

Groter wonen in de Frans Bekkerstraat

Samenvoegen & Vergroten Frans Bekkerstraat

Rotterdam Zuid zit in de lift. Bewoners laten meer en meer weten dat ze graag op Zuid willen blijven wonen.

De gemeente Rotterdam heeft mede daarom het Nationaal Programma Rotterdam Zuid ontwikkeld. Het is een meerjarig programma met als doel het verbeteren van belangrijke thema's als **wonen**, **werken** en **scholen** op Zuid.

Op het gebied van wonen bestaat het probleem dat er veel kleine woningen zijn op Zuid en (groeierende) gezinnen hierdoor moeten verhuizen naar een andere wijk om daar een grotere en passende woonruimte te vinden. Zonde vindt de gemeente Rotterdam en wil deze betrokken bewoners juist in de wijk houden. Je kent namelijk je burens goed, bent gehecht aan de wijk of je kinderen gaan hier naar school of naar de sportclub.

Een manier om dit probleem te kunnen oplossen is om meer variatie te creëren in het type en grootte van de woningen: **'Samenvoegen & Vergroten'**.

Samenvoegen en vergroten

Het woonproject 'Samenvoegen & Vergroten' van de gemeente Rotterdam betekent dat jij als woningeigenaar de kans krijgt om je woning groter, comfortabeler, energiezuiniger en veiliger te maken. Je woning vergroot je door middel van een samenvoeging met een naastgelegen woning of door middel van een dakopbouw of uitbouw in de tuin. Je gaat zelf aan de slag in jouw nieuwe kluswoning. Door in de kluswoning zelf de mouwen op te stropen kun je relatief goedkoop de waarde van je woning vergroten.

Uitvoering van het project

De gemeente Rotterdam heeft ons (Steenvlinder - specialist in kluswoningen en zelfbouw) de opdracht gegeven om het

woonproject 'Samenvoegen & Vergroten' te starten in de Frans Bekkerstraat 70 – 80 en 82 – 104.

Steenvlinder wil mensen trots maken op hun huis, hun buurt en de stad. We willen buurten opnieuw laten stralen, bewoners meer woonplezier geven én meer regie geven over hoe zij willen wonen. Maak je eigen duurzame keuzes zodat je langer met plezier in de wijk wil en kan blijven wonen.

Eva Luijendijk en Marcel van Keulen zijn jouw contactpersonen, ze denken graag met je mee en beantwoorden je vragen.



Eva



Marcel

70C	70F	72C	72F	74C	74F	76C	76F	78C	78F	80C	80F
70B	70E	72B	72E	74B	74E	76B	76E	78B	78E	80B	80E
70A	70D	72A	72D	74A	74D	76A			78D	80A	80D
Portiek 1 nr 70		Portiek 2 nr 72		Portiek 3 nr 74		Portiek 4 nr 76		Portiek 5 nr 78		Portiek 6 nr 80	

Schematisch overzicht Frans Bekkerstraat 70-80

	70F	72C	72F	74C	74F	76C	76F	78C	78F	80C	80F
70B	70E	72B	72E	74B	74E	76B	76E	78B	78E	80B	80E
70A	70D	72A	72D	74A	74D	76A			78D	80A	80D
Portiek 1 nr 70		Portiek 2 nr 72		Portiek 3 nr 74		Portiek 4 nr 76		Portiek 5 nr 78		Portiek 6 nr 80	

Schematisch overzicht mogelijk resultaat Frans Bekkerstraat 70-80 na samenvoegen en vergroten

- Horizontaal samenvoegen
- Verticaal samenvoegen
- Opbouw dak
- Uitbouw tuin
- Portiek

Hoe werkt het?

In beide woonblokken koopt Steenvlinder woningen aan om ze te kunnen samenvoegen of te vergroten. Samenvoegen kan door een muur door te breken of een trapgat met trap te maken. Groter wonen kan ook door een uitbouw in de tuin of een dakopbouw te maken. Er zijn dus meerdere opties mogelijk.

Als je meedoet aan het project en je jouw woning aan Steenvlinder verkoopt, koop je vervolgens (indien mogelijk) een vergrote woning goedkoop van ons terug. Dat kan goedkoop omdat de gemeente een deel van de kosten van onze uitvoeringswerkzaamheden dekt. De afbouw van je woning doe jij zoveel mogelijk zelf. Als je zelf de handen uit de mouwen wilt steken kun je flink besparen op bouwkosten!

Steenvlinder regelt de benodigde vergunning en de grotere werkzaamheden als de muur- en vloerdoorbraken, de renovatie van het trappenhuis en -indien nodig- de renovatie of vervanging van de kozijnen.



Woningen Frans Bekkerstraat 70 – 80

Waarom hier?

Het programma NPRZ wordt in heel Rotterdam Zuid uitgevoerd. Het woonproject Samenvoegen & Vergroten biedt op dit moment de bewoners van de Frans Bekkerstraat 70 – 80 en 82 – 104 kans om hiervan te profiteren en hun woning groter, comfortabeler, energiezuiniger en veiliger te maken.

De voordelen van Samenvoegen & Vergroten

- Comfortabeler door groter wonen en goede isolatie
- Energiezuiniger door goede isolatie en nieuwe installaties
- Veiliger door gerenoveerd trappenhuis met videofoon en goede verlichting en sloten

Wie doet wat?

In je vergrote (klus)woning zijn de basisvoorzieningen zoals de meterkast en water- en rioolaansluiting al aanwezig, die leggen wij namelijk voor je aan. Je woning wordt met oog op de toekomst klaargemaakt om aardgasrij te wonen. Verder kun je helemaal zelf de nieuwe indeling bepalen.

Steenvlinder regelt:

- Alle benodigde vergunningen;
- Het daadwerkelijke vergroten van de woning (muurdoorbraak, uitbouw in tuin of trap met trapgat);
- Vervanging van de kozijnen (indien nodig);
- Het opknappen van het trappenhuis (als minimaal 50% van de aangrenzende woningen in het trappenhuis meedoet);
- Begeleiding bij het uitvoeren van de Bouwwijzer en het Kluspaspoort. In deze documenten staan de 'klusregels en eisen' waaraan moet worden voldoen om een duurzame en comfortabele woning te realiseren;
- Een nieuwe meterkast met alle aansluitingen.

Jij:

- Klust je woning zelf af;
- Bepaalt zelf de indeling en afwerking van je eigen woning;
- Bepaalt zelf welk budget je besteedt aan de afbouw (let op: je afgebouwde woning moet ten minste voldoen aan de eisen voor isolatiewaarde, geluidseisen en brandwering, dit staat omschreven in het Kluspaspoort en de Bouwwijzer).

Jouw voordeel:

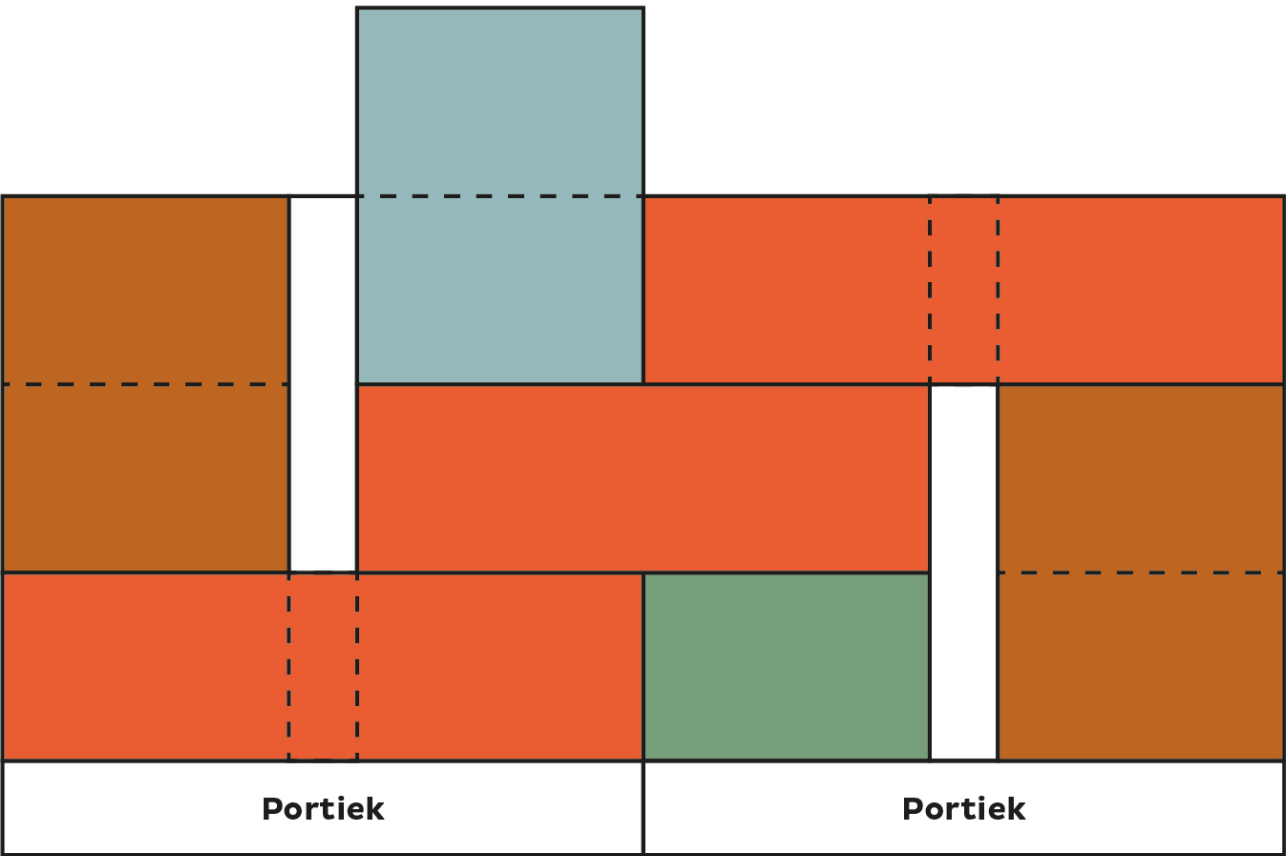
- Je doet zoveel mogelijk zelf en bespaart dus op bouwkosten;
- Je bepaalt zelf hoe je woont, wat de nieuwe indeling van je woning wordt en welke materialen je gebruikt;
- Je draagt samen met je burens bij aan het opknappen van jullie stukje Rotterdam Zuid.



Bewoners gaan zelf aan de slag in hun Klushuis in Leiden

Voorbeelden samenvoegen en vergroten

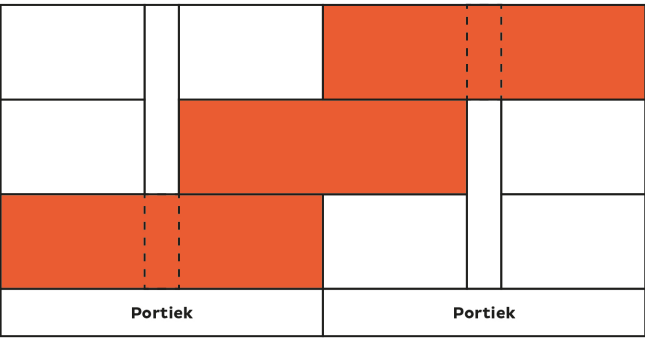
Je woning vergroot je door middel van een samenvoeging met een naastgelegen woning of door middel van een dakopbouw of uitbouw in de tuin.



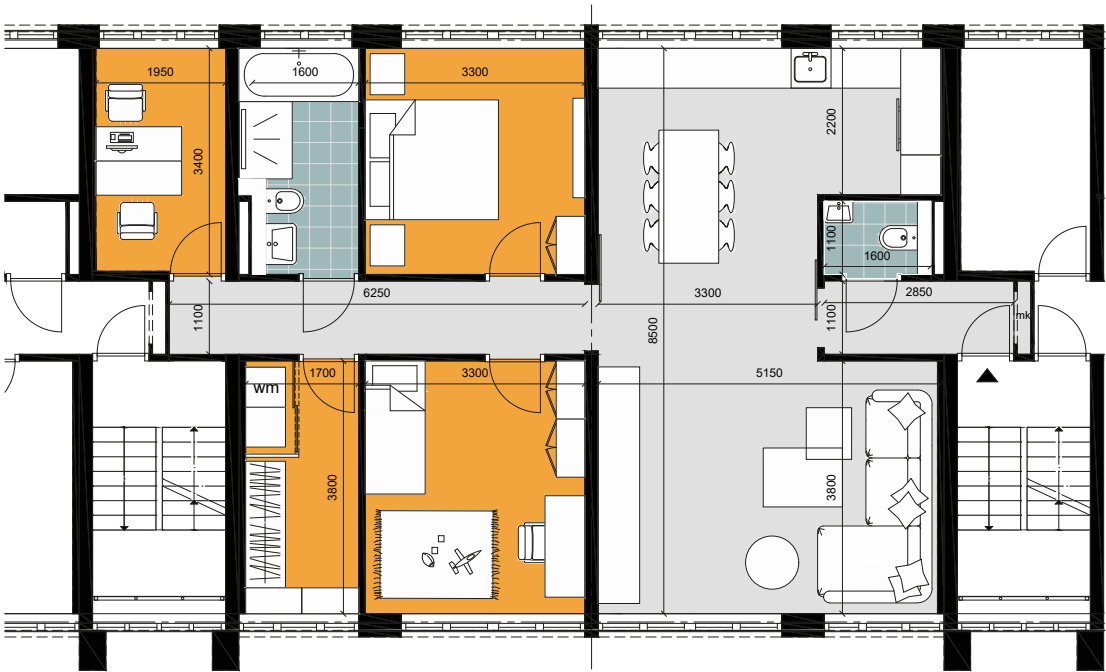
Schematische weergave mogelijke optiecombinaties

- Horizontaal samenvoegen
- Verticaal samenvoegen
- Opbouw dak
- Uitbouw tuin

Horizontaal samenvoegen

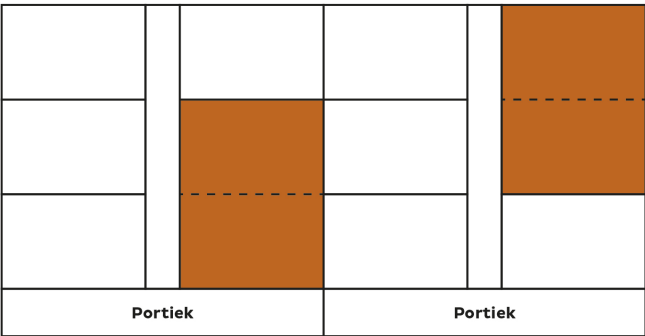


Schematische weergave, horizontaal samenvoegen is mogelijk op de begane grond, 1^e verd. of 2^e verd., verdeeld over 1 of 2 trappenhuizen



Voorbeeld indeling van mogelijke optie bij het horizontaal samenvoegen van de woning

Verticaal samenvoegen

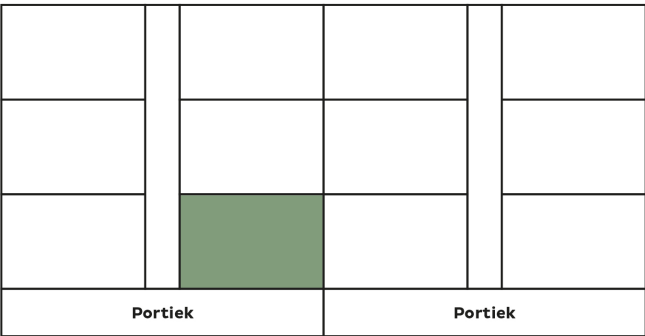


Schematische weergave, verticaal samenvoegen is mogelijk op begane grond + 1^e verd. of 1^e verd. + 2^e verd.



Voorbeeld indeling van mogelijke optie bij het verticaal samenvoegen van de woning, met links de begane grond en rechts de 1^e verd. van de woning

Uitbouw tuin

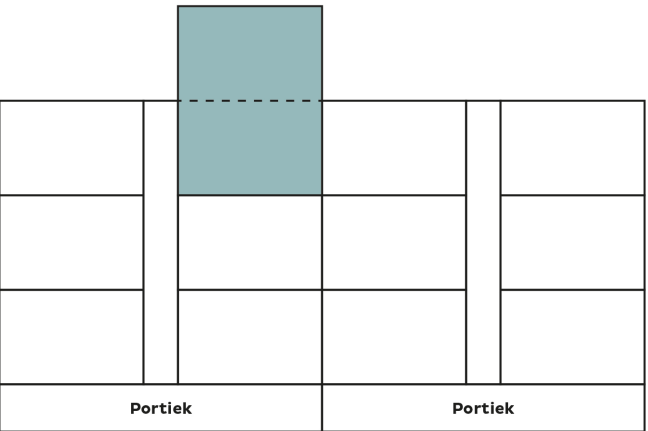


Schematische weergave, uitbouw tuin is mogelijk op begane grond

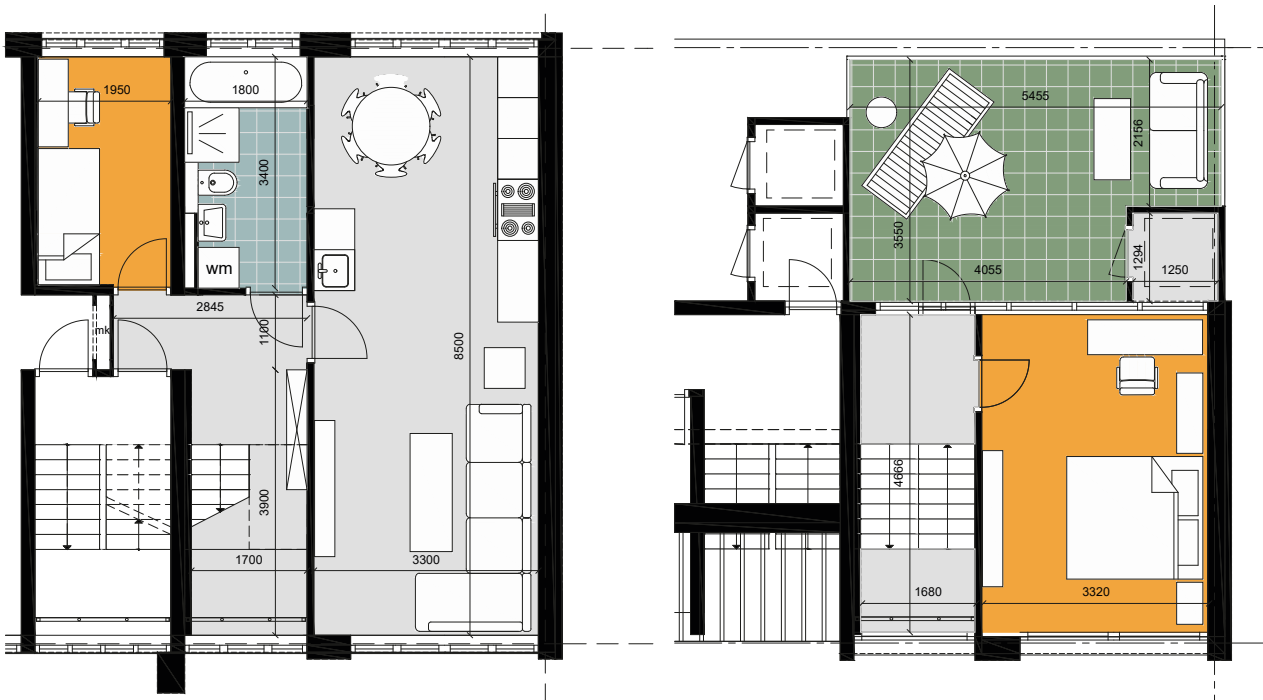


Voorbeelden indeling van mogelijke opties bij een woning met uitbouw in de tuin

Opbouw dak



Schematische weergave, uitbouw dak is mogelijk op 2^e verd.



Voorbeeld indeling van mogelijke optie bij een dakopbouw van de woning, met links de 2^e verd. en rechts de dakopbouw

Welke keuze heb ik?

We willen graag met alle bewoners in gesprek en willen van jou horen wat je wensen zijn. Je houdt zelf de regie in handen, welke keuze je ook maakt. Niets doen kan namelijk ook.

Pas als we alle bewoners gesproken hebben weten we goed wat er speelt en wat de mogelijkheden zijn. Wie wil niets veranderen, wie wil groter wonen en wie wil juist verhuizen? Na de individuele gesprekken hebben we een goed beeld van de wensen en kunnen we gezamenlijk, in een VvE vergadering, het vervolg bepalen.

Eva en Marcel plannen graag een afspraak met je in. Wil je ze zelf al benaderen? Je kunt ze telefonisch of via Whatsapp bereiken.

Eva Luijendijk
Adviseur samenvoegen
T 06 30 84 23 81



Marcel van Keulen
Adviseur samenvoegen
T 06 51 93 76 95



Eva Luijendijk, medewerker Steenvlinder in gesprek met bewoners

De opties

Na ons gesprek en jouw verdieping in de mogelijkheden zijn er verschillende uitkomsten mogelijk die we graag wat uitgebreider toelichten.

Ik ben:

..al van plan om te verhuizen en verkoop mijn woning aan Steenvlinder.

Bij Eva of Marcel geef je aan dat je wilt verhuizen en je woning graag aan Steenvlinder wilt verkopen. Je woning wordt door een onafhankelijke partij getaxeerd voor de juiste waardebeoordeling. Indien gewenst kun je zelf ook een taxatie laten uitvoeren. Zodra er overeenstemming is over de verkoopprijs koopt Steenvlinder jouw woning. Alle door Steenvlinder aangekochte woningen worden uiteindelijk deel van het project Samenvoegen & Vergroten.

Ik wil verhuizen

Taxatie van je woning

Verkoop woning aan Steenvlinder



Bewoners gaan zelf aan de slag in hun Klushuis in Den Haag

Ik ben:

..blij in de wijk en wil meedoen aan Samenvoegen & Vergroten: ik verkoop mijn huidige woning aan Steenvlinder en koop een groter huis terug die ik zelf afbouw.

Als je interesse hebt om je woning te vergroten dan laat je dat aan Eva of Marcel weten. Je woning wordt door een onafhankelijke partij getaxeerd voor de juiste waardebeoordeling. Indien gewenst kun je zelf ook een taxatie laten uitvoeren. Zodra er overeenstemming is over de verkoopprijs koopt Steenvlinder jouw woning. Natuurlijk kun je tot aan de start van het project in je woning blijven wonen.

Als de aannemer klaar is met de woningvergroting- of samenvoeging koop je de grotere woning (gunstig) van ons terug. Omdat je de woning zelf afbouwt kun je, als je zelf handig bent of mensen kent die jou kunnen helpen, flink besparen op deze bouwkosten. Hoe je de woning indeelt bepaal je zelf. Kies bijvoorbeeld voor ruimtelijkheid met een grote woonkeuken of kies juist voor meerdere slaapkamers en twee toiletten in je woning.

Je mag maximaal een jaar over de afbouw van je woning doen. Vooraf is vastgelegd in het Kluspaspoort en de Bouwwijzer aan welke voorwaarden je woning ten minste moet voldoen. Die voorwaarden zijn bepaald om de woonveiligheid voor jezelf en je burens te garanderen, denk hierbij aan bijvoorbeeld de isolatiewaarde, geluidseisen en brandwering.

Ik wil blijven en groter wonen

Taxatie van je woning

Verkoop woning aan Steenvlinder

Woning wordt vergroot

Terugkopen (vergrote) woning

Eigen plan maken (met begeleiding Koperscoach)

Oplevering van de kluswoning

Zelf afbouwen

Ik ben:
..een tevreden bewoner. Ik laat mijn woning liever zoals het is.

Bij Eva of Marcel geef je aan tevreden te zijn met hoe je woont en liever geen veranderingen in je woning aanbrengt.

De enige verandering die dit project voor jou zal geven is een opgeknapt trappenhuis. Als de helft van je portiek meedoet aan 'Samenvoegen & Vergroten' zal Steenvlinder namelijk het trappenhuis opknappen. De verbeterde uitstraling zal ook de waarde en het woonplezier van jouw woning gunstig beïnvloeden.



Ik ben tevreden zoals ik woon

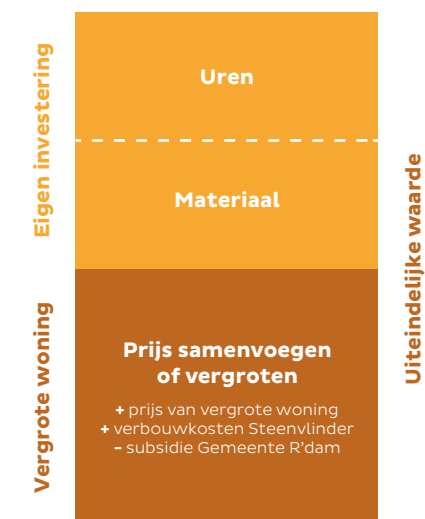
Eventueel opknappen trappenhuis



Bewoners in hun huis in Vlaardingen, nadat ze zelf aan de slag zijn gegaan

Prijsopbouw

Het schema laat de prijsopbouw van jouw nieuwe woning zien. Je koopt een vergrote woning van Steenvlinder. Deze is gereed gemaakt door Steenvlinder met subsidie van de gemeente Rotterdam zodat jij kan beginnen met klussen. Je eigen investering is het materiaal wat je zelf aanschaft of de kosten voor een aannemer. Als je de woning zelf afklust zal je voordeel hebben op de eindwaarde, een aannemer kost immers meer geld dan als je zelf gaat klussen.



Schematische weergave schatting prijsopbouw

De planning

Het project kan alleen doorgaan als er toestemming is van de VvE én bij een minimaal aantal deelnemers. We nemen voldoende tijd om met iedereen in gesprek te gaan. In de komende vier jaar hopen we de benodigde woningen te realiseren.

Frans Bekkerstraat 70 – 80

minimaal 10 woningen

Frans Bekkerstraat 82 – 104

minimaal 13 woningen

Als er uiteindelijk onvoldoende deelnemers blijken te zijn dan kan het project helaas niet doorgaan. We zullen alle bewoners regelmatig op de hoogte houden van de stand van zaken.

Zodra het minimale aantal deelnemers is bereikt en er toestemming van de VvE is kunnen we starten met Vergroten en Samenvoegen. Op welke manier dit uitgevoerd wordt is afhankelijk van de situatie in het woonblok:

- Voor het samenvoegen van twee woningen moeten er twee woningen aangrenzend (naast of boven elkaar) beschikbaar zijn.
- Voor de uitbouw in de tuin moet een woning op de begane grond beschikbaar zijn.
- Voor het vergroten via het dak moet er een woning op de bovenste verdieping beschikbaar zijn.



STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

T 070 444 98 94

E contact@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

Ga voor meer informatie naar: **fransbekkerstraat.nl**