

philipsdorp.facts

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.

Terugblik 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.

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 werkgroepen die bepaalde deelonderwerpen uitwerkten. Vanuit de projectgroep werden alle bewoners in de wijk op de hoogte gebracht van de plannen.

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 (prijsspeil 2018).

Gemiddelde woonduur is **16 jaar**; langste woonduur is **85 jaar**.

Er zijn circa **50 verschillende woningtypes**.

De wijk Philipsdorp ligt binnen de ring, in het oosten van stadsdeel Strijp, precies tussen het **Strijpse historische lint** (Strijpsestraat), het **Stadionkwartier** en **Strijp-S**. Het stadscentrum van Eindhoven ligt op één kilometer afstand.

renovatie
facts

Woonbedrijf
SWS

Winkelpanden en gevarieerd woningaanbod

In Philipsdorp staan van oudsher **winkelpanden**. Meestal werden de bovenverdiepingen niet bewoond. Tijdens de renovatie zijn ook de winkelpanden aangepakt. Daar waar het mogelijk was, zijn op de bovenverdieping appartementen gecreëerd. In het pand waar vroeger de tapijthandel zat (hoek Frederiklaan/De Jonghlaan), is sinds oktober 2017 **het Koffiehuisje** gevestigd. Het heeft inmiddels een echt sociale functie in de buurt gekregen. Boven het Koffiehuisje zijn twee appartementen gecreëerd (betaalbaar, regulier).

In de oude postzegelwinkel aan de Frederiklaan 75 komt binnenkort **“Eten zonder streken”**, een winkel met Brabantse streekproducten. Boven de winkel komt een flexwoning.

De grote woningen aan de De Jonghlaan nummer 2 en 4, die niet echt binnen de woningvoorraad van Woonbedrijf pasten, zijn omgebouwd tot **zeven flexwoningen**. In de Henriettestraat 47, boven edelsmederij **De Smeltkroes** zijn nu ook twee appartementen gecreëerd (betaalbaar, regulier).

Philipsdorp heeft allerlei bewoners: jongeren, jonge gezinnen en senioren.

- Er zijn vooral veel huishoudens met één of twee personen.
- Opvallend is de lange woonduur in Philipsdorp (gemiddeld 16 jaar), de bewoners blijven hun geliefde Philipsdorp trouw. Sommigen wonen er al sinds hun prille jeugd, een bewoonster woont er al 85 jaar.
- Er stromen veel starters in, jong werkenden: maar vanwege de populariteit van de wijk moet je wel 8 tot 10 jaar inschrijftijd hebben.
- Ongeveer 690 huishoudens vielen onder het sociaal plan. 99% is teruggekeerd naar dezelfde woning.

Investerings

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: **134.500,00 euro**.

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.



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)



Openbare ruimtes en groen

Gemeente Eindhoven heeft de intentie om de openbare ruimte met kwaliteit op te knappen. De riolering wordt aangepast; aanleg gescheiden riolsysteem 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.
- 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.



Stiena Gommans is ** jaar en woont al meer dan vijftientig jaar in Philipsdorp: **“Ik heb hier altijd goed ‘d’n aard’ gehad. Ik ken heel het dorp, en heel de buurt kent mij nog steeds als Stientje. De wijk is altijd gezellig gebleven, ik heb goed contact met burens en kennissen.”**



Philipsdorp renovatie

Totaal 771 woningen

Werkzaamheden aan de woningen

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

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

- isoleren buitenwanden;
- 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 kiezen 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 uitgevoerde energie- en ventilatiemaatregelen;
- de individuele keuzemogelijkheden (comfortverbetering) waar de bewoner zelf voor heeft gekozen.

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.

