

Wegwijzer bij aankoop De Jacob 2^e fase 27 middeldure koopappartementen

Dank voor je belangstelling voor de middeldure koopappartementen, de 27 tweekamer appartementen in het nieuwbouwproject De Jacob in Amsterdam. Dit ontwerp van architect Geurst & Schulze is ontwikkeld door de Alliantie Ontwikkeling en M.J. de Nijs Projectontwikkeling. Met deze wegwijzer bij aankoop willen wij de gang van zaken rondom de verkoop van deze 2^e fase van De Jacob duidelijk op een rijtje zetten.

De informatie over het hele project De Jacob en het totale aanbod van alle woningen vind je terug op de website www.wonenindejacob.nl

De Jacob 2^e fase

Comfortabele, duurzame én betaalbare woningen zijn schaars in Amsterdam. Maar niets is onmogelijk! Dat bewijst nieuwbouwproject De Jacob in Amsterdam West. De 2^e fase van De Jacob krijgt namelijk 27 middeldure tweekamer appartementen van circa 50 m². Deze zijn gelegen in het gebouw Eduard. Met een balkon op het westen of zuiden, een comfortabele lift, fietsenstallingen en een gemeenschappelijke tuin is het in De Jacob aangenaam wonen. De prijs: € 324.000 euro (v.o.n.), inclusief afgekochte erfpacht. De appartementen gaan op **vrijdag 4 februari om 12.00 uur in verkoop**. Vanaf dan kan je je inschrijving voor de appartementen en de deadline van inschrijving is **maandag 14 februari 2022 om 17.00 uur**.

Bij de verkoop van deze 27 appartementen gelden een aantal belangrijke zaken:

1. Voorrangsregeling bij aankoop voor diverse categorieën
2. Zelfbewoningsplicht
3. Anti speculatiebeding bij verkoop binnen 10 jaar
4. Verplicht aan te leveren stukken
5. Geen parkeermogelijkheid

In de rest van deze koopwijzer lees je hier meer over.

Inschrijfprocedure en start verkoop

Je kan je vanaf **vrijdag 4 februari a.s. om 12.00 uur** inschrijven voor één van de fraaie 27 appartementen in De Jacob 2^e fase. Heb je interesse in een of meerdere woningen, vul dan het inschrijfformulier op de site volledig in (**let op: inschrijfformulier 2^e fase!**), **upload de vereiste documenten** en geef je voorkeuren voor bouwnummers aan, op volgorde van jouw voorkeur. Jouw inschrijving is geheel vrijblijvend en geeft geen recht op toewijzing. Er wordt alleen verkocht aan particulieren en voor eigen bewoning. Je kan maximaal één inschrijving inleveren, dubbele inschrijvingen worden niet geaccepteerd. Belangstellenden die samen willen kopen dienen zich samen, op één inschrijving, aan te melden. De inschrijving sluit op **maandag 14 februari 2022 om 17.00 uur**.

Voorrang

Bij de eerste ronde inschrijvingen wordt aan bepaalde categorieën voorrang gegeven. Hiermee bevorderen we de doorstroom in het woningbezit. Mits voor de deadline ingeschreven en alle benodigde documentatie correct aangeleverd krijgen deze inschrijvers voorrang bij de toewijzing.

De volgende volgorde van toewijzing wordt aangehouden:

1. Stadsvernieuwingsurgente: huurders van de Alliantie die wegens sloop of renovatie hun woning definitief moeten verlaten of mogen terugkeren naar hun huis, maar graag willen kopen;
2. Huurders met een sociaal huurcontract die een woning van de Alliantie achterlaten;
3. Huurders met een sociaal huurcontract die een huurwoning in de stadsregio Amsterdam achterlaten van een andere woningcorporatie dan de Alliantie;
4. Overige huurders die een woning van de Alliantie achterlaten met een maximale huurprijs van € 1100,00 per maand (prijspeil 2022 middensegment huurwoning de Alliantie);
5. Geïnteresseerden die een belastbaar huishoudinkomen hebben tot € 80.000 bruto per jaar;
6. Andere geïnteresseerden.

Overige geldende bepalingen:

- Op de woningen zit zowel een anti-speculatiebeding als een kettingbeding. Dit betekent, dat als de woning binnen een periode van 10 jaar na oplevering wordt doorverkocht, de koper de verleende korting op de oorspronkelijke koopprijs v.o.n. (€ 50.000) aan de Alliantie Ontwikkeling terugbetaalt. Binnen 3 jaar volledig, tussen 3 en 10 jaar de helft. De volledige tekst hiervan tref je als bijlage bij deze koopwijzer.
- Op de woningen zit ook een zelfbewoningsplicht. Ze kunnen dus alleen worden gekocht voor eigen bewoning, niet als belegging cq. voor de verhuur. De koper moet er zelf wonen en op het adres ingeschreven staan.
- Indien een voorrangskandidaat een woning in De Jacob koopt, moet de huidige huurwoning binnen twee maanden na oplevering van de woning in De Jacob worden opgezegd.
- Het is niet mogelijk voor de kopers van woningen in de 2^e fase om een parkeerplaats in De Jacob te kopen. Daarnaast geldt vanuit de gemeente Amsterdam dat kopers van een woning in De Jacob niet in aanmerking komen voor een vergunning voor parkeren op straat.

Financieringsverklaring

Naast controle op juistheid van de aangegeven voorrangscategorie is ook de financiële haalbaarheid van belang. Zo voorkomen we teleurstellingen. Vandaar dat bij inschrijving verplicht een financieringsverklaring ingeleverd moet worden. Zo'n financiële toets kan jouw hypotheekadviseur of bank uitvoeren.



De Rabobank biedt voor project De Jacob een snelle service. Via deze link kun je je contactgegevens achterlaten: **Financiële Check De Jacob Geelbuurt (rabobank.nl)**. Vervolgens belt een van de projectadviseurs je zo spoedig mogelijk op. In de telefonische afspraak nemen zij je financiële situatie met je door en mailen na afloop direct de financieringsverklaring.

Aanleveren stukken bij inschrijving

Wil je inschrijven voor de woningen, vul dan het inschrijfformulier op de site volledig in (**let op: inschrijfformulier 2^e fase!**), **upload de vereiste documenten** en geef je voorkeuren voor bouwnummers aan, op volgorde van jouw voorkeur.

De vereiste documenten bij het inschrijfformulier zijn:

- **Verhuurdersverklaring**: verplicht bij inschrijving voor de voorrangscategorieën 1 t/m 4 om aan te tonen in welke huurwoning van een corporatie je nu woont. De verhuurdersverklaring kan je opvragen bij je huidige verhuurder.
- **Inkomensverklaring 2020 + jaaropgave 2021**: verplicht bij inschrijving voor de voorrangscategorieën 1 t/m 5 om aan te tonen dat het belastbaar huishoudinkomen niet meer bedraagt dan € 80.000 bruto per jaar. De inkomensverklaring (voorheen IB60-formulier) wordt door de Belastingdienst verstrekt. Op de [site van de Belastingdienst](#) kun je deze downloaden. De jaaropgave 2021 is in januari 2022 door je werkgever verstrekt.
- **Financieringsverklaring**: verplicht bij voorrangscategorieën 1 t/m 5 en uitkeringsgerechtigden uit categorie 6 om financiële haalbaarheid van aankoop aan te tonen. Daarnaast aan te bevelen voor overige inschrijvers uit categorie 6. Zie onder het kopje “financieringsverklaring” hierboven hoe je deze kan aanvragen.

Ben je eigen ondernemer, dan geldt bovenstaande in aangepaste vorm. De inkomensverklaring 2020 dient altijd te worden aangeleverd. Bij ZZP en vof lever je daarnaast je voorlopige aanslag inkomstenbelasting 2022 in die je in januari hebt ontvangen van de Belastingdienst. Heb je echter een BV, dan krijg je ‘gewoon’ een jaaropgave, die er al is voor 2021 en lever je die daarnaast in.

Het volledige overzicht van de aan te leveren stukken tref je als bijlage bij deze koopwijzer.

Advies: verzamel eerst alle vereiste documenten, zodat je die verplichte bijlagen bij je inschrijving kan uploaden. Inschrijving als gestart? Geen probleem, je kunt deze tussentijds opslaan en op een later moment afmaken. Let wel op de deadline van maandag 14 februari 2022 om 17.00 uur.

Toewijzing

De eerste ronde inschrijvingen sluit op **maandag 14 februari 2022 om 17.00 uur**. In de twee weken erna worden alle inschrijvingen gecontroleerd op compleetheid en op financierbaarheid. Als niet alle vereiste documenten zijn aangeleverd of te laat, dan wordt jouw inschrijving afgewezen. Ook als de opgegeven voorrangscategorie niet klopt of de aankoop van de door jouw gewenste woning op basis van de financieringsverklaring niet haalbaar blijkt te zijn, vervalt jouw inschrijving.

Na die twee weken worden de woningen toegewezen waarbij inschrijvers die tot de voorrangscategorieën behoren voorrang krijgen. Bij meerdere kandidaten uit dezelfde categorie wordt binnen het digitale toewijzingssysteem geloot.

Op basis van de op het inschrijfformulier aangegeven voorkeur(en) voor bouwnummer(s) worden kandidaten waaraan een woning is toegewezen uitgenodigd voor een verkoopgesprek. Dit verkoopgesprek vindt maximaal 1 week na uitnodiging hiertoe plaats.

Het verkoopgesprek

In het verkoopgesprek ontvang je de aanvullende informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van het stadsappartement van De Jacob 2^e fase over te gaan. Zoals onder andere concepten van de koop- en aannemingsovereenkomst en splitsingsakte, aanvullende notariële stukken en technische stukken, zoals de verkooptekeningen, technische omschrijving en informatie over koperskeuzemogelijkheden. 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. Het afsluiten van een hypotheek voor een nieuwbouw woning is een complex proces. Bij nieuwbouw betaal je de koop in termijnen. De hypotheek die hiervoor wordt afgesloten wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot worden de rekeningen betaald van de aannemer en eventuele andere kosten voor de woning. Het is belangrijk dat er wordt gelet op punten als geldigheidsduur offerte, erfpacht, grondrente, rente tijdens de bouwperiode, rentevergoeding bouwdepot, inbreng eigenwoningreserve etc. Om er voor te zorgen dat je een financiering op maat krijgt aangeboden, zijn meerdere zaken van belang. Zie de website onder het kopje "Financiering" voor meer informatie over de financieringsmogelijkheden die de Rabobank biedt. Wil je nu al graag meer informatie over mogelijkheden en projectfinancieringen en/of een gesprek met een adviseur, dan kan dat uiteraard. Je kunt dan contact opnemen met Hallie & Van Klooster Makelaardij en met de Rabobank. Zie onder "Financiering" op de website voor de gegevens van de Rabobank.

Indien zo overeengekomen, wordt aan het einde van het gesprek op een zogenaamd reserveringsformulier aangegeven op welke woning en tot welke datum je een reservering op een bepaald bouwnummer hebt gekregen. De reserveringsperiode is maximaal één week vanaf datum van het verkoopgesprek.

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.

Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Indien je besluit om de woning van jouw keuze aan te kopen maken wij met jou een afspraak voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. De koop- en aannemingsovereenkomst wordt 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 koop- en aannemingsovereenkomst wordt ook een ontbindende voorwaarde opgenomen voor het verkrijgen van een passende financiering.

Naar de notaris

Gelden er geen ontbindende of opschortende voorwaarden meer, dan maakt notariskantoor Brummelhuis te Amsterdam binnen de in de koop- en 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.

Koopsommen en erfpacht

De Jacob wordt gebouwd op erfpachtgrond. De grond wordt door de gemeente Amsterdam in voortdurende erfpacht uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 2000. De prijzen op de prijslijst zijn inclusief 50 jaar vooruitbetaalde erfpachtcanon. Het is bij De Jacob niet mogelijk om te kiezen voor een jaarlijks te betalen erfpachtcanon. Meer informatie over de erfpacht ontvang je tijdens het gesprek met de makelaar.

Op het moment van aankoop kiezen voor het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam behoort niet tot de projectmogelijkheden. In een later stadium kan een koper dit desgewenst op individuele basis met de Gemeente regelen.

Geen parkeren voor 2^e fase

Het is niet mogelijk voor de kopers van woningen in de 2^e fase om een parkeerplaats in De Jacob te kopen. Daarnaast geldt vanuit de gemeente Amsterdam dat kopers van een woning in De Jacob niet in aanmerking komen voor een vergunning voor parkeren op straat.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Jacob 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. Ook informeren wij jou hierover tijdens het verkoopgesprek.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Koop je appartement in De Jacob, dan ben je, na levering, 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. Uiteindelijk beslissen alle leden over de definitieve hoogte van de servicekosten. Voor meer informatie over de VvE kan je terecht bij de makelaar.

Website en informatie

Uitgebreide informatie over De Jacob vind je in de verkoopdocumentatie op de website van het project: www.wonenindejacob.nl. Op de website en op de plattegronden vind je uitgebreide informatie over de karakteristieken en bijzonderheden van de verschillende woningen, evenals de prijslijst. In de technische omschrijving staat straks het afwerkingsniveau van de woningen uitgebreid omschreven.

Informatie over de buurt kan je ook nalezen op de website. Meer informatie over heel Slotervaart, staat op de site van de gemeente: <https://www.amsterdam.nl/slotervaart/>

Interesse in grotere appartementen of gezinswoningen

De Jacob biedt ook grotere appartementen en gezinswoningen met tuin aan. Heb je daar belangstelling in, neem dan een kijkje op de website en kijk naar de 1^e fase.

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:

Hallie & Van Klooster Makelaardij
Frederik Hendrikstraat 84
1052 HX Amsterdam
Tel (020) 6 816 716
projecten@hallie-vanklooster.nl

Op kantoor van de verkopend makelaar Hallie & Van Klooster Makelaardij staat een prachtige en informatieve maquette van het project. Bel voor een afspraak om een kijkje te komen nemen.

Wij zien jouw aanmelding graag tegemoet!

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam De Jacob

Bijlagen:

- **Overzicht vereiste documenten bij inschrijving**
- **Anti speculatiebeding**

***Aan dit overzicht en aan de prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend.
Wijzigingen voorbehouden.***

Versie4 dd 29-03-2022

BIJLAGE 1: OVERZICHT VERPLICHTE DOCUMENTEN BIJ INSCHRIJVING

Loondienst

Naam document	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	Cat. 4	Cat. 5	Cat. 6
Verhuurdersverklaring	X	X	X	X		
Inkomensverklaring 2020	X	X	X	X	X	
Jaaropgave 2021	X	X	X	X	X	
Financieringsverklaring	X	X	X	X	X	

Zelfstandig ondernemer

Naam document	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	Cat. 4	Cat. 5	Cat. 6
Verhuurdersverklaring	X	X	X	X		
Inkomensverklaring 2020	X	X	X	X	X	
Voorlopige aanslag inkomstenbelasting 2022 of Jaaropgave 2021	X	X	X	X	X	
Financieringsverklaring	X	X	X	X	X	

Gepensioneerd

Naam document	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	Cat. 4	Cat. 5	Cat. 6
Verhuurdersverklaring	X	X	X	X		
Inkomensverklaring 2020	X	X	X	X	X	
Bankafschrift januari 2022 met bijschrijving AOW en/of pensioen(en)	X	X	X	X	X	
Financieringsverklaring	X	X	X	X	X	

Uitkeringsgerechtigd

Naam document	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	Cat. 4	Cat. 5	Cat. 6
Verhuurdersverklaring	X	X	X	X		
Inkomensverklaring 2020	X	X	X	X	X	
Bankafschrift januari 2022 met bijschrijving uitkering	X	X	X	X	X	
Financieringsverklaring	X	X	X	X	X	X

BIJLAGE 2: ANTISPECULATIEBEDING BIJ DE JACOB 2^E FASE

27 middeldure koopappartementen De Jacob Amsterdam

Anti-speculatiebeding bij vervreemding

Ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid de Alliantie

Ontwikkeling B.V., hierna te noemen “dAO”, en ten laste van de kopers van de appartementsrechten met de bouwnummers 195 t/m 203, 217 t/m 225 en 239 t/m 247 (appartementsindexnummers 25 t/m 33, 47 t/m 55 en 69 t/m 77), hierna te noemen “koper”, wordt het navolgende anti-speculatiebeding opgelegd, luidende als volgt:

- a. koper verplicht zich het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van een woning, hierna te noemen: woning, niet aan derden te zullen doorverkopen, economische levering daaronder begrepen een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden;
- b. het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeisers;
 3. schriftelijke voorwaardelijke ontheffing door dAO als bedoeld in lid d;
- c. het bepaalde in de leden a. en b. vervalt nadat de koper en eventuele medekoper de desbetreffende woning gedurende tien (10) achtereenvolgende jaren heeft bewoond.

Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop de woning aan koper en eventuele medekoper is opgeleverd, welke datum van oplevering wordt vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering;

- d. dAO kan naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek voorwaardelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Aan de ontheffing worden door dAO de hierna onder e. genoemde voorwaarden verbonden.

De voorwaardelijke ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. verandering van werkkring van koper of eventuele medekoper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden buiten een straal van zeventig (70) kilometer vanaf de woning gerekend;
2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner;
3. beëindiging van de samenlevingsvorm tussen koper en medekoper;
4. verhuizing daartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper, medekoper of een van zijn gezinsleden;
- e. 1. indien koper in strijd handelt met het hiervoor bepaalde in sub a. is koper:
 - a. in het geval van een voortijdse verkoop tijdens de bouwfase of binnen drie (3) jaar na oplevering van de woning zoals bedoeld onder 1.c. zonder

- daarvoor ontheffing te hebben verkregen van dAO, verplicht om aan dAO terug te betalen de door dAO aan koper verleende korting op de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam, te weten vijftigduizend euro (EUR 50.000,00);
- b. in het geval van een voortijdse verkoop na drie (3) jaar na oplevering van de woning zoals bedoeld onder 1.c. zonder dat daarvoor ontheffing te hebben verkregen van dAO, verplicht om aan dAO terug te betalen vijftig procent (50 %) van de door dAO aan koper verleende korting op de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam, te weten vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000,00);
 - c. in het geval er geen sprake is van zelfbewoning van de woning, maar een ingebruikgeving anderszins, verplicht om op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan dAO een boete te betalen van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00).
2. in schrijvende gevallen, zulks ter beoordeling van dAO, kan dAO ten aanzien van de afdracht aan dAO een lager bedrag vaststellen dan het bedrag dat volgens het bepaalde in de vorige leden afgedragen zou moeten worden.

Boetebeding

Indien koper in strijd handelt met een van deze kwalitatieve verplichtingen, en/of de bijzondere bepalingen, verbeurt hij ten bate van dAO door het enkele feit der overtreding een boete van vijftig euro (EUR 50,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

3 maart 2022