

Wegwijzer bij aankoop van een woning Libau eiland blok A

Dank voor je belangstelling voor een woning in het nieuwbouwproject Libau Eiland blok A, Houthavens Amsterdam. Met deze wegwijzer bij aankoop willen wij de gang van zaken rondom de verkoop van Libau Eiland Blok A duidelijk op een rijtje zetten.

Libau Eiland Blok A

Libau eiland bestaat uit een IJ-zijde en een Stadszijde. Blok A ligt op het Stadszijde gedeelte. De IJ-zijde is inmiddels bewoond. Onder dit deel bevindt zich de parkeerkelder voor de bewoners van Libau eiland. De eerste fase van de Stadszijde is inmiddels ook bewoond. Van de tweede fase (blok A) is de begane grondvloer al gelegd. In blok A worden 2 laagse woningen, appartementen en boothuizen gerealiseerd. In de sfeer van stoere houtloosden, houten gevels, schuine daken in bruin en grijsinten. Het straatbeeld is intiem. Op Libau eiland woon je kleinschalig en toch stedelijk.

Juridische informatie

Voor blok A zijn de appartementsrechten op 1 juni 2022 reeds uitgegeven in erfpacht. Dit betekent dat de kopers in de akte van levering niet meer kunnen kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Wel kunnen kopers, indien gewenst, ná de levering bij de gemeente een aanbieding voor eeuwigdurende afkoop (tussentijdse afkoop) aanvragen. De woning wordt derhalve gekocht obv jaarlijkse canon. In de v.o.n. prijs zit de canon tot 31-12-2024 inbegrepen. Wordt de woning geleverd in 2025? Dan wordt de canon van het 4e erfpachtjaar (2025) tevens doorberekend aan de kopers.

Website en informatie

Uitgebreide informatie over Libau Eiland vind je in de verkoopdocumentatie op de website van het project: <https://www.nieuwbouw-houthaven.nl/libau-eiland> 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.

Parkeren

Libau Eiland IJ-zijde beschikt over een parkeerkelder met parkeerplaatsen voor de woningen van blok A (muv de studio's). Op de prijslijst van blok A staat of er een parkeerplaats beschikbaar voor een woning. De garage is toegankelijk via een speedgate en een poort en is bedienbaar met een tag.

Fietsenstalling

Bij blok A is ook een gemeenschappelijke fietsenstalling voor circa 19 dubbel laags fietsenrekken.

Het verkoopgesprek

Je ontvangt een uitnodiging voor het verkoopgesprek van de makelaar en voorafgaand aan het verkoopgesprek ontvang je de aanvullende informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van een woning over te gaan. Zoals onder andere (concepten) van de koop- en aannemingsovereenkomst, aanvullende notariële stukken en technische stukken zoals de verkoopcontracttekeningen, technische omschrijving en de kopersmeer- en minderwerklijst. Daarnaast geven wij jou een uitgebreide toelichting op het project en alle facetten die met de aankoop van een woning te maken hebben.

Tijdens het gesprek wordt eveneens nader ingegaan op de financiële kanten van het kopen van een woning.

Indien zo overeengekomen, wordt aan het einde van het verkoopgesprek aangegeven tot welke datum je een optie hebt gekregen.

Mocht je in eerste instantie (nog) niet uitgenodigd kunnen worden, dan plaatsen wij jouw inschrijving op de reservelijst en word je benaderd wanneer er alsnog een woning voor je beschikbaar komt.

Financiering

Bij nieuwbouw betaal je de koopaaneemsom in termijnen. De hypotheek die hiervoor wordt afgesloten wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot worden de rekeningen van de aannemer betaald. Het is belangrijk dat er wordt gelet op punten zoals geldigheidsduur van de offerte, grondrente, rente tijdens de bouwperiode, rentevergoeding bouwdepot, inbreng eigenwoningreserve, etc.

Om ervoor te zorgen dat je een financiering op maat krijgt aangeboden, zijn meerdere zaken van belang. Je kunt hiervoor terecht bij je eigen hypotheekverstrekker.

Fiscale aftrekbaarheid hypotheek

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kan zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van je hypotheek, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van jouw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor je persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij je om hierover contact op te nemen met je eigen belastingadviseur, boekhouder of 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, in de koopsom en de aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten (erfpacht);
- 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, Stadsverwarming en lichte koeling, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet;
- Waarborgcertificaat van de SWK 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. Let op: bij nieuwbouw betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Eventuele financieringskosten zijn niet bij de koop- en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Je kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en eventuele rente over grondkosten of over vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de bouw. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet inbegrepen.

Keuken / badkamer

De woningen worden zonder keukens aangeboden. Wij hebben een projectpartner "Eigenhuis Keukens" gevraagd om een installatie (O-tekening) te maken. Zij zijn helemaal op de hoogte van het project en geven u graag een goed advies over de aanschaf van de keukens. Je bent uiteraard vrij om je keukens bij een externe keukenspecialist uit te zoeken. Houdt u dan wel rekening met extra kosten die wij in rekening brengen (coördinatie kosten keukens derde, deze is terug te vinden op de kopersmeer- en minderwerklust). De badkamer en/of het toilet zijn standaard al compleet hoogwaardig afgewerkt inclusief vloer- en wandafwerking. Ook deze kunt u naar wens laten aanpassen in de geselecteerde showrooms Sanitair en Tegelwerk.

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

Alvorens we gaan starten met de bouw zijn er nog één opschortende voorwaarden waar we aan moeten voldoen. Deze opschortende voorwaarden is opgenomen in de KO en AO. De overeenkomsten gaan pas in als aan al deze voorwaarde is voldaan. Het gaat om het verkrijgen van een SWK Garantie planregistratienummer;

Naar de notaris

Zodra je de financiering rond hebt moeten de ondertekende hypotheek stukken zo spoedig mogelijk gestuurd worden naar notariskantoor Brummelhuis te Amsterdam. Zij maken binnen de in de koop- en de aannemingsovereenkomst vastgestelde periode een afspraak met jou voor het tekenen 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

Libau eiland Blok A 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 uw 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 de aannemer De Nijs uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en/of minderwerk toe te lichten. Meer informatie is te vinden in de kopersmeer- en minderwerklijst.

Gedurende het bouwproces van je woning word je middels het digitaal kopers platform met nieuwsbrieven periodiek op de hoogte gehouden van de gemaakte vorderingen.

SWK Garantie- en waarborgregeling

Libau Eiland Blok A wordt gebouwd met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK 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.swk.nl. Ook informeren wij jou hierover tijdens het verkoopgesprek.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Koop je een woning op Libau Eiland, dan ben je, na notariële levering bij de notaris, naast eigenaar van het door jou gekochte appartementsrecht 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.

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 is bereikbaar via:

Lunshof Makelaardij B.V.
020- 345 8 345

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam Libau Eiland Blok A