Tegen welke problemen lopen we aan bij de zelfbouwkavels?

- Onderlinge conflicten bij zelfbouwers waardoor de bouw stil is stil komen te liggen.
  - 04-15
  - 11-11
  - 13-04
- De oplevertermijn wordt overschreden.
  - 05-07
  - 08-04 (door vertraging NUTS voorzieningen)
  - 08-05
  - 08-06
  - 09-03
  - 10-08 (door vertraging NUTS voorzieningen)
- Leegstand, de kavel verkeert vaak in een niet volledig afgewerkte/ slordige staat.
  - 09-11
  - 09-13
  - 10-06
  - 10-11
  - 10-12
- Er wordt gebouwd volgens niet vergunde plannen.
  - 09-09
  - 13-13
- De bouw zorgt voor overlast bij buren.
  - 12-04 en 12-05 (deze erfpachter wil met de gemeente in gesprek)

Blok 4

04-15

Probleem: conflict tussen zelfbouwers waardoor er niet verder wordt gebouwd.

Het betreft een kavel met twee woningen waarbij de funderingspalen geslagen zijn. Hierna is niet verder gebouwd. De erfpachters zijn onderling in een (financieel) conflict. Een van de huishoudens, heeft op basis van de financiële situatie een ontheffing van de Zelfbewoningsplicht (ZBP) gekregen. Het andere huishouden, wil graag verder. Om verder te kunnen moet er een nieuw huishouden worden gevonden dat het aandeel van de eerst genoemde familie overneemt, of er moeten twee nieuwe huishoudens komen om de hele kavel over te nemen. Nieuwe huishoudens moeten eerst nog door bibob procedure.

Stand van zaken

5.1, 2, e heeft een brief opgesteld voor beide erfpachters waarin wij de opties voorleggen (beide verkopen hun aandeel aan twee losse verkopers of de ene familie verkoopt haar aandeel aan iemand anders. In deze brief geven wij aan dat er binnen 1 maand na dagtekening vd brief bewezen schot in de zaak moet zitten, de zelfbouwers moeten beiden een inhoudelijke reactie geven met een onderbouwd voorstel. Daarnaast wordt in de brief aangegeven dat ze tot 1 april

hebben om tot definitieve afspraken met toekomstige kopers te komen, anders gaat de gemeente over tot boeteoplegging (met benoeming van de boete).
Indien bovenstaand niet gebeurt, zien wij dan een oplossing vanuit de gemeente?

Blok 5

05-07 IND
Probleem: oplevertermijn.
Een 5.1, 2, e kavel. Oplevertermijn is 1 december. Kavel 05-07 heeft inmiddels een andere afbouwaannemer en de zelfbouwer heeft ontheffing van de Zelfbewoningsplicht op grond van verandering van leefomgeving en scholing voor de kinderen. Hij heeft toestemming gekregen om de kavel te verkopen wanneer de kavel voldoet aan de voorwaarden van het projectteam (wind/waterdicht, vrije openbare ruimte, steigervrij) en vanuit het SDO nog extra eisen. De kavel is wel wind/waterdicht maar hekken zijn nog niet weggehaald.
Wat is benodigd voor dit kavel, behalve nauw overleg met SDO?

Blok 8

08-04 SIHK
Probleem: oplevertermijn is niet gehaald.
De deadline voor deze kavel stond op 1 augustus 2025. Het is in verregaande staat van gereedheid, maar nog altijd niet opgeleverd voor het projectteam. Laatste contact is van vrijdag 17 oktober via 5.1, 2, e 5.1, 2, e, waarin wij het verzoek doen om de bouwhekken weg te halen en het bouwmateriaal van de voorzijde te verplaatsen naar de achterzijde. Enkel de hekken om de waterput en de bouwkast mogen blijven staan. Gevels verder WWD. In afwachting van de garagedeur is hier een OSB plaat geplaatst**.** 5.1, 2, e is in dit geval een van de oorzaken van de vertraging in de eindoplevering. Vooralsnog zijn wij hier coulant wegens overmacht. Op deze mail is niet gereageerd. 5.1, 2, e heeft een mail gestuurd ter opvolging, aanleg NUTS voorzieningen staat nu gepland voor week 6 ipv week 2 2025
Verwachting is dat dit kavel wordt opgeleverd?

08-05 SIHK
Probleem: oplevertermijn is ruimschoots overschreden.
Kavel had opgeleverd moeten zijn op 1 november 2024. In juni 2025 is er een voortgangsgesprek geweest waarna is afgesproken dat de laatste punten tijdens en direct na de zomer zijn uitgevoerd. Dit is niet gebeurd. Het contact met de zelfbouwers verloopt zeer moeizaam. Op 22 oktober is de kavel besproken met 5.1, 2, e 5.1, 2, e, waaruit naar voren is gekomen dat we de volgende stappen ondernemen:

1. Brief met vermelding van boete en termijn tot einde jaar of 1 februari (nog niet besloten, actie voor 5.1, 2, e 5.1, 2, e en Jan-Leo 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
2. Hierop volgende een laatste waarschuwing
3. In het uiterste geval toch de boete op leggen.

Het probleem bij de kavel is dat het niet wordt afgebouwd, maar wel in verregaande staat van gereedheid verkeerd. Dat maakt de boete afweging ingewikkeld. Ander probleem is dat een criterium voor het opleggen van de boete overlast voor omwonenden is, en in dit geval worden de aangrenzende kavels niet bewoond. Dat is dus moeilijk hard te maken.

Update SDO: De Bibob is nog steeds niet akkoord is (erfpachters moeten al heel lang aanvullende stukken indienen, dit is nooit gebeurd). SDO verkent nu de volgende opties

1) Vergunning intrekken (heeft niet de voorkeur, gebouw is grotendeels af)
2) Een bouwstop opleggen

Vraag is, zijn wij niet te laat in tijd, en hebben wij de benodigde procedure doorlopen, brieven schrijven met deadline etc.

08-06

Probleem: oplevertermijn overschreden en leegstand.

Dit 5.1, 2, e had op 1 april 2024 opgeleverd moeten zijn. Is wel opgeleverd voor het projectteam, maar onbewoond en niet gereed gemeld door SDO. Contact met de zelfbouwers is moeizaam. Zo nu en dan worden er installateurs en schilders gezien. Op 21 oktober hebben de bouwers laten weten dat de definitieve garagedeur eindelijk is geplaatst en geven de bouwers aan op korte termijn de woning te gaan betrekken. Wij hebben geadviseerd zo snel mogelijk een afspraak te maken met SDO voor eindoplevering, tot op heden niet gebeurt.

Welke mogelijkheden zien wij op dit kavel, kan SDO hier iets in doen?

Blok 9

09-03 IND

Probleem: oplevertermijn en financiële problemen zelfbouwer.

Kavel 09-03 behoort ook tot de 5.1, 2, e Na het faillissement van één van zijn het bv's dat hier bouwde heeft de erfpachter het heft in eigen hand genomen. Alleen stapelen de problemen nu op (de nieuwe afbouwaannemers zijn veel duurder dan begroot) en is het financieel niet meer houdbaar om de kavel naar oorspronkelijk ontwerp af te bouwen.

Op 20 oktober hebben we een vrijstelling van Zelfbewoningsplicht gegeven (mail met brief op 20 oktober 2025). Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan dat de kavel wordt gesplitst en in twee woningen kan worden opgedeeld. Dit zou een oplossing kunnen zijn voor de financiële problemen en een mogelijkheid om de kavel af te ronden.

Wanneer moet de keuze voor dit kavel in beeld zijn?

09-09 SIHK

Probleem: overschrijding opleverdatum en afwerking kavel niet volgens tekeningen

Deze kavel had opgeleverd moeten zijn op 1 december 2024. Het is in verregaande staat van oplevering, maar de afwerking blijft achterwege. Hierover is veel contact geweest met de zelfbouwers, zonder resultaat. Op 9 oktober is de officiële laatste waarschuwing gestuurd naar zelfbouwers, waarin de mogelijkheid van een boete wordt vermeld.

De ultieme datum die in deze brief voor oplevering is gesteld is 1 december 2025. Bij uitblijven van reactie moet er overleg volgen hoe hiermee om te gaan.

Sinds donderdag 23 oktober is er contact tussen de bouwers en 5.1, 2, e Er zijn vragen over de plaatsing van een tweede riolering en een reeds geplaatst raam/uitgang. De vraag is of dit goed geplaatst is; voor dit kavel komen namelijk drie traptreden in het definitieve maaiveld.

Op dit moment ligt de actie bij de erfpachter. Die is verzocht om extra informatie te geven over de plaatsing van het riool en tekeningen van de muur. Mocht de uitvoering niet kloppen met de tekeningen en daarmee het maaiveld in de weg zitten, dan moet er een oplossing komen. Die kan liggen in een aanpassing in het maaiveld (trap iets verplaatsen) en anders bij het kavel.

Wanneer gaan wij met deze erfpachters in gesprek?

09-11 IND

Probleem: kavel is onbewoond en in slordige staat, oplevertermijn niet gehaald.

Deze kavel is onbewoond en in slordige staat. De officiële opleverdatum was 1 maart 2025. De zelfbouwers geven aan dat de kavel gereed is gemeld bij SDO, maar die weten van niets. Tot voorkort kwam de 5.1, 2, e ook niet voor in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Er is een mail gestuurd naar zelfbouwer op 23 oktober waarin wordt gemaand om de openbare ruimte vrij te maken, uiterlijk 1 december, waarin de mogelijke boete is benoemd.

5.1, 2, e is op maandag 27 oktober voor een opleveringsgesprek bij de kavel geweest. Het is wind en waterdicht en de afbouw gaat nu van start. Projectteam moet visueel schouwen om te bepalen of wij de kavel ook gereed vinden

Hoe nu verder, is dit gereed voor Projectteam en SDO?

09-13 IND

Probleem: leegstand.

Kavel is gereed gemeld in 2023, maar nog altijd onbewoond. De kavel is ook opgeleverd bij SDO. Het projectteam heeft de kavel gemeld bij Team Leegstand en Ondermijning (contactpersoon: 5.1, 2, e, 5.1, 2, e . Op 10 oktober is er een Leegstandgesprek geweest op locatie waarbij de eigenaar aanwezig was. Het pand is op dit moment nog onbewoond en in (stilliggende) verbouwing. Eigenaar geeft aan dat hij in februari weer zicht heeft op financiering bij de bank, maar dit is niet zeker. Per 1 februari verloopt ook de Zelfbewoningsplicht.

Wat als er geen actie komt, welk middel hebben wij als gemeente?

Blok 10

10-06 IND
Probleem: leegstand.
Kavel is al geruime tijd gereed voor projectteam, maar nooit afgebouwd, opgeleverd en bewoond. Inmiddels is de woning gesplitst naar 3 woningen. De verwachting is dat de kavel zal worden afgebouwd en de woningen verkocht.
Is hier vanuit SDO iets meegedaan?

10-08 IND
Probleem: oplevertermijn door problemen met NUTS voorzieningen.
Kavel had gereed moeten zijn op 1 maart 2025. De kavel is WWD en steigervrij, maar heeft nog geen vrije openbare ruimte. Door problemen met NUTS voorzieningen lukt het niet om de kavel op te leveren. Op 1 oktober hebben wij de zelfbouwer via de mail verzocht om uitstel van bouwtijd aan te vragen. In reactie op rappel geeft erfpachter op 15 oktober aan dat de voorzieningen medio november worden aangesloten. Wij gaan verlenging van bouwtijd geven tot 1 januari.
Projectteam moet afwachten of dit gebeurt. Is de officiële weg bewandelt vanuit SDO?

10-11 SIHK
Probleem: leegstand
Kavel die gereed is voor het projectteam, maar niet is afgebouwd en onbewoond is, maar wel splitsingsvergunningen heeft gekregen op woningen.
Wat is hier mee gebeurt vanuit SDO?

10-12 SIHK
Probleem: leegstand
Kavel die gereed is voor het projectteam, maar niet afgerond en onbewoond is, maar wel splitsingsvergunningen heeft gekregen op woningen.
Wat is hier mee gebeurt vanuit SDO?

Blok 11

11-11 SIHK
Probleem: onderling conflict waardoor bouw niet vordert.
Kavel met zeer grote problematiek. Deze SIHK bestaat uit drie huishoudens. De zoons van twee van deze huishoudens hadden samen een bouwbedrijf. Dit bedrijf zou deze kavel bouwen. De zoons hebben ruzie gekregen met rechtszaken over en weer. Het bedrijf is failliet en de bouw ligt sindsdien stil. Intern is de SIHK verdeeld 2 families enerzijds, 1 familie anderzijds, partijen praten niet meer rechtstreeks met elkaar. Sinds 1 oktober 2025 is de

boete officieel aangezegd, de factuur is medio oktober voor het eerst verstuurd.
Tegen de boete is binnen de juridische termijn (1 maand) bezwaar ingediend door de 1 familie. Dit wordt beoordeeld door het projectteam en JZ.
Welke mogelijkheden zien jullie nog meer behalve een boete?

Blok 12
12-04 en 12-05
Probleem: oplevertermijn is niet gehaald, de bouw zorgt voor overlast bij de omgeving
Twee Yurttas kavels naast elkaar. Zij bouwen samen, maar zijn afzonderlijk van elkaar uitgegeven, met eigen bouwtermijnen. Hebben ernstige vertraging, waarbij de aannemer aan te wijzen is als schuldige.
Kavel 12-05 had in maart 2025 moeten opleveren, 12-05 op 1 februari 2025. De zelfbouwers reageren beide niet of nauwelijks op contactverzoeken vanuit de gemeente (mail en telefoon). Op 14 oktober is digitaal overleg geweest met de kaveleigenaar van 12-04.
Situatie kavel: begane grond en eerste verdieping laag zijn opgebouwd met pre-fab panelen. De panelen voor de volgende verdiepingen zijn begin september geleverd en staan her en der op het eiland. Deze aannemer bouwt vaak op zaterdag en altijd onverwacht. Hij veroorzaakt hierdoor vaak overlast aan de buurt. Daarnaast weten de toezichthouders van het stadsdeel én van het ingenieursbureau vaak niet wanneer er gebouwd wordt, waardoor veiligheidscontrole pas achteraf kan plaats vinden.
N.a.v. het gesprek van oktober 2025 is vanuit 5.1, 2, e een mail gestuurd naar de aanwezig erfpachter van 12-04 met een samenvatting van het gesprek. Ook staat hierin dat de gemeente voornemens is om een boete op te leggen wanneer de woning op 1 februari 2026 niet voltooid is
5.1, 2, e stelt ook voor beide kavels een laatste waarschuwingsbrief op met een termijn tot 1 februari voor voltooiing van de woning. Daarna kan de boete worden aangezegd.
In afwachting van oplevering uiterlijk 1 februari 206, 12.05 wil met de gemeente in gesprek.

Blok 13
13-04 SIHK
Probleem: oplevertermijn op 1 januari 2026, onderling conflict.
Een 5.1, 2, e kavel. Hebben uitstel op uitstel gekregen, inmiddels is de bv die hier bouwde failliet. De bouwgroep bouwt nog wel door. Deadline staat nu op 1 januari 2026, Er is een onderling conflict tussen 2 van de 3 zelfbouwers, praten niet direct met elkaar
Wanneer het ernaar uitziet dat de termijn niet wordt gehaald, wat te doen? Gaan we over tot een boete?

13-13 SIHK
Probleem: risico op bouwen volgens niet vergunde plannen, gaat frictie veroorzaken met achterburen.

Net begonnen met bouw. SDO is hier betrokken partij, de bouwgroep bouwde anders dan oorspronkelijk vergund. Dit moet worden gecorrigeerd, SDO 5.1, 2, e) is hier leidend. Advies om contact te houden over de voortgang van de bouw. Het risico dat er tóch gebouwd gaat worden volgens de niet-vergunde plannen is reëel. Dit gaat frictie veroorzaken met de achterburen. De casus is namelijk dat er volgens de vergunning tot aan 2m van de erfgrens gebouwd gaat worden, maar volgens tekeningen tot aan deze erfgrens. En in de vergunde situatie komt er een openfietsenhok, maar volgens tekeningen komt er een afgesloten ruimte die onderdeel is van de woning. Een van de buren heeft hier al meermaals vragen over gesteld en geeft aan de uitgegeven vergunning van de gemeente juridisch te willen laten toetsen.
Wat is momenteel de status van dit kavel?