

We zijn gestart!

Een nieuwe lente, een nieuwe nieuwsbrief over het project Fazantstraat aan Zet! Afgelopen winter is door de eigenaren en adviseurs hard gewerkt aan de meerjarenonderhoudsplannen. Die zijn allemaal klaar. Tot nu waren alle Algemene Ledenvergaderingen (ALV's), waar deze zijn besproken, positief. Dat betekent dat deze VvE's offertes kunnen opvragen en richting de uitvoering kunnen gaan. Verder start in het najaar de verbetering van tien woningen in twee portieken (fase 1). Deze dienen dan als voorbeeldwoningen voor de rest. Meer hierover, en ander nieuws, is te lezen in deze editie.

■ Meeste GMJOP's vastgesteld

VVE-010 begeleidt de Verenigingen van Eigenaars (VvE's) bij het voorbereiden en straks de uitvoering van onderhoud en eventuele verduurzaming. Hiervoor kregen alle VvE's een Groen Meerjaren Onderhoudsplan (GMJOP). Dit is een handleiding die woningeigenaren helpt om het onderhoud en verduurzamen van hun woning te plannen en in te schatten wat hiervan de kosten zijn. De eerste stap is het vaststellen van de GMJOP in de ALV. Inmiddels hebben 25 van de 42 VvE's het GMJOP vastgesteld. 17 moeten dit nog doen. De meeste van deze VvE's gaan dit voorjaar vergaderen en dan staat het GMJOP ook op de agenda.

Op verzoek kan VVE-010 aanwezig zijn bij de ALV om uitleg te geven over het GMJOP en over de vervolgstappen. Na het vaststellen van het GMJOP kiezen de eigenaren binnen de VvE welke onderhoudsmaatregelen en verduurzamingsmaatregelen zij willen nemen. VVE-010 of de eigen VvE-beheerder berekent dan wat hiervan de kosten zijn. Vervolgens kunnen er offertes worden aangevraagd. Tot voor kort was onduidelijk welke werkzaamheden de gemeente precies aan de VvE's aanbiedt en welke werkzaamheden voor rekening van de VvE's komen.



Dit betekent dat er, na het vaststellen van de GMJOP's in de vergadering, offertes kunnen worden aangevraagd. Als de offertes binnen zijn wordt duidelijk wat de werkzaamheden echt kosten en kan het plan verder worden uitgewerkt. Hierna kunnen de subsidies en eventueel een lening worden aangevraagd. Voor de eigenaren is de beheerder het eerste aanspreekpunt. Voor een aantal VvE's is VVE-010 ook de beheerder, voor andere VvE's is dit bijvoorbeeld Pitlo Vastgoed Beheer of DAN VvE Beheer. VVE-010 ondersteunt waar nodig.



■ Fase 1: zichtbare verbeteringen in de Fazantstraat

Binnen het project Fazantstraat aan Zet! werkt de gemeente Rotterdam stap voor stap aan het verbeteren van de Fazantstraat. Een belangrijk en zichtbaar onderdeel daarvan is de aanpak van de gevels en portieken. Denk hierbij aan gevelreiniging en het verbeteren van portiekentrees. Daarmee wil de gemeente niet alleen de woningen opknappen, maar ook de uitstraling van de straat en de woonblokken versterken.

Gemeente financiert aanpak

Deze aanpak wordt aangeboden aan bijna alle VvE's in de Fazantstraat. Voor VvE's waar Woonbron onderdeel van uitmaakt, geldt een eigen aanpak. Goed om te weten is dat de gemeente Rotterdam de kosten voor de aanpak van de voorgevel en portiekentrees voor haar rekening neemt. Voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen kunnen VvE's daarnaast mogelijk gebruikmaken van de regeling Woningverbetering Basiskwaliteit van de gemeente Rotterdam. Daarmee ontstaat mogelijk extra ruimte om ook andere onderdelen van de aanpak uit te voeren.

Vergroten en verbeteren

Naast deze zichtbare verbeteringen werkt de gemeente ook aan de verbetering en verduurzaming van 89 woningen in de straat. Deze woningen zijn in bezit van de gemeente. Daarbij kijken we niet alleen naar onderhoud en energiebesparing, maar ook naar mogelijkheden om woningen te vergroten en de uitstraling van de woonblokken verder te verbeteren. Zo wordt gekeken of woningen op de begane grond kunnen worden uitgebreid met een uitbouw aan de achterzijde. Ook wordt onderzocht of bovenwoningen kunnen worden vergroot door de zolderruimte bij de woningen te betrekken en een dakopbouw te realiseren. Daarnaast wordt bekeken of tussenwoningen zijn te verbeteren of, waar mogelijk, binnen hetzelfde portiek zijn samen te voegen tot grotere woningen. Wat uiteindelijk mogelijk is, hangt af van de technische mogelijkheden en de afstemming met de betrokken VvE's.



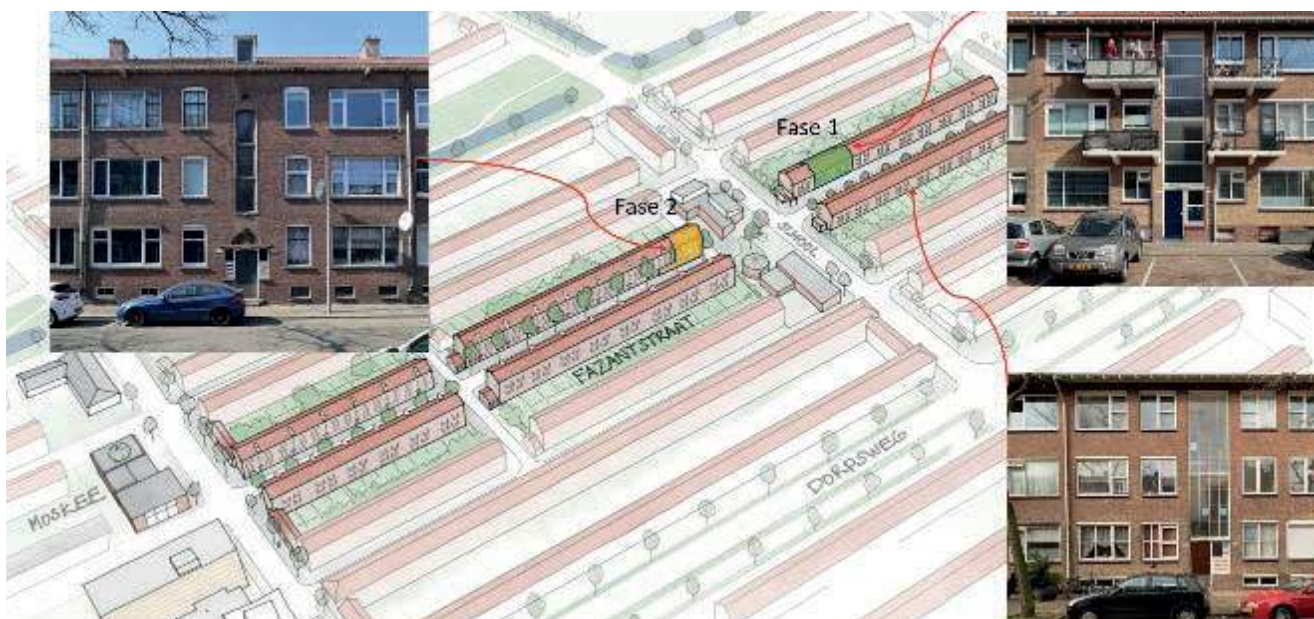
Waar wordt er gestart?

Omdat het project meerdere woonblokken en verschillende woningtypen omvat, wordt de aanpak van de Fazantstraat in fases uitgevoerd. Daarbij speelt ook mee dat de gemeente verspreid bezit heeft in de straat en samenwerkt met de VvE's. In de afbeelding met het kaartje is te zien waar wordt begonnen met fase 1 en welk deel daarna volgt in fase 2.



In de Fazantstraat zijn twee woningtypen te vinden. Aan de noordkant van de Wielewaalstraat, tussen de moskee en basisschool De Kameleon, staan vier woonblokken die zijn ontworpen door architect Vermeer. Aan de zuidkant van de Wielewaalstraat, tussen snackbar Rembrandt en de Roerdomplaan, staan woonblokken van architect Van den Broek.

Voor beide woningtypen willen wij eerst een voorbeeld realiseren. Wij starten aan de zuidkant van de Wielewaalstraat, bij het type Van den Broek. Dit noemen wij fase 1, waarbij tien woningen in twee portieken worden verbeterd. Daarna volgt fase 2, aan de noordkant van de straat, bij het type Vermeer.



Inmiddels zijn de vergunningen voor fase 1 verleend. Met deze eerste vergunningen ligt er ook direct een werkwijze voor de overige portieken in de straat. Daardoor hopen wij dat het vervolg van het project sneller en soepeler kan verlopen. Ook bieden de voorbeeldprojecten straks meer duidelijkheid voor bewoners en VvE's die willen weten hoe een uitbouw of het betrekken van de zolderruimte er voor hun woning uit zou kunnen zien.

Planning

De komende periode bereiden we het project verder voor. In maart starten we met de aanbesteding voor fase 1. Dat is de stap waarin wordt bepaald welke partij de werkzaamheden gaat uitvoeren. Als alles volgens planning verloopt, verwachten we dat de werkzaamheden van fase 1 in het derde kwartaal beginnen. Na de start van de werkzaamheden rekenen we op een doorlooptijd van ongeveer acht maanden, mits er geen onvoorziene omstandigheden zijn.

■ Loden leidingen

Volgens de GGD heeft onderzoek uitgewezen dat loden waterleidingen gezondheidsrisico met zich meebrengen, met name voor jonge kinderen. Om het risico weg te nemen of te verkleinen, heeft de gemeente Rotterdam besloten alle loden leidingen in de woningen die eigendom zijn van de gemeente te vervangen.

Vorig jaar is de gemeente in haar woningen gestart met het vervangen van loden leidingen in de Fazantstraat. Bij veel huurders van de gemeente Rotterdam is inmiddels een aannemer langs geweest om te onderzoeken of er loden leidingen aanwezig zijn, zowel in de woning als in de algemene delen van de portieken.

In sommige woningen waren de loden leidingen al eerder vervangen door koperen leidingen of pvc leidingen. Als er in de woning van de gemeente nog loden leidingen aanwezig zijn, maakt de aannemer direct een afspraak om deze te verwijderen.

Toestemming VvE nodig

In de algemene delen van de wooncomplexen zijn de leidingen in de meeste gevallen nog niet vervangen. Voor het vervangen van de leidingen in de algemene delen (zoals de portieken) is toestemming van de VvE nodig. Voor de VvE's waar de gemeente onderdeel van uitmaakt geldt dat na toestemming van de VvE, de aannemer kan starten met de werkzaamheden in de algemene delen van het portiek. Daarbij worden nieuwe leidingen, waar mogelijk, aangelegd tot aan de watermeters van alle woningen in het portiek.





De gemeente Rotterdam betaalt, binnen deze aanpak, de kosten voor het vervangen van de loden leidingen in haar eigen woningen en in de algemene delen van deze portieken. Na afloop van de werkzaamheden wordt het water gecontroleerd. Als uit een watermonster blijkt dat de loodwaarde onder de wettelijke norm ligt, krijgt u bericht dat het kraanwater weer veilig gebruikt kan worden om te drinken en te koken.

Omdat in veel woningen en algemene delen van complexen nog loden leidingen moeten worden vervangen, verwachten wij dat de werkzaamheden tegen het einde van 2026 zijn afgerond.

Huurt u een woning die geen eigendom is van de gemeente, dan dient u voor het vervangen van de loden leidingen in uw woning contact op te nemen met de huiseigenaar.

Gezondheid

Het algemene advies is voor gebruik de waterkraan eerst even door te laten lopen voordat water wordt gebruikt.

Informatie over lood in de waterleiding

Meer informatie over lood in uw waterleiding leest u op:

www.rotterdam.nl/loden-leidingen

Vragen over gezondheid en loden leidingen

Heeft u vragen over gezondheid en loden waterleidingen? Kijk dan op de website van de GGD:

ggdleefomgeving.nl/schadelijke-stoffen/lood

Of bel met de GGD: 010 433 98 94

U kunt ook een e-mail sturen naar

gmggd@rotterdam.nl





Meer informatie

- Voor algemene informatie over het project Fazantstraat aan Zet! kunt u terecht op [**fazantstraataanzet.nl**](http://fazantstraataanzet.nl)
- Op de contactpagina van deze website kunt u zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief van de Fazantstraat.
- Voor overige vragen kunt u een e-mail sturen naar: [**vogelbuurtSO@rotterdam.nl**](mailto:vogelbuurtSO@rotterdam.nl)

[**www.fazantstraataanzet.nl**](http://www.fazantstraataanzet.nl)

Foto's: Rhalda Jansen Fotografie