



# The West Blake

WESTBLAAK 24-32 | ROTTERDAM

FAQ - versie 4 juni 2024

## veel gestelde vragen over The West Blake

### PLANNING

#### 1. Wanneer gaat The West Blake in verkoop?

Vanaf zaterdag 1 juni 2024 kun je je inschrijven voor The West Blake op de website. Volg hierbij goed de instructie. Je bent pas volledig ingeschreven als alle stappen zijn doorlopen. Hierbij dienen ook de financiële gegevens te zijn doorgegeven.

#### 2. Hoe lang loopt de inschrijfperiode?

Inschrijven kan via een eigen account op [www.thewestblake.nl](http://www.thewestblake.nl), zie de homepage rechts bovenin. Je kunt je inschrijven voor maximaal 10 appartementen. De inschrijfperiode loopt van zaterdag 1 juni 2024 tot maandag 10 juni 2024, 12.00 uur.

#### 3. Wanneer start de bouw van The West Blake?

Naar verwachting zal de bouw na de zomer van 2024 beginnen.

#### 4. Wanneer denkt men te kunnen opleveren?

Wij hopen dat de aannemer de appartementen in het eerste kwartaal van 2026 kan opleveren.

### ALGEMEEN

#### 5. Hoe groot is het dakterras?

Het gezamenlijke dakterras, op de zevende verdieping van het gebouw, is circa 125 m2 groot en heeft een prachtig uitzicht. Het terras ligt op het zuidwesten.

#### 6. Voor wie is het dakterras toegankelijk?

Het dakterras is toegankelijk voor alle bewoners van The West Blake. Deze wordt afgewerkt met groen en buitenmeubilair.

#### 7. Wat is de indicatieve VVE bijdrage?

Indicatieve bijdrage aan de VVE is € 100,- tot € 125,- per maand. Dit is inclusief bijvoorbeeld schoonmaakkosten van de lobby en het trappenhuis, kosten voor de lift, onderhoud van het dakterras en de verplichte reservering groot onderhoud. Momenteel wordt hier een gespecificeerde opzet voor gemaakt door een professionele partij.

#### 8. Welk maandbedrag voor energie wordt verwacht?

Naar verwachting bedragen de energielasten (warmte, koude en elektra) ongeveer € 112,50 per maand voor een gemiddeld appartement bij een gemiddeld gebruik.

#### 9. Is er iets geregeld voor pakketbezorging?

In de gezamenlijke lobby van The West Blake wordt een pakketbezorgingskast geplaatst waarin de pakketbezorgers pakketjes kunnen afleveren als je niet thuis bent. Deze kun je er dan later met een code uithalen.

#### 10. Is er een privébergruimte?

De appartementen hebben een berging in het appartement. In de kelder van The West Blake komen bergingen die tegen meerprijs beschikbaar zijn.

## 11. Wat is de plafondhoogte?

De maximale plafondhoogte is 2.85 tot 2.92 meter op de verdiepingen 1 tot en met 5. Op de verdiepingen 6, 7 en 8 is deze circa 2.70 - 2.80 meter. Op sommige plekken zijn de plafonds lager (bijvoorbeeld 2.40 in een badkamer) omdat hier leidingwerk geplaatst is.

## 12. Is er een zelfbewoningsverplichting?

Gedeeltelijk, m.b.t. de 39 middenkoopwoningen geldt een zelfbewoningsverplichting. M.b.t. de overige woningen geldt deze verplichting niet.

## 13. Wat zijn de specifieke eisen aan de 39 middenkoopwoningen?

De overeenkomst tussen de ontwikkelaar van The West Blake en de gemeente Rotterdam zegt hier het volgende over:

### **Middeldure Koopwoning**

#### **I. Verkoop Middeldure Koopwoningen**

*De Contractant verplicht zich, behoudens goedkeuring van de Gemeente, niet meer dan één Middeldure Koopwoning per persoon/huishouden te verkopen.*

#### **II. Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor Middeldure Koopwoningen**

*De Contractant is verplicht om bij doorverkoop van een Middeldure Koopwoning de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan haar koper, zijnde eerste bewoner, hierna in dit artikel te noemen: **koper**:*

- 1. Koper verplicht zich een Middeldure Koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken als hoofdverblijf om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die Middeldure Koopwoning niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
- 2. De in lid 1 bedoelde plicht tot bewoning door koper (zelfbewoningsplicht) geldt niet in geval van bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper.*
- 3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de Middeldure Koopwoning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond dan wel heeft doen bewonen in geval van als bedoeld in lid 2.*
- 4. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  - b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e);*
  - c. ontbinding van het huwelijk door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper;*
  - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden;*
  - e. het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf de woonplek;*
  - f. faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de koper(s);*
  - g. andere bijzondere omstandigheden, waarvoor aan Koper schriftelijk toestemming is verleend door de Gemeente.**
- 5. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 1 tot en met lid 4 van dit sub 3.II, verbeurt de koper een direct opeisbare boete aan de Gemeente, ter hoogte van 10% van de koopprijs bij vervreemding van de Middeldure Koopwoning.*

## 14. Ligt de woning op eigen grond?

Ja, de appartementen van The West Blake liggen op eigen grond. Er is dus geen erfpacht van toepassing.

## 15. Wat is de status van de omgevingsvergunning?

Deze is onherroepelijk.

## 16. Kan ik een woning kopen in The West Blake en daarna verhuren?

De 39 woningen die zijn aangewezen als 'Middenkoop' kunnen niet worden verhuurd door de koper.

De overige 59 woningen kun je wel kopen om daarna te verhuren.

## GROEN EN DUURZAAMHEID

### 17. Welk energielabel hebben de woningen?

De appartementen in The West Blake worden allemaal voorzien van een A+++ energielabel.

### 18. Hoe wordt de verwarming geregeld?

De vloerverwarming is gekoppeld aan een collectief warmtepompsysteem. Deze collectieve lucht-warmtepomp is op het dak geplaatst. De appartementen worden van warmte- en koude voorzien middels dit collectieve verwarmingssysteem bestaande uit een warmtepomp gecombineerd met stadsverwarming als ondersteuning. Via een vloerverwarmingssysteem komt de warmte in de individuele appartementen, waar men zelf de verwarming op de gewenste temperatuur kan zetten, apart regelbaar per ruimte. Het is ook mogelijk om ten opzichte van de buitentemperatuur een paar graden te koelen (actieve vloerkoeling).

### 19. Komen er zonnepanelen?

Ja, er komen zonnepanelen op het dak van The West Blake.

### 20. Welke duurzame maatregelen worden allemaal toegepast?

- PV-panelen
- Lucht-warmtepomp
- Vloerverwarming met actieve vloerkoeling
- Warmte terugwin WTW ventilatiesysteem
- HR++ glas
- Isolatie
- Tochtwerende voorzieningen
- Toepassen van LED verlichting

Maar natuurlijk is het pas echt duurzaam dat je in een compact appartement woont: 'the m2 you use' aan materialen en om te verwarmen. Ook is het heel duurzaam dat een bestaand gebouw wordt gebruikt.

## MOBILITEIT

### 21. Waar kan ik parkeren?

In de naastgelegen APCOA parkeergarage Westblaak is het mogelijk om tegen een zeer gereduceerd tarief één of meerdere parkeerplaatsen te huren. Deze parkeergarage heeft altijd beschikbaarheid, ook voor bezoek.

### 22. Kan ik mijn elektrische auto opladen?

In de APCOA parkeergarage Westblaak zijn ook laadpalen aanwezig om je auto op te laden.

### 23. Waar kan mijn bezoek parkeren?

Betaald parkeren langs de straat in de directe omgeving en in de APCOA parkeergarage Westblaak.

### 24. Is er een fietsenstalling?

Ja, in de kelder is een gezamenlijke fietsenstalling. Er is rekening gehouden met circa 2 fietsen per appartement.

## AFWERKING

### 25. De binnenaafwerking, naar eigen smaak, is onderdeel van de koopsom, hoe werkt dat?

Je kunt als koper van The West Blake je keuken, sanitair en tegelwerk, vloer en wandafwerking uitzoeken bij showroom THUIS in Utrecht. Als onderdeel van de koopsom hebben wij gerekend met een woonsfeer voor de binnenaafwerking: bij verdieping 1 tot en met 3 met de woonsfeer Downtown, bij verdieping 4 en 5 met Midtown en bij verdieping 6 tot en met 8 met Uptown.

Er is een bedrag voor de binnenaafwerking opgenomen in de koopsom. Dit wisselt per appartementtype en woonsfeer. Met dit bedrag kun je naar eigen smaak binnenaafwerking uitzoeken. Wil je iets anders dan de voorgestelde woonsfeer, dat kan, er zal dan een bruto-bruto verrekening plaatsvinden. Showroom THUIS levert bijna alle bekende merken.

Precieze inhoud van de binnenaafwerking bevindt zich in de verkoopdocumentatie en de documentatie van THUIS - de showroom.

### 26. Kan de woning ook casco worden opgeleverd, zodat de koopsom lager is?

Nee, er zijn afspraken gemaakt met THUIS, dit is niet mogelijk. De turnkey woning is onderdeel van het concept van The West Blake.

## INDIVIDUELE BUITENRUIMTE

### 27. Hoe werken de grote ramen die je kunt gebruiken als 'Frans Balkon'?

Veel appartementen hebben een groot raam (lijkt een deur op de plattegronden) die je helemaal open kunt zetten. Het onderste deel (onder het raam) is een borstwering van blauw glas. Je kunt hier met het raam open fijn 'binnen maar toch buiten' zitten. Laat de stad maar binnenkomen!

### 28. Wat is een City garden?

De appartementen I en J zijn voorzien van een City garden, een apart gedeelte aan de woonkamer van glas waar aan één deel grote ramen zijn gemaakt die je volledig open kunt zetten. Zo kun je deze ruimte in de zomer, met open ramen, gebruiken als loggia (lekker uit de wind en in de zon) en in de winter als extra leefruimte, bijvoorbeeld een wintertuin voor je plantencollectie.