

project 3

eindhoven

cultuur- historie

kenmerkt

drents

dorp

Het terugbrengen van de vooroorlogse uitstraling, gecombineerd met hedendaagse kwaliteit. En het creëren van een breder en groter aanbod van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Dat is in het kort het doel dat de Eindhovense woningcorporatie Woonbedrijf nastreeft met de herstructurering van de wijk Drents Dorp en de renovatie van 86 woningen in deze typische 'Philipswijk'.



CLIËNTEN NEOS

Voor het opknappen van een aantal van de wisselwoningen kreeg Woonbedrijf hulp van cliënten van Neos, een sociaal maatschappelijke instelling voor dak- en thuislozen in Eindhoven. Zij hebben onder begeleiding in de maanden juli en augustus van 2007 een aantal woningen geschilderd en deden opknapklusjes. Het betrof een proef en die is goed bevallen. Opvallend vond Woonbedrijf de betrokkenheid van de Neoscliënten. De corporatie hoopt op deze manier te stimuleren dat deze mensen een nieuwe plek in de maatschappij vinden.



Drents Dorp telt 1.200 woningen en 2.600 inwoners. De wijk ligt ingeklemd tussen landgoed de Wielewaal, de drukke Tilburgseweg, het Evoluon aan de Noord Brabantlaan en de Strijp-terreinen van Philips. De wijk stamt uit de jaren 20 en dankt zijn naam aan het grote aantal arbeiders uit Drenthe dat door Philips naar Eindhoven werd gehaald om er in het elektronicaconcern te gaan werken. De woningen werden speciaal voor hen gebouwd. Veel later, in de jaren 60 haalde Philips veel arbeiders uit Spanje en huisvestte die eveneens in Drents Dorp. Deze opvallende geschiedenis verklaart waarom Drents Dorp vanuit sociaal oogpunt afwijkt van de karakteristieken van Eindhoven.

Een ander opvallend kenmerk is de hoge mobiliteit in de delen Noord en Oost van Drents Dorp. Daar woont iets minder dan de helft korter dan vijf jaar op het huidige adres. Daarnaast is de afgelopen drie jaar zo'n 40 procent van de bewoners in deze wijkdelen verhuisd. Hiervan blijft het merendeel wel in Eindhoven. Men verhuist vooral binnen Drents Dorp zelf maar ook naar 't Ven, Lievendael en 't Schoot. De verhuiscijfers in Noord hebben waarschijnlijk te maken met het feit dat al in 2002 bekend was dat hier veel woningen gesloopt zouden worden. In Oost speelt het grote aandeel kleine woningen een rol.

GROENSTEDELIJK

De wijk is de afgelopen jaren al voor een groot deel grondig onder handen genomen. Eén deel is volledig gerenoveerd, in een ander deel is groot onderhoud gepleegd en het Gelderlandplein is opnieuw ingericht. In Drents Dorp Noord is op dit moment de wijkvernieuwing in uitvoering. In dit deel van de wijk met 272 woningen is het woningaanbod eenzijdig en zijn de woningen technisch en functioneel verouderd. Forse ingrepen zijn nodig om het woon- en leefklimaat in dit wijkdeel op een hoger peil te brengen. Inmiddels heeft Woonbedrijf 186 woningen gesloopt om ze te vervangen door nieuwbouw. Daarvan komt eenderde in de verhuur en wordt tweederde verkocht. Ondertussen is de renovatie van de resterende 86 woningen in volle gang. Die begon in september 2007 en moet volgens planning worden afgerond in juni 2008. Aansluitend zal in 2009 en 2010 de fasegewijze nieuwbouw plaatsvinden. Ook maatregelen om parkeerproblemen op te lossen en het groen en de recreatieve voorzieningen in de wijk te verbeteren staan op de rol. Bovendien komt er een nieuw 'SPIL-centrum' waarin de kinderopvang, de basisschool, de peuterspeelzaal, jeugdgezondheidszorg en eventueel welzijnsvoorzieningen samenwerken.

'Onze gezamenlijke ambitie is om Drents Dorp een echt groenstedelijk karakter te geven,' vertelt procesmanager Marion van de Mortel.

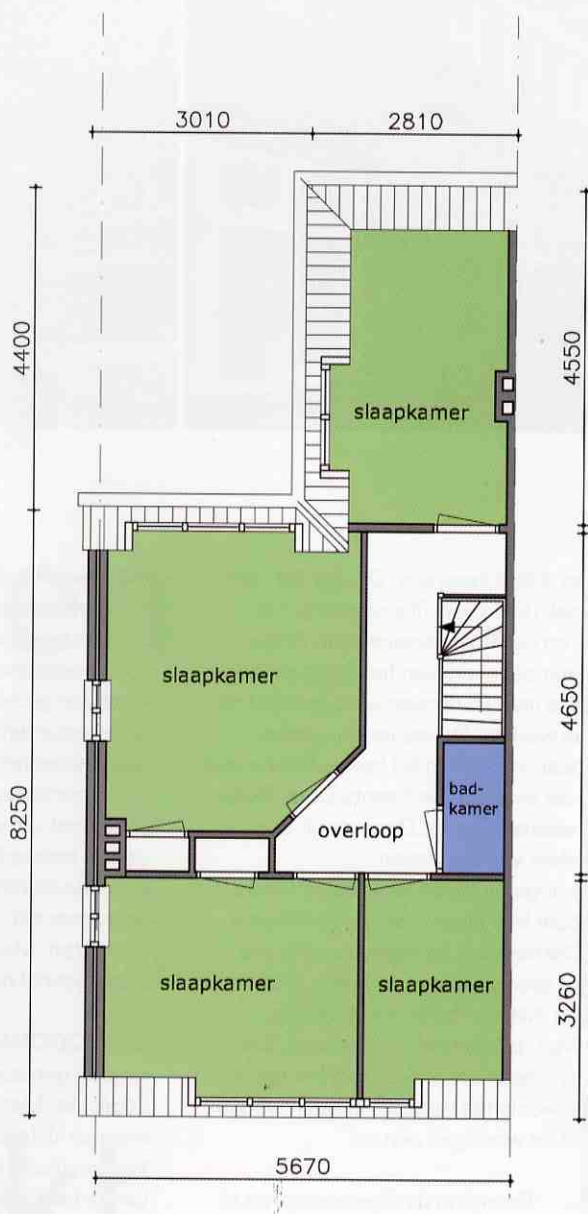
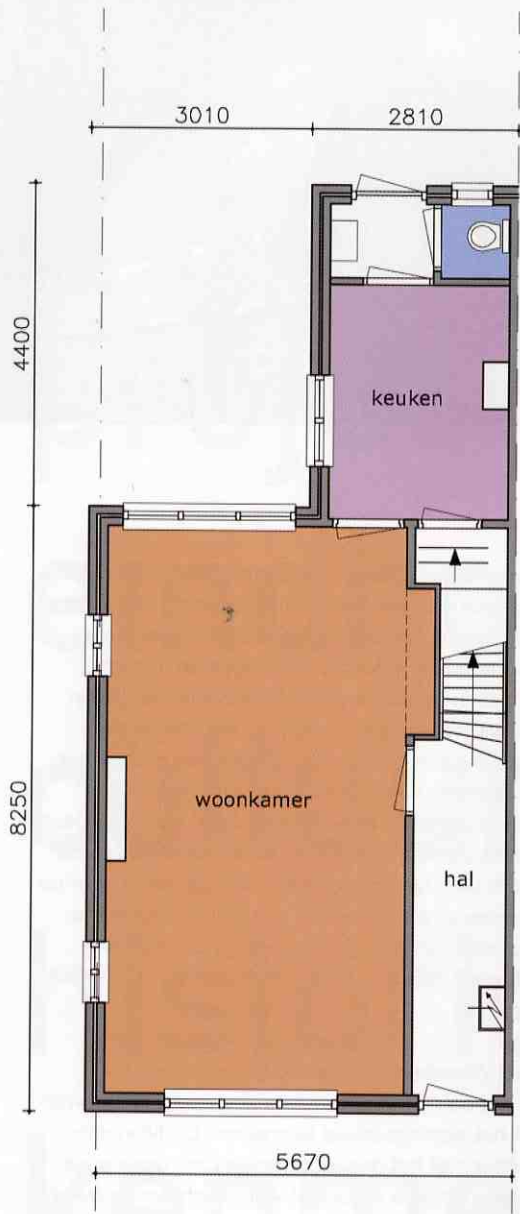
'Cultuurhistorie, eigentijdse vernieuwing en kwaliteit zijn de kernbegrippen. Drents Dorp Noord is een groene buurt en het groene karakter

willen we versterken door het handhaven van waardevolle bomen, het handhaven van de bestaande voetbalvelden en het creëren van doorzicht op landgoed de Wielewaal. De nieuwe woonstraten met laagbouw woningen worden zorgvuldig ingericht met hagen en bomen. Er komt een groene zone tussen de laagbouw en Wielewaal met daarin appartementen.' Van de Mortel verwijst graag naar het masterplan, daarin staat het als volgt omschreven: De keuze voor een groenstedelijk woonmilieu en het integreren van cultuurhistorische waarden is onderdeel van wat we de 'ruimtelijke ontwikkelingsvisie' noemen. Deze visie is belangrijk maar niet allesbepalend. Het unieke karakter van de wijk – de identiteit – wordt voor het belangrijkste deel gevormd door de bewoners zelf, de wijze waarop ze met elkaar omgaan en de sociale structuren. Met 'vernieuwing' van de wijk mag het 'typische Drents Dorp' gevoel niet verdwijnen.

ORTHOGONAAL

Voor de 86 woningen die nu worden gerenoveerd had Woonbedrijf aanvankelijk ook sloop in gedachte. Met als doel om ook dit deel van de wijk echt te vernieuwen en meer differentiatie in het woningaanbod te creëren. De Monumentencommissie kwam echter met het dringende advies om deze woningen te behouden. 'Het belangrijkste argument was de stedenbouwkundige structuur,' vertelt Van de Mortel. 'Deze buurt in Drents Dorp is het eerste stukje Eindhoven met een orthogonale structuur, met rechte lijnen en rechthoekige vlakken. Sloop van de woningen zou deze structuur kunnen aantasten. De gemeente Eindhoven schaarde zich nadrukkelijk achter het advies van de Monumentencommissie en vanzelfsprekend gaven ook de bewoners de voorkeur aan renovatie boven sloop. Woonbedrijf gaf hier gehoor aan.'

Maar de corporatie concludeerde ook dat een hoog niveau renovatie financieel niet haalbaar was voor huurwoningen die verkocht worden. Immers, dit deel van Eindhoven heeft een tekort aan voordelige koopwoningen, een casco renovatie houdt de verkoopprijs (165.000 tot 230.000 euro) haalbaar voor de doelgroepen die de corporatie voor ogen heeft. In de praktijk blijken dat vooral jonge stellen te zijn met een anderhalf tot dubbel inkomen, die er de voorkeur aan geven de afwerking en inrichting volledig volgens eigen smaak en budget te realiseren. De casco renovatie van de woningen (en bergingen) omvat onder meer het herstellen, reinigen en waar nodig vervangen van het gevelmetselwerk, spouwreiniging, het vervangen van kozijnen, ramen en deuren inclusief plaatsing van dubbel glas, dakherstel en –isolatie, vervanging van dakkapellen en dakpannen, vervanging van houten begane grond vloeren, splitsing van de gecombineerde huisaansluitingen voor elektra en water en waar nodig plaatsing van een nieuwe meterkast. Ook de



schaal 1: 100

renovatiewoningen die in de verhuur blijven, ondergaan deze maatregelen. Deze doelgroep kan de renovatie echter nog uitbreiden met keuzemogelijkheden in het interieur. Die betreffen voornamelijk de badkamer/douche, keuken, toilet en cv en gaan in sommige gevallen gepaard met een toegesneden huurverhoging. 'In afwachting van de beslissing over sloop danwel renovatie is de huurprijs enkele jaren bevroren geweest,' vertelt Van de Mortel. 'Daardoor ligt het huurniveau nu op gemiddeld slechts 302 euro. Zodra de huurwoningen gerenoveerd zijn, gaan ze weer meelopen met de jaarlijkse huurverhoging.' Gelet op het huidige zeer voordelige huurniveau verwacht de procesmanager een beperkte animo van zittende huurders voor de mogelijkheid om de woning te kopen.

WOONCARRIÈRE

Eén ding staat voor Van de Mortel vast: uiteindelijk zullen de veranderingen in Drents Dorp leiden tot een groter woon- en leefgenot en meer keuzemogelijkheden voor bestaande en toekomstige bewoners. 'Een gevarieerder woningaanbod maakt het mogelijk om – afhankelijk van de wensen en mogelijkheden – te kiezen uit verschillende typen woningen. Belangrijk voordeel is dat

bewoners dan ook binnen Drents Dorp kunnen doorstromen naar een ander type woning. Bijvoorbeeld mensen die op termijn groter willen gaan wonen of een woning willen kopen. Of oudere mensen die juist kleiner willen wonen. Kortom, dankzij een grotere variëteit aan woningen kunnen bewoners hun volledige wooncarrière in Drents Dorp doorlopen.'





PROJECTGEGEVENS

naam en plaats renovatieproject
drents dorp noord, eindhoven
aantal woningen en typen 86
panden; 87 woningen, namelijk 85
eengezinswoningen, 1 boven- en
1 benedenwoning; 15 woningtypen
waarvan een aantal ook gespiegeld
voorkomen: 36 huurwoningen,
49 koopwoningen en de boven- en
benedenwoning krijgen een bij-
zondere (huur)functie
bouwjaar 1928
eigenaar stichting woonbedrijf sws.
hhvl
architect bouwhelpgroep
aannemer ballast nedam
uitvoering 2007-2008
uitvoeringswijze traditioneel;
gefaseerd, huurders worden
tijdelijk in wisselwoningen in het
project zelf gehuisvest
projectfase in uitvoering

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN SCHIL

dak vernieuwen exclusief kap-
constructie, inclusief aanbrengen
isolatie
dichte gevel onderhoud
gevelopeningen vernieuwen
kozijnen, ramen, deuren en
dakkapellen, inclusief dubbele
beglazing en schilderwerk
balkon n.v.t.

WONING INTERN

(alleen bij de huurwoningen = 100%)
keuken vervangen 86%
douche vervangen 50%, onderhoud
20%, verbetering 30%
toilet onderhoud 100%
indelingswijziging (binnen
casco) mogelijkheid om tegen
huurverhoging badkamer op kleine
slaapkamer te maken (30% van
hierboven)
vergroting casco (uitbouw/
opbouw) n.v.t.

INSTALLATIES

cv-/mv-units 90% nieuwe cv-ketel,
8% aanleg nieuwe cv installatie
tegen huurverhoging
rest woninginstallatie 100% nieuwe
meterkast en ont koppeling
gecombineerde doorvoeren gas,
water en elektra

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

n.v.t.

WOONOMGEVING

erfafscheidingen/buitenbergingen
e.d. erfafscheidingen grenzend aan
openbaar gebied of achterpad
worden vernieuwd, tussen
woningen niet / buitenbergingen
worden op dezelfde manier
aangepakt als de woningen
inrichting omgeving/achterpaden
e.d. achterpaden worden opnieuw
bestraat, 2 van de 3 straten worden
binnenkort heringericht (gepland
najaar 2008)

KOSTEN PER WONING (PEIL 2006)

schil 70.000 euro (huur- en koop-
woningen)
woning intern 16.000 euro (alleen
huurwoningen)
woninginstallaties 4.000 euro
(gemiddeld over huur- en koop-
woningen)
gemeenschappelijke ruimten
0 euro
woonomgeving nog niet bekend
aanneemsom inclusief btw totaal
per woning 90.000 euro
huurwoningen en 74.000 euro
koopwoningen exclusief
herinrichting woonomgeving

PRIJS / KWALITEIT

kale huurprijs voor renovatie
(peil 2006) 302 euro per maand
(huurprijs was jarenlang bevroren)
kale huurprijs na renovatie
(peil 2008) 320,20 euro per maand
(door gekozen verbeteringen)
aantal wws-punten voor renovatie
onbekend
aantal wws-punten na renovatie
onbekend

