Gemeente
Amsterdam

# Wonen op het IJ in uw zelf-gebouwde droomvilla? Het kan nu in de Houthaven



## Zelfbouwbrochure Houthaven 2020

4 waterkavels op de kop van Memeleiland

amsterdam.nl/zelfbouw

De Houthaven 4

Locatie van de zelfbouwkavels en directe omgeving 8

De zelfbouwkavels en regelgeving 11

Erfpacht 13

Inschrijving, loting en toewijzing,
Erfpachtovereenkomst en Uitgifte 16

Informatie vanuit de Gemeente Amsterdam 21

Colofon 22

# Een eigen Villa bouwen, op het water? Dat kan in de Houthaven!

**Zelf uw eigen villa bouwen in Amsterdam? Vlakbij het centrum en helemaal volgens uw eigen wensen? Dat kan in de Houthaven, de nieuwe Amsterdamse woonwijk aan het IJ, op tien minuten fietsen van het centrum! Op de kop van Memeleiland komen vier zelfbouw waterkavels beschikbaar. Geweldige kavels vanwege hun afmeting en het uitzicht over het IJ. Een unieke kans om uw eigen huis te bouwen op het water.**



Visualisatie hoe de gebouwen en de watervilla('s) er uit kunnen zien. Kunnen geen rechten aan ontleend worden.

In deze brochure vindt u informatie over de watervilla's, zelf bouwen, de kavels, erfpacht en de inschrijving-, loting- en uitgifteprocedure. Algemene informatie over zelfbouw vindt u op: www.amsterdam.nl/zelfbouw.

# De Houthaven

De Houthaven is *de* nieuwe woonwijk van Amsterdam aan het IJ. De Houthaven bestaat uit een groene oever met een park en zeven unieke eilanden gelegen ten Noordwesten van het centrum. De Houthaven is nog in ontwikkeling en wordt naar verwachting eind 2024 voltooid.
In totaal worden hier 2700 woningen gerealiseerd, die gefaseerd opgeleverd worden. Zo hebben de eerste inwoners vijf jaar geleden hun intrek genomen en is de wijk in volle bloei.



Uitzicht over het IJ vanaf het Revaleiland richting het iconische Pontsteigergebouw

## Wonen aan de nieuwe Amsterdamse Grachten

De Houthaven fungeerde van 1896 tot 1945 als belangrijke handelshaven voor de opslag en het vervoer van hout. Toen de haven zijn functie verloor, werd het langzaam een industrieel gebied dat nu is getransformeerd naar een woonwijk. In de nieuwbouw van de huidige Houthaven zijn het industriële en moderne karakter met elkaar verweven. Ieder eiland is ontworpen aan de hand van een eigen thema passend bij de rest van de stad. Denk hierbij aan de sfeer van de pakhuizen van weleer of bijvoorbeeld aan de bekende bouwstijl van de Amsterdamse School. De grachten zijn inmiddels gevuld met water, waardoor de eerste eilanden realiteit zijn.

De Houthaven heeft een unieke positie in het IJ. Het grenst aan de zuidkant aan de Spaarndammerbuurt en aan de westkant aan de Minerva Haven. Ten noorden is de Houthaven begrensd door een strekdam. Aan de overkant van het IJ bevindt zich de NSDM-werf. Daarnaast is het Westerpark dicht in de buurt en ook het centrum is via de Haarlemmerbuurt eenvoudig en snel te bereiken.

## Stedenbouwkundig plan Houthaven

e hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan zijn eilanden in het IJ. De eilanden hebben elk een eigen karakter, ingebed in de maat van elk eiland, de gekozen verkaveling en de architectuur.

De richting van de eilanden is gebaseerd op de oude insteekhavens, die oorspronkelijk aanwezig waren. Ook de Spaarndammerdijk wordt als landschappelijk element in ere hersteld. Het water is weer terug aan de dijk en vanuit de Spaarndammerbuurt is direct zicht op het IJ.

De relatie tussen de Spaarndammerbuurt en de Houthaven is groot. Ze sluiten ruimtelijk, functioneel en economisch op elkaar aan. Bewoners uit de Houthaven winkelen in de Spaarndammerstraat; bewoners van de Spaarndammerbuurt maken gebruik van de scholen en de groene plekjes en pleintjes in de Houthaven. Voor een goede verbinding tussen beide buurten is het doorgaande verkeer op de Tasmanstraat/Spaarndammerdijk in een tunnel ondergebracht. Bovenop de tunnel is een park gerealiseerd, dat als verbindende schakel tussen beide buurten fungeert.



Gracht tussen het Narva-eiland en Memeleiland, de eerste van in totaal 7 grachten die nog worden uitgegraven

## Voorzieningen

In de Houthaven bevinden zich meerdere cafés en restaurants, een hotel, een gymnasium, twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een buitenschoolse opvang, een kapper, een sportschool, een gezondheidscentrum en een apotheek. Voor de supermarkt en overige voorzieningen kunt u terecht in de Spaarndammerbuurt. Er is een park over nagenoeg de hele breedte van de Houthaven, die de buurt verbindt met de Spaarndammerbuurt.

## Parkeren

### Autoparkeren voor bewoners

De Houthaven is autoluw van opzet. Dit betekent dat een aantal eilanden autovrij is en het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte beperkt is. Bewoners parkeren op eigen terrein, ondergronds of inpandig. Op deze manier ontstaat een straatbeeld met zo min mogelijk geparkeerde auto's. Bewoners van de Houthaven krijgen geen vergunning voor parkeren op straat. Uitzondering zijn de bewoners van de woonschepen. Als bewoner van een watervilla komt u niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Op het naastgelegen Libau-eiland ontwikkelt BPD woningen en een ondergrondse parkeergarage. De gemeente is in overleg met BPD om 4 parkeerplaatsen te kunnen verkopen aan de kopers van de waterkavels. De prijs voor een parkeerplaats komt te liggen tussen € 60.000,- VON en € 70.000,- VON. Deze prijs is exclusief servicekosten. Als de gemeente en BPD hierover geen overeenstemming bereiken, komt u alsnog in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Tot oplevering van de parkeergarage komt u tegen betaling in aanmerking voor een tijdelijke parkeervergunning voor de parkeerplaatsen in Houthaven West, op Wiborgeiland, op Revaleiland en op de Pontsteiger. Op het Memeleiland zelf, waaraan de waterkavels liggen, kan dat niet.



Uitzicht vanaf het terras van Hotel Boat&Co op Revaleiland over het Waterplein en het IJ

### Autoparkeren voor bezoekers

Bezoekers kunnen parkeren op straat in Houthaven West, op Wiborgeiland, op Revaleiland en op de Pontsteiger. Op straat geldt, net als in de omliggende buurt, betaald parkeren van 09.00 t/m 24.00 uur.

### Fietsparkeren

Op Memeleiland wordt plek gemaakt voor bezoekers om fietsen te parkeren. Als bewoner van een watervilla plaatst u uw fiets inpandig op uw eigen terrein.

## Bereikbaarheid

### Auto

De Houthaven is met de auto via twee kanten bereikbaar. Aan de oostzijde via de Pontsteiger en aan de westzijde via de Haparandaweg.
De Spaarndammerdijk, met in het verlengde de Tasmanstraat, is 1 van de 4 grote ontsluitingsroutes van Amsterdam waardoor je in een mum van tijd op de A10 zit. Naast de Spaarndammerdijk is een tunnel aangelegd voor doorgaand verkeer. Hierdoor wordt de dijk slechts gebruikt door bestemmingsverkeer.



Nieuwe park verbindt de nieuwe wijk Houthaven met de bestaande Spaarndammerbuurt, op de achtergrond de brede school

## Fiets

De Houthaven is goed bereikbaar met de fiets. Zowel vanuit Centraal Station als vanuit Station Sloterdijk. Met de fiets bent u binnen 10 minuten in het centrum van Amsterdam.

## Openbaar vervoer

De Houthaven is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Er zijn directe busverbindingen met het centrum, het Centraal Station en Station Sloterdijk. Van en naar het Centraal Station gaan buslijn 22 en 48. Van en naar station Sloterdijk gaat buslijn 22.

# Locatie van de zelfbouw-kavels en directe omgeving

De vier waterkavels voor de zelfbouw van de watervilla's bevinden zich op de kop van Memeleiland. Vanuit het westen gezien is dit het 5e eiland. Er zullen nog twee eilanden ten oosten van Memeleiland ontwikkeld worden.

## Memeleiland (eiland 5)

Op Memeleiland worden uitsluitend woningen gerealiseerd. Bijzonder aan het Memeleiland is dat op de kop van het eiland aan het IJ vier exclusieve watervilla's zijn gepland.

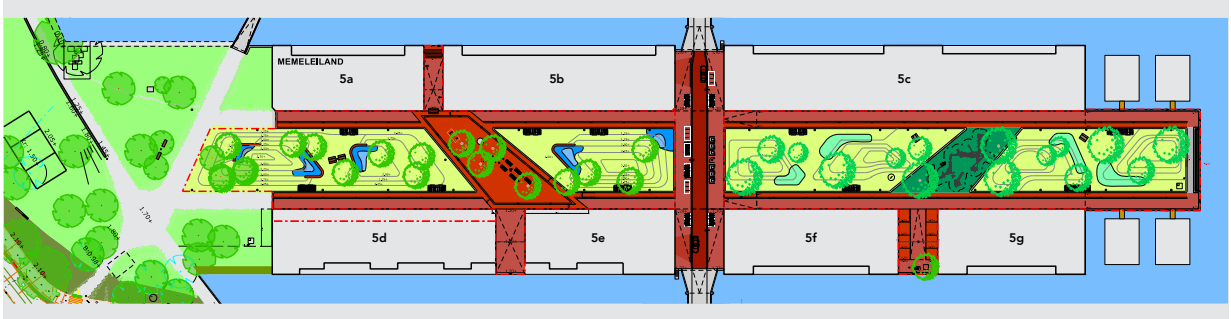
De aan de waterkavels grenzende kavel 5C wordt door woningbouwcorporatie De Key ontwikkeld. Het programma bestaat uit 65 sociale huurwoningen, zogenaamde "Friends"- woningen voor jongeren. Daar tegenover ontwikkelt Ymere kavel 5FG met 83 sociale huurwoningen. Start bouw van beide projecten is gepland eind 2020, begin 2021.

Op de andere kavels op het Memeleiland zijn koopwoningen gerealiseerd, waarvan kavels 5A en 5B, 88 maisonettes en appartementen met een verdiepte parkeergarage, inmiddels zijn opgeleverd. Kavel 5DE bevat 67 woningen met een half verdiepte parkeergarage. Bewoners hebben zeggenschap gehad in de vorm van medeopdrachtgeverschap.

## Openbare ruimte Memeleiland

### Inrichting

De openbare ruimte van Memeleiland bestaat uit een ruime, auto vrije en 20 meter brede groen ingerichte parkstrook, bestaande uit glooiende grasheuvels, met plantsoen en solitaire bomen. Door de parkstrook van Memeleiland wordt het het park tussen de Houthaven en de Spaarndammerbuurt verbonden met het IJ. Aan weerszijden is het groen omsloten door bebouwing. De woongebouwen staan met de andere zijden aan de grachten. Tussen blok 5F en 5G komt een klein pleintje, dat naar het water afloopt. Op de kop van het eiland ontvouwt de ruimte zich tot de weidse kop; een uitzichtpunt door water omgeven. Op de plek waar park en IJ samenkomen, ontstaat een bijzondere plek die naast bewoners ook recreanten zal trekken. De woningen zijn ontsloten via een voetpad langs de gevels. Granieten opsluitbanden van het groen zijn deels verhoogd en dienen als zitgelegenheid en speelgelegenheid. Op de kop van het eiland wordt een watertrap aangelegd. Hierdoor ontstaat een verbinding met het water en wordt een verblijfsplek direct aan de wateroever gerealiseerd. De kade eindigt op 0,6 meter boven het water, dat maakt instappen in kleinere pleziervaartuigen zoals een sloep of roeibootje mogelijk.




Memeleiland van bovenaf met de kavelnummers van de woongebouwen op het vaste land.




Visualisatie van het eindbeeld van de Houthaven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## Auto

De parkstrook van het Memeleiland is voetgangersgebied en autovrij, en alleen toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Verhuiswagens mogen alleen via de ontsluitingsweg het gebied betreden, mits voorzien van een tijdelijke ontheffing. Zij moeten het voetgangersgebied achteruitrijdend weer verlaten.

## Speelplekken

In de parkstrook ligt een plantsoen. In het plantsoen worden twee speelplekken aangelegd voor kinderen van 6-12 jaar en 12+ jaar.

## Fietsenstalling bezoekers

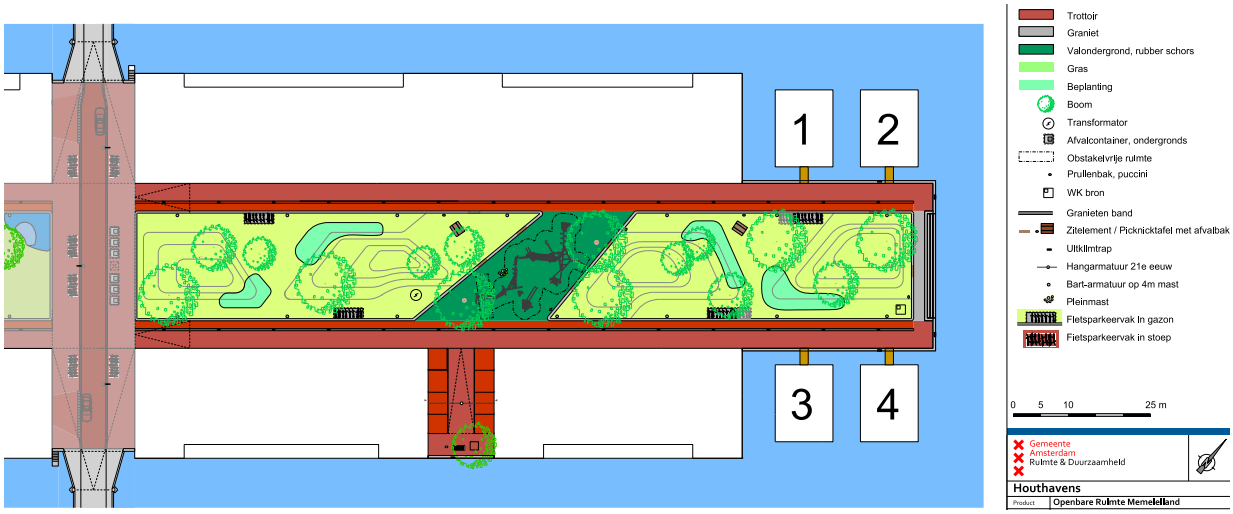
Er geldt een norm van 0,5 fiets per woning voor bezoekers. Het aantal stallingsplekken is dus afhankelijk van het totaal aantal woningen dat op het eiland wordt gerealiseerd.

## Verlichting

Het brede verlichtingsplan voor de Houthaven vormt de basis voor de armaturen en locatie van de openbare verlichting. Langs het voetpad komen 4,0 m hoge masten in het groen.
Bij de pleintjes komen hogere pleinmasten en in de steeg blok 5FG worden hangarmaturen geplaatst.

## Afvalinzameling

Aan de ontsluitingsweg worden aan weerszijden circa 10 ondergrondse containers geplaatst voor de afvalinzameling van eiland 5.




Ontwerp inrichting openbare ruimte Memeleiland.

## Kabels en leidingen

In het Plan Openbare Ruimte Houthaven is een hoofdstuk opgenomen over kabels en leidingen. Conform dit plan moet de openbare ruimte direct gelegen aan nieuwbouw gereserveerd worden voor het tracé voor kabels en leidingen. Detaillering wordt in de terreinspecificatie meegenomen.

## Narva-eiland (eiland 4) en Libau-eiland (eiland 6)

Ook op Narva-eiland wordt gewoond. Alle woningen zijn koopwoningen. Het programma bestaat uit een gevarieerd woningaanbod van maisonnettes en appartementen met een geheel verdiepte parkeergarage. Op de kop van het Narva-eiland wordt een steiger gerealiseerd voor 10 woonschepen.

Libau-eiland wordt door één ontwikkelaar BPD gebouwd. Het programma bestaat uit maximaal 116 marktwoningen met parkeren.



Van links naar rechts: Stettineiland, Revaleiland, Narva-eiland, Memeleiland met in het gele kader waar de waterkavels komen.

# De zelfbouwkavels en regelgeving



Visualisatie hoe de gebouwen en de watervilla('s) er uit kunnen zien. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

**De waterkavels**
De vier waterkavels bevinden zich op de kop van het Memeleiland en zijn ca. 283 $m^2$ groot. Op deze waterkavels kunnen villa's met drie bouwlagen worden gerealiseerd van maximaal 230 $m^2$ bruto vloeroppervlak. De onderste bouwlaag heeft een maximale grootte van 100 $m^2$, de tweede bouwlaag 80 $m^2$ en de derde bouwlaag is maximaal 50 $m^2$ groot.

Vanuit de watervilla's in de Houthaven kan worden uitgekeken over het IJ. Het is mogelijk om op de eerste en tweede bouwlaag een terras te realiseren. Daarnaast is het mogelijk om maximaal 18 $m^2$ drijvende vlonders te plaatsen. Aan deze vlonders kunt u uw pleziervaartuig aanleggen of ze kunnen worden ingezet als drijvende tuinen.

Per waterkavel zijn kavelregels opgesteld. In deze kavelregels staan onder andere de bouwregels met een beschrijving van het mogelijk programma, de ruimtelijke randvoorwaarden, de eisen aan de beeldkwaliteit, de coördinatentekening en de kavelkaart.

**Ontwerpproces in gezamenlijkheid**
Binnen de kavelregels is ruimte voor variatie in het ontwerp van de watervilla. De waterkavels liggen gezamenlijk aan het IJ op de kop van het Memeleiland. Voor een optimale uitwerking van de vier watervilla's is het verstandig om onderdelen van de ontwerpen op elkaar af te stemmen. Denk bijvoorbeeld aan zichtlijnen vanuit de villa's, raampartijen en de positionering van de terrassen en meerpalen. In de kavelregels is voor deze onderwerpen bewust ruimte gelaten, zodat bewoners dit onderling optimaal kunnen afstemmen.

Uitgangspunt is daarom dat de ontwerpprocessen gelijktijdig verlopen. Zodra bij alle vier de zelfbouwers de architecten zijn geselecteerd, wordt een gezamenlijke startsessie georganiseerd.

Hier wordt de planning overeengekomen om te komen tot een schetsontwerp, dan een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp en kunnen afspraken over het ontwerpproces worden gemaakt. Het ontwerpproces wordt begeleid door het Kwaliteitsteam van de Houthaven.
Er wordt van u verwacht dat u een architect inschakelt die het ontwerp gaat maken. Voor het ontwerpproces in de Houthaven is een protocol opgesteld, waarin staat opgeschreven dat het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp moeten worden goedgekeurd door het kwaliteitsteam Houthaven. Dit protocol zal ook in dit ontwerpproces van kracht zijn.

**Regelgeving**
Bij het bouwen van een woning heeft u te maken met regels waar u aan moet voldoen. Zo dient u zich te houden aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening en het Burgerlijk Wetboek. Bij het aanvragen van de Omgevingsvergunning wordt uw bouwplan door het bevoegd gezag getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan, de technische eisen van het Bouwbesluit en de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan Houthaven.
Daarnaast gelden er aanvullende beeldkwaliteitseisen en bent u gebonden aan specifieke (privaatrechtelijke) bouwregels, welke u kunt vinden in de geleverde kavelregels. Deze kavelregels worden door de gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – getoetst. Verder dient u te voldoen aan de erfpachtvoorwaarden, die zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding.
Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. Vanuit het publiekrecht maken de vergunningverlenende instanties in het kader van de omgevingsvergunning hun eigen, onafhankelijke afweging (inclusief welstand).
Het vigerende ruimtelijk kader kunt u downloaden via: www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Bestemmingsplan**
Het bestemmingsplan "De Houthaven 2013" is op 18 februari 2014 vastgesteld door de stadsdeelraad en is in werking getreden. Op 31 juli 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.
Het bestemmingsplan is in te zien en te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl door te zoeken op de naam "De Houthaven 2013".

De plankaart en de regels van het bestemmingsplan zijn uiteraard bepalend voor de ontwikkeling van de kavel. De bestemmingsplanregels bieden veel ruimte aan ontwikkelingen, die privaatrechtelijk in de kavelregels kunnen worden ingeperkt. De afspraken in de erfpachtovereenkomst zijn dan bepalend.

**Toetsing en vergunning**
Het ontwerp van uw zelfbouwwoning dient te voldoen aan het publiekrechtelijke én privaatrechtelijke kader. Hieraan committeert u zich bij aankoop van de kavel. De toetsing aan deze kaders bestaat uit twee stappen:

*Stap 1: privaatrechtelijke toets definitief ontwerp*
Voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt, toetst de gemeente uw definitieve ontwerp aan het privaatrechtelijke kader. Het privaatrechtelijke kader bestaat uit de kavelregels (inclusief bijlagen) en andere voorwaarden in de erfpachtaanbieding (inclusief bijlagen). Het ontwerp dient te voldoen aan de kaders, die in de kavelregels worden geschetst en kunnen eventueel strenger zijn dan op grond van het publiekrechtelijk kader is toegestaan. Uw ontwerp stuurt u op naar zelfbouwhouthaven@amsterdam.nl onder vermelding van 'toetsaanvraag definitief ontwerp', voorzien van kavelnummer. De gemeente toetst vijfwekelijks de aanvragen. U dient akkoord op het definitief ontwerp te hebben verkregen, alvorens u overgaat tot de aanvraag van de omgevingsvergunning.

*Stap 2: aanvraag omgevingsvergunning*
Voor het publiekrechtelijke kader, de omgevingsvergunning, raden wij u aan om een conceptaanvraag in te dienen. Dit geeft meer zekerheid rondom de vergunningsaanvraag en voorkomt dat een geheel uitgewerkt bouwplan in een (te) laat stadium aangepast moet worden aan het bestemmingsplan of aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota. Een concept-aanvraag kan ingediend worden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Hieraan zijn kosten verbonden.
Voor vragen over procedures, erfpacht, grondzaken en ruimtelijke vraagstukken kunt u terecht bij de helpdesk Houthaven via zelfbouwhouthaven@amsterdam.nl.

# Erfpacht

**Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouw waterkavels in de Houthaven worden in erfpacht uitgegeven.**

## Erfpacht en de vergoeding voor het erfpachtrecht (canon)

De erfpachter krijgt het eeuwigdurende gebruiksrecht van de grond. De gemeente blijft juridisch eigenaar van de grond, maar heeft daarover na uitgifte in erfpacht geen beschikkingsmacht. De gemeente wordt daarom ook wel bloot eigenaar genoemd. De vergoeding voor een recht van erfpacht heet canon. De gemeente berekent deze canon op basis van **1.** de erfpachtgrondwaarde en **2.** het canonpercentage.

### 1. Erfpachtgrondwaarde

De gemeente bepaalt de erfpachtgrondwaarde voor het erfpachtrecht op basis van de bestemming, de ligging, de grootte van de kavel, het maximaal toegestaan vloeroppervlak en de op het te vestigen erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016).
De erfpachtgrondwaarde die de gemeente ten behoeve van inschrijving voor een kavel publiceert is vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht. De gemeente zal de erfpachtgrondwaarde in deze periode niet aanpassen aan marktontwikkelingen.

### 2. Canonpercentage

De gemeente stelt het canonpercentage jaarlijks vast op basis van een combinatie van **1.** het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar, **2.** de inflatieverwachting en **3.** een risico-opslag. Voor 2020 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht 2,39%.
Bepalend voor het bij uitgifte van zelfbouwkavels te hanteren canonpercentage, is het moment van inschrijving van de gegadigde(n) aan wie een kavel na loting wordt toegewezen. Dit canonpercentage is vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht.
De gemeente zal de canon in deze periode niet aanpassen aan eventuele wijzigingen van het canonpercentage.

### Betalingsmogelijkheden en karakteristieken

De gemeente biedt twee manieren voor de betaling van de jaarlijkse canonverplichting: canon en afkoop.

*Canon*

Voor de bepaling van de canon geldt in 2020 en 2021 een canonpercentage van 2,39%. Tijdens de looptijd van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De canon wordt niet aangepast (blijft dus gelijk) als in een jaar sprake is van deflatie. U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in de inkomstenbelasting in aftrek brengen op uw inkomsten uit eigen woning.

- **Voordelen van canonbetaling kunnen zijn:**
  - Als financiers u wél hypotheek voor de bouwkosten willen verstrekken als u canon betaalt voor het erfpachtrecht, maar niet als u kiest voor afkoop van de canonverplichting dan kan canonbetaling de haalbaarheid van de bouw bevorderen;
  - Een netto woonlast bij canonbetaling, die in aanvang lager is dan bij afkoop. Dit is uiteraard afhankelijk van **1.** het bedrag aan rente en aflossing waartegen u financiering van de afkoopsom aan kunt trekken en **2.** de fiscale behandeling van de inkomsten uit eigen woning in de inkomstenbelasting.

- **Nadelen van canonbetaling kunnen zijn:**
  - De verplichting tot canonbetaling geldt voor de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht of tot het moment, dat u de canon alsnog afkoopt;
  - De onzekerheid over het oplopen van de canon in de toekomst bij een oplopende inflatie.

*Afkoop*

U kunt er ook voor kiezen uw jaarlijkse canonverplichting voor de (eeuwigdurende) looptijd van het

erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen betaling van een afkoopsom. De afkoopsom is bij uitgifte gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.
U kunt de afkoopsom desgewenst meefinancieren in een hypothecaire lening. De rente daarover is binnen de huidige fiscale regelgeving in de inkomstenbelasting aftrekbaar van uw inkomsten uit eigen woning. Sinds 1 januari 2014 is voor aftrek van de hypotheekrente wel vereist dat u uw lening annuïtair of lineair aflost. Of de afkoopsom daadwerkelijk meegefinancierd kan worden in de hypotheek is uiteraard aan de hypotheekverstrekker om te beoordelen.

- **Voordelen van afkoop kunnen zijn:**
  - Het wegvallen van de jaarlijkse canonverplichting met daaraan verbonden risico's bij oplopende inflatie;
  - Dat al uw financiële verplichtingen met betrekking tot uw woning in één hypothecaire lening zijn ondergebracht;
  - Het goeddeels wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar). In het regeerakkoord Rutte III is opgenomen, dat de regeling met betrekking tot het Eigenwoningforfait (Wet Hillen) in 20 jaar gelijkmatig wordt afgebouwd. U hebt daardoor belastbare inkomsten uit eigen woning ook als u geen hypotheekrente in aftrek kunt nemen.

- **Nadelen van afkoop kunnen zijn:**
  - De als regel hogere netto woonlasten in verband met onder meer de aflossingsverplichting bij hypothecaire financiering en de fiscale behandeling daarvan (alleen aftrek over renteaandeel);
  - Onzekerheid over het verloop van de rente in de toekomst bij oplopende hypotheekrente; dit is uiteraard mede afhankelijk van de gekozen rentevastperiode.
  - Welke betalingsvorm voor u financieel het gunstigst is, kunt u het beste bepalen in overleg met uw belastingadviseur of uw hypotheekadviseur/-verstrekker. U kunt de betalingsvariant kiezen die het beste bij uw situatie past. Bij een eerste keuze voor canonbetaling kunt u altijd besluiten om tussentijds af te kopen. Bij een eerste keuze voor afkoop kunt u niet meer kiezen voor canonbetaling.

## Zekerheid op maat

Zoals hiervoor uiteengezet, is de canon die u voor het recht van erfpacht moet betalen afhankelijk van **1.** de erfpachtgrondwaarde, **2.** het canonpercentage en **3.** de door u te kiezen betalingsvorm (canon of afkoop). Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels: afmetingen en prijzen" vindt u informatie over de erfpachtcanons of afkoopsommen die voor de kavels verschuldigd zijn.
Voor de ontwikkeling en financiering van uw kavel is het van belang dat u vooraf voldoende zekerheid heeft over uw erfpachtlasten die bij vestiging van het recht van erfpacht ingaan. De gemeente biedt u die zekerheid door de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht vast te stellen. Met uw keuze voor canon of voor afkoop hebt u de mogelijkheid uw erfpacht- en woonlasten optimaal op uw omstandigheden, mogelijkheden en wensen af te stemmen.

## Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

In de erfpachtovereenkomst is een aantal belangrijke aanvullende voorwaarden voor de uitgifte van de zelfbouwkavels opgenomen, zoals bijvoorbeeld:

- U dient uiterlijk 24 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de aangeboden erfpachtaanbieding te beschikken over een omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van uw volledige zelfbouwwoning. Uiteraard moet het bouwplan ook passen binnen de kavelregels. Als u om welke reden dan ook niet voldoet aan deze voorwaarden zal de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. In dat geval wordt de waarborgsom niet terugbetaald en kunt u geen enkel recht meer op de betreffende kavel doen gelden.
- U bent verplicht de woning vóór een in de erfpachtovereenkomst nader op te nemen datum (zijnde 48 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding) te voltooien en in gebruik te nemen. Wanneer u niet aan deze verplichting voldoet, legt de gemeente u een boete op van € 10.000 per maand met een maximum van € 120.000.
  De gemeente wil hiermee onder andere bevorderen dat de waterkavels op een zeker moment klaar zijn, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot een bepaalde periode beperkt blijft.

De gemeente doet dit vanuit de zorgplicht die zij heeft aangaande het woonklimaat in de wijk.

- U mag het erfpachtrecht niet overdragen gedurende de in de erfpachtovereenkomst bepaalde periode van 5 jaar vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. In deze periode dient u **1.** de volgens het door de gemeente goedgekeurde bouwplan gebouwde watervilla binnen de daarvoor gestelde bouwtijd van 24 maanden in geheel voltooide staat op de waterkavel af te meren en afgemeerd te houden en **2.** de watervilla na oplevering zelf te bewonen (eis zelfbewoning).
  Nadat de gemeente het besluit tot uitgifte heeft genomen, zal de gemeente het erfpachtrecht uitsluitend op uw naam vestigen. U mag geen ander voordragen of uw recht op erfpacht aan een ander overdragen.

**De gemeente ziet nauwlettend toe op de nakoming van deze verplichtingen!**

Meer informatie over dit project en de model-erfpachtaanbieding kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw. Meer informatie over het systeem van erfpacht in Amsterdam kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht.



Nieuwe woonwijk de Houthaven in aanbouw met onderin de bestaande Spaarndammerbuurt

# Inschrijving, loting en toewijzing, Erfpacht-overeenkomst en Uitgifte

De waterkavels voor Individuele Zelfbouw worden aan natuurlijke personen toegewezen op basis van loting van volgnummers.

## Inschrijving

Inschrijven is mogelijk van 30 november 2020 tot en met 10 januari 2021 om 24:00 uur. Inschrijving vindt plaats door het invullen van een digitaal inschrijfformulier en het overmaken van een inschrijfgeld van € 1.000 via iDeal.

Aan de inschrijving zijn inschrijfvoorwaarden verbonden. In het digitale inschrijfformulier zijn de inschrijfvoorwaarden opgenomen. Door in te schrijven verklaart u zich akkoord met deze voorwaarden. Het door u betaalde inschrijfgeld dient tot zekerheid van nakoming van de voorwaarden, waaraan u zich door inschrijving heeft verbonden.

Naast de kavels die in deze brochure zijn vermeld geeft de gemeente ook kavels voor Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein uit op andere locaties in de stad. Degene die zich voor één of meerdere kavels in de Houthaven heeft ingeschreven, mag zich ook inschrijven voor kavels van deze andere locaties. De inschrijving en loting vinden voor al deze kavels tegelijk plaats. Op het digitale inschrijfformulier staan dan ook alle kavels vermeld.

Op het digitale inschrijfformulier kunt u in de door u gewenste rangorde zelfbouwprojecten en vervolgens de kavelnummers in die zelfbouwprojecten opgeven. U mag net zoveel voorkeuren opgeven als u wilt. Op 10 januari 2021 uiterlijk om 24.00 uur moet het inschrijfformulier met het bijbehorende inschrijfgeld door Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam ontvangen zijn.

**LET OP:** Er zijn zelfbouwkavels waarop het is toegestaan om:

A. één eengezinswoning te bouwen (Individuele Zelfbouw);
B. meerdere woningen te bouwen (Samen in het Klein);
C. óf één eengezinswoning (Individuele Zelfbouw) óf meerdere woningen te bouwen (Samen in het Klein).

Dit betekent dat u vóór inschrijving een keuze moet maken of u een eengezinswoning voor uw eigen huishouden of samen met andere huishoudens meerdere woningen wil bouwen. Dit is bepalend voor uw kavelkeuze. U mag namelijk maar één keer inschrijven op het kavelaanbod waarvoor de inschrijving op 30 november 2020 is opengesteld en dat is of voor Individuele Zelfbouw of voor Samen in het Klein.

Wanneer u ervoor kiest om samen met andere huishoudens meerdere woningen te bouwen moet u er rekening mee houden dat u met zoveel huishoudens moet inschrijven als u woningen wilt bouwen. U moet namelijk gezamenlijk inschrijven met de huishoudens met wie u dit wilt gaan doen. Na inschrijving is het niet meer mogelijk om nog huishoudens/woningen toe te voegen. Zie hierover ook onderstaande inschrijfvoorwaarden. In de op www.amsterdam.nl/zelfbouw gepubliceerde document 'Veel gestelde vragen 2020 vindt u informatie over het gemeentelijk beleid ten aanzien van het wegvallen van een huishouden nadat u een kavel toegewezen heeft gekregen.
Wat onder een huishouden wordt verstaan is gedefinieerd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de ter uitwerking daarvan vastgestelde beleidsregel 1. Vanaf 1 januari 2018 wordt onder huishouden verstaan een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder

kinderen, die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren of wensen te voeren. Met een huishouden wordt gelijk gesteld, meer dan twee volwassen personen met of zonder kinderen, mits deze een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Het gaat daarbij om personen die uit idealisme of levensovertuiging een bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aangaan. Het gaat hierbij niet om studenten, collega's of vrienden die voor een korte of langere tijd een woning delen en in dat kader gezamenlijke activiteiten ondernemen. Ook inwoonsituaties vallen hier niet onder.
(zie zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-145188.html en zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-39680.html)

## Inschrijfvoorwaarden

Op uw inschrijving zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- U mag zich alleen inschrijven als **1.** u of één van de leden van uw huishouden met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijk zelfbouwkavel voor Individuele Zelfbouw of Samen in het Klein, waarvoor de gemeente de inschrijving of optieneming in de periode vanaf 8 juni 2013 openstelde, dan wel **2.** niet eerder een erfpachtrecht of een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor CPO-bouwgroepen of Mede Opdrachtgeverschap in die periode op uw naam of de naam van één van de leden van uw huishouden is gevestigd.
- Inschrijven op een zelfbouwkavel is uitsluitend toegestaan voor zelfbewoning.
- Voor kavels, waarop in de kavelregels de realisering van één woning is toegestaan, staat de inschrijving alleen open voor één huishouden. Per huishouden, mag niet meer dan één inschrijfformulier worden ingediend.
  Ofwel: één inschrijving door één huishouden ➔ toewijzing van één kavel voor één woning (toewijzing afhankelijk van loting en voorkeurskavels).
- Voor kavels, waarop in de kavelregels de realisering van meer woningen is toegestaan, staat de inschrijving in één inschrijfformulier open voor ten hoogste zoveel huishoudens als de kavelregels woningen toestaan. De inschrijving vindt plaats op één inschrijfformulier door het gelijke aantal huishoudens als woningen worden gerealiseerd.
  Ofwel: één inschrijving door een aantal huishoudens ➔ toewijzing van één kavel voor even veel woningen als huishoudens hebben ingeschreven (toewijzing afhankelijk van loting en voorkeurskavels). Aan de inschrijving deelnemende huishoudens mogen niet ook een aparte inschrijving indienen.
- Betaling van het inschrijfgeld.

Tot twee weken na het sluiten van de inschrijvingsperiode kunt u de inschrijving zonder opgave van reden kosteloos annuleren. Dat is tot en met 24 januari 2021. De gemeente zal het inschrijfgeld dan aan u restitueren. Ontbindt u uw inschrijving later dan twee weken na het sluiten van de inschrijvingsperiode, dan kunt u geen aanspraak maken op terugbetaling van het betaalde inschrijfgeld. Informatie over hoe u zich kunt inschrijven op een zelfbouwkavel vindt u op http://www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Bij onvolledig of onjuist ingediende inschrijfformulieren of als het inschrijfgeld niet tijdig is ontvangen of als niet is voldaan aan vorengenoemde voorwaarden dan is de inschrijving ongeldig en zal deze door de gemeente terzijde worden gelegd. Mocht eerst na de loting blijken dat een inschrijving ongeldig is, dan zal de eventueel op basis van het lotingresultaat gedane toewijzing worden ingetrokken. Mocht er dan al sprake zijn van een aan u overhandigde erfpachtaanbieding dan zal die worden ingetrokken. Als u de erfpachtaanbieding heeft geaccepteerd dan zal deze worden ontbonden.

Voor zover een inschrijving ongeldig is maar wel inschrijfgeld is betaald, vervalt dat aan de gemeente ongeacht het moment waarop de gemeente de ongeldigheid vaststelt.

## Loting volgnummer en toewijzing zelfbouwkavel:

Op zijn vroegst op 5 februari 2021 zal voor de inschrijvers, waarvan de gemeente een juist en volledig inschrijfformulier en het inschrijfgeld heeft ontvangen, door middel van loting bepaald worden in welke volgorde de kaveltoewijzing plaatsvindt. De notaris wijst door loting aan elke inschrijver een rangnummer toe en stelt de rangordelijst

op. Op basis van deze rangordelijst wijst Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam de kavels toe. Degene met het hoogste rangnummer, rangnummer 1, krijgt de kavel van zijn of haar eerste voorkeur toegewezen. De volgende inschrijvers krijgen de hoogste nog beschikbare kavel van hun voorkeur. Alle deelnemers aan de loting krijgen schriftelijk bericht over de uitslag.
Vanaf rangnummer 1 worden de kavels op volgorde van voorkeur toegewezen. Let hierop bij het invullen van uw voorkeur. Als u de voorkeur heeft voor slechts 1 kavel is het mogelijk om met een hoog rangnummer toch geen kavel te krijgen, omdat bijvoorbeeld rangnummer 1 deze kavel al als voorkeur heeft en deze heeft toegewezen gekregen. Krijgt u geen kavel toegewezen, dan ontvangt u het inschrijfgeld retour en vervalt uw inschrijving. Krijgt u wél een kavel toegewezen, maar besluit u daar van af te zien, dan vervalt uw inschrijving en vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

## Screening integriteit

De gemeente heeft integriteit hoog in het vaandel staan. Het gaat hierbij niet alleen om het eigen handelen, maar ook om het handelen van derden aan welke de gemeente vergunningen of subsidies verstrekt of waarmee de gemeente een contract sluit.
Het uitgeven in erfpacht van kavels voor Individuele Zelfbouw is zo'n zakelijke overeenkomst waarbij de gemeente contractpartners vraagt om integer en eerlijk te zijn. In de bijgevoegde brochure Integriteit bij vastgoedtransacties kunt u lezen hoe deze screening in zijn werk gaat.

Mocht de integriteitsscreening van u of - in geval van een kavel voor Samen in het Klein- van een deelnemend huishouden negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om de zelfbouwkavel niet aan u of bij Samen in het Klein aan de deelnemende huishoudens uit te geven.
In verband hiermee doet de gemeente u een erfpachtaanbieding onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve en/of onvolledige integriteitsscreening bij de behandeling van uw aanvraag Omgevingsvergunning. Pas nadat de onherroepelijke omgevingsvergun-ning onvoorwaardelijk in werking is getreden zal de gemeente overgaan tot het nemen van een uitgiftebesluit en tot levering van de kavel.

Naast de screening bij de procedure aanvraag Omgevingsvergunning, is in de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om vanaf de periode van uw inschrijving tot aan de levering van het erfpachtrecht indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan verbinden. Op basis van een negatieve en/of onvolledige integriteitsscreening bij de behandeling van de Omgevingsvergunning heeft de gemeente tevens het recht om de erfpachtaanbieding op te schorten of te ontbinden.

## De erfpachtovereenkomst en uitgifte

Als u heeft ingeschreven op een kavel en op basis van het van de notaris verkregen rangnummer een zelfbouwkavel heeft toegewezen gekregen, dan nodigt de gemeente u uit voor een afnamebijeenkomst over de erfpachtuitgifte van de kavels van het zelfbouwproject waarvan uw kavel onderdeel is. Tijdens deze bijeenkomst krijgt u de op uw kavel en huishouden uitgewerkte erfpachtaanbieding overhandigd en een mondelinge toelichting daarop. Deze erfpachtaanbieding is gebaseerd op de model-erfpachtaanbieding, die u kunt vinden door op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw het zelfbouwproject van uw keuze aan te klikken. Na de bijeenkomst heeft u vier weken de tijd om de erfpachtaanbieding te accepteren.

**Let op:** *In de erfpachtvoorwaarden zijn geen ontbindende voorwaarden voor de financiering opgenomen. Het niet verkrijgen van financiering is dus géén ontbindende voorwaarde en komt voor uw rekening en risico.*

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding bent u een waarborgsom (gelijk aan 1 jaar canon) verschuldigd. Op de waarborgsom wordt het door u betaalde inschrijfgeld van € 1000,- in mindering gebracht. De gemeente brengt de waarborgsom bij uitgifte van de kavel in mindering op de dan door u verschuldigde canon of afkoopsom en de BTW.

Als u de erfpachtaanbieding niet binnen de gestelde termijn heeft geaccepteerd, vervalt de erfpachtaanbieding en kunt u geen enkel recht meer doen gelden op de betreffende kavel. Het inschrijfgeld wordt alsdan niet terugbetaald. Als de erfpachtaanbieding niet door de

inschrijver wordt geaccepteerd, zal de kavel vervolgens worden toegewezen aan de eerstvolgende op de rangordelijst, die nog geen kavel toegewezen heeft gekregen en die voor de kavel in aanmerking komt.

## Uiterste datum omgevingsvergunning / ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

Zodra u de erfpachtaanbieding heeft geaccepteerd, komt een erfpachtovereenkomst tot stand onder voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring. Mits u aan de in de erfpachtovereenkomst gestelde voorwaarden voldoet, is de gemeente op grond daarvan gehouden u een recht van erfpacht te leveren, dat aan de erfpachtovereenkomst beantwoordt. U bent verplicht de kavel in erfpacht af te nemen, de watervilla af te meren en deze zelf in gebruik te nemen.

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u meteen starten met het ontwikkelen van uw zelfbouwwoning. Ook kunt u vanaf dat moment een omgevingsvergunning aanvragen. U dient uiterlijk 24 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding in het bezit te zijn van een in werking getreden omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van uw volledige zelfbouwwoning (of bij Samen in het klein, het woningcomplex). Als u na afloop van deze termijn niet over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt, zal de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. Dat geldt ook als het bouwplan niet voldoet aan de kavelregels en over die afwijking geen schriftelijk overeenstemming is bereikt. U kunt dan geen enkel recht meer doen gelden op de betreffende kavel. De betaalde waarborgsom wordt alsdan niet terugbetaald.

Als u echter op de datum waarop de genoemde termijn van 24 maanden afloopt wél beschikt over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning voor een aan de kavelregels beantwoordend bouwplan, dan wordt de gesloten erfpachtovereenkomst zo spoedig mogelijk door de gemeente met een bestuurlijk besluit tot uitgifte bekrachtigd. De juridische vestiging van het erfpachtrecht geschiedt daarna door middel van het passeren van een notariële akte en het inschrijven van deze akte in de openbare registers. Bij de juridische vestiging vindt tevens de feitelijke levering van de bouwrijpe waterkavel plaats. Pas vanaf het moment van juridische vestiging van het erfpachtrecht kan de waterkavel in gebruik worden genomen.

**LET OP:** Bij deze waterkavels is levering van het waterkavel (hierna ook wel te noemen: het perceel) alleen mogelijk wanneer de kade waaraan de watervilla wordt verbonden, is gerealiseerd. De kade kan worden gerealiseerd na oplevering van de woningen op kavel 5C en 5FG. Voor de levering van de waterkavels gelden vooralsnog de volgende indicatieve data:

- Waterperceel 1 en Waterperceel 2: tussen 1-7-2023 en 1-1-2024
- Waterperceel 3 en Waterperceel 4: tussen 1-1-2024 en 1-7-2024

De gemeente stelt u een half jaar van te voren op de hoogte van de definitieve ingangsdatum. Mocht de levering van het perceel later plaatsvinden dan worden de termijnen en de ingangsdatum opgeschoven. Rond de ingangsdatum zal door u bij de notaris de akte van vestiging worden getekend en vindt de betaling van de BTW en afkoopsom of canon plaats.
U dient het projectteam Houthaven 1 maand van te voren op de hoogte te stellen van de datum waarop u de afmeerpalen wilt laten slaan en wanneer u uw drijvende woning wilt invaren en afmeren op de locatie.

De administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt in principe bepaald op de 1e van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de verwachte datum van het besluit tot uitgifte. Bijvoorbeeld: als het uitgiftebesluit wordt genomen in de periode tussen 19 augustus en 18 september 2022, dan wordt de ingangsdatum vastgesteld op 1 november 2022 en kan de erfpacht rond die datum worden gevestigd. De tijdsspanne tussen de datum van het besluit tot uitgifte en de ingangsdatum van het erfpachtrecht geeft **1.** de notaris de gelegenheid de erfpachtakte voor te bereiden en **2.** u de gelegenheid de afname van het perceel (erfpachtakte, bouwrijpe levering en eventueel hypotheek) en opvolgende bouw voor te bereiden.

U mag het perceel niet in gebruik nemen vóór de dag waarop de juridische vestiging plaatsvindt.

Als u snel bent en eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van 24 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u een verzoek doen voor eerdere juridische vestiging. Aan dat verzoek zal de gemeente voldoen als de omstandigheden dit toelaten en de gemeente met u schriftelijk overeenstemming bereikt over de eerdere datum van juridische vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering).

## Tweede ronde

Het is mogelijk dat niet alle kavels worden uitgegeven. In dat geval komt er voor het betreffende project een nieuwe inschrijfronde. Bij deze tweede inschrijfronde kan de gemeente voor een andere toewijzingsprocedure kiezen dan bij de eerste inschrijfronde het geval was. Of er een tweede inschrijfronde komt, zal worden bekendgemaakt op de website. Daarbij zal tevens de door de gemeente gekozen toewijzingsprocedure bekend worden gemaakt. Worden ook dan niet alle kavels uitgegeven, dan kan de gemeente deze kavels uitgeven aan een ontwikkelaar, die de kavels zal bebouwen binnen dezelfde stedenbouwkundige voorwaarden als die gelden voor de zelfbouwers.

## De kavelprijzen

Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels: afmetingen en prijzen" vindt u informatie over de erfpachtcanons en afkoopsommen die voor de kavels verschuldigd zijn. Zoals hiervoor al aangegeven:

1. is het moment van uw inschrijving bepalend voor het bij uitgifte geldende canonpercentage en
2. kunt u bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kiezen tussen betaling van canon of afkoop van de jaarlijkse canonverplichting.

## BTW

Bij de vestiging van het erfpachtrecht (tevens bouwrijpe levering kavel) dient u aan de gemeente BTW over de erfpachtgrondwaarde te voldoen naar het dan geldende tarief. In de projectinformatie is uitgegaan van het huidige BTW-tarief van 21%. De verplichting tot het betalen van BTW geldt ongeacht of u kiest voor canonbetaling of afkoop. U kunt de BTW eventueel meefinancieren in een hypotheek.



Visualisatie hoe de watervilla('s) er uit kunnen zien. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## Financiering

Om geen tijd verloren te laten gaan én omdat het niet-verkrijgen van financiering geen ontbindende voorwaarde is, is het van belang dat u voorafgaande aan acceptatie van de erfpachtaanbieding weet of u financiering kunt verkrijgen bij een hypotheekverstrekker. Bij zelfbouw kunnen er andere eisen gesteld worden dan bij de koop van een bestaand of nieuwbouwhuis waarvan immers de waarde bekend is. Bij verkrijging van de financiering kan de hypotheekverstrekker bijvoorbeeld vragen om het ontwerp van uw woning te laten taxeren. Een andere voorwaarde kan zijn dat u de omgevingsvergunning en/of de koop-aanneemovereenkomst, die u hebt gesloten met een aannemer, moet overleggen. Het is belangrijk dat u zich hierover tijdig laat informeren.

## Kosten

Wanneer u besluit uw eigen huis te bouwen, krijgt u te maken met allerlei soorten kosten. Naast de kosten voor erfpacht krijgt u te maken met andere kostenposten, zoals notariskosten en het bouwbudget waaruit niet alleen de aannemer en de bouwmaterialen moeten worden bekostigd, maar ook zaken als een architect en de bouwleges. Denk ook aan de kosten voor aanleg van de nutsvoorzieningen, inrichtingskosten, financieringskosten, dubbele woonlasten, etc. Meer informatie over de kostenopbouw van een zelfbouwwoning kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw in het document "Wat kost het bouwen van een huis".

# Informatie vanuit de Gemeente Amsterdam

## Website gemeente

U heeft ongetwijfeld veel vragen waarvan u de antwoorden niet in deze brochurebladen vindt. U kunt dan eens kijken op onze websites:
www.amsterdam.nl/zelfbouw
www.amsterdam.nl/erfpacht
www.amsterdam.nl/houthaven

## Handboek Zelfbouw Houthaven

Na het accepteren van de erfpachtaanbieding ontvangt u het handboek Zelfbouw Houthaven. Daarin staat belangrijke informatie over overheidsregelgeving op dit gebied, (technische) informatie en de procedures die van toepassing zijn op het (zelf) bouwen van een huis op één van de kavels.

## Helpdesk gemeente

Na uitgifte van de kavels kunt u tijdens het gehele ontwerp- en bouwtraject met uw vragen terecht bij de Helpdesk Zelfbouwkavels Houthaven via zelfbouwhouthaven@amsterdam.nl.

**Disclaimer**

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is.

### Planning uitgifte zelfbouwkavels Houthaven op de kop van Memeleiland

| | |
|---|---|
| **Start inschrijving** | 30 november 2020 |
| **Sluiting inschrijving** | 10 januari 2021 om 24:00 uur |
| **Loting volgnummers** | Vanaf 5 februari 2021 |
| **Afnamebijeenkomst met overhandiging** | |
| **Erfpachtaanbieding** | Vanaf 2e helft februari 2021 |
| **Uiterste datum acceptatie** | |
| **Erfpachtaanbieding** | 4 weken na overhandiging erfpachtaanbieding |
| **Beschikking over in werking** | |
| **Getreden omgevingsvergunning** | Uiterlijk 24 maanden na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding (is voorwaarde voor levering van de kavel) |
| **Afmeren opgeleverde watervilla** | |
| **Ingebruikneming voor zelfbewoning** | Uiterlijk 48 maanden na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding |
| **Zelfbewoningsplicht** | 5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht |



# Colofon


| | |
|---|---|
| **Uitgave** | eenmalige uitgaven van de gemeente Amsterdam, november 2020 |
| **Teksten** | Gemeente Amsterdam |
| **Vormgeving** | Vorm de Stad |
| **Fotografie** | Gemeente Amsterdam |
| **Illustraties** | Gemeente Amsterdam |



Wijzigingen voorbehouden. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Amsterdam aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden en onvolledigheden.

# Colofon


| | |
|---|---|
| Uitgave | eenmalige uitgaven van de gemeente Amsterdam, november 2020 |
| Teksten | Gemeente Amsterdam |
| Vormgeving | Vorm de Stad |
| Fotografie | Gemeente Amsterdam |
| Illustraties | Gemeente Amsterdam |


Wijzigingen voorbehouden. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Amsterdam aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden en onvolledigheden.

# Wil je met me bouwen?

Is Amsterdam jouw stad? Zoek je een mooie plek, een toekomstig huis? Heb je originele woonideeën? Realiseer ze dan nu, individueel of in een bouwgroep. Amsterdam biedt ruimte aan zelfbouw, op diverse plekken in de stad. Amsterdam heeft aanbod in verschillende buurten, voor zowel particulieren als groepen. Er zijn kavels voor vrijstaande woningen, rijtjeswoningen maar ook in bestaande bouw. Wil je pionieren of bouw je liever in een bestaande buurt? Woon je graag in een stedelijke omgeving of liever wat rustiger? Het is allemaal mogelijk.

**Amsterdam.nl/zelfbouw**
**Twitter @zelfbouw020**
**Facebook Zelfbouw Amsterdam**

