

Verkoopleidraad zelfbouwkavel Stockholmstraat

Voorwoord

Is Haarlem jouw stad en zoek je een plek om zelf of met een groep vrienden je toekomstige huis te bouwen? Dat kan in Europawijk. Op de hoek van de Engelandlaan en Stockholmstraat is een kavel beschikbaar. In deze brochure vind je informatie over de selectieprocedure voor bouwgroepen en over de randvoorwaarden die gelden voor de bouw.

De Europawijk ligt in stadsdeel Schalkwijk dat ruim 50 jaar bestaat. Dit stadsdeel werd gebouwd als stad naast de stad, met eigen voorzieningen. De hoofdopzet van Schalkwijk stond van het begin af aan vast: vier woonwijken met een centraal gelegen centrum en een 'Groene Zoom' rond het hele stadsdeel. Toen in 1985 de laatste deelwijk was volgebouwd, bleek Schalkwijk toch niet klaar. Schalkwijk moest zich gaan vernieuwen. Door nieuwe projecten is de wijk nu steeds minder een aparte stad en wordt het een onlosmakelijk onderdeel van Haarlem. Europawijk was de eerste wijk van Schalkwijk en vormt het noordwesten. Het is een typische jaren '60 buurt. Langs de randen vind je veel hoogbouw en in het middengebied eengezinswoningen en etagewoningen in drie lagen. In Europawijk wonen bijna 10.000 mensen. Als oudste wijk van Schalkwijk is Europawijk inmiddels het meest vernieuwd. Recent zijn flats gerenoveerd of gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De Europawijk grenst aan een belangrijke verkeersader voor Haarlem, de Europaweg. Op de fiets ben je zo in de stad. Buslijn R-Net verbindt het centrum van Haarlem via Schalkwijk met Schiphol en Amsterdam. De Engelandlaan grenst aan het Engelandpark, een park vlakbij het Spaarne.

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving	2
2.	Zelfbouw in Haarlem	2
	<i>Wat is CPO?</i>	2
	<i>Collectief oprichten</i>	2
3.	Verkoop- en selectieprocedure	3
	<i>Verkoopmanifestatie/informatiebijeenkomst</i>	4
	<i>Informatie, inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden</i>	4
	<i>Integriteit en wet Bibob</i>	4
	<i>Planning selectieprocedure</i>	4
4.	Kosten en financiering	5
	<i>Prijs van de kavel</i>	5
5.	Uitgifteproces en sluiten overeenkomsten	5
	<i>Voorwaarden en boetes</i>	6
6.	Openbare ruimte	6
	<i>Parkeren</i>	6
	<i>Transformatorhuisje</i>	6
7.	Ontwerpen en bouwen	7
	<i>Begeleiding</i>	8
	<i>Afstemmen met nutsbedrijven</i>	8
8.	Vergunningen en onderzoeken	8
9.	Participatie en communicatie	9
10.	Begripsbepaling	9
11.	Bijlagen	10

1. Beschrijving

De gemeente Haarlem verkoopt een kavel voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De kavel ligt op de hoek van de Engelandlaan en de Stockholmstraat. Het terrein is nu in gebruik als openbaar groen (gazon). Volgens het bestemmingsplan mogen er woningen worden gebouwd. De gemeente Haarlem nodigt bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure.

Zelf een huis ontwerpen en (laten) bouwen is een geweldige mogelijkheid om fijn te wonen. Het is een spannende onderneming. Maar wel één met een geweldig resultaat. Veel mensen denken dat zelfbouw niet voor hen is weggelegd. Zij denken ten onrechte dat je veel verstand moet hebben van woningbouw en architectuur of dat zelfbouw duur is. Terwijl zelfbouw in principe goedkoper is dan kopen via een projectontwikkelaar, omdat de marketing- en makelaarskosten van de ontwikkelaar worden uitgespaard. Bouwen in een groep is vaak voordeliger, omdat er collectief wordt aanbesteed. Zo kunnen zelfbouwers wat meer uitgeven aan een bijzonder ontwerp, duurzaamheid of mooie materialen.

Kavelinformatie

Op de kavel mag een bouwblok komen van drie lagen hoog en gedeeltelijk vier lagen. Er is ruimte voor minimaal zes en maximaal acht woningen. Er kunnen bijvoorbeeld vier grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in het lage deel worden gemaakt en vier appartementen in het hoge deel. Er wordt geparkeerd in de openbare ruimte en er mogen op de kavel zelf geen parkeerplaatsen worden aangelegd. Tussen de nieuwbouw en het bestaande gebouw van Ymere blijft een strook van vijf meter vrij.

De kavel is totaal circa 528 m² groot en er kan maximaal circa 1600m² aan gebruiksoppervlak gerealiseerd worden. Op de begane grond moet een aaneengesloten gevel ontstaan, tot aan de erfgrens. Rondom het gebouw ligt een gazon met toegangspaden naar de voordeuren en berging. De woningen mogen geschikt zijn voor werken aan huis. Een combinatie met zorg is ook mogelijk. Volgens het bestemmingsplan mag per woning maximaal 35% (of 60m²) worden ingericht als bijvoorbeeld kantoor- of praktijkruimte.

De gemeente heeft een kavelpaspoort gemaakt. Zie bijlage 1. Daarin kun je snel zien wat de ontwikkelmogelijkheden zijn. Ga goed na of de voorwaarden in het kavelpaspoort passen bij jouw wensen.

2. Zelfbouw in Haarlem

De gemeente wil graag dat Haarlem een stad wordt waar je zelf je huis kunt bouwen. Met alle vrijheid om zelf of samen met anderen, volgens jullie eigen wensen en ideeën en met zelf gekozen partners aan de slag te gaan. De gemeente stimuleert dat omdat zij diversiteit aan woonvormen in de stad belangrijk vindt.

Wat is CPO?

In een bouwgroep ontwikkel je samen met anderen een woongebouw. Dat betekent dat jullie voor en tijdens het ontwikkel- en bouwproces opereren als bouwgroep. De uiteindelijke woningen (appartementsrechten) worden op naam gesteld van de individuele leden van de bouwgroep. Met een groep gelijkgestemden invulling geven aan jullie woonwensen biedt voordelen. Denk bijvoorbeeld aan het combineren van woon- en werkruimtes, appartementen met een kinderdagverblijf, of het samen delen van logeer-, atelier-, en ontspanningsruimtes. Zelf bouwen met een bouwgroep wordt ook wel collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) genoemd.

Collectief oprichten

Het bouwen in een groep betekent dat er veel geregeld moet worden voordat het bouwtraject start. De bouwgroep moet worden samengesteld en juridisch worden vormgegeven in een vereniging of stichting zonder winstoogmerk. De groep neemt gezamenlijk besluiten en is opdrachtgever voor de architect en aannemer. De individuele bouwgroepleden nemen dus ook financiële risico's in de aanloop van het project. Een risico voor de groep is een eventuele uitval van één of meerdere deelnemers. Het is verstandig om daar vooraf afspraken over te maken of te regelen wie de woning van een eventuele

afvaller kan afnemen. Na oplevering van de woningen vormt de bouwgroep de Vereniging van Eigenaren (VvE) die verantwoordelijk is voor het beheer van de woningen en de gemeenschappelijke ruimten. Jullie blijven dus samen verantwoordelijk voor het gebouw. Het is niet nodig een gemeenschappelijke huishouding te voeren.

Op het moment van inschrijving hoeft het collectief nog niet officieel opgericht te zijn. Wel moet bekend zijn wie de bouwgroepleden zijn en moet de keuze voor de rechtsvorm van de groep bekend zijn (vereniging of stichting). Een bouwgroep met minimaal vier huishoudens mag maximaal zes woningen bouwen. Een bouwgroep met minimaal zes huishoudens mag maximaal acht woningen bouwen. Het collectief schrijft zich in voor de kavel, dus niet de individuele bouwgroepleden. Een lid van een bouwgroep mag zich slechts bij één collectief aansluiten.

3. Verkoop- en selectieprocedure

De verkoop van de kavel is via Funda openbaar bekend gemaakt zodat Haarlemmers, en ook anderen, zich kunnen inschrijven. Verkoopinformatie vind je ook op de website van Overspaern Makelaardij en www.haarlem.nl/vastgoed. Omdat de gemeente ruime interesse voor deze kavel verwacht zijn er aanvullende selectiecriteria, bijvoorbeeld duurzaamheid. Op deze manier wordt de bouwgroep geselecteerd die op dit moment de best beschikbare groep is om de kavel te ontwikkelen. De verkoopprocedure kent drie ronden. De eerste ronde is openbaar en iedereen kan meedoen. Er worden vijf bouwgroepen geselecteerd die in de tweede ronde een presentatie van hun plannen mogen geven. Na de presentatieronde blijft er één bouwgroep over (de beste) die in een derde ronde een plan van aanpak zal maken. Wanneer het plan van aanpak aan alle voorwaarden voldoet dan kan deze bouwgroep de kavel kopen. Om in te schrijven voor de eerste ronde moet de bouwgroep het volledig ingevulde inschrijfformulier én een motivatiebrief uiterlijk op 31 mei 2018 om 12:00 indienen bij de makelaar. De procedure en voorwaarden staan omschreven in bijlage 3 (verkoop- en selectieprocedure zelfbouw-kavel Stockholmstraat). Het inschrijfformulier vind je in bijlage 4.

De stukken moeten uiterlijk op donderdag 31 mei 2018 om 12:00 uur worden ingediend bij:

Overspaern Makelaardij
t.a.v. mw. Jose Bakx
Frieslandlaan 1A
2036 NE Haarlem
e-mail adres makelaar: josebakx@overspaern.nl

Weging

De bouwgroep met de hoogste gemiddelde score voor ronde 1 en 2 wordt uitgenodigd voor een verkoopgesprek. Hierna volgt de plan van aanpak-fase. De eerste ronde (motivatiebrief) telt voor 40% mee in de score, de tweede ronde telt voor 60% mee. Bij een gelijke score volgt een loting door de notaris.

Selectiecommissie

Een selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen. De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de schriftelijke motivatie, de schriftelijke presentatie en de mondelinge toelichting. De commissieleden beoordelen de onderdelen eerst individueel waarna er in consensus een cijfer wordt gegeven. De commissie bestaat uit vijf leden:

1. Simea Knip – beleidsmedewerker Wonen gemeente Haarlem
2. Martijn van Minderhout – technisch adviseur gemeente Haarlem
3. Annemieke Verhaar – planeconoom gemeente Haarlem
4. Hardy de Graaf – stedenbouwkundige gemeente Haarlem
5. Wendy Dieben – procesmanager gemeente Haarlem

Bezwaren en geschillen

Eventuele bezwaren tegen de uitslagen van de selectieronden kun je aan de gemeente kenbaar maken binnen een termijn van vijf werkdagen na verzending van de bekendmakingsbrief. Bezwaren die niet op tijd door de gemeente zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen. Bezwaren hebben geen opschortende werking voor het verder doorlopen van de selectieprocedure. Voordat de gemeente overgaat tot definitieve gunning van de optieovereenkomst zal zij de uitkomst van mogelijk tijdig aangespannen bezwaarprocedures afwachten. Deze procedure valt niet onder het aanbestedingsrecht. De gemeente behoudt zich het recht voor de selectieprocedure te beëindigen.

Vrijheid van handelen

Als geen van de bouwgroepen aan de eisen voldoet dan herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel

Verkoopmanifestatie/informatiebijeenkomst

Op 22 maart 2018 organiseert het Zelfbouwplatform Haarlem, namens de gemeente, een bijeenkomst om geïnteresseerde kopers en de buurt, te informeren over de verkoop van de kavel aan de Stockholmstraat. De bijeenkomst is op **locatie** en duurt van **tijdstip tot xxx**. U kunt zich aanmelden via: **xxx@xxx**. Het programma van de middag is als volgt:

- Programma
- Programma
- Programma

Informatie, inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden

Alle informatie is te vinden op de website van de verkopende makelaar: www.overspaern.nl
Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure is **xxx** te bereiken op het volgende e-mailadres: **xxx**

Integriteit en wet Bibob

De gemeente wil alleen overeenkomsten aangaan met partijen die integer zijn. De gemeente behoudt zich daarom het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Planning selectieprocedure

	onderdeel	Datum/periode (onder voorbehoud)
START	<i>Informatiebijeenkomst</i>	<i>22 maart 2018</i>
	<i>Informatie op website gemeente/makelaar/funda</i>	<i>22 maart 2018</i>
FASE 1	<i>Start inschrijving</i>	<i>22 maart 2017</i>
	<i>Sluiting inschrijving</i>	<i>31 mei 2018 12:00 uur</i>
	<i>Bevestiging (on)geldige inschrijving</i>	<i>8 juni 2018</i>
	<i>Bezwaarperiode</i>	<i>5 werkdagen</i>
	<i>Uitslag ronde 1 en</i>	<i>18 juni 2018</i>
	<i>Bezwaarperiode</i>	<i>5 werkdagen</i>
	<i>Uitnodigingen 5 partijen ronde 2</i>	<i>26 juni 2018</i>
FASE 2	<i>Inzenden planpresentatie</i>	<i>31 augustus 2018</i>
	<i>Mondelinge toelichting planpresentatie</i>	<i>10 tot 14 september 2018</i>
	<i>Uitslag ronde 2</i>	<i>18 september 2018</i>
	<i>Bezwaarperiode</i>	<i>5 werkdagen</i>
	<i>Verkoopgesprek</i>	<i>1 tot 5 oktober 2018</i>
FASE 3	<i>Indienen concept plan van aanpak</i>	<i>16 november 2018</i>
	<i>Indienen definitief plan van aanpak</i>	<i>30 november 2018</i>
	<i>Tekenen intentie-overeenkomst</i>	<i>10 tot 14 december 2018</i>

4. Kosten en financiering

Globaal bestaan de kosten uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. De grootste investering zijn de bouwkosten; ongeveer 50% van de totale kosten voor de woning. De bouwkosten zijn afhankelijk van het ontwerp en de afmetingen van de woning, de gebruikte materialen, het gekozen bouwsysteem, de installaties, de bouwkundige detaillering en het afwerkingsniveau. Het is in jouw belang de werkelijke kosten al in een vroeg stadium in te laten schatten door een kostendeskundige of een aannemer. Bijkomende kosten zijn bijvoorbeeld het architectenhonorarium en de advieskosten voor de constructeur en installatieadviseur maar ook de kosten voor nutsvoorzieningen en het betalen van leges. Een bouwgroep heeft bovendien te maken met kosten die zijn verbonden aan het oprichten van een rechtspersoon. Persoonlijk zijn er nog de kosten voor verhuizing, verzekering, inrichting, financieringskosten, dubbele woonlasten, etc. Het is verstandig rekening te houden met een percentage aan onvoorziene uitgaven.

Alle leden van de bouwgroep moeten hun eigen financiering regelen met een afzonderlijke hypotheek. Verkennende gesprekken met hypotheekadviseurs en banken helpen om een goed zicht te krijgen op de financieringsmogelijkheden van de eigen woning binnen het project. Bij zelfbouw kunnen er andere eisen gesteld worden dan bij de koop van een bestaand of nieuwbouwhuis waarvan de waarde bekend is. Een hypotheek op een zelfbouwwooning krijg je in de meeste gevallen pas als er een ontwerp is gemaakt en een bouwvergunning is aangevraagd. Het is belangrijk te weten dat er ook in het voortraject (voor de daadwerkelijke koop van de grond) al kosten worden gemaakt. Het gaat onder andere om kosten voor bouwbegeleiding of een architect, de optievergoeding op de grond, het oprichten van een rechtspersoon, leges voor de vergunningaanvraag en notaris- en kadasterkosten voor het afsluiten van de uiteindelijke hypotheek. Mogelijk zal een financier vragen of er een achtervangconstructie bedacht is. Daarmee wordt bedoeld of er afspraken zijn met een partij die woningen af kan nemen als een van de bouwgroepleden zich terugtrekt. Ons advies is dat de bouwgroep zich hierin tijdig verdiept en middelen zoekt om de achtervang en de voorbereidingsfase te financieren.

Mogelijk kom je in aanmerking voor een starterslening: <https://www.haarlem.nl/starterslening/>
Collectieven kunnen, onder voorwaarden, een subsidie aanvragen bij de Provincie Noord Holland. De subsidie is bestemd voor kosten in de startfase, voor procesbegeleiding en oprichtingskosten; zie: https://www.noord-holland.nl/Collectief_Particulier_Opdrachtgeverschap_Noord_Holland_subsidie

Prijs van de kavel

Voor de kavel geldt een vaste prijs. De genoemde prijs voor de kavel betreft de grondwaarde voor het gehele bouwvolume. De verdeling van de totale grondwaarde over de verschillende appartementsrechten gebeurt op basis van door de bouwgroep te leveren informatie (het definitief ontwerp) en is naar rato van het GBO (gebruiksoppervlak) per woning. Het huishouden met de grootste woning binnen het woongebouw betaalt dus meer voor de grond dan het huishouden met de kleinste woning. Overeenkomstig de Europese richtlijn is 21% BTW over de grondwaarde verschuldigd op het moment dat de gemeente de kavel bouwrijp levert. Dit bedrag kan meestal meegefinancierd worden in een hypotheek.

De kavelprijs is €€€€€€ V.O.N. (dit is inclusief 21% BTW)

5. Uitgifteproces en sluiten overeenkomsten

Met de geselecteerde bouwgroep wordt een intentieovereenkomst gesloten. De intentieovereenkomst geeft de bouwgroep, als deze voldoet aan de voorwaarden, het recht om de grondverkoopovereenkomst met de gemeente te sluiten. Het door de bouwgroep opgestelde plan van aanpak zal als bijlage bij de intentieovereenkomst gevoegd worden. Vanaf het moment van sluiten van de intentieovereenkomst betaalt de bouwgroep een waarborgsom van 3,0% van de koopsom per jaar aan de gemeente. Binnen 12 maanden na het sluiten van de intentieovereenkomst werkt de bouwgroep haar plan binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden uit tot een definitief ontwerp. Een concept definitief

ontwerp wordt twaalf weken voor het eind van dat jaar ingediend. Als het ontwerp niet voldoet aan de voorwaarden vervalt het recht om de grond te mogen kopen en eindigt de intentieovereenkomst. De waarborgsom zal niet worden terugbetaald. De gemeente herneemt dan haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel.

De gemeente stelt op basis van het definitief ontwerp de definitieve grondverkoopovereenkomst op. De grondverkoopovereenkomst wordt uiterlijk 12 maanden na het tekenen van de intentieovereenkomst aan de bouwgroep verstuurd en dient binnen 4 weken na verzending door de bouwgroep te zijn geaccepteerd. De bouwgroep doet dat door het terugsturen van een getekende overeenkomst. Nadat de gemeente de getekende grondverkoopovereenkomst heeft ontvangen, is de overeenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Na bestuurlijke goedkeuring vindt juridische levering van de grond plaats. Een voorwaarde is dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen verkregen is. Zie ook bijlage 2, concept grondverkoopovereenkomst.

Er wordt één grondverkoopovereenkomst gesloten door de gemeente met de bouwgroep. De bouwgroep richt een Vereniging van Eigenaren op die eigenaar wordt van de kavel. De bouwgroep mag ook besluiten om de kavel te splitsen.

Voorwaarden en boetes

De bouwgroep is verplicht de grond te bebouwen. De gemeente wijst met nadruk op de verplichting de woningen op tijd te voltooien. Wanneer de bouwgroep niet aan deze verplichting voldoet, kan de gemeente een boete opleggen van 5.000 euro per woning per maand, met een maximum van 30.000 euro per woning. De uiterste termijnen zijn vermeld in hoofdstuk 8. De gemeente doet dit vanuit de zorgplicht die zij heeft voor het woonklimaat in de wijk. De gemeente wil dat de woningen op een zeker moment klaar zijn, zodat de overlast voor de omgeving tot een bepaalde periode beperkt blijft. Als de bouwgroep niet voldoet aan de voorwaarden en termijnen kan de gemeente ook besluiten de gesloten overeenkomst te ontbinden. De bouwgroep kan dan geen enkel recht meer doen gelden met betrekking tot de betreffende kavel. Het staat de gemeente vervolgens vrij de zelfbouwkavel uit te geven aan een derde.

6. Openbare ruimte

De gemeente maakt de openbare ruimte bouwrijp en woonrijp gemaakt. Dat betekent dat de gemeente ervoor zorgt dat de kavel geschikt is om op te bouwen en dat de gemeente als de bouw klaar is de openbare buitenruimte netjes inricht. Een tekening daarvan (ontwerp openbare ruimte) vind je in het kavelpaspoort (bijlage 1). Voordat met de bouw gestart kan worden, zorgt de gemeente ervoor dat de drie bomen die in het bouwvlak staan weg gehaald worden. Na realisatie van de woningen plant de gemeente drie nieuwe bomen in de directe omgeving terug. Ook laat de gemeente kabels- en leidingen, die in de weg liggen, verplaatsen.

Parkeren

Voor de acht woningen hoeven geen nieuwe parkeerplekken aangelegd te worden, er kan vrij worden geparkeerd op straat. In de openbare ruimte is al rekening gehouden met twaalf parkeerplaatsen voor maximaal acht woningen. Er is geen sprake van prive-parkeerplaatsen.

Transformatorhuisje

Direct grenzend aan de kavel staat een trafostation dat eigendom is van Liander N.V. en dat op deze plek moet blijven staan. Het is toegestaan om aan de zijkant tegen het trafohuis aan te bouwen, mits de bebouwing structureel los komt te staan, zonder verankeringen aan het trafohuis. De bouwwerkzaamheden mogen het trafostation niet beïnvloeden. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij heikwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met de storingsgevoeligheid van de trafo. Zo veel mogelijk trillingsvrij funderen heeft daarom de voorkeur. In verband met veiligheid moet aan de voorzijde van de trafo te allen tijde een ruimte van 1,5 meter vrij blijven als vluchtweg.

Overall waar elektriciteit is, zijn ook ELF-velden: elektromagnetische velden met een extreem lage frequentie. Ook het transformatorhuisje wekt ELF-velden op. In nieuwbouwsituaties beveelt de Nederlandse overheid een maximale waarde van 0,4 μT (microtesla) aan voor verblijfsruimtes. De sterkte van het magnetisch veld neemt snel af met de afstand tot de bron. In kamers die direct aan het transformatorhuisje grenzen kunnen soms hogere veldsterktes voorkomen. Op een paar meter afstand van een transformatorhuisje is het magnetisch veld al dusdanig afgenomen dat de magnetische fluxdichtheid onder de 0,4 μT komt.

7. Ontwerpen en bouwen

Het traject vanaf de inschrijving op de kavel tot en met de gezamenlijke bouw van de woningen duurt gemiddeld 2,5 tot 3 jaar, waarvan gemiddeld 12 maanden bouwtijd. Het is verstandig om professionals in te schakelen om het proces te organiseren of het ontwerp te maken. De bouwgroep kan ook onderzoeken wat de verschillende bouwgroepen zelf kunnen doen en daarmee geld uitsparen.

Meteen na de intentieovereenkomst start de bouwgroep met het maken van een voorlopig ontwerp (VO). Het is de bedoeling dat er één VO komt voor het hele woongebouw, afzonderlijke ontwerpen zijn niet toegestaan. Uiterlijk 12 maanden na het sluiten van de intentieovereenkomst dient de bouwgroep aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Het gebouwonwerp voldoet aan het kavelpaspoort en het door de bouwgroep ingediende plan van aanpak.
- Het gebouwonwerp is goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)
- Het gebouwonwerp voldoet aan het Bouwbesluit en de Haarlemse Bouwverordening
- Er is door de bouwgroep een rechtspersoon opgericht, deze bestaat uit tenminste vier natuurlijke personen (huishoudens) als zes woningen worden gerealiseerd en tenminste zes natuurlijke rechtspersonen (huishoudens) als acht woningen worden gerealiseerd.
- De bouwgroep dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is (op basis van een goedgekeurd VO kunnen afspraken gemaakt worden met de bank over de hypotheek).

Daarna wordt de definitieve grondverkoopovereenkomst ondertekend, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Het VO wordt uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en de bouwgroep vraagt een omgevingsvergunning aan via het omgevingsloket. Tenslotte zoekt de bouwgroep een aannemer en sluit een aannemingsovereenkomst.

Binnen 12 maanden na acceptatie van de grondverkoopovereenkomst moet de bouwgroep beschikken over:

- een in werking getreden omgevingsvergunning voor het gehele bouwplan én
- een onherroepelijke aannemingsovereenkomst voor het gehele bouwplan én
- de financiering voor de bouw voor het gehele bouwplan.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan dan wordt de grondverkoopovereenkomst zo snel mogelijk met een bestuurlijk besluit bekrachtigd. Daarna volgt de juridische levering door middel van het passeren bij de notaris en het inschrijven in de openbare registers via een notariële akte. Bij de juridische levering vindt tevens de feitelijke overdracht van de bouwrijpe kavel plaats. Vóór de dag waarop de juridische vestiging plaatsvindt mag de kavel niet in gebruik worden genomen en mag er dus niet worden gebouwd.

De bouwtijd is afhankelijk van het ontwerp en de gekozen bouwwijze. Voordat gestart wordt met bouwen zet de landmeter van de gemeente de erfgrenzen van de kavel uit. Uiterlijk binnen 18 maanden na levering van de grond moet het zover zijn: jullie gezamenlijke droomproject wordt opgeleverd en is klaar! Na een (in)spannende tijd kun je voldaan en trots je eigen ontworpen woning betrekken.

Ontwerpen en bouwen	Planning/periode
---------------------	------------------

<i>Intentie overeenkomst</i>	<i>Dag 0</i>
<i>Periode voorlopig ontwerp, oprichten rechtspersoon, aantonen planning, financiële en technische haalbaarheid</i>	<i>Maximaal 12 maanden na dag 0</i>
<i>Aanbieden grondverkoop overeenkomst door gemeente</i>	<i>Maximaal 11 maanden na dag 0</i>
<i>Accepteren grondverkoopovereenkomst door bouwgroep</i>	<i>Maximaal 4 weken na aanbieden</i>
<i>Periode procedure omgevingsvergunning, sluiten aannemings-overeenkomst, financiering</i>	<i>Maximaal 12 maanden na accepteren grondverkoop overeenkomst</i>
<i>Levering grond</i>	<i>Circa 8 weken na omgevingsvergunning</i>
<i>Realisatie tot oplevering woningen</i>	<i>Maximaal 18 maanden na levering</i>

Bovenstaande planning geldt voor het proces van ontwerpen en bouwen. In de planning zijn de maximale doorlooptijden opgenomen waaraan iedereen zich moet houden.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

De ARK vergadert om de veertien dagen in de oneven weken op dinsdag. De indiener van het bouwplan of zijn architect mag het plan op de vergadering toelichten. Voor het stellen van vragen of het maken van een afspraak voor de planbehandeling of vooroverleg, kun je contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC) van de gemeente Haarlem, telefoon 14 023. Het kavelpaspoort is door de stedenbouwkundige van de gemeente al met de ARK besproken en akkoord bevonden.

Duurzaam bouwen

Door het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming en elektriciteit komen grote hoeveelheden CO₂ vrij, dat leidt tot opwarming van de aarde. 40% Van het energieverbruik in Europa komt voor rekening van gebouwen. Ruim 60% hiervan wordt gebruikt voor verwarming en koeling. Duurzaam bouwen en energie besparen is makkelijk, als je weet waarop je moet letten. Zie ook bijlage 7: Duurzame zelfbouw Haarlem, d.d. 27 januari 2017.

Begeleiding

Je hoeft niet alles zelf te weten en te doen. Voor de diverse trajecten kun je experts inschakelen, zoals bouwadviseurs, architecten en constructeurs. Op websites als Wikaza presenteren verschillende bouw bureaus zich en kun je een vergelijking maken. Verder is het goed om referenties te vragen aan bureaus of andere zelfbouwers te vragen naar hun ervaringen. Zelfbouwers kunnen ook informatie vinden bij het platform 'Haarlemse Zelfbouwers'. Zij organiseren regelmatig 'de Bouwerij' waar je in contact kunt komen met andere (toekomstige) zelfbouwers en professionals uit de regio. Zorg dat je de tijd neemt om mensen te kiezen die bij de groep passen en begrijpen wat jullie willen.

<http://rbijhaarlem.nl/rbijhaarlem.nl/zelfbouw/>

Afstemmen met nutsbedrijven

Met de nutsbedrijven maakt de bouwgroep afspraken over de aansluitingen op het elektriciteits- en waternet van de woningen en ook internet, TV en telefoon regelen jullie zelf. De woningen moeten ook worden aangesloten op het riool: het schoonwaterriool voor afvoer van regenwater van het dak en de balkons en het vuilwaterriool voor afvoer van het water uit de keuken en badkamer. Op de uitgiftetekening is aangegeven waar de huisaansluitputten zich bevinden op de kavel.

8. Vergunningen en onderzoeken

Voordat je mag bouwen heb je een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Deze vergunning vraagt de bouwgroep aan via het Omgevingsloket. Op www.omgevingsloket.nl kun je bekijken welke gegevens jullie daarvoor nodig hebben. De aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan, archeologie, de welstandseisen, het Bouwbesluit, de Haarlemse bouwverordening en de parkeereisen. Voor de behandeling van de vergunningaanvraag zijn leges verschuldigd ter hoogte van 3,02% van de bouwkosten (incl. BTW).

Een aantal zaken zijn door de gemeente vooraf al uitgezocht:

- De gemeente heeft al onderzocht of de locatie van archeologisch belang is, dat is niet het geval.
- Er is milieukundig bodemonderzoek gedaan en de bodem is daarmee voldoende onderzocht om te kunnen ontwikkelen. Er zijn maximaal lichte verontreinigingen gemeten welke geen risico of belemmering zijn voor het geplande gebruik. Zie bijlage 5: verkennend/actualiserend bodemonderzoek, d.d. 20-03-2017.
- Er is een Boomeffectanalyse (BEA) gedaan. Er staan drie bomen in het bouwvlak, twee pluimiepen en een veldesdoorn. De conditie van deze bomen is redelijk. Het verplanten is risicovol. De gemeente zorgt dat de drie bomen verwijderd worden en vraagt daarvoor een kapvergunning aan. Na oplevering van de woningen zal de gemeente weer drie nieuwe bomen met een flink formaat (circa 40-45) terug planten in de directe omgeving van het woongebouw. Ook de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is gecontroleerd. Op basis van de gebiedskenmerken wordt gesteld dat er weinig geschikte (vaste) verblijfplaatsen aanwezig zijn voor beschermde flora en fauna. Bij de boomkeuring zijn bovendien geen holten of nesten aangetroffen. Ook dit vormt dus geen belemmering voor de bouw. Zie bijlage 6: Boomeffectanalyse Stockholmstraat te Haarlem.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft aan waar woningen, industrie, winkels, recreatie of kantoren mogen komen. Het bouwplan moet voldoen aan het bestemmingsplan. Op de website Ruimtelijke plannen vindt je het bestemmingsplan dat geldt voor de kavel op de hoek van de Stockholmstraat. Als het bouwplan voldoet aan de regels uit het kavelpaspoort, dan voldoe je ook aan het bestemmingsplan!

9. Participatie en communicatie

Voor een goede communicatie met de omgeving heeft de gemeente een Participatie en Inspraak Plan gemaakt. Zie bijlage 8. De bouwgroep voert het plan uit. Goed overleg is belangrijk om de omwonenden te betrekken bij het zelfbouwtraject. De omwonenden zijn straks immers jullie nieuwe buren. Daarom is het belangrijk dat er een prettige relatie is met de buurt. Het platform 'Haarlemse Zelfbouwers' kan hierbij van dienst zijn.

10. Begripsbepaling

Onderstaande begrippen hebben de hieronder beschreven definitie wanneer ze gebruikt worden in deze brochure.

Begrip	Definitie
<i>Bouwgroep</i>	<i>Een groep van (vier/zes of meer) natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen eigen woningen willen ontwikkelen.</i>
<i>Bouwgroeplid</i>	<i>Een natuurlijk persoon die samen met andere bouwgroepleden de kavel wil afnemen om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) bouwen. En die bijlage 1 van het inschrijfformulier heeft ondertekend.</i>
<i>Documenten</i>	<i>De schriftelijke motivatie, risico-analyse en de presentatie.</i>
<i>Inschrijver</i>	<i>Vertegenwoordiger van een bouwgroep die namens een bouwgroep inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door de bouwgroepleden op het inschrijfformulier. Een inschrijver kan bouwgroeplid zijn of een professional die de bouwgroep en de bouwgroepleden vertegenwoordigd.</i>
<i>Verkoopleidraad</i>	<i>De brochure: Verkoopleidraad zelfbouwlocatie Stockholmstraat</i>
<i>Zelfbouw</i>	<i>Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik. Zelfbouw is maximale invloed van de bewoner op zijn woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal.</i>
<i>ARK</i>	<i>De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is een onafhankelijke commissie die het ontwerp toetst aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria zoals genoemd in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit.</i>

11. Bijlagen

1. Kavelpaspoort zelfbouwkavel Stockholmstraat, (inclusief voorbeeldverkaveling, technisch PvE en ontwerp openbare ruimte) d.d. 18-12-2017
2. Concept grondverkoopovereenkomst en uitgiftetekening
3. Verkoop- en selectieprocedure zelfbouwkavel Stockholmstraat
4. Inschrijfformulier
5. Milieukundig bodemonderzoek
6. Boomeffect-analyse
7. Duurzame zelfbouw Haarlem, d.d. 27 januari 2017
8. Participatie en Inspreekplan (PIP)
9. Folder Tips bij Bouwinitiatieven, gemeente Haarlem
10. Leidraad openbreken openbare weg i.v.m. rioolaansluitingen (Eisen t.b.v. het realiseren huisaansluitingen op gemeentelijk rioolstel)