

The image features a solid orange background with black silhouettes of grapevines and leaves. The vines are thin and branch out across the frame, with several large, lobed leaves attached. The leaves have a serrated edge and are positioned at various angles, creating a sense of depth and movement. The overall composition is minimalist and graphic.

VAN TOEWIJZING  
TOT EN MET  
SLEUTELOVERDRACHT

FLOATING  
GARDENS

---

# VAN TOEWIJZING TOT EN MET SLEUTELOVERDRACHT

Welkom bij Floating Gardens. Dit project is ontwikkeld door Synchron, ontworpen door Orange Architects en het wordt gebouwd door Bouwbedrijf MJ. De Nijs & Zonen. Graag informeren wij je over de gang van zaken bij de aankoop van een woning in Floating Gardens, tot aan de voor u belangrijkste halte: de oplevering van uw woning!

## Inleiding

Floating Gardens wordt gerealiseerd aan de Heathrowstraat in Amsterdam, vlakbij station Amsterdam Sloterdijk en Spieringhornpark. Het project bestaat in totaal uit 192 appartementen, waarvan 31 koopappartementen, een Alles-in-één-school en een parkeergarage. Het is in vele opzichten een groen gebouw; duurzaam in energiegebruik plus energieopwekkend én het levende groen komt over al in, op en aan het gebouw terug. Sterker nog, het levende groen (de floating gardens) is, althans dat hopen wij, wat de bewoners bij elkaar zal brengen en waardoor het gebouw visueel in contact staat met het groen om haar heen.

## 1. INSCHRIJVING EN START VERKOOP

### a. De informatie is beschikbaar

Uitgebreide informatie over de koopappartementen in Floating Gardens is beschikbaar vanaf start verkoop en te vinden op de website [www.floating-gardens.nl](http://www.floating-gardens.nl). De verkoopinformatie en de documentatie per appartement zijn online beschikbaar. Je vindt online de prijslijst, een weergave van het aanbod en de plattegronden van alle woningtypen. Ook vind je er informatie over het afwerkingsniveau (technische omschrijving) en de brochure. Uiteraard is de brochure ook verkrijgbaar bij de makelaar.

### b. Interesse? Zo kan je je inschrijven

Zie je jezelf al wonen in Floating Gardens? Dan vernemen we graag waar jouw voorkeur naar uit gaat. Meld jezelf aan als belangstellende en [maak een persoonlijke account aan in Mijn Omgeving](#). In de online Mijn Omgeving van Floating Gardens kun je jouw gegevens en woonwensen bijhouden en wijzigen. Daarnaast kun je vanaf start verkoop tot en met 3 juli 2022 jouw *definitieve* woningvoorkeuren bevestigen zodat je meedoet in de eerste toewijzing van de appartementen. Je ontvangt een bevestiging op het door jou ingevulde e-mailadres. Heb je vragen over de online inschrijving of kom je er niet helemaal uit? Neem dan contact op met de makelaar.

## 2. FINANCIËN

### a. Het berekenen van je financiële mogelijkheden

Als je een huis koopt, sluit je in de meeste gevallen een hypotheek af. Je maximale leencapaciteit en verantwoorde maandlasten kunnen in overleg met een adviseur onderzocht worden. Het indienen van een financiële toets is geen onderdeel van de inschrijfprocedure van Floating Gardens.



---

## **b. Houd bij het berekenen van de hypotheek ook rekening met de kosten voor het afbouwen van de woning**

Let bij het inschatten van de totale kosten voor de aankoop van de woning ook op de kosten die je maakt voor het verder naar smaak afbouwen van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de keuken, maar ook meerwerkopties zoals extra elektrapunten of andere binnendeuren. Ook voor de inrichting van de woning is het handig om wat geld te reserveren. Bijvoorbeeld extra budget voor vloer- en wandafwerking, gordijnen en verlichting.

## **c. Erfpacht**

De woningen in Floating Gardens worden aangeboden op basis van erfpacht. Dat betekent feitelijk dat je eigenaar wordt van de woning maar dat de grond eigendom blijft van de gemeente Amsterdam. Voor het recht om de grond van de gemeente Amsterdam te gebruiken, betaal je een vergoeding: de zogeheten erfpachtcanon.

### **Erfpachtcanon**

Jaarlijks stelt de gemeente aan de hand van de ontwikkeling van de rente per 1 januari voor dat jaar een canonpercentage vast. De erfpachtcanon wordt steeds na 5 jaar geïndexeerd op basis van de rentestand op dat moment. De hoogte van de (jaar)canon voor Floating Gardens is (t.z.t.) terug te vinden in de prijslijst.

### **Erfpacht afkopen**

Koop je een woning in Floating Gardens, dan zijn er de volgende twee mogelijkheden:

1. Kopen van de woning met erfpacht - met betaling van jaarlijkse canon. In dit geval huur je als het ware de grond van de gemeente. Je krijgt de grond waarop de woning staat in erfpacht en betaalt hier een jaarlijkse canon voor. Deze canon wordt per jaar achteraf geïncasseerd.
2. Kopen van de woning met erfpacht – vijftig jaar afgekochte erfpachtcanon. Bij de vijftigjarige afkoop van de erfpacht wordt bij de aankoop van de woning eenmalig een bedrag betaald om het erfpacht af te kopen. Dit houdt in dat je als eigenaar van de woning nooit werkelijk eigenaar zult worden van de grond, maar dat de eigenaar van de grond (in dit geval dus de gemeente Amsterdam) elke 50 jaar een canon in rekening zal brengen.

### **Erfpacht en financiering**

Het grote voordeel van wonen op erfpacht is dat je de grond niet hoeft te kopen. De totale koopsom van de woning is daardoor lager dan wanneer je een woning koopt op eigen grond. Een ander voordeel is dat de canon voor de eigen woning, net als hypotheekrente, fiscaal aftrekbaar is van de belasting.

## **3. TOEWIJZING EN AANKOOP**

[Lees hier alle informatie over de toewijzing van de appartementen.](#)

### **a. Hoe ziet het proces na de toewijzing eruit?**

Wanneer je een woning toegewezen hebt gekregen, word je uitgenodigd voor een gesprek met de makelaar. Hier ontvang je de aanvullende gegevens en informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van de woning over te gaan. Daarnaast geeft de makelaar uitgebreide informatie over het project en alle facetten die met de aankoop van een woning in aanbouw te maken hebben. Is de kogel door de kerk? Dan worden de documenten gereed gemaakt voor ondertekening.



---

### **Meer- en minderwerk**

Lees eerst de toelichting op het meer- en minderwerk. Heeft u wensen? Dan geeft u dit aan bij de makelaar. De makelaar gaat na of uw wensen mogelijk zijn binnen het bouwsysteem. Floating Gardens is een nieuwbouwproject dat reeds in aanbouw is genomen, dit is anders dan particulier opdrachtgeverschap van één woning. Het is belangrijk dat je je vooraf oriënteert op jouw woonwensen zodat je bij inschrijving, toewijzing en het tekenen van de overeenkomsten een reëel beeld hebt van de mogelijkheden en de onmogelijkheden tijdens en na de bouw.

### **Het vervolg**

Thuis laat je de informatie op je inwerken en kort daarna is er weer contact met de makelaar. Je laat weten wat het besluit is. Ga je niet door met de woning? Dan is de makelaar vrij om een andere kandidaat te benaderen. Ga je door? Gefeliciteerd! De overeenkomsten worden op jouw naam gezet, je ontvangt deze ter inzage en je wordt uitgenodigd om de overeenkomsten digitaal te ondertekenen.

### **b. Droomhuis gevonden?**

De koop-/aanneemovereenkomst kunnen worden getekend. Wanneer je besluit een woning in Floating Gardens aan te kopen, maakt de makelaar een vervolgspraak voor (de voorbereiding van) het ondertekenen van de koop-/aanneemovereenkomst. De koop-/aanneemovereenkomst regelt de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht, eventueel de afkoop van de canon en omvat alle bepalingen over de bouw van de woning en de betaling daarvan in termijnen.

Je ontvangt een link waarmee je de overeenkomsten digitaal kunt ondertekenen. Nadat je de koop-/aanneemovereenkomst hebt getekend, wordt deze ook door Synchron digitaal ondertekend. Je ontvangt per mail automatisch een kopie van de door alle partijen ondertekende overeenkomsten.

De notaris en de aannemer ontvangen via Synchron ook een exemplaar. De notaris bereidt vervolgens de akte van levering van het betreffende appartementsrecht. De aannemer is ook geïnformeerd dat u gekocht heeft en de kopersbegeleider neemt contact met u op.

De overeenkomst verplicht je om de koop- en aanneemsom te betalen en verplicht Synchron en aannemer De Nijs om het appartementsrecht te leveren en de woning te bouwen. De koopsom betaal je, samen met de vervallen termijnen van de aanneemsom, tijdens de levering bij de notaris.

Nadat je de koop- en aanneemovereenkomst hebt ondertekend, wordt het contact met de makelaar overgenomen door de kopersbegeleider van de aannemer. Tijdens het bouwproces is de kopersbegeleider het vaste aanspreekpunt voor al jouw vragen. Je wordt geïnformeerd over het verdere proces na aankoop en de tijd die daarmee gemoeid zal zijn.

## **4. U HEEFT DE WONING GEKOCHT, HOE NU VERDER?**

Dan komen de volgende onderwerpen op je pad: Financiering, levering bij de notaris en eventueel in gesprek met de aannemer.

Volgens de koopovereenkomst heb je uiterlijk twee maanden de gelegenheid om de financiering rond te krijgen. Zodra dit het geval is, én omdat Floating Gardens al in aanbouw is, kun je kort daarna naar de notaris voor de levering van het appartementsrecht. De aannemer neemt contact met je op om eventueel meerwerk te bespreken.



---

## 5. JURIDISCHE INFORMATIE.

### a. Op bezoek bij de notaris.

Wanneer na aankoop jouw financiering rond is, uiterlijk twee maanden na ondertekening, kan er gepasseerd worden bij de projectnotaris. Notariskantoor Kienhuis Hoving in Utrecht is de projectnotaris van Floating Gardens.

Je ontvangt een uitnodiging voor het tekenen van de akte van levering en - indien van toepassing – de hypotheekakte. De notaris maakt pas een afspraak als de financiering van de woning geregeld is. De notaris vraagt een aantal documenten bij je op ter voorbereiding op het tekenmoment. Vóór de datum van ondertekening van de akte van levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven.

### b. Vereniging van Eigenaren

Om een appartementengebouw te kunnen verkopen, wordt het juridisch opgesplitst in kleinere stukken; aparte appartementsrechten. Deze splitsing heeft reeds plaatsgevonden en is door de notaris verwerkt in een splitsingsakte. Zo kunnen de appartementen los van elkaar verkocht worden. Volgens de wet moet er bij iedere splitsing ook een vereniging van eigenaren (VvE) opgericht worden. De vereniging wordt bij verkoop van de appartementen gevuld met leden; elke nieuwe eigenaar wordt automatisch lid. Tussentijds opzeggen kan niet. Pas als je je huis verkoopt, stopt het lidmaatschap. Ook voor de appartementen in Floating Gardens wordt een VvE opgericht. Je bent als koper gedeeld eigenaar van het appartementengebouw en daarmee ook gedeeld verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, ieder voor een vastgesteld deel. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud, het behartigen van het gezamenlijke belang van alle eigenaren, het beheer van het gebouw en zorgt er ook voor dat er genoeg financiële middelen zijn voor groot onderhoud.

Daarnaast zorgt de VvE voor verzekeringen van het gebouw. Op deze manier staat het gebouw er altijd netjes, goed verzorgd én groen bij. In de aktes van de notaris staat omschreven waarvoor de VvE verantwoordelijk is. Voor het beheer en onderhoud betaal je een maandelijkse bijdrage aan de VvE. Lees meer over de VvE in de brochure.

## 6. DE BOUW IS GESTART!

De bouw van Floating Gardens is gestart in het najaar van 2021. De reeds vervallen bouwtermijn worden in rekening gebracht bij de notaris, en eventueel als je vroeg in het traject koopt, door de aannemer. In de aannemingsovereenkomst lees je enkele belangrijke details. Zoals:

- De bouwfasen en de termijnen van de bouw die de aannemer aan u in rekening brengt:  
Zodra een deel van de bouw is afgerond ontvangt u een factuur. Een factuur is bijvoorbeeld 10% van de aanneemsom. Alle facturen bij elkaar zijn 100% van de aanneemsom. De facturen hebben een betaaltermijn van 14 dagen. Betaalt u na 14 dagen, dan wordt er bouwrente in rekening gebracht.
- De werkbare dagen: In de aannemingsovereenkomst staat het aantal werkbare dagen waarbinnen de aannemer de woning aan u moet opleveren. Bekijk op tijd wanneer deze periode afloopt. Dan weet je de uiterlijke termijn waaraan de aannemer zich houdt voor de overdracht van de sleutel. Ook heb je een richtlijn waarop je jouw huidige woonsituatie kunt sturen.



---

De appartementen worden zeer compleet geleverd. Lees er meer over in de koperskeuzelijst en de technische omschrijving, op de website. Heb je specifieke woonwensen qua afbouw? Maak jouw wensen vóór ondertekening van de overeenkomsten bekend bij de makelaar. De aannemer gaat vervolgens na wat de mogelijkheden zijn.

**a. Wanneer wordt de woning door de aannemer aan mij opgeleverd?**

Deze vraag wordt het meest gesteld en is het lastigst op voorhand te beantwoorden. Daarom is dit een onderwerp waar wij duidelijk en transparant over informeren.

**Prognose (!) bij Start Verkoop**

Vanaf Start Verkoop zal je mondeling een voorzichtige (!) prognose (!) worden meegegeven qua sleuteloverdracht. Je kunt alléén rechten ontlenen aan de afspraak in de aannemingsovereenkomst: de woning dient aan je opgeleverd te worden binnen een x-aantal werkbare dagen.

**Contract**

De aannemer kan lange tijd (ook tijdens de bouw) alleen een prognose afgeven en zal terughoudend zijn in het noemen van de exacte maand. Een aannemer kan immers plannen wat hij wil; maar als het weer het niet toelaat of een leverancier roet in het eten gooit dan is de maand die hij noemde alweer van de baan; Jij niet blij, hij niet blij. De aannemer heeft als enige richtlijn het aantal werkbare dagen in de aannemingsovereenkomst. De aannemer zal je op een gegeven moment uitnodigen voor de voorschouw en voor de oplevering met een concrete datum en tijdstip. Dit is circa een maand voor de sleuteloverdracht.

**Dilemma**

Misschien voel je het al aankomen. In de laatste maanden voor oplevering gaat er spanning ontstaan tussen jouw privé planning en die van de aannemer. Je wilt afspraken kunnen maken met de stukadoor of de keukenleverancier, maar de aannemer is nog niet zover om een finale opleverdatum te noemen. Dit is een realiteit die bij het kopen van een nieuwbouwwoning hoort. De aannemer heeft vanzelfsprekend jouw woongeluk voor ogen en wil vol trots de woning aan opleveren. Alleen, de aannemer zal de contractuele afspraak met jou en zijn eigen planning aanhouden als richtlijn.

**Plan de campagne**

Een naadloze aansluiting tussen jouw huidige woning en jouw nieuwe woning kan dus spannend worden. Overleg daarom op tijd met de makelaar of verhuurder welke mogelijkheden er zijn op basis van de opleverprognose tot en met het gebruik van het volledige aantal werkbare dagen. Overleg ook met bijvoorbeeld met de keukenleverancier, de stukadoor, etc.

**7. AANVULLENDE INFORMATIE**

**a. Prijsstijgingen**

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeen- gekomen totale koop- en aanneemsom, de eventueel verschuldigde vergoeding en rente(s) staan vast. Een uitzondering hierop zijn wijzigingen in het BTW-tarief en de door de overheid wettelijk vastgestelde of nog vast te stellen bijdragen. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de aannemer.



---

#### **b. Koopsom en aanneemsom betalen**

De koopsom bestaat uit de grond-, ontwikkelings- en bijkomende kosten zoals benoemd in de koopovereenkomst. De koopsom wordt in één keer voldaan ten tijde van de levering bij de notaris. De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Een bouwtermijn hoeft pas betaald te worden nadat hiervoor een factuur is ontvangen van de aannemer. De factuur kan betaald worden uit eigen middelen of kan worden doorgestuurd naar de hypotheekverstrekker die de factuur betaalt vanuit het bouwdepot. De laatste bouwtermijn moet vóór oplevering van de woning betaald zijn, alleen dan wordt de sleutel van de woning uitgereikt.

#### **c. Met de Woningborg garantie heb je de zekerheid dat je woning wordt afgebouwd**

Floating Gardens wordt gebouwd met de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. De garantie bestaat uit twee onderdelen; een afbouw- en kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kun je lezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl). Ook informeert de makelaar je hierover graag tijdens het gesprek.

#### **Vragen?**

Wij gaan er vanuit dat je nu een goed beeld hebt van alle zaken rond de aankoop van een woning in Floating Gardens. Heb je nog vragen over de procedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken? Neem dan contact op met de makelaar:

Contactgegevens makelaar:

**Van de  
Steege**  
Makelaarsgroep

Van de Steege Makelaarsgroep  
020 – 435 70 00  
[amsterdam-noord@vandesteege.nl](mailto:amsterdam-noord@vandesteege.nl)

**We zien je inschrijving graag tegemoet!**  
**Het team van Floating Gardens**

