

## Verzoek om informatie op basis van de Wet Open Overheid

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

Amsterdam , 6 oktober 2022

Betreft: verzoek om informatie op basis van de Wet Open Overheid

Geachte gemeente Amsterdam,

Eind 2015 heeft u zelfbouwkavels uitgegeven op een "kavelmarkt". De kavels zijn begin 2016 bevestigd in een erfpacht aanbidding.

Aan alle zelfbouwers "lichting 2015" is vooraf duidelijk gemaakt dat er een deadline gold voor het voltooiën van de woning op de kavel. De gemeente zou een forse boete opleggen als de deadline niet zou worden gehaald. Aan ons werd verteld dat de boetes waren bedoeld om de overlast te beperken voor ons zelfbouwers. Ze waren gericht op het welzijn en woonklimaat van de (toekomstige) bewoners.

Gegeven de deadline, de boete en het welzinsargument, hebben de meeste zelfbouwers van mijn lichting er alles aan gedaan om de deadline te halen, waaronder het (moeten) sluiten van soms onvoordelige contracten met aannemers en het schrappen van bepaalde woonwensen.

Inmiddels kan geconstateerd worden dat verschillende huizen niet voor de deadline gereed waren en sommige niet eens bewoonbaar zijn. Dit gaat, zoals de gemeente al voorspelde, sterk ten koste van het woonplezier. Ik heb er nog dagelijks last van.

Als de gemeente er 'bovenop zit' en boetes ook daadwerkelijk oplegt zoals met de zelfbouwers is gecommuniceerd, dan zij het zo. Dan houdt de gemeente zich aan de afspraken en de zorgplicht richting zelfbouwers.

Mijn berekenen echter signalen waardoor ik twijfels heb over consequente en objectieve handhaving op naleving van de deadlines en het opleggen van de boetes. Als dat zo is dan heeft u de groep zelfbouwers die wel de deadline hebben gehaald ernstig benadeeld. Daarnaast ervaart deze groep – indien zij direct naast de woning wonen die niet op tijd af is, overmatig veel overlast en worden derhalve ernstig verstoord in hun woongenot. Ik ervaar in elk geval al vanaf de aanvankelijk gestelde deadline van 1 juni 2019 (meer dan drie jaar inmiddels) overmatig veel overlast en wordt daarmee ernstig verstoord in mijn woongenot. De overlast is in mijn specifieke geval dus zelfs gelijk aan de woonperiode omdat mijn buurman de gelegenheid heeft gekregen om pas na de aanvankelijk gestelde deadline van 1 juni 2019 te starten. Ik was toen – onder druk van de boetes, al woonachtig op mijn zelfbouwkavel. Dit specifieke kavel is tot op de dag van vandaag nog steeds niet bewoond en ik ervaar daar bijna dagelijks overlast door.

Om vast te kunnen stellen hoe de gemeente Amsterdam invulling heeft gegeven aan haar zorgplicht omtrent het woonklimaat van de zelfbouwers die wel op tijd klaar waren beschik ik niet over de nodige informatie. In het kader van de Wet Open Overheid (WOO) vraag ik daarom onderstaande lijst met documenten op. Afhankelijk van de uitkomst kan ik vervolgens kijken of er nog aanvullende acties volgen.

Lijst met informatie die in het kader van de WOO nu wordt opgevraagd:

1. Het vastgestelde boetebeleid van de gemeente Amsterdam met betrekking tot zelfbouwkavels dat van toepassing is op kavels die zijn uitgegeven in de periode 2015-2017 inclusief stukken omtrent besluitvorming (ambtelijk en bestuurlijk);
2. Het vastgestelde overgangsbeleid van het boetebeleid van de gemeente Amsterdam inclusief stukken omtrent besluitvorming (ambtelijk en bestuurlijk);
3. Alle (interne) communicatie (emails, gespreksverslagen, adviezen, whatsappberichten) in de periode 2018- heden tussen ambtenaren inzake zelfbouwers "lichting 2015" die de deadline niet gehaald hebben en waar boetes voor opgelegd diende te worden;
4. Alle (externe) communicatie (brieven, emails) tussen ambtenaren en zelfbouwers "lichting 2015" in de periode 2018 tot en met heden die de deadline niet gehaald hebben en waar boetes voor opgelegd diende te worden;
5. Bewijsstukken (brieven, emails etc.) waaruit blijkt dat er daadwerkelijk boetes zijn opgelegd in de periode 1 juni 2020 tot en met heden aan de groep zelfbouwers "lichting 2015" die de deadline niet gehaald hebben;
6. Bewijsstukken dat de boetes daadwerkelijk zijn betaald (brieven; bankafschriften etc..) door de groep zelfbouwers "lichting 2015" die de deadline niet gehaald hebben;
7. Bewijsstukken dat de gemeente Amsterdam zich inspant om de boetes te innen (brieven, aanmaningen etc..)
8. Alle gereedmeldingen van de groep zelfbouwers "lichting 2015" die de deadline niet gehaald hebben in de periode 1 juni 2020- heden.

Graag ontvang ik bovenstaande informatie binnen de wettelijke termijn die geldt voor WOO verzoeken op onderstaand adres of digitaal op emailadres: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ter informatie hieronder de informatie die ik als zelfbouwer over de deadline en de boete heb ontvangen:

In de eerste plaats zijn voorwaarden aan mij als erfpachter gesteld in de akte van uitgifte bij de notaris:

5a. de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien voor 1 juni 2019;

5b. als de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór de in lid a vermelde datum voltooit, dan legt de gemeente de erfpachter een boete op van € 10.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, en met een maximum van € 120.000,00;

In de toelichting op de door u opgestuurde voorbeeldakte staat nog het volgende:

Op grond van lid a bent u verplicht de zelfbouw woning te bouwen en de bouw vóór de in dat lid bepaalde datum te voltooien. Als u onverhoopt niet aan die verplichting mocht voldoen, dan zal de gemeente u een boete opleggen. Deze boete bedraagt € 10.000 per maand, een gedeelte van een maand geldt daarbij voor een volle maand. De boete bedraagt maximaal € 120.000 wanneer uw verzuim langer duurt dan 11 maanden.

**Met deze boeteclausule beogen wij zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing op de desbetreffende reeks kavels op een vast moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de wijk tot die bouwperiode beperkt blijft. De gemeente heeft een zorgplicht aangaande het woonklimaat in de wijk. Deze boeteclausule is daarom in het belang van alle zelfbouwers, vooral van de zelfbouwers die de bouw tijdig hebben afgerond en een ongestoord woongenot wensen. Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van de zelfbouw woning is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk, namelijk als de vertraging die de zelfbouwer heeft opgelopen aan de gemeente toerekenbaar is. Als er aanleiding is om uitstel te verlenen, dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.**

Bij de start van de zelfbouwperiode ontvingen de zelfbouwers van mijn lichte ook een "handboek zelfbouw" van u. Daarin geeft u nog een extra voorwaarde mee voor voltooiing:

U bent verplicht de woning vóór de in de erfpachtovereenkomst genoemde datum te voltooien en zelf te bewonen. Wanneer u niet aan deze verplichting voldoet, legt de gemeente u een boete op van 10.000 euro per maand. Voor de ingebruikname van uw woning dient u een gereedmelding te hebben gedaan bij Stadsdeel Amsterdam Noord.