

Aan
het IJ

The
Ark

Wegwijzer

bij aankoop van een appartement in The Ark in stadswijk Aan het IJ

Dank voor je belangstelling voor de appartementen in nieuwbouwproject van The Ark in Amsterdam Noord. Met deze 'wegwijzer bij aankoop' willen wij de gang van zaken rondom de aankoop The Ark duidelijk op een rijtje zetten.

Project

Het gebouw The Ark in stadswijk Aan het IJ ligt in Amsterdam Noord aan het Buiksloterkanaal en de Dockslandweg. In het appartementengebouw The Ark komen in totaal 125 woningen, waarvan 44 koopappartementen. De overige appartementen worden door Amvest Residential Core Fund in de vrije sector verhuurd. De koopappartementen liggen op de 5e, 6e en 7e verdieping. Ook komen op de begane grond 6 commerciële ruimtes met de bestemming horeca of retail.

Website en informatie

Uitgebreide informatie over The Ark vind je op de website van stadswijk Aan het IJ op deze pagina:

www.aanhetij.com/woningaanbod/nu-te-koop/the-ark

Op de website vind je uitgebreide informatie over dit unieke project en bijzonderheden van de verschillende woningen, evenals de prijslijst. In de technische omschrijving staat het afwerkingsniveau van de woningen uitgebreid omschreven. Meer informatie over Amsterdam staat op de site van de gemeente: www.amsterdam.nl

Parkeren

The Ark beschikt over een parkeergarage onder het gebouw, met een beperkt aantal parkeerplaatsen. Er zijn 25 parkeerplaatsen beschikbaar voor de koopappartementen. Voor welke appartementen een parkeerplaats is gereserveerd, staat in de prijslijst. Kopers van die bouwnummers zijn niet verplicht deze parkeerplaats te kopen. Voor bouwnummers waarvoor geen parkeerplaats is gereserveerd, wordt een interesselijst bijgehouden. Niet verkochte parkeerplaatsen worden vervolgens onder de geïnteresseerde middels loting verkocht.

De parkeergarage is toegankelijk via een speedgate en een poort, aan de noordwestzijde van het gebouw, en is bedienbaar met een tag.

Er zijn voorbereidingen getroffen, maar geen laadvoorzieningen voorzien voor elektrische auto's. In samenspraak en in opdracht van de VvE kan dit na oplevering worden aangelegd. Echter op dit moment kunnen wij niet garanderen dat er laadpalen in het project mogelijk zijn in verband met de netcongestie vanuit Liander in dit gebied.

Voor het parkeren in de openbare ruimte verwijzen we naar de website van de gemeente Amsterdam:

www.amsterdam.nl/parkeren

Er worden in dit gebied geen parkeervergunningen verstrekt.

Fietsenstalling

In de parkeerkelder is een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig met fietsenrekken. De fietsplaatsen in de rekken worden toegewezen en voorzien van een huisnummer. Het aantal fietsplekken per woning is afhankelijk van de grootte van het appartement. Het aantal fietsplekken per bouwnummer staat in de prijslijst.

Het verkoopgesprek

Als je een woning toegewezen heb gekregen, ontvangt je een uitnodiging voor het verkoopgesprek van de makelaar. Voorafgaand aan het verkoopgesprek ontvang je, in een online omgeving, de aanvullende informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van een woning over te gaan. Dit zijn documenten zoals (concepten) van de koop- en aannemingsovereenkomst, notariële conceptakten en technische stukken zoals de verkoopcontracttekeningen, technische omschrijving en informatie over kopersmeer- en minderwerk.

Wat bij de koopsom is inbegrepen, wordt besproken tijdens het verkoopgesprek. Daarnaast wordt ingegaan op de financiële kanten van het kopen van een nieuwbouwwoning.

Aan het einde van het verkoopgesprek kom je overeen tot welke datum je een optie hebt. De optieperiode loopt normaal één week na datum van het verkoopgesprek af. Als de optieperiode eindigt, beslis je of je tot aankoop wenst over te gaan. Wil je kopen, dan plan je met de makelaar een tekenafpraak in.

Mocht je in eerste instantie geen woning toegewezen hebben gekregen, dan sta je op de reservelijst. Je wordt dan benaderd wanneer er alsnog een woning beschikbaar komt waarvoor je je heb ingeschreven.

Financiering

Bij nieuwbouw betaal je de koopsom en eventueel reeds vervallen termijnen bij de notariële levering en (het restant van) de aanneemsom in termijnen. De hypotheek die je nodig hebt voor de termijnen, wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot kun je de rekeningen van de aannemer laten betalen.

Het is belangrijk dat je bij het afsluiten van je hypotheek let op punten zoals de geldigheidsduur van de hypotheekofferte, voldoende buffer voor de verwachte grondrente en rente tijdens de bouwperiode, afspraken over rentevergoeding voor het bouwdepot, inbreng eigenwoningreserve, en een eventuele overbruggingshypotheek.

Fiscale aftrekbaarheid hypotheek

Het is goed te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van je hypotheek, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van jouw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Om goed te weten wat van toepassing is op jouw persoonlijke situatie, adviseren wij je om hierover contact op te nemen met je belastingadviseur, boekhouder of een andere deskundige.

Wat betekent V.O.N.?

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N). Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een woning zijn gemoeid, bij de koopsom en de aanneemsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten ten behoeve van akte van levering;
- Makelaarscourtage;
- Verkoop- en overdrachtskosten;
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);

- Architect-, constructeur- en overige adviseurshonoraria;
- Kadastraal inmeten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, het WKO-systeem, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet;
- Waarborgcertificaat van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De Vrij Op Naam som is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Goed om te weten: bij nieuwbouw betaal je geen overdrachtsbelasting.

Eventuele financieringskosten zijn niet bij de koop- en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Je kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypotheeklening, notariskosten voor de hypotheekakte en eventuele rente over grondkosten of over vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de aanneemsom. Welke kosten nog meer niet inbegrepen zijn bij de koopsom vind je terug in de prijslijst.

Badkamer | Keuken

De koopappartementen in The Ark worden met een complete badkamer en toilet opgeleverd.

De badkamer en/of het toilet zijn standaard hoogwaardig afgewerkt met sanitair en vloer- en wandtegels. Dit kun je bij Wout tegelwerk & sanitair naar eigen wens laten aanpassen. Het is niet mogelijk om de badkamer en toilet casco te laten uitvoeren.

Voor de keuken kunt u gebruik maken van de projectshowroom Intermat. Zij hebben een Siematic keuken met Siemens apparatuur, een en ander conform de nultekening en keukenbrochure, uitgewerkt. Deze keuken wordt na de oplevering geplaatst. De standaard keuken is onderdeel van de koopsom en valt buiten de Woningborg-garantie.

Je kunt in de showroom uiteraard ook een keuken naar eigen wens samenstellen. Ook kun je ervoor kiezen om de keuken te laten vervallen. In dat geval worden de aansluitpunten op de standaard plaatsen (conform de keuken nultekening) afgedopt (water en afvoer) of afgemonteerd (elektra) en ontvangt u 90% van de stelpost retour via Intermat.

De keuken wordt in alle gevallen na de oplevering geplaatst, ook als je een keuken uitkiest bij Intermat. Eventuele installatie aanpassingen in de keuken kun je via de Nijs laten uitvoeren. De betaling van de keukeninrichting vindt rechtstreeks plaats via de keukenleverancier volgens de voorwaarde van de keukenleverancier.

Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een gescheiden koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO). Indien je besluit om de woning van jouw keuze aan te kopen maken wij met jou een afspraak voor het tekenen van de KO en AO. De KO en AO worden opgemaakt aan de hand van de persoonsgegevens, die je op het inschrijfformulier hebt ingevuld. Het is niet toegestaan om andere personen op de contracten te laten zetten dan die op het formulier staan en hebben meegedaan aan de inschrijving. In de KO en AO worden ook ontbindende voorwaarden opgenomen voor het verkrijgen van een passende financiering. De KO en AO zullen bij de makelaar worden toegelicht waarbij je aansluitend de KO en AO digitaal zal ondertekenen.

Opschortende voorwaarden Woningborg

Alvorens we gaan starten met de bouw en/of het notarieel transport kan plaatsvinden, zijn er een aantal opschortende voorwaarden waar we aan moeten voldoen. Deze opschortende voorwaarden zijn opgenomen in de KO en AO. De overeenkomsten komen definitief tot stand als aan deze voorwaarden is voldaan.

Aan welke voorwaarden moet je dan denken?

- Een onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwvergunning)
- De erfpachtrechten van de appartementsrechten moeten door de Gemeente Amsterdam zijn uitgegeven
- Het terrein moet bouwrijp zijn;
- Er moet minimaal 50% van de woningen verkocht zijn;
- Het verkrijgen van een Woningborg Garantie planacceptatie;
- Er moet een vergunning aanwezig zijn van de Wet Natuurbescherming.

De termijn van de opschortende voorwaarden is 9 maanden nadat de overeenkomsten getekend zijn. Indien binnen 9 maanden na het ondertekenen van de overeenkomst niet voldaan is aan de opschortende voorwaarden, dan kan de ontwikkelaar en/of aannemer je vragen om akkoord te gaan met een verlenging van 3 maanden. Indien je dat niet wilt, kun

je op dat moment kosteloos de overeenkomst beëindigen. Houd bij het afsluiten van de hypotheekofferte rekening met deze termijn voor de opschortende voorwaarde en een eventuele verlenging, want anders kan de hypotheekofferte te vroeg verlopen.

Naar de notaris

Gelden er geen ontbindende of opschortende voorwaarden meer, dan maakt notariskantoor Brummelhuis te Amsterdam binnen de in de koop- en de aannemingsovereenkomst vastgestelde periode een afspraak voor het tekenen (passeren) van de akte van levering en (eventueel) de hypotheekakte. De concepten van de diverse akten en de nota van afrekening worden je vooraf toegestuurd. Voor meer informatie over de notaris, kan je terecht op de website:

www.notariskantoorbrummelhuis.nl

Aannemer

The Ark wordt gebouwd door Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. te Warmenhuizen. De Nijs bouwt, ontwikkelt, transformeert, renoveert en restaureert vooral in de Randstad en de regio's Alkmaar, Haarlem en Amsterdam. De Nijs is gespecialiseerd in binnenstedelijke bouw van grote en kleine, vaak ingewikkelde projecten.

De Nijs zet zich daarnaast in voor de opleiding en ontwikkeling van jonge bouwprofessionals op alle niveaus en combineren betrokkenheid en professionaliteit met korte beleidslijnen en een nuchtere kijk op bouwen. Van woningen en bedrijfspanden tot de meest in het oog springende openbare gebouwen. De Nijs is een solide en betrouwbare partner in bouw en ontwikkeling.

Kopersbegeleiding

Nadat je de KO en de AO hebt ondertekend, word je éénmalig door de kopersbegeleider van aannemer De Nijs uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en/of minderwerk toe te lichten en je wensen te inventariseren. Meer informatie is te vinden in de kopersmeer- en minderwerklijst en op "Volg je woning", ons digitaal kopers platform waar je toegang voor krijgt na ondertekening van de KO en AO.

Gedurende het bouwproces van je woning word je middels "Volg je woning" op de hoogte gehouden door middel van nieuwsbrieven.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

The Ark wordt gebouwd met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De Woningborg garantie bestaat uit twee onderdelen. In eerste instantie biedt het waarborgcertificaat een afbouwgarantie. Daarnaast biedt het certificaat een kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kan je nalezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website:

www.woningborg.nl/het-certificaat/nieuwbouw

Ook informeert de makelaar je hierover tijdens het verkoopgesprek.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Koop je een appartement in The Ark, dan ben je, na de notariële levering bij de notaris, ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het complex. Je wordt samen met alle andere eigenaren lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Alle leden samen behartigen de gemeenschappelijke belangen, onder andere het onderhoud op lange termijn en een aantal – verplichte – verzekeringen. Jij betaalt als lid van de VvE maandelijkse servicekosten. Een nadere toelichting hierop volgt in het verkoopgesprek en tijdens de informatiebijeenkomst met de beheerder die een aantal maanden voor de oplevering wordt geïnitieerd.

Vragen?

Wij hopen je hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd. Heb je nog vragen over de verkoopprocedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken, dan vernemen wij dat graag.

Het verkoopteam van The Ark wordt gevormd door twee makelaarskantoren. Hieronder tref je per makelaarskantoor de contactgegevens.

Eefje Voogd Makelaardij

Parnassusweg 201
1077 DG Amsterdam
020-3050560

Sense Vastgoed & Makelaardij

Willemsparkweg 221
1071 HC Amsterdam
020-4711904