0370

Gemeente Amsterdam



Zelfbouwen op Centrumeiland, IJburg

Brochure Particulier Opdrachtgeverschap en Samen in het Klein

Blok 11



amsterdam.nl/zelfbouw

Een eigen huis bouwen? 3
Centrumeiland 5
De zelfbouwkavels 10
Erfpacht 13
Inschrijving, loting en toewijzing,
Erfpachtovereenkomst en Uitgifte 16
Informatie vanuit de Gemeente Amsterdam 20

Een eigen huis bouwen?

Zelf uw eigen huis bouwen in Amsterdam? Helemaal volgens uw eigen wensen? Dat kan op Centrumeiland, de grootste nieuwe zelfbouwlocatie in Amsterdam.

In deze brochure vindt u informatie over Centrumeiland, zelf bouwen, de kavels, erfpacht en de inschrijving-, loting- en uitgifteprocedure. Deze brochure gaat specifiek in op individuele zelfbouw en samen in het klein, daarnaast is er een selectiebrochure die specifiek ingaat op de kavels voor CPO bouwgroepen. Voor meer informatie kunt u terecht op: www.amsterdam.nl/zelfbouw.




BEDANKT
BLÜBURG

Centrumeiland

IJburg is een nieuwe stadswijk van Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden naar verwachting in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen.
De ontwikkeling van de eerste fase is bijna voltooid. Met Centrumeiland is de start van de tweede fase van IJburg ingeluid. Dit vierde eiland van IJburg zal in de toekomst de schakel vormen tussen de eerste en tweede fase van IJburg.
Het ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

Archipel

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat er een IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt dit het geografische hart van IJburg. Momenteel bereidt de gemeente de plannen voor om te beginnen met het 'landmaken' van de volgende eilanden. Totdat het land daadwerkelijk is opgespoten, ligt Centrumeiland meer aan het einde van Haveneiland dan centraal in de archipel.

Stedenbouwkundige opzet Centrumeiland

Binnen de archipel is de algemene stedenbouwkundige opzet een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centrumeiland krijgt een stedelijk woonmilieu met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte smalle straten. In plaats van projectmatige stadsblokken komt hier een groot aandeel aan zelfbouwwoningen.

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in relatie tot IJburg eerste fase en gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad. Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie. Compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 - 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt gereserveerd in de plinten. In het binnengebied is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt centraal aan het plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade.
Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is gericht op de fietser en voetganger. De auto is te gast in deze autoluwe wijk.

Op Centrumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's:

- Bewegende stad
- Duurzaamheid (energieneutraal en rainproof)
- Tijdelijkheid

Openbare ruimte

Bijzonder voor het eiland is het hoogteaccent, een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Het centrale plein met daarop de school ligt op het hoogste punt. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen om de hoogteverschillen te overbruggen geven de openbare ruimte een eigen karakter.
Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein komt een bomencarré. Op de rest van het eiland zullen groene velden met voornamelijk gras en bomen komen, met



Verbeelding openbare ruimte

eventueel vaste beplanting in de vorm van borders of heesters.

In de openbare ruimte worden de thema's voor Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd Amsterdammers bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hier aan bij.

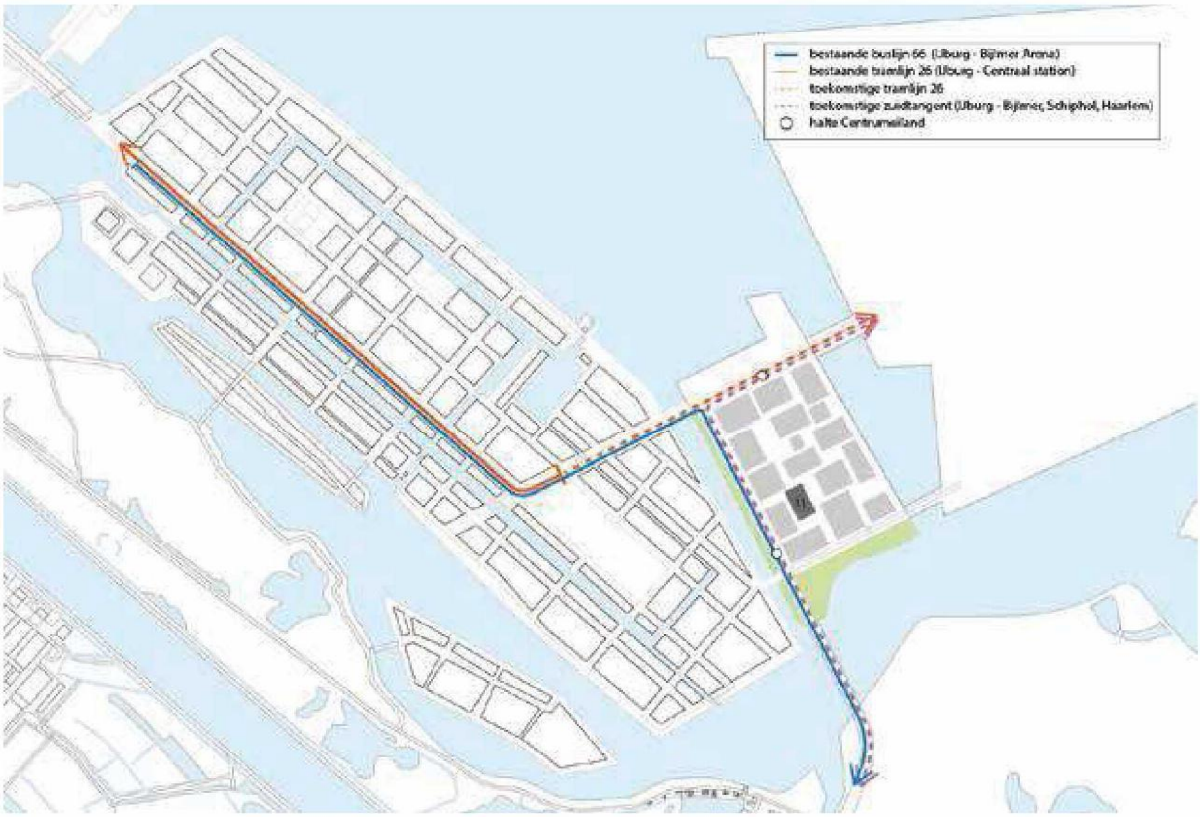
De groenstructuur hangt nauw samen met het thema rainproof. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Zie hiervoor ook de informatie over Rainproof in de kavelregels.

Centrumeiland is een zelfbouwwijk. Dat betekent dat er ongelijktijdige bouwprocessen plaatsvinden in een straat. De gemeente richt de openbare ruimte (de straat) pas definitief in, indien alle woningen aan beide zijden zijn opgeleverd. Anders wordt de straat kapotgereden door bouwverkeer. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat er een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat u geruime tijd in een tijdelijke situatie kunt wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat u hiervan op de hoogte bent.

WKO

De gemeente Amsterdam streeft naar de aanleg van een WKO-systeem op Centrumeiland dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Op dit moment loopt de aanbesteding van de WKO. De planning is dat de WKO in de eerste helft van 2017 gegund kan worden. Na afloop van de aanbestedingsprocedure krijgt u meer informatie over de eventuele aanleg van het WKO-systeem en – indien van toepassing- de (installatietechnische) eisen. Zie ook de informatie over WKO in de kavelregels.

Indien op het Centrumeiland of een deel daarvan geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente u hierover informeren en zal zij eenzijdig gerechtigd zijn de bijzondere bepalingen van de erfpachtvoorwaarden aan te passen zonder dat u enig recht kan doen gelden.



Openbaar vervoer Centrumeiland

Bereikbaarheid

Centrumeiland is ontworpen als een bijzondere wijk. Openbare ruimte wordt ontworpen voor voetgangers. Lopen en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij. Zo ontstaat er een voetgangerszone van het plein, langs de school naar de oostelijke waterrand.

Er is minder ruimte voor de auto. Wel zijn alle blokken bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De ontsluiting voor de auto bevindt zich aan de zuidzijde aan de Strandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Ruimtes waar de auto niet vanwege de ontsluiting van het eiland hoeft te komen, worden ingericht als voetgangersgebied.

Belangrijk bij dit uitgangspunt is goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Er is een reservering voor een halte voor de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling op het Middeneiland. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en het Middeneiland.

In een duurzame, op bewegen gerichte wijk zal veel gefietst worden. Een goede, comfortabele oplossing voor het stallen van de fietsen op eigen terrein voor bewoners is belangrijk. Bewoners dienen de parkeerplekken voor hun fietsen op eigen terrein te realiseren en in de openbare ruimte zullen fietsrekken voor bezoekers geplaatst worden (0,5 fietsplek per woning).

Fasering Centrumeiland

Centrumeiland wordt een gemengde wijk met circa 70% woningen in het segment zelfbouw (in verschillende typen). Er komt ongeveer 20% aan sociale huur en 10% aan projectmatige ontwikkelingen voor een paar bijzondere blokken. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m2 sociaal maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoor en detailhandel).



Tranches en bloknummers



Groen- en speelplekken

Centrumeiland wordt gefaseerd uitgegeven. De eerste tranche wordt uitgegeven in de zuidwesthoek. Het bestaat uit vier bouwblokken die worden uitgewerkt met circa 350 woningen. Het eerste blok dat ontwikkeld wordt is blok 11. In de loop van 2017 is het streven de overige drie blokken in tranche 1 uit te geven.

Bedrijven en voorzieningen

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor (nu nog niet voorziene) maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn er verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, maar denk ook aan een kinderdagverblijf en lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden.

De wijk krijgt groene en open plekken die zullen variëren in gebruik, er zullen bijvoorbeeld speelplekken voor verschillende leeftijden komen (zie afbeelding Groen- en speelplekken).


Corona
Extra



De zelfbouwkavels

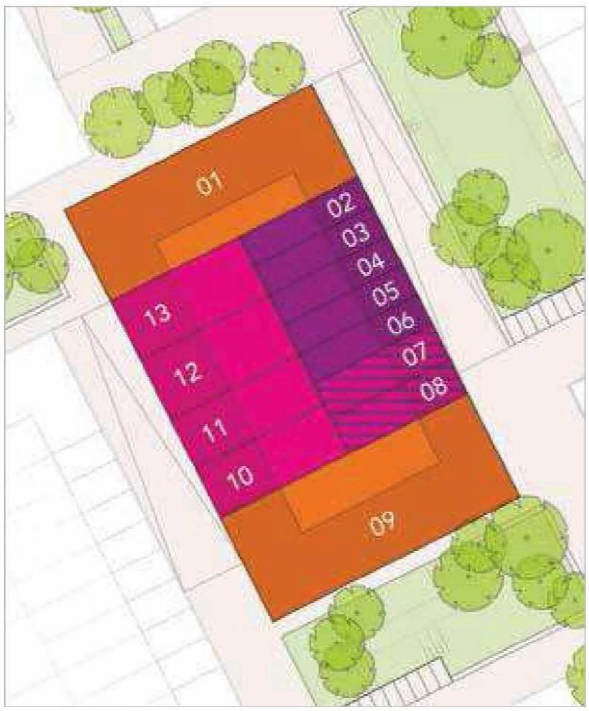
Centrumeiland wordt de grootste nieuwe zelfbouwlocatie van de stad. De opgave voor een zelfbouwbuurt gaat verder dan de gebruikelijke schaal van de kavel. Het is ook een zoektocht naar nieuwe vormen van collectiviteit en naar het meenemen van voorkeuren van bewoners in de definitieve inrichting van hun wijk. Net als de oude stad wordt het eiland kavelgewijs ontwikkeld. Hierdoor ontstaat stukje bij beetje een samenhangende en collectieve stadswijk.

Pionieren

Centrumeiland is een nieuwe wijk in wording. Het is een plek waar zand en wind nu vrij spel hebben, maar waar in de loop van de tijd een woongemeenschap zal ontstaan. Blok 11 is het eerste blok dat uitgegeven wordt. Dit betekent voor de zelfbouwers echt pionieren. Voor wat betreft voorzieningen, maar ook qua duidelijkheid, aangezien nog niet alle uitgangspunten en kaders volledig bekend zijn. Alle voorbehouden en informatie hierover staan in deze brochure, in de kavelregels, de toelichting op de kavelregels en de erfpachtaanbieding.
Zo is Centrumeiland op dit moment - hoewel het eiland voor Amsterdamse begrippen relatief hoog gelegen is - formeel gezien nog buitendijks gebied. De betrokken overheden zijn bezig om dewaterkering binnen de wettelijke kaders aan te wijzen als primaire waterkering en er regulier binnendijks gebied van te maken.

Blokinformatie

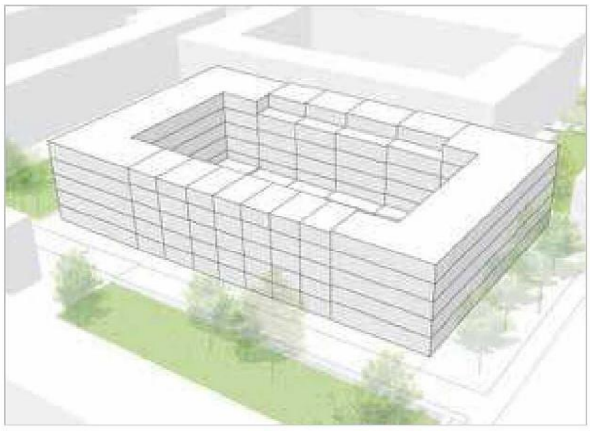
Kavels 11-02 tot en met 11-08 en Kavels 11-10 tot en met 11-13 maken deel uit van bouwblok 11 op Centrumeiland. In de loop van 2017 worden naar verwachting nog twee of drie blokken op de markt gebracht. Blok 11 bestaat uit Individuele Zelfbouwkavels, kavels voor Samen in het Klein en twee kavels voor Bouwgroepen (CPO's).



Overzicht kaveltypen Blok 11

- CPO Bouwgroep
- Individueel (1 woning)
- Individueel of Samen in het klein (1 of 2 woningen)
- Samen in het klein

Tezamen vormen de kavels een gesloten bouwblok.



Blok 11

Het aanliggende maaiveld aan de lange zijdes van Blok 11 loopt op van 3,00+NAP naar 4,00+NAP. De maximale bouwhoogte is voor alle kavels 17 meter. Het oplopende maaiveld heeft als resultaat dat de woningen ten opzichte van elkaar in hoogte verspringen. Ze lopen trapsgewijs op. Iedere kavel heeft zijn eigen private buitenruimte aan de binnenkant van het bouwblok.



Profiel Blok 11

Er bevinden zich 3 groene plekken rondom het bouwblok. De inrichting van deze plekken is op moment van schrijven nog niet definitief. Men kan ervan uitgaan dat het om groene ruimtes gaat met verschillende type bomen die gegroepeerd worden geplaatst. Groenplekken zullen op verschillende manieren worden ingericht, van spelen en recreatie tot waterberging, of een hybride vorm. Zie hiervoor ook de kaart speelplekken op p 8.

Regelgeving

Bij het bouwen van een woning heeft u te maken met regels waar u aan moet voldoen. Net als iedere andere bouwer/ontwikkelaar heeft u zich onder meer te houden aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en het Burgerlijk Wetboek.

Bij het aanvragen van de Omgevingsvergunning wordt uw bouwplan door bevoegd gezag getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan, de technische eisen van het Bouwbesluit en de criteria uit het welstandskader 'De schoonheid van Amsterdam', onderdeel IJburg en de Oostelijke eilanden (publiekrecht).

Daarnaast gelden er aanvullende beeldkwaliteitseisen en bent u gebonden aan specifieke (privaatrechtelijke) bouwregels, welke u kunt vinden in de geleverde kavelregels en in de toelichting op deze kavelregels. Deze worden door de gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – getoetst. Voorts dient u te voldoen aan de erfpachtvoorwaarden, welke zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding.
Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. Voor publiekrecht maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand). Dit in het kader van de voornoemde Omgevingsvergunning.
Belangrijk aandachtspunt bij dit eerste blok op Centrumeiland is dat het publiekrechtelijk kader nog niet volledig gereed is. Er geldt op dit moment een Bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Voordat er omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd, dient de gemeente eerst een uitwerkingsplan vast te stellen. Naar verwachting is het uitwerkingsplan in januari 2018 in werking getreden. U zult door de gemeente op de hoogte worden gehouden van de voortgang. Het uitwerkingsplan dient nog een publiekrechtelijke procedure te volgen als gevolg waarvan wijzigingen kunnen optreden in het publiekrechtelijke kader. Voor zover eventuele wijziging van het publiekrechtelijke kader leidt tot strijdigheid met één of meerdere kavelregels, treedt het publiekrechtelijke kader in de plaats van de betreffende kavelregels. Voor de goede orde wijs ik u er in dit verband op dat kavelregels die het publiekrechtelijk kader nader inperken geen strijdigheid met het publiekrechtelijk kader opleveren.

Ik wijs u er met nadruk op dat **voorgaande** mogelijk kan leiden tot een aanpassing van een eventueel door u reeds opgesteld ontwerp. Eventuele kosten die hiervan het gevolg zijn komen geheel voor uw rekening.

Het is onwaarschijnlijk, doch mogelijk, dat er gegrond beroep wordt aangetekend tegen het uitwerkingsplan. Als de hoogste rechterlijke instantie bepaalt dat een tegen het uitwerkingsplan gericht beroep gegrond is en uitvoering van de erfpachtovereenkomst daardoor onmogelijk is geworden, dan kan de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. Eventueel door u gedane betalingen (waarborgsom en inschrijfgeld) krijgt u in dat geval terug. Alle andere eventueel door u gemaakte kosten blijven/komen voor uw rekening.



Ontwerp, toetsing en vergunning

Het ontwerp van uw zelfbouwwoning dient te voldoen aan het publiekrechtelijke én privaatrechtelijke kader.
De toetsing aan deze kaders bestaat uit twee opeenvolgende 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. Uw ontwerp stuurt u op aan zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl onder vermelding van 'toetsaanvraag definitief ontwerp'.
Houdt u er in uw planning rekening mee dat de toets ongeveer 4 weken duurt, en in vakantieperiodes mogelijk langer. 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 vergunningaanvraag 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 conceptaanvraag kan ingediend worden bij stadsdeel Oost. Hieraan zijn kosten verbonden. U kunt pas een (concept) vergunning aanvraag indienen wanneer het uitwerkingsplan is vastgesteld.

Voor vragen over procedures, erfpacht, grondzaken en ruimtelijke vraagstukken (b.v. over de aansluiting van begane gronden op de openbare ruimte in relatie tot de hoogteverschillen) kunt u terecht bij de helpdesk Centrumeiland via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouwkavels op Centrumeiland worden in erfpacht uitgegeven.

Erfpacht en vergoeding 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 als het product 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 en grootte van de kavel, het maximaal toegestaan vloeroppervlak en de op het te vestigen erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB 2016).

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 2017 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht 2,39%.
Bij zelfbouwkavels is voor het bij uitgifte te hanteren canonpercentage bepalend het moment van inschrijving van de gegadigde 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 canon: canon en afkoop.

1. Canon
Voor de bepaling van de canon geldt in 2017 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 aftrek brengen op uw inkomstenbelasting.

- Voordelen van canonbetaling kunnen zijn
  - de haalbaarheid van de bouw als financiers u wel hypotheek voor de bouwkosten willen verstrekken bij een canonbetalend erfpachtrecht, maar niet ook voor de afkoopsom bij een afgekocht erfpachtrecht,
  - 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.
- Nadelen van canonbetaling kunnen zijn
  - de verplichting tot canonbetaling die geldt voor de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht of het moment, dat u de canon alsnog afkoopt;
  - de onzekerheid over het oplopen van de canon in de toekomst bij een oplopende inflatie.

2. Afkoop
U kunt er ook voor kiezen uw 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 aftrekbaar

van de inkomstenbelasting. Sinds 1 januari 2013 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 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 wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar).
- 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 / Vaste erfpachtgrondwaarde of Risicodelingsregeling

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. 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 canon of afkoop. Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels Centrumeiland Blok 11: Afmetingen en prijzen" vindt u informatie over de erfpachtgrondwaarden van de kavels (kavelprijzen)

Naast uw keuze voor canon of voor afkoop biedt de gemeente u nog de volgende mogelijkheden om via de erfpachtgrondwaarde uw woonlasten te beïnvloeden. Bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u namelijk kiezen voor een vaste of een variabele erfpachtgrondwaarde.
Als u kiest voor:

- een **vaste erfpachtgrondwaarde**, dan geldt de in de brochure gepubliceerde erfpachtgrondwaarde. Deze erfpachtgrondwaarde is vast voor de gehele periode van uw inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht.
- een **variabele erfpachtgrondwaarde** (risicodelingsregeling), dan stelt de gemeente de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte vast op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw. Met deze regeling wordt het risico gedeeld van ontwikkelingen van de door de gemeente bepaalde erfpachtgrondwaarde over de periode vanaf het moment van uw inschrijving tot het moment waarop het besluit tot uitgifte zal worden uitgelokt. Nadrukkelijk wijzen wij u op het risico dat de erfpachtgrondwaarde bij stijgende koopsommen stijgt. Vanaf begin 2014 is sprake van stijgende koopsommen.

Meer informatie over de risicodelingsregeling vind u in de "model-erfpachtaanbieding", waarin de risicodelingsregeling is uitgewerkt.
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 18 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 3 jaar vanaf 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 blok 11 waarin de kavels zijn gelegen op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners tot een bepaalde periode beperkt blijft. De gemeente doet dit vanuit de zorgplicht die zij heeft aangaande het woonklimaat in het blok en in de wijk.

- U mag het erfpachtrecht niet overdragen gedurende de in de erfpachtovereenkomst bepaalde periode van 4½ jaar vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. In deze periode dient u **1.** de kavel binnen de daarvoor gestelde bouwtijd van 18 maanden te bebouwen volgens het door de gemeente goedgekeurde bouwplan en **2.** de opstal na oplevering zelf te bewonen (eis zelfbewoning).

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 http://www.amsterdam.nl/zelfbouw. Meer informatie over het systeem van erfpacht in Amsterdam kunt u vinden op de website http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht.

Inschrijving, loting en toewijzing, Erfpacht-overeenkomst en Uitgifte

De zelfbouwkavels voor individuele zelfbouw worden aan natuurlijke personen toegewezen op basis van loting van volgnummers.

Inschrijving

Inschrijven is mogelijk van 4 februari t/m 20 maart 2017. Inschrijving vindt plaats door het invullen en ondertekenen 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.

Op het digitale inschrijfformulier kunt u in de door u gewenste rangorde de door u gekozen kavelnummers opgeven. U mag net zoveel voorkeuren opgeven als u wilt. Op uiterlijk 20 maart 2017 om 14.00 uur moet het inschrijfformulier met het bijbehorende inschrijfgeld door Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam ontvangen zijn.

Er zijn zelfbouwkavels waarop het is toegestaan om alleen een eengezinswoning, of meerdere woningen (appartementen) te bouwen.
Dit betekent dat u vóór inschrijving een keuze moet maken of u een eengezinswoning voor uzelf of samen met anderen appartementen wil bouwen. Dit is bepalend voor uw kavelkeuze.

Wanneer u ervoor kiest om samen met anderen appartementen te bouwen moet u er rekening mee houden dat u met zoveel huishoudens moet inschrijven als dat u appartementen 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.

Inschrijfvoorwaarden

Op uw inschrijving zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- U mag zich alleen inschrijven als **1.** u met de gemeente nog niet eerder een erfpachtovereenkomst heeft gesloten voor een gemeentelijke 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 op een appartementsrecht op een gemeentelijke zelfbouwkavel voor bouwgroepen in die periode op uw naam 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, of toekomstig te vormen 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, of toekomstig te vormen 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).

Bij onvolledig of onjuist ingediende inschrijfformulieren of als het inschrijfformulier en het inschrijfgeld niet tijdig zijn ontvangen of als niet is voldaan aan vorengenoemde voorwaarden is de inschrijving ongeldig en zal door de gemeente terzijde worden gelegd. Mocht dit eerst na de loting blijken, dan zal de eventueel op basis van het lotingresultaat gedane toewijzing worden ingetrokken. Het betaalde inschrijfgeld vervalt in dat geval aan de gemeente.

Tot twee weken na het sluiten van de inschrijvingsperiode kunt u de inschrijving zonder opgave van reden kosteloos annuleren. Dat is tot 4 april 2017. 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.

Loting volgnummer en Toewijzing zelfbouwkavel:

Op zijn vroegst op 17 april 2017 zal voor de inschrijvers, waarvan de gemeente een juist en volledig inschrijfformulier en inschrijfgeld heeft ontvangen tussen 4 februari t/m 20 maart 2017, 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.
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 vanaf te zien, dan vervalt uw inschrijving en vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

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 dit gesprek krijgt u de op uw kavel en persoon uitgewerkte erfpachtaanbieding overhandigd en een mondelinge toelichting daarop. Na de bijeenkomst heeft u vier weken de tijd om de erfpachtaanbieding te accepteren. Deze erfpachtaanbieding is gebaseerd op de model-erfpachtaanbieding, die u kunt vinden op de website http://www.amsterdam.nl/zelfbouw.
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 € 1.000 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.

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 en vervolgens te bebouwen.

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u meteen starten met het ontwerpen van uw zelfbouwwoning. U kunt dan nog geen omgevingsvergunning aanvragen. Dit kan pas indien er een uitwerkingsplan is vastgesteld. Naar verwachting is dit uiterlijk januari 2018. U zult hier van op de hoogte worden gehouden door de gemeente. Voor verdere informatie over het uitwerkingsplan verwijs ik naar hetgeen is vermeld op p.11/12.

U dient uiterlijk 18 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. 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 schriftelijke 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 18 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 grond van Centrumeiland wordt momenteel nog bouwrijp gemaakt. Dit duurt naar verwachting tot 1 april 2018.** Het besluit tot uitgifte wordt niet eerder dan 1 april 2018 genomen.

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 kavel plaats. Eerst vanaf het moment van juridische vestiging van het erfpachtrecht kan er ook daadwerkelijk worden gebouwd.

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 april tot 20 mei 2018, dan wordt de ingangsdatum vastgesteld op 1 juli 2018 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 (erfpachtakte, bouwrijpe levering en eventueel hypotheek) en opvolgende bouw voor te bereiden.

U mag de kavel niet in gebruik nemen vóór de dag waarop de juridische vestiging plaatsvindt. U mag dus ook niet eerder met de bouw starten. Als u snel bent en eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van achttien maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u een verzoek doen voor eerdere juridische vestiging. Aan dat verzoek zal de gemeente voldoen als de kavel bouwrijp is 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 de overgebleven kavels van Blok 11 een nieuwe inschrijfronde. In geval van deze tweede inschrijfronde wordt de volgorde waarin de nog beschikbare kavels worden toegewezen bepaald door de datum waarop de gemeente uw digitale inschrijfformulier ontvangt. Bij een tweede inschrijfronde is er dus geen sprake van loting van volgnummers door een notaris. Of er een tweede inschrijfronde komt zal vanaf 1 juli 2017 worden bekendgemaakt op



de website http://www.amsterdam.nl/zelfbouw. 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 particulieren.

De kavelprijzen

Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels Centrumeiland Blok 11: Afmetingen en prijzen vindt u informatie over de erfpachtgrondwaarden van de kavels. 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:
   a. tussen een vaste of een variabele erfpachtgrondwaarde en
   b. betaling van canon of afkoop van de canonverplichting.

BTW

Bij de vestiging van het erfpachtrecht (tevens bouwrijpe levering kavel) dient u aan de gemeente 21% BTW over de erfpachtgrondwaarde te voldoen. Dit geldt ongeacht of u kiest voor canonbetaling of afkoop. U kunt de BTW eventueel meefinancieren in een hypotheek.

Financiering

Om geen tijd verloren te laten gaan èn omdat het niet-verkrijgen van financiering geen ontbindende voorwaarde is, is het van belang dat u voorafgaande aan acceptatie van de erfpachtaanbieding nagaat of u financiering kunt verkrijgen bij een bank. 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 bank 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 met een aantal andere kostenposten te maken, zoals notariskosten en het bouwbudget waaruit niet alleen aannemer en bouwmaterialen moeten worden bekostigd maar ook zaken als een architect en 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 http://www.amsterdam.nl/zelfbouw in het document "Wat kost het bouwen van een huis".

Informatie vanuit de Gemeente Amsterdam

Informatie vanuit de gemeente
U heeft ongetwijfeld vragen waarvan u de antwoorden niet in deze bouwenvelop vindt. Kijkt u eens op onze websites:
www.amsterdam.nl/zelfbouw
www.amsterdam.nl/erfpacht

Handboek Zelfbouw Centrumeiland
Na het accepteren van de erfpachtaanbieding ontvangt u het handboek Zelfbouw Centrumeiland. 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 Centrumeiland
Na uitgifte van de kavels kunt u tijdens het gehele ontwerp- en bouwtraject met uw vragen terecht bij de Helpdesk via zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Colofon
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Tekst en eindredactie: Grond en Ontwikkeling, Ruimte en Duurzaamheid
Foto's: M. Pikorny
Luchtfoto's: Your Captain Luchtfotografie
Visualisaties: A2 Studio
Kaarten: Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid
Opmaak: Veenhuijzen Vormgeving
Versie: februari 2017

Planning uitgifte zelfbouwkavels blok 11

Start inschrijving	4 februari 2017
Sluiting inschrijving	20 maart 2017 om 14.00 uur
Loting volgnummers	Vanaf 17 april 2017
Afnamegesprekken met overhandiging erfpachtaanbieding	Vanaf 2e helft mei 2017
Uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding	4 weken na overhandiging erfpachtaanbieding
Beschikking over in werking getreden omgevingsvergunning	Uiterlijk 18 maanden na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding
Voltooid zijn bebouwing	Uiterlijk 36 maanden na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding

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.





Wil je met me bouwen?

Is Amsterdam jouw stad? Zoek je een mooie plek, een toekomstig huis? Heb je originele woon-ideeën? 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



amsterdam.nl/zelfbouw