Algemene toelichting

Roof GARDEN AMSTERDAM

22 augustus 2024

De inhoud van dit document is met zorg samengesteld ten behoeve van de verkoop van Roof Garden Amsterdam. Wijzigingen voorbehouden.

Inleiding
Roof Garden bestaat uit 236 woningen die verdeeld zijn over vier gebouwen die met elkaar verbonden zijn door daktuinen en bruggen op een tweede maaiveld. Ontwerpen door Next Architects vanuit de gedachte om een groene geborgenheid te bieden te midden van een stedelijke dynamiek. Roof Garden omvat veel verschillende woningtypes die naast de gedeelde tuinen vrijwel allemaal een eigen buitenruimte en uitzicht aan twee kanten hebben. De vier gebouwen bestaan uit:

Gebouw A	Gebouw B	Gebouw C	Gebouw D
80 sociale huurwoningen 1 buurtkamer	16 middenhuur woningen 80 koopwoningen middeninkomens* 11 koopwoningen 1 commerciële ruimte	37 koopwoningen 1 commerciële ruimte	22 koopwoningen 1 commerciële ruimte

* koopwoningen voor middeninkomens zijn bedoeld voor starters en middeninkomens. De woningen worden verkocht tegen maximale verkoopprijzen zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk en de gemeente Amsterdam. Bovendien geldt voor deze woningen een maximale inkomensgrens.

Belangstelling
De informatie over het project is te vinden op www.roofgardenamsterdam.nl. In het document 'Aankoopproces Roof Garden Amsterdam' zijn alle stappen beschreven die je doorloopt van interesse in een woning tot het betreden van je woning.
Als je belangstelling hebt voor de aankoop van een van deze woningen, kun je contact opnemen met:

Eefje Voogd Makelaars
Parnassusweg 201
1077 DG Amsterdam
nieuwbouw@eefjevoogd.nl
020 –3050560

EEFJE VOOGD
FROM CBRE

Eefje Voogd Makelaars helpt je graag verder (al dan niet middels een persoonlijk gesprek) ook kun je via de website alvast jouw persoonlijke online woningdossier account aanmaken (www.roofgardenamsterdam.nl/interesse). De inschrijving voor een woning bij start verkoop verloopt via dit account.nline woningdossier account aanmaken.

Algemene informatie

Woningen
Het project Roof Garden bestaat uit 236 woningen. De woningen zijn verdeeld over 4 gebouwen de met elkaar verbonden zijn door een (dak) tuinen en verbindingsbruggen op het tweede maaiveld ter hoogte van de vierde etage. De woningen variëren in oppervlakte van 40m^2 tot 110m^2 en van studio tot 4-kamerwoning. In totaal worden er 70 koopwoningen aangeboden naast 70 betaalbare koopwoningen, bestemd voor middeninkomens.

Commerciële ruimtes
Op de begane grond van gebouwblokken A, B, C en D is ruimte ontworpen voor commerciële functies. Voor gebouw A is een intentieovereenkomst getekend met de gemeente voor een Buurtkamer. Dit is een plek waar bewoners gebruik van kunnen maken voor bijeenkomsten, ontmoeting of informatie. De huurders van overige commerciële ruimtes moeten nog gecontracteerd worden. De invulling zal variëren van een koffiebar tot zorg of kantoorfuncties, er geldt vanuit het bestemmingsplan een gemengde functie, met diverse mogelijke bestemmingen. Er komt geen nachthoreca in het plan.

Fasering en planning
De woningen worden in een fasering verkocht.

Eind augustus worden de woningen uit gebouwen C en D verkocht en naar verwachting in september zal gestart worden met de woningen uit gebouw B.

Vooralsnog is de planning indicatief en kan variëren afhankelijk van het proces. Dit wordt gecommuniceerd via de website van www.roofgardenamsterdam.nl en via de nieuwsbrieven waar je je voor kan aanmelden door het interesseformulier in te vullen.

De omgevingsvergunning is verleend en de voorbereiding voor de realisatie zijn gestart. De verkoopfase begint voordat er gestart gaat worden met de bouw. De bouw zal begin 2025 starten, waarna wij rekeninghouden met een bouwtijd van circa 3 jaar Wij verwachten de woningen te kunnen opleveren vanaf eind 2027 .

Kelder en parkeren
Belangrijk: de kelder van Roof Garden is bestemd voor fietsen (meer dan 650), bakfietsen en scooters voor de bewoners. Deze is bereikbaar via een hellingbaan en een aparte, grote buitenlift. Roof Garden heeft geen eigen autoparkeerplaatsen in de ondergrondse kelder. Deze kelder is naast bestemt voor de WKO-installatie alleen bedoelt voor fietsen, bakfietsen en scooters.

Aan de westzijde naast Roof Garden bouwt de gemeente Amsterdam een mobiliteitshub. Dit is een openbare parkeergarage met plek voor bezoekers parkeren. De parkeergarage zal conform het bestemmingsplan aan de Naritaweg max 21 m hoog zijn en naar de Plesostraat oplopen tot max 23 m hoog. De oplevering is op dit moment verwacht in 2027. In deze garage komen deelauto's die door bewoners uit de wijk gebruikt kunnen worden Op dit moment zal de gemeente géén bewonersabonnementen afsluiten. Tijdens de bouw zal hier meer over bekend gemaakt worden door de gemeente.

Bakfiets en scooterplekken
Er zijn in het plan 34 individuele bakfiets en 34 scooterplekken te koop op vaste plekken in de gezamenlijke fietskelder. Deze plekken zullen te koop worden aangeboden bij het in verkoop gaan van het project. De te kopen bakfiets- of scooterparkeerplaats maakt onderdeel uit van je koopcontract. Na de inschrijvingsperiode zal er een plek in de ondergrondse parkeerkelder worden toegewezen. De scooter en bakfiets- parkeerplekken hebben een optie om een eigen elektriciteitspunt te realiseren om de batterij te kunnen opladen.

Bewonersabonnementen bakfiets en scooterplekken
Indien blijkt dat niet alle bakfiets en/of scooterplekken verkocht zijn, zal er naar alle waarschijnlijkheid de mogelijkheid zijn om een plaats te huren. Meer over deze huurmogelijkheden kan pas verstrekt worden bij oplevering van alle gebouwen.

Fiets
Om iedereen van dienst te zijn heeft Roof Garden een grote parkeerkelder waar ruimte is voor fietsen, scooters en bakfietsen. Elk appartement, afhankelijk van het type, heeft recht op twee of meer plekken in de fietsenstalling. De fietsen kunnen worden geplaatst in hoge- en lage rekken. De fietsparkeerplekken worden in een zonering per gebouw aangegeven in de kelder. Naast toegang via een luie trap is er speciaal een extra grote lift vanuit de tuin naar de kelder om bijvoorbeeld ook zwaardere fietsen of scooters veilig van en naar de kelder te brengen.

Voor de reguliere fietsenstalling zijn er geen voorzieningen voor het opladen van elektrische fietsen. De batterij dient voor het opladen meegenomen te worden naar het eigen appartement.

Partijen
Makelaar: Eefje Voogd
Stedenbouw en landschap: Juurlink + Geluk
Architect: NEXT architects
Aannemer: Vink Bouw B.V.
Notaris: Lubbers en Dijk notarissen
Ontwikkelaar: Local
Initiatiefnemer: H.P. Beheer B.V.
Hypotheekadviseurs: Rabobank & Hypotheekshop Amstelveen Zuid
Projectsite: www.roofgardenamsterdam.nl

Erfpacht en canon
Roof Garden is gelegen op erfpacht. De gemeente Amsterdam is eigenaar van de grond. De erfpachtaanbieding van de gemeente volgt de algemene bepalingen 2000. Als koper heb je de keuze voor een canon betaling (jaarlijks, 10 jaar vast of 25 jaar vast) óf je koopt de canon in één keer af voor een periode van 50 jaar. De eerste twee jaar canonbetaling zijn al gedaan door de verkoper, en zijn verwerkt in de koopsom. Als je kiest voor afkoop van de erfpacht krijg je dit bedrag in mindering op de afkoop. Als je kiest voor canonbetaling komt de eerste betaling aan de gemeente dus pas twee jaar na start bouw.

Let op: op het moment van schrijven is de vermelde jaarlijkse canon gebaseerd op een schatting van toekomstige indexatie. De werkelijke bedragen worden door de gemeente Amsterdam vastgesteld. Aan deze indicatie jaarlijkse canon kunnen geen rechten worden ontleend.

Kopersbegeleiding na aankoop
Na aankoop van jouw woning word je door Vink Bouw begeleid in het proces van aankoop tot oplevering. Bij aankoop van een woning ontvang je het document 'Handleiding klantkeuze'. Hierin wordt dit proces helder uiteengezet.

Juridische informatie

Uitleg gescheiden koop en aanneming
De verkoop en de realisatie van het project vindt plaats door middel van een gescheiden koop en aanneming. Dat betekent dat:

- Verkoop en juridische levering van de grond en de appartementsrechten zal plaatsvinden door verkoper: HP Osaka B.V. (voor gebouw B) of HP Yoko B.V. (voor gebouwen C en D), beide 100% dochteronderneming van HP Beheer B.V.
- De realisatie van het project zal in jouw opdracht plaatsvinden door de aannemer en realisator Vink Bouw B.V. De aannemer levert jouw woning aan je op.

Dit betekent dat je twee overeenkomsten aangaat:

- Een koopovereenkomst met HP Osaka B.V. of HP Yoko B.V. voor de levering van de erfpacht en jouw appartementsrecht.
- Een aannemingsovereenkomst met Vink Bouw B.V. voor de realisatie en oplevering van jouw woning.

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zal duidelijk worden gemaakt wat precies de inhoud is en daarnaast de samenhang tussen overeenkomsten en de betaaltermijnen. De verkoop en juridische levering van de appartementsrechten (die recht geven op een woning) wordt uitgevoerd door Lubbers & Dijk notarissen in Amsterdam.

Belangrijkste voorbehouden koop & aannemings- overeenkomst
In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst worden ten behoeve van de verkoper en aannemer een aantal voorbehouden (ontbindende en/of opschortende voorwaarden) opgenomen. Dit betreft op hoofdlijnen de volgende voorwaarden:

- Koop- en aannemingsovereenkomst onlosmakelijk verbonden. Als je een koopovereenkomst sluit, verplicht je je ook de aannemingsovereenkomst te sluiten (en visa versa).
- Woningborg garantie. Het project dient een garantiecertificaat van Woningborg te verkrijgen. Dit verzekert je van de afbouw van het project mocht de gecontracteerde aannemer niet meer in staat zijn dit te doen.
- Er dient een onherroepelijke omgevingsvergunning te zijn
- Er dient een voorverkooppercentage te zijn behaald van 70%
- Er is overeenstemming met de gemeente Amsterdam over de uitgifte van de grond in erfpacht

Woningborg
Roof Garden Amsterdam wordt gebouwd met Woningborg garantie. Woningborg beschermt kopers van een nieuwbouwwoning tegen een faillissement van een bouwonderneming. Woningborg waarborgt het financieel risico niet alleen tijdens de bouw maar ook het herstel risico bij bouwkundige gebreken na oplevering. De aannemer geeft je deze Woningborg garantie. Voor een volledige garantieomschrijving verwijzen wij je naar:

- De Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten
- De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en de bijbehorende Bijlage A.

Financiële informatie

Koopsom en aanneemsom
Het totale bedrag voor de koop van jouw woning wordt gesplitst in drie verschillende onderdelen:

- Koopsom
  Uit hoofde van de met jou gesloten koopovereenkomst ben je aan de verkoper de koopsom verschuldigd. Deze koopsom heeft betrekking op de koop van de grond en een appartementsrecht. Ten tijde van de juridische levering van dit appartementsrecht dient deze koopsom door jou via de notaris te worden voldaan.
- Erfpacht
  Gemeente Amsterdam geeft de grond uit in erfpacht. Het is aan Koper om een keus te maken tussen het afkopen van de erfpachtcanon voor 50 jaar of het betalen van een jaarlijkse canon.
- Aanneemsom en bouwtermijnen
  Uit hoofde van de met jou gesloten aannemingsovereenkomst ben je aan de aannemer/realisator de aanneemsom verschuldigd. De totale aanneemsom wordt in rekening gebracht in opvolgende bouwtermijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling waarin de bouwtermijnen zijn verschuldigd staat in de aannemingsovereenkomst vermeld. Telkens als de bouw zover gevorderd is dat één van de bouwtermijnen vervalt, ontvang je een factuur.

Vrij op naam (V.O.N.)
De aankoop van jouw woning is Vrij Op Naam (V.O.N). Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die verband houden met de aankoop van jouw appartementsrecht zijn inbegrepen:

- Koopsom voor jouw appartementsrecht(en).
- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten voor de koop en levering, waaronder mede begrepen de kosten van inschrijving van de notariële akte van levering bij het Kadaster.
- Eventueel ter zake van de juridische levering verschuldigde overdrachtsbelasting.
- Makelaarscourtage in verband met de verkoop en verkoopkosten.
- Kadastraal inmeten en splitsing in appartementsrechten (inclusief oprichting VvE).
- Eerste twee jaren canonbetaling aan gemeente.

Daarnaast zijn de volgende kosten inbegrepen met betrekking tot de aanneemsom van jouw appartement:

- Bouw- en installatiekosten (inclusief badkamer/toilet).
  - *Bij koopwoningen voor middeninkomens in gebouw B zit bovendien een keuken inbegrepen.*
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden doorberekend aan koper).
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria.
- Leges bouwvergunning.
- Eenmalige aansluitkosten van je woning op het waternet, het riool, het telefoonnetwerk en het elektriciteitsnet.
- Garantiecertificaat van Woningborg.

Het totale bedrag voor de koop van jouw woning wordt gesplitst in drie verschillende onderdelen:
Niet in de koopsom of aanneemsom begrepen zijn:

- Kosten van een eventueel door u zelf ingeschakelde makelaar (aankoopmakelaar).
- Kosten aanvragen hypotheek.
- Kosten van de afkoop van de erfpachtcanon (indien koper hiervoor kiest).
- Kosten van overeengekomen meerwerk en/of andersoortige persoonlijke extra wensen
- Financieringskosten. Je kunt in dit verband denken aan:
  - Afsluitprovisie voor een hypothecaire lening.
  - Taxatiekosten, notariskosten voor de hypotheekakte.
  - Het inschrijven van de hypotheekakte bij het Kadaster.
  - Renteverlies tijdens de bouw.
  - Abonnement- en toetredingskosten voor telefoon/glasvezel/kabel.
  - Huurkosten WKO voortkomend uit overeenkomst met leverancier Eteck

Financiering
Financiering van nieuwbouw verschilt met financiering van bestaande bouw. Om inzicht te krijgen in de financiële mogelijkheden, haalbaarheid en betaalbaarheid is het mogelijk een informatief gesprek aan te vragen met: Rabobank Nieuwbouw tel (088–722 66 00) nieuwbouw@rabobank.nl of de Hypotheekshop Amstelveen Zuid, Van der Hooplaan 153, 1185 GB Amstelveen. tel: 020–2151289.

Uiteraard staat het ook vrij zelf een hypotheekadviseur in te schakelen.

Splitsing en VVE

Splitsing
Het totale bedrag voor de koop van jouw woning wordt gesplitst in drie verschillende onderdelen:
Wanneer je een appartement koopt in Roof Garden Amsterdam word je automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). In de VvE regel je het beheer en onderhoud, de administratie en overige zaken van de algemene delen in het gebouw. Dit lidmaatschap is niet opzegbaar.

Alle woningen en commerciële ruimtes worden beschouwd als appartementsrechten. In de akte van splitsing (concept bij start verkoop beschikbaar) is dit appartementsrecht omschreven. Daarnaast is op een splitsingstekening gemarkeerd welk deel van welke eigenaar is. Ook is in de akte beschreven welke delen gemeenschappelijk zijn. Dit zijn bijvoorbeeld (afhankelijk van waar de woning zich binnen het gebouw bevindt):

- de landschappelijk ingerichte tuin op de begane grond
- daken inclusief daktuinen en de verbindende bruggen
- de vergroende terugliggende verdiepingen (setbacks) op de tweede, vierde, zesde en achste verdieping
- het atrium en de bijzondere trap naar de daktuin
- kelder ten behoeve van de fietsenstalling(en) m.u.v. de bakfiets- en scooterplekken.
- De wko-installatieruimte
- Verzekeringen

Het hoogste orgaan van de vereniging is de Vergadering van Eigenaars. Een bestuur van de vereniging doet voorstellen aan de vergadering. Wanneer een meerderheid vervolgens voor een besluit stemt dan geldt dat besluit voor alle eigenaars.

Structuur splitsing
Het complex wordt gesplitst in appartementsrechten. Waarin een hoofdvereniging bestaat waar alle gebouwen onderdeel van zijn. En er zijn vijf onder splitsingen. 1 voor elk afzonderlijk gebouw en 1 voor de bakfiets- en scooterplekken.

De hoofdverenging is verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke zaken binnen het complex. In Roof Garden betreft dat ondermeer; het onderhoud van het tuinlandschap op de begane grond én de daktuinen, liftonderhoud van de fietslift naar de kelder, onderhoud aan de kelder en het atrium.

Vervolgens zijn de afzonderlijke vereniging van eigenaars van elk gebouw onder andere verantwoordelijk voor het regelen van de verzekeringen, de liften en het onderhoud van de gevels en andere gemeenschappelijke zaken binnen het gebouw. Omdat er gemeenschappelijke ruimtes binnen het complex zijn welke uitsluitend gebruikt kunnen worden door een bepaalde groep eigenaars wordt in de akte vastgelegd dat betreffende groep eigenaars hiervoor met elkaar verantwoordelijk is en ook met elkaar de kosten op moeten brengen.

Splitsingsreglement
Voor alle verenigingen geldt het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017. De meeste bepalingen uit het modelreglement worden integraal overgenomen in de akte van splitsing. Onder andere wordt hierin per vereniging de verdeling van kosten opgenomen. Ook zijn voor elke vereniging regels vastgelegd over onder andere:

- Vergaderingen.
- Vaststellen van een huishoudelijk reglement.
- Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gemeenschappelijk eigendom.
- Financiële aangelegenheden zoals verzekeringen, begrotingen, jaarstukken en boetes.

Gezamenlijke kosten/besluitvorming
De kosten van onderhoud binnen de eigen woning komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf, tenzij en voor zover in de aktes van splitsing anders is bepaald. De kosten voor de verzekeringen, de collectieve installaties, de fietsenstallingen komen voor rekening van de eigenaars gezamenlijk dan wel voor rekening van een groep van eigenaars. Het aandeel dat iedere eigenaar aan deze kosten moet bijdragen is eveneens vastgelegd in de akte. Over de uiteindelijke kosten die een eigenaar moet betalen beslist de vergadering van eigenaars. Dit dient tenminste eenmaal per jaar te gebeuren. Tijdens vergaderingen worden ook besluiten genomen over andere (financiële) stukken waaronder jaarrekeningen maar ook de samenstelling van besturen. De eerste vergadering wordt over het algemeen 3 maanden voor oplevering gehouden en wordt in overleg met de eerste bestuurder georganiseerd.

Huishoudelijk regelement
Naast het splitsingsreglement kan door de VvE een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Daarin worden over het algemeen leefregels opgenomen over gebruik van gemeenschappelijke gedeelten. Het is gebruikelijk dat een dergelijk document een jaar na oplevering wordt opgesteld waarbij het voor eigenaars mogelijk is om hier een bijdrage aan te leveren.

Maandelijkse bijdrage
Het is handig om een indicatie te hebben van de maandelijkse bijdrage aan de VvE. Daarom hebben wij Rebo Vastgoedmanagement B.V. gevraagd om een eerste conceptbegroting op jaarbasis voor de verenigingen op te stellen. Dit betreft een indicatie op basis van de huidige inzichten. Nadere informatie hierover hopen wij binnenkort beschikbaar te stellen. Wel kunnen wij melden dat de verwachting is dat maandelijkse bijdrage ligt tussen de € 2,00 en € 2,80 euro per meter. Dit wil zeggen dat de maandelijkse bijdrage voor een appartement van 80 m² oppervlakte tussen de € 180,– en € 224,– euro ligt. Hierin is dan rekening gehouden met verzekeringen, kosten en reserveringen voor schoonmaak/onderhoud. De huur van de WKO en kosten voor water en elektra maken hier geen onderdeel van uit.

VVE