Stappenplan voor een individuele zelfbouwwoning

Oriëntatiefase

U oriënteert zich eerst op de mogelijkheden om zelf een woning te kunnen bouwen. Dat begint bij het kiezen van een passend kavel met voor u acceptabele bouwregels en jaarlijkse erfpachtcanon of afkoopsom, het uitzoeken van uw financiële mogelijkheden en het opstellen van een wensenlijst waaraan uw toekomstige woning moet voldoen.

Inschrijf-/loting en toewijzingsfase

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. Tot twee weken na het sluiten van de inschrijvingsperiode kunt u de inschrijving zonder opgave van reden kosteloos annuleren. De gemeente zal het inschrijfgeld dan aan u restitueren.
Door middel van loting wordt bepaald in welke volgorde de kaveltoewijzing plaatsvindt. De notaris wijst door loting aan elke inschrijver een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op. 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. Krijgt u geen kavel toegewezen, dan ontvangt u het inschrijfgeld retour en vervalt uw inschrijving.

Kosten: inschrijfgeld €1000,-

Sluiten erfpachtovereenkomst

Als u 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 persoon uitgewerkte erfpachtaanbieding overhandigd en een mondelinge toelichting daarop. Na de bijeenkomst heeft u vier weken de tijd om de erfpachtaanbieding te accepteren. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding bent u een waarborgsom (gelijk aan 1 jaar canon) verschuldigd. Zodra u de erfpachtaanbieding heeft geaccepteerd, komt een erfpachtovereenkomst tot stand onder voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u starten met het ontwikkelen van uw zelfbouwwoning.

Kosten: waarborgsom gelijk aan 1 jaar canon (het inschrijfgeld van €1000,- wordt hiervan afgetrokken)
In de erfpachtvoorwaarden zijn geen ontbindende voorwaarden voor de financiering opgenomen. De waarborgsom betaalt u uit eigen middelen of via een lening.

Ontwerpfase

Nadat u de erfpachtovereenkomst voor uw kavel heeft afgesloten met de gemeente, kunt u starten met het ontwerp. U moet in deze fase veel keuzes maken. Met de keuzes in deze fase bepaalt u in hoge mate de uiteindelijke bouwkosten van uw woning. U gaat op zoek naar een architect (niet verplicht) die aansluit bij uw wensen en ideeën. Als opdrachtgever blijft u eindverantwoordelijk maar dat betekent niet dat u alles zelf hoeft te doen. U bespreekt uw ideeën en legt deze vast in een Programma van Eisen. Uw architect gaat met het Programma van Eisen aan de slag en maakt eerst een schetsontwerp en daarna een voorlopig ontwerp. In deze fase kunt u nog veel invloed uitoefenen op de hoogte van de kosten. De kosten hangen in belangrijke mate af van het ontwerp van uw woning maar ook van het inrichtingsniveau, bijvoorbeeld de mate van luxe van badkamer of keuken. In deze fase bepaalt u ook hoe duurzaam u wilt bouwen. Het is verstandig om uw nieuwe huis energiezuinig te maken. De gemeente stimuleert 'energieneutraal' bouwen door middel van subsidie, die ook voor zelfbouwers aantrekkelijk is. *Meer informatie op www.amsterdam.nl/energieneutraalbouwen*

Kosten: Advieskosten (architect, projectbegeleider etc.)

Aanvraag omgevingsvergunning
Nadat uw architect het ontwerp definitief heeft gemaakt (DO), moet het voor u en uw architect duidelijk zijn of uw plan haalbaar is en of uw wensen zo goed mogelijk zijn verwerkt. Hierna maakt de architect de indieningstukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning), waarmee de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.
Zodra het definitief ontwerp gereed is kunt u uw aanvraag omgevingsvergunning indienen.
U dient uiterlijk 18 maanden na de datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding in het bezit te zijn van een in werking getreden omgevingsvergunning voor de bouw van uw volledige zelfbouwwoning. Indien u hierover beschikt binnen de daaraan gestelde termijn wordt het kavel juridisch en bouwrijp geleverd.
Het is mogelijk een voortoetsgesprek aan te vragen om te bespreken of uw ontwerp voldoet aan de vergunningvereisten. De gemeentelijke procedure omgevingsvergunning duurt minimaal 8 weken indien de aanvraag volledig is. Daarna volgt een periode van 6 weken waarin nog bezwaar kan worden gemaakt door belanghebbenden. Verlenging met 6 weken kan aan de orde zijn. Indien het ingediende plan in strijd is met het Bestemmingsplan volgt een uitgebreide procedure die ongeveer 26 weken in beslag kan nemen.

Aanbestedingsfase
Nadat de omgevingsvergunning is aangevraagd, gaat uw architect de tekeningen verder uitwerken tot contractstukken om een aannemer mee te contracteren. Dat zijn het bestek en de bestektekeningen. Het type huis dat u wilt bouwen kan bepalend zijn bij het kiezen van een aannemer. Uw architect kan u ook bij deze keuzes helpen. U kunt door meerdere aannemers een prijsopgave laten maken, om zo tot een concurrerende en controleerbare prijs te komen. Aannemers kunnen een rekenvergoeding vragen voor hun offerte indien zij het werk niet gegund krijgen. Ook indien u uw aannemer al in een vroeger stadium bij het ontwerp betrokken heeft, is het toch verstandig een aannemersovereenkomst af te sluiten op basis van bestek en bestektekeningen.
Er zijn verschillende keurmerken waarop u bij de selectie van uw aannemer kunt letten. Informatie over keurmerken vindt u op de website *www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/nieuwbouwhuiskopen/koop/garantie/*. Dit soort garanties zijn vooral gericht op de situatie waarin een aannemer failliet gaat of niet in staat is voldoende kwaliteit te leveren.
De aannemer kan de kosten hiervoor opnemen in zijn aanneemsom.

Kosten: leges omgevingsvergunning, advieskosten (architect, projectbegeleider, aannemer), overbruggingskrediet, hypotheekkosten, notariskosten, etc.

Vestiging erfpachtrecht en levering kavel
Indien u op de datum waarop de genoemde termijn van 18 maanden afloopt beschikt over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning, 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 en inschrijven in de openbare registers van een notariële akte. Bij de juridische vestiging vindt tevens de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaats. Pas vanaf het moment van juridische vestiging van het erfpachtrecht kan er ook daadwerkelijk worden gebouwd. Na juridische levering vindt ook de hypotheekverstrekking plaats.

Kosten: jaarlijkse canon of afkoopsom en BTW over de erfpachtgrondwaarde. De betaalde waarborgsom wordt hierop in mindering gebracht.

Bouwfase en oplevering woning
Zodra u een aannemer gecontracteerd heeft, u de omgevingsvergunning in huis heeft en de juridische vestiging van de grond heeft plaats gevonden, kunt u daadwerkelijk beginnen met bouwen. Houdt u er rekening mee, dat u officieel moet starten met de bouw, binnen 6 maanden (26 weken) nadat de omgevingsvergunning verkregen is. Indien u een dwingende reden heeft, waardoor u hieraan niet kunt voldoen, dan kunt u een verzoek indienen om deze termijn te verlengen. U bent verplicht de woning vóór een in de erfpachtovereenkomst nader op te nemen datum (zijnde 3 jaar vanaf de datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding) te voltooien en zelf te bewonen. Er geldt een woonplicht van drie jaar.

Kosten: bouwkosten, (aannemerskosten, bouwmaterialen), verhuiskosten, verzekeringen etc.
Als u uw huis gaat bouwen komt uw geld in een bouwdepot. Uit dit depot kunt u bijvoorbeeld facturen van uw aannemer betalen of bouwmaterialen.