Gemeente Amsterdam

Memo t.b.v. zelfbouwkavel 5.1,2,e in Buiksloterham

Aan 5.1,2,e en Carolien Schippers
Van 5.1,2,e
Bijlage Bijlage 1: 2021 05 04 brief gedeeltelijke opschorting boete kavel 5.1,2,e

Datum 4 mei 2021

Inleiding

5.1,2,e is een zelfbouwer op kavel 5.1 in Buiksloterham. Hier zijn 17 zelfbouwwoningen voor particulieren gerealiseerd. De deadline voor het opleveren van de woning is, inclusief 1 jaar uitstel op basis van het coulancebeleid, op 1 juni 2020 verstreken. 15 zelfbouwers hebben de deadline van 1 juni 2019 gehaald, 1 andere zelfbouwer was voor 1 juni 2020 klaar, maar 5.1,2,e heeft 5.1,2,e woning nog niet af kunnen bouwen. Vanaf 1 juni 2020 wordt er conform het erfpachtcontract en het beleid van de gemeente iedere maand een factuur van 10.000 euro gestuurd naar de zelfbouwer tot een maximum van 120.000 euro. 5.1,2,e
De communicatie met 5.1,2,e kent inmiddels een lange geschiedenis. Ook over de boeteoplegging zijn inmiddels verschillende brieven/e-mails gestuurd en heeft er een gesprek plaatsgevonden op 12 november 2020. De (advocaat van de) zelfbouwer heeft verschillende keren verzocht om uitstel/kwijtschelding van de boete. 5.1,2,e heeft nu aangegeven ook met de ombudsman in gesprek te zijn en mogelijk ook de wethouder te informeren over dit proces. Om deze reden bevat dit memo –na onze conclusie - een gedetailleerde uiteenzetting van de feiten in dit dossier. Er is uitvoerig gecorrespondeerd in dit dossier. Deze correspondentie kan uiteraard worden toegestuurd.

Zoals gemeld heeft de 5.1,2,e verzocht om opschorting van de boete. Hierna volgt eerst ons voorstel hoe daar op dient te worden gereageerd.

Conclusie

Het geheel opschorten van de boete die aan de 5.1,2,e is opgelegd is niet aan de orde om redenen die in deze notitie, hieronder, worden genoemd. Belangrijkste redenen zijn:

- De boetes worden opgelegd conform het beleid van de Gemeente. Aan andere zelfbouwers wordt deze boete ook opgelegd.
- 5.1,2,e
- De keuze voor de aannemer en het verloop van het bouwtraject komt voor rekening en risico van de zelfbouwer.
- De buurt heeft veel overlast van het feit dat 5.1,2,e de bouw nog niet heeft afgerond.

Daarentegen heeft 5.1,2,e wel bewijsstukken geleverd en is er aanleiding de boete met 6 maanden op te schorten. De brief waarmee wij dit aan de 5.1,2,e zullen berichten hebben wij

bijgevoegd. In een gesprek dat daarvoor plaatsvindt kan de inhoud van de brief alvast gecommuniceerd worden aan 5.1,2,e

Voorstel tot opschorting van de boete voor een periode van in totaal 6 maanden
Op 27 april jl. heeft de gemeente een mail met bewijsstukken ontvangen van 5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e De Gemeente heeft deze bewijsstukken beoordeeld en komt tot de volgende conclusie:

- Op 11 november 2020 krijgt 5.1,2,e een e-mail van de kozijnenleverancier dat het uitbrengen van een offerte langer duurt. Het voorstel is de boete per 11 november 2020 voor 3 maanden op te schorten wegens COVID-19, tot 11 februari 2021.
- Op 19 februari heeft de gemeente het bericht gekregen dat 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e wordt beëindigd. Dit beoordelen wij als een situatie van overmacht waardoor vertraging is opgelopen. Echter is onduidelijk wat de precieze vertraging hier van is. Het voorstel is om van 11 februari 2021 tot 1 juni 2021 de boete op te schorten.

Opsomming van de feiten in dit dossier

Proces tot omgevingsvergunning
Op 10 oktober 2015 heeft 5.1,2,e een optieovereenkomst getekend en op 1 februari 2016 heeft 5.1,2,e de erfpachtaanbieding voor kavel 5.1,2,e in Buiksloterham geaccepteerd. De deadline voor het voltooien van de woning was 1 juni 2019. De deadline voor het hebben van een omgevingsvergunning was 1 januari 2018. 5.1,2,e haalt deze deadline niet, maar de gemeente besluit uitstel te verlenen, omdat het nog steeds realistisch was de bouw voor 1 juni 2019 af te ronden. De omgevingsvergunning wordt uiteindelijk op 7 januari 2018 verleend.

Uitgifte in erfpacht
Het proces tot aktepassering verloopt stroef. De gemeente dringt meerdere malen aan over te gaan tot aktepassering, ook met het oog op de steeds sneller naderende deadline dat de bouw moet zijn afgerond. 5.1,2,e wil voor aktepassering perse zijn woning splitsen en een aannemer hebben. In verband met de tijd ziet 5.1,2,e uiteindelijk van splitsing af. De beoogde aannemer geeft in juli 2018 aan niet verder te willen. 5.1,2,e moet dan op zoek naar een nieuwe aannemer. In september 2018 is er nog geen duidelijkheid ondanks herhaaldelijk aandringen van de gemeente om met elkaar in gesprek te gaan. De gemeente stuurt 5.1,2,e op 12 december 2018 een brief met de mogelijkheid het erfpachtrecht terug te leveren en dat anders over zal worden gegaan tot aktepassering. Eind december 2018 komt 5.1,2,e met het nieuws dat 5.1,2,e een aannemer heeft gevonden die de woning voor 1 juni 2019 afgebouwd heeft. De akte wordt uiteindelijk gepasseerd op 15 februari 2019.

Uitvoering
De aannemer waar 5.1,2,e vanaf juli 2018 mee in gesprek was geeft eind maart 2019 toch aan niet verder te kunnen, omdat hij elders een betere opdracht heeft. 5.1,2,e is dan al 8 maanden in gesprek met deze aannemer zonder dat dit tot een contract heeft geleid. 5.1,2,e vindt binnen twee weken een nieuwe aannemer die aangeeft de bouwtermijn niet te gaan halen. Uit de

ontvangen mails en correspondentie blijkt dat 5.1,2,e van het begin af aan twijfels had over deze aannemer maar is hier toch mee in zee gegaan. Op 11 juni 2019 (na de deadline) is de aannemer nog steeds niet gestart met bouwen. De Gemeente geeft aan dat 5.1,2,e drie maanden uitstel krijgt tot 1 september 2019. Vervolgens is er communicatie tussen 5.1,2,e en de gemeente waarin 5.1,2,e aangeeft de deadline van 1 september 2019 ook niet te gaan halen. Op 9 september 2019 krijgt 5.1,2,e het bericht dat 5.1,2,e in verband met het overgangsbeleid uitstel krijgt tot 1 juni 2020. Op 6 mei 2020 ontvangt de gemeente wederom een verzoek tot respijt. De aannemer heeft vele fouten gemaakt en 5.1,2,e geeft aan in een juridische procedure verwikkeld te zijn met de aannemer. Vanaf 1 juni 2020 legt de gemeente 5.1,2,e een boete op van 10.000 euro per maand.

Huidige situatie

5.1,2,e heeft een nieuwe aannemer gevonden die bezig is de bouw af te ronden. Dit zal waarschijnlijk nog drie maanden gaan duren. Op 1 juni 2021 zal de boete het maximale bedrag van 120.000 euro bereiken. Ondertussen loopt ook een procedure tegen de vorige aannemer. 5.1,2,e. 5.1,2,e beweert dat contractueel de boete doorgelegd kan worden aan de aannemer. Tussen de gemeente en 5.1,2,e hebben inmiddels al veel gesprekken/mailwisselingen en briefwisselingen plaatsgevonden waarbij de (advocaat van de) zelfbouwer verschillende keren heeft verzocht om uitstel/kwijtschelding van de boete. 5.1,2,e 5.1,2,e De Gemeente volgt hier echter het beleid en het erfpachtcontract. Belangrijk hierbij is ook dat er vergelijkbare situaties in Amsterdam zijn waarbij ook boeters zijn opgelegd aan zelfbouwers omdat zij niet op tijd klaar waren. Wij zouden niet kunnen uitleggen dat de boete in dit geval wordt kwijtgescholden terwijl bij andere zelfbouwers deze boete wel is opgelegd. Hieronder worden drie belangrijke andere argumenten genoemd waardoor 5.1,2,e vindt dat 5.1,2,e de boete niet hoeft te betalen en wordt het standpunt van de gemeente toegelicht:

- *Nadelige gevolgen wegens COVID-19:* 5.1,2,e / 5.1,2,f 5.1,2,e / 5.1,2,f

  Standpunt gemeente:
  - 5.1,2,e heeft door het aantonen dat 5.1,2,e / 5.1,2,f 5.1,2,e / 5.1,2,f twee keer drie maanden (dus in totaal 6 maanden) uitstel van betaling gekregen.
  - 5.1,2,e / 5.1,2,f 5.1,2,e / 5.1,2,f maar dit staat los van het feit dat 5.1,2,e woning niet op tijd af was/is en daarom de boete is opgelegd.
  - De Gemeente is bereid een coulante betalingsregeling te treffen met 5.1,2,e Hiervoor is door de gemeente een voorstel gedaan 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e Daarna kan 5.1,2,e. 5.1,2,e een groter bedrag per maand gaan betalen.
  - 5.1,2,e heeft meerdere malen aangegeven dat het door COVID-19 langer duurt de bouw van 5.1,2,e woning af te ronden. De Gemeente heeft 5.1,2,e nu meerdere keren de

mogelijkheid gegeven dit aan te tonen middels bewijsstukken zodat de boete, na positieve beoordeling van de stukken, voor een nader te bepalen termijn opgeschort kon worden. Op 27 april jl. hebben wij hier stukken van ontvangen. Zie toelichting onder opschorting boete.

- *Lopende procedure met de aannemer:* het kan volgens 5.1.2.e niet voor 5.1.2.e rekening en risico komen dat de aannemer malafide bleek te zijn. Er loopt een rechtszaak tegen de aannemer waarin de zelfbouwer de boete vordert.
  Standpunt gemeente:
  - De keuze voor de aannemer en het verloop van het bouwtraject komen voor rekening en risico van de zelfbouwer. In de erfpachtovereenkomst is aangegeven dat de datum van het voltooien van de woning een uiterste deadline is waarop alleen uitstel mogelijk is indien de vertraging aan de gemeente toerekenbaar is.
  - 5.1.2.e / 5.1.2.f [redacted]

- *Hoogte van de boete:* De boetes zijn dermate hoog dat hierdoor ook de voltooiing van de woning in gevaar wordt gebracht. De boete die de gemeente oplegt om de bouw de bespoedigen werkt in dit geval juist averechts.
  Standpunt gemeente:
  - De boete is bedoeld zelfbouwers te stimuleren op een gestelde periode klaar te zijn. De gemeente heeft ook meerdere malen brieven en telefoontjes gehad van de buren waarin is aangegeven dat de zelfbouwer overlast veroorzaakt. Sommige zelfbouwers wonen er inmiddels al meer dan twee jaar en wellicht hebben zij een hogere aanneemsom betaald en/of extra inspanningen geleverd om wel op tijd klaar te zijn. Ook heeft de gemeente de openbare ruimte later aangelegd, omdat deze anders weer beschadigd zou worden door de bouwwerkzaamheden.
  - Er is voldoende ontwikkeltijd gegeven om de bouw op tijd te kunnen afronden.
  - 5.1.2.e / 5.1.2.f [redacted]

- *Groen bouwen:* 5.1.2.e voert aan dat 5.1.2.e groen bouwt en hierdoor in lijn bouwt met de Amsterdamse ambities. Het zou zonde zijn als dit project sneuvelt door de boete van de gemeente.
  Standpunt gemeente:
  - Alle zelfbouwers moesten voldoen aan een kavelpaspoort waarbij duurzame en circulaire ambities een belangrijke rol speelden. Dit is echter geen argument om langer dan contractueel afgesproken over de bouw te doen.