Gemeente Amsterdam

Schepenlaan/Koopvaardersplantsoen zelfbouw verzoek ontheffing woonverplichting kavel 5.1.2.e

Aan	Carolien Schippers, Directeur Grond en Ontwikkeling
Van	5.1.2.e projectmanager Schepenlaan/Koopvaardersplantsoen
	5.1.2.e ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling Noord
Kopie aan	5.1.2.e 5.1.2.e
Datum	28 oktober 2019

Beste Carolien, onderstaand wil ik je voorleggen om met ontheffing van de woonplicht een stagnerende zelfbouw mogelijk vlot te trekken en daarmee overlast voor de buurt te beperken.

1 Aanleiding

Aan de Schepenlaan/ Koopvaardersplantsoen worden ca. 40 zelfbouwwoningen gerealiseerd. Het merendeel van de zelfbouwwoningen is gereed.
Echter op kavel 5.1.2.e 5.1.2.e is de bouw gestagneerd. De kavel is afgenomen met al de daaraan gekoppelde verplichtingen, de bouwkuip is gegraven (0,8m diep) en er is geheid, maar de verdere bouw ligt al ruim ander half een jaar stil.
De zelfbouwer, de 5.1.2.e heeft moeite de verdere bouw financieel rond te krijgen.
Er zijn diverse gesprekken met 5.1.2.e gevoerd, waaronder ook aanbod om kavel terug te geven. Er is door de gemeente medewerking verleend voor vergroten van zijn bouwplan, erfpachtcontract gesplitst in appartementen. Gewezen is op boeteclausules bij niet halen oplevertermijn (€ 10.000 p/mnd). 5.1.2.e wil géén teruggave omdat hij daarmee zijn reeds opgedane schulden niet kwijt is (lening bij familie) en hij uiteindelijk geen eigen woning heeft (gezien als oude dag voorziening).
Recent is n.a.v. opleveringsproblemen in diverse zelfbouwprojecten het besluit genomen door de toenmalige directeur G&O, dat ontwikkel- en bouwtijd 4 jaar mag zijn.
Voor de kavel 5.1.2.e is daardoor de oplevering december 2018 opgerekt naar december 2019. De bouw is nog steeds niet opgepakt, het vrij aannemelijk dat het termijn van medio december, over 7 weken, NIET gehaald wordt.
Binnenkort gaan we weer aan tafel met 5.1.2.e Met dezelfde voorstellen als weleer, teruggave van erfpachtrecht. De enige extra optie die we hem zouden kunnen bieden is, ontheffing van woonplicht. Dat maakt mogelijk dat 5.1.2.e niet eerst geheel moet bouwen, bewonen en dan pas beide woningen kan verkopen. Met ontheffing van woonplicht kan hij zijn hele plan, vergunning en erfpachtcontract, door verkopen aan bv een bouwer. Met die bouwer kan hij onderhandelen zijn schulden over te nemen, door overnemen van kosten voor maken bouwplan en vergunningen ed.
Er zijn al partijen die de gemeente hebben benaderd daar wel iets in te zien.

Laatste optie is ontheffing woonplicht;
Gezien de financiële situatie van 5.1,2,e is boeteoplegging geen dwangmiddel tot bouwen. En als gemeente willen we onze inwoners niet het laatste zetje geven tot faillissement. Dit is een laatste kans voor deze zelfbouwer om uit de schulden te komen.

Negatief advies juristen
Team Zelfbouw, 5.1,2,e de juristen van G&O, 5.1,2,e adviseren negatief. Ze voorzien precedentwerking bij soort gelijke gevallen. Er zijn momenteel al meerdere zelfbouwers met (vermeende) financiële moeilijkheden. En anderen kunnen ook aanspraak maken op ontheffing, er valt veel geld te verdienen met verkoop. Daarnaast is 5.1,2,e 5.1,2,e aangeboden de kavel terug te geven aan de gemeente, welk aanbod hij niet aangenomen heeft. Dit aanbod staat echter nog steeds open, want hij is nog niet begonnen met bouwen.

Voordeel ontheffing woonplicht	Nadeel ontheffing woonplicht
Ontheffing is formaliteit, in huidig contract geen termijn aan woonplicht, 1 dag voldoende	Precedent werking in andere probleemgevallen
-	Negatief advies Team Zelfbouw en Juridische zaken; precedentwerking en verzwakken positie gemeente bij soortgelijke zaken.
Zelfbouwer kàn investering terug verdienen, eerder geneigd tot verkoop rechten	Geen garantie dat bouwplan nu wel wordt verkocht
Geen langdurende juridische procedures bij boeteoplegging	
Geen langdurende juridische procedures bij intrekken contract cq bouwvergunning	
Afspraken met nieuwe partij, bv kortere bouwplicht, bonus bij sneller bouwen	Geen garantie dat nieuwe partij wel tot bouwen komt
Potentieel bouwen op korte termijn	Nieuwe partij kan ook bouwproblemen krijgen
Sterkere positie gemeente bij juridisch procedures, alles gedaan wat mogelijk is.	

Gevraagde besluiten

- Kennis te nemen van stand van zaken stagnatie bouw kavel 5.1.2.e
- In te stemmen ontheffing van woonplicht verlenen aan zelfbouwer kavel 5.1.2.e

Akkoord

Datum

Mevrouw C.T.M. Schippers
wnd. directeur Grond en Ontwikkeling