Van: 5.1,2,e
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)
Datum: dinsdag 23 februari 2021 11:45:05

Vriendelijke groet,

5.1,2,e
Team Zelfbouw

Gemeente Amsterdam

T 06 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Grond en ontwikkeling
Weesperplein 8, 1018 XA, Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 19 februari 2021 10:51
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)

Goedemorgen 5.1,2,e,

Zoals besproken hebben wij de kwestie inzake de inschrijving en de notificatielijst voorgelegd aan 5.1,2,e .

Hij komt ook tot de conclusie dat het lotingsresultaat in stand moet blijven. Het risico van een herloting is groter en heeft meer nadelige gevolgen dan het risico dat een geïnteresseerde die op de notificatielijst stond (en niet is geïnformeerd) met succes een schadevergoeding kan krijgen.

Het belang van de ingelote inschrijvers weegt in dit geval groter dan het belang van de niet genotificeerde geïnteresseerden. Laatstgenoemden hebben eventueel recht op schadevergoeding vanwege een gemiste kans. Echter deze kans is vrij gering en een schadevergoeding zal niet groot uitvallen. (als die al wordt toegewezen).

Zie hieronder het advies van 5.1,2,e .

Ben je ermee akkoord dat de ingelote inschrijvers kunnen worden bericht?

Groeten 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 17 februari 2021 17:25
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)

Beste 5.1,2,e en 5.1,2,e ,

Naar aanleiding van deze vraag hadden wij vorige week al even telefonisch overleg.

Conclusie
Mijn inschatting is dat - ervan uitgaande dat de gepubliceerde procedure correct is gevolgd - het lotingsresultaat is stand moet blijven vanwege het gelijkheids- en transparantiebeginsel (dit werkt door o.g.v. art. 3:14 BW). Tegelijkertijd kunnen geïnteresseerden die op de notificatielijst voor de Houthavens stonden en geen inschrijving hebben kunnen doen, mogelijk aanspraak maken op een vergoeding van 'kansschade', doordat de gemeente het vertrouwen had gewekt dat zij een notificatie ontvingen zodra de kavels voor de Houthavens zouden worden uitgegeven (art. 3:35 c.q. 3:14 BW) en mits er sprake was van een reële kans op een kavel.

Of zij ook aanspraak kunnen maken op het opnieuw doorlopen van de tenderprocedure / loting, betwijfel ik. Met het opnieuw doorlopen van die tenderprocedure worden immers de belangen van de huidige 'winnaars' geschonden. Mijn verwachting is dat die belangen zullen prevaleren, indien de gemeente de procedure conform de gepubliceerde stukken correct heeft doorlopen.

Indien en zodra de kavels zijn gegund en de erfpachtovereenkomsten zijn gesloten, zijn deze m.i. niet vernietigbaar / aantastbaar door degenen die op de notificatielijst voor de Houthavens stonden. De huidige 'winnaars' zijn immers verkrijger te goeder trouw.

Winnaars inschrijfprocedure
Voor de inschrijf-, lotings- en toedelingsprocedure gold de volgende procedure (zie o.a.: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/individuele-zelfbouw/inschrijving-loting-toewijzing/.). Hieruit blijkt dat:

1. Geïnteresseerden zich uitsluitend konden inschrijven tussen 4 december 2020 en 10 januari 2021;
2. Inschrijving digitaal plaatsvond door het invullen van een formulier en de betaling van een inschrijfsom van € 1.000 via iDeal;
3. Op basis van de ontvangen inschrijvingen (voorkeur kavels, etc.) worden de kavels toegedeeld; indien er sprake is van overinschrijving vindt toedeling plaats door loting;

Alle inschrijvers mogen er op basis van deze regels op vertrouwen dat een kavel dat zij door loting toegewezen krijgen, ook voor hen bestemd is. De tenderregels bevatten immers geen voorbehoud op dat punt. Dat betekent dat de gemeente het lotingsresultaat niet kan wijzigen of de inschrijfprocedure en loting opnieuw kan uitvoeren. Dat is namelijk in strijd met het gelijkheids- en transparantiebeginsel en zou (kunnen) leiden tot willekeur. Dat de loting nog niet bekend is gemaakt, is m.i. niet relevant. De gemeente dient te handelen conform de door haar opgestelde en gepubliceerde regels.

Zou de gemeente de inschrijfprocedure heropenen voor de selecte groep van geïnteresseerden die op de notificatielijst staan, dan is dat in strijd met de gepubliceerde inschrijfvoorwaarden en schiet de gemeente toerekenbaar tekort, c.q. handelt de gemeente onrechtmatig, jegens de huidige winnaars. Deze kunnen dan een schadeclaim instellen. Hoe hoog deze claim zal zijn, kan ik op grond van de huidige gegevens niet

beoordelen.

Gedupeerde geïnteresseerden

Tegenover de rechten en belangen van de 'winnaars' staan de rechten en belangen van de gedupeerde geïnteresseerden van de notificatielijst voor de Houthavens. Deze mochten er op basis van eerdere informatie van de gemeente op vertrouwen dat zij een notificatie zouden krijgen zodra de kavels in de Houthavens op de markt zouden komen. Nu de gemeente hen geen notificatie heeft gestuurd, is hen een kans ontnomen om in te schrijven. Dat wil zeggen, indien en voor zover zij aannemelijk maken dat zij niet voor 10 januari jl. op de hoogte waren dat de kavels op de markt kwamen.

Gedupeerden zouden alsnog nakoming kunnen vragen. De vraag is echter in hoeverre nakoming door de gemeente nog mogelijk is. Mijn inschatting is dat van de gemeente niet meer kan worden gevergd dat zij nakomt. De inschrijfprocedure is immers gesloten en de kavels zijn verloot. Daarmee is nakoming niet meer mogelijk zonder dat de gemeente toerekenbaar tekort schiet jegens de huidige winnaars, c.q. onrechtmatig jegens hen handelt. In dat geval verwacht ik dat het belang van de huidige winnaars bij uitgifte van de kavels waarop zij op basis van de doorlopen procedure recht hebben, zwaarder weegt dan het belang van de gedupeerde geïnteresseerden om alsnog kans te maken op zo'n kavel. Daarbij speelt ook mee dat de loting breder is dan alleen de 4 kavels in de Houthavens.

Kansschade

De gedupeerden kunnen onder omstandigheden wel aanspraak maken op vergoeding van hun schade. Aangezien het slechts gaat om het missen van een kans op het bemachtigen van een kavel, moet voor de begroting van de schade rekening worden gehouden met die gemiste kans. Die kans is vrij gering. In totaal ontving de gemeente het volgende aantal inschrijvingen:

Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
103	116	97	112

Afhankelijk van het aantal gedupeerden dat geen notificatie heeft ontvangen, niet op de hoogte was en zich wel had willen inschrijven (maximaal circa 100 personen), gaat het om een kans van 1 op 100 tot 1 op 200 per kavel. Daarmee is die kans bijzonder gering en zal een eventuele schadevergoeding per persoon ook niet groot uitvallen. De vraag is zelfs of de kans zo gering is dat er geen sprake meer was van een reële kans. Als dat laatste het geval is, dan hebben gedupeerden geen recht op vergoeding van kansschade (zie HR 21 december 2012, NJ 2013, 237 en HR 19 juni 2015, NJ 2016.1).

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1,2,e
Directie Juridische Zaken
Bestuur & Organisatie

Gemeente Amsterdam

T 06 5.1,2,e
F 020 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr (do om de week)

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 15:27
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)

Hoi 5.1,2,e ,

Wil je deze uitstaande vraag ondanks alle 5.1,2,e perikelen niet vergeten.

Eigenlijk zou de uitslag loting vorige week al bekend worden gemaakt, dus 5.1,2,e vroeg mij zonet wanneer ze bericht kan verwachten.

Alvast bedankt.

Groeten 5.1,2,e

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 8 februari 2021 17:47
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)

Dag 5.1,2,e ,

In het kader van de zelfbouwkavels hebben 5.1,2,e en ik (afgelopen donderdag) de volgende juridische vraag ontvangen van het project Houthavens. Daar worden zes zelfbouwkavels aangeboden. Deze casus is reeds besproken met 5.1,2,e en zij vroeg mij deze ook aan jou voor te leggen.

Ik licht het eerst even toe om vervolgens tot de vraag te komen.

Aanleiding:
Alle zelfbouwkavels worden aangeboden op de zelfbouwmarkt. Vervolgens start de inschrijving voor deze kavels.
Op dit moment is voor de zelfbouwkavels de inschrijving gesloten. Vervolgens vindt een loting plaats. De projecten staan nu op het om de uitslag van de loting mede te delen aan de inschrijvers van alle projecten. Echter blijkt op de website van het project Houthavens een notificatielijst te zijn waar niemand (ook niet binnen het project) van wist. De notificatielijst houdt in dat zodra de inschrijving wordt geopend, geïnteresseerden daarvan op de hoogte worden gebracht. Hetgeen helaas niet is gebeurd. Er staan circa 100 mensen op deze lijst die niet op de nieuwsbrieven (nieuwsbrief van de Houthaven ca. 2000 adressen en op de nieuwsbrief van Zelfbouw ca. 3000 adressen) waren geabonneerd.

Gezien de aandacht die wordt geven aan de inschrijving op de kavels en de zelfbouwmarkt is er grote kans dat deze mensen via de nieuwsbrief of anderszins bekend zijn geworden met de start van de inschrijving en al geen interesse (meer) hadden t.t.v. de inschrijving. De notificatielijst geeft geen recht op een kavel, enkel de verwachting dat er een bericht zal worden gestuurd.

Bij het project zelfbouw hebben zij nu de volgende vraag: kan de uitslag van de loting worden bekendgemaakt of moet er een herloting plaatsvinden omdat de geïnteresseerden op de notificatielijst niet zijn geïnformeerd over de start van de inschrijving.

Argumenten om uitslag van de loting mede te delen zoals gepland:
- De gemeente heeft het proces zoals gebruikelijk aangekondigd (via de website/ nieuwsbrieven/publiciteitscampagne/ social media),
- Het proces van inschrijvingen en de loting bij de notaris is zorgvuldig doorlopen ,
- Doordat je op meerdere kavels kunt inschrijven wordt er 1 loting gedaan voor alle kavels. Je zult de loting geheel opnieuw moeten doen voor alle kavels (en niet alleen de kavels voor de Houthavens) en dat is niet wenselijk. Dat zou de inschrijvers die nu hoog op de ranglijst staan benadelen. Het opnieuw uitvoeren van een loting heeft als gevolg dat gedupeerden die nu hoog op de ranglijst staan diens plaats wordt ontnomen, waarover deze mensen zich terecht zouden kunnen beklagen. Bij een rechtsprocedure zouden zij de herloting kunnen aanvechten en ontbinding van de overeenkomst (met nieuwe hoge rangnummer) of schadevergoeding kunnen eisen, omdat het proces niet goed doorlopen is. De kans dat iemand een procedure begint is moeilijk in te schatten, maar het risico is aanwezig. Onze vraag is wat is de kans van slagen van een dergelijke procedure?
- Een ander gevolg van herloten is dat het administratief veel werk is.

Kanttekening:
- Door het project is in het verleden de melding op de website gezet. Het risico bestaat dat een of meerdere van de 100 adressen toch interesse heeft en zich beklaagt dat de inschrijving op de kavels Houthaven hem is ontgaan doordat hij zat te wachten op bericht. En daardoor geen kans heeft gehad om in te schrijven en in te loten. Het is een notificatie om te kunnen inschrijven (en de mogelijkheid te hebben om te worden ingeloot) en geen recht op een kavel. De kans dat iemand hierover een rechtsprocedure zou beginnen en de kans op succes achten we gering. Onze vraag is wat is de kans van slagen van een dergelijke procedure afgewogen tegen het risico van een procedure van een ingelote inschrijver? Zie hierboven.

Voorstel:
- De uitslag zoals gepland aan de inschrijvers van alle projecten mee te delen,
- Ingeval iemand van de notificatielijst zich benadeeld voelt en daarover gaat klagen excuses aan te bieden, maar het standpunt in te nemen dat deze persoon zich gemakkelijk op andere wijze had kunnen verwittigen van de inschrijving.

Overige vragen zijn:
- in hoeverre je met loting de vrijheid hebt je proces te stoppen en/of verplicht bent om kavels zoals aangekondigd toe te wijzen, oftewel hoe kansrijk een procedure kan zijn bij herloting.

Nb: 5.1,2,e is 5.1,2,e betrokken bij de zelfbouwkavels bij de Houthavens en kan jij voorzien van de benodigde documenten. Hij staat in de cc.

Tevens maak ik een afspraak met de betrokkenen om dit te bespreken.

Groeten 5.1,2,e