de Oosterlingen
Celebrate Life

001

September 2023

Algemene toelichting

De inhoud van dit document is met zorg samengesteld ten behoeve van de verkoop van de Oosterlingen.

Inleiding

De Oosterlingen bestaat uit zeven gebouwen ontworpen door, het internationaal bekende, architectenbureau MVRDV. In de Oosterlingen vind je 142 diverse en originele woningen. De woningen zijn als volgt verdeeld over de gebouwen:

- Gebouw 1: Het Dek - 12 woningen
- Gebouw 2: Het Hof - 14 woningen
- Gebouw 3: Het Riet - 6 woningen
- Gebouw 4: De Tuin - 9 woningen
- Gebouw 5: Het Huis - 2 woningen
- Gebouw 6: De Imker - 14 woningen
- Gebouw 7: De Zwaluwtoren - 85 woningen

Belangstelling

Alle informatie over het project is te vinden op www.deoosterlingen.nl. In het document 'Aankoopproces de Oosterlingen' zijn alle stappen beschreven die je doorloopt van interesse in een woning tot het betreden van je nieuwe woning.

Als je belangstelling hebt voor de aankoop van een van deze woningen, kun je contact opnemen met:
Heeren Makelaars
Stadionweg 75
1077 SE AMSTERDAM
(020) 470 22 55
info@heerenmakelaars.nl

Heeren 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.deoosterlingen.nl/interesse). De inschrijving voor een woning bij start verkoop verloopt via dit account.

Woningen

Het project de Oosterlingen bestaat uit 142 woningen. De woningen variëren in oppervlakte van 35m² tot 160m² en van studio tot penthouse.

Commerciële ruimte

Op de begane grond van gebouwen 1, 2, 4, 6 en 7 is aan de pleinzijde ruimte voor commerciële functies. De huurders van deze commerciële ruimtes moeten nog gecontracteerd worden. De invulling zal variëren van maatschappelijke functies en horeca tot bedrijfs- en kantoorruimte. Detailhandel is in het bestemmingplan niet toegestaan.

Fasering en planning

De woningen worden fasegewijs verkocht.

Deze planning is indicatief en kan tussentijds worden aangepast. Dit wordt gecommuniceerd via de website van www.deoosterlingen.nl en via de nieuwsbrieven die je ontvangt als je je hebt heeft aangemeld voor het project www.deoosterlingen.nl/interesse.

De bouw start naar verwachting begin 2024. Wij houden rekening met een bouwtijd van circa 2 á 3 jaar (officieel 550 werkbare werkdagen). Dus beoogde oplevering vanaf medio 2026.

Parkeren

Parkeren is mogelijk in het nabijgelegen Parkeerhuis op Oostenburg dat door QPark wordt geëxploiteerd. Oostenburg is door de gemeente als autoluw gebied aangewezen. Een parkeervergunning op straat is daarom niet mogelijk.

Koopplekken zijn beschikbaar voor de volgende bouwnummers:

- 1.09
- 1.12
- 2.13
- 5.02
- 7.71
- 7.161
- 7.162
- 2.01
- 5.01
- 6.04
- 7.83
- 7.113
- 7.143

De te kopen parkeerplaats maakt onderdeel uit van je koopcontract, waarmee je een zwerfparkeerplaats tot je beschikking krijgt in het Parkeerhuis van QPark.

Bewonersabonnementen

Daarnaast zijn er huurplekken beschikbaar bij QPark. Kandidaat-kopers dienen zelf contact op te nemen met QPark voor het afsluiten van een huurovereenkomst. Zie ook het document "Richtlijnen Oostenburg klant 2023". Alle parkeerplekken van QPark zijn zwerfplekken (dat wil zeggen niet toegewezen aan een specifieke woning). Bezoekers kunnen ook gebruik maken van het Parkeerhuis. Een parkeervergunning op straat is niet mogelijk. Oostenburg is door de gemeente als autoluw gebied aangewezen.

Elektrisch laden

In het Parkeerhuis zijn ook 34 laadpalen voor elektrische auto's aanwezig. Deze zijn niet toegeschreven aan een specifieke woning, maar vrij te gebruiken door iedereen die een plek in het Parkeerhuis heeft.

Fiets

Elk appartement heeft, afhankelijk van het type, het recht op één of meerdere plekken in de fietsenstalling op de begane grond van het gebouw. In de stalling kunnen 380 fietsen in een hoge- en lage rekken worden geplaatst. Alle fietsplekken zijn zwerfplekken (dat wil zeggen niet toegewezen aan een specifieke woning). De fietsenstalling biedt geen plek aan motorrijtuigen (scooters en brommers).

Partijen

Makelaar: Heeren Makelaars B.V.
Verkoper: Oosterlingen B.V.
Architect: MVRDV Architects
Aannemer (realisator): Vink Bouw B.V.
Notaris: CORE Notariaat
Hypotheekadviseur: De Kredieter B.V.
Garantie: Woningborg Garantie- en waarborgregeling
Projectsite: www.deoosterlingen.nl

Eigen grond

De Oosterlingen wordt gebouwd op eigen grond. Dit betekent dat je geen rekening hoeft te houden met erfpacht(kosten). De koopsom van de woning is inclusief de koopsom van de grond.

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 'Proces klantkeuze' (bij presale nog niet beschikbaar). Hierin wordt dit proces helder uiteengezet.

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 de Oosterlingen B.V. (verkoper).
- 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 Oosterlingen B.V. voor de levering van de grond en jouw appartementsrecht.
- Een aannemingsovereenkomst met Vink Bouw 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 CORE Notariaat in Amsterdam.

Belangrijkste voorbehouden koop & aannemingsovereenkomst

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).
- Voorverkoopdrempel van toepassing.
  Dit betekent dat binnen een bepaalde termijn 70% van de woningen verkocht moet zijn voordat de bouw kan starten.
- Omgevingsvergunning
  Er dient voor realisatie een omgevingsvergunning verkregen te worden.
- 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.

Woningborg

De Oosterlingen 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.

Koopsom en aanneemsom

Het totale bedrag voor de koop van jouw woning wordt gesplitst in twee 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.
- 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).
- 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).

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

- Bouw- en installatiekosten (inclusief keuken, badkamer/toilet).
- 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.

Niet in de koopsom of aanneemsom begrepen zijn:

- Kosten van een eventueel door u zelf ingeschakelde makelaar (aankoopmakelaar).
- Kosten aanvragen hypotheek.
- Kosten van overeengekomen meerwerk en/of andersoortige persoonlijke extra wensen (bij start verkoop meer informatie beschikbaar).

- 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:
De Kredieter, Strawinskylaan 17, Amsterdam, telefoon (020) 575 33 20).
Uiteraard staat het ook vrij zelf een hypotheekadviseur in te schakelen.

Splitsing en VVE

Splitsing

Wanneer je een appartement koopt in de Oosterlingen 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):

- gemeenschappelijke zonnepanelen;
- technische ruimten;
- entree en gangzones
- gevels
- daken inclusief daktuinen;
- fietsenstalling(en).

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. Dit betreft een zogenaamde enkelvoudige splitsing. Dit houdt in dat de eigenaars van de woonappartementen en commerciële ruimtes met elkaar lid zijn van één vereniging van eigenaars.

De vereniging van eigenaars is onder andere verantwoordelijk voor het regelen van de verzekeringen van het gebouw, de zonnepanelen ten behoeve van alle gemeenschappelijke gebouwonderdelen, de liften en andere gemeenschappelijke zaken binnen het complex.

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 waaronder de zonnepanelen, 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 reglement

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 Sturm & De Neeve 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 nu melden dat de verwachting is dat maandelijkse bijdrage ligt tussen de € 2,50 en € 2,95 euro per meter. Dit wil zeggen dat de maandelijkse bijdrage voor een appartement van 80 m² oppervlakte tussen de € 180,- en € 200,- euro ligt. Hierin is dan rekening gehouden met verzekeringen, kosten en reserveringen voor schoonmaak/onderhoud. De huur van de WKO maakt hier geen onderdeel van uit.

Disclaimer
De inhoud van dit document is met zorg samengesteld. Dit document dient ter informatie en maakt geen onderdeel uit van de verkoop contractstukken. Aan de inhoud kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.