

# ZO WERKT EEN BLOK STAD SPOORPUNT

## INFORMATIEBROCHURE



# INHOUD

<b>Eén Blok Stad</b>	<b>3</b>
<b>De aanpak</b>	<b>3</b>
<b>Locatie en ligging</b>	<b>3</b>
<b>Casco renovatie</b>	<b>4</b>
<b>Afbouwen</b>	<b>5</b>
<b>Financiering</b>	<b>5</b>
<b>Verkoopprocedure</b>	<b>6</b>
<b>Meer informatie</b>	<b>8</b>

## Colofon

ERA Contour, 25 Maart 2017.

Eén Blok Stad is een concept van ERA Contour en mag niet zonder toestemming door anderen worden ingezet of gekopieerd.

*Hoewel deze informatie met de meest grote zorgvuldigheid is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.*

**[www.eenblokstad.nl/spoorpunt](http://www.eenblokstad.nl/spoorpunt)**

# EEN BLOK STAD

Eén Blok Stad is de naam voor een uniek woonconcept van ERA Contour met als doel authentieke en karakteristieke panden te behouden voor de stad door ze aantrekkelijk te maken voor een nieuwe doelgroep. Van buiten worden deze panden gerenoveerd, van binnen gebeurt er zo weinig mogelijk. Op deze manier kun jij naar eigen smaak, met eigen bouwbudget en in eigen tempo de woning afbouwen tot een ideale stadwoning. In deze brochure vind je alle informatie over dit woonconcept aan de Insulindestraat in Rotterdam.

## ERA Contour

ERA Contour realiseert nieuwbouw- en renovatieprojecten, zowel in eigen beheer als voor derden. Samen met gemeenten, corporaties, andere ontwikkelaars en de eindconsument bedenken én maken de 500 medewerkers plekken waar mensen gelukkig en veilig leven. Zo creëren ze ruimte voor mens, stad en maatschappij.

## DE AANPAK

### Casco met minimaal risico

De panden en woningen van Eén Blok Stad zijn uniek. Waarom? Omdat het casco wordt opgeknapt maar de binnenkant niet; die bepaal jij en wordt daarmee helemaal van jezelf. Een belangrijk aspect van een 'cascowoning' zijn de financiën. Hoeveel moet je zelf nog investeren? Bij Eén Blok Stad is die vraag goed te overzien. De grootste risico's van de renovatie zitten vaak aan de buitenkant en die wordt door ERA Contour helemaal aangepakt. Vóór de oplevering van de woning neemt ERA Contour het casco onder handen: onder meer de kozijnen, het dak en de gevels worden volledig hersteld of vernieuwd. Voor nadere uitleg bekijk je het hoofdstuk "casco renovatie" met daarin een uitgebreid overzicht van de casco renovatiewerkzaamheden.

### Samen aanpakken

De panden zijn allemaal naast elkaar gelegen. Als kopers hoef je natuurlijk niet samen op te trekken maar het kán wel. Dat maakt Eén Blok Stad juist interessant. Je weet dat de mensen om je heen hetzelfde doel hebben om een unieke woning te realiseren. Je kunt ervaring en kennis uitwisselen of bijvoorbeeld samenwerken bij het inschakelen van een timmerman of installateur.

### Handen uit de mouwen

Een woning kopen binnen Eén Blok Stad betekent serieus de handen uit de mouwen steken. Of dat nu gaat om het ontwerpen, zelf klussen of het aansturen van een aannemer of klusbedrijf. Je zult een actieve rol moeten vervullen in het afbouwen van je eigen woning. Maar wij denken dat dát ook precies is wat je wilt en zoekt.

## LOCATIE EN LIGGING

De panden van Eén Blok Stad Spoorpunt zijn gelegen aan de Insulindestraat in de wijk Bergpolder in Rotterdam Noord. Bergpolder is één van de meest centraal gelegen wijken van Rotterdam. En die kernwaarde wordt langzaam benut. Verschillende initiatieven, waaronder de ontwikkeling van de Hofbogen, brengen leven in deze buurt; de wijk is in rap tempo aan het veranderen!

Station Bergweg is gerestaureerd en Happy Italy is de huurder van het compleet gerenoveerde Station Bergweg. Er zijn plannen om de Hofbogen ook in dit deel te ontwikkelen. Mensen met lef en durf zijn nodig, die deze plek als uitdaging zien en graag als eerste instappen. Deze pioniers zijn veelal creatieve mensen, ondernemers of zelfstandige en vaak hoger opgeleid. Deze groep voelt zich aangesproken door de mogelijkheid om zelf hun omgeving te maken; letterlijk en figuurlijk. Een huis te bouwen. Door dit samen met hun burens te doen staan ze er niet alleen voor. Samen pionieren is toch fijner dan alleen

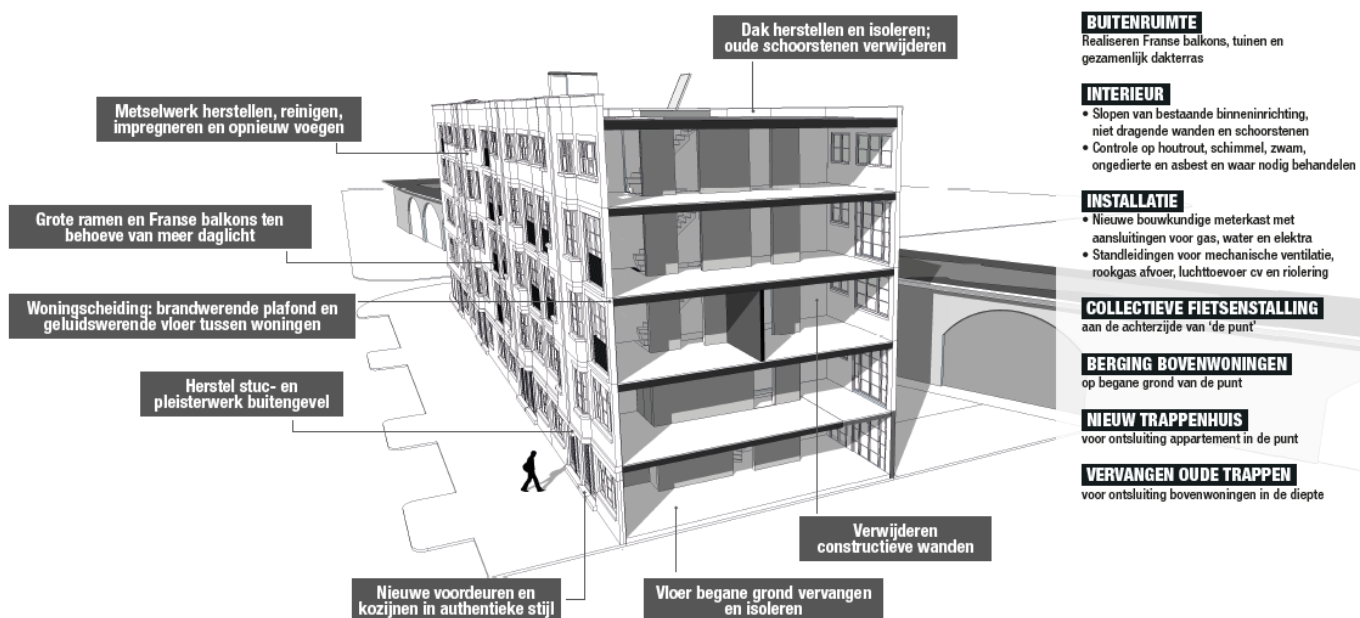
Bekijk de website [www.eenblokstad.nl/spoorpunt/de-buurt/](http://www.eenblokstad.nl/spoorpunt/de-buurt/) voor andere hotspots in de buurt.

## CASCO RENOVATIE

In Eén Blok Stad koop je een casco gerenoveerde woning. ERA Contour zorgt ervoor dat de woningen aan de buitenkant compleet gerenoveerd worden. De rest van de woning ontwerp en bouw je af in eigen tempo, met eigen budget en naar eigen smaak. Hieronder een overzicht van de belangrijkste renovatiewerkzaamheden die door ERA Contour worden uitgevoerd aan de woningen:

- Het dak volledig herstellen/vernieuwen;
- Aanleggen gezamenlijk dakterras t.b.v. alle woningen.
- Metselwerk en voegwerk reinigen en herstellen;
- Betonbanden, buiten stucwerk en hardsteen herstellen, reinigen en waar nodig vervangen;
- Bouwkundige meterkast aanbrengen waarin aansluitingen zitten voor elektra, gas en water en voorbereidingen voor Cai en telefoon.
- Standleidingen voor riolering, mechanische ventilatie, rookgas afvoer en luchttoevoer cv;
- Nieuwe kozijnen aanbrengen in authentieke stijl met isolerende beglazing;
- Nieuwe franse balkons voorzien van aluminium hekwerk;
- Brandwerende plafonds en geluidwerende vloeren tussen de woningen onderling;
- Verwijderen van bestaande binneninrichting, niet dragende wanden en schoorstenen;
- Controle op houtrot, schimmel, zwam en asbest en waar nodig behandelen;
- Aanbrengen van nieuwe voordeuren;
- Extern trappenhuis aanbrengen voor de ontsluiting van de appartementen en het gezamenlijke dakterras;
- Bergingen aanbrengen in de algemene ruimte voor alle bovenwoningen en appartementen;
- Collectieve fietsstalling realiseren met ruimte voor 2 fietsen per woning.

# WAT DOEN WIJ



**één  
blok  
stad**

Disclaimer: ingrepen onder voorbehoud van afstemming met de gemeente Rotterdam en Westland

**SPOORPUNT**

In het document 'Technische omschrijving' vind je gedetailleerd omschreven welke renovatiewerkzaamheden ERA Contour uitvoert aan het casco. Deze werkzaamheden worden vóór oplevering van de woning uitgevoerd. Dit document beschrijft dus tevens het opleverniveau van de woning. Achterin tref je ook per onderdeel de garantietermijnen die je krijgt over het casco.

## AFBOUWEN

Het unieke van Eén Blok Stad is dat je vrij bent je woning af te bouwen precies zoals jij dat wilt. Bij de start ben je ervan verzekerd dat de basis, het casco, goed is. Je bepaalt zelf waar de keuken komt, hoe groot de woonkamer wordt, hoeveel slaapkamers je maakt, etc.

Maar let op: er gelden wettelijke voorschriften (Bouwbesluit en Technisch Programma van Eisen Klusgebouwen van de gemeente Rotterdam) waaraan je moet voldoen voordat je de woning mag bewonen. Je bent, kortom, verplicht om een aantal zaken in je afbouw mee te nemen. Wij hebben een 'Checklist Afbouw' opgesteld. Hiermee kun je controleren of je voldoet aan de gestelde eisen.

### Vergunningen

Voor bepaalde ingrepen in de woning, zeker grote constructieve wijzigingen, heb je een wijziging op de aangevraagde bouwvergunning nodig (inmiddels heet dat omgevingsvergunning). De normale procedure voor een omgevingsvergunning neemt circa 8 weken in beslag.

Op basis van de cascorenovatie is voor alle woningen een omgevingsvergunning aangevraagd. Je bent als koper verantwoordelijk voor de verdere afbouw en je dient dit af te stemmen met de vergunningencoach van de gemeente. Wanneer je met je eigen afbouwontwerp grote wijzigingen aanbrengt ten aanzien van de afgegeven vergunning, dan moet je voor dat specifieke onderdeel wellicht opnieuw een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Dit geldt bijvoorbeeld voor constructieve wijzigingen bij het slopen van wanden of het maken van vides en dakterrassen afwijkend van hetgeen in de vergunning is meegenomen.

## FINANCIERING

### Koop -en renovatie-overeenkomst

Voor de koop van een woning in Eén Blok Stad sluit je een koop- en aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomst bestaat uit twee onderdelen: een koopovereenkomst van de woning die je koopt en een aannemingsovereenkomst voor de casco-renovatie van de woning, die je in termijnen betaald. De precieze inhoud van deze stukken en de voorwaarden worden in het verkoopgesprek bij de makelaar toegelicht en besproken.

### Koopsommen en bieding

De woningen in Eén Blok Stad zijn allemaal verschillend. Zo heeft vrijwel elke woning een andere gebruiksoppervlakte (GBO) en ligging. Hierdoor verschilt de koopsom per woning. Tevens zullen de woningen via een bieding in verkoop worden gebracht. Voor een volledig overzicht van de koopsommen oppervlaktes per woning en de biedingsprocedure verwijzen we je naar de prijslijst en [www.eenblokstad.nl/spoorpunt](http://www.eenblokstad.nl/spoorpunt).

### Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.), hetgeen wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemeoid, in de koopsom zijn inbegrepen:

#### Koopsom vrij op naam

- ✓ Overdrachtsbelasting;
- ✓ Notariskosten voor de leveringsakte;
- ✓ Kadastrale kosten verbonden aan de overdracht.

**Voorts is in de verkoopprijs voor de casco renovatie opgenomen:**

- ✓ Bouwkosten;
- ✓ Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- ✓ Honoraria van architect en overige adviseurs (casco renovatie);
- ✓ Legeskosten (casco renovatie);
- ✓ Omzetbelasting (over de aanneemsom);
- ✓ Verkopende makelaar.

**Niet inbegrepen bij de verkoopprijs zijn:**

- ✓ Financieringskosten;
- ✓ Notariskosten voor de hypotheekakte;
- ✓ Aansluitkosten voor telefoon en kabeltelevisie;
- ✓ Kadastrale kosten verbonden aan de hypotheekakte;
- ✓ Taxatiekosten;
- ✓ Overige kosten verbonden aan de financiering;
- ✓ Eventueel aanwezige makelaar adviserend voor de aankoop.

**Vereniging van Eigenaren**

Het gebouw wordt door middel van een akte van splitsing en op basis van splitsingstekeningen door de notaris verdeeld in appartementsrechten. Een appartementsrecht is een aandeel in het gebouw dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw, namelijk uw privégedeelte. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan alle eigenaren gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere appartement-eigenaar het gebruiksrecht van de gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld: het trappenhuis, de fietsenstalling en het gezamenlijke dakterras). Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere appartementseigenaar wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur wordt door de gezamenlijke eigenaren benoemd. In het reglement van de vereniging, worden zaken geregeld m.b.t. het gebruik, het beheer, en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De appartement eigenaren betalen maandelijks een bijdrage te weten een eigenaarsbijdrage (de servicekosten). Deze bijdrage bestaat onder meer uit kosten voor onderhoud en instandhouding van het gebouw, de daarbij horende installaties en de opstalverzekering. De richtprijs voor eigenaarsbijdrage is €0,85 per m<sup>2</sup>. Jaarlijks wordt de maandelijks bijdrage opnieuw vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren. Het reglement eist dat de vereniging eenmaal per jaar een ledenvergadering belegd.

In de splitsingsakte wordt de administrateur voor een bepaalde tijd aangewezen voor de Vereniging van Eigenaren. De administrateur zorgt onder andere voor het opstellen van de jaarstukken: de balans, de exploitatieberekening en zal ook voor een rekening en opstalverzekering zorgen.

## VERKOOPPROCEDURE

**Financiële toets**

Belangrijk voor de voortgang van de verkoop/verbouw en dus ook de toekenning van de woningen aan de kopers, is de slagingskans dat je als koper ook daadwerkelijk de aanschaf van de woning kunt financieren. Omdat je niet een kant-en-klaar huis koopt, maar juist je droomwoning aanschaf die je naar eigen wens en inzichten kan afbouwen, zal je dus niet alleen de aanschafprijs moeten kunnen financieren maar ook de voorgenomen verbouwing.

Je zou de financiering technisch kunnen opsplitsen in twee fasen. Het eerste deel is het casco zoals je hem koopt. Het casco wordt in fasen afgebouwd waaraan betalingstermijnen zijn gekoppeld. Het tweede deel doe je zelf of laat je doen en financier je (naast eventueel eigen vermogen) met een bouwdepot. Een bouwdepot is een reservering van een bepaald bedrag voor het afbouwen van je woning. Het bouwdepot is bij Een blok stad dusdanig hoog dat dit tweede deel heldere uitleg vergt bij de aanvraag van een hypotheek.

Het is dus belangrijk dat je kunt aangeven dat je inkomen (eventueel in combinatie met eigen vermogen) toereikend is om de afbouw tot een succes te brengen. Financiering van dit avontuur vraagt daarom extra

aandacht en zekerheid door de koper. Het zou immers geen prettig vooruitzicht zijn als verbouw en afbouw worden verhinderd door één van je toekomstige burens omdat het financiële traject door hem of haar niet goed was ondervangen. Vandaar dat wij hier zo op hameren.

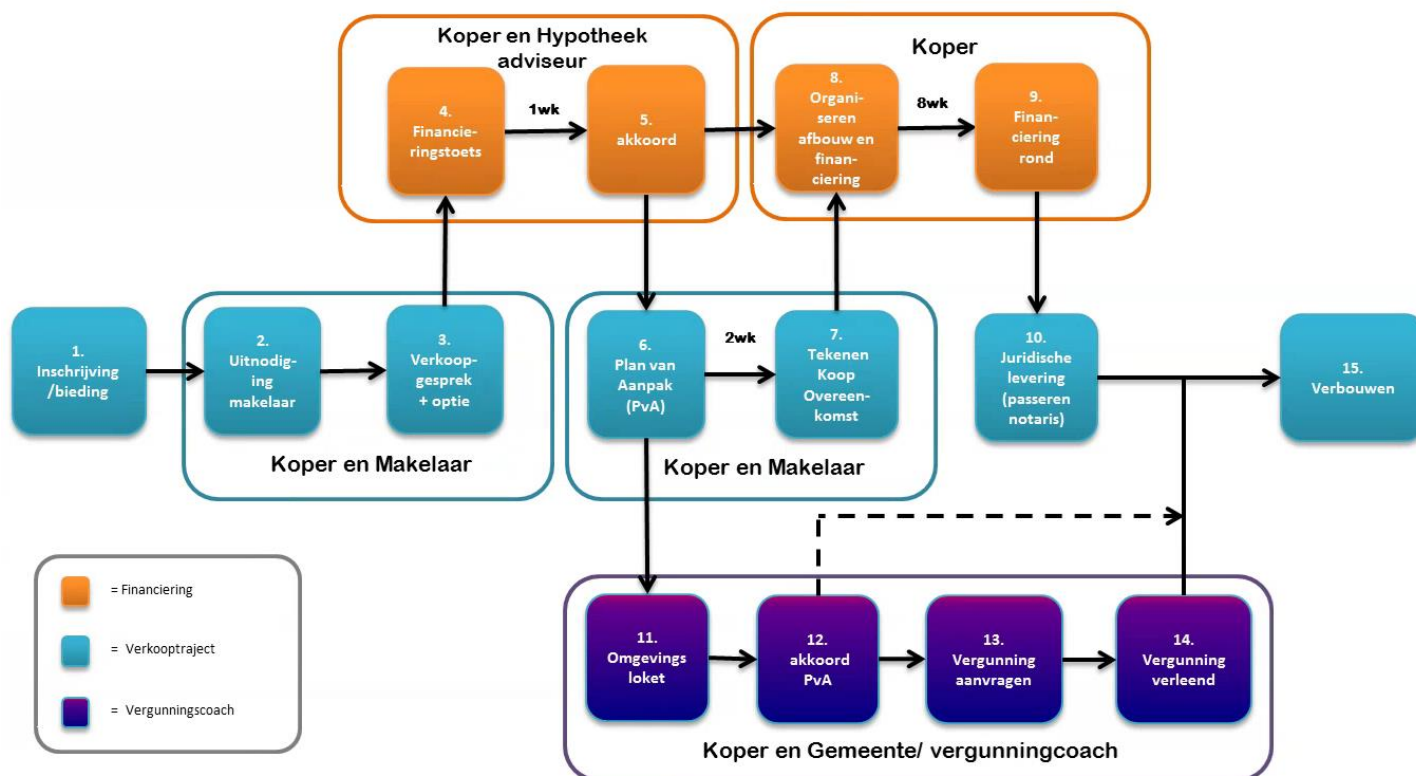
### Ontwerpen en begroten

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heb je een periode van 8 weken om de financiering te regelen en je afbouwplan te maken. Het afbouwplan geeft je immers inzicht in de kosten van de verbouwing zoals jij deze wilt uitvoeren. Het afbouwplan dien je ook af te stemmen met de vergunningcoach (Zie ook de Checklist Afbouw). Het is mogelijk – en aan te bevelen – het bouwdepot mee te financieren. Omdat de woningen van Eén Blok Stad natuurlijk nog moeten worden afgebouwd, is dat een mogelijkheid die je zeker moet overwegen. Hierbij kan een hypotheekadviseur je nader adviseren. Heb je geen hypotheekadviseur op het oog: de makelaars willen je graag nader adviseren over betrouwbare en deskundige partijen.

Als indicatie voor de afbouw moet je rekenen op ca. € 700,= tot € 900,= Euro incl. BTW per vierkante meter wanneer je een groot deel van de werkzaamheden uitbesteedt. Doe je echt veel zelf, reken dan op € 600,= Euro incl. BTW per vierkante meter. De bandbreedtes in deze indicatie worden bepaald door de grote van de woning: bij een kleine woning is de prijs per vierkante meter hoger omdat je vaste kosten zoals installaties en badkamer en keuken altijd hebt. Bij een grote woning heb je die ook, maar kan je de kosten uitsmeren over meer vierkante meters.

Uiteraard ligt het helemaal aan jou hoeveel budget je aan de afbouw besteedt; dit is een indicatie.

### Stappenplan verkooptraject



## MEER INFORMATIE

### Website

Een grote bron van informatie over Eén Blok Stad is de website van het project: [www.eenblokstad.nl/spoorpunt](http://www.eenblokstad.nl/spoorpunt). Hier vind je alle informatie over de beschikbare woningen, zoals plattegronden, verkoopprijzen en verkoopprocedure etc. Wanneer je je contactgegevens doorgeeft via onze website, sturen wij je regelmatig de digitale nieuwsbrief toe.

Benieuwd naar de ervaringen van andere Eén Blok Stad woningeigenaren? Op [www.eenblokstad.nl](http://www.eenblokstad.nl) worden ervaringen uitgewisseld en vind je referentiefoto's van de projecten in Rotterdam maar ook van de projecten in Amsterdam.

### Overige documentatie

Naast deze informatiebrochure 'Zo werkt Eén Blok Stad', zijn er de volgende contractstukken en relevante documenten over dit project:

- ✓ Technische omschrijving
- ✓ Verkooptekeningen
- ✓ Prijslijst
- ✓ Biedingsprocedure
- ✓ Inschrijfformulier
- ✓ Checklist Afbouw
- ✓ Pak Je Ruimte
- ✓ (Concept) Splitsingsakte

Deze stukken zijn allemaal op de website [www.eenblokstad.nl/spoorpunt](http://www.eenblokstad.nl/spoorpunt) te vinden en aan te vragen bij de verkopende makelaars.

### Verkopende makelaars

De verkopende makelaar is:

#### Woonvisie NVM Makelaars

Kleiweg 151  
3051 GN Rotterdam  
T 010 218 02 80  
F 010 418 71 53

E [info@woonvisie.nl](mailto:info@woonvisie.nl)





