Gemeente Amsterdam

Handboek
Zelfbouw Centrumeiland



Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam
Gebiedsontwikkeling Oost
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl

Helpdesk Zelfbouw Centrumeiland
e-mail : zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl
website : https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/centrumeiland/

Disclaimer
Dit handboek is met zorg samengesteld. Het is een uitgave van de gemeente Amsterdam.
Deze uitgave is slechts bedoeld ter informatie en ter ondersteuning. Er kunnen aan deze uitgave geen rechten worden ontleend. Voorts aanvaardt de gemeente Amsterdam geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden die in deze uitgave voorkomen.

1	**Voorwoord**	**5**
2	**Kader**	**8**
2.1	Betrokken gemeentelijke instanties	8
2.2	Het gebied	9
3	**De start: mogelijkheden en advies**	**11**
3.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	11
3.2	Keuzes	11
3.3	Tempo	13
3.4	Architect	13
3.5	Overige adviseurs	14
3.6	Aannemer	14
3.7	Samen bouwen	15
4	**De kosten**	**16**
4.1	Kosten die met de financiering samenhangen	17
4.2	Kosten die u aan de gemeente betaalt	18
4.3	Kosten die verband houden met het ontwerp	18
4.4	Bouwkosten	19
4.5	Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen	19
4.6	Overige kosten	20
5	**Rol van de gemeente**	**21**
Wat levert de gemeente		21
5.1	Erfpacht en erfpachtaanbieding	21
5.2	De bouwrijpe kavel	22
5.3	Kadastrale gegevens	22
5.4	Landmeetkundige maatvoering	22
5.5	Peilen en maaiveldhoogte	23
5.6	Vergunningen	23
5.7	De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte	23
5.8	De definitieve inrichting van de openbare ruimte	24
6	**Verplichtingen en Regelgeving**	**26**
6.1	Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst	26
6.2	Bestemmingsplan en uitwerkingsplan	27
6.3	Kavelregels	27
6.4	Parkeren	28
6.5	Duurzaam en energiezuinig bouwen	28
6.6	Vergunningen:	29
6.7	Burenrecht, mandeligheid en erfdienstbaarheden	33
7	**Milieu: aanbevelingen en subsidies**	**35**
7.1	Gecertificeerd hout	35
7.2	Water	36

7.3	Amsterdamse milieusubsidie voor zelfbouw	37
7.4	Oplaadpunten voor elektrische auto's	39
7.5	Overige stimuleringsregelingen	39
8	**Nutsvoorzieningen**	**41**
8.1	Geveldoorvoer van huisaansluitingen	41
8.2	Centraal aanvragen van elektra, drinkwater, kabeldiensten en telecommunicatie via Stichting mijnaansluiting.nl	42
8.3	Riolering en drinkwater (Waternet)	42
9	**Uitvoeringsfase: het bouwen**	**44**
9.1	Aandachtspunten bij start van de bouw	44
9.2	Bouwplaatsprotocol	45
9.3	'Project startup-gesprek' 3 maanden voor start bouw	45
9.4	Opbreektoestemming en opbreekvergunning (WIOR-vergunning)	45
9.5	Bouwtoezicht	46
9.6	Planning en coördinatie	46
9.7	Veiligheid	47
9.8	Bouwwegen	47
9.9	Bouwterrein	47
9.10	Werkterrein	47
9.11	Riolering tijdens de bouw	47
9.12	Reclame	48
9.13	Bouwstroom en bouwwater	48
9.14	Steigerwerk	48
9.15	Bouwketen	48
9.16	Parkeren tijdens de bouw	49
9.17	Diefstal preventie	49
9.18	Gereedmelding voor oplevering	49
9.19	Nadat uw woning gereed is gekomen	50
10	**Overige informatie**	**51**
10.1	Instanties	51
10.2	Nuttige websites	51
11	**Colofon**	**53**
12	**Alle tips op een rijtje**	**54**

1 Voorwoord

Van harte gefeliciteerd met het verwerven van een kavel op Centrumeiland.

U heeft hiermee gekozen om deel te nemen aan een project met voor Amsterdam unieke mogelijkheden. U heeft een grote vrijheid bij het ontwerp en de uitvoering. U kunt zelf uw architect en aannemer kiezen en er zijn nauwelijks voorschriften voor het uiterlijk van uw toekomstige woning. Aan u de uitdaging om deze vrijheid te gebruiken en een woning te realiseren die zoveel mogelijk aansluit bij uw wensen en mogelijkheden en die tevens een sieraad voor de toekomstige wijk wordt.

Uw woning komt in een wijk met een voor Amsterdam gebruikelijke hoge dichtheid. Overleg met uw toekomstige buren is niet alleen nuttig om de technische zaken van ontwerp en de bouw van naastgelegen woningen te regelen. Het biedt ook de mogelijkheid om gezamenlijk bouwkundige problemen op te lossen en goedkoper en/of beter te bouwen.

De grote mate van vrijheid betekent dat u veel zaken zelf zult moeten regelen of dit door uw adviseurs moet laten doen. U bent waarschijnlijk geen professionele opdrachtgever en zult veel zaken voor het eerst van uw leven tegenkomen. Het team van gebiedsontwikkeling Oost is u behulpzaam met dit handboek, dat speciaal voor dit project is samengesteld.

Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw project.

Inleiding

Het zelf bouwen van een woning betekent dat u als opdrachtgever grotendeels zelf kunt bepalen hoe uw woning eruit komt te zien. Het is echter ook een ingewikkeld proces. Daarom heeft de gemeente het "Handboek Zelfbouw Centrumeiland" samengesteld, wat nu voor u ligt. Dit handboek heeft tot doel om u als afnemer van een kavel op het Centrumeiland de weg te wijzen bij ontwerp en bouw van uw toekomstige woning.

Het Handboek Zelfbouw Centrumeiland geeft specifieke informatie over de kavels op Centrumeiland, IJburg. Wij raden u aan deze documentatie goed door te lezen en de inhoud van de documentatie te volgen.

Voor actuele informatie kunt u ook de website van het project bezoeken: https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/centrumeiland/ en www.amsterdam.nl/zelfbouw. Heeft u behoefte aan nog meer informatie, dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk Zelfbouw Centrumeiland.

Dit handboek vormt een aanvulling op algemene informatie van Vereniging Eigen Huis (www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/huis-bouwen) en van Informatie Centrum Eigen Bouw (http://www.iceb.nl).

Het bouwproces kent verschillende fases. Globaal ziet het proces er als volgt uit:

Initiatieffase	de ideeënvorming
Definitiefase	de uitwerking tot een definitief ontwerp
Planfase	procedures in gang zetten
Realisatiefase	periode vanaf start bouw tot oplevering
Beheerfase	organisatie van beheer en onderhoud

Leeswijzer:
Het handboek behandelt het zelfbouwproces chronologisch.
In hoofdstuk 2 worden de betrokken gemeentelijke partijen en het gebied beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen uw mogelijke keuzes en de bijbehorende kosten. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven wat de gemeente doet en levert. Hoofdstuk 6 en 7 behandelen respectievelijk waar u zich aan dient te houden en wat voor mogelijkheden en subsidies er zijn voor energiebesparing.
Hoofdstuk 8 en 9 behandelen die zaken waar u op moet letten als uw ontwerp bijna gereed is en u aan bouwen toe bent. Hoofdstuk 10 geeft een overzicht van instanties en nuttige websites.
Hoofdstuk 11 vormt het colofon en helemaal achteraan, hoofdstuk 12, vindt u alle tips op een rijtje.

TIP
Een stappenplan met een toelichting vindt u in bijlage 2. Deze toelichting vormt een zeer beknopte samenvatting van dit handboek.

TIP:
Wij raden u aan om het Handboek na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel kan zijn.

TIP:
Dit handboek is speciaal voor u, de zelfbouwer, geschreven. Toch adviseren wij u de inhoud van het Handboek Zelfbouw Centrumeiland ook ter beschikking te stellen aan uw architect, adviseurs en aannemer, omdat dit handboek voor hen ook veel praktische informatie bevat.

2 Kader

2.1 Betrokken gemeentelijke instanties

2.1.1. Gemeente Amsterdam

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

Helpdesk Zelfbouw Centrumeiland
Voor praktische vragen heeft het projectbureau een helpdesk ingesteld. Deze helpdesk is alleen bedoeld voor u als zelfbouwer. Vragen van uw architect of aannemer kunnen alleen via u aan de helpdesk gesteld worden.

U kunt hier terecht met vragen over de bebouwing van uw kavel. U kunt uw vraag stellen per e-mail: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. Vermeld altijd de naam van het project, uw kavelnummer en uw naam. U kunt hier ook uw eventuele tijdelijke adreswijziging doorgeven of aangeven wanneer u in uw nieuwe woning gaat wonen.

Ook voor overige contacten met de gemeente of gemeentelijke diensten kunt u zich vanaf het moment dat u uw kavel heeft afgenomen in eerste instantie wenden tot deze Helpdesk.

Voor vragen over beheerzaken in de openbare ruimte en parkeren, kunt zich rechtstreeks wenden tot het Stadsdeel Oost.

2.1.2 Projectorganisatie

De projectorganisatie van Grond en Ontwikkeling, gebiedsontwikkeling Oost zorgt voor de planvorming en ontwikkelt het plangebied. Het verzorgt ondermeer de coördinatie en inrichting van de openbare ruimte, waaronder de aan- en afvoerwegen, bouwwegen en (tijdelijke) straatverlichting en coordineert het gebruik van de bouwterreinen.

Na voltooiing van een gebied wordt dit overgedragen aan Stadsdeel Oost.

2.1.3 Stadsdeel Oost

Om te mogen bouwen heeft u een omgevingsvergunning (voorheen genoemd: een bouwvergunning) nodig.
Het stadsdeel Oost is verantwoordelijk voor het toekomstige beheer en onderhoud van de openbare ruimte, de realisatie van scholen en de maatschappelijke dienstverlening in uw nieuwe wijk, zoals welzijnsvoorzienin-

gen. De bewoners vallen onder de bestuurlijke verantwoordelijkheid van het stadsdeel.
U kunt hier terecht voor onder meer informatie over het stadsdeel, het stellen van vragen, afhandeling van klachten en voor initiatieven die ondersteuning behoeven van uw stadsdeel en/of de centrale stad.

2.1.4 Waternet

Bij Waternet dient u uw aanvraag voor een wateraansluiting en het openbaar riool in te dienen. Voor het onttrekken van grondwater of het lozen van vuil bemalingswater op het riool moet u een vergunning aanvragen bij Waternet in het kader van de Waterwet. Voor alle kavels binnen de kern- of beschermingszone van de waterkering (de breedte van de kernzone varieert per profiel en de breedte van de beschermingszone is 25 meter vanaf de kernzone) moet een watervergunning worden aangevraagd / melding worden gedaan via het Omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl.

Ook wordt uw aanvraag omgevingsvergunning nadat u de aanvraag via het Omgevingsloket (OLO) heeft ingediend door het stadsdeel behandeld. Zie ook paragraaf 2.1.3 en 6.6.1.

2.2 Het gebied

Stedenbouwkundige thema's Centrumeiland
Centrumeiland krijgt een stedelijk woonmilieu met een intiemer binnenmilieu. Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. 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 er naast aandacht voor een stedelijk woonmilieu ook aandacht gegeven aan de thema´s Zelfbouw, Bewegende stad, Duurzaamheid (namelijk energieneutraal en rainproof) en Tijdelijkheid. Meer informatie over de stedenbouwkundige opzet en bovenstaande thema's kunt u vinden in het Stedenbouwkundig plan, welke te vinden is op https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/centrumeiland/.

Duurzaamheid
Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen. Dat heeft betrekking op twee thema's: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat alle energie hernieuwbaar wordt opgewekt. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten van regenwater (zie ook: rainproof.nl en de inspiratiebrochure Bouw Groen en Blauw). Beide thema's worden ook beschreven in de kavelregels. In de selectiedoelstellingen komen deze thema's ook terug.

Warmte-koudeopslag
De gemeente Amsterdam streeft naar de aanleg van een warmte-koudeopslagsysteem (WKO) 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 begin van de zomer 2017 gegund kan worden. Na afloop van de aanbestedingsprocedure krijgt u meer informatie over de eventuele aanleg van het WKO-systeem en de (installatietechnische) eisen. Zie ook de informatie over WKO in de bijlage 'duurzaamheid' van 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.

Voor meer informatie over Centrumeiland verwijs ik u naar de selectiebrochure CPO Bouwgroepen, of de brochure 'Particulier opdrachtgeverschap en Samen in het Klein'.

3 De start: mogelijkheden en advies

Met het accepteren van de erfpachtaanbieding heeft u een zelfbouwkavel verkregen. U heeft een eerste stap gezet in de realisatie van een eigen woning. Wat zijn nu de factoren en mogelijkheden, waar moet u rekening mee houden en welke keuzemogelijkheden zijn er bij zelfbouw? Meer informatie vindt u op de gemeentelijke websites https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/centrumeiland/ en www.amsterdam.nl/zelfbouw en op de websites van Vereniging Eigen Huis http://www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/huis-bouwen en van het Informatie Centrum Eigen Bouw (http://www.iceb.nl).

3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De uitgangspunten en randvoorwaarden vindt u in de bouwenvelop/randvoorwaardendocument en de kavelregels van het betreffende project.

3.2 Keuzes

Er moeten gedurende het hele proces keuzes gemaakt worden. In de verschillende fases die zelfbouw kenmerkt gaat het vanzelfsprekend ook om verschillende keuzes. U gaat op zoek naar een architect die aansluit bij uw wensen en ideeën. Maar wat zijn die wensen en ideeën waarmee de architect aan de slag moet en hoe formuleert u die op een heldere wijze?

TIP:
Maak een Programma van Eisen (PvE) waarin al uw wensen en eisen opgenomen zijn. Naast een overzicht en leidraad voor u zelf geeft u hiermee de architect meer duidelijkheid omtrent uw verwachtingen. Hieronder treft u een voorbeeld van een PvE aan.

Om een indruk te krijgen van gangbare ruimteafmetingen kunt u de tabel raadplegen. U bent er vrij in om daarvan af te wijken.

oppervlak	**3kamer**	**4kamer**	**5kamer**	**6kamer**	**7kamer**
Woonkamer + keuken	30 m²	30 m²	36 m²	36 m²	36 m²
Hoofdslaapkamer	13 m²	13 m²	13 m²	13 m²	13 m²
Overige slaapkamers	8 m²	18 m²	26 m²	34 m²	42 m²
Badruimte + wasmachine	4 m²	4 m²	4 m²	4 m²	4 m²
Toiletruimte	1 m²	1 m²	2 m²	2 m²	2 m²
Bergruimte binnen	2 m²	3 m²	3 m²	3 m²	3 m²
Verkeersruimte (inclusief marge)	12 m²	16 m²	16 m²	18 m²	20 m²
gebruiksoppervlak	**70 m²**	**85 m²**	**100 m²**	**110 m²**	**120 m²**
Bergruimte bij de woning	5% van gebruiksoppervlak woning				

Deze ruimteafmetingen worden in Amsterdam bij projectmatige bouw beschouwd als minimum.

Bij een PvE is uw specifieke situatie uw leidraad. Daarin kunt u onder meer de volgende gegevens opnemen:

- De ligging en afmeting van de woonkamer (hoeft niet op de begane grond);
- Het aantal slaapkamers dat u nodig heeft;
- Welke kamer (woonkamer of keuken) aan de tuin moet grenzen;
- Welk meubilair erin geplaatst moet kunnen worden. De plek waar dat specifieke meubelstuk nu eens goed uit komt;
- De relatie tussen woonkamer, eetkamer en keuken;
- Open of gesloten keuken. Voldoende kastruimte in de keuken. Voorraad ruimte;
- Kasten voor kleding;
- Logeerkamer/studeerkamer;
- Een terras op de verdieping;
- Badkamer(s), doucheruimte(s) of een combinatie daarvan;
- Berging voor koffers etc;
- Opstelplaats voor huishoudelijke apparaten;
- Fietsenberging en toegankelijkheid vanaf de straat
- Een (ruime) entree om uw gasten te ontvangen;
- Toiletten op meerdere verdiepingen.

Gevels

- Veel glas of juist intiem;
- Ramen en kozijnen van voldoende afmeting om meubilair naar binnen te kunnen krijgen;
- Baksteen of andere materialen.
- Beschrijving van de wijze waarop u rainproof en natuurinclusief bouwt

Dak

- Kap met bergruimte of een plat dak;
- Eventueel gedeeltelijk uit te voeren als dakterras
- Beschrijving van de wijze waarop u rainproof en natuurinclusief bouwt

Tuin

- Bezonning;
- Gewenst gebruik
- Opvang/infiltratie van regenwater;
- Beschrijving van de wijze waarop u rainproof en natuurinclusief bouwt

Huisafval

Stadsdeel Oost is verantwoordelijk voor het inzamelen van huisafval. Daartoe wordt uw wijk uitgerust met het Ondergronds Breng Systeem (OBS). U krijgt dus geen vuilcontainers.

Parkeren

In de bouwenvelop/randvoorwaardendocument en kavelregels van het betreffende project vindt u informatie met betrekking tot parkeren.

Oplaadpunt voor elektrische auto's
Voor het aanvragen van een oplaadpunt voor elektrische auto's zie paragraaf 7.4.

Bij de zelfbouwkavels op Centrumeiland bent u verplicht op eigen terrein te parkeren en u heeft geen recht op een parkeervergunning. Dit geldt ook voor een volgende bewoner bij verkoop van uw woning.

3.3 Tempo

Vanaf het moment van grondoverdracht heeft u wel kosten, maar nog geen woongenot. Het is daarom in uw belang om samen met uw architect op basis van uw Programma van Eisen (PvE) snel tot een voorlopig ontwerp te komen (VO). Zodra u deze fase heeft afgerond is het voor u en uw architect duidelijk dat uw plan haalbaar is en dat uw wensen zo goed mogelijk zijn verwerkt. Hierna maakt de architect het definitieve ontwerp (DO). Met de ontwerptekeningen kunt u, samen met de overige indieningsvereisten, een omgevingsvergunning (voorheen: Bouwvergunning) aanvragen en waar binnen de beschermingszone van de waterkering wordt gebouwd een watervergunning. Zie hiervoor ook het gestelde in paragraaf 6.6.

In de periode dat de aanvraagprocedure loopt kunt u het bestek en de bestektekeningen laten maken. Als die documenten gereed zijn kunt u het werk gaan aanbesteden. Tenzij u eerder met een aannemer aan tafel wilt gaan zitten en hem direct bij de kostenontwikkeling betrekt als gevolg van het ontwerp. Hoe eerder u hiermee klaar bent hoe eerder u opdracht kunt geven aan uw aannemer.

3.4 Architect

Een architect vertaalt uw wensen en eisen naar een individueel ontwerp dat aan alle wettelijke eisen en bepalingen voldoet, past binnen de kavelregels van uw kavel én uw budget. Er zijn architecten met ervaring in ontwerpen voor particuliere opdrachtgevers. Het is natuurlijk belangrijk dat de stijl van de ontwerpen van een architect u aanspreekt. Andersom moet de architect zich in uw visie op uw toekomstige woning kunnen vinden. Het is dus belangrijk dat het klikt tussen opdrachtgever en architect, een oriënterend gesprek kan u daarbij helpen.

Indien u advies nodig hebt bij het maken van een keuze kunt u contact opnemen met de beroepsorganisaties of de websites van diverse bureaus raadplegen. Voor het vinden van een geregistreerde architect, kunt u www.architectenregister.nl raadplegen. Het architectenregister biedt u de zekerheid dat de geregistreerde architect technisch gekwalificeerd is en de titel mag voeren. Ook op de website van de Bond van Nederlandse Architecten www.bna.nl vindt u informatie over het selecteren van een architect, waaronder ook een modelovereenkomst. Het honorarium van de architect valt onder bijkomende kosten. Dit honorarium wordt vaak vastgesteld als een percentage van de bouwkosten maar u kunt ook een vaste prijs afspreken zodat u niet voor verrassingen kunt komen te staan.

3.5 Overige adviseurs

Het zelfbouwtraject is uitdagend en avontuurlijk, maar ook complex en tijdrovend. Neemt u daarom het inschakelen van technische adviseurs in overweging, zoals een procesbegeleider, een kostendeskundige, een installatiedeskundige en een constructeur. Het kost natuurlijk geld, maar in de praktijk verdient het zichzelf terug. U kunt deze adviseurs ook via uw architect inschakelen. Overleg met uw architect of hij of zij een goede kostenanalyse kan maken of dat het verstandig is een kostendeskundige in te schakelen. Het is zeer aan te raden een projectleider of bouwbegeleider in te huren om voor u het bouwproces inclusief vergunningen en planning te begeleiden. Als opdrachtgever blijft u natuurlijk eindverantwoordelijk maar dat betekent niet dat u alles zelf hoeft te doen.

TIP:
Ook als u het opstellen van uw financiële plan uitbesteedt, is het van belang dat u als eindverantwoordelijke de boekhouding begrijpt en bewaakt.

3.6 Aannemer

Nadat een architect uw wensen en eisen in een ontwerp heeft vertaald moet het plan worden uitgewerkt, begroot en daarna eventueel aangepast worden. Vervolgens moet er een aannemer worden gekozen die uw plan gaat uitvoeren. U kunt ervoor kiezen de aannemer al in een vroeg stadium bij uw plannen te betrekken. Laat u hierover door uw architect adviseren.
Het type huis dat u wilt bouwen kan tevens bepalend zijn bij het kiezen van een aannemer. Gaat uw voorkeur bijvoorbeeld uit naar houtskeletbouw dan kunt u het beste een aannemer of fabrikant kiezen die hier ervaring mee heeft. Uw architect kan u ook bij deze keuzes helpen.

Er zijn verschillende keurmerken waarop u bij de selectie van uw aannemer kunt letten. Tot 2010 was dat het Garantie Instituut Woningbouw (GIW). en de Stichting Garantie- en Waarborgfonds Nederland. Deze garantie-instituten hebben hun activiteiten inmiddels gestaakt en verwijzen naar andere waarborgende instellingen. Vereniging Eigen Huis verwijst op haar website http://www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/nieuwbouwhuis-kopen/koop/garantie/ naar goede regelingen die het keurmerk Garantiewoningen hebben.
Het gaat om:

- Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK): www.swk.nl
- Woningborg www.woningborggroep.nl
- Bouwgarant www.bouwgarant.nl/zekerheid-garantie

Dit soort garanties zijn vooral gericht op de situatie waarin een aannemer failliet gaat of niet in staat is voldoende kwaliteit te leveren.

Tijdens de gehele duur van de uitvoering zal er een beroep op u als opdrachtgever gedaan worden om keuzes te maken. U overlegt op zeer regelmatige basis met architect, aannemer, gemeentelijke diensten en nutsbedrijven.

TIP:
Het is mogelijk uw architect te machtigen om u bij al deze overleggen te vertegenwoordigen. Maar u blijft als opdrachtgever natuurlijk eindverantwoordelijk en zult in die rol minimaal uw architect goed moeten aansturen.

3.7 Samen bouwen

U kunt de mogelijkheid overwegen om tegelijkertijd met uw buren te bouwen. Dit houdt overigens niet zondermeer in dat de aanneemsom daardoor lager wordt. Dat zal waarschijnlijk wel het geval zijn, wanneer u gezamenlijk met uw buren kiest voor:

- één ontwerper
- dezelfde constructiemethode
- dezelfde materialen
- én vervolgens gezamenlijk aanbesteedt bij één aannemer.

TIP:
Toekomstige bewoners van Centrumeiland kunnen elkaar maar ook anderen informeren door middel van een door henzelf op te zetten bewonerswebsite. Voor andere initiatieven van kennisdelen zie ondermeer www.amsterdam.nl/zelfbouw , www.wikaza.nl en www.ZelfbouwInNederland.nl

4 De kosten

Wat kost het bouwen van een eigen huis?

Op de vraag "hoeveel kost een auto?" is het onbevredigende antwoord "ergens tussen de € 10.000 en € 250.000". De onderliggende vraag is namelijk welke wensen u heeft.

Bij het bouwen van een woning ligt dat niet anders. De grootte, de gewenste kwaliteit, de te gebruiken materialen, uit de fabriek of uniek ontwerp, onder architectuur of niet, vrijstaand of in de rij, het aantal verdiepingen, extra voorzieningen etc. bepalen de uiteindelijke prijs van uw woning.

Uw keuzes bepalen de kosten en andersom kunnen de kosten uw keuzes beïnvloeden. De prijs van uw woning wordt bepaald door een optelsom van kostenposten. Met het onderstaand overzicht willen wij u in grote lijnen inzicht geven in de opbouw van de kosten die met zelfbouw gepaard gaan.

Sommige kostenposten zijn niet te beïnvloeden, andere kostenposten wel. Met name op de kosten die verband houden met het ontwerp van uw huis, kunt u zelf sturen. U vindt dit terug onder punt 4.4 bij de aanneemsom.

LET OP
De grootste beslissingen ten aanzien van de kosten van uw woning worden gemaakt in de ontwerpfase. Als het ontwerp eenmaal definitief is, kan er nog slechts op beperkte schaal bezuinigd worden.

Definities:
Eenheidsprijs: Een eenheidsprijs is een richtprijs, waarmee u globaal kunt bepalen hoe duur uw huis zal worden. Het zijn de kosten per m2 te bouwen vloeroppervlak of beter gezegd het gebruiksoppervlak.
Gebruiksoppervlak: het gebruiksoppervlak is de vloeroppervlakte binnen de scheidingsconstructies (muren en afscheidingen). Niet meegerekend worden het trapgat, de liftschacht, een vide groter dan 4 m2, dragende binnenwanden, leidingschachten groter dan 0,5 m2, nissen of uitsparingen kleiner dan 0,5m2 en vloeroppervlakte waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m uitgezonderd een trap of een hellingbaan.
Bouwkosten: De kosten die de aannemer u in rekening brengt.
Stichtingskosten: De totale kosten om de woning te realiseren.
Zie verder onderstaand rekenvoorbeeld.

Bouwkosten:
Vanaf € 1250 per m2 gebruiksoppervlak (prijspeil 2015, exclusief BTW, exclusief de grond) is het mogelijk een gemiddeld huis te bouwen. Wilt u wat meer luxe, dan kan dat bedrag oplopen tot € 1500,- of zelfs € 1750,- per m2. Uiteraard worden de uiteindelijke kosten door uw keuzes en marktomstandigheden bepaald.
Opmerking: Voor een kleine woning is € 1250 per m2 aan de lage kant, voor een grote woning is € 1750,- per m2 aan de hoge kant.

Met behulp van deze richtprijzen voor de bouwkosten, kunt u met onderstaand voorbeeld zelf uitrekenen wat de totale kosten bij benadering zijn om uw zelf-bouwwoning te realiseren.

Rekenvoorbeeld van een bouwbegroting:

Bouwrijpe kavel	→ brochure van uw project	: € .....
Bouwkosten	→ aantal m2 x richtprijs per m2	: € .....
Onvoorzien	→ 2 tot 4% van de bouwkosten	: € .....
Leges en heffingen	→ 3 tot 4% van de bouwkosten	: € .....
Ontwerp en advies	→ 10 tot 15% van de bouwkosten	: € .....
Financieringskosten	→ 7 tot 9% van de bouwkosten	: € .....
Totale realisatiekosten = Stichtingskosten		: € .....

(Inclusief of exclusief 21% BTW).
Zie ook de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw bij Indicatie Stichtingskosten

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan genoemde richtprijzen en percentages.

Daarbij komen nog de kosten voor keuken, vloerafwerkingen, sanitair, tuinaanleg en verhuis- en inrichtingskosten.

Opmerking: De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond, maar geeft de kavel uit in erfpacht. U heeft de keuze het 50-jarige erfpachttijdvak in één keer of in jaarlijkse termijnen te betalen. In het laatste geval hoeft u geen financiering voor de grond te regelen, wel dient u er rekening mee te houden in uw maand- of jaarlasten.

TIP
Er zijn diverse websites waar u een globale bouwkostenberekening per m2 kunt laten berekenen maar houdt er rekening mee dat dit slechts een richtlijn betreft. Meer informatie kunt u ondermeer vinden op http://watkosteenhuisbouwen.nl of op http://watkostbouwen.nl/ van Vereniging Eigen Huis en http://www.iceb.nl van Informatie Centrum Eigen Bouw.

4.1 Kosten die met de financiering samenhangen

Hypotheekkosten Afsluitprovisie

Notariskosten	Kosten van de akte(n)
Overbruggingskosten	De eventuele kosten van een overbruggingshypotheek.
Rente	U betaalt (hypotheek)rente over de reeds betaalde termijnen van de aannemer tijdens de bouw.
Zekerstelling zonder garantie-instituut of waarborgregeling	U kunt bij de aannemer een bankgarantie bedingen, zodat u bij een eventueel faillissement van uw aannemer de woning kunt afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor vragen.
Zekerstelling door een garantie-instituut met een waarborgregeling	Een waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de bouw van een nieuwe woning. Indien u een waarborgcertificaat verlangt van uw aannemer, dient uw aannemer aangesloten te zijn bij een waarborgende instelling (zie ook paragraaf 3.6) De aannemer kan de kosten hiervoor opnemen in zijn aanneemsom.

4.2 Kosten die u aan de gemeente betaalt

Grondkosten	Erfpacht: - de afkoopsom of de erfpachtcanon - de BTW U betaalt voor de erfpacht vanaf het moment van overdracht van de kavel. Zie ook paragraaf 4.1.
Legeskosten	Legeskosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (voorheen: de bouwvergunning).
Kosten aan derden die samenhangen met de uitgifte van de grond	Kosten ten behoeve van de uitgifte van grond die niet door de gemeente maar door andere partijen aan u in rekening worden gebracht, zoals onder andere notariskosten, kadastraal recht, kosten inschrijven akte, kosten kadastrale inmeting en belastingen.

4.3 Kosten die verband houden met het ontwerp

Advieskosten	Honorarium voor: architect, procesbegeleider, kostendeskundige, constructeur, installateur en eventuele installatieadviseur.
Verschotten	Kosten van de afdrukken van tekeningen, bestek en andere onkosten zoals reiskosten van de adviseurs.

Veiligheid en gezondheidsplan (V&G plan)	Volgens de ARBO wet heeft u als opdrachtgever de verantwoordelijkheid om een V&G plan te maken. Laat uw architect het eerste deel van het V&G plan (Ontwerpfase) maken. De aannemer heeft dat nodig om zijn tweede deel (Uitvoeringsfase) te maken.

4.4 Bouwkosten

Aanneemsom + opslagen	Aanneemsom: ▪ materiaal- en loonkosten ▪ opslagen (algemene kosten + winst en risico + BTW), ▪ stelposten ▪ Eventueel een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Uw aannemer heeft zo'n verzekering meestal voor al zijn werken. Vraag hoe hij het voor uw werk regelt en vraag om een kopie van de polis.
Aansluitkosten	Kosten van het aansluiten van nutsvoorzieningen, zoals, elektra, water, riolering, kabeltelevisie, telefonie, glasvezel etc. En de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

<u>Aannemingsovereenkomst</u>:
Leg duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert. Houdt daarbij de gemeentelijke deadlines in de gaten, conform paragraaf 6.1. U kunt contractueel vastleggen, dat uw aannemer zich aan deze deadlines conformeert.
Met een procesverbaal van oplevering legt u vast wat uw aannemer nog moet doen nadat de woning is opgeleverd en voor welke datum. Spreek met uw aannemer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die reeds in de bouw zijn aangebracht. Meer informatie hierover vindt u in de UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012). U kunt uw architect of aannemer hier naar vragen. Houdt voor uw laatste betaling een redelijke opleveringstermijn vast tot alles naar uw tevredenheid is opgeleverd.

TIP: Betaal niets vooraf. Betaal alleen voor werkzaamheden die in de bouw daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

4.5 Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen

Inrichting	Interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering

Verhuizing	Wellicht is het noodzakelijk dat u één of meerdere malen moet verhuizen voordat u uw woning kan betrekken
Tijdelijke woning	Wellicht moet u gebruik maken van een tijdelijke woning
Opslag inboedel	Wellicht moet u (een deel van) uw boedel tijdelijk opslaan
Verzekering	Opslag en inboedelverzekering en verzekering van uw nieuwe woning na oplevering
Droogstoken	Extra stookkosten, vóór bewoning, om het bouwvocht in uw woning langzaam te laten verdwijnen

4.6 Overige kosten

Onroerende zaakbelasting	U betaalt OZB vanaf de ingangsdatum van het erfpacht-recht.

De gemeente Amsterdam heeft geprobeerd een zo volledig mogelijk overzicht van de kosten te geven. Er kunnen echter kosten zijn die hier niet genoemd worden. Aan dit overzicht kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

5 Rol van de gemeente

Wat levert de gemeente

- De Erfpachtaanbieding
- De bouwrijpe kavel
- Kadastrale gegevens of tijdelijke kavelnummers (Kadaster)
- Indien van toepassing: Landmeetkundige maatvoering
- Indien van toepassing: voor de rijtjeshuizen of herenhuizen de ingeheide palen en funderingsgegevens
- Vergunningen
    - Omgevingsvergunning (Stadsdeel Oost). Aanvragen via www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning) of rechtstreeks via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).
    - Watervergunning (Waternet) voor het onttrekken van grondwater, het lozen van vuil bemalingswater op het riool en het bouwen binnen de beschermingszone van de waterkering. Aanvragen via het Omgevingsloket online, www.omgevingsloket.nl. Contactpersoon: Klantenservice Waternet 0900-9394
    - Indien van toepassing: Ontheffing van de keur

  Opmerking: deze vergunningen krijgt u niet automatisch maar moet u zelf aanvragen.
- Straatnamen
- De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte
- De definitieve inrichting van de openbare ruimte

Opmerking: de gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. De zelfbouwer dient dit zelf tijdig aan te vragen bij de nutsbedrijven.

5.1 Erfpacht en erfpachtaanbieding

De gemeente Amsterdam geeft de zelfbouwkavels in erfpacht uit. U heeft met de gemeente hiervoor een erfpachtcontract afgesloten. Informatie over erfpacht vindt u op www.erfpacht.amsterdam.nl

U vindt hier ondermeer antwoord op vragen als:
- wat is erfpacht?

- wat zijn algemene bepalingen?
- wat zijn bijzondere bepalingen? (zie ook onderstaand)
- wat is de vergoeding voor erfpacht en welke betalingsmogelijkheden zijn er? Wat is canon?
- Hoe komt erfpacht tot stand?
- Wie betaalt de akte?

Bijzondere bepalingen zijn afspraken die specifiek gelden voor één bepaald erfpachtcontract. De bijzondere bepalingen betreffen altijd de aanvaarding van de grond, de bestemming en het gebruik dat u van de grond mag maken en de termijn waarbinnen u de grond dient te bebouwen. De belangrijkste bijzondere bepalingen die voor uw project gelden, staan vermeld in paragraaf 6.1.

5.2 De bouwrijpe kavel

De gemeente levert de kavels conform de afspraken in het erfpachtcontract. De grond is geschikt voor het daarin omschreven doel.

5.3 Kadastrale gegevens

Aanvankelijk wordt er met kavelnummers gewerkt. Bij de overdracht maakt de kavel deel uit van een groter kadastraal perceel. Na de *oplevering* van de woning volgt een inmeting van de kavel door het kadaster, waarna het definitieve zelfstandige kadastraal nummer kan worden opgevraagd. De kosten hiervan worden via de notaris bij levering van de kavel met u afgerekend. Zie ook paragraaf 4.2
U kunt via de Helpdesk aan de gemeente vragen of zij aan de notaris een uitgiftetekening wil verstrekken (in het bestandsformaat "gml") waarmee een voorlopig kadastraal perceel bij het Kadaster kan worden gevormd.
U kunt dit doen, zodra u het besluit van de omgevingsvergunning heeft ontvangen. De uitgiftetekening wordt dan indien nodig meteen geactualiseerd en naar de notaris gestuurd.

5.4 Landmeetkundige maatvoering

Vlak voordat de kavel juridisch aan u wordt geleverd, geeft het project aan een landmeetkundig bureau opdracht om de kavel uit te zetten. De hoekpunten van de kavels worden door de landmeter aangegeven door middel van zware piketten. Tevens krijgt u dan informatie over de punten waar hoogtematen zijn vastgelegd. De piketten worden met een akkoordverklaring aan u overgedragen.

Vanaf dat moment bent u verantwoordelijk voor deze piketten en wordt van u verwacht dat u deze merktekens in stand houdt. Uw aannemer kan ze voor u 'verklikken' dat wil zeggen nogmaals ergens buiten het werk aanbrengen opdat ze niet verloren gaan, totdat ze in uw werk vast zijn opgenomen.

Uw aannemer kan aan de hand van de uitgezette punten van de kavel, de woning zelf uitzetten, een en ander conform de kavelregels.

Indien er wordt voorgeheid door de gemeente, worden de herenhuizen of rijtjeshuizen gemarkeerd door aangebrachte meetbouten in enkele funderingspalen. Vanuit deze punten kunt u uw woning uitzetten. Bij de herenhuizen of rijtjeshuizen liggen de bouwmuren en funderingsbalken 30mm uit de kavelgrens. Samen met uw buren leidt dat tot een ruimte van 60mm tussen de woningscheidende muren in. Op de koppen van de blokken is de kavelgrens de buitenkant van de zijgevel.

Overleg met uw buren is noodzakelijk met name in geval u hoger of dieper bouwt dan de buurman of dat uw buurman hoger of dieper bouwt dan uzelf.

5.5 Peilen en maaiveldhoogte

Informatie over peilen en maaiveldhoogte vindt u in de bouwenvelop/ randvoorwaardendocument, kavelregels van het betreffende project.

5.6 Vergunningen

Zie paragraaf 6.6.

5.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

Vooruitlopend op de bouw worden de kabels en leidingen en tijdelijke bouwwegen aangelegd. Via de bouwwegen is de kavel bereikbaar voor bouwverkeer. Zodra de bouw van de kavel gereed is wordt er tussen de bouwweg en de kavel een tijdelijke bestrating aangelegd. De tijdelijke inrichting wordt net als de definitieve inrichting rainproof aangelegd, waarbij het regenwater via ondiepe goten in de verharding wordt afgevoerd naar de wadi´s (groenplekken). Hiermee is de tijdelijke inrichting van de straat voltooid. De tijdelijke bestrating blijft liggen tot het moment dat alle kavels in een straat zijn gebouwd en er geen zwaar bouwverkeer meer door de straat hoeft te rijden.
Behalve de bouwwegen wordt er voor het bewonersparkeren op enkele plekken een tijdelijk parkeerterrein aangelegd welke via de bouwwegen is te bereiken. De aanleg van deze parkeerterreinen is afhankelijk van de beschikbare ruimte.

5.7.1 Aan- en afvoerwegen

Op tekening zal worden aangegeven waar de aan- en afvoerwegen liggen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer. De route voor het woon-werkverkeer na oplevering zal worden aangegeven. Op de bouwplaats gelden de wettelijke verkeersregels.

5.7.2 Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. Voor deze bouwwegen wordt goed oud bestratingsmateriaal gebruikt. De bouwwegen zijn afhankelijk van de verkeerssituatie en de beschikbare ruimte tussen de 5 en 7 meter breed. De ligging van de bouwwegen kan afwijken van de ligging van de definitieve wegen. De bouwwegen sluiten niet aan op uw kavel. De overbrugging tussen de bouwweg en de kavel dient tijdens de bouw door uzelf te worden geregeld waarbij u dient te zorgen dat kabels en leidingen niet worden beschadigd. Dit dient te gebeuren door het toepassen van stalen rijplaten. In alle gevallen wordt schade aan kabels en leidingen op de veroorzaker verhaald. Na oplevering van de woning wordt de ruimte tussen de bouwweg en de kavel met goed oud bestratingsmateriaal dichtgestraat door de gemeente.

5.7.3 Straatverlichting

Indien bij de oplevering en bewoning van de kavel de definitieve verlichting nog niet kan worden aangebracht wordt er tijdelijke straatverlichting aangebracht. De stroomvoorziening is kwetsbaar. Van u wordt, ondanks de nodige veiligheidsmaatregelen, verlangd de veiligheid in acht te nemen die u als opdrachtgever past uit oogpunt van de ARBO-wet.

5.7.4 Nutsvoorzieningen tijdens de bouw

Tijdens de bouw is de aannemer verantwoordelijk voor het regelen van bouwstroom en bouwwater (zie ook paragraaf 9.13).

5.8 De definitieve inrichting van de openbare ruimte

Zodra alle kavels in een straat zijn gebouwd, en er hoeft geen zwaar bouwverkeer meer door de straat naar kavels die in de omgeving nog in aanbouw zijn, vindt de definitieve inrichting plaats. Hieronder wordt verstaan de definitieve verharding met nieuwe materialen, het groen/wadi´s, speelplaatsen, trappartijen, parkeerplaatsen etc. Eventuele tijdelijke verlichting wordt definitief aangebracht, bijvoorbeeld aan spandraden aan de gevel.

5.8.1 Bestrating

De definitieve bestrating bestaat in het woongebied (30 km zone) met name uit gebakken bestratingsmateriaal (informatie voor uw architect). Op de doorgaande 50 km wegen (Muiderlaan, Pampuslaan en Strandlaan) wordt in de rijweg en fietspaden asfalt toegepast.

5.8.2 Inzameling huisvuil

Stadsdeel Oost is verantwoordelijk voor het inzamelen van huisafval. Daartoe wordt uw wijk uitgerust met het Ondergronds Breng Systeem (OBS).

Op het moment van gereedkomen van de eerste woningen zal dit systeem nog niet in gebruik zijn. Het huisvuil zal dan tijdelijk op een andere wijze op een nader aan te geven locatie worden ingezameld en door de gemeente worden afgevoerd. Bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte worden ook de ondergrondse containers van het OBS geplaatst.

6 Verplichtingen en Regelgeving

U heeft besloten tot zelfbouw en daarmee tot de mogelijkheid uw persoonlijke wensen te realiseren. U zult er niet van opkijken dat bouwen ook aan regels gebonden is. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de contractuele afspraken en de wettelijke regelgeving. In hoofdstuk 10 vindt u een overzicht met gegevens van alle betreffende instanties.

6.1 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

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

- 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). U dient uiterlijk 18 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de aangeboden erfpachtovereenkomst te beschikken over een omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van uw volledige zelfbouwwoning. Zie ook paragraaf 6.6. 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 de in de erfpachtovereenkomst genoemde 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 euro per maand met een maximum van € 120.000.
- De gemeente wil hiermee onder andere bevorderen dat de >naam zelfbouwstrook< 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 de wijk.
- Indien u een individueel kavel heeft: U mag per kavel niet meer dan één woonhuis bouwen, al dan niet met werkruimte aan huis. Het is niet toegestaan de woning te splitsen in appartementsrechten.
- Indien u een 'Samen in het Klein'-kavel heeft: U mag per kavel niet meer dan twee appartementen bouwen, al dan niet met werkruimte aan huis. Het is niet toegestaan de bebouwing te splitsen in meer dan twee appartementsrechten.
- Voor meer informatie over parkeren, kunt u de kavelregels raadplegen. Bij een toekomstig parkeerregime heeft u geen recht op een bewonersvergunning voor parkeren op straat of ontheffing.

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

TIP:
Planning is van het grootste belang. Zie hiervoor ook het gestelde onder "Tempo" in paragraaf 3.3. Alvorens u een omgevingsvergunning kunt aanvragen dient u een aantal zaken geregeld te hebben. U wilt waarschijnlijk een architect in de arm nemen. Ook heeft u waarschijnlijk financiering van een bank nodig. Voor de bouw wilt u waarschijnlijk een aannemer inschakelen en misschien ook een constructeur en bouwcoördinator. Al deze zaken vergen tijd. Misschien zelfs meer dan u zou verwachten. Een efficiënte ontwikkeling en realisatie van uw bouwplan is dus een belangrijke zaak.

6.2 Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Belangrijk aandachtspunt 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.

6.3 Kavelregels

De regels waar uw bouwplan ondermeer aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het document "Kavelregels", welk een onderdeel vormt van het erfpachtcontract. Dat zijn regels *die specifiek gelden voor uw kavel*. Zoals de maximaal toegestane afmetingen van de woning, de plek van uw woning op de kavel, het welstandsbeleid, eventuele beperkingen in de bodem vanwege waterhuishouding, dan wel eventuele eisen met betrekking tot geluidisolatie.
Algemene voorwaarden (bijvoorbeeld over erfpacht) en gemeentelijk beleid gelden voor *alle* zelfbouwkavels. Deze vindt u op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw en in de brochure van uw project.

Deze regels zullen worden gecontroleerd door Grond en Ontwikkeling, gebiedsontwikkeling Oost.

Daarnaast dient het bouwplan te voldoen aan de algemeen geldende wettelijke regels zoals omschreven in paragraaf 6.6.

6.4 Parkeren

Eigenaren hebben géén recht op een parkeervergunning voor een parkeerplaats op straat, óók als ze geen parkeerplaats op eigen terrein hebben aangelegd. In het geval u ervoor kiest geen parkeerplaats op uw eigen terrein aan te leggen, dient u er wel voor te zorgen dat een volgende bewoner op eenvoudige wijze alsnog een parkeerplaats op eigen terrein kan maken. Volgens het erfpachtcontract is de parkeerplaats woninggebonden. In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers.

6.5 Duurzaam en energiezuinig bouwen

De gemeente Amsterdam heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen. De gemeente *stimuleert* 'energieneutraal' bouwen door middel van subsidie. De gemeente kent een regeling voor duurzaam bouwen die voor zelfbouwers aantrekkelijk is. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

Het zelf bouwen van een huis is hèt moment om na te denken over duurzaamheid en energiebesparing. Het is zeer verstandig om uw nieuwe huis zeer energiezuinig te maken. Hierbij levert u een goede bijdrage aan het milieu, maar het is ook een verstandige investering. De algemene verwachting is dat de energieprijzen in de nabije toekomst zeer sterk gaan stijgen, en u snel de vruchten gaat plukken van energiezuinige maatregelen. Zelfs zonder subsidie is het investeren in energiebesparing nu al rendabel.

Muren, ramen, deuren en dak vormen de 'huid' van de woning. Energiezuinig bouwen begint met het maken van een goed isolerende woningschil. Vervolgens zorgen een goed werkende en energiezuinige ventilatie samen met lagetemperatuur vloer- en/of wandverwarming voor een comfortabel en gezond binnenklimaat. Een zonnecollector zorgt voor warm tapwater, een 'hot fill' voorziet de was- en afwasmachine van warm water en u kunt warmte terugwinnen uit het douche-afvalwater. Tenslotte kunt u uw eigen elektriciteit opwekken met behulp van zonnepanelen en/of een windmolen.
Een passiefhuis is een huis met een dermate goede woningschil, dat bijna geen verwarming meer nodig is. De toekomst op het gebied van duurzaam bouwen is een huis dat zelfs meer energie levert dan het gebruikt.
Verder kunt u denken aan het toepassen van duurzame materialen, maar ook aan de bruikbaarheid van de woning op lange termijn.

Meer informatie over duurzaam bouwen is op internet in ruime mate voorhanden bijvoorbeeld via www.rvo.nl en www.vibavereniging.nl

6.6 Vergunningen:

6.6.1 Omgevingsvergunning

Sinds 1 oktober 2010 is de bouwvergunning opgenomen in de omgevingsvergunning. Met de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) worden ruim 25 vergunningen op het gebied van wonen, ruimte en milieu vervangen door één omgevingsvergunning. U vraagt alle benodigde vergunningen in één keer aan. U kunt dit digitaal doen (via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) of u kunt contact opnemen met Stadsdeel Oost.

Opmerking:
Op www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning vindt u een volledig overzicht van de vergunningen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning en aanwijzingen hoe u de vergunningen die voor u van toepassing zijn aan kunt vragen. Meer informatie over hoe een aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend, de indieningsvereisten, vindt u in de Ministeriele regeling omgevingsrecht op:
http://wetten.overheid.nl/BWBR0027471/geldigheidsdatum_27-01-2014

Op de situatietekening dienen de (hoek-)coördinaten van het perceel alsmede de afstanden van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen te worden aangegeven. Op de (detail-)tekeningen dienen NAP-peilen, peil begane grond alsmede de diepte van de onderzijde van de constructie vermeld te worden (zie ook paragraaf 5.4, 5.5 en 5.6).

Tevens dient u berekeningen van onder andere geluidbelasting op de gevels, geluidwering gevels, ventilatie, EPC en daglicht bij te voegen. Gegevens van ten minste de hoofdlijn van de constructie – beschrijving en constructietekeningen – dient u eveneens bij te voegen.

De leges die de gemeente voor vergunningen heft worden jaarlijks vastgesteld. Voor meer informatie zie de website Amsterdam.nl.

De kavels krijgen een straatnaam en een huisnummer toegewezen bij verlening van de omgevingsvergunning. Deze heeft u nodig bij het aanvragen van de nuts huisaansluitingen.

6.6.2 Toetsing aanvraag Omgevingsvergunning (bouw):

Voordat u uw aanvraag indient kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot vooroverleg. U kunt uw conceptaanvraag dan in grote lijnen doornemen met een vergunningmedewerker van stadsdeel Oost.
Opmerking: zie ook het gestelde onder “Opmerking” bij paragraaf 2.1.3 en 2.1.5 van dit handboek.

Overleg heeft geen formele status maar verkleint het risico dat u een aanvraag doet die wordt afgewezen. Tijdens dit vooroverleg wordt uw bouwaanvraag op hoofdlijnen besproken, de toets tot in de detail vindt plaats tijdens de officiële bouwaanvraag. Aan dit vooroverleg zijn wel leges verbonden.
Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan:

- Bestemmingsplan, te raadplegen op: www.ruimtelijkeplannen.nl
- Uitwerkingsplan Centrumeiland, zie paragraaf 2.2 voor meer informatie
- Welstandscriteria. Uw ontwerp wordt tijdens de omgevingsvergunningsprocedure aan de Welstandscommissie voorgelegd. Om al in het stadium van het voorlopig ontwerp te toetsen hoe uw ontwerp zich tot de criteria verhoudt kunt u een afspraak maken via Stadsdeel Oost of via http://www.welstand.amsterdam.nl
- Bouwbesluit 2012 (met wijzigingen in 2014, 2015) en Bouwverordening Amsterdam 2013
  Alle bouwaanvragen in Nederland worden getoetst aan het Bouwbesluit, dit zijn de minimale voorschriften waar alle bouwwerken aan moeten voldoen uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Eveneens eist het Bouwbesluit een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering. Meer informatie kunt u vinden op de website www.rijksoverheid.nl . Het Bouwbesluit 2012 is te raadplegen op http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwbesluit-2012
  In de Bouwverordening Amsterdam 2013 staan een beperkt aantal bepalingen aanvullend op het Bouwbesluit waaraan de omgevingsvergunning wordt getoetst. De Bouwverordening Amsterdam 2013 is te raadplegen op http://www.regelgeving.amsterdam.nl/bouwverordening_amsterdam_2013

- Procedure en termijnen
  Na ontvangst van uw vergunningsaanvraag stuurt Stadsdeel Oost u een ontvangstbevestiging. Uw aanvraag wordt in eerste instantie gecontroleerd op volledigheid. Bij het ontbreken van gegevens neemt Stadsdeel Oost contact met u op. U krijgt dan de gelegenheid om binnen een nader door Bouwzaken aan te geven termijn alsnog de ontbrekende gegevens aan te leveren. Vervolgens wordt uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

Binnen 8 weken na indiening laat Stadsdeel Oost u weten of de omgevingsvergunning wordt verleend. Dat is de reguliere procedure indien het ingediende plan past in het bestemmingsplan. Deze termijn kan worden verlengd met 6 weken. De termijn voor het aanleveren van eventuele ontbrekende gegevens, in het algemeen maximaal 4 weken, wordt hierbij opgeteld. Het stadsdeel publiceert haar beslissing. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal 6 weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning definitief en onherroepelijk.
NB indien het ingediende plan in strijd is met het bestemmingsplan kan een uitgebreidere procedure volgen die ongeveer 26 weken in beslag kan nemen!

- Fictieve vergunning (alleen bij reguliere procedure)
  Wanneer u na het verstrijken van de officiële behandelingstermijn niets gehoord heeft, wordt de omgevingsvergunning van rechtswege verleent en treedt de vergunning in werking. Er is dan sprake van "fictieve toestemming". Gaat u er echter nooit zomaar vanuit dat u kunt gaan bouwen. De vergunning is overigens pas onherroepelijk 6 weken na de publicatie.
- BIBOB (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)
  Als uw plan of project in een risicogebied plaatsvindt of meer dan € 250.000,- kost, toetst het stadsdeel uw integriteit via de Bibob-procedure. De hoogte van deze bouwsom kan wijzigen, het is raadzaam dit vooraf bij Stadsdeel Oost na te vragen.

6.6.3 Overige toestemmingen

Alvorens met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te mogen starten , dient u voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden te overleggen met de uitvoeringscoördinator. Zie ook paragraaf 9.3. Daarmee wordt beoogd de werkzaamheden tijdens de uitvoering te coördineren in verband met veiligheid en bereikbaarheid.

Voor opbrekingen buiten uw werkterrein dient u eveneens vooraf toestemming te vragen.

In hoofdstuk 9 wordt hier nader op ingegaan.

6.6.4 Werken in openbare ruimte (WIOR)

Uw aannemer heeft een WIOR vergunning nodig omdat hij gebruik zal maken van de (toekomstige) openbare ruimte. Hij zal bijvoorbeeld een bouwkeet willen plaatsen maar ook een heimachine moeten aanvoeren en daarbij mogelijk de doorgang van de openbare weg hinderen. Het stadsdeel moet hierover geïnformeerd zijn en de werkzaamheden en planning kunnen afstemmen met projecten in de omgeving. Zie ook paragraaf 9.3

WIOR staat voor Werken in de openbare ruimte. Formeel geldt de WIOR bij werkzaamheden aan boven- of ondergrondse infrastructuur in de openbare ruimte.

Een belangrijk onderdeel van de WIOR is het "Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie-plan" (BLVC-plan). Hierbij geeft de aannemer duidelijk aan wat hij wanneer gaat doen, welk beslag dit legt op de openbare ruimte, welke hinder voor de omgeving hij hiermee veroorzaakt en welke maatregelen hij zal nemen om deze hinder tot een minimum te beperken. Het BLVC-plan houdt dus voornamelijk rekening met de omgeving rond de bouwplaats.

De gemeente stelt voorwaarden aan het BLVC-plan. Omdat er meerdere opdrachtgevers zijn en daardoor meerdere aannemers tegelijkertijd aan het werk gaan, heeft de gemeente een BLVC-kader opgesteld dat is toegespitst op dit specifieke vrije kavelproject. Dit BLVC-kader krijgt uw aannemer mee bij het Project Start Up-gesprek (zie paragraaf 9.3). Het stadsdeel stelt als voorwaarde dat uw aannemer dit kader als basis gebruikt en aanvult met de benodigde informatie. Het is voor u als opdrachtgever van belang op de hoogte te zijn van de inhoud van het BLVC-plan zodat u uw aannemer er aan kunt houden.

BLVC Bereikbaarheid
Hoe is en blijft de locatie bereikbaar en welke route wordt gevolgd voor het aanleveren van materieel en materiaal.

BLVC Leefbaarheid
Tijdens de bouwwerkzaamheden moet het leefbaar blijven. Er wonen en leven tenslotte mensen in de nabije omgeving. De aannemer is verantwoordelijk voor het schoonhouden van het terrein en het niet rond laten slingeren van rommel in de omgeving. Ook moet hij toezien op het gedrag van zijn onderaannemers.

BLVC Veiligheid
Vanzelfsprekend moet er op en rond het bouwterrein veilig gewerkt worden. De veiligheid is ook van belang voor de aannemer die op het terrein aangrenzend aan het werk is en voor de omwonenden en voorbijgangers.

BLVC Communicatie
Door de aard van het project zullen er verschillende aannemers tegelijkertijd aan het werk zijn die elkaar gemakkelijk in de weg kunnen lopen. Onderlinge afstemming over wie wat wanneer gaat doen is daarom heel belangrijk.
Daarnaast is er de communicatie met de omwonenden over de bouwwerkzaamheden en de planning. Hierbij speelt u als opdrachtgever een belangrijke rol; het zijn tenslotte uw nieuwe buren. Wacht niet te lang met de kennismaking en het informeren over uw plannen. Een goed begin is het halve werk. Geef ook duidelijk aan hoe u bereikbaar bent bij vragen of klachten. Zorg er ook voor dat de aannemer aanspreekbaar is.

6.7 Burenrecht, mandeligheid en erfdienstbaarheden

6.7.1 Burgerlijk Wetboek

In de omgang met uw buren dient u ondermeer rekening te houden met het burenrecht. Zo mag u ondermeer geen onrechtmatige hinder toebrengen aan uw buren of binnen twee meter van de erfgrens een raam met uitzicht op het erf van uw buren maken zonder dat u hiervoor van de erfpachter van het erf van uw buren toestemming heeft. Ook moet u bijvoorbeeld zelf voorzien in waterberging op uw eigen terrein. Binnen het bestek van dit handboek is het ondoenlijk u een volledig overzicht te geven van alle relevante zaken.

In het Burgerlijk Wetboek zijn veel zaken geregeld waar u zich aan dient te houden. Wij adviseren u zich goed te laten informeren, bijvoorbeeld indien u van plan bent raamopeningen in zijgevels te maken of gemeenschappelijke erfafscheidingen op te richten.

In het Burgerlijk Wetboek vindt u ondermeer informatie over
- burenrecht ; boek 5, titel 4, artikel 5:37 en verder.
- mandeligheid ; boek 5, titel 5, artikel 5:60 en verder
- erfdienstbaarheden ; boek 5, titel 6, artikel 5:70 en verder.

6.7.2 Afstemming met uw buren:

Bij afgifte van de omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan de regels van het Burgerlijk Wetboek. Nadat de omgevingsvergunning is afgegeven kunt u dus nog geconfronteerd worden met privaatrechtelijke procedures. Om dat te voorkomen wordt aanbevolen inzicht te geven in uw ontwerp aan uw buren. Indien er afspraken tussen buren overeengekomen worden ten aanzien van bijvoorbeeld lichtopeningen, zicht op naburig erf of de plaats van gevelventilatieopeningen, dan worden deze onderdelen overigens wel getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit.

De bouwvolumes van naburige erven kunnen nogal verschillen in hoogte en diepte. Dit kan betekenen dat de muur van een belendend perceel hoger boven de ander uitsteekt. Of dat de achterzijde van de een verder doorsteekt dan de achterzijde van de ander. Hoe u de bouwkundige aansluitingen technisch wilt uitvoeren, kunt u het beste in overleg met uw buren bepalen. Deze aansluitingen kunnen leiden tot hogere kosten.
Daarnaast is het verstandig om over o.a. deze aansluitingen met uw buren afspraken te maken, welke bijvoorbeeld kunnen worden bestendigd door middel van het vestigen van erfdienstbaarheden.

6.7.3 Afwerking bouwmuren/(tijdelijke) zijgevels:
Zelfbouwers die sneller tot bouwen komen dan hun directe buren, bijvoorbeeld doordat ze hun vergunningen en hun contract met de aannemer sneller rond hebben òf omdat er voor hun buurkavel nog geen zelfbouwer bekend is, kunnen geconfronteerd worden met extra kosten voor een tijdelijke afwerking van de zijmuren van hun woning.
Deze bouwmuren, die op termijn door de buurpanden worden afgedekt, functioneren dan tijdelijk als zijgevel en moeten daarvoor naar behoren te worden geïsoleerd of beschermd tegen regen en wind.

Het voordeel voor deze vroege bouwers is dat zij hun kavel over de volle breedte kunnen benutten met een maximale inpandige breedte. De later bouwende buren zullen, indien zij hoger of dieper bouwen dan hun buren, die delen van de bouwmuren eventueel terugliggend moeten bouwen om deze bouwmuurdelen binnen de eigen kavelgrens als zijgevel uit te voeren. Het is van belang dat buren in goed overleg afstemmen hoe deze zijafwerkingen uitgevoerd worden, indien de één dieper of hoger bouwt dan de ander. Zij kunnen elkaar eventueel toestemming geven over de erfgrens heen te bouwen om te voorkomen dat de laatst bouwende partij zijn woning op die delen smaller moet maken. Daarvoor kan een erfdienstbaarheid overeen gekomen te worden. Zie de vorige paragraaf over burenrecht.

De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele kosten die gemoeid zijn met tijdelijke afwerking van bouwmuren/tijdelijke zijgevels, noch met de kosten die gemoeid zijn om de bouwmuren bovendaks etc. uit te voeren als zijgevelconstructie.

7 Milieu: aanbevelingen en subsidies

De gemeente Amsterdam heeft als ambitie dat nieuw te bouwen woningen energieneutraal gebouwd worden. Bouwende partijen in Amsterdam worden zo veel mogelijk geselecteerd op deze duurzaamheidsambitie. Ook voor zelfbouw streeft Amsterdam naar zo veel mogelijk energieneutrale nieuwbouw en doet dat door zelfbouwers te stimuleren. Zie ook paragraaf 6.5.

De door de gemeente Amsterdam gehanteerde definitie van 'energieneutraal' houdt in, dat op alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouw-gebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het elektragebruik door de consument (o.a. audio/video/computers, keukenapparatuur en persoonlijke verzorging) valt hierbuiten.

Om het 'energieneutraal' bouwen te stimuleren, heeft de gemeente een subsidie voor 'de Amsterdamse klimaatwoning' ingesteld. Deze subsidie geldt voor alle marktwoningen, zowel van corporaties, ontwikkelaars als zelfbouwers en collectieven van particuliere opdrachtgevers (zie paragraaf 7.3).

Meer informatie hierover vindt u op
https://www.amsterdam.nl/energie

7.1 Gecertificeerd hout

De gemeente streeft naar het toepassen van gecertificeerd hout.

Het Amsterdamse beleid is gericht op de toepassing van (hard)hout uit duurzaam beheerde bossen. Duurzaam hout is verantwoord geproduceerd hout, afkomstig uit bossen waarvan het beheer voldoet aan een aantal minimumeisen van de Forest Steward Council (FSC), een onafhankelijke internationale organisatie. Elke onderneming die deel uit maakt van de keten tussen de bosbouw en de levering van een houten eindproduct op het bouwwerk dient een zogenaamd Chain of Custody-nummer (CoC-nummer) te hebben, welke controleerbaar is op de leveringsbonnen en facturen.

Indien u (hard)hout wilt toepassen, dient dit voorzien te zijn van dit FSC-keurmerk. Nadere informatie over beschikbare houtsoorten met FSC-keurmerk, leveranciers en timmerfabrieken die dit kunnen toepassen, kunt u verkrijgen bij www.fsc.nl.

De gemeente stelt het toepassen van hout met FSC-keurmerk ook als absolute voorwaarde om in aanmerking te komen voor de subsidie voor de Amsterdamse klimaatwoning (zie paragraaf 7.3).
De gemeente Amsterdam accepteert geen andere keurmerken.

7.2 Water

7.2.1 Schoon oppervlakte water

De gemeente wil uitlogende metalen die het milieu belasten vermijden. In Amsterdam wordt hemelwater direct geloosd op het oppervlaktewater. Op Centrumeiland gebeurt dit via infiltratie in de ondergrond waarna het grondwater afstroomt naar het oppervlaktewater. Om dit water schoon te houden moet voorkomen worden dat het hemelwater wordt verontreinigd. Koper, lood, zink en teer vervuilen dit water als zij daarmee in contact komen en veroorzaken schade aan de watersystemen. Daarom wil de gemeente dat deze materialen aan de buitenzijde van de woning niet worden toegepast. Dit geldt ook voor (thermisch) verzinkte stalen hekken en buitentrappen. Ook ge(pre)patineerd zink mag daar niet worden toegepast. Er zijn echter drie uitzonderingen:

- looddetails (voor aansluitingen) zijn toegestaan;
- zink of koper mag wel in gecoate toestand worden toegepast;
- zink of koper dat niet in contact komt met regenwater is toegestaan.

Hiernaast is het van belang het gebruik van chemische onkruidbestrijding te voorkomen. Toepassing van materialen volgens het Bouwstoffenbesluit.

7.2.2 Opvang van regenwater

Op Centrumeiland moet regenwater op eigen terrein worden opgevangen en worden verwerkt, door middel van bijvoorbeeld infiltratie of hergebruik. Door het gebruik van regenwater wordt kostbaar leidingwater uitgespaard. Gebruik en vasthouden leidt bovendien tot minder wateroverlast. Trager afvoeren heeft een positief effect op de waterkwaliteit: door de langere weg die het water aflegt wordt het gezuiverd.

Regenwater is relatief schoon water. Door regenwater op te vangen, kan dit gebruikt worden om kleren te wassen en het toilet door te spoelen. Omdat de prijs van schoon water stijgt, kan een dergelijk systeem zichzelf snel terug verdienen. Na gebruik wordt het hemelwater met het huishoudelijk afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Vegetatiedaken vormen een belangrijke waterbuffer. Het zijn meestal platte daken waarop een laag grond is aangebracht die begroeid is met een bepaalde vorm van vegetatie (gras of sedum). De dikte van de laag grond bepaalt mede de effectiviteit. De poriën van de grond worden door regenwater gevuld. Dit zorgt voor een vertraging van de afvoer van het water. Bovendien verdampt een deel van het water (tot 80% op jaarbasis) zodat dit niet tot afstroming komt.

Infiltratie van regenwater in de bodem is de meest elementaire vorm van het vasthouden van regenwater. Het resulteert in een aanvulling van het grondwater en stroomt uiteindelijk naar het oppervlaktewater. Verdroging van de bodem wordt hiermee tegengegaan. Bij het infiltreren van regenwater in de grond kan het gebeuren dat de grondwaterstand tijdelijk stijgt. Met een overstortvoorziening kan dit voorkomen worden. Ook tijdens de bouw moet schoon bemalingswater, bijvoorbeeld uit een ondergelopen kelder, via infiltratie in de ondergrond worden gebracht.

Het vasthouden van regenwater door het te bergen in regentonnen is heel eenvoudig. De hemelwaterafvoer vult de ton. Het regenwater kan vervolgens gebruikt worden om bijvoorbeeld de tuin te besproeien, de planten (binnen) water te geven of de ramen te wassen (er zit weinig kalk in dus weinig streepvorming).

Door het toepassen van open verharding infiltreert dit in de bodem. Het infiltreren verloopt via de voegen of via het poreuze materiaal zelf. Grind is een voorbeeld van materiaal voor (tuin)paden dat zeer goed doorlatend is.

7.2.3 Opvang van huishoudwater

Naast de opvang (en hergebruik) van hemelwater zijn er ook systemen beschikbaar die hergebruik van huishoudafvalwater mogelijk maakt. Zo zijn er systemen die douche- en badwater filteren en hergebruiken voor toiletspoeling, waardoor een besparing op het drinkwater mogelijk is tot ruim 30 procent. Zie voor meer informatie www.ecoplay.nl .

Voor inspiratie om rainproof en natuurinclusief te bouwen verwijs ik u naar de brochure Bouw Groen en Blauw.

7.3 Amsterdamse milieusubsidie voor zelfbouw

De gemeente Amsterdam kent sinds 13 juli 2011 een subsidieregeling op het gebied van duurzaam bouwen. Dat is de *Bijzondere subsidieverordening basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam 2011* (BD2011-003511). Deze subsidie is afgestemd op de in september 2008 door de gemeenteraad vastgestelde ambities voor energieneutraal bouwen. De subsidieverordening bepaalt, dat bouwers van marktwoningen die voldoen aan de *Toets Amsterdamse Klimaatwoning* en waar alleen duurzaam hout (met FSC-keurmerk) is toegepast, een subsidie kunnen aanvragen van € 1.000,- bij start bouw vanaf 2015.
Deze subsidieverordening geldt voor de nieuwbouw van marktwoningen, zowel door corporaties en ontwikkelaars als voor individuele zelfbouwers en bouwgroepen.

Speciaal voor de individuele zelfbouwer is een vereenvoudigde procedure ontwikkeld om voor deze subsidie in aanmerking te komen. U kunt hiervoor gebruik maken van de *Menukaart Energieneutrale Zelfbouw* (zie bijlage 3). Op deze kaart kunt u aangeven welke energiebesparende maatregelen u gaat toepassen bij de bouw van uw eigen huis.
In plaats van te moeten aantonen dat u voldoet aan de *Toets Amsterdamse Klimaatwoning* geldt speciaal voor individuele zelfbouwers, dat men bij een score van minimaal 34 punten op de Menukaart wordt geacht te voldoen aan deze toets. U komt dan, indien tevens alleen FSC-hout wordt toegepast, in aanmerking voor het hierboven vermelde subsidiebedrag.

Opmerking: De gemeente Amsterdam accepteert vooralsnog geen enkel ander keurmerk dan FSC.

Daarnaast stelt de subsidieverordening nog eens € 500,- beschikbaar voor woningen die voldoen aan de eisen voor aanpasbaar bouwen (toegankelijk en bruikbaar met een rolstoel).

Aanvragen van subsidie:

- U kunt de Menukaart Energieneutrale Zelfbouw ingevuld en ondertekend inleveren bij de gemeente ten tijde van de ondertekening van uw erfpachtcontract. De menukaart is te vinden via de volgende link: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid={D7D76728-CA24-4A37-BCF5-8412FC1A5B13}#case_{A15E2642-2932-4697-AFA8-9C74F373D7F9}Indien u meer tijd nodig heeft om te bepalen welke energieneutrale maatregelen u wilt toepassen, dan kunt u de Menukaart inleveren uiterlijk op het moment van juridische levering van de grond. U kunt dit doen via de helpdesk van uw project zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl .
- U kunt de aanvraag ook indienen rechtstreeks bij het subsidieloket van de gemeente Amsterdam via https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BD7D76728-CA24-4A37-BCF5-8412FC1A5B13%7D en dit ook te melden bij de helpdesk zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl .

Na gereedmelding van uw woning wordt getoetst of u zich daadwerkelijk aan de door u ingevulde *Menukaart Energieneutrale Zelfbouw* heeft gehouden. Zie hiervoor het gestelde in paragraaf 9.18.2. Hierbij is bepalend of u de vastgelegde score heeft gerealiseerd; u heeft dus de vrijheid om tijdens het bouwproces voor een andere invulling van de maatregelen te kiezen, op voorwaarde dat dit niet leidt tot een lagere score.

Voor meer informatie over deze subsidie zie bijlage 3 van dit handboek.

Voor meer informatie over duurzame energie, zie www.amsterdam.nl/energie. Voor meer informatie over energieneutraal bouwen met subsidie, zie www.amsterdam.nl/energieneutraalbouwen

7.4 Oplaadpunten voor elektrische auto's

Rijdt u elektrisch? Dan kan de gemeente u op twee manieren helpen bij de oplaadvoorziening.

7.4.1 U parkeert op eigen terrein.

Dan kunt u uw auto al opladen via een eenvoudig oplaadpunt op eigen terrein. Informeer hiernaar bij uw autodealer en houdt er rekening mee bij de aanleg van de elektrische installatie van uw woning. Uw installateur kan u hierbij helpen.
Als u uw parkeerterrein deelt met anderen is het verstandig om een 'slim' oplaadpunt aan te schaffen. Dit slimme oplaadpunt verrekent de stroomkosten. Als u dit doet voor een bedrijf of in VvE verband, komt u in aanmerking voor de subsidie oplaadpunten op eigen terrein van de gemeente Amsterdam. In de brochure "Een oplaadpunt op het terrein van de VvE" staan de stappen die u moet nemen om tot installatie van een oplaadpunt te komen. Kijk voor meer informatie op www.amsterdam.nl/opladen

7.4.2 U parkeert niet op eigen terrein.

Dien dan bij Nuon een kosteloos verzoek in voor een openbaar oplaadpunt. Binnen drie tot vijf maanden kan er dan een oplaadpunt bij u in de buurt staan. Op deze manier worden er voor 2016 zo'n 2.000 oplaadpunten geplaatst. Een verzoek indienen kan via www.nuon.nl/oplaadpunten.

Kijk voor meer informatie op www.amsterdam.nl/opladen

7.5 Overige stimuleringsregelingen

7.5.1 Zon op je Dak

Op https://www.amsterdam.nl/energie vindt u praktische informatie als u zelf zonne-energie wilt opwekken. Op dit moment is er geen subsidieregeling voor de aanschaf van zonnecollectoren. Op vorengenoemde site worden ook de laatste ontwikkelingen wat betreft stimuleringsmaatregelen vermeld.

7.5.2 Groene hypotheek met groenverklaring (landelijke regeling).

De landelijke groenregeling geldt ook voor nieuwbouwwoningen van particuliere opdrachtgevers, zolang wordt voldaan aan de eisen van de betreffende categorie. Voor Woningbouw, nieuwbouw, is dat categorie h1.

Een groene hypotheek houdt in dat u geld kunt lenen voor een periode van tien jaar tegen een rente die ongeveer een procent onder de marktrente ligt. U kunt een groene hypotheek krijgen als er een groenverklaring is afgegeven voor de bouw of duurzame renovatie van uw woning.

Voor meer informatie zie: http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/duurzaam-bouwen-categorie-h en http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten/faq

7.5.3 Elektrisch oplaadpunt voor VvE's of een eigen bedrijf

Voor het aanvragen van subsidie t.b.v. een oplaadpunt op eigen terrein voor elektrische auto's zie paragraaf 7.4.1.

8 Nutsvoorzieningen

Op Centrumeiland wordt geen gasnet aangelegd. U kunt u aansluiten op de warmte-koudeopslag (WKO). Hier zal de gemeente u in een later stadium nader over informeren. Zie ook paragraaf 8.2 met betrekking tot uw meterkast.

Op Centrumeiland wordt bovendien alleen glasvezel aangelegd ten behoeve van kabeldiensten. Er wordt geen netwerk van koper aangelegd.

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (waaronder warmte-koudeopslag, elektra, drinkwater en riolering) onder of bij de bouwwegen aangelegd. Deze kabels en leidingen worden deels door de aangelegde bouwweg van de gemeente beschermd. Voor kabels en leidingen naast de bouwweg tot de kavel dient u bij transport naar uw woning de grootste zorgvuldigheid in acht te nemen. Verzakkingen of andere calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden moeten direct bij de hoofdcoördinator openbare ruimte/uitvoeringscoördinator worden gemeld.

De aftakkingen van de kabels en leidingen die in uw bouw- en werkterrein zijn opgenomen, dienen door u of uw aannemer/nevenaannemers beschermd worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst. In het bouwplaatsprotocol (zie paragraaf 9.2) wordt precies aangegeven welke verantwoordelijkheden u daar in heeft.

Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst, moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en ten behoeve van het maken van de aansluitingen.

8.1 Geveldoorvoer van huisaansluitingen

De huisaansluitingen in de voorgevel moeten op een door de nutsbedrijven bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen in de voorgevel. De hoogte wordt u opgegeven door de nutsbedrijven.

U moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in uw fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de Nutsbedrijven kunt u hier meer informatie over krijgen. Het is mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat u, op hun aanwijzingen, doorvoeringen moet laten maken.

De gevel waar de kabels en leidingen uw pand binnenkomen dient steigervrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten ten behoeve van de Nutsbedrijven. U dient dit tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af te stemmen.

8.2 Centraal aanvragen van elektra, drinkwater, kabeldiensten en telecommunicatie via Stichting mijnaansluiting.nl

U bent zelf verantwoordelijk voor het regelen van uw huisaansluitingen. Het gaat om de aansluiting van uw (meterkast in de) woning op de distributieleidingen in de straat. Via de website https://www.mijnaansluiting.nl/ kunt u alle benodigde aansluitingen van elektra, drinkwater, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie in een keer aanvragen. Op de website vindt u bij "veelgestelde vragen" aanvullende informatie over de voorwaarden voor aansluiting met onder andere richtlijnen voor de meterkast. Belangrijk is dat u dit tijdig doet in verband met de doorlooptijd van ca. 13 weken.

Warmte-koudeopslag
Meer informatie over de warmte-koudeopslag kunt u vinden in de bijlage 'Duurzaamheid', welke u vindt als bijlage bij de kavelregels. Op een later moment ontvangt u van gemeente Amsterdam meer informatie over de installatie.
LET OP: de richtlijnen voor de meterkast volgens de website www.mijnaansluiting.nl zijn daarom niet van toepassing op Centrumeiland.

Let op: u vraagt hier de aansluitingen, dus de kabels en leidingen, aan bij de netwerkbeheerders en NIET de levering van telecom e.d. Deze moet u apart bij de leverancier van uw keuze aanvragen. De aansluitingen die u tijdens de bouwperiode nodig hebt, zoals elektriciteit en drinkwater, moet u ook aanvragen. Deze bouwaansluitingen worden later omgezet in definitieve aansluitingen. Zie ook paragraaf 9.13.

Voor het aanvragen van een oplaadpunt voor elektrische auto's zie paragraaf 7.4.

TIP:
Stel u vooraf op de hoogte van de aansluitvoorschriften van de nutsvoorzieningen om problemen achteraf te voorkomen.

Overzicht nutsbedrijven

Elektriciteit Liander NV, tel. 088 5426444, www.liander.nl	
Drinkwater/riolering	Waternet, tel. 0900 9394, www.waternet.nl
Kabeldiensten	Ziggo, tel. 0900 1884 www.ziggo.nl
Glasvezel	Reggefiber, tel 088 0063710, www.glashart.nl/amsterdam

8.3 Riolering en drinkwater (Waternet)

Op Centrumeiland wordt alleen riolering aangelegd voor afvalwater. Regenwater van daken en openbare ruimte wordt via gestrate goten afgevoerd naar wadi´s waar het kan infiltreren in de ondergrond. Bij de definitieve inrichting van het maaiveld wordt een infiltratieput geplaatst in de geveltuin. De infiltratieput is bij u in onderhoud. U dient hemelwaterafvoeren binnen de grenzen van uw perceel te plaatsen. Indien u wilt afwateren op het dak of het terrein van uw buren dan moet dit met een erfdienstbaarheid bij de notaris worden vastgelegd.

Regenwater dat op eigen terrein valt moet op eigen terrein worden vastgehouden en verwerkt of hergebruikt. Hierdoor hoeft er minder water via de goten in de openbare ruimte te worden afgevoerd naar de wadi´s en wordt de kans op wateroverlast bij een hevige bui kleiner. Zie paragraaf 7.2.2.

Via de website https://www.waternet.nl/service-en-contact/aanmelden-voor-drinkwater/aansluiting-drinkwater-en-riolering-aanvragen-wijzigen-of-opzeggen/ kunt u gecombineerd de huisaansluiting voor riolering en drinkwater aanvragen.

De aansluitvoorwaarden van Waternet worden door Stadsdeel Oost als voorwaarden meegegeven in de omgevingsvergunning.

Waternet stelt eisen aan de aansluithoogte van uw riolering. In de meeste gevallen eist Waternet dat de binnenzijde van de onderkant buis (b.o.b.) maximaal 0,5m onder het definitieve maaiveld ligt op de kavelgrens. Dat betekent in de meeste gevallen dat de riolering door de funderingsbalken van uw woning moet worden aangelegd.

Het is belangrijk, dat u of uw architect, constructeur of aannemer tijdig bij Waternet informeert op welke aansluithoogte (diepte van de riolering bij de erfgrens aan de straatzijde) moet worden aangelegd, zodat hiermee in het ontwerp vroegtijdig rekening kan worden gehouden. Zie de aansluitingstekening in bijlage 1 voor meer informatie.

Via de link https://www.waternet.nl/siteassets/zakelijk/aansluitvoorwaarden-drinkwater-20132.pdf vindt u de “Aansluitvoorwaarden Drinkwater 2013” voor individuele woningen en via de link: https://www.waternet.nl/siteassets/service-en-contact/aansluiting-aanvragen/tariefbepalingen-drinkwater-2016.pdf vindt u de aansluittarieven.

9 Uitvoeringsfase: het bouwen

TIP:
Als de fase van bouwen gaat aanbreken, adviseren wij u het Handboek Zelfbouwkavels Centrumeiland nogmaals goed door te lezen en ook ter beschikking te stellen aan uw aannemer. Denk daarbij onder meer aan de verplichting van het hebben van een omgevingsvergunning, aan het bespreken van de bouwwerkzaamheden en het inrichten van de bouwplaats met de beheerder/uitvoeringscoördinator 3 maanden voorafgaand aan de start bouw, maar ook aan de noodzaak van aanvragen bouwstroom en bouwwater. En vele andere zaken die te maken hebben bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

9.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en de grond juridisch is geleverd, kunt u aan de slag. Houdt u echter rekening met het volgende:

- Let op de voorwaarden en aanwijzingen in uw omgevingsvergunning.
- Let op eventuele voorwaarden en aanwijzingen in de watervergunning van Waternet (zie paragraaf 2.1.4 en 9.11)
- Zorg voor ingebouwde marges in uw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, etc.). De aannemer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag uw aannemer hoe dit berekend wordt;
- Op de bouwplaats moeten aanwezig zijn:
    - een afschrift van de omgevingsvergunning en, indien van toepassing, de watervergunning.
    - deelgoedkeuringen van de constructieve gegevens
    - een volledig Arbo-dossier V&G plan (Veiligheids en Gezondheidsplan)
- Indien van toepassing: Bouwafval moet gescheiden worden aangeboden.
- Als u eigenhandig de bouw gaat uitvoeren gelden voor u de verantwoordelijkheden die ook voor aannemers gelden.

Ook in uw erfpachtovereenkomst staan voorwaarden vermeld die bij de uitvoering van werken van belang kunnen zijn, zoals de kavelregels en het bouwplaatsprotocol.

Bij huizen in de rij: Het kan voorkomen dat uw buren om welke reden dan ook vertraging oplopen. Uw bouwmuren functioneren dan tijdelijk als zijgevel en moeten daarvoor naar behoren te worden geïsoleerd of beschermd tegen regen en wind. Zie ook het gestelde in paragraaf 6.7.3. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele kosten die gemoeid zijn met tijdelijke afwerking van bouwmuren/tijdelijke zijgevels.

9.2 Bouwplaatsprotocol

Bij de uitgifte van meerdere zelfbouwkavels vinden op een beperkt oppervlak tegelijkertijd veel bouwactiviteiten plaats. Om de werkzaamheden op de bouwplaats ordelijk en in samenspraak te laten verlopen is een protocol opgesteld. Het is noodzakelijk dat alle kaveleigenaren het bouwplaatsprotocol ondertekenen. Dit bouwplaatsprotocol bent u verplicht op te nemen of te laten opnemen in alle contracten en nevencontracten die benodigd zijn voor het volledig tot stand brengen van uw woning en erf. Het bouwplaatsprotocol is een bijlage van de erfpachtovereenkomst en vormt een onderdeel van het door u ondertekende contract.

9.3 'Project startup-gesprek' 3 maanden voor start bouw

Bouwactiviteiten brengen groot en zwaar transport met zich mee, waarbij laden en lossen tot overlast voor de buren kan leiden. Om de werkzaamheden van alle zelfbouwers in goede banen te leiden, moet de beheerder/uitvoeringscoödinator tijdig geïnformeerd worden wanneer bouwwerkzaamheden gaan starten.

U of uw aannemer, dient daarom ongeveer 3 maanden voordat u start met de bouwwerkzaamheden van uw woning, een 'Project startup-gesprek' aan te vragen met deze uitvoeringscoördinator. Dat kunt u doen via de Helpdesk.

In dit 'project startup-gesprek' wordt de bouwplaatstekening van de aannemer besproken. Op deze tekening staat aangegeven hoe het bouwterrein wordt ingericht, hoeveel ruimte er nodig is voor bouwketen en het tijdelijk opslaan van uitkomende grond, bouwmateriaal en materieel en hoe bouwstroom en bouwwater geregeld zijn. Er wordt ook een eventuele huurovereenkomst getekend als er meer werkterrein wordt gevraagd dan de beschikbare kavel. Dat laatste kan alleen als er ruimte beschikbaar is. Voor het op te stellen BLVC-plan krijgt uw aannemer het BLVC-kader mee, welke daarna verder kan worden ingevuld (zie paragraaf 6.6.4).

De instanties kunnen voorwaarden stellen aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en het gebruik van de openbare ruimte. Wellicht is een tijdelijke opbreektoestemming noodzakelijk. Al deze zaken worden in dit gesprek met de beheerder/uitvoeringscoördinator besproken.

Voor het tijdelijk plaatsen van een object in de openbare ruimte hebt u een tijdelijke objectvergunning nodig. Een tijdelijke objectvergunning is nodig voor bijvoorbeeld een puincontainer, een steiger of een hijskraan.

9.4 Opbreektoestemming en opbreekvergunning (WIOR-vergunning)

Voorafgaand aan de eerste bewoning is het gehele terrein afgesloten met behulp van hekken en dus niet-openbaar. Voor het opbreken van deze niet-openbare ruimte dient naast een WIOR-vergunning/objectvergunning ook een opbreektoestemming bij de beheerder/uitvoeringscoördinator Centrumeiland te worden aangevraagd. Zie ook paragraaf 6.6.4.

Deze extra opbreektoestemming heeft als doel om veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid voor bouwende partijen, gebruikers en bezoekers zo goed mogelijk te organiseren en te waarborgen op de momenten dat deze ruimte wordt opgebroken door diensten of bedrijven, hun aannemers en onderaannemers en alle andere aannemers ter zake. Een beroep op buiten Centrumeiland geldende afwijkingen en ontheffingen hierop is niet mogelijk.

Voor het opbreken van het eigen werkterrein is geen opbreektoestemming nodig.

Voor het opbreken van ingerichte openbare ruimte dient de zelfbouwer of zijn aannemer een WIOR-*vergunning* bij Stadsdeel Oost aan te vragen.

9.5 Bouwtoezicht

Tijdens de bouw zal een inspecteur van Stadsdeel Oost regelmatig controleren of gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Er wordt daarbij ondermeer gelet of er wordt gebouwd volgens de verleende omgevingsvergunning en de constructieve kwaliteit van het gebouwde.

Als blijkt dat wordt gebouwd in afwijking van de omgevingsvergunning kan de bouw worden stilgelegd door B&W van de gemeente Amsterdam. Stadsdeel Oost geeft aan wanneer de bouw hervat mag worden.

9.6 Planning en coördinatie

Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. Uw aannemer zal met een kraan en vrachtwagen op een moment dat het hem schikt op het werk willen komen. Dat uw buren en de buren verderop dat tegelijkertijd willen zal regelmatig voorkomen. Afstemming van levertijd en hijstijd is dus van groot belang.

TIP:
U kunt uw aannemer er op attenderen zijn werkzaamheden af te stemmen met collega-aannemers. Ook zij moeten zich houden aan het bouwplaatsprotocol.

Uw aannemers, nevenaannemers en derden zijn verplicht de aanwijzingen van de uitvoeringscoördinator op te volgen waarmee zij tevens bijzonderheden kunnen regelen. De uitvoeringscoördinator zal regelmatig met de verschillende aannemers overleggen.

9.7 Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. Veroorzakers van onveilige situaties zullen als overtreder van de Verkeersveiligheidswet en de ARBO-wet worden aangesproken. Aanwijzingen van de uitvoeringscoördinator moeten worden opgevolgd.

9.8 Bouwwegen

Bouwwegen op het (openbaar) terrein zijn de wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij uw bouw- of werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen zullen door de gemeente Amsterdam in stand worden gehouden. Na het gereed komen van de laatste woning in een straat en er geen sprake meer is van zwaar bouwverkeer door de straat zal de bouwweg vervangen worden door de definitieve inrichting.

Er wordt van u verwacht dat u de wegen vrij houdt van bouwmaterialen en bouwafval. Een en ander kunt u opnemen in het contract met uw aannemer of nevenaannemer(s). Handhaving zal plaatsvinden door de uitvoeringscoördinator op basis van proces verbaal.

Als activiteiten plaatsvinden op of vanaf een openbaar (toegankelijk) gebied dan is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing en dient tevens een objectvergunning te worden aangevraagd bij stadsdeel Oost.

9.9 Bouwterrein

Onder bouwterrein wordt verstaan; uw terrein binnen de grenzen van de erfpachtuitgifte.

9.10 Werkterrein

Indien van toepassing: Uw werkterrein beslaat uw kavel plus een extra stuk terrein overeen te komen in de huuroverkomst (informatie hierover vindt u in de terreinspecificatie en bouwplaatsprotocol). U mag deze strook in gebruik nemen. Het gebied dat als werkterrein in gebruik wordt genomen, moet met hekken afgescheiden worden. Voor de maximale grenzen van het bijgevoegde werkterrein (bouw- en werkterrein tezamen) moet u een werkterreintekening inleveren bij de uitvoeringscoördinator tijdens het gesprek waarin u de start bouwwerkzaamheden bespreekt. Zie het gestelde in paragraaf 9.3.

9.11 Riolering tijdens de bouw

Het reeds aangelegde rioolsysteem is het definitieve rioleringssysteem. Het is daarom verboden tijdens de bouw (voordat u uw woning betrokken heeft) hier op te lozen, tenzij u hier toestemming voor heeft. Per geconstateerde overtreding bent u daarom een boete verschuldigd van € 1.000,00. Tevens wordt de gemaakte schade op u verhaald, bijvoorbeeld als ingestroomd zand de leidingen blokkeert.

Indien er tijdelijk moet worden ontwaterd, dan zijn er twee mogelijkheden:

- Schoon bemalingswater, bijvoorbeeld uit een kelder, dient in de bodem te worden geïnfiltreerd
- Voor het lozen van vuil bemalingswater op het riool moet u een vergunning aanvragen bij Waternet in het kader van de Waterwet. Contactpersoon: Klantenservice Waternet 0900-9394.
  Het bronneringswater mag alleen worden gepompt met een deugdelijke zandvang tussen het opgepompte water en de afvoerleiding om te voorkomen dat grond/zand in het openbaar riool terecht komt. Het bouwwater moet, indien het verontreinigd is, eerst lokaal gezuiverd worden

9.12 Reclame

Voor het maken van reclame bent u precario verschuldigd. U dient dit te regelen met de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam. U kunt dat het beste via uw aannemer regelen.

9.13 Bouwstroom en bouwwater

Voor stroom en water tijdens de bouwuitvoering wordt verwezen naar paragraaf 5.7.4 en hoofdstuk 8.

9.14 Steigerwerk

Uw steigerwerk mag maar zo kort mogelijk op het werkterrein aan de voorgevel staan om de veiligheid op uw werk alsmede de veiligheid van anderen te waarborgen. Wanneer uw huisaansluitingen door derden worden gerealiseerd moet de steiger zeker weg zijn, omdat er onder de steiger(s) niet mag worden gewerkt.

9.15 Bouwketen

Bouwketen moeten op het werkterrein geplaatst worden. De door u ingeschakelde aannemer kan met andere aannemers een gemeenschappelijk ketenpark opzetten. Dit geldt ook voor opslag van bouwmaterialen.

TIP:
Vraag uw aannemer met collega-aannemers een collectief ketenplan te maken. Zorg dat één aannemer de verantwoordelijkheid voor het beheer van het ketenpark krijgt.

9.16 Parkeren tijdens de bouw

U kunt niet op de bouwwegen parkeren. Voor het parkeren van auto's behorende bij zelfbouwkavels is het volgende geregeld.

- Parkeren dient uitsluitend plaats te vinden op een daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde parkeerplaats. Mochten deze parkeerplaatsen ontoereikend zijn dan is parkeren binnen het plangebied enkel en alleen toegestaan op het eigen erfpachtterrein of het eigen werkterrein.
- In het hele gebied en op het parkeerterrein gelden de nationale verkeersregels.
- Er wordt tegen fout parkeren in de openbare ruimte en op de bouwwegen opgetreden door het stadsdeel Oost en de beheerder.

9.17 Diefstal preventie

Op en rond uw bouwwerk moet u zelf preventieve maatregelen nemen tegen inbraak en diefstal.

TIP:
De meeste aannemers hebben een "Construction All Risk" (CAR) verzekering voor hun werken. Informeer bij uw aannemer hoe hij/zij dit voor uw werk regelt.

9.18 Gereedmelding voor oplevering

9.18.1 Gereedmelding van uw woning

U bent verplicht het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, uiterlijk op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij het bevoegd gezag te melden c.q. bij de inspecteur van Stadsdeel Oost.

Opmerking: Zie ook paragraaf 9.19.1.

9.18.2 Gereedmelding in verband met uw eventuele milieusubsidie

Indien u in aanmerking komt voor de milieusubsidie volgens *Menukaart Energieneutrale Zelfbouw* (paragraaf 7.3) dient de woning ten behoeve van een toets op de uitvoering van de milieumaatregelen na oplevering gereed te melden bij de afdeling Wonen bij 5.1.2e 5.1.2e, telefoon 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl

9.19 Nadat uw woning gereed is gekomen

9.19.1 Verhuizen naar uw nieuwe woning

U wordt verzocht uw verhuisdatum naar uw nieuwe woning, met vermelding van het kavelnummer, uw naam en uw nieuwe adresgegevens door te geven aan de Helpdesk Centrumeiland, e-mail: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl. Ook tussentijdse verhuizingen tijdens de bouwfase kunt u doorgeven aan de Helpdesk.

9.19.2 Indien van toepassing: Tijdelijk voetpad

Zodra de laatste huisaansluitingen met kabels en leidingen zijn aangelegd zorgt de beheerder voor een tijdelijk voetpad vanaf de bouwweg naar uw kavelgrens. U dient de eventuele aansluiting op dit pad op uw terrein zelf aan te leggen.

Indien de tijdelijke aanleg van het voetpad uitblijft of naar uw mening sneller moet worden aangelegd dan verzoeken wij u contact op te nemen met de beheerder.

10 Overige informatie

10.1 Instanties

Met welke instanties heeft u te maken en waar en hoe zijn die te bereiken.

Grond en Ontwikkeling, gebiedsontwikkeling Oost
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/grond-en/
Voor informatie over erfpacht zie www.erfpacht.amsterdam.nl

Helpdesk Zelfbouw Centrumeiland
e-mail: zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl
website: https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/centrumeiland/

Stadsdeel Oost
Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093NG Amsterdam
Tel. 14020
https://www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-oost/#;IdxFrm=754570

Gemeente Amsterdam
Gemeentelijke telefoonnummer 14020
www.amsterdam.nl
https://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie/ruimte-economie/

Kadaster Amsterdam
Naritaweg 3
1043 BP Amsterdam
Telefoon: (088) 183 20 02
www.kadaster.nl
Openingstijden: maandag t/m vrijdag van 09.00 - 17.00 uur

Waternet
www.waternet.nl
Klantenservice: werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur:
0900 93 94 (20 cent/gesprek + uw gebruikelijke belkosten)
www.waternet.nl/klantenservice

10.2 Nuttige websites

Project Centrumeiland: https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburg/centrumeiland/
Gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl .Gemeentelijke telefoonnummer 14020
Stadsdelen: http://www.amsterdam.nl/gemeente/stadsdelen

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied: http://www.odnzkg.nl/

Zelfbouw in Amsterdam: www.amsterdam.nl/zelfbouw
Platform kennisdelen Zelfbouw en CPO: www.wikaza.nl en www.ZelfbouwInNederland.nl
Duurzame Energie: www.amsterdam.nl/energie
Energieneutraal Bouwen met subsidie
www.amsterdam.nl/energieneutraalbouwen Aanvraagformulier subsidie Energie-neutrale Zelfbouw
https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BD7D76728-CA24-4A37-BCF5-8412FC1A5B13%7D
Bureau Erfpacht Amsterdam: www.erfpacht.amsterdam.nl

Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl
Omgevingsvergunning: www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning
Informatie bouwaanvraag en landelijke regels:
http://wetten.overheid.nl/BWBR0027471/geldigheidsdatum_27-01-2014
Centraal aanvragen nutsvoorzieningen: www.mijnaansluiting.nl

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (voorheen Agentschap NL):
www.rvo.nl
Politiekeurmerk Veilig Wonen: www.politiekeurmerk.nl
Woonkeur http://www.woonkeur-skw.nl/
Milieukeur www.milieukeur.nl
Gecertificeerd hout (FSC-keurmerk) www.fsc.nl of www.fsc.org

Bond Nederlandse Architecten: www.bna.nl
Stichting Bureau Architecten www.architectenregister.nl
Architectenweb www.architectenweb.nl
Beroepsvereniging van Nederlandse Interieurarchitecten www.bni.nl
Bouwend Nederland http://www.bouwendnederland.nl/

Informatie Centrum Eigen Bouw: www.iceb.nl
Vereniging Eigen Huis http://www.eigenhuis.nl/nieuwbouw/huis-bouwen
Bouwkosten http://watkosteenhuisbouwen.nl en http://watkostbouwen.nl/

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) www.swk.nl
Woningborg. www.woningborggroep.nl
Bouwgarant www.bouwgarant.nl/zekerheid-garantie

Notaristelefoon tel. 0900 – 3469393: www.notaris.nl
Geschillencommissie voor consumentenzaken (SGC):
www.geschillencommissie.nl
Consumentenbond: http://www.consumentenbond.nl
Verbond van verzekeraars: www.verzekeraars.nl

11 Colofon

Versie 2017
Het handboek Zelfbouw Centrumeiland is een uitgave van Grond en Ontwikkeling, gebiedsontwikkeling Oost Gemeente Amsterdam in samenwerking met het Stadsdeel Oost.

Aan het tot stand komen van het handboek, werkten mee:
Team Zelfbouwen Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam.

Amsterdam, mei 2017

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Tel. 14020

Helpdesk zelfbouw Centrumeiland:
- Zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl

12 Alle tips op een rijtje

Helpdesk Zelfbouw Centrumeiland
e-mail : zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl

Uit hoofdstuk 1: Inleiding

TIP
Een stappenplan met een toelichting vindt u in bijlage 2. Deze toelichting vormt een zeer beknopte samenvatting van dit handboek.

TIP:
Wij raden u aan om het Handboek na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel kan zijn.

TIP:
Dit handboek is speciaal voor u, de zelfbouwer, geschreven. Toch adviseren wij u de inhoud van het Handboek Zelfbouw Centrumeiland ook ter beschikking te stellen aan uw architect, adviseurs en aannemer, omdat dit handboek voor hen ook veel praktische informatie bevat.

Uit hoofdstuk 3: : De start: mogelijkheden en advies

TIP:
Maak een Programma van Eisen (PvE) waarin al uw wensen en eisen opgenomen zijn. Naast een overzicht en leidraad voor u zelf geeft u hiermee de architect meer duidelijkheid omtrent uw verwachtingen.

TIP:
Ook als u het opstellen van uw financiële plan uitbesteedt, is het van belang dat u als eindverantwoordelijke de boekhouding begrijpt en bewaakt.

TIP:
Het is mogelijk uw architect te machtigen om u bij alle overleggen te vertegenwoordigen. Maar u blijft als opdrachtgever natuurlijk eindverantwoordelijk en zult in die rol minimaal uw architect goed moeten aansturen.

TIP:
Toekomstige bewoners van Centrumeiland kunnen elkaar maar ook anderen informeren door middel van een door henzelf op te zetten bewonerswebsite. Voor andere initiatieven van kennisdelen zie ondermeer www.amsterdam.nl/zelfbouw , www.wikaza.nl en ZelfbouwInNederland.nl.

Uit hoofdstuk 4: De kosten

TIP:
De grootste beslissingen ten aanzien van de kosten van uw woning worden gemaakt in de ontwerpfase. Als het ontwerp eenmaal definitief is, kan er nog slechts op beperkte schaal bezuinigd worden.

TIP
Er zijn diverse websites waar u een globale bouwkostenberekening per m2 kunt laten berekenen maar houdt er rekening mee dat dit slechts een richtlijn betreft. Meer informatie kunt u ondermeer vinden op http://watkostbouwen.nl/ van Vereniging Eigen Huis en http://www.iceb.nl van Informatie Centrum Eigen Bouw.

TIP
Neem zo weinig mogelijk stelposten op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.
Indien u toch een stelpost opneemt, controleer dan van tevoren of het door u gewenste sanitair en hang- en sluitwerk binnen de opgenomen post past.

TIP:
Betaal niets vooraf. Betaal alleen voor werkzaamheden die in de bouw daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Uit hoofdstuk 6: Verplichting en Regelgeving

TIP:
Planning is van het grootste belang. Zie hiervoor ook het gestelde onder “Tempo” in paragraaf 3.3. Alvorens u een omgevingsvergunning kunt aanvragen dient u een aantal zaken geregeld te hebben. U wilt waarschijnlijk een architect in de arm nemen. Ook heeft u waarschijnlijk financiering van een bank nodig. Voor de bouw wilt u waarschijnlijk een aannemer inschakelen en misschien ook een constructeur en bouwcoördinator. Al deze zaken vergen tijd. Misschien zelfs meer dan u zou verwachten. Een efficiënte ontwikkeling en realisatie van uw bouwplan is dus een belangrijke zaak.

Uit hoofdstuk 8: Nutsvoorzieningen

TIP:
Stel u vooraf op de hoogte van de aansluitvoorschriften van de nutsvoorzieningen om problemen achteraf te voorkomen.

Uit hoofdstuk 9: Realisatiefase

TIP:
Als de fase van bouwen gaat aanbreken, adviseren wij u het Handboek Zelfbouwkavels Centrumeiland nogmaals goed door te lezen en ook ter beschikking te stellen aan uw aannemer. Denk daarbij onder meer aan de verplichting van het hebben van een omgevingsvergunning, aan het bespreken van de bouwwerkzaamheden en het inrichten van de bouwplaats met de beheerder/uitvoeringscoördinator 3 maanden voorafgaand aan de start bouw, maar ook aan de noodzaak van aanvragen bouwstroom en bouwwater. En vele andere zaken die te maken hebben bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

TIP:
U kunt uw aannemer er op attenderen zijn werkzaamheden af te stemmen met collega-aannemers. Ook zij moeten zich houden aan het bouwplaatsprotocol.

TIP:
Vraag uw aannemer met collega-aannemers een collectief ketenplan te maken. Zorg dat één aannemer de verantwoordelijkheid voor het beheer van het ketenpark krijgt.

TIP:
De meeste aannemers hebben een “Construction All Risk” (CAR) verzekering voor hun werken. Informeer bij uw aannemer hoe hij/zij dit voor uw werk regelt.