

## FEITEN EN CIJFERS OVER DE RENOVATIE VAN PHILIPSDORP

De wijk Philipsdorp in Eindhoven, met in totaal 771 huurwoningen van Woonbedrijf, is een eeuw geleden ontstaan om te voldoen aan de groeiende behoefte aan woonruimte voor arbeiders van Philips. De wijk is uitgegroeid tot een geliefde woonwijk met een eigen karakter en betaalbare woningen nabij het stadscentrum van Eindhoven. Dat was voor woningcorporatie Woonbedrijf ook reden om de huurwoningen te behouden voor de toekomst. De afgelopen jaren zijn alle huurwoningen gerenoveerd met aandacht voor beeldkwaliteit, bouwfysische, bouwtechnische en woontechnische aspecten. De renovatie is gestart in het najaar van 2011 en is begin 2018 afgerond. Nu is deze 100-jarige weer klaar voor de toekomst.

### Geschiedenis

Het ontstaan van Philipsdorp is te vergelijken met het ontstaan van andere zogenaamde 'company towns' in West-Europa. Begin 20e eeuw had Philips veel arbeidskrachten nodig, maar er waren weinig voorzieningen voor de groeiende stroom arbeiders. Deze vonden een onderkomen in bestaande, vaak slechte en onhygiënische behuizingen, wat de arbeidsproductiviteit niet ten goede kwam. Ook voor het aantrekken van het geschoolde personeel, dat voor de geavanceerde productieprocessen nodig was, was de slechte huisvestingssituatie een belemmering. Reden genoeg voor Philips om het heft in eigen hand te nemen.

### Fabrieksdorp

Philips was van nature sterk op innovatie gericht en liet zich voor de woningbouw inspireren door modellen zoals het tuindorp of het fabrieksdorp. Het idee van het fabrieksdorp omvatte een integrale visie op de leefconditie van de moderne fabrieksarbeider, zoals een gezonde woning, een moestuin, en werk op korte afstand. Anton Philips stelde de bekende stedenbouwkundige G.J. de Jongh aan om Philipsdorp te ontwerpen. Philipsdorp is langs de Frederiklaan gebouwd rond een centraal groengebied, met alle benodigde voorzieningen in de buurt. Ondertussen ligt Philipsdorp aan de rand van het huidige stadscentrum van Eindhoven. Het groene park met een eenvoudige tribune voor de voetbalclub heeft zich ontwikkeld tot een internationaal centrum voor profvoetbal en business rondom topclub PSV.

### Wijkvernieuwing

In 2000 is Philipsdorp aangewezen als wijkvernieuwinggebied. Er kwam in 2006 een masterplan dat uitging van gedeeltelijk sloop en vervangende nieuwbouw. Dit werd niet gesteund door de bewoners en begin 2007 is het masterplan van tafel gegaan. Vervolgens is er gewerkt aan de ontwikkelingsvisie voor Philipsdorp en deze is begin 2009 vastgesteld. Uitgangspunt was dat we alle woningen renoveren met een perspectief van 40 jaar. Het openbaar gebied wordt ook aangepakt.

### Renovatiefacts

- **771 woningen in 4 buurten**
- **Bouwjaar: tussen 1910 en 1923**
- **245 woningen in Oud-Philipsdorp en Lijsterbesbuurt zijn aangewezen als monumenten. De Bazelbuurt, Oud-Philipsdorp en Plataanbuurt zijn beschermd stadsgezicht.**
- **Gemiddelde kale huur is € 507,00 per woning (prijspeil 2018).**
- **Gemiddelde woonduur is 16 jaar; langste woonduur is 71 jaar.**
- **Er zijn circa 50 verschillende woningtypes.**

### Wijkvernieuwing: samenwerking en inspraak

Wijkvernieuwing is het verbeteren van wijken (woningen én woonomgeving) en het vergroten van kansen voor bewoners. Niet alleen de woningen maar ook de woonomgeving wordt onder handen genomen. In de overkoepelende projectgroep werkten **gemeente, Woonbedrijf en de Wijkvernieuwingcommissies** voor de vier buurten samen aan ontwikkeling van de plannen en de coördinatie van de uitvoering daarvan. Er was dus sprake van co-creatie. Alle partijen waren vertegenwoordigd in de projectgroep en in de werkgroepen die bepaalde deelonderwerpen uitwerken. Vanuit de projectgroep werden alle bewoners in de wijk op de hoogte gebracht van de plannen.



- Fase 1: Bazelbuurt en 67 woningen Oud-Philipsdorp** start uitvoering renovatie najaar 2011 – gereed 2014
  - Fase 2: Oud Philipsdorp en 24 woningen Lijsterbesbuurt** start uitvoering renovatie eind 2013 - gereed begin 2016
  - Fase 3: Lijsterbesbuurt** start uitvoering renovatie eind 2014 - gereed begin 2016
  - Fase 4: Plataanbuurt** start uitvoering renovatie begin 2016 - gereed eind 2017 (daarna nog enkele winkelpanden)
- De renovatie inclusief de winkelpanden was begin 2018 gereed.

Philipsdorp heeft allerlei bewoners: **jongeren, jonge gezinnen en senioren.** Er zijn opvallend veel één en tweepersons huishoudens. Bovendien is het een starterswijk: er stromen vooral pas afgestudeerde hbo-ers, academici en 35-plussers in.

Woonbedrijf investeerde totaal iets meer dan 100 miljoen euro in Philipsdorp voor de renovatie van de woningen. Dat is inclusief bijkomende kosten zoals onderzoeken, honoraria, vergunningen, interne uren, inzet wisselwoningen, uitvoering, sociaal plan, rentes en BTW. Dit is gemiddeld per woning: € 139.000,00.

Uitgangspunt was renovatie en niet restauratie. De beeldbepalende elementen van de woningen zijn in kaart gebracht en verwerkt in de renovatieplannen. Denk aan kozijn- en raamindelingen, detaillering daklijsten, kleurstelling van het schilderwerk, terugplaatsing van schoorstenen op beeldbepalende plekken, gemetselde erfafscheidingen bij hoekwoningen, hagen als erfafscheiding en dergelijke. Toen de uitvoering in volle gang was zijn er ongeveer 60 wisselwoningen ingezet, waar de bewoners ongeveer 3 maanden woonden. Daarna keerden ze terug naar hun gerenoveerde woning.

Ongeveer 690 huishoudens vielen onder het sociaal plan.

## **Openbare ruimtes en groen**

Gemeente Eindhoven heeft de intentie om de openbare ruimte met kwaliteit op te knappen. De riolering wordt aangepast; aanleg gescheiden rioolsysteem waarbij schoon en vuil water apart worden afgevoerd. Er komen inrichtingsplannen voor het gehele openbare gebied, gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan.

## **Tijdelijk beheer**

- Tijdens de renovatie is leegstand zoveel mogelijk voorkomen door nog niet gerenoveerde woningen te verhuren via Alvast.
- Er was veel aandacht voor sociale samenhang en veiligheid tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de renovatie.

## **Werkzaamheden aan de woningen**

- vervangen kozijnen en dakpannen, voegwerk repareren;
- keuken, badkamer, toilet, vlizotrap vervangen;
- asbest saneren, oplossen vochtproblemen;
- reinigen van gevels, herstellen van niet passende metselwerkreparaties, terugbrengen van hoofdingeling kozijnen;
- vervangen hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk;
- vergroten toilet.

## **Collectief verbeterpakket isolatie: de woningen gaan van label D, E en F naar label A/B.**

- isoleren buitenwanden door voorzetwanden aan binnenzijde;
- isoleren dak;
- aanbrengen HR++ dubbelglas in de nieuwe kozijnen;
- vervangen houten begane grondvloer door geïsoleerde betonvloer;
- verhelpen van koudebruggen;
- plaatsing van mechanische ventilatie.

Verder konden bewoners tegen huurverhoging kiezen voor comfortverbeteringen zoals dubbele tuindeuren in woonkamer, vergroten badkamer, samenvoegen slaapkamers.

## **Consequenties voor de huurprijzen**

De hoogte van de huurverhoging verschilt per woningtype en is afhankelijk van

- de uit te voeren energie- en ventilatiemaatregelen;
- de individuele keuzemogelijkheden (comfortverbetering) waar de bewoner zelf voor kiest.

Gemiddeld is de huurverhoging na de renovatie ongeveer € 50,00 per maand. Tegenover de huurverhoging staat een besparing op energie en een verbetering van het comfort.