

VRAAG, ANTWOORD en PLANNING

Onderstaand vind je een opsomming van de meest gestelde vragen terug met daarachter de antwoorden:

VRAAG	ANTWOORD
1 Geldt er een zelfbewoningsplicht?	Dit is een project voor bewoners. Vanwege afspraken met de Gemeente kom je hier tussen eigenaar-bewoners en niet tussen de beleggers/huurders te wonen. Wordt je financieel geholpen door familie?, dat is uiteraard geen probleem als je er maar zelf gaat wonen.
2 Zijn er parkeerplaatsen voor auto's?	Vanwege de unieke ligging van het project aan een groene, besloten binnentuin, is er geen ruimte voor auto's op het binnenterrein. Buiten het schoolterrein is er geen extra ruimte voor parkeerplaatsen beschikbaar en daarom wordt er door de gemeente Rotterdam <u>geen parkeervergunning</u> verstrekt.
3 Waarom worden er richtprijzen op de website getoond?	Met de richtprijs wordt letterlijk "richting" gegeven aan de waarde van het appartement. Gezien de huidige marktomstandigheden is het vaststellen van een verkoopprijs erg lastig geworden. We stellen daarom belangstellenden/kopers in de gelegenheid hun eigen prijs voor de woning te bepalen. Tijdens de start verkoop volgt hier meer informatie over.
4 Hoe ziet de planning eruit?	Hoewel deze nog niet in beton gegoten is, schatten wij op dit moment het volgende qua planning in: Dec 21 / Jan 22 -> site online en verzamelen/publiceren documentatie Jan 22 / Feb 22 -> bekendmaking formele verkoopprocedure Feb 22 / Apr 22 -> verkoop en toewijzing, gesprekken met de kopers 2 ^e Kwartaal 22 -> start bouw/renovatie Oplevering -> circa 15 maanden na start bouw.
5 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.
6 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.
7 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.
8 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 en bekend gemaakt.
9 Welke garantie-/waarborgregeling wordt er van kracht?	Er wordt door verkoper, bij de notaris, per appartement 5% faillissementsgarantie gestort. Mocht verkoper gedurende de renovatieperiode failliet gaan dan krijgt iedere koper dit bedrag uitgekeerd ter dekking van eventueel extra te maken kosten. Uiteraard gelden op de gehele renovatie de wettelijke garanties alsook de garanties op installaties en diverse bouwonderdelen.
10 Is er asbest aanwezig in het pand?	Er zijn in 2017 en 2018 diverse onderzoeken uitgevoerd. Hierbij is een geringe hoeveelheid asbest gevonden. Dit asbest in 2018 gesaneerd. Mocht er tijdens de

renovatiwerkzaamheden nog asbest gevonden worden, dan zal dit voor rekening en risico van verkoper verwijderd worden.

VRAAG

ANTWOORD

- 11** 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.
- 12** 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.
- 13** Kan er een kamer op het dakterras toegevoegd worden? De dakterrasoegang is maximaal benut. Extra bouwvolume toevoegen op het dakterras is dus helaas niet mogelijk.
- 14** Wat komt er nog bij aan kosten koper? Kosten koper bestaat uit **overdrachtsbelasting** en **notaris-/ kadasterkosten voor de eigendomsoverdracht**. Bij de aankoop van een appartement in de Mildersschool krijg je naast de aankoopprijs dus te maken met 2 soorten extra kosten.

Overdrachtsbelasting:

Sinds 1 januari 2021 betalen kopers onder de 35 jaar geen overdrachtsbelasting bij aankoop van hun eerste woning. Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen betalen 2%.

Notaris-/ kadasterkosten voor de eigendomsoverdracht:

Notaris mr. R.J.M. van Heeswijk (Roxlegal) regelt alle notariële zaken rondom dit project. Ook de overdracht aan de kopers dient via deze notaris plaats te vinden. Speciaal voor de kopers hebben wij een financiële afspraak gemaakt. Deze afspraak is niet alleen voor de leveringsakte, maar gemakshalve ook voor de hypotheekakte gemaakt. Deze afspraak ziet er als volgt uit:

Leveringsakte

Honorarium leveringsakte	€	495,00 *
kosten kadastrale recherche's	-	100,00 *
kosten verplichte inzage's	-	45,00 *
kosten inschrijven akte kadaster	-	137,50
B.T.W. over bedragen met *	-	134,40

totaal:	€	911,90

Hypotheekakte (gelijktijdig met leveringsakte)

Honorarium hypotheekakte	€	395,00 *
kosten kwaliteitsfonds	-	10,00 *
kosten inschrijven akte kadaster	-	137,50
B.T.W. over bedragen met *	-	85,05

totaal	€	627,55

Bij het passeren van de hypotheek bij een andere notaris worden de kosten voor de akte van levering € 150,00 ex BTW hoger in verband met extra werkzaamheden.