

## **Reactie op motie: "Top-optoplocatie Vincent van Goghlaan"**

Aangenomen door de gemeenteraad van Haarlem op 13 oktober 2022

Op 13 oktober 2022 is bovenstaande motie aangenomen door de gemeenteraad van Haarlem. Op basis van deze motie heeft de gemeenteraad Pré Wonen verzocht de mogelijkheid van het optoppen van zes woongebouwen aan de Vincent van Goghlaan te verkennen.

Gezien de urgentie, noodzaak en ambitie om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar sociale huurwoningen is Pre Wonen voortdurend bezig om invulling te geven aan de ambitie om (1) meer sociale huurwoningen toe te voegen aan de portefeuille en (2) de bestaande voorraad te moderniseren/ verduurzamen. Daarnaast is Pre Wonen actief betrokken bij diverse commerciële ontwikkeltrajecten, waar een deel van het programma bestaat uit sociale huur.

Naar aanleiding van de aangenomen motie, waarbij de intentie is om woningen toe te voegen door middel van optoppen en/of opdikken is het complex Vincent van Goghlaan nader onderzocht. Middels deze memo willen we de raad informeren over de reactie en het besluit vanuit Pré Wonen.

### **Vastgoed**

De zes bouwblokken aan de Vincent van Goghlaan zijn in de jaren zestig gerealiseerd en inmiddels zo'n 60 jaar oud. De interne trapportieken ontsluiten 6 woningen. Bij een renovatie ingreep zijn de complexen ingepakt met een, aan de buitenzijde aangebrachte, isolatielaag. Het casco daarentegen is daarbij niet aangepakt en heeft de kwaliteit van de naoorlogse wederopbouw. Dit betekent dat Pré Wonen, ondanks dat er nu geen concrete plannen zijn met dit vastgoed, op termijn moet investeren in een renovatie en/of herontwikkeling om de woningen conform huidige kwaliteitseisen te kunnen exploiteren. Om verschillende redenen vinden wij het niet verstandig nu woningen toe te voegen op/ aan de bestaande bouw.

### **Technische belemmering**

Allereerst betekent het optoppen dat het noodzakelijk kan zijn, dat de bestaande dakconstructie verstevigd dient te worden. Er is nog geen onderzoek gedaan naar de draagkracht van het dak, omdat dit in combinatie moeten worden bekeken met het toe te passen "optop product". Maar, in tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld in de motie, gaat de ingreep verder dan het plaatsen van woonmodules op het dak van de bestaande bouw. De nieuwbouw moet immers ook worden voorzien van leidingen en schachten.

Het toevoegen van nieuw vastgoed in de vorm van modulaire opbouwen, dient bovendien te voldoen aan de huidige technische eisen van het Bouwbesluit. Dat betekent in ieder geval dat deze woningen gasloos uitgevoerd moeten worden. De bestaande woningen hebben echter nog een gasaansluiting. Een toekomstgerichte ingreep vraagt dan ook om bestaande installaties bij de overige woningen ook aan te

passen, zodat geen twee verschillende installaties naast elkaar functioneren. Bij het optoppen van de woningen vraagt de bereikbaarheid van deze woningen, conform bouwbesluit, om een liftontsluiting. Deze kan niet geïntegreerd worden in de bestaande portieken en is kostentechnisch per portiek niet verantwoord uit te voeren. Optoppen is daarmee dan ook meer geschikt voor galerijontsluitingen.

Een alternatief is om per gebouw één lift aan te brengen en alle woningen toegankelijk te maken via een galerij. Behalve dat dit zeer kostbaar is, verliezen de bestaande portieken dan hun functie. Deze kunnen eventueel betrokken worden bij de woning, maar dat zal tot gevolg hebben dat de woningplattegrond aangepast moet worden om tot een functionele indeling te komen. Hierdoor zal er sprake zijn van een zeer forse renovatie ingreep, die niet in bewoonde staat uitgevoerd kan worden. De gewenste snelheid om woningen toe te voegen gaat hiermee verloren. Het ontwikkeltraject met bijbehorend participatietraject (uitplaatsen/ herhuisvesten huurders) en de toets op financiële haalbaarheid en inpasbaarheid in de begroting van Pré Wonen zijn lange trajecten.

Tot slot is de consequentie van het toevoegen van extra woningen dat er aanvullende bergruimte gerealiseerd moet worden. Deze is alleen buiten het gebouw te vinden. Hetgeen Pré Wonen niet wenselijk vindt voor nieuw te realiseren woningen.

### **Bewonersparticipatie**

Zodra de verhuurder substantiële veranderingen aanbrengt aan het gehuurde, in dit geval het gebouw, moet 70% van de bewoners instemmen. Dit geldt dus ook voor het toevoegen van woningen aan een bestaand complex en tegelijkertijd omdat dit gevolgen heeft voor de servicekosten (plaatsen liften). Dat betekent dat het eerder genoemde participatietraject moet worden om het draagvlak te krijgen onder de huurders.

### **Juridisch/ planologisch**

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ruimte om op te toppen. Het toevoegen van extra woningen kan alleen na het doorlopen van een afwijkingsprocedure. Indien toch een planologische procedure doorlopen moet worden, is het wellicht wenselijker om te onderzoeken of er andere manieren zijn om het aantal woningen te laten toenemen. Bijvoorbeeld door middel van sloop/ nieuwbouw of een grootschaliger renovatie.

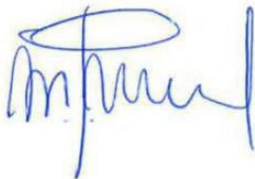
### **Conclusie**

Zoals eerder gesteld is Pré Wonen continue bezig met het verkennen van kansen om sociale huurwoningen toe te voegen aan de vastgoedportefeuille. Hierbij wordt een integrale analyse gemaakt van de gehele portefeuille waarbij (1) de huidige technische staat, (2) de leefbaarheid in de buurt en (3) het huidige beheer belangrijke variabelen zijn om te bepalen of een ingreep in het vastgoed wenselijk is en zo ja, hoe urgent dit dan is. Hierbij zijn onze financiële begrotingskaders en bijvoorbeeld de landelijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld wegwerken E, F en G-labels) leidend en bepalend voor volgordeijkheid.

Bij de integrale analyse van de portefeuille is besloten om de aanpak van de bouwblokken aan de Vincent van Goghlaan niet op te nemen in de begroting. Dit laat onverlet dat een aanpak te zijner tijd noodzakelijk is.

Gezien de forse aanpassingen aan de portiekgebouwen, die nodig zijn om de optopwoningen succesvol te integreren in het bestaande vastgoed, en het uiteindelijke eindproduct, waarbij sprake blijft van een casco-onderbouw van 60 jaar, vindt Pré Wonen optoppen van de bouwblokken aan de Vincent van Goghlaan niet gewenst. Voor een verantwoorde investering is het beter om het vastgoed op termijn te renoveren en/ of te onderzoeken welke verdichtingsvarianten hier mogelijk zijn.

Hoogachtend,  
Stichting Pré Wonen



M.H.J. Oomes  
Bestuurder