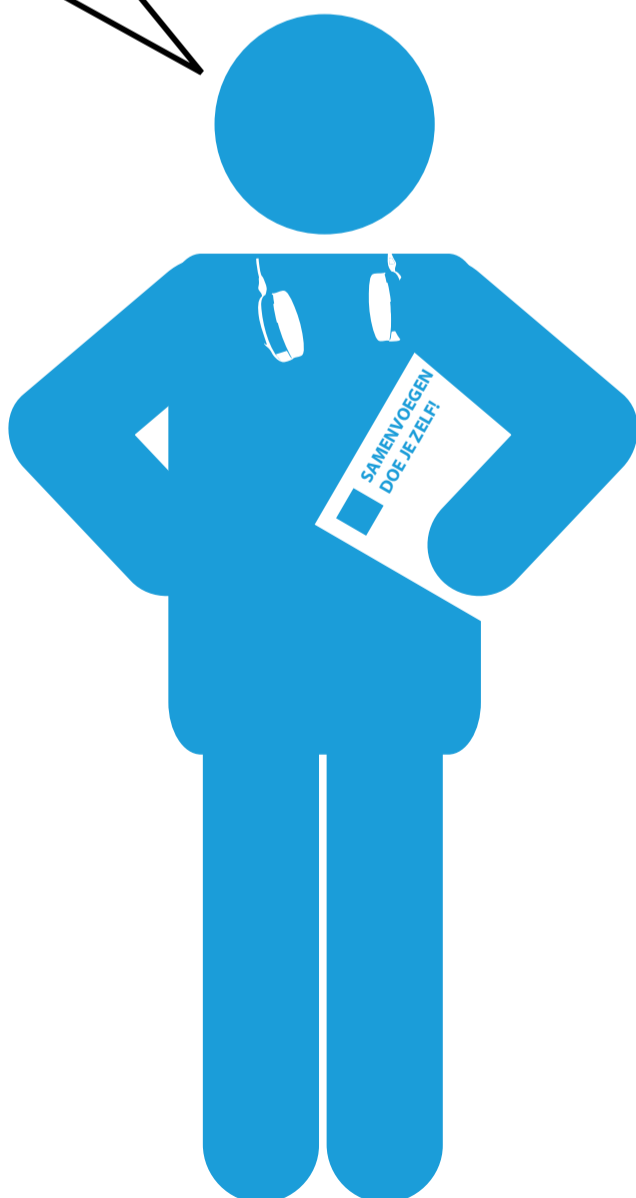
Aanbouw of serre, dakkapel of dakopbouw & Gebruik bestaande kelder

Alle hierboven genoemde manieren van vergroten van woningen zijn natuurlijk mogelijk in combinatie met een samenvoeging. Vaak moet de hele woning grotendeels worden gerenoveerd of verbouwd, waarbij het eenvoudig is om een of meerdere van bovenstaande opties mee te nemen in de planvorming van het samenvoegen.



Van een klein naar een groot balkon over de volle lengte van de woning

**Voor meer informatie kijk op
www.rotterdam.nl/samenvoegen**



INTERVIEW



Tobias woont sinds een jaar samen met zijn vriendin in een benedenwoning in de woonwijk Oud Charlois. Binnen is de oorspronkelijke indeling (lange hal van voor naar achter) aangepakt door de hal in te korten, waarbij een grotere keuken en badkamer is ontstaan. "Ook hebben we onze voor- en achtertuin helemaal opgeknapt! Wij waren heel tevreden met onze woning, totdat de bovenbuurman aanbelde met de mededeling zijn bovenwoning te willen verkopen. Toen beseften wij dat dit een kans was om onze woning nog mooier te maken!"; aldus een enthousiaste Tobias.

“Vooral het contact met de burens bevalt me erg!”

Het fijne contact met de burens en de groene woonomgeving zorgt ervoor dat Tobias en zijn vriendin hier prima wonen. Ook zijn de voorzieningen dichtbij, zoals Zuidplein. Op lange termijn willen deze jonge huiseigenaren graag in Oud-Charlois blijven wonen.

Daarom kwam het aanbod van de buurman op een goed moment. En is de mogelijkheid om zijn woning bij de huidige woning te voegen een serieuze optie. Wel komen er veel vragen kijken bij het samenvoegen van beide woningen. Onder andere de financiering voor aankoop en verbouwing, het te doorlopen vergunningstraject, maar ook het toepassen van energiebesparende maatregelen, met als doel om een zo comfortabel mogelijke woning te krijgen.

Naast een gesprek met zijn financieel adviseur gaat Tobias binnenkort langs bij een buurvrouw in de straat die in het verleden haar woning heeft samengevoegd. "Zij kan mij vast een aantal handige tips geven", zegt Tobias.



Tobias Tielemans is eigenaar van een benedenwoning in de Jaersveldstraat in de wijk Oud-Charlois. Hij heeft de wens om zijn huidige woning samen te voegen met die van zijn bovenbuurman.

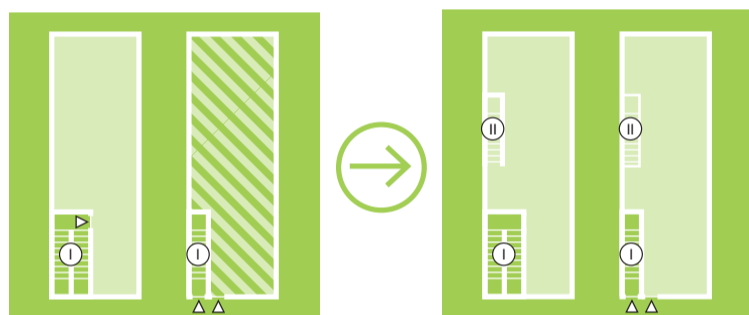


MODULEN

Het samenvoegen van woningen kan op verschillende manieren. Je kunt de samenvoeging en verbouwing in één keer uitvoeren of juist de verschillende ingrepen faseren. Alle samenvoegingen zijn uiteindelijk onder te verdelen in twee varianten: een horizontale of verticale variant. Hieronder wordt middels een aantal verschillende modules beschreven wat er komt kijken bij de samenvoeging. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen wat er minimaal voor de samenvoeging nodig is, inclusief een aantal aanvullende modules.

STAP 1: SAMENVOEGEN VAN WONINGEN

Het verticaal samenvoegen van twee woningen

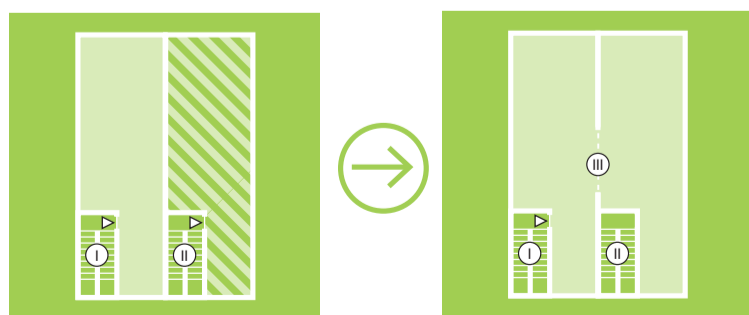


I bestaande trap naar de bovenwoningen

II nieuw trapgat voor het plaatsen van de nieuwe trap om de begane grond en eerste verdieping met elkaar te verbinden

De meest voorkomende variant van samenvoegen is de verticale variant. Bij deze variant moet er een trapgat in de vloer worden gemaakt, om een nieuwe trap te plaatsen. Omdat bij het maken van het trapgat in de vloer de oorspronkelijke constructie wordt veranderd, is naast de vergunning ook een berekening door een constructeur nodig. Dit is van belang om de veiligheid van de woningen te kunnen blijven garanderen.

Het horizontaal samenvoegen van twee woningen



I bestaande trap naar de bovenwoningen

II bestaande trap naar de bovenwoningen

III doorbraak in de woningscheidende muur (een van de twee trappenhuisen hoeft niet meer te worden gebruikt)

“De samenvoeging laat ik door een plaatselijke aannemer uitvoeren”

Het horizontaal samenvoegen komt minder vaak voor. Bij deze variant volstaat het maken van een gat in de muur. Wel is het belangrijk aandacht te besteden aan deze doorbraak, omdat het hier vaak gaat over een doorgang in een oorspronkelijk dragende wand. Als het gat niet al te breed is kan dit worden opgevangen door een simpele constructie, zoals een stalen balk. Is het gat breder, dan moet er een zwaardere constructie of een stalen portaal komen op de plek waar het gat wordt gemaakt. Omdat bij deze ingreep de oorspronkelijke woningscheidende muur wordt veranderd, moeten ook hier de benodigde vergunningen worden aangevraagd.

STAP 2: RENOVEREN, ISOLEREN EN DUURZAAMHEIDSLABELS VAN DE WONINGEN

Het isoleren van buitengevels, dak en ramen



Van ongeïsoleerde woning naar volledige geïsoleerde gevels en dak

Bij oudere woningen zijn de buitengevels en het dak vaak niet geïsoleerd. Isoleren van de gevels en het dak zorgen ervoor dat de warmte binnen en kou buiten blijft. Ook bespaar je door het isoleren van de woning op de maandelijkse energielasten. Het isoleren van de gevels en het dak gebeurt meestal aan de binnenzijde van de woningen.

Het isoleren van de woningscheidende vloer

Het is ook verstandig om de woningscheidende vloer, die grenst aan de boven- of onderburen, te isoleren met geluidsisolatie. In oudere woningen zie je vaak houten vloeren, die gehorig zijn als er op wordt gelopen. Door het isoleren van de houten vloer kan deze geluidsoverdracht behoorlijk worden verminderd en het woongenot worden verbeterd.



Van ongeïsoleerde woning naar geïsoleerde woningscheidende vloer

Duurzaamheidslabels

Een energielabel laat zien hoe zuinig een woning is. Van de isolatiewaarde van de ramen tot de energiezuinigheid van verwarmingsinstallaties. Een energiezuinig huis zorgt voor lagere energierekeningen en meer wooncomfort.

STAP 3: AANVULLENDE MODULEN

Dubbele voorzieningen in de woning

Door het samenvoegen van twee woningen, krijg je te maken met dubbele voorzieningen, zoals twee badkamers, toiletten en keukens. Als de bestaande voorzieningen te krap en verouderd zijn, is de keuze snel gemaakt om een aantal ruimten door te breken en een ruimere badkamer, toilet en/of keuken te realiseren.

“Samenvoegen met een simpele doorbraak!”

Dubbele technische voorzieningen in de woning

Ook de technische voorzieningen, zoals de centrale verwarming, aansluiting voor gas, water en elektriciteit, zijn dubbel aanwezig. Nadeel hiervan is dat er twee rekeningen betaald moeten worden, omdat ook beide meters aanwezig zijn. Het is dus verstandiger en goedkoper om de installaties samen te voegen, tot één installatie. Hetzelfde geldt voor de ketels van de centrale verwarming. Voor beide is vaak een service- en onderhoudscontact afgesloten. Het plaatsen van een nieuwe ketel levert een besparing op in vaste lasten, omdat nieuwe ketels veel zuiniger zijn dan de vaak oude ketels die in de woning hangen.

Veranderen entree en hal

Als je twee woningen samenvoegt tot één nieuwe woning moet de entree vaak worden aangepast. Bij boven- en benedenwoningen die worden samengevoegd tot een eengezinswoning is de hal en trap naar boven overbodig en is er een entreedeur te veel.



Veranderen van de entreepartij, omdat één deur overbodig is geworden

Gevels en kozijnen en ramen

Bij sommige woningen is het metselwerk van de buitengevel gescheurd. Om verdere scheuring te voorkomen is het over het algemeen voldoende om enkele bakstenen te vervangen en het voegwerk te herstellen. Ook bij de aansluiting van de woning met de fundering, kan het zijn dat er in de loop der jaren scheuren zijn ontstaan, dit moet ook worden hersteld om verder scheuren te voorkomen.



Repareren scheuren in de gevel en plaatsen van geïsoleerde beglazing

PILOT-PROJECTEN VELDACADEMIE



Studenten van de TU Delft - Architectuur

In de woonwijk Oud Charlois zijn een aantal woningen geselecteerd als pilot-project voor de opgave samenvoegen van woningen. Met deze pilot-projecten wordt het hele samenvoegingstraject doorlopen: van ontwerpvoorstellen tot aan de uiteindelijke uitvoering. Het doel van deze pilot-projecten is om zo veel mogelijk kennis te vergaren over de verschillende typen woningen die er zijn en na te gaan welke oplossingsmogelijkheden er zijn. Ook wordt bekeken welke varianten toepasbaar zijn en hoe deze woningen dus samengevoegd kunnen worden. De Veldacademie werkt hierbij samen met studenten van de TU Delft, die onderzoek doen naar onder andere doelgroepen die geïnteresseerd zouden kunnen zijn in deze woningen.

Ook maken zij ontwerpvarianten en berekenen zij de kosten voor de samenvoeging. Studenten aan de Hanzehogeschool ontwikkelen duurzaamheidsmodellen voor de woningen, waarbij wordt gezocht naar zo gunstig mogelijke isolatie- en verwarmingssystemen om maandelijkse energielasten zo laag mogelijk te kunnen houden. Studenten Bouw en Elektra van het Albeda College (Winst voor Wijken) voeren uiteindelijk middels een leerwerktraject de daadwerkelijke verbouwing uit onder begeleiding van een leermeester.



Studenten van het Albeda College

Op deze manier werken studenten uit verschillende disciplines niet alleen samen aan concrete opgaven in de stad, maar worden ze ook begeleid door professionals uit de beroepspraktijk. Ze dragen zo tegelijkertijd hun steentje bij aan de kwaliteitslag die in de bestaande woningvoorraad gemaakt moet worden. Op de foto's zijn studenten van de TU Delft te zien die een bezoek brengen aan een van de pilot-projecten. Daar renoveren studenten van het Albeda College een woning.



REALISATIE PROJECTEN & UITVOERING

Als je eenmaal de keuze hebt gemaakt om een woning samen te voegen moet er natuurlijk veel worden geregeld. Er moet een bouwplan worden gemaakt, vergunningen moeten worden aangevraagd en uiteindelijk moeten de twee woningen worden samengevoegd tot één nieuwe woning.

REALISATIE EN UITVOERING

Als je een tweede woning hebt gekocht om samen te voegen en je hebt een keus gemaakt welke veranderingen er moeten plaatsvinden, moet er worden nagedacht over de daadwerkelijke uitvoering. Het bouwplan moet worden uitgetekend door een bouwkundig tekenbureau of architect en een constructeur moet een rapport maken voor de constructieve ingrepen die gepland zijn. Verder moeten de nodige vergunningen worden aangevraagd en wil je natuurlijk weten wat de uiteindelijke samenvoeging gaat kosten. De samenvoegcoach kan je daarbij helpen!



Woning tijdens de verbouwing



Voorbeeld van een nieuwe entree van een samengevoegde woning



De trap wordt geplaatst waarbij de bovenwoning bereikbaar wordt

VERGUNNINGEN EN KOSTEN

Voor het samenvoegen van twee woningen tot één woning zijn verschillende vergunningen nodig. De omgevingsvergunning is een van de vergunningen die moet worden aangevraagd. De aanvraag voor deze vergunning verloopt volledig digitaal. De tekeningen die door het tekenbureau of de architect zijn gemaakt en de constructieberekeningen die door de constructeur zijn opgesteld kunnen ook digitaal worden ingediend. Het tekenbureau of de architect kan je hierbij assisteren.

“Van ontwerpvoorstel tot aan uitvoering!”

De kosten voor het samenvoegen verschillen sterk per pand. Het gaat namelijk altijd over maatwerk en persoonlijke wensen. De kosten zijn afhankelijk van de specifieke situatie van samenvoegen. Het samenvoegen van een naastgelegen woning heeft andere ingrepen nodig dan het samenvoegen van een boven- of ondergelegen woning. Daarnaast ligt het er ook aan hoeveel je wilt veranderen en wat je kunt besteden aan de nieuwe indeling van de woning. Wanneer je een aannemer of klusbedrijf inschakelt, is het nodig dat er een offerte wordt gemaakt. Met deze offerte krijg je inzicht in wat de uiteindelijke uitvoering van de samenvoeging gaat kosten. Op basis van de door het bouwkundig tekenbureau of de architect gemaakte tekeningen kan de aannemer of het klusbedrijf een kostenraming maken, waarna je de keuze hebt het bouwplan in een keer of in fasen te laten uitvoeren.

Voor advies over samenvoegen, zoals het aanvragen van de benodigde vergunningen, kun je contact opnemen met de samenvoegcoach, Marlies Reinders. Zij is telefonisch bereikbaar van maandag tot donderdag van 9.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer 010 - 489 74 00 (algemeen nummer Toezicht Gebouwen Gemeente Rotterdam).



COLOFON

Onderzoek

Stimuleren Samenvoegen
Toolbox Samenvoegen doe je zelf!

In opdracht van

Project Management Bureau
Stadsontwikkeling, Gemeente Rotterdam

Verbetercoach voor samenvoegen

Marlies Reinders
Telefoon 010 - 489 74 00 (algemeen nummer)
Toezicht Gebouwen Gemeente Rotterdam

Redactie, teksten en layout

Bozar Ben-Zeëv & Sander Smoes (Veldacademie)

Uitvoering en onderzoek

Veldacademie
Grondherendijk 13a, 3082 DD Rotterdam
info@veldacademie.nl | www.veldacademie.nl

Druk

1^e druk, januari 2012
Deze eindrapportage is ook te vinden op
www.veldacademie.nl en www.rotterdam.nl/samenvoegen
©2012, Veldacademie

