

Projectinformatie Switi Fase 3C

Switi 69 woningen Amsterdam Zuid-Oost

Beste aspirant koper,

Je staat op het punt om een woning te kopen in het mooie plan Switi Fase 3C in Amsterdam Zuid-Oost, wat tevens ook de laatste fase is van Switi. Deze leeswijzer is bedoeld om een toelichting te geven op de contracten en enkele inhoudelijke zaken die hierbij horen. Daar komen we verderop op terug. Eerst zullen wij een korte toelichting geven op de geschiedenis van dit bijzondere project.

Geschiedenis

Switi Fase 3C is gelegen in de buurt Gooise kant. Door de jaren heen zijn er ruim 235 woningen opgeleverd, waar jong en oud met plezier is gaan wonen. De Gooise kant ligt in de wijk K in Amsterdam Zuidoost, aangrenzend aan de woonbuurten Kelbergen en Kortvoort. Deze buurten worden op natuurlijke wijze gescheiden door water.

Wellicht volg je het project nauwlettend via de website of ben je al bekend met de reeds gerealiseerde fasen van Switi. Wij kunnen stellen dat Switi Fase 3C een bijzonder project is, dat geldt zowel voor de woningen als voor de openbare inrichting. In samenwerking met de gemeente Amsterdam is er een hoge ambitie gesteld op het gebied van duurzaamheid, dit uit zich onder meer in het materiaalgebruik van de woningen en de parkachtige omgeving. Recreëren en aangenaam verblijven geldt als basis voor de openbare inrichting, waarin speelaanleidingen komen voor kinderen en de auto te gast is.

De woningen worden volledig van CLT (Cross Laminated Timber) en bamboe gemaakt.

CLT wordt gemaakt van snelgroeiend hout dat kruislings wordt verlijmd. Er worden grote bouwelementen van verschillende diktes gemaakt die kunnen worden geprefabriceerd in elk wensbare vorm. Denk daarbij ook aan sparingen, deuren en leidingen. De elementen worden ter plaatse in elkaar gezet en zodoende makkelijk te vervangen of aan te passen. CLT is na gebruik makkelijk te recycleren. Het hout ademt en isoleert. Een extra voordeel is dat hout wordt gemaakt van een oneindige bron, die thuis hoort in de biologische kringloop.

Parkeren

In het project Switi fase 3C is de auto ondergeschikt en stimuleren wij de toekomstige bewoners om andere soorten van vervoer te gebruiken. De beschikbare parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, zodat de (toekomstige) bewoner volop kan genieten van de parkachtige omgeving.

De eengezinswoningen krijgen elk een parkeerplaats met laadvoorziening op eigen terrein.

Het appartementengebouw beschikt over een afgesloten parkeerterrein met 13 parkeerplaatsen. Tevens zijn er 4 parkeerplaatsen bedoeld als deelautoplekken. Mede door het beperkt aantal beschikbare parkeerplaatsen en ondanks dat het openbaar vervoer in een straal van ongeveer 2 km beschikbaar is (zowel bus, metro én trein), is het soms best handig om een auto ter beschikking te hebben. Om deze reden zijn wij een leveringsovereenkomst aangegaan met Amber Nederland BV, een zogenaamde deelautoleverancier.

Amber Nederland zal de eerste 3 jaar na oplevering van het appartementengebouw garanderen dat er op de 4 deelautoplekken altijd een auto klaarstaat, mits je dit minimaal 3 uur van te voren hebt aangevraagd. Ook omwonenden kunnen gebruik maken van het Amber concept en om die reden toegang krijgen tot het – niet afgesloten gedeelte – van het parkeerterrein. Na de 3 jaar is de keuze aan VVE om dit deelautoconcept voort te zetten of te kiezen voor soortgelijk deelautoconcept.

Projectinformatie Switi Fase 3C

Switi 69 woningen Amsterdam Zuid-Oost

De overige 13 parkeerplaatsen bevinden zich achter een slagboom en worden verkocht in de vrije verkoop. Bij inschrijving kun je kenbaar maken of je interesse hebt in een parkeerplaats en vervolgens worden deze toegewezen aan de toekomstige kopers van het appartementencomplex.

Wij willen je er ook op wijzen dat je, volgens het Amsterdamse beleid, bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Amsterdam **geen** parkeervergunning kunt aanvragen.

Groen en ecologie

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkelingen in Switi Fase 3C is het evenwicht tussen gebouw en “groen”. Je zult zien dat er bij de woningen aandacht wordt besteed aan de integratie van groen bij de woningen. Dit heeft als doel om de biodiversiteit te vergroten.

In het appartementengebouw worden er op dakopbouw groene gevels gerealiseerd, die tevens ook de biodiversiteit bevorderen. Het groen zal door de Vereniging van Eigenaren (VvE) moeten worden onderhouden. In de openbare ruimte worden diverse nestkasten geplaatst ten dienste van diverse diersoorten.

Erfafscheidingen

Zowel tussen de terrassen als de voortuinen van de eengezinswoningen is ook bewust gekozen voor bamboe erfafscheidingen vanwege de eenheid met de gevels en tevens ook de duurzaamheid van het materiaal.

Contracten

Bij aankoop van een woning of appartement ontvang je twee contracten. De Koopovereenkomst, die je sluit met **BPD ontwikkeling BV** voor de aankoop van de grond danwel het appartementsrecht in erfpacht, en de Aannemingsovereenkomst die je sluit met aannemer **Ekowood Houses** voor de bouw van de woning/appartement. De bijlagen die bij de aannemingsovereenkomst horen zijn alle relevante documenten die te maken hebben met de bouw van de woning/appartement.

Bij de koopovereenkomst zitten de juridische bijlagen. Wij kunnen ons voorstellen dat dit niet eenvoudig leesbaar of goed te begrijpen is. Vandaar dat we deze hier toelichten.

Bij de overeenkomst van een appartementsrecht in Amsterdam zitten altijd:

1. **Akte van Levering** waarin de zogenaamde “Bijzondere bepalingen” zijn opgenomen die voortvloeien uit de erfpachtovereenkomst;
2. **Splitsingsakte** en **bijbehorende splitsingstekening**, waarin de scheiding tussen de gemeenschappelijke zaken en de privé-gedeelten van het gebouw wordt geregeld; In de splitsingsakte is onder meer het reglement opgenomen welke als basis geldt voor de VvE;
3. De algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
4. Het keuzeformulier voor de betalingswijze van de erfpachtcanon

Bij de koopovereenkomst van een grondgebonden woning in Amsterdam zitten altijd:

1. **Akte van Levering** waarin de zogenaamde “Bijzondere bepalingen” zijn opgenomen die voortvloeien uit de erfpachtovereenkomst;
2. **Juridische situatietekening**, waarin onder meer de (kadastrale) grenzen staan aangegeven en hoe de grenzen van uw perceel worden benoemd in de akte.
3. De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
4. Het keuzeformulier voor de betalingswijze van de erfpachtcanon

Projectinformatie Switi Fase 3C

Switi 69 woningen Amsterdam Zuid-Oost

Toelichting erfpacht voortdurend en eeuwigdurend

Eengezinswoningen

Binnen Switi fase 3C worden de eengezinswoningen aangeboden via het 'oude' erfpachtstelsel en de appartementen via het 'nieuwe' erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam.

Dit houdt simpel gezegd in dat je bij de eengezinswoningen 4 mogelijkheden hebt wat betreft de erfpachtcanon. Zo kun je kiezen deze per jaar te betalen, 10 of 25 jaar vast te zetten of voor 50 jaar af te kopen.

Appartementen

Bij de appartementen heb je de mogelijkheid om de erfpachtscanon per jaar te betalen óf eeuwigdurend af te kopen. Wanneer de verkoop start, kan je erfpachttarieven terugvinden op de prijslijst die bij de downloads staan van jouw favoriete bouwnummer. Verder verwijzen wij u naar de algemene erfpachtbepalingen van de gemeente Amsterdam.

Zelfbewoningsplicht

Er geldt voor de appartementen een zelfbewoningsplicht voor een natuurlijk persoon. De koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van de woning aan koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen.

Wij hopen dat wij je met bovenstaande toelichting wat meer duidelijkheid hebben kunnen geven op de bijlagen behorende bij de overeenkomst.

Met hartelijke groet,
Team Switi Amsterdam

Amsterdam, 17 September 2021

Disclaimer:

Deze toelichting beoogd geen volledige/ uitputtende toelichting op de diverse aspecten van het project te omvatten. Tevens is deze toelichting geen contractstuk bij de Koopovereenkomst danwel de Aanneemovereenkomst. Slechts de inhoud van en de bijlagen behorende bij de Koopovereenkomst danwel de Aanneemovereenkomst zijn onderdeel van de overeenkomst tussen Ontwikkelaar of Ondernemer en de Verkrijgers. Aan deze toelichting kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.