



BREADSTONE

CAPITAL B.V.



INHOUD

PRESENTATIE

1. Ons team
2. Bedrijfsfilosofie
3. Project Weena 859 – 874 te Rotterdam
4. Voorstel aan VvE



ONS TEAM



Rory Bertram

👤 Eigenaar / Founder Breadstone



Sergio Maat

👤 Hoofd beheer en verhuur



Marcel van Burgsteden

👤 Financiële administratie



Frank Heerschop

👤 Projectmanager bouw



Maxim Ruitenbeek

👤 Projectleider & acquisitie

Bedrijfsfilosofie

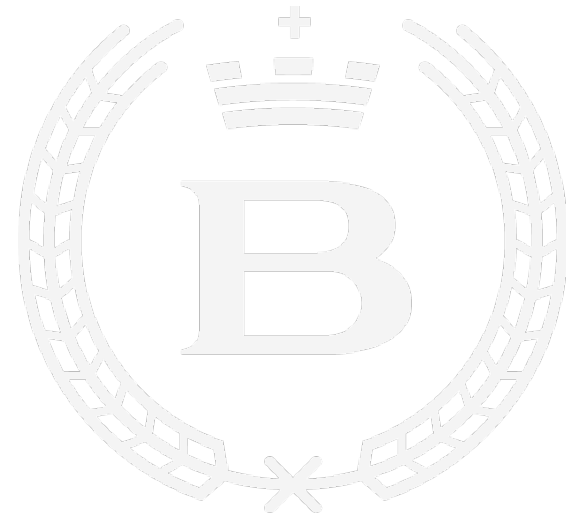
“VAN NIETS IETS MAKEN”

**MET CREATIVITEIT EN INVENTIVITEIT EEN BELEVING CREËREN,
DAT IS WAAR WIJ VOOR STAAN EN WAAR WIJ VOOR GAAN.
BREADSTONE STREEFT TE ALLEN TIJDE NAAR EEN WIN-WIN
SITUATIE VOOR ALLE BETROKKEN PARIJTEN, WAARBIJ KWALITEIT
EN PLEZIER BOVENAAN HET LIJSTJE STAAN.**



Project Weena 859 – 874 te Rotterdam

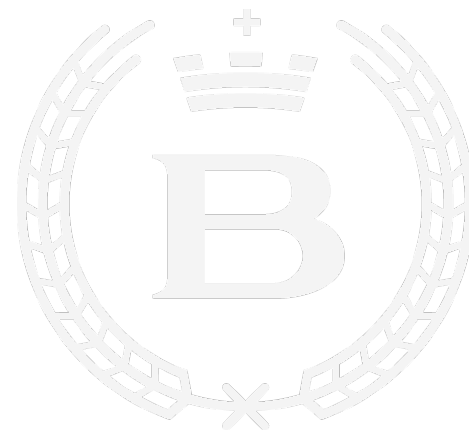
1. Onze insteek
2. Huidige situatie visueel
3. Visuele weergave woondstudio's
4. De verwachte planning
5. Antwoorden op gestelde vragen in de VvE vergadering d.d. 17 december 2019
 - Ventilatie
 - Verdeelsleutel splitsingsakte & VvE
 - Doelgroep van de woningen
 - Belasting afval, fietsen en bergingen
 - Gebruik wandeldek/buitenruimte
 - Bijdrage VvE algemene reserve
6. **Voorstel aan VvE**



1. Onze insteek

Na 15 jaar leegstand van de kantoren lijkt de tijd aangebroken om deze ruimtes weer een nieuw leven te geven. De 11 kantoorstudio's staan klaar om er appartementen van te maken, bedoeld voor de verkoop op de startersmarkt. Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare starterswoningen, welke vraag wij graag willen bedienen.

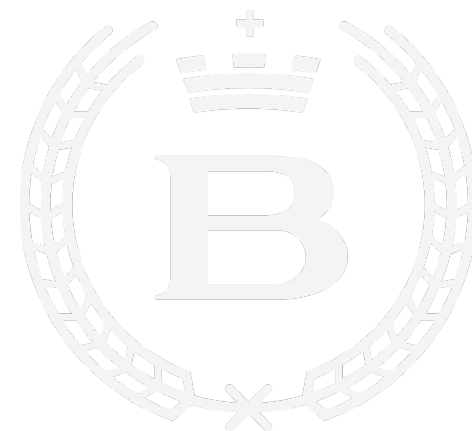
Tevens kunnen wij hiermee eveneens de buitengevel, grenzend aan het wandeldek, een behoorlijke face-lift geven wat de uitstraling van het pand ten goede zal komen. Op dit moment kampt deze gevel namelijk met vochtproblemen met schimmelvorming als gevolg.



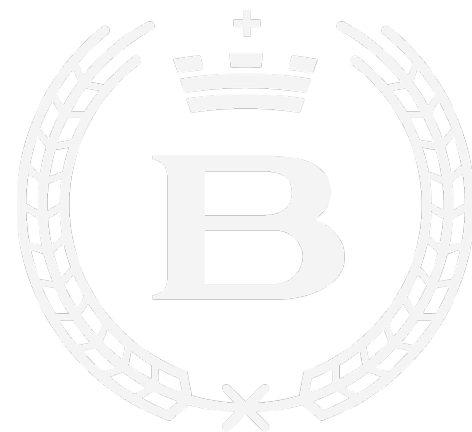
2. Huidige situatie



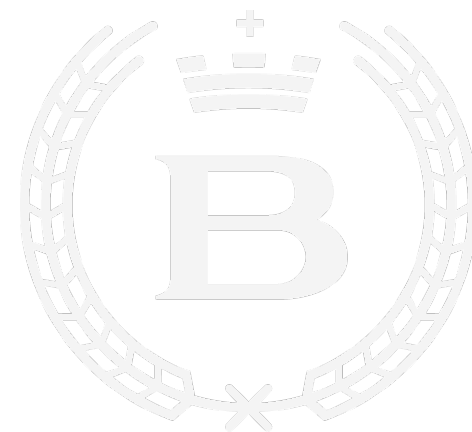
Vervolg



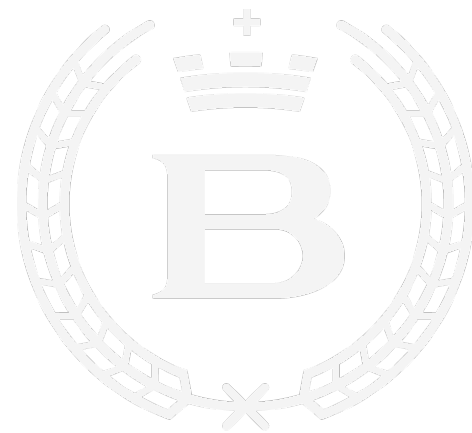
Vervolg



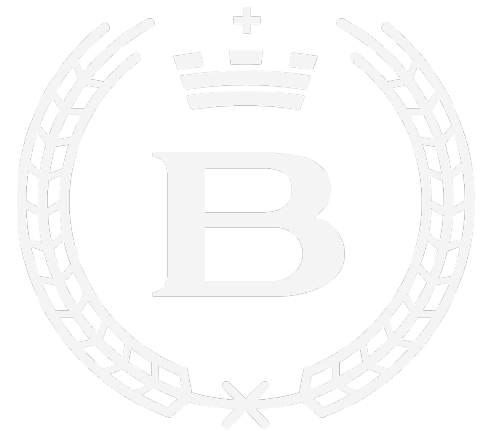
2. Visuele weergave



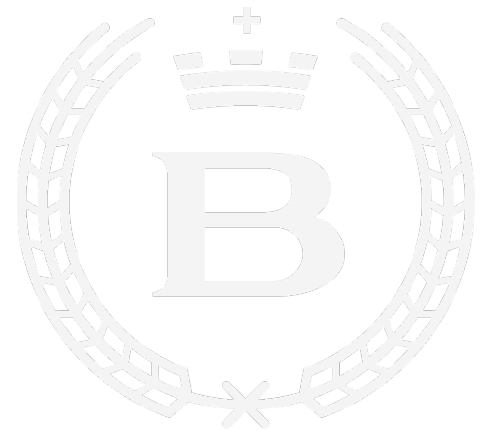
Exterieur



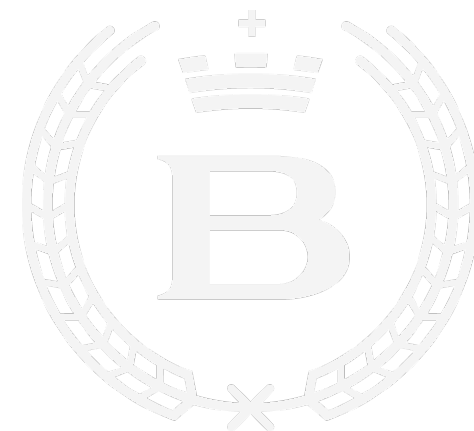
Interieur



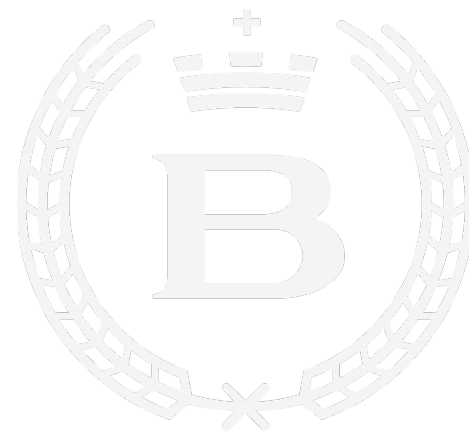
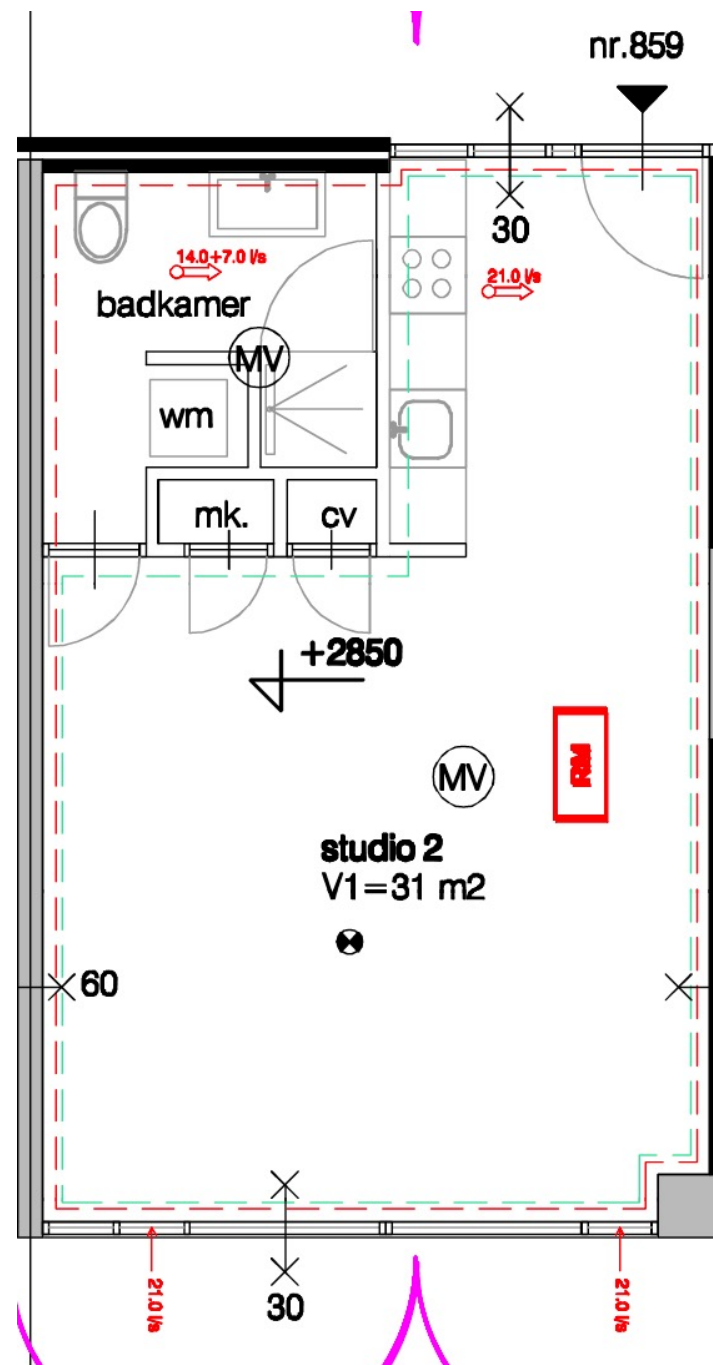
Vervolg



Vervolg



Vervolg (plattegrond)



3. De planning

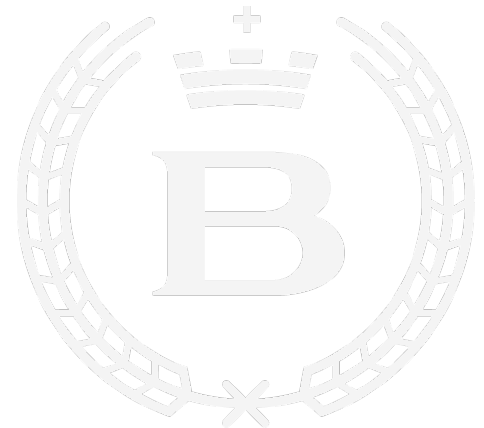
We zouden het project in 2 fases willen uitvoeren:

Fase 1: Weena 869a tm 875 (index nr. 246 tm 251)

Start medio Q4 2021 en oplevering Q1 2022.

Fase 2: Weena 859a tm 865 (index nr. 252 tm 256)

Thans verhuurd aan INITI8. Uitvoer- en opleveringsperiode nader te bepalen.



4. Antwoorden op gestelde vragen in de VvE vergadering d.d. 17 december 2019

- *Ventilatie (algemene vraag/opmerking)*

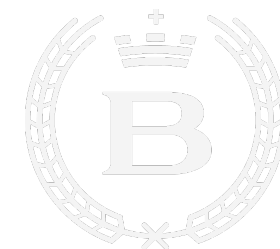
1. In de **keuken** zal gebruik worden gemaakt van een koolstoffilter. Dat betekent dat de afvoer van kooklucht niet naar buiten zal treden.
2. Voor de **badkamer** zal gebruik worden gemaakt van mechanische ventilatie (MV box) die naar buiten wordt afgevoerd.

- *Kostenverdeelsleutel Splitsingsakte (vraag/opmerking De heer van Zijl)*

De verdeelsleutel in de splitsingsakte hoeft niet te worden aangepast. Deze wordt gebaseerd op de oppervlakte welke ongewijzigd blijft. Wel zal de interne verdeelsleutel bij MVGM wijzigen. Er zijn in totaal 6 sub. divisies (A t/m F) die samen het geheel vormen. Wij verhuizen alleen van divisie C naar B. De andere (D & E) blijven ongewijzigd.

VvE De Weenahof gelegen aan het Weena/hoek Schaatsbaan/hoek Weenapad, gevestigd te Rotterdam

Appartementsrecht ↑	Toelichting	A	Algemeen	B	C	D	E	F	Zstart
A-243 - (Kantoorruimte)	A - Totaal: 2490	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-244 - (Kantoorruimte)	Woningen index 1-200	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-245 - (Kantoorruimte)	Algemeen - Totaal: 3343	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-246 - (Kantoorruimte)	Algemene index 1 t/m 257	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-247 - (Kantoorruimte)	B - Totaal: 265	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-248 - (Kantoorruimte)	Studio's index 201-213	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-249 - (Kantoorruimte)	C - Totaal: 583	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-249 - (Kantoorruimte)	Winkels/kantoren index 214-256	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-250 - (Kantoorruimte)	D - Totaal: 3338	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-251 - (Kantoorruimte)	Woningen/studio's/winkels/kantoren index 1-200,201-213, 214-256	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-252 - (Kantoorruimte)	E - Totaal: 3073	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-253 - (Kantoorruimte)	Woningen/winkels/kantoren index 1-200 en 214-256	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-254 - (Kantoorruimte)	F - Totaal: 5	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-255 - (Kantoorruimte)	Index 257	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-256 - (Kantoorruimte)	Zstart - Totaal: 3593880	0	5	0	5	5	5	0	4841
A-257 - Schaatsbaan O L	Start bijdrage 2016	0	5	0	0	0	0	5	1751
Totaal		2490	3343	265	583	3338	3073	5	3593880



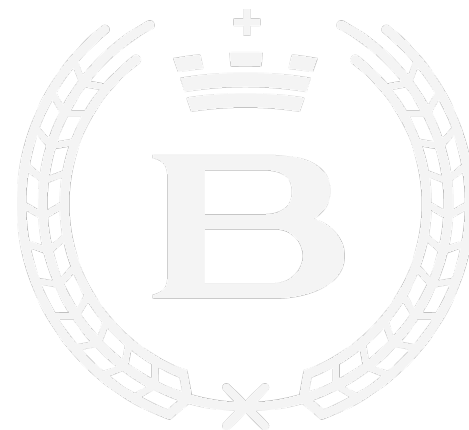
Vervolg

- *Doelgroep (vraag/opmerking van vertegenwoordiger van Woonstad)*

Wij richten ons op de koopmarkt voor starters (20 – 35 jaar), waarbij short-stay verhuur verboden is (zoals reeds besloten).

- *Belasting i.d.z.v. afval, bergingen en fietsen (vraag/opmerking H.A. Wellen, nr. 815)*

1. **Afval:** Het verschil in hoeveelheid afval tussen kantoorgebruikers en woningen is nagenoeg gelijk. De capaciteit in de kelder is door ons bekeken en moet ruimschoots voldoende zijn.
2. **Fietsen:** Er is geen capaciteitstoename bij woningen i.t.t. kantoorgebruik. Als wij het als kantoor zouden gaan verhuren/verkopen zullen de gebruikers eveneens gebruik maken van de aanwezige stallingen.
3. **Berging:** Deze woningen beschikken niet over een externe berging. Bewoners zullen materialen zelf op moeten slaan in hun woning.



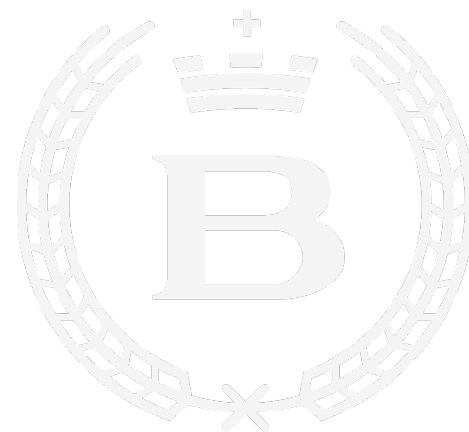
Vervolg

- *Gebruik buitenruimte/wandeldek (algemene opmerking)*

Het is te allen tijde niet toegestaan dat het wandeldek/de buitenruimte wordt gebruikt als voortuin. Wij stellen voor dat dit verbod in een nieuw Huishoudelijk Reglement wordt opgenomen, plus het verbod op short-stay. Indien men zich hier niet aan houdt, krijgt de desbetreffende eigenaar een direct opeisbare boete opgelegd ten bedrage van bijv. € 10.000,-.

- *Bijdrage algemene reserve VvE i.v.m. toename belasting (opmerking de heer H.A. Wellen)*

Wij zijn bereid een storting te doen ter hoogte van € 100.000,- in de algemene reserve. Dit bedrag kan volledig naar wens van de Vereniging worden besteed.





Korte samenvatting voorstel:

1. *Er vindt een storting plaats van € 100.000,- in de algemene reserve van de VvE*
2. *De buitengevel /kozijnen worden volledig op kosten van Breadstone vernieuwd/gerenoveerd.*
3. *Afvoer lucht middels mechanische ventilatie (badkamer) en koolstoffilter (keuken) .*
4. *Nieuw huishoudelijk reglement met verbod op gebruik wandeldek als voortuin + verbod op shortstay met hoge boete.*



DANK VOOR UW AANDACHT