



**Gemeente
Amsterdam**



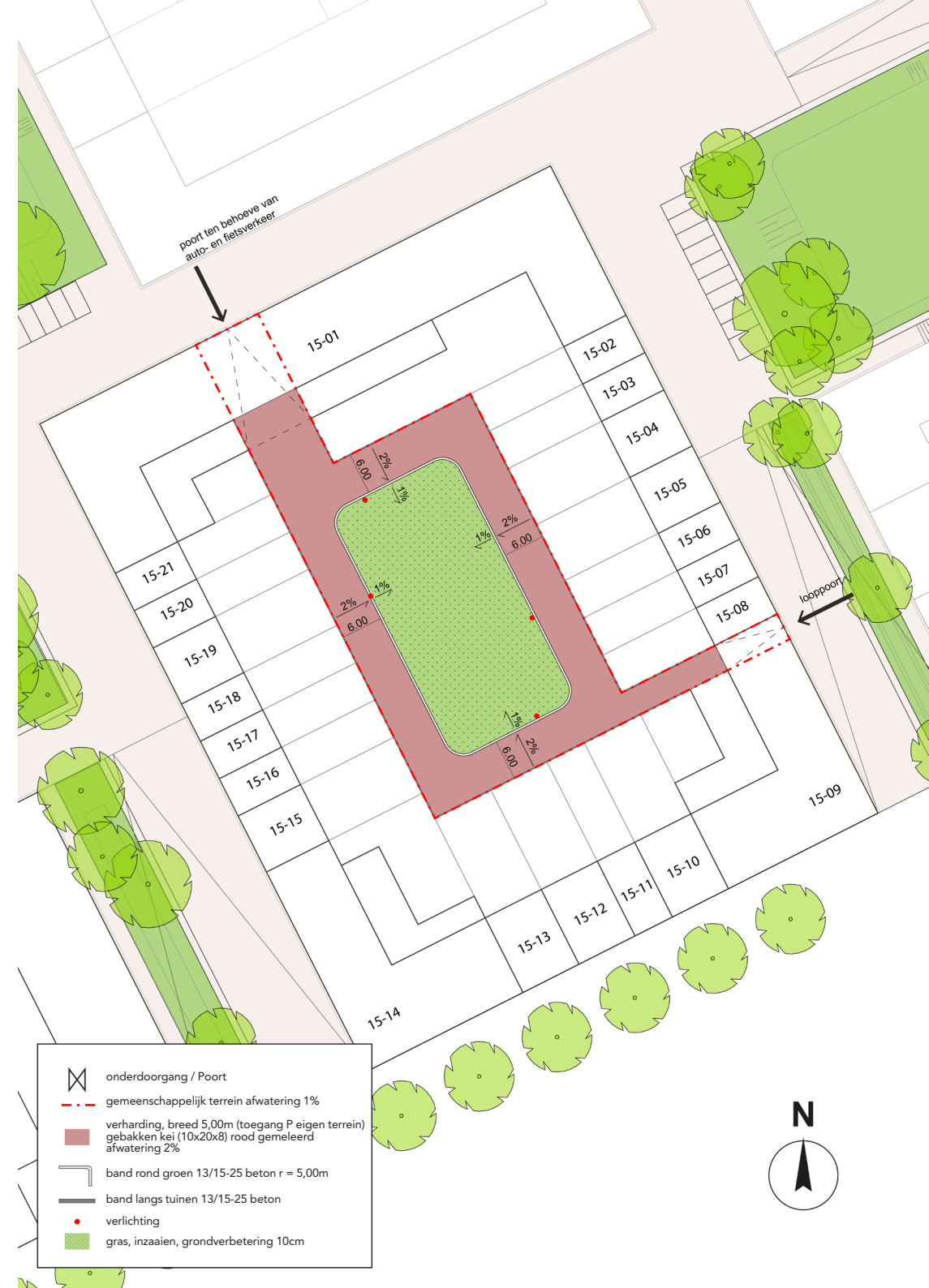
**Toelichting gemeenschappelijke
binnenterreinen op Centumeiland**

Centrumeiland bestaat uit vijftien gesloten bouwblokken met voornamelijk zelfbouwkavels. Er zijn kavels voor Individuele zelfbouwkavels, 'Samen in het Klein' en bouwgroepen. Ook wordt een deel van de kavels door ontwikkelaars en woningcorporaties bebouwd.

Sommige bouwblokken hebben een binnenterrein in de vorm van een binnentuin of een binnenstraat. Gemakshalve worden in deze folder de binnentuinen of binnenstraten gezamenlijk aangeduid als binnenterrein. De binnenterreinen zijn toegankelijk voor auto's (en verschillen daarmee van de achterpaden op Centrumeiland, die niet autotoegankelijk zijn) zodat de bewoners hun eigen terrein kunnen bereiken. De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk dat bewoners zelf iets te zeggen hebben over het beheer en het gebruik van de binnenterreinen. Daarom is ervoor gekozen om deze binnenterreinen gemeenschappelijk in erfpacht uit te geven.

In deze informatiefolder wordt uitgelegd hoe de gemeente de gemeenschappelijke terreinen in erfpacht uitgeeft, wat de gemeente doet en wat u als bewoner (en erfpachter) zelf moet regelen.

Voorbeeld van een Programma van Eisen voor een binnenterrein (zie kavelregels voor blok 15)





1. Wat zijn gemeenschappelijke erfpacht-rechten?

Bij een gemeenschappelijk erfpachtrecht hebben verschillende erfpachters elk afzonderlijk één aandeel van een erfpachtrecht op naam. Dit leidt ertoe dat de erfpachters met elkaar in een gemeenschap zitten en een gemeenschappelijk goed hebben. In het verlengde daarvan hebben zij gezamenlijk de verplichting om te voldoen aan de bijzondere en algemene voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst ten aanzien van het gemeenschappelijke binnenterrein. De erfpachters zijn voor een bepaald aandeel erfpachter van dit gemeenschappelijke erfpachtrecht.

De individuele kavelregels en erfpachtaanbiedingen ten aanzien van alle kavels binnen één blok bevatten dezelfde voorwaarden voor het erfpachtrecht met de bestemming binnenterrein/binnentuin/binnenstraat. Er staat bijvoorbeeld hoe groot het binnenterrein is, in hoeveel aandelen het gemeenschappelijke erfpacht wordt verdeeld en in welke staat de gemeente het terrein oplevert. Deze voorwaarden worden later in één gemeenschappelijke akte opgenomen. Iedere erfpachter is dan voor een vastgesteld aandeel erfpachter van dit gezamenlijke erfpachtrecht. Zie punt 3 voor een verdere toelichting op hoe deze aandelen worden vastgesteld.

2. Hoe en wanneer levert de gemeente de binnenterreinen op?

De gemeente Amsterdam legt de basisbestrating en de verlichting aan en (indien van toepassing) zaait ook gras in. Dit wordt ook in de kavelregels uitgelegd. De gemeente legt de definitieve basisinrichting aan zodra alle woningen rond het binnenterrein klaar zijn. Op die manier wordt voorkomen dat de bestrating kapot gaat door bouwkranen en zwaar bouwverkeer.

Tijdelijke situatie

Niet iedereen bouwt gelijktijdig. Dat betekent dat er waarschijnlijk al mensen in het blok wonen voordat de laatste woning is opgeleverd en de gemeente de definitieve basisinrichting van het binnenterrein heeft aangelegd. Om ervoor te zorgen dat iedereen zijn/haar kavel in de

bouwfase kan bereiken, legt de gemeente tijdelijke bestrating aan op de binnenterreinen voordat de eerste zelfbouwer begint met de bouw. Het kan voorkomen dat het binnenterrein door bouwwerkzaamheden tijdelijk niet bereikbaar is, bijvoorbeeld wanneer de toegangen overbouwd worden. Mogelijk kan er dan een tijdelijke toegang tot het binnenterrein op een andere locatie worden gerealiseerd, dit is afhankelijk van de individuele bouwplanningen. De gemeente raadt daarom aan om onderling met uw mede-erfpachters af te stemmen over elkaars planning.

3. Hoe wordt uw aandeel in het gemeenschappelijke erfpachtrecht bepaald?

Ieders aandeel in het gezamenlijke erfpachtrecht wordt verhoudingsgewijs berekend op basis van het totaal aantal uitgegeven erfpachtrechten (met de bestemming woning) binnen één blok. Er wordt eerst een voorlopig aandeel vastgesteld op basis van het maximaal aantal woningen dat in het bouwblok kan komen. Als alle woningen klaar zijn, wordt op basis van het aantal daadwerkelijk gebouwde woningen

het definitieve aandeel vastgesteld. Er kunnen verschillen ontstaan doordat niet iedereen het maximale aantal woningen heeft gebouwd dat op basis van zijn/haar kavelregels en/of erfpachtaanbieding kan worden gerealiseerd.

Volmachten

Indien bij de uitgifte van de kavel van het bouwblok blijkt dat het aantal aandelen in de gezamenlijke akte niet overeenkomt met het werkelijk aantal, zal deze door de gemeente bijgesteld worden. Voor deze bijstelling worden de erfpachters een volmacht gevraagd, zodat de notaris dit, indien noodzakelijk, in de akte kan aanpassen. Erfpachters in blok 4, 7 en 15 hebben hierover een separate brief van de gemeente ontvangen. Bij de overige blokken zijn de volmachten in de erfpachtaanbieding opgenomen.

Wanneer het eerste erfpachtrecht met betrekking tot een zelfbouwkavel binnen één blok bij de notaris wordt gevestigd, vestigt deze erfpachter samen met de gemeente het gezamenlijke erfpachtrecht. De eerste erfpachter krijgt zijn (voorlopig vastgestelde) aandeel en de gemeente behoudt de overige aandelen. Bij de volgende vestigingen



van de erfpachtrechten van de overige kavels draagt de gemeente steeds de aandelen in het gemeenschappelijke erfpachtrecht over die horen bij die desbetreffende kavel die wordt uitgegeven. De gemeente betaalt de kosten voor het opstellen en passeren van de gemeenschappelijke akte.

U kunt uw aandeel in het gemeenschappelijke erfpachtrecht ten aanzien van het binnenterrein niet los van het erfpachtrecht van uw woning overdragen. Dit staat in uw erfpachtake. Bij de verkoop van het erfpachtrecht ten aanzien van uw woning moeten het erfpachtrecht van de woning en het aandeel in het gemeenschappelijke binnenterrein gezamenlijk overgedragen worden aan de nieuwe bewoner. Het is niet mogelijk om af te zien van uw rechten en plichten ten aanzien van het gemeenschappelijke binnenterrein.

4. Wat kunnen u en uw burens doen met het binnenterrein?

Als de laatste kavel in het blok is geleverd, dan heeft de gemeente geen aandeel meer in het gemeenschappelijke erfpachtrecht. De gemeente is dan niet langer meer betrokken in de gemeenschap. In uw erfpachtovereenkomst en in de akte staat beschreven wat de rechten en plichten van u en uw mede-erfpachters zijn en dat u een beheerregeling kunt opstellen ten aanzien van het binnenterrein. U bent tezamen met uw mede-erfpachters verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van het binnenterrein. U kunt ook samen bepalen hoe het binnenterrein verder aangelegd, ingericht en gebruikt wordt binnen de door de gemeente meegegeven kaders zoals opgenomen in de bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht binnenterrein. U kunt daarbij denken aan een trapveldje, een moestuin, het plaatsen van een picknicktafel, etc. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen aan te leggen op de binnenterreinen. De rainproof-eisen zijn ook van toepassing op de binnenterreinen. Houd hier rekening mee met de inrichting.

Iedere erfpachter is verplicht om financieel bij te dragen aan het beheer en onderhoud (in beginsel) ter hoogte van zijn (uiteindelijk vastgestelde) aandeel tot het binnenterrein. De hoogte van de kosten

die gemaakt worden voor het binnenterrein kunnen de erfpachters onderling invullen. Voor de verlichting van het binnenterrein moet u met elkaar een eigen aansluiting bij Liander aanvragen. Omdat het om een privé-binnenterrein gaat, moet bovendien duidelijk zichtbaar zijn dat het geen openbaar gebied is. Dit kan bijvoorbeeld door andere bestrating te gebruiken en door bordjes te plaatsen met daarop aangegeven privéterrein en/of een hek te plaatsen. Als niet duidelijk wordt aangegeven dat het privaat terrein is, kan het binnenterrein onder voorwaarden door verjaring (na twintig jaar) openbaar gebied worden.

5. Hoe kunt u het binnenterrein beheren?

In de erfpachtvoorwaarden staat dat voor het beheer van het terrein een gebruiksregeling moet worden opgesteld. Hierin kunnen zaken worden geregeld zoals stemrecht (dit hoeft dus niet gelijk overeen te komen met de aandelenverhouding), financiële bijdrage (dit is in beginsel gelijk aan de aandeelverhouding) en de inning daarvan en afspraken over het gebruik van het binnenterrein. Iedere erfpachter in het blok moet met deze beheerregeling instemmen.

Voor het beheer van het binnenterrein adviseert de gemeente u om samen met de mede-eigenaren een beheervereniging op te richten. Dit maakt het makkelijker om afspraken te maken en het binnengebied met elkaar te beheren. Een beheervereniging is niet hetzelfde als een Vereniging van Eigenaren, die bij wet verplicht is voor het beheer en onderhoud van een pand met meerdere appartementseigenaren. Een beheervereniging is niet verplicht. De kosten voor de beheerregeling en de eventuele oprichting van een beheervereniging moeten worden betaald door de erfpachters.

De gemeente adviseert u om tijdig te beginnen met het vaststellen van de beheerregeling en het oprichten van een eventuele beheervereniging. Hier zal namelijk enige tijd overheen gaan. Zorg ervoor dat u duidelijke afspraken met elkaar hebt gemaakt voordat het eerste erfpachtrecht wordt gevestigd. U kunt bij een notaris informeren hoe de beheerregeling het beste opgesteld en in ingericht kan worden en of u wel of geen beheervereniging moet oprichten.

Contact

Vragen of opmerkingen?
Neem dan contact met ons op via:
zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl.

Visualisaties: A2 Studio