In mijn brief d.d. 11 december 2019 heb ik u herinnerd aan de in bijzondere bepaling 5a,5b en 5c van de erfpachtvoorwaarden opgenomen verplichting uw woning uiterlijk vóór 8 december 2019 te voltooien op straffe van een boete bij overschrijding van € 10.000, - voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt met een maximum van € 120.000,-, waarbij een gedeelte van een maand voor één volle maand wordt gerekend.

In die brief heb ik ook beschreven wat onder voltooid is begrepen en dat ik zal overwegen geen boete op te leggen als de woning weliswaar naar die definitie nog niet voltooid is, maar wel zodanig gevorderd, dat:
① deze van buiten geheel is voltooid volgens het vergunde bouwplan;
② de steigers zijn verwijderd waardoor er geen werkzaamheden aan de buitenkant van de woning meer plaats vinden;
③ geen werkzaamheden meer plaatsvinden aan de buitenkant van de woning.

In mijn brieven d.d. 8 maart 2019, 18 juli 2019 en 8 december 2019 heb ik u gemeld dat is geconstateerd dat u niet aan deze bouwverplichting hebt voldaan. In mijn brieven van 18 juli 2019 en 19 december 2019 is aan u medegedeeld dat uit coulance nog geen boete aan u werd opgelegd, waardoor u tot uiterlijk 8 maart 2020 de tijd kreeg om uw zelfbouwwoning kavel 5.1.2.e te voltooien.

Op 8 maart 2020 is helaas opnieuw geconstateerd dat u niet aan uw bouwverplichtingen heeft voldaan. Ook was de bouw nog niet zo ver gevorderd, dat de woning van buiten geheel was voltooid en de steigers waren weggenomen, zodat geen werkzaamheden aan de buitenkant van de woning meer plaats zullen vinden. De gemeente vordert hierbij nadrukkelijk nakoming van de verplichting tot voltooiing van de bouw.

Ik betreur dat het zover heeft moeten komen, maar de verplichting om de bouw tijdig te voltooien wordt opgelegd zodat de overlast voor de bewoners in de omgeving beperkt wordt tot de bouwperiode.

Zoals eerder aangekondigd leg ik u hierbij op grond van artikel 5a, 5b en 5c van de erfpachtvoorwaarden per 8 maart 2020 een boete op van € 10.000,--. De nota met acceptgiro wordt u separaat toegestuurd.

U zult volgens het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden iedere volgende maand dat u verder in gebreke blijft aan uw bouwverplichtingen te voldoen opnieuw een boete verschuldigd zijn van € 10.000,- per maand met een maximum van € 120.000,--.

Als u binnen één maand na 8 maart 2020 wel uw woning heeft voltooid, dan ben ik bereid de aan u opgelegde boete kwijt te schelden.

Mogelijk bent in deze situatie terecht gekomen door een situatie van overmacht, dat wil zeggen geheel veroorzaakt door externe omstandigheden die niet aan u te wijten zijn en niet voor uw risico dienen te komen. Daarom geef ik u graag geheel onverplicht de mogelijkheid om vóór 16 april 2020 schriftelijk aan de hand van te overleggen nadere bewijsstukken aan te tonen dat:

- u er alles aan heeft gedaan om de zelfbouwwoning binnen de daaraan gestelde uiterste datum volledig voltooid te hebben; en
- het verzuim uitsluitend te wijten is aan externe omstandigheden, die geheel buiten uw invloedsfeer liggen en in redelijkheid niet voor uw rekening en risico komen. Daarbij dient u onderbouwd aan te geven hoeveel tijd u nog nodig heeft voor de voltooiing van uw woning.

Op basis van de van u te ontvangen informatie zal ik beoordelen of ik daarin gegronde redenen zie om de opgelegde boete kwijt te schelden en de boeteoplegging tot een door mij vast te stellen datum op te schorten.

Ik geef u alvast mee dat de keuze voor (en faillissement van) een adviseur, opdrachtnemer of een aannemer geen situatie van overmacht oplevert, omdat dit voor uw rekening en risico als zelfbouwer (opdrachtgever) komt en daarom geen reden voor opschorting van de boete is. Tenzij u kunt aantonen dat u er alles aan heeft gedaan om het optreden van dit risico te voorkomen en/of te verzekeren en de ontstane vertraging zoveel als mogelijk te beperken.

Voor de goede orde wijs ik u erop dat dat de boete verschuldigd blijft als:

- U argumenten aandraagt dan wel een onderbouwing aanlevert die naar mijn oordeel niet of onvoldoende aantonen dat er gronden voor kwijtschelding van de boete en opschorting van de boeteoplegging bestaan; of
- Ik geen reactie van u binnen de daarvoor gestelde termijn ontvang.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zend ik u deze zowel aangetekend met handtekening retour, per gewone post als per mail.

Ik vertrouw erop u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

C.T.M. Schippers
Directeur
Grond en Ontwikkeling