

nieuwsbrief.
januari 2021



Gerdesiaweg en van de Lecke- en Marinus van der Stoepstraat.

Extra informatie

Na het lezen van de bewonersbrief kun je veel vragen hebben. Dat snappen we heel goed en we gaan snel persoonlijk met je in gesprek. De uitnodiging van dit gesprek zit ook in deze envelop. Om je alvast informatie te geven hebben we hieronder een aantal dingen uitgelegd. Heb je nog vragen? Je kunt ons altijd emailen op leckestoep@woonstadrotterdam.nl of bellen op 010- 440 8800 en vraag naar Marielle Bleekrode.

In gesprek en mee doen

We wilden weten wat de staat van de woningen en de gebouwen is. Daar hebben we onderzoek naar gedaan. De bewonerscommissie heeft ons verteld dat zij het jammer vinden dat bewoners niet betrokken zijn bij de onderzoeken. Het is niet onze bedoeling geweest om bewoners het gevoel te geven dat ze overgeslagen worden. We hebben vanaf nu ook ruim de tijd om met elkaar te praten. Dat doen we samen met jullie. Al jullie meningen, ideeën en gedachten worden gehoord en meegenomen.



Bewonerscommissie

In november is er een bewonerscommissie opgericht. Met de commissie praten we over hoe we met elkaar de samenwerking aangaan. In de eerste maanden van dit jaar gaan we in gesprek over de gebouwen en de plannen daarvoor. We wachten eerst op hun advies voordat we verder gaan met de plannen.

woonstad.
rotterdam



Onderhoud

In de jaren tachtig zijn de woningen gerenoveerd. De afgelopen jaren is er onderhoud uitgevoerd. Ook zijn er reparaties gedaan bij bewoners die een reparatieverzoek hadden. Veel voorkomende klachten zijn: tocht, schimmel, lekkages, klemmende portiekdeuren en onveilig gevoel entree. Elke drie jaar hebben we gekeken hoe de gebouwen er voor stonden.

Op basis daarvan is het volgende gebeurd:

Vervangen van de ketels

Onderhoud van het dak

Mechanische ventilatie, vervanging en onderhoud

Keukens vervangen waar nodig

Onderste rij kapotte asbest houdende platen vervangen

aan de buitenkant

Wat hebben we niet gedaan?

Tijdens de laatste inspectie werd duidelijk dat er onderhoud nodig was aan de gevel. Ook moest er geschilderd worden. Dit is niet uitgevoerd, omdat toen al duidelijk was dat een grotere ingreep noodzakelijk was.

Wat hebben we de afgelopen jaren niet gedaan:

Regulier gevelonderhoud en voegwerk

Schilderwerk en onderhoud houten en metalen kozijnen

Schilderwerk binnenkant portieken

De komende jaren gaan we door met de noodzakelijke reparaties.





Technische staat en onderzoeken

De onderzoeken geven veel informatie over hoe de gebouwen en woningen er nu voor staan. Hieronder hebben we een overzicht gemaakt van wat we onderzocht hebben en wat daar uit is gekomen. Deze onderzoeken bespreken we ook met de bewonerscommissie.

| Onderzocht | Resultaat |
|---|---|
| Funderingen | <ul style="list-style-type: none">• Is van beton en in orde |
| Asbesthoudende gevelbeplating | <ul style="list-style-type: none">• Moet verwijderd worden en laat een gevel achter vol boorgaten. |
| Plattegronden | <ul style="list-style-type: none">• Zijn achterhaald en onhandig. |
| Techniek van de gebouwen: kozijnen, gevels, vloeren, binnenwanden | <ul style="list-style-type: none">• Vloeren, binnenwanden zijn te dun en gehorig.• Kozijnen/rubbers versleten• Binnenwanden niet isolerend genoeg.• Portieken en woningtoegangsdeuren zijn slecht• Half verdiepte bergingen hebben veel last van water dat door het casco naar binnen lekt• Binnenterreinen zijn verzakt en daardoor veel ratten |
| Galerijen en liften toevoegen | <ul style="list-style-type: none">• Is te duur |
| Isolatiemogelijkheden gevel | <ul style="list-style-type: none">• Alleen afdoende mogelijk aan de buitenkant door toevoegen van stenen strips wat in Rotterdam niet is toegestaan |
| Mogelijkheden tot verdichten | <ul style="list-style-type: none">• Onevenredig duur om een klein gebouw naast de huidige bouw te zetten |
| Doelgroeponderzoek (senioren) | <ul style="list-style-type: none">• Er is een grote behoefte aan seniorenwoningen in de wijk |
| Analyse van de herhuisvesting | <ul style="list-style-type: none">• Goede kans op herhuisvesting in de buurt, grote gezinnen zijn wel een uitdaging. |

We hebben renovatie onderzocht, maar al snel werd duidelijk dat het niet mogelijk is om alles te renoveren voor een redelijke prijs. Dat lukt niet in bewoonde en ook niet in onbewoonde staat wanneer iedereen (tijdelijk) uitverhuisd. Het is dan niet mogelijk om meer woningen te bouwen en de gebouwen toegankelijk te maken voor senioren en het is dan niet mogelijk om de gevel te repareren en de gebouwen duurzaam te maken.



Voorkeursscenario

Vanwege de bovenstaande resultaten gaat onze voorkeur uit naar het slopen van de panden en het bouwen van nieuwe gebouwen en woningen. We willen meer woningen terugbouwen dan er nu zijn. Er zijn nu 114 sociale huurwoningen. Die willen we slopen en 180 woningen terug bouwen. Die bestaan uit:

- 130 sociale huurwoningen (basis) waarvan 48 seniorenwoningen;
- 50 vrije sector huurwoningen

Daarnaast kunnen we de nieuwe woningen ook energiezuinig en gasloos maken. Daardoor gaan de energiekosten van bewoners omlaag. De huidige bewoners krijgen straks van

ons voorrang op een nieuwe woning als de nieuwbouw er staat. Ook krijgt iedere bewoner sowieso een eenmalige verhuiskostenvergoeding van € 6.253. Mensen die nu al willen verhuizen krijgen ook dit bedrag. Als je dat wilt kun je dat gelijk vertellen in het persoonlijk gesprek met de medewerker van Woonstad.

Planning en communicatie

Voor alles zover is moet er nog een hoop gebeuren. We houden iedereen regelmatig op de hoogte. Dit doen we persoonlijk, maar we sturen ook nieuwsbrieven met alle laatste informatie. Hieronder hebben we even op een rij gezet wat we de komende maanden gaan doen met elkaar.



Heb je nog vragen?

Je kunt ons altijd mailen op leckestoep@woonstadrotterdam.nl of bellen op 010 440 8800 en vraag naar Marielle Bleekrode. Je kunt ook op de website kijken op www.woonstadrotterdam.nl. Wil je je afspraak verzetten bel dan naar Woonstad en vraag naar Melanie van Loon.

woonstad.
rotterdam