Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

5.1.2,e 5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e Amsterdam

Datum	25 juli 2018
Ons kenmerk	5.1.2,e 2018-9737
Uw kenmerk	
Behandeld door	5.1.2,e PMB, 5.1.2,e 5.1.2,e
Kopie aan	5.1.2,e
Bijlage(n)	

Onderwerp Herinnering einde termijn oplevering zelfbouwwoning kavel 5.1.2,e

Geachte 5.1.2,e

U heeft ons met uw e-mails d.d. 23 mei 2018, 14 juni 2018 en 30 juni 2018 bericht dat u voornemens bent om binnenkort te beginnen met bouwen en dat u ook nog een nieuwe omgevingsvergunning wilt gaan aanvragen om een vierde bouwlaag te kunnen bouwen. Naar aanleiding hiervan bericht ik u het volgende.

Een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst op de bestaande regels uit het kavelpaspoort, bestemmingsplan en bouwbesluit. Of op basis daarvan een omgevingsvergunning zal worden verleend voor een 4e bouwlaag is onzeker. Ik wil u er in verband hiermee op wijzen dat uw idee om alvast te starten met de bouw volgens de oude vergunning en onderwijl de procedure voor de nieuwe vergunning te doorlopen- voor uw eigen rekening en risico is.

Voor een wijziging van de bebouwing dient u volgens uw erfpachtcontract ook privaatrechtelijke toestemming bij de afdeling Erfpacht van de gemeente Amsterdam aan te vragen. Volgens de huidige splitsings- en uitgifteakte dient u 2 appartementsrechten te bouwen van respectievelijk 114 m² en 102 m² bruto vloeroppervlak ("bvo"). Het bouwen van een vierde bouwlaag zal hoogstwaarschijnlijk tot gevolg hebben dat de appartementen groter worden en dat er meer bruto vloeroppervlak wordt gebouwd dan het maximaal toegestane oppervlak vastgelegd in uw erfpachtaanbieding. Als dit het geval is dan zal de gemeente wanneer ze mocht besluiten privaatrechtelijke toestemming te verlenen daaraan een canonverhoging verbinden. Wanneer de benodigde privaatrechtelijke toestemming wordt verleend zal er een nieuwe notariële splitsings- en uitgifteakte nodig zijn.

Gelet op het voorgaande dient u er rekening mee te houden dat het willen wijzigen van de bebouwing de nodige risico's, extra tijd en extra kosten met zich mee zal brengen die vanzelfsprekend voor uw rekening en risico komen. Dit noodzaakt mij u er wellicht ten overvloede aan te herinneren dat in uw erfpachtcontract data zijn opgenomen waarop u de verschillende fasen van het zelfbouwproject moet hebben afgerond. De uiterste datum voor wat betreft de voltooiing van uw woning is 14 december 2018. U heeft gelet hierop nog maar een half jaar om uw woning te bouwen en te voltooien. Het gegeven dat u een omgevingsvergunning aanvraagt voor een appartement met vier lagen maakt dat niet anders.

Voor de goede orde wil ik u er op wijzen dat indien u uw woning niet kan voltooien vóór 14 december 2018, de gemeente u een boete zal opleggen van €10.000,- voor elke kalendermaand dat de bebouwing nog niet voltooid is, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, met een maximum van €120.000,-. U bent dan gehouden deze boete te voldoen en u kunt in dat geval geen beroep doen op het feit dat u een nieuwe omgevingsvergunning heeft aangevraagd en u de gemeente daarvan in kennis heeft gesteld. De woning wordt door de gemeente beschouwd als zijnde voltooid wanneer de woning door u is gereed gemeld bij stadsdeel Noord, afdeling Toezicht en Handhaving en de handhaver BWT (Bouw en Woningtoezicht) de woning gereed heeft bevonden.

Wanneer na het verstrijken van de uiterste datum van voltooiing van de woning in de praktijk blijkt dat op het moment van opname van de voortgang in de bouw de woning nog niet is gereed bevonden door de handhaver BWT, maar wel van buiten geheel is voltooid volgens het vergunde bouwplan en de steigers zijn verwijderd, waardoor er geen werkzaamheden meer plaatsvinden aan de buitenkant van de woning, kan de gemeente overwegen geen boete op te leggen. Indien de gemeente daartoe besluit laat dat overigens onverlet uw plicht om de woning gereed te melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van stadsdeel Noord. Pas als de handhaver BWT de woning gereed heeft bevonden, is aan artikel 5 bijzondere bepaling erfpachtcontract van uw erfpachtcontract voldaan.

Mocht u het bovenstaande als een te groot risico inschatten, dan geef ik u het volgende in overweging: de gemeente is bereid om de erfpachtovereenkomst alsnog te ontbinden indien u daartoe binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief een verzoek doet. De waarborgsom wordt in geval van ontbinding niet aan u terugbetaald.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u deze zowel aangetekend met handtekening retour als per gewone post.

Met vriendel 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling