Van: 5.1,2,e
Aan: 5.1,2,e
Cc: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)
Datum: woensdag 17 februari 2021 13:51:11

Beste 5.1,2,e,

5.1,2,e (G&O) verwees mij naar jou in verband met een vraag over de inschrijfprocedure voor zelfbouwers in de Houthavens. G&O heeft mij gevraagd te adviseren of de toedeling kan plaatsvinden o.b.v. de uitgevoerde loting, nu een aantal geïnteresseerden van tevoren geen notificatie heeft ontvangen. Ik probeerde je zojuist al even te bellen, maar kreeg je niet te pakken.

Voor mijn advies ben ik op zoek naar alle stukken die betrekking hebben op de uitgifteprocedure, zoals de (tender)brochure, inschrijfformulier, eventuele kavelpaspoort, cpt erfpachtaanbieding en andere stukken die beschikbaar zijn gesteld aan geïnteresseerden / inschrijvers. Heb je die voor mij?

Ik heb weliswaar op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/individuele-zelfbouw/inschrijving-loting-toewijzing/ de nodige info gezien, maar ik zou graag alle relevante stukken ontvangen.

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: woensdag 17 februari 2021 12:18:43
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Re: Zelfbouwkavels Houthavens (notificatielijst)

Hoi,

Hebben jullie voor mij nog de tenderbrochure, eventuele kavelpaspoort, etc voor deze uitgiften?

Ik heb weliswaar op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/individuele-zelfbouw/inschrijving-loting-toewijzing/ de nodige info gezien, maar zou graag de exacte inschrijfvoorwaarden, e.d. zien.

groet,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 15:27:55
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 <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