

# 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 komende jaren worden alle huurwoningen gerenoveerd met aandacht voor beeldkwaliteit, bouwfysische, bouwtechnische en woontechnische aspecten. De renovatie is gestart in het najaar van 2011 en zal rond 2018 afgerond zijn. Dan 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 wijkvernieuwing gebied. 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 is dat alle woningen gerenoveerd worden met een perspectief van 40 jaar. Het openbaar gebied wordt ook aangepakt.

**771 woningen** in 4 buurten

Bouwjaar van de woningen: **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 (prijspeil 2014) is **€ 416,00** per woning.

Gemiddelde woonduur is **16** jaar; langste woonduur is **71** 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

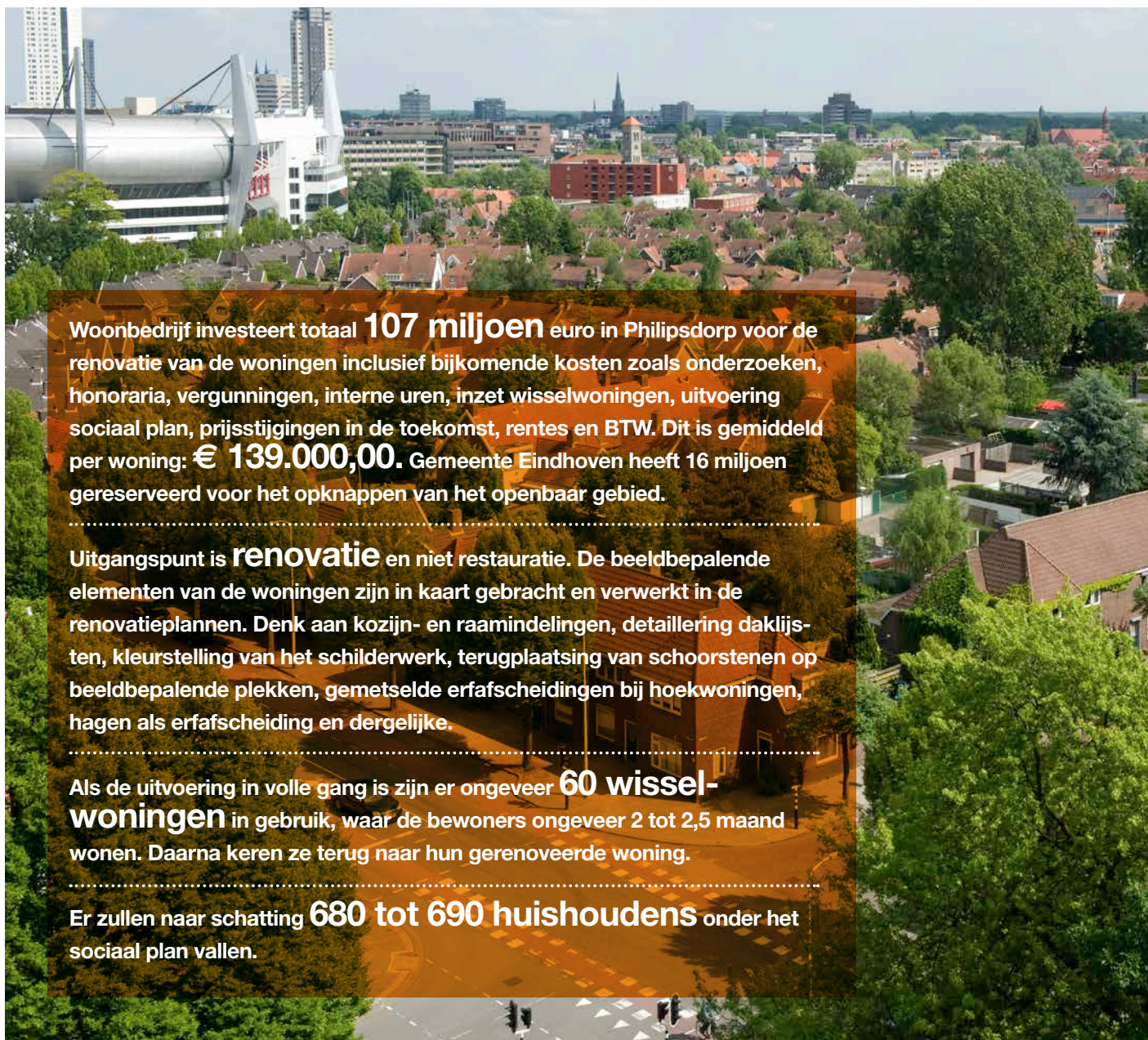


## Wijkvernieuwing: samenwerking en inspraak

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 werken **gemeente, Woonbedrijf en de Wijkvernieuwingcommissies** voor de vier buurten samen aan ontwikkeling van de plannen en de coördinatie van de uitvoering daarvan. **Er is sprake van co-creatie. Alle partijen zijn vertegenwoordigd in de projectgroep** en in de werkgroepen die bepaalde deelonderwerpen uitwerken. Vanuit de projectgroep worden alle bewoners in de wijk op de hoogte gebracht van de plannen.

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

Er zijn opvallend veel één- en tweepersoons huishoudens. Bovendien is het een starterswijk: er stromen vooral pas afgestudeerde hbo-ers, academici en 35-plussers in.



Woonbedrijf investeert totaal **107 miljoen** euro in Philipsdorp voor de renovatie van de woningen inclusief bijkomende kosten zoals onderzoeken, honoraria, vergunningen, interne uren, inzet wisselwoningen, uitvoering sociaal plan, prijsstijgingen in de toekomst, rentes en BTW. Dit is gemiddeld per woning: **€ 139.000,00**. Gemeente Eindhoven heeft 16 miljoen gereserveerd voor het opknappen van het openbaar gebied.

Uitgangspunt is **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.

Als de uitvoering in volle gang is zijn er ongeveer **60 wisselwoningen** in gebruik, waar de bewoners ongeveer 2 tot 2,5 maand wonen. Daarna keren ze terug naar hun gerenoveerde woning.

Er zullen naar schatting **680 tot 690 huishoudens** onder het sociaal plan vallen.



## Planning

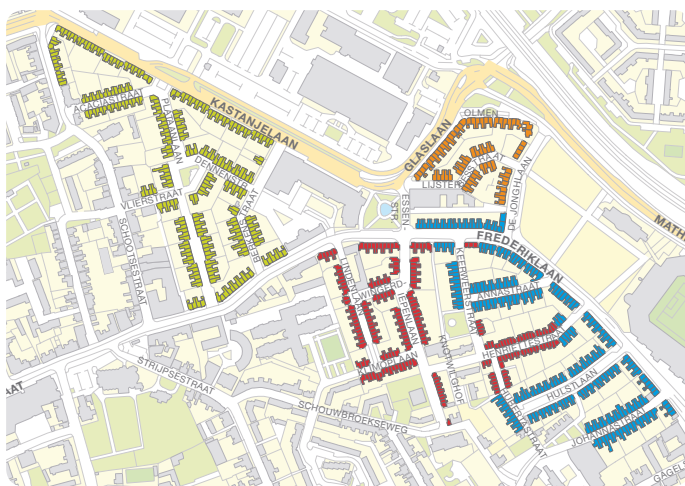
**Fase 1: Bazelbuurt en 67 woningen Oud-Philipsdorp**  
start uitvoering renovatie najaar 2011 – gereed 2014

**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 begin 2018

We verwachten dat de renovatie begin 2018 gereed is.



## Openbare ruimtes en groen

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. Er komt een plan voor de zogeheten rafelige rand (het gebied aan de zuidzijde van Philipsdorp).

## Tijdelijk beheer

- Nog niet gerenoveerde woningen die vrijkomen worden regulier verhuurd of via Alvast. Alvast beheert de woningen waar de renovatie binnen een jaar start.
- Aandacht voor sociale samenhang en veiligheid tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de renovatie.



Stiena Gommans is 83 jaar en woont al meer dan tachtig 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.”**



## Voor meer informatie:

[www.philipsdorp.woonbedrijf.com](http://www.philipsdorp.woonbedrijf.com)

# Fase 2: Oud-Philipsdorp 221 woningen en 24 woningen Lijsterbesbuurt

Totaal 245 woningen

Start uitvoering renovatie: eind 2013 – gereed begin 2016

220 huishoudens vallen in fase 2 onder het sociaal plan

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kunnen bewoners niet in hun woningen blijven. Ze wonen tijdelijk in één van de 60 wisselwoningen en keren daarna terug naar hun gerenoveerde woning.

## Werkzaamheden aan de woningen

Het renovatieplan voor fase 2 bestaat uit:

- 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.

## Individuele keuzemogelijkheden

Bewoners kunnen 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. Gemiddeld is deze € 50,00 per maand. Tegenover de huurverhoging staat een besparing op energie en een verbetering van het comfort.
- De individuele keuzemogelijkheden: bewoner kiest zelf voor comfortverbeteringen.

