



## Notitie boetebeding bij zelfbouw

Aan Wethouder Ivens  
Van Team Zelfbouw, <sup>5.1.2.e</sup>  
Kopie aan  
  
Datum > augustus 2015

### Inleiding

In vervolg op de zelfbouwaanpak Steigereiland is ook bij het gemeentelijk zelfbouwaanbod dat in de periode 2011 -2014 op de markt is gebracht een uiterste datum opgenomen waarop de zelfbouwwoning voltooid moet zijn met daaraan verbonden een expliciet boetebeding van € 10.000,- voor iedere maand dat de zelfbouwer tekort schiet in de nakoming van de datum waarop de woning voltooid moet zijn.

Ook dit jaar brengt de gemeente weer nieuw aanbod op de zelfbouwmarkt. Dit is het eerste zelfbouwaanbod dat tot stand is gekomen in de bestuursperiode van het huidige college. Dat is aanleiding om u uitgebreid te informeren over het boetebeding en de ervaringen daarmee en u te vragen deze werkwijze voort te zetten.

### Achtergrond en inhoud boetebeding

In de erfpachtvoorwaarden voor de zelfbouwkavels is een expliciet boetebeding opgenomen dat als volgt luidt: *"de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien voor datum X; Indien de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór datum X voltooit, dan zal de gemeente hem een boete opleggen van € 10.000,-- voor elke kalendermaand dat zijn verzuim duurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, en met een maximum van € 120.000,--."*

Dit expliciete boetebeding is voor het eerst opgenomen in de erfpachtcontracten voor de zelfbouwkavels op Steigereiland die in de periode 2003 tot en met 2006 op de markt zijn gebracht. Er is voor dit expliciete boetebeding gekozen omdat bij een eerder zelfbouwproject op Borneo-eiland, waarbij niet een dergelijk expliciet boetebeding met een hoog boetebedrag in de erfpachtvoorwaarden was opgenomen, is gebleken dat de gemeente maar zeer moeizaam regie kon voeren over het project en de vele tegelijkertijd werkzame zelfbouwers, wat resulteerde in een langer dan noodzakelijke periode van bouwoverlast voor de buurt en problemen met de aanleg van verschillende voorzieningen. Vanuit die ervaring is er bij de later op de markt gebrachte zelfbouwkavels voor gekozen om in de erfpachtvoorwaarden een expliciet boetebeding op te nemen.

Met dit expliciete boetebeding is beoogd om zoveel mogelijk te bevorderen dat de desbetreffende strook zelfbouwkavels op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de strook of de directe omgeving tot een bepaalde periode beperkt blijft. Dit is gedaan vanuit de zorgplicht die de gemeente heeft aangaande het woonklimaat in een wijk. Dit is mede in het belang van de zelfbouwers en in het bijzonder van de zelfbouwers die wel klaar zijn voor de opgelegde einddatum. De boete is bepaald op een bedrag van € 10.000,- per maand, omdat een boete alleen effect kan sorteren indien het boetebedrag voldoende substantieel is.

De ervaring heeft geleerd dat het opleggen van de boetes een probaat middel is om regie te voeren op de bouwproductie van zelfbouwers. Desalniettemin is het een zwaar middel met vergaande gevolgen voor degenen die het treft. Het opleggen van boetes kan dan ook met name bij zelfbouwers die daadwerkelijk voor eigen bewoning bouwen leiden tot ernstig persoonlijk leed.

#### Werkwijze:

Het boetebeding wordt uitgebreid gecommuniceerd in de verkoopbrochure, op de website, in het kavelafnamegesprek en in de erfpachtaanbieding. De zelfbouwers/bouwgroepen worden daarmee vooraf goed geïnformeerd. Ze zijn zich er bij het accepteren van de erfpachtaanbieding dan ook van bewust dat zij een zakelijke overeenkomst met verplichtingen aangaan waaraan een boetebeding is gekoppeld.

De zelfbouwers krijgen bij individuele zelfbouw vanaf het moment van acceptatie van de erfpachtaanbieding 3 jaar en bij bouwgroepen vanaf het moment van optieneming 4 jaar de tijd de woning(en) te voltooien. Bij overschrijding van de termijn wordt 3 maanden uitstel gegeven. Deze periodes zijn meer dan voldoende om de zelfbouwwooning of het bouwgroeproject te ontwikkelen en te realiseren.

De gemeente doet er tijdens de uitvoering alles aan om boeteopleggingen te voorkomen. In gevallen waarin de gemeente ziet aankomen dat de bouwtermijn zal worden overschreden, rappelleert de gemeente de betreffende erfpachters 6 maanden van tevoren schriftelijk en waarschuwt daarbij dat zij over zal gaan tot het opleggen van de boete indien de bouwtermijn overschreden zal worden. Deze waarschuwing wordt drie maanden voor afloop van de bouwtermijn nog eens schriftelijk herhaald. In gevallen waarin de gemeente uiteindelijk moet constateren dat de bouwtermijn overschreden wordt, geeft de gemeente de betreffende erfpachters onverplicht alsnog 3 maanden extra om de bouw te voltooien. In gevallen waarin ook die extra termijn wordt overschreden hanteert de gemeente in alle gevallen een beleid op grond waarvan het voltooid zijn van de woning reeds wordt aangenomen op het moment dat de woning van buiten geheel is voltooid volgens het vergunde bouwplan en de steigers zijn verwijderd waardoor er geen werkzaamheden meer plaatsvinden aan de buitenkant van de woning. Tenslotte maximeert de gemeente bij de uitvoering de oplegging van boetes tot € 120.000 en brengt geen rente in rekening, zonder daartoe verplicht te zijn.

Aan zelfbouwers die hun deadline overschrijden maar kunnen aantonen dat zij door toedoen van de gemeente vertraging hebben opgelopen wordt uitstel verleend passend bij hun individuele situatie.

#### Ervaringen Steigereiland

De uitgifte van de in totaal 251 zelfbouwkavels op Steigereiland heeft strookgewijs plaatsgevonden. Voor alle stroken is de uiterste datum van oplevering sinds 2010 verstreken. Het aankondigen en vervolgens het opleggen van de boete heeft bij dit zelfbouwproject effect gesorteerd. In de eerste strook is aan 1 erfpachter boete opgelegd ter grootte van € 60.000. In de tweede strook zijn aan 7 erfpachters boetes opgelegd variërend van € 10.000 tot € 120.000. In de twee stroken die daarna volgden is in geen enkel geval een boeteoplegging noodzakelijk geweest en in de laatste strook is in 1 geval een boete opgelegd van € 110.000.

Zoals u ziet is derhalve slechts in een zeer klein aantal gevallen het opleggen van de boete noodzakelijk geweest en bij de laatste drie stroken is er slechts één overschrijding van de bouwtermijn aan de orde geweest.

Een aantal zelfbouwers heeft een vergelijkbare boeteclausule op laten nemen in de overeenkomst die zij met de aannemer sloten waarmee de aannemer (mede) verantwoordelijk werd voor het halen van de deadline van het erfpachtcontract.

In twee gevallen zijn de betreffende erfpachters uit eigen beweging overgegaan tot betaling van de aan hen opgelegde boetes. In zeven andere gevallen heeft de gemeente moeten dagvaarden om betaling af te dwingen.

#### *Rechtbank en Hof:*

In zes gevallen is de gemeente in de jaren 2008-2009 door de Rechtbank Amsterdam in het gelijk gesteld. In alle gevallen werd door de erfpachters onder andere een beroep op matiging gedaan, dat echter slechts in één geval, in zeer beperkte mate werd gehonoreerd door de rechter in verband met de zeer vergevorderde staat van de afbouw van de woning ten tijde van de oplegging van de laatste boete van € 10.000.

Een van de veroordeelden is in beroep gegaan bij het gerechtshof van Amsterdam. Het gerechtshof heeft de gemeente volledig in het gelijk gesteld.

Met de erfpachters die tot betaling van de opgelegde boetes zijn veroordeeld is een betalingsregeling getroffen

In een laatste procedure echter, die eerst in 2013 aanhangig is gemaakt, heeft de Rechtbank in juni 2015 de vordering van de gemeente tot betaling van de boete afgewezen op de grond dat het boetebeding onredelijk bezwarend zou zijn. Deze zaak wijkt echter naar ons oordeel niet wezenlijk af van de eerdere procedures in de andere zaken die zijn gevoerd bij de Rechtbank en het Hof. Op basis daarvan is niet begrijpelijk waarom de Rechtbank in deze zaak toch tot een ander oordeel is gekomen. We hebben daarom tegen dit vonnis van de Rechtbank hoger beroep ingesteld. De zitting is op 18 augustus 2016.

#### *Gemeentelijke Ombudsman:*

Ook zijn er drie zelfbouwers geweest die zich hebben gewend tot de Gemeentelijke Ombudsman. Het oordeel van de Ombudsman was in alle drie de gevallen dat de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld.

#### Bestuurlijke opvattingen

##### Raadsvragen in 2011:

In oktober 2011 berichtte Het Parool over de zelfbouwer <sup>5.1.2.e</sup> die door het faillissement van zijn aannemer vertraging opliep met de oplevering van zijn zelfbouwwooning en een boete opgelegd kreeg van €110.000. Deze berichtgeving heeft geleid tot schriftelijke vragen van het raadslid de heer D.A. van der Ree van 25 oktober 2011 inzake het bij zelfbouw geldende boetebeding. Deze vragen zijn op 13 december 2011 (publicatiedatum 23 december 2011, nummer 1240) beantwoord door het college van B&W. Dit heeft verder niet tot aanpassing van de aanpak geleid.

##### Opvatting voormalig wethouder ruimtelijke ordening en grondzaken Van Poelgeest:

Zelfbouw betekent niet enkel vrijheid / blijheid voor de zelfbouwer. De zelfbouwer gaat een zakelijke overeenkomst aan met de gemeente die hem veel vrijheid geeft, maar waaraan ook verplichten gekoppeld zijn. Deze verplichtingen dwingen de zelfbouwer zijn project serieus te nemen en het opdrachtgeverschap goed in te vullen.

#### **Bijstelling aanpak bij de nieuwe lichting zelfbouwkavels vanaf 2011:**

De gemeentelijke insteek is constant dat boetegevallen vooral moeten worden voorkomen. Daarom is in 2011, toen werd besloten om verspreid over de stad jaarlijks diverse vormen van zelfbouw aan te bieden, de aanpak onderzocht op verbeteringen. Op basis van de ervaringen opgedaan op Steigereiland zijn de volgende twee aanpassingen doorgevoerd:

- Gebleken is dat termijnoverschrijding van zelfbouwers vaak hun oorzaak vinden in de ontwerpfase. Vanaf 2011 wordt de erfpachtuitgifte van een zelfbouwkavel (zijnde het pand in geval van bestaand vastgoed) pas bestuurlijk bekrachtigd als de zelfbouwer of bouwgroep op een in de erfpachtvoorwaarden opgenomen datum beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning. Zodra daarover wordt beschikt kan de aanneemovereenkomst worden gesloten, verstrekt de bank hypotheek en kan er begonnen worden met bouwen. De datum waarop moet worden beschikt over een in werking getreden omgevingsvergunning ligt bij individuele zelfbouw maximaal 18 maanden en bij bouwgroepen maximaal 24 maanden na het sluiten van de optieovereenkomst. Heeft de zelfbouwer/bouwgroep op de betreffende datum geen omgevingsvergunning dan ontbindt de gemeente de erfpachtovereenkomst en kan de gemeente haar vrijheid van handelen hernemen.
- Wanneer de uiterste datum waarop de zelfbouwwooning(en) voltooid moet(en) zijn wordt overschreden geeft de gemeente onverplicht extra tijd om de bouw alsnog te voltooien. De extra tijd is verlengd van 1 maand naar 3 maanden.

#### **Stand van zaken zelfbouwaanbod 2011-2014:**

Van de zelfbouwprojecten die sinds 2011 op de markt zijn gebracht zijn pas bij twee projecten de uiterste data waarop de zelfbouwwoningen voltooid dienen te zijn verstreken. Dit betreft de eerste tranche Zeeburgereiland en de s'-Gravendijkdreef (stadsdeel Zuidoost). In de tranche Zeeburgereiland (aanbod in 2011, 36 kavels in een rij) is boeteoplegging niet noodzakelijk gebleken. In geval van de s'-Gravendijkdreef (aanbod 2011, 15 kavels voor vrijstaande woningen) ontstaat mogelijk per 1 september een boetegeval.

#### **Gevraagd besluit:**

1. kennis te nemen van onderhavige notitie;
2. In te stemmen met het voortzetten bij het aanbod vanaf 2015 van het gevoerde beleid inzake de boeteoplegging bij zelfbouw bij niet tijdige voltooiing van de woning.