

# Alles zoals het was, maar dan beter

Woonbedrijf renoveert tot 2019 de monumentale en uit het begin van de vorige eeuw stammende wijk Philipsdorp te Eindhoven met onder andere het in originele staat terugbrengen van het gevelbeeld. Dus: zware houtmaten, originele detaillering en vlakindeling, maar met de 21ste eeuwse kwaliteitseisen van isolatie en ventilatie. Directeur Ruud Verweij van Verweij Houttechniek in Woerden: "Dit is niet even een kozijn demonteren en monteren, dit is echt mooi timmerwerk maken."

TEKST           Kees de Vries  
FOTOGRAFIE   Kees de Vries







2

Als hij aan het begin van zijn werkweek aanbelt in de Henriettestraat in Eindhoven, wordt de deur snel geopend. De bewoners verwachten hem: het bezoek is op tijd afgesproken. Het geveltimmerwerk van de 208 gevels in Oud-Philipsdorp en de Bazelbuurt in Eindhoven heeft weinig geheimen voor inmeter Arie de Zwart van Verweij Houttechniek te Woerden. Gewapend met meetapparatuur en een schrijfblok heeft hij ze allemaal gezien. Zijn meetgegevens vormen de basis voor een computergestuurd productieproces waar uiteindelijk voor elke gevelsparing in Philipsdorp een op maat gemaakt kozijn uitrolt, per woning precies op tijd geleverd voor de montage. “Een dergelijk project is een logistieke uitdaging,” aldus directeur Ruud Verweij van Verweij Houttechniek. “We hebben te maken met 208 woningen. Elke kozijn heeft als gevolg van verzakkingen en dergelijke een andere maatvoering. Vanwege de kwaliteitseisen werken we bovendien met bijzonder kleine toleranties.”

### 771 woningen

Wie Eindhoven zegt, zegt Philips. Philipsdorp is een buurt in de wijk ‘Strijp binnen de ring’ die vanaf 1910 in drie fases is gebouwd om te voldoen aan de woonbehoefte van de groeiende schare werknemers van de succesvolle gloeilampenfabriek. Het voormalige fabrieksdorp en dus ook de renovatie omvat Oud-Philipsdorp (245 woningen uit 1910 en 1919), De Bazelbuurt (208 woningen uit 1917 en 1923), de Lijsterbesbuurt (69 woningen uit 1919) en de Plataanbuurt (249 woningen). De Eindhovense wijk toont veel toenmalige ideeën over stadsinrichting en architectuur en is daarom voor

**1 In elke straat wordt eerst een ‘oefenwoning’ aangepakt. De bouwers krijgen ervaring met het bepaalde type woning, de bewoners kunnen alvast kennismaken met het eindresultaat.**

**2 Philipsdorp ligt tegen het Philipsstadion aan en is inmiddels honderd jaar oud. Hier de Henriettestraat die eind 2013 wordt gerenoveerd.**

**3 Inmeter Arie de Zwart van Verweij Houttechniek kent alle kozijnen in Philipsdorp.**



3





een belangrijk deel beschermd stadsgezicht. Veel huizen zijn bovendien gemeentelijke monumenten. Eigenaar Woonbedrijf besloot met oog voor het geheel eigen karakter van de wijk tot een 100 miljoen kostende meerjarige uitgebreide renovatie die vorige jaar begonnen is in Oud-Philipsdorp en de Bazelbuurt. Tot 2019 zullen alle 771 huurwoningen en het openbaar gebied in fases worden aangepakt met aandacht voor beeldkwaliteit, bouwfysische, bouwtechnische en woontechnische aspecten. Het project wordt begeleid door de projectgroep Integrale Wijkvernieuwing Philipsdorp met daarin Woonbedrijf, gemeente Eindhoven en een bewonersvertegenwoordiging. De aannemer is Strukton van Straten Eindhoven.

## Energielabel B

De woningen worden van binnen naar buiten gerenoveerd. Per deelgebied is een renovatieplan gemaakt. Daarbij is het uitgangspunt dat de authentieke uitstraling en de beeldbepalende elementen van de woningen worden hersteld. Dat betekent onder andere gevelreiniging, maar ook 'klassiek-modern' herstellen van de gevelelementen. Tegelijkertijd wordt een collectief verbeterpakket isolatiemaatregelen uitgevoerd waarbij de woningen van energielabel D, E of F naar label B worden gebracht. Hiervoor worden gevels en daken geïsoleerd, komt er HR++-dubbelglas in de nieuwe kozijnen, wordt de houten begane grondvloer vervangen door een geïsoleerde betonvloer, worden koudebruggen aangepakt en komt er mechanische ventilatie. Bewoners hebben invloed op de renovatie: zo kunnen ze kiezen voor onder meer dubbele tuindeuren, een vaste trap naar zolder in plaats van een vlizo en het verplaatsen van bijkeuken, toilet en badkamer.

## Renovatieplan

Om een bijna honderdjarige wijk in oude luister te herstellen, heeft BouwhulpGroep advies en architectuur uitgebreid onderzoek gedaan in het stadsarchief. De beeldbepalende elementen van de woningen zijn in kaart gebracht en verwerkt in de renovatieplannen, zoals kozijn- en raamindelingen, detaillering van de daklijsten, kleurstelling van het schilderwerk, terugplaat-sing van schoorstenen op beeldbepalende plekken, gemetselde erfafscheidingen bij hoekwoningen en hagen als erfafscheiding. Omdat het om een grote verscheidenheid aan woningtypes gaat is er in elke gebied een 'oefenwoning' als eerste aangepakt. Deze dient om de bewoners het te verwachten eindresultaat te tonen: het is voor de betrokken partijen bovendien een goede methode om al doende alvast op de hoogte te raken van de te verwachten werkzaamheden per woning. De totale renovatie per woningblok duurt circa zes weken: een periode dat bewoners gebruikmaken van een wisselwoning. Voordat de straat wordt aangepakt, wordt per woning een container in de straat geplaatst waarin de bewoners alvast overbodige spullen kwijt kunnen.

## Klassiek

Verweij Houttechniek is via de BouwhulpGroep betrokken geraakt bij de nu actuele renovatie van de Bazelbuurt. "Samen met de architect zijn we aan de buitenkant tot een klassieke

4 Het oude kozijn wordt verwijderd. Een nieuw montagekader wordt aangebracht en het kozijn wordt met een speciale hijsinrichting op zijn plek getild.





5

5 De wijk kent in totaal vijftig verschillende typen woningen.

6 Na de renovatie hebben de woningen energielabel B.

detailering gekomen met een oude uitstraling. De detailering voldoet echter ook aan de huidige eisen van ventilatie, veiligheid en comfort. Vanzelfsprekend waren ventilatieroosters aan de buitenzijde ongewenst. Aan het begin van de vorige eeuw werd er gewerkt met dikke houtafmetingen voor de kozijnen.” Zo ook in Philipsdorp met stijl- en dorpelmaten van maximaal 100 x 139 mm. Die afmetingen moesten worden gehandhaafd. Verder moesten klassieke weldorpels worden toegepast en de toen gebruikelijke stopverf dagkanten worden gesimuleerd. Een ander terugkerend element was de verspringing van onder- en bovenramen. En last but not least moesten de kozijnen in het originele kleurenpalet worden afgewerkt.

### Cost of ownership

Verweij's filosofie is al twintig jaar: 'Bouwen is Lego'. “Zowel in nieuwbouw als renovatie willen wij alles prefab fabriceren, zodat onze producten kant-en-klaar beglaasd en afgewerkt tot de laatste aftimmerlat op de bouwplaats aankomen. In geval van Philipsdorp hebben we het over zowel ramen en kozijnen als kant-en-klaare dakkapellen met dakbedekking en zinkwerk.” In Eindhoven is verder gekeken naar het zogenoemde 'total cost of ownership': hoe het allemaal sneller, slimmer en duurzamer wordt. “De opgave was een product van nu, gecombineerd met lage onderhoudslasten voor de toekomst. De snelheid van werken was bovendien een belangrijk onderdeel om de overlast voor de bewoners tot een minimum te beperken.”

Een dergelijke manier van toeleveren vergt veel werkvoorbereiding. Het inmeetwork van mensen als Arie de Zwart



6



7 De wijk wordt in oude luister hersteld.

8 Het terugbrengen van het originele gevelbeeld, betekent naast dikke kozijnen, ook het wegwerken van het ventilatiekanaal.

vormt de basis voor de productie. Bij ieder groot project maakt Verweij een projectteam met daarin verantwoordelijken van de calculatieafdeling, de projectvoorbereiding, de montage en de verkoop. “Daarbij wordt vanaf het eerste ontwerp tot de oplevering in hele korte communicatielijnen samengewerkt. Uiteindelijk gaat het er om te voldoen aan de gemaakte afspraken en de gecreëerde verwachtingen. Ieder horloge moet daarbij gelijk staan. Het team komt op afroep samen.”

### Kleine tolerantie

“Je produceert op woningniveau, waarbij je te maken hebt met zeer wisselende maatvoering”, vervolgt de timmerfabrikant. “We produceren alles, tot aan de hardsteen aan toe. Dat hele pakket wordt op woningniveau geladen en in eigen beheer gemonteerd. Dit is niet even een kozijn demonteren en monteren, dit is echt mooi timmerwerk maken: een hoogwaardige kwaliteit in een groot en complex volume. Daar moet je wel op ingesteld zijn. In de standaard renovatie werk je met kaderprofielen bij de muuraansluiting. Dat is hier niet gewenst omdat de klassieke uitstraling moet terugkomen. Dus verzin je iets anders. Je hebt bovendien een enorme diversiteit in maatvoering en een afgesproken speling tussen muur en kozijn van 3 tot 5 mm. In de normale renovatie van jaren-zeventigwoningen werk je vaak met toleranties tussen 8 en 15 mm. Dit maakt dat het alles bij elkaar topsport is.”

### Naaldhout NT

Verweij past in Philipsdorp kozijnen van Naaldhout NT (New Technology) toe: dit is plaatselijk (niet op de langskant) verduurzaamd foutvrij Oostenrijks vuren met een zogenoemde gepatenteerde LongLife-verbinding (tweecomponentenepoxylijm). De grote voordelen van prefabricage zijn navenant. “Zowel

het aflakspuiten als het beglazen en kitten in de gecontroleerde omgeving van de fabriek, de aandacht voor de kopse kanten en de toegepaste LongLife-verbinding maken dat de kozijnen in eerste instantie een hoge aanvangskwaliteit hebben die zorgt voor een lange onderhoudscyclus.”

De gevelmontageploeg van Verweij demonteert en monteert twee woningen per dag. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een speciaal ontwikkelde hijskraan die het mogelijk maakt het geveltimmerwerk op de eerste verdieping snel en betrouwbaar te plaatsen. Na montage is de woning wind- en waterdicht: beglazers en schilders zijn niet meer nodig.

Het renovatiewerk trekt als een geoliede caravan door de wijk. In zes tot acht weken krijgen de woningen een complete metamorfose. De reeds onderhanden genomen huizen tonen klassiek. Alleen nieuw, schoner, mooier en klaar voor de toekomst. Philipsdorp kan weer decennialang stralen, zoals het een wijk van een lichtstad betaamt.

### PROJECTGEGEVENS



**Opdrachtgever:** Woonbedrijf Eindhoven en gemeente Eindhoven

**Architect:** Bouw hulp Groep advies en architectuur, Eindhoven

**Aannemer:** Strukton van Straten, Eindhoven

**Kozijnen/Dakkapellen:** Verweij Houttechniek, Woerden

**Bouwtijd eerste fase 208 woningen:** 2013

**Bouwtijd gehele project:** 2012-2019

**Investeringskosten:** €130.000,- per woning, €100 miljoen gehele project