Memo : Overgangsbeleid voor boetegevallen bij zelfbouw
Aan : 5.1,2,e
Van : 5.1,2,e (TZB)
Datum : 19 juni 2019

---

1. Aanleiding

Op 27 mei jl. heb je overleg gehad met 5.1,2,e en 5.1,2,e naar aanleiding van de brief die was opgesteld voor een boetegeval in het zelfbouwproject Kop Amstelkwartier. In deze brief werd het opleggen van de maandelijkse boete aangekondigd omdat de zelfbouwwoning ook na de 3 maanden uitstel niet van buiten was voltooid en in de van de zelfbouwers ontvangen onderbouwing geen aanleiding was gevonden die rechtvaardigt dat er geen boete wordt opgelegd. In dit overleg heb je aangegeven de voorwaarden van de erfpachtcontracten niet los te willen laten, maar je ongemakkelijk te voelen met het opleggen van boetes. Dit ongemak betreft dit specifieke geval omdat zij niet niets gedaan hebben en geen speculanten zijn, maar betreft eigenlijk ook de boeteoplegging als zodanig vanwege de huidige marktomstandigheden die voor zelfbouwers lastig zijn.
De laatste tijd is gebleken dat het aantal zelfbouwers die de contractuele deadline voor het in bezit hebben van een inwerking getreden omgevingsvergunning of het voltooid zijn van de zelfbouwwoning niet halen toeneemt. Dit is het geval bij alle lopende zelfbouwprojecten in de stad. Genoemde oorzaken zijn:

- financieel van aard, zoals het niet rond krijgen van de financiering of een aanneemsom die niet binnen het budget past;
- moeilijkheden met het contracteren van een aannemer;
- moeite met het verkrijgen van materialen.

Naar aanleiding hiervan heb je ons meegegeven een verder gaande coulancemaatregel uit te werken, waarvoor je onderstaand een voorstel aantreft. De voorgestelde coulancemaatregel in de vorm van overgangsbeleid is samen met enkele andere mogelijke maatregelen afgestemd met collega's van Team Zelfbouw , de projecten, Uitgifte en JZ en is daarbij als beste maatregel naar voren gekomen.

2. Huidige werkwijze handhaving op uiterste datum woning voltooid

Stappen huidige werkwijze:

1. De gemeente legt geen boetes op als op de uiterste datum waarop de zelfbouwwoning voltooid moet zijn de woning van buiten geheel is voltooid in overeenstemming met het vergunde bouwplan, de steigers zijn verwijderd en er aan de buitenkant van de woning geen werkzaamheden meer plaatsvinden;
2. Zelfbouwers die op de contractuele datum waarop de zelfbouwwoning voltooid moet zijn niet aan punt 2. voldoen krijgen 3 maanden uitstel;
3. Zelfbouwers die ook na het verstrijken van het verleende uitstel hun woning niet klaar hebben krijgen een brief waarin de gemeente aangeeft gerechtigd te zijn om boete op te leggen, maar alvorens daartoe over te gaan eerst de zelfbouwers onverplicht nog in de gelegenheid te stellen om te onderbouwen (voorzien van bewijsstukken) dat zij hun rol als opdrachtgever goed hebben vervuld en er alles aan hebben gedaan om op tijd klaar te zijn, maar dat de

ontstane vertraging geheel te wijten is aan omstandigheden die buiten hun invloedssfeer lagen;

4. Op basis van de ontvangen onderbouwing beoordeelt de gemeente vervolgens of het gerechtvaardigd is om nog zoveel tijd te geven als de zelfbouwer heeft aangegeven nodig te hebben of dat er tot boeteoplegging moet worden overgegaan;
5. In geval van boeteoplegging wordt als de zelfbouwer in de eerste boetemaand alsnog de woning heeft voltooid de oplegde boete weer ingetrokken.

3. Voorstel overgangsbeleid voor lopende contracten

Verlenging ontwikkel- en bouwtijd bij nieuwe uitgiftes:
Zoals eerder met je is afgesproken gaat er vanwege de huidige marktomstandigheden met ingang van 2019 voor 'nieuwe' uitgiftes een langere ontwikkel- en bouwtijd gelden. De totale ontwikkel- en bouwtijd wordt in geval van Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein verlengd van 3 naar 4 jaar, opgesplitst in 2 jaar ontwikkeltijd en 2 jaar bouwtijd. Bij CPO-bouwgroepen en Wooncoöperaties wordt de termijn verlengd van 4 naar 5 jaar.

Overgangsbeleid lopende contracten:
Voor zelfbouwers met lopende contracten die hun in 2018 of de jaren daarna gelegen deadline voor het in het bezit hebben van een in werking getreden omgevingsvergunning of het voltooien van de woning hebben niet hebben gehaald zou bij wijze van overgangsbeleid een coulancemaatregel kunnen gaan gelden die ook voor hen de totale ontwikkel- en bouwtijd op 4 jaar brengt ingeval van Individuele Zelfbouw/Samen in het Klein en 5 jaar ingeval van CPO-bouwgroepen en Wooncoöperaties. Zelfbouwers die contractueel of via een addendum al een totale ontwikkel- en bouwtijd van respectievelijk 4 of 5 jaar of langer hebben kunnen geen gebruikmaken van het overgangsbeleid, maar krijgen eenmalig een half jaar uitstel van de uiterste datum waarop de woning voltooid moet zijn.
Dit overgangsbeleid is van toepassing bij Individuele Zelfbouw, Samen in het Klein, CPO-bouwgroepen, Wooncoöperaties en Mede-opdrachtgeverschap.

De werkwijze zou als volgt kunnen worden:

- Bij Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein wordt voor het niet halen van de contractuele deadlines voor de omgevingsvergunning en het voltooid zijn van de zelfbouwwoning(en) uitstel verleend met periodes die gezamenlijk niet langer zijn dan een totale ontwikkel- en bouwtijd van 4 jaar.
- Bij CPO-bouwgroepen, Wooncoöperaties en Mede-opdrachtgeverschap wordt voor het niet halen van de contractuele deadlines voor omgevingsvergunning/aanneemovereenkomst/x% kopers/huurders en het voltooid zijn van de zelfbouwwoningen uitstel verleend met periodes die gezamenlijk niet langer zijn dan een totale ontwikkel- en bouwtijd van 5 jaar.
- De zelfbouwer wordt pas over het overgangsbeleid geïnformeerd wanneer de deadline nadert. Dit om de druk erop te houden;
- Vervolgens worden de stappen 3 tot en met 5 doorlopen van de huidige werkwijze (zie hierboven onder "Huidige werkwijze").

4. Overweging, vragen en risico's met betrekking tot het voorgestelde overgangsbeleid en werkwijze

- Overweging: Bij de voorgestelde werkwijze wordt de zelfbouwers pas om een onderbouwing van hun rol en aanpak gevraagd nadat de deadline van het overgangsbeleid is verstreken. Voordeel van deze werkwijze is dat er mee wordt voorkomen dat de zelfbouwer veel tijd moet stoppen in het produceren van een onderbouwing in een periode waarin hun aandacht beter uit kan gaan naar het zo snel mogelijk voltooien van de woning. Daarnaast scheelt het de gemeente veel tijd ervan uitgaande dat het aantal te beoordelen onderbouwingen door het verleende uitstel zal afnemen.
  Vanuit de projecten kwam echter het signaal dat het wenselijk kan zijn om de zelfbouwer direct na het passeren van de contractuele deadline om een onderbouwing te vragen omdat:
  - daarmee het signaal wordt afgegeven dat er weldegelijk sprake is van handhaving op de deadlines;
  - er zelfbouwers zijn die niet of nauwelijks communiceren met de naburige zelfbouwers en de gemeente en dus ook niet reageren op de brieven en e-mails die ze van de gemeente ontvangen terwijl we graag willen weten hoe de voortgang is bij deze gevallen.

  De voorkeur gaat vooralsnog uit naar de werkwijze waarbij de zelfbouwer pas na het verleende uitstel om een onderbouwing wordt gevraagd wanneer hij ook dan zijn woning niet heeft voltooid.

- Overweging: Het voorstel is om het overgangsbeleid niet toe te passen op gevallen die contractueel of via een addendum al een periode van respectievelijk 4 of 5 jaar of langer hebben gekregen. De zelfbouwers die dit betreft hebben een langere termijn gekregen omdat de gemeente het terrein niet binnen de gebruikelijke 1,5 jaar kon leveren of omdat het bestemmingsplan niet tijdig vigerend was. De zelfbouwers hebben hier voordeel aangehad wat betreft de ontwikkeltijd (periode selectie architect en maken bouwplan), maar niet wat betreft de bouwtijd, terwijl juist in die periode als gevolg van de huidige marktsituatie problemen kunnen ontstaan met betrekking tot het contracteren van de aannemer en de levering van materialen. Daarom wordt voorgesteld om in afwijking van de voorgestelde werkwijze, aan dergelijke gevallen éénmalig uitstel te verlenen van een half jaar als ze de contractuele datum waarop ze hun woning voltooid moeten hebben niet halen.

- Risico: Er zijn zelfbouwers die hogere aanneemsommen hebben betaald om op tijd klaar te kunnen zijn. Zo schijnt er op Steigereiland een zelfbouwer te zijn die beweert ad € 70.000 aan hogere bouwkosten te hebben geaccepteerd omwille van het halen van de uiterste datum waarop zijn zelfbouwwoning voltooid moest zijn. Deze zelfbouwers zijn misschien van plan om een rechtszaak aan te spannen tegen de gemeente als de gemeente de overige zelfbouwers niet aan de oorspronkelijke contractdatum houdt. De kans dat ze door de rechter in het gelijk worden gesteld wordt als klein ingeschat.

- Risico: De boeteclausule is bedoeld om er voor te zorgen dat de overlast voor de omgeving tot een bepaalde periode beperkt blijft. De andere zelfbouwers van het project (en wellicht ook andere omwonenden) zouden zich kunnen beroepen op de clausule en claimen dat de gemeente handhaaft. De kans op succes van een dergelijke claim wordt als klein ingeschat.

- Vraag: Wat te doen met de gevallen die in 2018 tot boeteoplegging hebben geleid?

Antwoord: Voor zover bekend zijn er twee gevallen. Beide hebben een kavel in het project Kop Weespertrekvaart met een totale ontwikkel en bouwtijd van 4,5 jaar vanwege latere bouwrijpe levering van de kavels. Voor wat betreft de bouwtijd hebben zij in totaal 5 maanden extra gehad (2 maanden binnen de periode van 4,5 jaar plus de standaard 3 maanden extra). Als het voorstel wordt overgenomen om bij dergelijke gevallen in afwijking van het overgangsbeleid eenmalig een half jaar uitstel te geven van de uiterste datum waarop de woning voltooid moet zijn, dan kunnen zij 1 maand opgelegde boete terug claimen. Bij de één is € 20.000 aan boetes opgelegd, die ook zijn betaald. Bij de ander zijn tot het maximale bedrag, ad € 120.000, boetes opgelegd, die niet zijn betaald.

- Vraag: Er zijn ook boetes opgelegd aan zelfbouwers met een met 3 maanden uitgestelde deadline in 2017. Wat doen we als zij wensen ook een beroep te mogen doen op de boeteclausule?
  Antwoord: De gemeente kan niet anders dan een moment bepalen voor de invoering van nieuw beleid en dat heeft altijd tot gevolg dat de gekozen datum voor een bepaalde groep nadelig uitpakt.

5. Aanbeveling die betrekking hebben op de verlengde termijn bij nieuwe uitgiftes en de handhaving daarvan

Het zou bij nieuwe uitgiftes mogelijk moeten blijven om terug te keren naar de oorspronkelijke termijn van 3 jaar en 4 jaar bij respectievelijk Individuele Zelfbouw/ Samen in het Klein en CPO-bouwgroepen en Wooncoöperaties als de marktomstandigheden verbeterd zijn. Dit omdat in de praktijk is gebleken dat bij gewone omstandigheden een termijn van 3 respectievelijk 4 jaar ruim voldoende is.

6. Gevraagde besluiten

Akkoord te gaan met:

- de invoering van overgangsbeleid waarbij aan zelfbouwers die de contractuele deadlines voor de omgevingsvergunning en het voltooid zijn van de zelfbouwwoning(en) gelegen in 2018 of later niet halen uitstel wordt verleend met periodes die gezamenlijk niet langer zijn dan een totale ontwikkel- en bouwtijd van 4 jaar bij Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein en 5 jaar bij CPO-bouwgroepen, Wooncoöperaties en Mede-opdrachtgeverschap, en de daarvoor geschetste werkwijze waaronder de mogelijkheid voor projecten om zo nodig aan gevallen die contractueel al een termijn van 4 respectievelijk 5 jaar of langer hadden gekregen vanwege het niet tijdig bouwrijp kunnen leveren van de kavel of het niet tijdig vigerend zijn van het bestemmingsplan, eenmalig uitstel te verlenen van een half jaar;
- de aanbeveling om de tot 4 jaar verlengde termijn voor nieuwe uitgiftes weer terug te brengen naar de oorspronkelijke termijn van 3 jaar zodra de marktomstandigheden voor zelfbouwers weer normaal zijn.

5.1,2,e

5.1,2,e

1/7/2019