

Informatie, feiten en cijfers Aireywijk

Aireywijk Genderdal; op weg naar zeer duurzame wijk

Woonbedrijf heeft de ambitie om samen met bewoners de Aireywijk Genderdal te transformeren tot een zeer duurzame wijk in Eindhoven.

Nieuwbouw aan de Karel de Grotelaan

Het eerste resultaat is zichtbaar: de nieuwbouw aan de Karel de Grotelaan. Bij de bouw van **14 woningen en 68 appartementen** zijn duurzame producten en technieken toegepast en staan de leefwensen van de groene huurders centraal. Eind september zijn de 14 rijwoningen opgeleverd en medio december was het laatste appartementengebouw klaar. De huurprijzen van de woningen variëren tussen de € 695,00 (tussenwoning) en € 700,00 (hoekwoning). De appartementen kosten tussen de € 645,50 en € 652,00 per maand afhankelijk van type en ligging.

Twaalf kleinere appartementen zijn verhuurd aan De Bastide, een ouderinitiatief dat woonruimte biedt aan jongvolwassenen met een autismespectrumstoornis. De huurprijs voor de appartementen van De Bastide bedraagt ongeveer € 567,00.

Voor alle appartementen en woningen geldt dat deze **levensloopbestendig en flexibel indeelbaar** zijn. Naar de toekomst toe is het met eenvoudige ingrepen mogelijk om de indeling aan te passen, zodat deze meer aansluit op de levensfase van dat moment.

The Natural Step

Woonbedrijf heeft Heijmans de opdracht gegeven voor het ontwerp en de uitvoering van een bijzondere en duurzame opgave waar de nieuwbouw zoals deze er nu staat, het resultaat van is. De woningen en appartementen zijn gebouwd volgens de duurzaamheidsprincipes van **The Natural Step**: geen gebruik van materialen die de bodem uitputten en de natuur aantasten, geen gebruik van schadelijke chemische stoffen en aandacht voor mensen. Belangrijkste voorbeeld is de **flexibiliteit van de woning**. De woningen zijn in de toekomst met minimale inzet van arbeid en middelen aan te passen aan andere wensen van de huidige bewoners, nieuwe (indelings-)situaties van toekomstige bewoners of aan geheel nieuwe doelgroepen. Zo wordt de levensduur van het gehele gebouw verlengd en wordt sloop of het weggooien van nog goede materialen en producten in de toekomst voorkomen. Een voorbeeld is de mogelijkheid tot het verplaatsen van de keuken. Dat kan snel en eenvoudig. Verder is er alleen duurzaam hout toegepast, er zijn geen producten met formaldehyde gebruikt, de verf is oplosmiddelarm en we passen zoveel mogelijk restmaterialen in de beton toe (tot 20% grindvervanger om de bodemuitputting te minimaliseren).

Slimme en duurzame technieken

De nieuwbouwwoningen en -appartementen hebben een gemiddelde **EPC-waarde van 0,09**, een waarde die fors lager ligt dan de huidige eis van 0,4. De woningen zijn dan ook zeer energiezuinig. Dit wordt niet alleen bereikt door de hoge isolatiewaarden van daken, vloeren, gevels en de toepassing van tripleglas, maar ook door de toepassing van duurzame energieopwekkingssystemen. Zo hebben de grondgebonden woningen daken van **geïntegreerde zonnepanelen** die ongeveer 4.000 kWh per jaar zullen opbrengen. Het zijn zonnepanelen die tevens als dakpan fungeren. En zijn er in zowel de woningen als in de appartementen verschillende installaties toegepast om energie te besparen. Voorbeelden hiervan zijn de WTW-draingoot bij de douche en een WTW-ventilatiesysteem. Daarnaast zijn er op de drie appartementencomplexen zonnepanelen geplaatst.

Groen en water

Alle appartementengebouwen hebben groene gevels en een dakterras. Door gebruik van plantenbakken worden de dakterrassen ingericht tot daktuinen. En via bekabelingen aan de gevels gaan we de komende jaren een diversiteit aan klimplanten omhoog zien komen, waardoor de gevels langzaam maar zeker bedekt worden door een verticale tuin. We hopen dat in de toekomst de verticale tuinen aantrekkelijk zijn voor de vogels, en dat ze in één van de **168 nestkasten** (56 per gebouw) die in de gevels aangebracht zijn, gaan wonen.

Op het dakterras staat een grote **regenton** voor de opvang van hemelwater. Het hemelwater wordt vervolgens via een leiding naar de verschillende tappunten op de galerijen geleid, waar bewoners hemelwater kunnen tappen om de dak- en geveltuinen te bewateren of om ramen mee te wassen. Deze techniek is nieuw voor de hoogbouw en daarmee een innovatie te noemen. Het systeem draagt

bij aan een duurzamere stedelijke waterketen en vermindering van de zuiveringslasten voor het waterschap.

In het tweede kwartaal van 2016 begint de gemeente Eindhoven met de werkzaamheden rond de huidige **ventweg**. De ventweg komt te vervallen en daarvoor in de plaats komt een fietsstraat omringd met groen. Gemeente en Woonbedrijf hebben al in het ontwerptraject de samenwerking hierover opgezocht, waardoor deze groene zone het totaalplaatje bij deze groene ontwikkeling compleet maakt.

Duurzaam samenleven

Niet alleen de gebouwen zijn duurzaam, ook de bewoners die er gaan wonen. Een initiatiefgroep van groene huurders is vanaf het begin betrokken geweest bij de ontwikkeling van de nieuwbouw. De woningen zijn verhuurd aan mensen die het belangrijk vinden om duurzaam samen te leven. De huurders hebben de Stichting Aireywijk Samen Groen opgericht en gaan zelf de gemeenschappelijke tuin en daktuinen onderhouden en ontmoetingen en activiteiten voor de bewoners organiseren. Ook huren ze met elkaar één appartement dat dienst doet als huiskamer waar ze elkaar, maar ook buurtbewoners, kunnen ontmoeten.

Duurzame renovatie bestaande woningen Aireywijk

In 2016 gaat Woonbedrijf ook 226 bestaande woningen in de Aireywijk duurzaam renoveren. Van alle woningen worden de daken geïsoleerd, de dakbedekking vervangen en de gevels gereinigd en het voegwerk hersteld. Op basis van de wensen van bewoners heeft Woonbedrijf keuzepakketten samengesteld. Bewoners kunnen zelf kiezen voor meer comfort én het moment waarop deze verbeteringen worden uitgevoerd.

Onderhoud

Er wordt aan de woning planmatig onderhoud verricht. Dit onderhoud is gratis en gebeurt bij alle woningen.

Dakbedekking: er wordt nieuwe dakbedekking aangebracht (van buitenaf).

Dakisolatie: het dak wordt geïsoleerd door isolatievlokken op de vloer van het 'zoldertje' boven de slaapkamers. Dit gebeurt ook van buitenaf.

Gevels en voegen: de gevels worden gereinigd door ze zacht te stralen met fijne zandkorrels. Vervolgens worden de gevels voorzien van een doorzichtige waterafstotende coating. Alle voegen tussen de betonnen gevelplaten worden vervangen en de waterdichting bij de ramen wordt verbeterd.

Waterkering bij ramen en achterdeur: de schuine strippen die water afvoeren worden hersteld.

Brandwerende voorzieningen dak: brandwerende beplatingen worden op het dak aangebracht om de brandoverslag naar de naastgelegen woning tegen te gaan.

Voorzieningen voor vleermuizen en huismussen: er worden bij meerdere woonblokken permanente voorzieningen aangebracht voor de vleermuizen en huismussen.

Keuzepakket Comfort

Bewoners kunnen ervoor kiezen om het energieverbruik van de woning te laten verbeteren.

Door dit pakket te kiezen gaat het energielabel van de woning van F naar B. De voorzieningen kunnen niet afzonderlijk gekozen worden. Voor dit pakket betaalt de huurder een huurverhoging per maand. Hoeveel dit is, hangt ervan af of de spouwmuren van de woning al geïsoleerd zijn.

Gevels: De spouwmuren worden gevuld met isolatievlokken. Deze worden van buitenaf ingeblazen.

Begane grond vloer isoleren: de vloer van de begane grond wordt geïsoleerd door zachte isolatiekorrels in de kruipruimte onder de begane grond. Deze worden van buitenaf ingebracht via roosters aan de voor- en achterzijde.

Mechanische ventilatie: voor een gezond binnenklimaat wordt er een nieuwe mechanische ventilatie (MV) aangebracht. Samen met de nieuwe roosters zorgt dit ervoor dat er verse lucht in de woning komt en 'gebruikte' lucht de woning verlaat. In de keuken, badkamer en toilet worden afzuigventielen geplaatst. De MV-box wordt weggewerkt in het verlaagde plafond van het toilet.

Isolatieglas en aansluiting kozijn op gevel: het bestaande dubbelglas wordt vervangen door beter isolatieglas. Dit wordt via de binnenkant van de woning vervangen. Tochtvorming bij de zijkanten van de ramen wordt aangepakt.

Nieuwe voordeur: de nieuwe houten voordeur heeft hetzelfde uiterlijk als die van de nieuwbouw. Hierdoor krijgen de bestaande woningen verbinding met de nieuwbouw. De nieuwe voordeur is wat betreft inbraakwerendheid beter dan de oude en uiteraard is de isolatie ook veel beter.

Keuzepakket Veiligheid

Om de veiligheid van de woning te verbeteren kunnen bewoners kiezen voor voorzieningen tegen huurverhoging. Dit kan alleen als het keuzepakket 'Comfort' is gekozen. De voorzieningen uit het veiligheidspakket kunnen los van elkaar gekozen worden.

Energiezuinige verlichting: om de woning beter te beveiligen wordt voor en achter een nieuwe energiezuinige lamp met schemer- en bewegingssensor gehangen. Bewoners kunnen apart van elkaar een lamp aan de voorkant of de achterkant kiezen.

Nieuw inbraakwerend hang- en sluitwerk: de inbraakwerendheid van de ramen en deuren op de begane grond wordt verbeterd door het hang- en sluitwerk aan te passen (andere sloten, rozetten e.d.).

Overige

De onderdelen uit dit pakket kunnen los van elkaar gekozen worden tegen huurverhoging. Ook hier geldt dat dat alleen kan als het pakket Comfort is gekozen.

Schutting: bewoners kunnen een nieuwe schutting laten plaatsen.

Splitsen of samenvoegen keuken en woonkamer: bewoners kunnen ervoor kiezen om de muur tussen woonkamer en keuken te laten verwijderen of terug te plaatsen.

WoonConnect

Het computerprogramma WoonConnect helpt de bewoners bij het maken van de juiste keuze. Door alles in te voeren in het programma is meteen duidelijk wat de huurverhoging bedraagt, maar ook de mogelijke besparing op de energiekosten. Zo blijft wonen in de Aireywijk betaalbaar.

Planning

Caspar de Haan renovatie & onderhoud uit Eindhoven gaat de werkzaamheden uitvoeren. De werkzaamheden per woonblok duren ongeveer twee weken. We verwachten mei 2016 te starten. Waarschijnlijk zijn de laatste woningen eind december 2016 klaar.

Woonbedrijf vindt het belangrijk dat de bewoners zelf bepalen wanneer de keuzepakketten het beste kunnen worden uitgevoerd. Voor dit project hebben ze zeven jaar de tijd om de keuze te maken. Dus tot december 2022 kunnen ze de keuzepakketten uit laten voeren.

Meer info over de verduurzaming van de Aireywijk Genderdal: www.woonbedrijf.com/genderdal