



Memo Uitvoering Overgangsbeleid voltooiing bouw

Aan Carolien Schippers (Directeur Grond & Ontwikkeling)
Van 5.1.2.e (Team Zelfbouw)
Kopie aan 5.1.2.e (5.1.2.e G&O) / 5.1.2.e (TZB) / 5.1.2.e (E&U) /
5.1.2.e (JZ)
Datum 20 februari 2020

Aanleiding

Op 1 juli 2019 is de memo Overgangsbeleid voor boetegevallen bij zelfbouw (**Bijlage**) akkoord bevonden door de toenmalige directeur, waarbij is besloten de Totale ontwikkel- en bouwtijd voor erfpachtovereenkomsten waarvan de deadline van de Totale ontwikkel- en bouwtijd in 2018 of de jaren daarna ligt gelijk te trekken met die van nieuwe uitgften van zelfbouwkavels vanaf 2019. Dit houdt in dat de Totale ontwikkel – en bouwtijd van 3 naar 4 jaar gaat bij individuele zelfbouw en bij Samen in het Klein. Bij kavels waarbij sprake is van een CPO gaat de termijn van 4 naar 5 jaar . Dit is gelijk aan de Totale ontwikkel- en bouwtijd van de nieuwe uitgften.

Het gevolg van het vastgestelde overgangsbeleid voor zelfbouwers, waarbij de opleverdatum van hun woning in 2018 of de jaren daarna ligt (hierna te noemen: Overgangsbeleid) is dat de termijn van de zelfbewoningsplicht en leveringsbeperking (verder te noemen: *Termijn van de zelfbewoningsplicht*) feitelijk korter wordt. Onderstaand zal dit verder worden toegelicht.

Achtergrondinformatie

Voor de duidelijkheid zal ik hieronder twee definities uitschrijven:

- *Ontwikkeltijd* = periode waarin de omgevingsvergunning wordt verkregen - vanaf de ondertekening van de erfpachtaanbieding tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht (passeren notariële akte);
- *Bouwtijd* = periode waarin de woning wordt gebouwd – vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht (passeren notariële akte) tot de voltooiing van de woning.

In de erfpachtaanbieding wordt de uiterlijke datum genoemd dat de omgevingsvergunning moet zijn verleend en de daaraan gekoppelde periode waarbinnen de erfpachtuitgifte moet plaatsvinden (*Ontwikkeltijd*).

Ook wordt in de erfpachtaanbieding de datum vermeld waarop de bouw van de woning uiterlijk voltooid moet zijn.

De periode tussen de datum waarop de erfpachtaanbieding is ondertekend en de woning is voltooid vormt de *Ontwikkeltijd* en *Bouwtijd* samen, (verder te noemen: *Totale ontwikkel- en bouwtijd*).

Werkwijze

De werkwijze is vervolgens geweest:

- Zelfbouwers in projecten waar dit van toepassing was zijn op de hoogte gesteld van de langere Totale ontwikkel- en bouwtijd.
- Na de (verlengde) Totale ontwikkel- en bouwtijd wordt in voorkomende gevallen een boete opgelegd, die alleen kan worden kwijtgescholden als de zelfbouwer (1. binnen 1 maand na boete-oplegging alsnog de bouw voltooit of 2. kan aantonen dat er sprake is van een overmachtssituatie en de vertraging niet aan hem te wijten is).

Gevolg

De zelfbewoningsplicht en leveringsbeperking is ingevoerd in 2016. Hierdoor zijn er kavels waarvoor de zelfbewoningsplicht en leveringsbeperking niet gelden en kavels waarvoor die wel gelden. Voor de kavels waarvoor de zelfbewoningsplicht en leveringsbeperking wel gelden hadden we voor ogen dat de termijn dat zelfbouwers daadwerkelijk in de woning zouden wonen een termijn van 3 jaar zou zijn (gerekend vanaf de geplande datum van ingebruikname van de woning).

De ingangsdatum van de Termijn van de zelfbewoningsplicht is vastgelegd in de erfpachtaanbieding. Omdat de ingangsdatum van de Termijn van de zelfbewoningsplicht in de erfpachtaanbieding is gekoppeld aan de ingangsdatum van het erfpachtrecht betekent dat in de praktijk dat in het voorkomende geval dat iemand daadwerkelijk langer bouwt dan de Termijn van de zelfbewoningsplicht (tot 1 jaar) feitelijk korter wordt. Dit wijkt af van de Termijn van de zelfbewoningsplicht zoals we nu opleggen bij nieuwe uitgiften vanaf 2019.

Ter illustratie schets ik hier twee voorbeelden indien de uitgifte volgens de planning gaat (waarbij ik ten behoeve van een goede vergelijking bij het voorbeeld overgangsbeleid dezelfde ingangsdatum aanhoud als bij het voorbeeld nieuwe uitgifte):

Stel dat voor een uitgifte van een individuele zelfbouw/Samen in het Klein geldt:

- Erfpachtaanbieding wordt ondertekend op 1-1-2017,
- Uiterste datum waarop de woning moet zijn voltooid 1-1-2021.

Termijn van de zelfbewoningsplicht bij de zelfbouwkavels die onder het overgangsbeleid vallen: loopt van 1-9-2018 tot 1-3-2023 (feitelijke termijn 1-1-2021 tot 1-3-2023).

Termijn van de zelfbewoningsplicht bij de zelfbouwkavels die nieuw worden uitgegeven: loopt van 1-3-2019 tot 1-3-2024 (feitelijke termijn 1-1-2021 tot 1-3-2024).

Mogelijkheden

Bekeken is of en hoe de uitgiften die een Termijn van de zelfbewoningsplicht hebben en die vallen onder het Overgangsbeleid zoveel mogelijk gelijk kunnen worden gesteld aan de nieuwe uitgiften.

Bij nieuwe uitgiften:

1. Krijgen de zelfbouwers een half jaar langer ontwikkeltijd. Het erfpachtrecht gaat dus een half jaar later in (de akte wordt volgens de planning een half jaar later gepasseerd) ten aanzien van oude uitgiften.
2. Is de bouwtijd volgens de planning een half jaar langer, maar is ook de Termijn van de zelfbewoningsplicht een half jaar langer.

Met JZ en E&U zijn de mogelijkheden verkend om voor de overgangsgevallen een langere Termijn van de zelfbewoningsplicht te laten gelden.

Er dient dan te worden afgeweken van de reeds totstandgekomen erfpachtaanbiedingen. Dat houdt in dat er schriftelijk overeenstemming moet worden bereikt met iedere afzonderlijke erfpachter, die onder het Overgangsbeleid valt voorafgaand aan het nemen van het uitgiftebesluit en het passeren van de akte.

Een zelfbouwer krijgt dan dus alleen een jaar uitstel op voorwaarde dat hij akkoord gaat met verlenging van de Termijn van de zelfbewoningsplicht. Als de zelfbouwer niet akkoord gaat, dan blijft de oude Totale ontwikkel- en bouwtijd gelden.

Ten aanzien van de kavels waar de notariële akte al gepasseerd is zou ook overeenstemming moeten worden gekregen met de afzonderlijke erfpachters. Om dit te kunnen handhaven zou daar echter nog bij komen dat deze afspraak notarieel moet worden vastgelegd zodat opnieuw naar de notaris moet worden gegaan, hetgeen ook weer extra werkzaamheden om deze extra akten te controleren voor het project en notariële kosten met zich meebrengt.

Dit zou betekenen:

- dat voortaan in afwijking van het eerder vastgestelde beleid uitstel van de Totale ontwikkel- en bouwtijd voorwaardelijk en optioneel wordt,
- dat hierover schriftelijk overeenstemming moet worden bereikt op een moment dat erfpachter nog niet weet of de langere bouwtijd nodig is (voorafgaand aan het nemen van het uitgiftebesluit en passeren van de akte); en/of
- als notariële akte al is gepasseerd: opnieuw naar de notaris moet worden gegaan om de nieuwe afspraken notarieel vast te leggen.

Voordelen:

- Termijn van de zelfbewoningsplicht wordt feitelijk niet korter,
- In overeenstemming met werkwijze voor nieuwe uitgaven vanaf 2019.

Nadelen:

- Het wijkt af van het vastgestelde Overgangsbeleid dat uitgaat van een onvoorwaardelijk uitstel met 1 jaar van de Totale ontwikkel- en bouwtijd.
- Extra werkzaamheden voor de projecten waar geen capaciteit voor is:
 - brieven sturen aan alle erfpachters die vallen onder het Overgangsbeleid met het verzoek aan te geven of erfpachters gebruik willen maken van uitstel van de Totale ontwikkel- en bouwtijd;
 - Alle reacties hierop verwerken door intern vast te leggen welke erfpachters hier al dan niet gebruik van willen maken en welke termijnen er dan gelden voor iedere erfpachter afzonderlijk als Termijn van de zelfbewoningsplicht en Totale ontwikkel- en bouwtijd.
 - De juiste termijnen vervolgens in het uitgiftebesluit en notariële akte (laten) vastleggen.
 - De extra notariële akte laten passeren voor erfpachters waarvan de akte al is gepasseerd en die ook gebruik willen maken van uitstel van 1 jaar van de Totale ontwikkel- en bouwtijd.
 - De discussie die het proces naar verwachting met zich meebrengt: mensen die zeggen de brief niet te hebben ontvangen en er achteraf (zodra boete-oplegging

dreigt) toch gebruik van willen maken en alsnog een gewijzigde akte willen laten passeren, etc.

- Een uitstel van de Totale ontwikkel- en bouwtijd wordt optioneel, waardoor verschillende termijnen (namelijk een verlengde of oorspronkelijke Termijn van de zelfbewoningsplicht en Totale ontwikkel- en bouwtijd) gaan gelden. Hierdoor worden de geldende termijnen voor boeteoplegging binnen het Overgangsbeleid ingewikkeld en onoverzichtelijk, waardoor het risico op fouten groter wordt.

Verzoeken tot uitstel van aktepassering en ingangsdatum erfpachtrecht

Daarnaast is gebleken dat het Overgangsbeleid vragen oproept ten aanzien van het (op verzoek van zelfbouwers) al dan niet verlenen van uitstel van aktepassering en ingangsdatum erfpachtrecht (langere Ontwikkeltijd).

De ingangsdatum van de Termijn van de zelfbewoningsplicht is de ingangsdatum van het erfpachtrecht (aktepassering bij de notaris). Bij nieuwe uitgften hebben mensen volgens de planning een half jaar langer Ontwikkeltijd dan bij de uitgften die vallen onder het Overgangsbeleid.

Regelmatig vragen zelfbouwers die vertraging oplopen in de Ontwikkeltijd om uitstel van de planning voor een latere ingangsdatum en aktepassering bij de notaris (en daarmee om een latere ingangsdatum van de Termijn van de zelfbewoningsplicht), hetgeen in voorkomende gevallen soms ook is verleend. Mensen willen bij voorkeur zo laat mogelijk passeren (vlak voor start bouw). De grootste oorzaak van de vertraging ligt in het vinden van een aannemer en het leveren van materialen. Nadat de vergunning is verleend wordt ook duidelijk hoeveel de bouw gaat kosten op basis van de offertes van de aannemers.

Binnen de bestaande erfpachtovereenkomsten kun je de zelfbouwers die het betreft stimuleren de notariële akte tot 6 maanden later dan planning te laten passeren door hen actief te informeren dat zij die mogelijkheid hebben.

Voordelen:

- Toepassing van het Overgangsbeleid heeft zoals besproken het gevolg dat de Termijn van de zelfbewoningsplicht tot 1 jaar korter kan worden. Door het opschuiven van de ingangsdatum van het erfpachtrecht (en daarmee de Termijn van de zelfbewoningsplicht) kan dit gevolg - als hiervan gebruik wordt gemaakt - worden beperkt tot een half jaar.
- Uniforme werkwijze en daardoor gelijke behandeling van verzoeken om uitstel van ingangsdatum erfpacht en aktepassering bij de notaris. Dit voorkomt klachten van zelfbouwers die horen dat een ander de mogelijkheid heeft gekregen, terwijl zij dit ook wel hadden gewild.

Nadelen:

- Er komt later geld binnen in de GREX;
- WOZ aanslagen lopen langer door voor het project.

Concluderend:

Het overeenkomen van een langere Termijn van de zelfbewoningsplicht voorkomt ongelijkheid, maar heeft als keerzijde voor de projecten veel extra werk en onduidelijkheid ten aanzien van de toepassing van het Overgangsbeleid. Niet alle zelfbouwers zullen daarbij daadwerkelijk een

langere bouwtijd nodig hebben en daarmee een kortere Termijn van de zelfbewoningsplicht. Om die redenen wordt voorgesteld om het huidige Overgangsbeleid ten aanzien van gevallen waarvoor een zelfbewoningsplicht en leveringsbeperking geldt niet te wijzigen (beslispunt I.).

Aanvullend op het Overgangsbeleid wordt voorgesteld om de zelfbouwers die vallen onder het Overgangsbeleid waarvan de akte nog niet is gepasseerd toe te staan om tot 6 maanden later dan de datum genoemd in de erfpachtaanbieding het erfpachtrecht te laten ingaan (de notariële akte te passeren) en de betreffende zelfbouwers hierover te informeren (beslispunt II.).

De mogelijkheden ten aanzien van de ingangsdatum en de duur van de zelfbewoningsplicht en de leveringsbeperking bij nieuwe uitgften zullen verder worden onderzocht. Daarbij zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij het in voorbereiding zijnde nieuwe beleid 'Woonplicht bij nieuwboukoopwoningen'.

Ook zal er nog een notitie worden geschreven voor G&O (met format brieven) over hoe stap voor stap om te gaan met het Overgangsbeleid om dit zo duidelijk mogelijk te maken.

Gevraagd wordt te besluiten:

Kennis te nemen van:

- het feit dat uitstel conform het Overgangsbeleid een kortere Termijn van de zelfbewoningsplicht tot gevolg heeft.

Akkoord te gaan met:

- I. ongewijzigde toepassing van het Overgangsbeleid op gevallen waarvoor een zelfbewoningsplicht en leveringsbeperking geldt; en
- II. zelfbouwers die 1. onder het Overgangsbeleid vallen en 2. waarvan de notariële akte nog niet is gepasseerd de mogelijkheid te geven om tot 6 maanden later dan planning de notariële akte te passeren (en ingangsdatum erfpacht te laten ingaan) en de zelfbouwers die het betreft hierover te informeren.

te Amsterdam op 4/3/2020

5.1.2.e

C.T.M. Schippers