

### **162 nul-op-de-meter woningen in monument Hof van Egmond**

Aan het eind van de 19e eeuw begon de snelle industriële expansie van Haarlem. In de Slachthuisbuurt werden, in het zorgvuldig ontworpen Haarlemse uitbreidingsplan, in de jaren '20 diverse bijzondere projecten voor de arbeiders- en lagere middenklasse gerealiseerd. Een van die projecten is het Hof van Egmond. Een wijk uit 1926 met 155 woningen met een bijzondere architectuur en metselwerkdetailering. De wijk heeft een gemeentelijke monumentenstatus vanwege de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde. Pré Wonen beheert en verhuurt de woningen en ondanks verscheidene renovaties door de jaren heen zijn er steeds meer problemen ontstaan. Zo is de fundering van het merendeel van de woningen in zeer slechte staat en zijn er diverse scheuren in de gevels ontstaan door verzakkingen. Daarnaast zijn de woningen klein en gedateerd en voldoen ze niet aan de brandveiligheids- en ventilatie-eisen.

### **Intensieve samenwerking**

Na een selectieprocedure is in intensieve samenwerking met bouwbedrijf van Lith en woningbouwvereniging Pré Wonen door AG architecten een visie ontwikkeld voor een grootschalige aanpak van de wijk. Uitgangspunt daarbij was dat de exploitatieduur van de woningen met 50 jaar verlengd zou worden (nieuwbouw kwaliteit) en dat er meer woningdifferentiatie zou komen om de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Om de woonlasten voor de bewoners ook in de komende tijd met stijgende energieprijzen betaalbaar te houden was de inzet van Pré Wonen bovendien om de woningen zeer energiezuinig te maken: nul op de meter

### **Nieuwbouw achter de voordeur**

Na diverse varianten te hebben onderzocht, is uiteindelijk gekozen voor een aanpak waarin alleen de voorgevel van de woningen blijft staan. Afhankelijk van de locatie in het blok wordt de bouwdiepte met 1,5 tot 3,5m vergoed over twee bouwlagen. De hoekwoningen worden geheel vernieuwd en voorzien van een extra bouwlaag, ontworpen in de stijl van de wijk (een zakelijke variant van de Amsterdamse School). In totaal komen er nu 162 woningen, waarvan een deel voor starters. Bij de voorgevels worden storende renovatie ingrepen uit het verleden ongedaan gemaakt. De overige gevels maar ook de plattegronden zijn volledig nieuw ten behoeve van het diverse programma en de woningen zijn zowel op het gebied van wooncomfort en regelgeving alsook energiegebruik volledig geoptimaliseerd. De “nota-loze woning” is daarbij het uitgangspunt. Individuele warmte pompen worden aangedreven door electriciteit van PV panelen. De bewoners van de sociale huurwoningen kiezen voor een energiebundel en krijgen op basis daarvan aanvullende PV-panelen.

### **Duurzaamheid**

Door niet te kiezen voor sloop-nieuwbouw maar voor een maatwerkoplossing kan worden gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur (wegen, kabels en leidingen, openbare verlichting, pakeren). Onderdeel van de visie is het principe dat de aannemer 'opzijn tenen door de wijk gaat'. Een uitgekende bouwstroom met casco-elementen in lichtgewicht cellenbeton maakt het mogelijk dat er gefaseerd aan zes tot tien woningen tegelijk wordt gewerkt. Bewoners kunnen naar deze woningen verhuizen waarna hun oude woning wordt vernieuwd: de aannemer schuift door naar het volgende blok. De sociale cohesie in de wijk, waar Publieke Werken ooit als eerste haar eigen werknemers huisveste, blijft behouden. De overlast in de wijk wordt beperkt tot één blok. De stedenbouwkundige structuur met het hof als centraal ontmoetingspunt blijft intact. De oude voortuinen worden teruggebracht, het groen keert terug in de wijk. De monumentwaardige gevelonderdelen zijn behouden en in oude luister hersteld. Het project is geselecteerd door het Ministerie voor Wonen en Rijksdienst (innovatieprogramma Energiesprong van Platform 31, het koplopertraject), dat een subsidie verleent voor de nul-op-de-meter woningen. Onderdeel hiervan is het coachen van de bewoners uit de sociale huursector zodat deze bewust zijn van energiegebruik en energiebesparing. De hoeveelheid opgewekte en verbruikte energie kan realtime worden bekeken. De woningen voldoen aan de strengste eisen voor thermische isolatie en luchtdichtheid. Het eerste blok is opgeleverd en heeft de huurders en huurcommissie overtuigd van de woonkwaliteit. Minister Blok heeft de starthandeling verricht voor de resterende woningen.





Wonen toegankelijk houden voor alle doelgroepen

Verpleegster houdt weinig over	A/B Label Gallerij App
Netto maandinkomen: €1336	€ 1.136,00
Huur: €24	€ 524,00
Huurtoeslag: €87	€ 87,00
Huurquote: 32,8%	32,7%
Energie: €100,00	€ 116,18
Woonquote: 40,2%	32,7%
Over per maand:	€ 44,76%
	30%
	€ 799,00
	€ 987,26
	2025

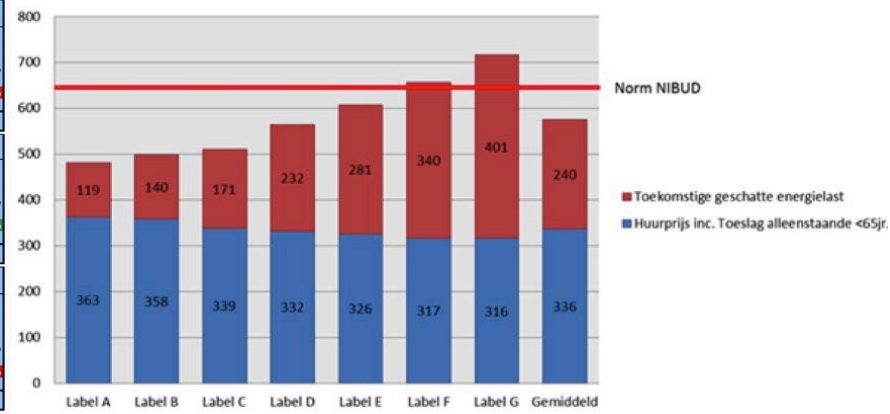
  

Scheefwoner woont v een prikkie	C/D Label Portiekflat
Netto maandinkomen: €2683	€ 2.683,00
Huur: €419 (gemiddeld huurniveau corporatiewoning per 01-2012)	€ 419,00
Huurquote: 15,6%	-
Energie: €142,00	€ 15,6%
Woonquote: 20,9%	€ 142,00
Over per maand:	€ 24,1%
	30%
	€ 2.122,00
	€ 2.720,55
	2025

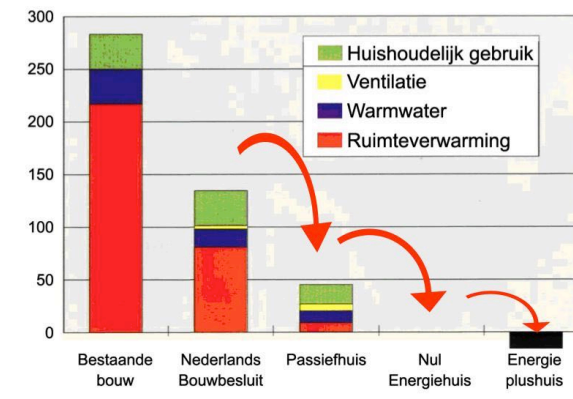
  

Young professional vrije sector	F/G Label Gallerij App
Bruto jaarinkomen: €34.200	€ 34.200,00
Netto maandinkomen: €1850	€ 1.850,00
Huur: €750	€ 2.470,56
Huurtoeslag: -	€ 1.001,58
Huurquote: 40,5%	-
Energie: €137,00	€ 40,5%
Woonquote: 47,9%	€ 137,00
Over per maand:	€ 52,4%
	40%
	€ 963,00
	€ 1.179,77
	2025

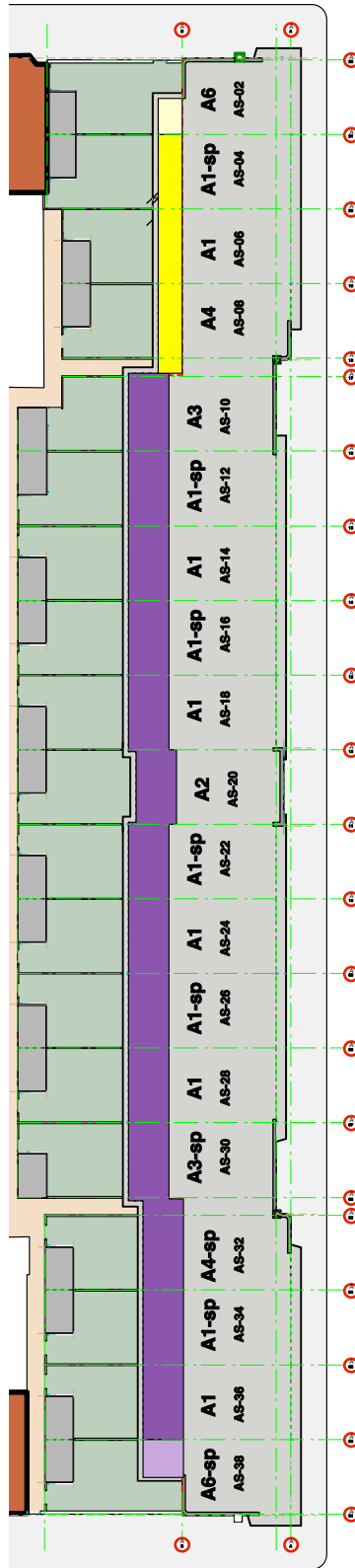
Woonlasten gemiddeld inkomen primaire doelgroep in 2020



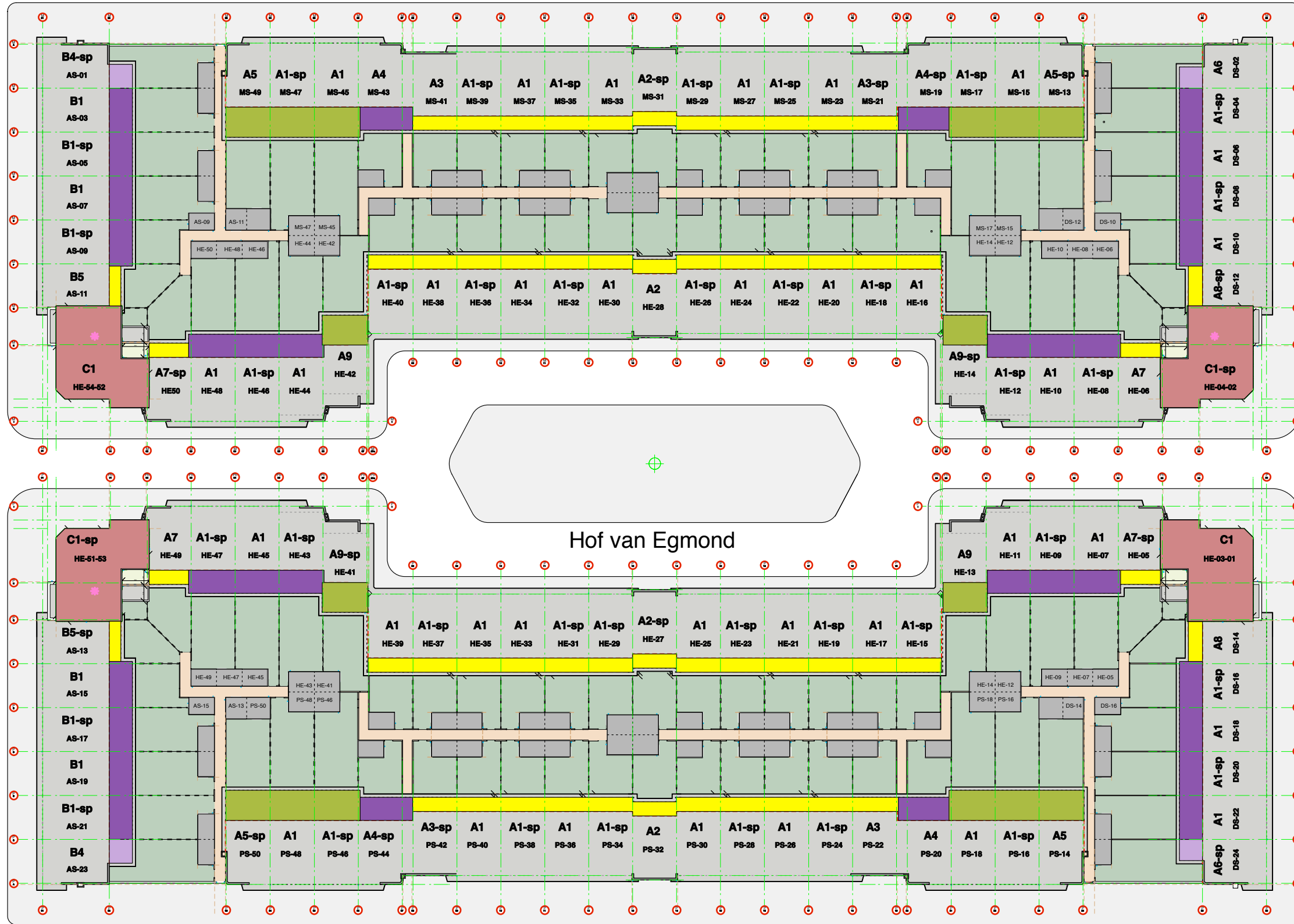
ENERGIEVERBRUIK WONINGBOUW



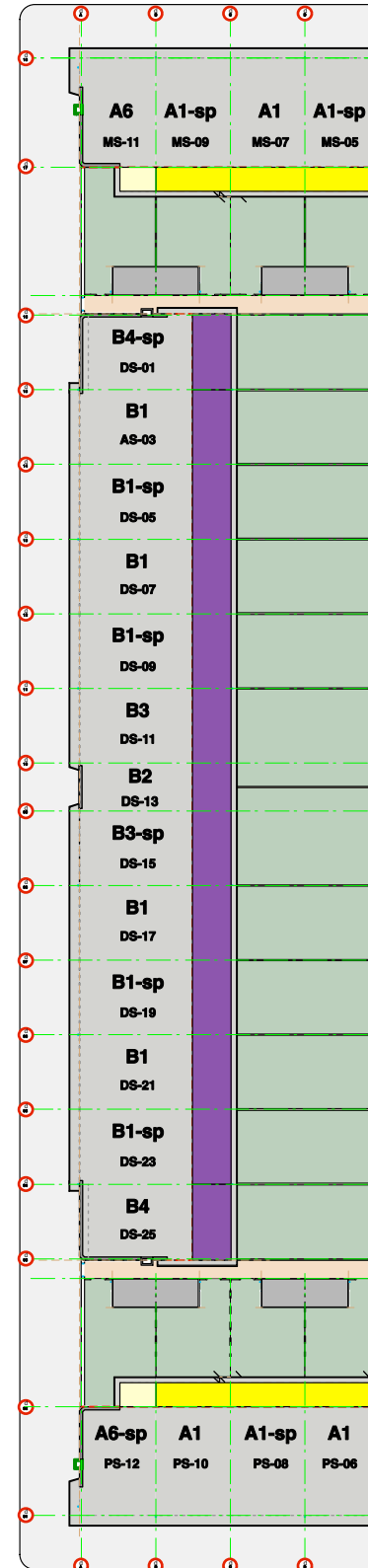
# Merovingenstraat



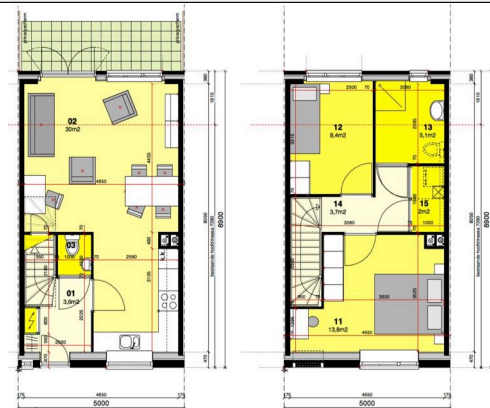
Arnulfstraat



Diederikstraat



totaal 162 woningen	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">68</span> woningen	aanbouw circa 1,6 mtr diep (2 bouwlagen)
<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span> woningen	aanbouw circa 1,6mtr diep (2 bouwlagen, halve woningbreedte)
<span style="background-color: purple; border: 1px solid black; padding: 2px;">58</span> woningen	aanbouw circa 2,6mtr diep (2 bouwlagen)
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; padding: 2px;">5</span> woningen	aanbouw circa 2,6mtr diep (2 bouwlagen, halve woningbreedte)
<span style="background-color: lightyellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">16</span> woningen	aanbouw circa 3,4mtr diep (2 bouwlagen)
<span style="background-color: pink; border: 1px solid black; padding: 2px;">12</span> woningen	optopping (1 bouwlaag)
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>	nieuwe buitenberging



## Pladellastraat

