



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**



Bouw uw eigen huis aan de Sloterweg

8 individuele zelfbouwkavels voor vrijstaande en
geschakelde woningen aan de Sloterweg



Inhoudsopgave

1. Bouw uw eigen huis aan de historische Sloterweg	3
2. De Kavels	5
3. Wat verder belangrijk is	8
3.1 Erfpacht	8
3.2 Zekerheid op maat	9
3.3 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst	10
3.4 Sluiten optieovereenkomst en Uitgifte	11
4. Planning	14
5. Duurzaamheid	15
Informatie en contact	16

1. Bouw uw eigen huis aan de historische Sloterweg

Bent u op zoek naar een kavel voor een vrijstaand huis of geschakelde woning aan een landelijke weg? Midden in het groen en toch dicht bij het oude dorp Sloten én Amsterdam? Met scholen en winkels in de nabije omgeving? Dan bent u bij de unieke zelfbouwkavels aan de Sloterweg aan het juiste adres.

Wonen

In de 13^e eeuw werd de Sloterweg aangelegd, om de ontginning van het aanliggende veengebied mogelijk te maken en als verbinding tussen het dorp Sloten de Amsterdam. Vanaf de dijk werden de percelen uitgezet en werden sloten gegraven voor de afwatering. Boerderijen werden op de kop van de percelen gebouwd, hierdoor ontstond een langgerekte lintbebouwing die nog steeds zichtbaar is in het landschap.

Aan de Sloterweg komen op drie locaties zelfbouwkavels voor vrijstaande en geschakelde woningen op de markt. In totaal gaat het om 22 kavels, variërend in grootte van 264 m² tot 1.012 m², exclusief wateroppervlak en verkeersontsluiting. De verkaveling sluit aan op de historisch gegroeide lintbebouwing langs de Sloterweg.

Aanbod 2015/2016

In 2015 worden 8 kavels voor vrijstaande en geschakelde woningen op locatie A (gelegen tussen de huisnummer 1081 en 1121) op de markt gebracht. De overige twee locaties B (het huidige parkeer-

terrein voor Sportpark Sloten) en locatie C (gelegen aan de Sloterweg 711-715 en de tuin van huisnummer 745) worden in 2016 op de markt gebracht.

Voorzieningen

De Sloterweg ligt tussen het oude dorp Sloten en de Johan Huizingalaan. Het is een groene, landelijke weg met een rijke historie, waarlangs veel vrijstaande woningen en oude boerderijen staan. In het oude dorp Sloten vindt u verschillende horecagelegenheden en de Molen van Sloten. Ten noorden van de Sloterweg ligt de wijk Nieuw-Sloten





met winkels en scholen. Aan de zuidzijde liggen het Siegerpark, een volkstuinpark en Sportpark Sloten, met daarachter de Oeverlanden en de Nieuwe Meer. In de zomer is het goed toeven bij de Oeverlanden: er zijn drie strandjes, een café met een prachtig uitzicht over de Nieuwe Meer en in het weekend een pontje over de Nieuwe Meer naar het Amsterdamse Bos.

Bereikbaarheid

De Sloterweg is met de auto goed bereikbaar via de snelwegen A4, A9 en A10. Openbaar vervoer (bus) rijdt over de Anderlechtlaan.

Ontwikkelingen in de buurt

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor herontwikkeling van het voormalig sportpark Riekerhaven. Gedacht wordt aan woningbouw in combinatie met woon/werkfuncties en functies die gericht zijn op vrijetijdsbesteding. De wegenstructuur zou dan goed moeten worden aangesloten op de aangrenzende gebieden, zodat de bereikbaarheid verbeterd wordt. In de loop van 2016 zal hierover naar verwachting meer duidelijkheid komen.

Sportpark Sloten is een groot sportpark waar hoofdzakelijk veldsporten worden bedreven, vooral voetbal. Ook de wielrensport vindt in dit park een

basis. Het achter- en middendeel kent een extensief ruimtegebruik, de kop van het park kent meer gebouwde voorzieningen, met het Velodrome als een van de meest opvallende gebouwen. Het stadsdeel wil graag dat het hele sportpark efficiënter gebruikt wordt en beter aansluit op zijn omgeving. In dat beeld wil de gemeente een rechtstreekse ontsluiting van de kop van het park op de Anderlechtlaan en op die kop ruimte bieden aan nieuwe trends op sportgebied en commerciële initiatieven. De huidige entree vanaf de Sloterweg blijft dan het achter- en middendeel bedienen.

In het project Route1066 (ter hoogte van de voormalige Politieacademie en tegenover huisnummer 675) worden door woningcorporatie De Alliantie 39 kavels voor zelfbouw ontwikkeld. Een deel van deze kavels is inmiddels in aanbouw.



Let op!

Er geldt een belangrijk voorbehoud voor de afname en uitgifte van de zelfbouwkavels op locatie A aan de Sloterweg:

De kavels worden aangeboden onder voorbehoud van besluitvorming over het nieuwe juridisch-planologische kader. De verwachting is dat dit kader voor locatie A medio 2016 is vastgesteld. Indien het juridisch-planologische kader niet tijdig in werking is getreden en er daarom niet of niet tijdig een omgevingsvergunning kan worden verkregen, zal het stadsdeel de termijn waarbinnen de bouw dient te zijn voltooid, opnieuw bepalen.

2. De Kavels

Aantal woningen

Op locatie A kunnen totaal acht woningen gerealiseerd worden: drie vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kap woningen en drie geschakelde woningen.



Voorbeelduitwerking

Kavelgrootte

De kavels zijn ruim opgezet en variëren in grootte van 264 m² tot 573 m² (exclusief wateroppervlakte en gemeenschappelijke verkeersontsluiting).

Vloeroppervlak

Het bruto vloeroppervlak van de woningen varieert van 300 m² tot 375 m².

Woonprogramma

100% van het vloeroppervlak mag gebruikt worden voor een woonfunctie

Niet-woonfuncties

Aan-huis-gebonden beroepen: maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage varieert van 22 tot 63% van het kaveloppervlak.

Kavelprijzen

Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels Sloteweg locatie A: afmetingen en prijzen" vindt u informatie over de kavelprijzen van de kavels.



Kavelaanduiding

Bouwhoogte

De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 11m (2 lagen en een kap). Voor de woningen op de kavels aan de Sloteweg geldt een maximale goothoogte van 7m. Voor de woningen op de achterliggende kavels geldt een maximale goothoogte van 5m.

Geluid

De kavels 4a en b en 5a en b liggen op een geluid belaste locatie. Dat betekent dat er maatregelen genomen dienen te worden om woningbouw mogelijk te maken. De gemeente onderzoekt de te nemen maatregelen om de geluidbelasting te beperken. In het uiterste geval dient een aantal gevels doof te worden uitgevoerd. Zie hiervoor de kavelregels van de verschillende kavels. Voor de specifieke bouwregels voor dove gevels is een bouwbrief (nummer 2009-92) van de gemeente Amsterdam beschikbaar via de website www.amsterdam.nl/zelfbouw onder Zelfbouw in Nieuw-West, doorklikken naar Sloteweg locatie A. Ook de kavelregels zijn hier te downloaden.

Parkeren

De parkeernorm is minimaal twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Dat betekent dat er op het eigen kavel minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Voor de woningen op de kavels 4a+b en 5a+b geldt echter dat er naast de gemeenschappelijk verkeersontsluiting ruimte komt voor maximaal acht parkeerplaatsen. Bij de woningen op deze kavels

is het dan ook niet verplicht om op de eigen kavel parkeerplaatsen te realiseren.

Bodem

In de ondergrond van de kavels op locatie A is een verontreiniging aanwezig. Deze (immobiele) verontreiniging ligt onder een ca. 1,5 meter dikke leeflaag. De aanleg van kelders of andere ondergrondse bouwwerken is mede om deze reden niet toegestaan.

Kelders

Het is **niet** toegestaan kelders te bouwen onder de woningen.

Mandeligheid

De erfpachters van de kavels op locatie A aan de Sloterweg worden automatisch mede-eigenaar van de toegangsweg en, in geval van de kavels 4a +b en 5a +b, de parkeerplaatsen en de groene oever aan de oostzijde.

Het mede-eigenaarschap wordt geregeld via mandeligheid. Dit is een vorm van gebonden mede-eigendom waarbij een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hen opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.

De rechten en plichten voor mede-eigenaren zijn:

- Alle eigenaren mogen het gebruiken
- Iedere eigenaar mag (indien nodig) zelf onderhoud uit (laten) voeren indien het gewoon onderhoud betreft of handelingen tot het behoud van het gemeenschappelijk goed en de handelingen die in het algemeen geen uitstel kunnen krijgen. De kosten worden vervolgens verdeeld over alle eigenaren.
- Iedereen is verplicht mee te betalen aan: onderhoud, vernieuwing en schoonmaak

Het is verstandig om een terrein- of beheervereniging op te (laten) richten. Een beheervereniging wordt vaak opgericht als er sprake is van mandeligheid. De vereniging heeft als doel het beheren van alles wat met dit mandelige terrein te maken heeft.

Met een beheervereniging kan het niet meer voorkomen dat slechts één mede-eigenaar het onderhoud regelt en uit eigen zak betaalt om vervolgens dit te vorderen bij de andere mede-eigenaren. Dit wordt namelijk door de beheervereniging geregeld. Elke mede-eigenaar kan lid van deze vereniging worden en zo mee bepalen hoe het onderhoud wordt geregeld en wat de hoogte van de contributie (bijdrage in onderhoud) wordt.

Het is van belang de beheervereniging goed in te richten zodat bestuur en leden weten dat zaken goed ingericht zijn en de verantwoordelijkheden



bekend zijn. Zo moeten er bijvoorbeeld statuten worden opgemaakt en de vereniging moet worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Kavelregels

Voor elke kavel zijn kavelregels opgesteld. Hierin is specifieke kavelinformatie opgenomen. De kavelregels zijn te downloaden via www.amsterdam.nl/zelfbouw onder Zelfbouw in Nieuw-West, doorklikken naar Sloterweg locatie A.

Cultuurhistorie en Welstand

De Sloterweg en het plangebied valt binnen de welstandsnota van Amsterdam onder het ruimtelijk systeem Historische kernen, linten en fragmenten en valt daarbinnen onder Zuidelijke linten. Bouwplannen zullen door de welstandscommissie worden getoetst aan de welstandscriteria van dit ruimtelijk systeem. Uitgangspunt van de welstandscriteria is in hoofdlijnen behoud van variatie zonder dat dit tot verrommeling leidt. Het dorpse karakter met kleinschalige en afwisselende bebouwing staat centraal, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Voor de volledige omschrijving van de welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota, zie www.amsterdam.welstandinbeeld.nl. Hier is de Schoonheid van Amsterdam te downloaden (hoofdstuk 8, Historische kernen, linten en fragmenten, zuidelijke linten, 2b, pagina 121).



Wat regelt het stadsdeel?

Het stadsdeel zorgt dat de kavel bouwrijp aan u wordt opgeleverd. Dit betekent dat alle kabels en leidingen en voorzieningen, zoals riolering en elektriciteit, zijn aangebracht tot de grens van uw kavel. Als het kavel grenst aan een sloot, wordt het kavel inclusief oeverbeschoeiing geleverd.

De gemeente legt de duiker(brug) aan die de verschillende kavels ontsluit. Het beheer en eigendom van de duiker(brug) blijft bij de gemeente.

Bestemmingsplannen

Voor de kavels op locatie A wordt een nieuw juridisch-planologische kader opgesteld.

De verwachting is dat dit kader voor locatie A medio 2016 is vastgesteld.



3. Wat verder belangrijk is

Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente.

De zelfbouwkavels aan de Sloterweg worden in erfpacht uitgegeven.

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

❶ Grondwaarde

De gemeente bepaalt de grondwaarde voor het erfpachtrecht op basis van de bestemming, de ligging en grootte van de kavel, het maximaal te realiseren vloeroppervlak en de op het te vestigen erfpacht recht van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna: AB 2000).

❷ Canonpercentage

Het canonpercentage is afhankelijk van het canontype waar u voor kiest (zie hierna). De gemeente stelt de canonpercentages in beginsel vast op basis van het rendement op een reeks staatsleningen met eventueel een opslag daarop. Dit is geregeld in de artikelen 7 lid 1, 8 lid 2 en 9 lid 2 van de AB 2000.

Bij vaststelling van de AB 2000 was de verwachting dat staatsleningen blijvend een goede graadmeter zouden zijn voor de gebruikswaarde van erfpachtrechten; dit is niet juist gebleken. Daarom heeft de gemeente besloten de canonpercentages bij nieuwe uitgiften afwijkend vast te stellen als deze onder een drempel zouden komen.

U moet de canon in twee halfjaarlijkse termijnen betalen. U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in aftrek brengen op uw inkomstenbelasting. De gemeente biedt verschillende manieren voor de betaling van de canon. Deze kennen elk hun eigen karakteristiek; de opgenomen canonpercentages gelden voor het 4^e kwartaal 2015:

1. Indexcanon

De indexcanon heeft een canonpercentage van thans 3 %. De gemeente indexeert de canon jaarlijks op basis van de inflatie minus 1%-punt. Bij een jaarinflatie van bijvoorbeeld 2½ % wordt de canon over het volgende jaar 1½% verhoogd.

- Op grond van raadsbesluit 223/640 van 1 oktober 2014 bedraagt dit canonpercentage 3,00% als toepassing van artikel 7 lid 1 van de AB2000 tot een lager percentage zou leiden
- Voordeel is de beperkte inflatiecorrectie
- Nadeel is de onzekerheid over het verloop van de canon in de toekomst bij een oplopende inflatie.

2. 10 jaar vaste canon

U kunt er ook voor kiezen de canon voor 10 jaar vast te zetten. De canon blijft dan 10 jaar gelijk. Telkens na 10 jaar bepaalt de gemeente de canon opnieuw op basis van de verandering van het canonpercentage voor dit canontype. Dit is vergelijkbaar met het veranderen van de hypotheekrente. Dit canontype kent een canonpercentage van thans 1,84%.

- Voordeel is de zekerheid over de hoogte van de canon gedurende 10 jaar
- Nadeel is de onzekerheid over het verloop van de canon in de toekomst bij oplopende marktrente.

3. 25 jaar vaste canon

Als derde mogelijkheid kunt u er voor kiezen de canon voor 25 jaar vast te zetten. De canon blijft dan 25 jaar gelijk. Na 25 jaar bepaalt de gemeente de canon opnieuw op basis van zowel ❶ de inflatie in de tussenliggende periode als ❷ de verandering van het canonpercentage voor dit canontype. De grondslag voor de aanpassing aan de inflatie over de jaren is steeds de jaarinflatie minus 1%-punt. In verband met de langere zekerheid kent dit canontype met een canonpercentage van thans 2.17% een hoger aanvangsniveau dan de canon voor 10 jaar vast.

- Voordeel is de zekerheid over de hoogte van de canon gedurende 25 jaar
- Nadelen zijn ❶ het hogere aanvangsniveau en ❷ onzekerheid over het verloop van de canon in de toekomst bij zowel oplopende inflatie als marktrente. Daardoor is sprake van een stapeling van deze beide risico's. De effecten van de cumulatieve indexering over 25 jaar en de wijziging van het canonpercentage kunnen elkaar versterken of juist afzwakken.

4. Afkoop

U kunt er ook voor kiezen uw canonverplichting voor het eerste 50-jarig erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te voldoen tegen betaling van een afkoopsom. De afkoopsom is bij uitgifte gelijk aan de grondwaarde.

U kunt de afkoopsom desgewenst in beginsel meefinancieren in een hypothecaire lening. De rente daarover is binnen de huidige fiscale regelgeving aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Sinds 1 januari 2013 is voor aftrek van de hypotheekrente wel vereist dat u uw lening annuïtair of lineair aflost. Of de afkoopsom daadwerkelijk meegefinancierd kan worden in de hypotheek is uiteraard aan de bank om te beoordelen.

- Voordelen van vooruitbetaling van de canonverplichting zijn dat u geen risico's loopt op onverwachte canonontwikkelingen en dat al uw financiële verplichtingen met betrekking tot uw woning in één hypothecaire lening zijn ondergebracht.
- Nadelen zijn de als regel hogere lasten in verband met onder meer de aflossingsverplichting en –afhankelijk van de door u te kiezen rentevastperiode– onzekerheid over het verloop van de rente in de toekomst bij oplopende hypotheekrente.

Welke betalingsvorm voor u financieel het gunstigst is, kunt u het beste bepalen in overleg met uw belastingadviseur of uw hypotheekverstrekker. U kunt de betalingsvariant kiezen die het beste bij uw situatie past. Heeft u eenmaal gekozen, dan kunt u tijdens de looptijd van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar niet meer kiezen voor een andere betalingswijze. Bij een eerste keuze voor canonbetaling kunt u wel altijd besluiten om tussentijds af te kopen voor het resterende deel van het erfpachttijdvak.



Zekerheid op maat

Zoals hiervoor uiteengezet, is de canon die u voor het recht van erfpacht moet betalen afhankelijk van ① de grondwaarde, ② de canonpercentages en ③ het door u te kiezen canon type of afkoop. Voor de ontwikkeling en financiering van uw kavel dient u vooraf voldoende zekerheid te hebben over uw erfpachtlasten bij vestiging van het recht van erfpacht.

Naast uw keuze voor een canontype of voor afkoop biedt de gemeente u nog de volgende mogelijkheden om uw erfpachtlasten te beïnvloeden.

① **Vaste grondwaarde of Risicodelingsregeling**

Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels: afmetingen en prijzen Sloterweg locatie A" vindt u informatie over de grondwaarden van de kavels (kavelprijzen).

Bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u kiezen voor een vaste of een variabele grondwaarde. Als u kiest voor:

- een vaste grondwaarde, dan geldt de in de brochure gepubliceerde grondwaarde. Deze grondwaarde is vast voor de gehele periode van het sluiten van de optieovereenkomst tot en met de vestiging van de erfpacht.
- een variabele grondwaarde (risicodelingsregeling), dan stelt de gemeente de grondwaarde bij uitgifte vast op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw. Met deze regeling wordt het risico gedeeld van ontwikkelingen van de door de gemeente bepaalde grondwaarde over de periode vanaf het moment van sluiten van de optieovereenkomst tot het moment waarop het besluit tot uitgifte zal worden uitgelokt. Meer informatie vindt u in de "voorbeeld erfpachtaanbieding", waarin de risicodelingsregeling is uitgewerkt.

② **Canonpercentages**

Bij zelfbouwkavels gelden de canonpercentages ten tijde van het sluiten van de optieovereenkomst. Deze canonpercentages zijn vast voor de gehele periode van optieovereenkomst tot en met de vestiging van de erfpacht. Na het sluiten van de optieovereenkomst, zal de gemeente de canon niet aanpassen aan eventuele wijzigingen van de canonpercentages. Het moment van de optieovereenkomst is daarmee bepalend voor de bij uitgifte te hanteren canonpercentages.

De hiervoor opgenomen canonpercentages gelden, als u een optieovereenkomst sluit in het 4^e kwartaal 2015. Als u een optieovereenkomst sluit in een ander kwartaal, dan kunt u de actuele canonpercentages raadplegen op onze erfpachtsite <http://www.amsterdamen-leefomgeving/erfpacht/professionals/canon/percentages-canon>

Als u verwacht dat de canonpercentages zullen dalen, dan kunt u overwegen het sluiten van een optieovereenkomst uit te stellen. U loopt dan wel het risico, dat de kavel van uw keuze dan al vergeven is.

Voorbehoud canonpercentages 10 en 25 jaar vaste canon

In de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam zijn de canonpercentages gekoppeld aan het reëel rendement op staatsleningen. Dit rendement is gedurende de recente jaren steeds verder afgenomen. Daardoor weerspiegelen de daarvan afgeleide canonpercentages in steeds mindere mate de werkelijke gebruikswaarde van de erfpachtrechten.

In dat kader behoudt de gemeente zich het recht voor in haar erfpachtaanbieding canonpercentages te hanteren die zijn vastgesteld in afwijking van de Algemene bepalingen. De afwijking zal er in bestaan, dat, naast de reeds bij raadsbesluit 226/640 van 1 oktober 2014 gestelde ondergrens van 3 % voor het canonpercentage voor de indexcanon (artikel 7.1 van de Algemene Bepalingen), een ondergrens zal gelden voor de canonpercentages voor de 10 jaar vaste canon (artikel 8.2 Algemene Bepalingen) en voor de 25 jaar vaste canon (artikel 9.2 Algemene Bepalingen). De gemeente zal deze afwijkende canonpercentages eerst toepassen nadat het gemeentebestuur daarover een besluit heeft genomen.

Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

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

- U dient uiterlijk 18 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de aangeboden erfpachtovereenkomst te beschikken over een omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van uw volledige zelfbouwwoning. Als u om welke reden dan ook niet voldoet aan deze voorwaarde zal de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. In dat geval wordt de waarborgsom niet terugbetaald en kunt u geen enkel recht meer op de betreffende kavel doen gelden.
- U bent verplicht de woning vóór een in de erfpachtovereenkomst nader op te nemen datum (zijnde 3 jaar vanaf de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding) te voltooien en zelf te bewonen. 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 euro.
De gemeente wil hiermee onder andere bevorderen dat de locatie 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.
- U mag de kavel niet overdragen voordat u de kavel heeft bebouwd volgens het door de gemeente goedgekeurde bouwplan en de opstal zelf in gebruik heeft genomen (eis zelfbewoning).

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

Meer informatie over dit project en de erfpachtovereenkomst kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw onder Zelfbouw in Nieuw-West, doorklikken naar Sloteweg locatie A. Meer informatie over het systeem van erfpacht in Amsterdam kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht.

Sluiten optieovereenkomst en Uitgifte

De zelfbouwkavels van locatie A aan de Sloterweg worden vanaf 10 oktober 2015 aangeboden volgens het principe wie het eerst komt wie het eerst maalt.

Optieovereenkomst

U krijgt de gelegenheid met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor een kavel. Een optieovereenkomst geeft u tot een in het optieformulier opgenomen datum het recht om voor een bepaalde kavel een erfpachtovereenkomst met de gemeente te mogen sluiten.

Voor het verkrijgen van een optieovereenkomst dient u een optieformulier in te vullen en te ondertekenen en vergezeld van een kopie van uw identiteitsbewijs¹⁾ in te leveren. In dit optieformulier zijn de optievoorwaarden opgenomen, waaronder de gemeente met u een optieovereenkomst sluit als de kavel van uw keuze nog beschikbaar is. Er komt dan een optieovereenkomst tot stand. Tot zekerheid van nakoming van de optieovereenkomst dient u een waarborgsom van 1.000 euro (hierna te noemen "waarborgsom 1") te betalen.

Per huishouden, of toekomstig te vormen huishouden, mag maximaal één optie worden gevraagd.

De optieneming start op de zelfbouwmarkt die op 10 oktober 2015 wordt gehouden. Als op de zelfbouwmarkt niet voor alle kavels optieovereenkomsten zijn gesloten, dan kunt u tot 31 december 2015 alsnog een optieovereenkomst sluiten via www.amsterdam.nl/zelfbouw onder Zelfbouw in Nieuw-West, doorklikken naar Sloterweg locatie A. Informatie over waar u moet zijn voor het sluiten van een optieovereenkomst op de zelfbouwmarkt vindt u op <http://www.amsterdam.nl/zelfbouw>.

De erfpachtovereenkomst en uitgifte

Als u een optieovereenkomst op een kavel heeft gesloten, nodigt de gemeente u uit voor een afnamegesprek over de erfpachtuitgifte van de kavel. Tijdens dit gesprek krijgt u de volledig ingevulde erfpachtaanbieding overhandigd en een mondelinge toelichting daarop. Na het gesprek heeft u vier weken de tijd om de erfpachtaanbieding te accepteren. Deze erfpachtaanbieding is gebaseerd op de model-erfpachtaanbieding, die u kunt vinden op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw onder zelf-

bouw in NieuwWest, doorklikken naar Sloterweg locatie A.

Tot vier weken na het sluiten van de optieovereenkomst kunt u de optieovereenkomst zonder opgave van reden kosteloos ontbinden. De gemeente zal waarborgsom 1 dan aan u restitueren. Ontbindt u de optieovereenkomst later dan vier weken na het sluiten daarvan, dan kunt u geen aanspraak maken op terugbetaling van de betaalde waarborgsom 1.

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

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding bent u een waarborgsom (gelijk aan 1 jaar indexcanon) verschuldigd (hierna te noemen waarborgsom 2). De door u betaalde waarborgsom 1 van 1000 euro wordt hiervan afgetrokken. De gemeente verrekent waarborgsom 2 bij afname van de kavel met de dan door u verschuldigde indexcanon of afkoopsom.

Als u de erfpachtaanbieding niet binnen de gestelde termijn heeft geaccepteerd, vervalt de erfpachtaanbieding en kunt u geen enkel recht meer doen gelden op de betreffende kavel. De waarborgsom 1 wordt alsdan niet terugbetaald.

Vernieuwing erfpachtstelsel

Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie en voor inschrijving op de nieuwsbrief kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.



¹ De gemeente zal deze kopie na verificatie van de personalia vernietigen.

Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst

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

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u meteen starten met het ontwikkelen van uw zelfbouwwooning. Ook kan u vanaf dat moment een omgevingsvergunning aanvragen. U dient uiterlijk 18 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding in het bezit te zijn van een in werking getreden omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van uw volledige zelfbouwwooning. Als u na afloop van deze termijn niet over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt, zal de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbinden. U kunt dan geen enkel recht meer doen gelden op de betreffende kavel. De betaalde waarborgsom 2 wordt alsdan niet terugbetaald.

Als u echter op de datum waarop de genoemde termijn van 18 maanden afloopt wél beschikt over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning, dan wordt de gesloten erfpachtovereenkomst zo spoedig mogelijk door de gemeente met een bestuurlijk besluit tot uitgifte bekrachtigd. De juridische vestiging van het erfpachtrecht geschiedt daarna door middel van het passeren en inschrijven in de openbare registers van een notariële akte. Bij de juridische vestiging vindt tevens de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaats. Eerst vanaf het moment van juridische vestiging van het erfpachtrecht kan er ook daadwerkelijk worden gebouwd.

De administratieve ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt in principe bepaald op de 1e of 16e van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de verwachte datum van het besluit tot uitgifte. Bijvoorbeeld: als het uitgiftebesluit wordt genomen in de periode van 21 april tot en met 20 mei 2016, dan wordt de ingangsdatum vastgesteld op 1 juli 2016 en kan de erfpacht rond die datum worden gevestigd. De tijdsspanne tussen de datum van het besluit tot uitgifte en de ingangsdatum van het erfpachtrecht geeft ❶ de notaris de gelegen-

heid de erfpachtake voor te bereiden en ❷ u de gelegenheid de afname (erfpachtake, bouwrijpe levering en eventueel hypotheek) en opvolgende bouw voor te bereiden.

U mag de kavel niet in gebruik nemen vóór de dag waarop de juridische vestiging plaatsvindt. U mag dus ook niet eerder met de bouw starten. Als u snel bent en eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van achttien maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u een verzoek doen voor eerdere juridische vestiging. Aan dat verzoek zal de gemeente voldoen als de kavel bouwrijp is en de gemeente met u schriftelijk overeenstemming bereikt over de eerdere datum van juridische vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering).

Wat als niet voor alle zelfbouwkavels een optieovereenkomst is gesloten.

Het sluiten van de optieovereenkomsten geschiedt uitdrukkelijk onder de voorwaarde dat de gemeente op 31 december 2015 met betrekking tot alle kavels optieovereenkomsten heeft gesloten. Als op 31 december 2015 niet voor alle kavels een optieovereenkomst is gesloten, is de gemeente gerechtigd alle gesloten optieovereenkomsten éénzijdig en zonder opgaaf van redenen te ontbinden onder restitutie van de betaalde waarborgsommen 1. Ingeval de gemeente de optieovereenkomsten ontbindt, kunnen de (voormalige) optiegerechtigden jegens de gemeente geen enkele aanspraak meer doen gelden op de kavel of vergoeding van de door hen tot dat moment gemaakte kosten.

De kavelprijzen

Op een losse bijlage bij deze brochure, genaamd "Zelfbouwkavels: afmetingen en prijzen Sloterweg locatie A" vindt u informatie over de grondwaarden van de kavels. Zoals hiervoor al aangegeven ❶ is het moment van het sluiten van de optieovereenkomst bepalend voor de bij uitgifte geldende canonpercentages en ❷ kunt u bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kiezen tussen een vaste of een variabele grondwaarde en * betaling van indexcanon, 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon of afkoop van de canonverplichting voor 50 jaar.

BTW

Bij de vestiging van het erfpachtrecht (tevens bouwrijpe levering kavel) dient u aan de gemeente 21% BTW over de grondwaarde te voldoen. Dit geldt ongeacht of u kiest voor canonbetaling of

afkoop. U kunt de BTW eventueel meefinancieren in een hypotheek.

Financiering

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

Kosten

Wanneer u besluit uw eigen huis te bouwen krijgt u te maken met allerlei soorten kosten. Naast de kosten voor erfpacht krijgt u met een aantal ande-

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



4. Planning

Optieneming kavel:

10 oktober 2015 – 31 december 2015

Voor het verkrijgen van een optie dient u een optieformulier in te vullen en te ondertekenen. In dit optieformulier zijn de optie voorwaarden opgenomen. Ook dient u 1000 euro waarborgsom die u voor de optie verschuldigd bent, te betalen en een kopie van uw paspoort te overhandigen.

Tot vier weken na het moment van optieneming bent u in de gelegenheid om kosteloos van uw optie af te zien. Annuleert u uw optie later dan vier weken na de datum van optieneming dan kunt u geen aanspraak maken op terugbetaling van het inschrijfgeld.

Afnamegesprek

ca. 6 tot 8 weken na optieperiode

U krijgt een erfpachtaanbieding overhandigd en een mondelinge toelichting daarop. U heeft vier weken de tijd op de erfpachtaanbieding te accepteren of te weigeren.

Uiterste datum van acceptatie erfpachtaanbieding

4 weken na het afnamegesprek

Als u de erfpachtaanbieding niet tijdig accepteert, vervallen al uw rechten op de kavel en krijgt u het inschrijfgeld niet terug. Als u de erfpachtaanbieding wel accepteert, bent u verplicht de kavel af te nemen en te bebouwen.

Betaling 2^e waarborgsom

Uiterlijk drie dagen na acceptatie van de erfpachtaanbieding

Het bedrag is gelijk aan 1 jaar indexcanon min de 1^e waarborgsom van 1000 euro.

Verkrijgen omgevingsvergunning

Uiterlijk 18 maanden na uiterste datum van acceptatie erfpachtaanbieding

Indien u na deze 18 maanden niet over een omgevingsvergunning beschikt op grond waarvan de woning gerealiseerd kan worden, wordt de erfpachtovereenkomst ontbonden. U heeft dan geen

enkel recht meer op de betreffende kavel.

De betaalde waarborgsom wordt dan ook niet aan u terugbetaald.

Juridische vestiging erfpachtrecht

18 maanden na de uiterste datum van acceptatie erfpachtaanbieding

Ten tijde van de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt ook de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaats. Pas na levering van de kavel, mag u starten met de bouw. Indien u eerder een omgevingsvergunning heeft, kunt u een verzoek doen voor een snellere juridische vestiging van het erfpachtrecht.

Bebouwen en bewonen

3 jaar na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding



Duurzaamheid

Wanneer u uw woning duurzaam bouwt profiteert u direct van een comfortabele en energiezuinige woning. Het stadsdeel wijst u dan ook graag op de mogelijkheden die er zijn op het gebied van duurzaam bouwen. Wij bieden inspiratie, advies en subsidie. Veelal verdienen de investeringen in energiebesparing en duurzame energie zich na een aantal jaar weer terug. Zie voor meer informatie <https://www.amsterdam.nl/energie/>.

Amsterdamse milieusubsidie voor zelfbouw

Om het 'klimaatneutraal' bouwen te stimuleren, heeft de gemeente een subsidie voor 'de Amsterdamse klimaatwoning' ingesteld. Dat is de Bijzondere subsidieverordening basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam 2011.

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 Energie-neutrale Zelfbouw. U kunt deze vinden op onze website www.amsterdam.nl/zelfbouw. Op deze

kaart kunt u aangeven welke energiebesparende maatregelen u gaat toepassen bij de bouw van uw eigen huis. Met een score van minimaal 34 punten op de Menukaart komt u, indien tevens alleen FSC-hout wordt toegepast, in aanmerking voor de subsidie van € 1000,- (bij start bouw vanaf 2015).

Meer informatie hierover vindt u op www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Gecertificeerd hout

De gemeente streeft naar het toepassen van gecertificeerd hout. 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. De gemeente Amsterdam accepteert geen andere keurmerken.





Informatie en contact

U heeft misschien nog vragen waarvan u de antwoorden niet in deze brochure vindt. Hier vindt u meer informatie:

Websites

www.amsterdam.nl/zelfbouw
www.erfpacht.amsterdam.nl

De helpdesk zelfbouw Nieuw-West

Stadsdeel Nieuw-West heeft een zelfbouw helpdesk.

U kunt de helpdesk op verschillende manieren bereiken:

- 06 - 225 57 239
- Info.nieuw.west.sdnw@amsterdam.nl, o.v.v. zelfbouw
- Bezoek alleen op afspraak

Kavelregels

Van alle kavels of panden die door de gemeente voor zelfbouw in erfpacht worden uitgegeven, zijn kavelregels beschikbaar. Bij deze brochure horen aparte kavelregels. Deze zijn ook te downloaden via amsterdam.nl/zelfbouw onder Zelfbouw in Nieuw-West.

Deze folder is een uitgave van:

Stadsdeel Nieuw-West, team zelfbouw

Postbus 2003

1000 CA Amsterdam

Telefoon: 14 020

Mail: Info.nieuw.west.sdnw@amsterdam.nl, o.v.v. zelfbouw

Jaar: 2015

Fotografie: Stadsdeel Nieuw-West, Menno Herstel, Ronald Rijntjes

Tekst: Gemeente Amsterdam

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de informatie niet juist, onvolledig of verouderd is. Stadsdeel Nieuw-West kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.