Notulen

Datum 20 november 2025

Vergadering donderdag 20 november 2025

Aanwezig 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e , 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 5.1, 2, e , 5.1, 2 5.1, 2, e 5.1, 2, e , 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Afwezig 5.1, 2, e , 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Onderwerp Breed overleg voortgang zelfbouwkavels

In dit overleg hebben we de stand van zaken met betrekking tot een aantal ‘probleem’ kavels besproken, en geprobeerd te duiden welke actiepunten we hierin kunnen ondernemen vanuit zowel het projectteam als het stadsdeel. Concreet lopen we tegen een aantal problemen aan bij een aantal kavels:

- Onderlinge conflicten bij zelfbouwers waardoor de bouw stil is komen te liggen.
- De oplevertermijn wordt overschreden.
- Leegstand, de kavel verkeert vaak in een niet volledig afgewerkte/ slordige staat.
- Er wordt gebouwd volgens niet vergunde plannen.
- De bouw zorgt voor overlast bij de buren.

Ook zijn er een aantal zaken waar de gemeente tegenaan loopt omdat er niet altijd gehandeld kan worden.

- Zelfbewoningsplicht: vanaf ingangsdatum erfpachtrecht. Ondanks de zelfbewoningsplicht blijven woningen leegstaan. Er kan een melding worden gemaakt bij Leegstand (Dienst Wonen), deze dienst kan pas handhaven nadat een woning 6 maanden is toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze registratie moet zichtbaar zijn in het BAG-register. Een woning wordt pas toegevoegd aan de woningvoorraad zodra de zelfbouwer een gereed melding bij SDO heeft gedaan en deze dienst de woning gereed heeft bevonden. Dit leidt ertoe dat Dienst Wonen geen handhavingsmogelijkheden heeft voor leegstaande woningen die niet gereed zijn gemeld.
- Boetebeleid. Vanwege het huidige boetebeleid heeft het projectteam steeds aangestuurd op wind/waterdicht. Hierdoor is de situatie ontstaan dat woningen van de buitenzijde gereed zijn, maar nog niet gereed zijn gemeld bij SDO. De wens bestaat om via de boete aan te sturen op de gereed melding bij SDO om leegstaande woningen en de daarbij behorende overlast tegen te gaan. **Actie:** 5.1, 2, e en 5.1, 2, e kunnen kijken in hoeverre het boetebeleid hiervoor ruimte biedt, en eventueel een wijziging voorleggen.

Deze problemen hebben we besproken aan de hand van de volgende kavels:

Onderlinge conflicten bij zelfbouwers waardoor de bouw stil is stil komen te liggen.
04-15. **Situatie:** een kavel met twee woningen waar niet verder wordt gebouwd door een onderling (financieel) conflict. Een van de huishoudens heeft een ontheffing van de ZBP gekregen, het andere huishouden wil graag verder. Er zijn brieven gestuurd naar de zelfbouwers waarin hun drie opties worden voorgelegd. 1) er wordt een nieuw huishouden gevonden dat het aandeel van de eerstgenoemde familie overneemt, 2) er moeten twee nieuwe huishoudens komen om de twee erfpachtrechten over te nemen en 3) één partij ontwikkelt beide woningen, dit kan een derde partij zijn of één van de huishoudens

Voor nu moeten we eerst de reactie van de zelfbouwers afwachten. Wel is er een ander probleem: het is onduidelijk of de fundering er wel is, dit zou in 2023 hebben plaatsgevonden. Een van de zelfbouwers geeft aan van wel en dat hier een rapport van is. André heeft dit op navraag ook bevestigd. Projectteam en 5.1, 2, e betwijfelen dit (er zijn weinig sporen van fundering en de laatste schouw wees uit dat er auto's op geparkeerd staan. Voor nu eerst vaststellen of dit ook daadwerkelijk is gebeurd. **Actie:** 5.1, 2, e gaat bij collega's vragen of zij foto's/bewijsstukken hebben van de fundering. 5.1, 2, e gaat dit rapport opvragen bij zelfbouwer en doorsturen aan 5.1, 2, e

11-11. Kavel met grote problematiek. De SIHK bestaat uit drie huishoudens die verdeeld is in twee families enerzijds, 1 familie anderzijds, partijen praten niet meer rechtstreeks met elkaar. Er zit nu wel beweging in. De boete is officieel opgelegd (hier is ook bezwaar tegen gemaakt), beide partijen moeten met een plan van aanpak komen over hoe de bouw af te ronden. Een van de partijen heeft nu wel een schikkingsvoorstel gestuurd naar de andere partij. We moeten afwachten of er een plan van aanpak gaat komen vanuit de zelfbouwers.

De opties om meer te doen dan het opleggen van de boete lijken hier klein. Bestuursdwang of beroepen op zorgplicht lijkt niet haalbaar.

De oplevertermijn wordt overschreden.

05-07. Een voormalig 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
woning gereed is gemeld SDO. De kavel is wel wind/waterdicht maar hekken zijn nog niet weggehaald. 5.1, 2, e heeft goed contact met deze zelfbouwer. Zelfbouwer moet nog een aantal kleine zaken afronden aan zijn woning, maar dit lijkt wel de goede kant op te gaan.

Ander probleem: er staat nog een container van 5.1, 2, e half op de kavel, half op de weg. 5.1, 2, e weigert te betalen om dit weg te halen. Primair gezien is het een

aangelegenheid tussen zelfbouwer en 5.1, 2, e We kunnen 5.1, 2, e aanschrijven om te vragen of het weg te halen, maar de kans is gering dat hij dit ook gaat doen. 5.1, 2, e gaat aan 5.1, 2, e voorleggen wat hiermee te doen.

08-04 (door vertraging NUTS voorzieningen). De deadline voor deze kavel stond op 1 augustus 2025. Het is in verregaande staat van gereedheid aan de buitenkant maar nog niet opgeleverd voor het projectteam en SDO. Het is wel WWD, Vanuit het projectteam meermaals het verzoek gedaan om bouwhekken weg te halen en de openbare ruimte vrij te maken, enkel de hekken om de waterput en de bouwkast mogen blijven staan. 5.1, 2, e is in dit geval een van de oorzaken van de vertraging in de eindoplevering. 5.1, 2, e heeft een mail gestuurd ter opvolging, aanleg NUTS voorzieningen staat nu gepland voor week 6 ipv week 2 in 2026. Formeel gezien zitten ze buiten de bouwtijd, dus de bouwer moet formeel verlenging van bouwtijd aanvragen en kunnen aantonen en onderbouwen dat er inderdaad wordt gewacht op de NUTS voorzieningen. Verwachting is wel dat de kavel wordt opgeleverd.

08-05.
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 , waaruit naar voren is gekomen dat we de volgende
stappen ondernemen. **Actie:** brief met vermelding van boete en termijn, hierop volgende een laatste waarschuwing en in het uiterste geval toch de boete opleggen.

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.

Bijkomend probleem is dat de bouwers nog steeds hun hypotheekakte moeten aanleveren, en de bibob niet akkoord is. De vergunning intrekken is niet wenselijk (kavel is al bijna afgebouwd), daarom is een bouwstop een van de weinige mogelijkheden die nog openliggen. Ook is er vanuit de gemeente niet goed gehandhaafd, doordat mensen wel mochten beginnen met bouwen terwijl bibob onder voorbehoud akkoord was. Ze willen waarschijnlijk de woning gaan verkopen na de zelfbewoningsplicht (na 1 november 2027). Kunnen we hier iets over besluiten? Een bouwstop moet wel onderbouwd worden, via integriteit en criminaliteit. **Actie:** Maandag spreekt 5.1, 2, e met iemand van ondermijning, hij koppelt dit terug.

08-06. Dit kavel had op 1 april 2024 opgeleverd moeten zijn. Is wel opgeleverd voor het projectteam, maar onbewoond en niet gereed gemeld door SDO. 5.1, 2, e heeft af en toe contact met ze. Op 21 oktober hebben de bouwers latenweten 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. **Actie:** 5.1, 2, e gaat erlangs, 5.1, 2, e en 5.1, 2, e gaan mailen of ze hun woning gereed hebben gemeld.

09-03. Kavel 09-03 behoort ook tot de 5.1, 2, e kavels. Na het faillissement van één van zijn 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. Ze hebben verlenging van de bouwtermijn gekregen. Het zijn welwillende mensen die het ook graag lijken te willen afronden, dus we verwachten dat dit wordt afgebouwd.

10-08 (door vertraging 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 hebben hem **verlenging bouwtijd tot 1 januari 2026 gegeven**.

Leegstand, de kavel verkeert vaak in een niet volledig afgewerkte/ slordige staat.

09-11. Deze 5.1, 2, e 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 kavel 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 5.1, 2, e geweest.
Het is wind en waterdicht en de afbouw gaat nu van start. **Actie:** 5.1, 2, e en 5.1, 2, e gaan schouwen of het gereed is. Ook per mail aanschrijven dat de

openbare ruimte vrij moet zijn, anders bellen als schrijven niet lukt. Tot nu toe lijken er wel vorderingen plaats te vinden.

09-13. 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 de Zelfbewoningsplicht.

10-06. 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. 5.1, 2, e e is hier mee bezig? 5.1, 2, e heeft begin volgende maand een afspraak met 5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e Bij hem neerleggen waar we tegenaan lopen? Zoals leegstand, niet afgebouwde kavels. Bewoners willen dat de gemeente hier iets aan doen. Bij overlast zou er eventueel een boete kunnen worden opgelegd wegens het overschrijden van de bouwtijd. Dus: als er klachten komen vanuit bewoners over specifieke kavels vragen of ze dit op papier kunnen zetten.

10-11.

10-12.

Er wordt gebouwd volgens niet vergunde plannen.

09-09. 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. André zou naar deze tekeningen gaan kijken, dit moet nog worden opgevolgd.
We verwachten niet dat deze kavel opgeleverd gaat zijn op 1 december. **Actie:** 5.1, 2, e en 5.1, 2, e gaan foto's maken tijdens schouw en daarna waarschijnlijk een boete aanzeggen.

13-13.
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 open fietsenhok, 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? 5.1, 2, e heeft de zelfbouwer gewaarschuwd dat hij moet bouwen volgens vergunning?

De bouw zorgt voor overlast bij buren.
12-04 en 12-05. Twee 5.1, 2, e 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 2026. De bouw gaat alleen zeer traag, omdat er enkel soms op zaterdag wordt gebouwd. Wel staat er een gesprek over 2 weken met bouwer van kavel 12-05 met 5.1, 2, e en 5.1, 2, e om de voortgang van de kavel te bespreken op initiatief van deze zelfbouwer. De boete zou een aanzet kunnen zijn dat ze een nieuwe aannemer gaan zoeken.