Kluspaspoort 11

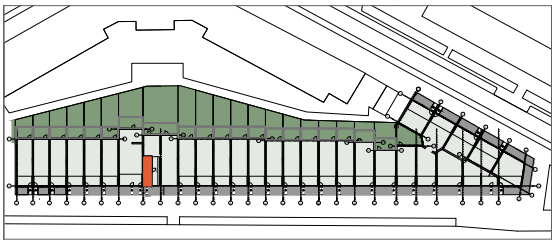
De Nijverhoek, Feijenoord

Type	Loft
Oppervlakte	96 m²
Buitenruimte	Dakterras
Financieringseis	€ 380.000,-
Aankoopprijs	€ 157.000,- k.k.

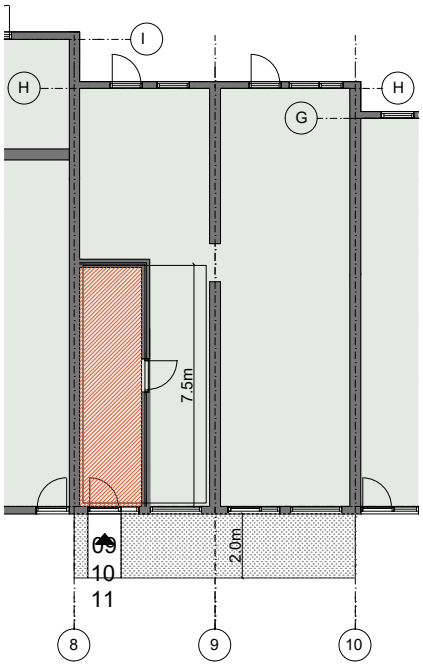
(Prijs van de woning inclusief grondprijs en opgeknapte fundering)

De Nijverhoek
Samen klussen op Feijenoord

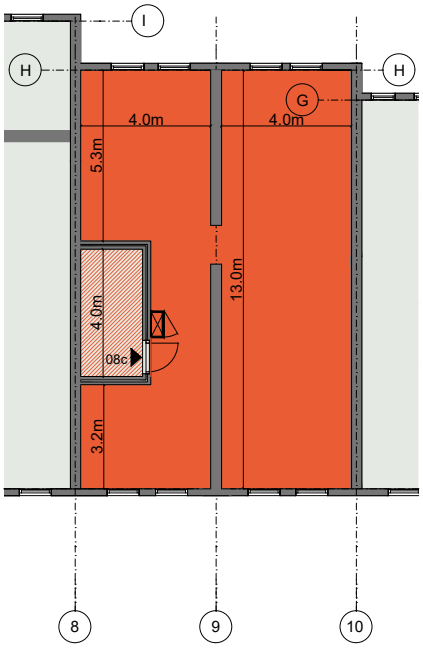
Tekeningen
In de tekening zie je de indicatieve maten van alle verdiepingen van je klushuis. De positie van de voordeur en meterkast staan vast. Samen met een architect bepaal je de rest van de indeling van je woning zelf.



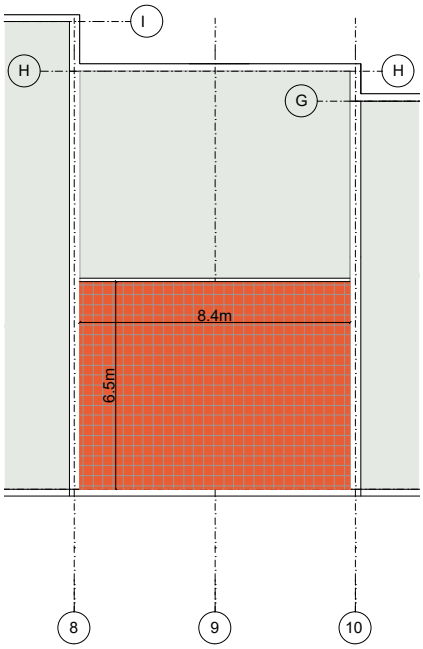
Situatietekening



Begane grond



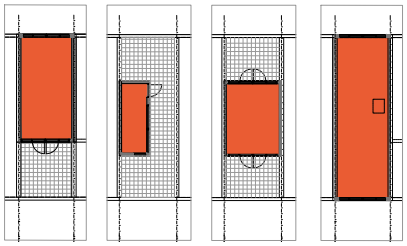
2e verdieping



Dakoppervlakte

	Wanden		Hollandse stoep
	Meterkast		Tuin
	Entree woning		Woning
	Buitendeur		Aangrenzende woning
	Noordpijl		Kruipruimte aan de voorzijde

Legenda



Voorbeeld opties voor dakopbouw

De Nijverhoek

BOUWREGELS

1. Het klushuis wordt tot maximaal 1 woning verbouwd.
2. De woning voldoet na verbouwing aan het Bouwbesluit.
3. Het klushuis krijgt geen gasaansluiting, maar wordt aangesloten op stadsverwarming.
4. De fundering wordt door en voor rekening van Stichting Woonstad Rotterdam hersteld.
5. Het casco van alle klushuizen wordt collectief ontwikkeld en door één aannemer gerenoveerd. Hieronder vallen in ieder geval de gevels, daken, dakopbouwen, uitbouwen, ramen en kozijnen, voordeuren, installaties, binnenwanden, -deuren en trappen.
6. De plannen van de woningen worden getoetst aan de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Rotterdam en de welstandsnota Rotterdam (www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstand).
7. De renovatie voldoet aan het Programma van Eisen.

BIJZONDERE OM TE WETEN

1. Elke woning krijgt een goede buitenruimte; een tuin of minimaal 16 m2 dakterras.
2. Op de stoep aan zowel de Zinkerweg als de Nijverheidsstraat is een zone van maximaal 2 meter vanaf de gevel aangewezen als 'Hollandse stoep'. Deze zone kan gebruikt worden als buitenruimte. Er is geen erfafscheiding toegestaan maar er kan wel meubilair geplaatst worden.
3. Ontsluiting van de tuinen gaat via het bestaande achterpad met toegang vanaf zowel de Zinkerweg als de Nijverheidsstraat.
4. De huidige gevelindeling aan de voorzijde is zoveel mogelijk het uitgangspunt. Bij wijzigingen wordt gekeken naar de historische situatie.
5. De huidige dakopbouwen worden helemaal verwijderd. Je kunt zelf kiezen of je een nieuwe dakopbouw wilt plaatsen en hoe groot die wordt.
6. Op elk dak (ook het dak van de dakopbouw) kan een dakterras gerealiseerd worden.
7. De balkons aan de voorgevel worden verwijderd. Daar waar op dit moment een balkon aanwezig is, kun je op die plek een Frans balkon maken. Bij woningen 07, 08, 10, 11, 12, 13, 24, 26, 30, 31 en 32 kan hier eventueel ook een loggia gemaakt worden.
8. Woningen 1 t/m 6, 7, 9 en 12 t/m 23 mogen op de begane grond aan de achterzijde uitbouwen.
9. Het aanleggen van dakterrassen en het maken van dakopbouwen en uitbouwen is alleen toegestaan als hiervoor een vergunning wordt verleend.
10. Alle eigenaren worden gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van het gehele casco en zullen zich verenigen in een Vereniging van Eigenaren.
11. Het parkeren van auto's kan gewoon in de openbare parkeerhavens op straat en hiervoor kun je een parkeervergunning aanvragen bij de gemeente.
12. Het is in principe mogelijk om een groen dak te realiseren, zonnepanelen te plaatsen of het water op je dak her te gebruiken. De mogelijkheden worden door een constructeur uitgerekend.
13. De erfafscheiding van de tuinen is maximaal 160 cm hoog.

PROCES VERKOOP EN ONTWIKKELING

1. Ben je geïnteresseerd, dan kun je je voor een klushuis inschrijven door het inschrijfformulier en een financieringsverklaring te mailen plus 500 euro inschrijfgeld over te maken.
2. Als er meer inschrijvers dan klushuizen zijn, zal er worden geloot.
3. Als je wordt uitgeloot krijg je je inschrijfgeld terug en word je op een reservelijst geplaatst.
4. Na toewijzing van de klushuizen proberen we een bezichtiging in te plannen. Dan kun je nog besluiten om toch niet mee te doen.
5. Als je besluit mee te doen word je lid van de Vereniging van Opdrachtgevers. Deze vereniging is opdrachtgever van de adviseurs (o.a. architect, kostendeskundige, duurzaamheidsadviseur, constructeur) en van de aannemer van de casco renovatie. Door Algemene Leden Vergaderingen (ALV's) worden gezamenlijke besluiten genomen.
6. Tot aan start bouw ben je ongeveer een half jaar bezig met het maken van de bouwplannen. Gedurende deze periode ga je een deel van de kosten zelf voorfinancieren. Houd rekening met circa 20.000 euro. Dit bedrag kun je bij start bouw meefinancieren in je hypotheek.
7. Het klushuis wordt binnen 1 jaar nadat de collectieve renovatie gereed is afgemaakt en door jezelf bewoond.
8. Er geldt een permanente zelfbewoningsplicht.
9. Er geldt een anti-speculatie beding van 5 jaar met boeteclausule.
10. De oppervlakte, afmetingen en plattegronden van het klushuis zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

DISCLAIMER
De in het kluspaspoort weergegeven regels en andere bepalingen zijn een beknopte samenvatting van de regels voor verkoop en ontwikkeling van het klushuis. De bepalingen in de overeenkomsten en andere van toepassing zijnde regelgeving en procedures gaan – in geval ze afwijken van het kluspaspoort – voor. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt Urbannerdam zich – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – het recht voor om wijzigingen in het kluspaspoort aan te brengen.