

SCHONEBERGSCHOOL

Transformatieproject aan de Schonebergerweg, Rotterdam

De Schonebergschool – Veelgestelde Vragen

Wanneer is de start van de bouw?

Na verkoop van vier woningen. Naar verwachting zal dit het vierde kwartaal 2022 zijn.

Hoe lang is de bouwtijd?

De bouwtijd bedraagt 260 werkbare dagen vanaf de formele start van de bouw. In de praktijk is dit ongeveer 1 jaar en 2 maanden.

Is er sprake van bouwrente?

Nee.

Betreft het Vrij op Naam of Kosten Koper?

De koopsom betreft een kosten koper situatie. Dit houdt in dat je de overdrachtsbelasting en de projectnotaris moet betalen.

Wat is een projectnotaris?

Bij dit project is door de ontwikkelaar gekozen voor Ligthelm en Dekker uit Rotterdam. Zij begeleiden de splitsingsakte maar ook de levering en hypotheekakte.

Hoe is de verdeling van de termijnen?

10% bij gereed sloopwerk, levering van steiger materiaal en bestelling van kozijnen.

10% bij wind en waterdicht dakopbouw.

10% bij levering staal constructie entresol verdiepingen.

10% bij levering van kozijnen en W-Installatie gereed.

10% bij gereed dakopbouw.

10% bij gereed kozijnen en E-Installatie.

10% bij gereed indeling binnenwanden en plafonds.

10% bij gereed vloerverwarming installatie en CV Ketels.

10% bij gereed wand en plafond afwerkingen.

5% bij voorlopige oplevering.

5% bij definitieve oplevering.

Kunnen kopers tijdens de bouw een keer kijken?

Ja, de kijkmomenten worden ingepland maar de planning is afhankelijk van de veiligheidstoestand op de bouwplaats.

Wat wordt het energielabel?

De woningen worden bij de transformatie conform regelgeving geïsoleerd. Pas na de werkzaamheden kan het label worden vastgesteld. Vermoedelijk zal dit een B-label gaan worden.

Zit er een parkeerplaats bij?

Nee, in de omgeving is betaald parkeren van toepassing. De Gemeente Rotterdam heeft ons geïnformeerd dat voor de betreffende woningen geen vergunning aangevraagd kan worden.

Wel is er uiteraard gedacht aan een oplossing. Bij de koop wordt namelijk een 2 jarig abonnement in de Q-Park Schiecentrale bij geleverd. Zo kunt u fijn wonen én de auto kwijt.

SCHONEBERGSCHOOL

Transformatieproject aan de Schonebergerweg, Rotterdam

Is er een Vereniging van Eigenaren?

Ja, zodra een pand gesplitst wordt, is er een VVE. De VVE beheert het pand en de kopers van de appartementen zijn automatisch lid van de VVE. Er zal een professionele beheerder vanaf het eerste moment worden aangesteld.

Wat kost de VVE per maand?

De voorlopige bijdrage bedraagt circa € 1,25 – € 1,75 / m2. Dit bedrag omvat de opstalverzekering, onderhoud en bijvoorbeeld energieverbruik van de centrale gedeelten.

Mag ik de woning verhuren?

Het mooie van dit project is, is dat je tussen andere eigenaar-bewoners komt te wonen. De woning mag niet verhuurd worden conform voorschriften van de Gemeente. Als je koopt zal in de leveringsakte een zelfbewoningsplicht worden vastgelegd. Dit houdt wel in dat ouders voor een kind mogen kopen.

Wat is de kwaliteit van de fundering?

In 2017 is in opdracht van de gemeente Rotterdam door MOS Grondmechanica een funderingsonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de fundering van "Ruim voldoende kwaliteit is". Er is een handhavingstermijn van > 25 jaar afgegeven.

Is er een bodemonderzoek bekend?

In 2017 is de bodemgesteldheid onderzocht. Deze is besproken met de DCMR en op basis daarvan is voor de functie wonen met tuin is geen sprake van actuele risico's en is spoedige sanering niet noodzakelijk.

Komt er een lift in het gebouw?

Gezien het monumentale karakter van het trappenhuis en de beperkte ruimte in het gebouw, wordt er geen liftvoorziening aangebracht.

Welke procedure wordt er gevolgd?

Op dit moment kunnen belangstellenden zich inschrijven via de site. Zodra er een goed beeld is van de hoeveelheid belangstelling wordt de beste verkoopprocedure gekozen bekend gemaakt.

Is er asbest aanwezig in het pand? Er zijn in 2018 diverse onderzoeken uitgevoerd.

Hierbij is een geringe hoeveelheid asbest gevonden. Dit asbest in 2019 gesaneerd. Mocht er tijdens de renovatiewerkzaamheden nog asbest gevonden worden, dan zal dit voor rekening en risico van verkoper verwijderd worden.

Casco+, wat is dat?

Casco+ wil zeggen dat er een complete renovatie plaats gaat vinden, maar dat de afwerking door koper zelf bepaald en afgemaakt kan worden. De exacte werkzaamheden die door verkoper uitgevoerd worden, zijn vermeld in de Lijst van Afwerking.

Kan ik nog zaken veranderen?

Wij gaan, na jouw aankoop, graag het gesprek met je aan om de woning te personaliseren. Alle wensen en opties zijn bespreekbaar. Eventueel ontstane meer-/minderkosten worden op voorhand met je gecommuniceerd, waarna je de keuze hebt wat je wel en niet door ons wilt laten uitvoeren. Van Casco+ tot Turn-Key is mogelijk.