Gemeente Amsterdam
t.a.v. de 5.1,2,e
Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM

Per e-mail: 5.1,2,e @amsterdam.nl

Datum : 12 januari 2023
Betreft : bezwaar boete gemeente, Kavel 5.1,2,e en 5.1,2,e Steigereiland, IJburg
Uw ref. : 2019-3528 / 3526

Geachte 5.1,2,e

Sorry voor dit late schrijven. Helaas werden wij zaterdagnacht en zondagnacht gestoord door twee inbraken en vernielingen in onze woningen in aanbouw. Dat heeft de dag van 8 april - met het doen van aangifte, rechercheonderzoek, aankopen nieuw gereedschap en ondertussen onder stevige druk van aanstaande donderdag de 18e april doorwerken om de woning aan de buitenzijde klaar te krijgen - helaas ernstig in de war geschopt.

Bij brief van 26 maart jl. heeft u mij in kennis gesteld van het voornemen van de gemeente om mogelijk over te gaan tot het opleggen van een boete. Graag maak ik, mede namens 5.1,2,e 5.1,2,e gebruik van de geboden gelegenheid om uiteen te zetten waardoor in het bouwproces helaas vertragingen zijn ontstaan. Ik hoop daarmee aan te tonen dat ik samen met 5.1,2,e werkelijk alles op alles heb gezet om de woning tijdig gereed te krijgen en dat de opgelopen vertragingen zijn te wijten aan een opeenstapeling van externe omstandigheden die geheel buiten mijn invloedssfeer liggen en aldus in redelijkheid niet voor mijn rekening en risico dienen te komen.

<u>EPS</u>
Allereerst heb ik kennis genomen van het verweer van 26 maart jl. namens kavels 5.1,2,e en 5.1,2,e tegen mogelijke boeteoplegging (zekerheidshalve als bijlage 1 kopie hiervan, maar zonder alle bijlagen daarbij omdat die reeds bij de gemeente bekend zijn). Omdat ik voor een groot deel hetzelfde bouwtraject heb gevolgd als voormelde kaveleigenaren zijn alle door hen in het bezwaar onder

woorden gebrachte redenen voor vertraging (met name die als gevolg van de samenwerking met EPS Bouw) ook op mijn situatie van toepassing tot het moment dat ik de samenwerking met EPS beëindigde per 20 juli 2018. Ik verzoek u die bezwaren alsmede de daarbij overgelegde bijlagen (waaronder ook de veelzeggende notulen van de diverse bouwvergaderingen) als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

In aanvulling op de reeds in bovenstaande stukken genoemde argumenten waaruit volgt dat sprake is van overmacht bij de opgelopen vertraging, zend ik als bijlage een reeks correspondenties die onze bouwbegeleider van MTB architecten en ik, mede namens eigenaren kavel [redacted] en [redacted] met EPS hebben gevoerd in een poging hen tot het bouwen van de woningen te bewegen (bijlage 2). Dit betreft slecht een kleine selectie van de hoeveelheid correspondentie die er is gevoerd in pogingen EPS tot het bouwen van de woning aan te sporen. Desgevraagd kan het volledige dossier ook worden overgelegd.
Hieruit volgt dat ondanks regelmatig en streng aansturen, de bouwers van EPS onmogelijk aan het werk te krijgen bleken. Als bijlage 3 stuur ik u een recent artikel uit een vakblad waarin te lezen is hoe het partijen elders in het land is vergaan door met EPS te (blijven) bouwen. Als bijlage 4 stuur ik u de brief van onze architect waarin hij de bouwbegeleiding stillegt omdat het geen enkele zin blijkt te hebben om EPS te proberen aan te sturen of te ondersteunen.

Na enkele laatste pogingen EPS tot bouwen aan te sporen hebben wij per 20 juli 2018 de aanneemovereenkomst met EPS ontbonden. De brief terzake alsmede de daaropvolgende juridische discussie omtrent openstaande facturen, wanprestatie en contractuele boetes zend ik u als bijlage 5.

<u>periode vóór EPS</u>

Vóór het traject met EPS heb ik echter geenszins stilgezeten om de woning te laten bouwen.

Toen Van der Wardt (via [redacted] kavel [redacted]) de woningen niet bleek te kunnen bouwen, zijn we met verder gegaan in het proces met een bouwer uit het Oosten van ons land via ons om daarmee de woningen te bouwen. Uit bijlage 6 blijkt dat wij reeds in september 2017 met deze partij in gesprek waren, maar dat ook met deze partij de fundering (gebrek aan palen in het water) een te grote uitdaging bleek. Ook dat traject heeft weer enkele maanden geduurd en

leidde uiteindelijk tot het niet op traditionele wijze kunnen bouwen van de woning, omdat de overhang boven het water een probleem opleverde.

Vervolgens kwam EPS eind 2017 in beeld. Omdat ons inmiddels duidelijk was dat er voor een lichte bouwmethode (staalskelet) moest worden gekozen vanwege de vele constructieve uitdagingen in het ontwerp, is met EPS in november 2017 een voorovereenkomst gesloten (bijlage 7) en in februari een definitieve aanneemovereenkomst (bijlage 8). Opleverdatum in de overeenkomst was september 2018, dus ruim voor de gestelde deadline. Voor de details in de samenwerking met EPS verwijs ik naar hetgeen hierboven is gesteld en de overige de reeds bij de gemeente bekende stukken.

<u>periode ná EPS</u>

Omdat EPS een onbetrouwbare partij bleek hebben wij de aanneemovereenkomst met EPS ontbonden. Nadien zijn wij op zoek gegaan naar een partij om een casco te bouwen op de reeds half aanwezige fundering. De fundering hebben we gelijktijdig laten afmaken in rechtstreeks contact met een onderaannemer van EPS bouw, Termeer (TMfunderingen), die bleek nog vrijwel niets van het door hem geleverde werk van EPS betaald te hebben gekregen. Als bijlage 9 voeg ik ik enige correspondentie toe waaruit moge blijken dat wij in eigen beheer hebben gezorgd dat de fundering alsnog en op juiste wijze werd gelegd door deze partij. Daarvoor is Termeer rechtstreeks door ons betaald, terwijl wij eigenlijk al aan EPS hadden betaald voor dit werk.

Gedurende het werk om de fundering goed gelegd te krijgen bleek door EPS, althans een onderaannemer daarvan, niet het juiste leidingwerk onder de fundering te zijn aangebracht (voor stadwarmte e.d.). Uit de als bijlage 10 overgelegde mails blijkt dat alsnog, zeer kort voordat het beton zou worden gestort, het leidingwerk moest worden aangelegd, terwijl er geen partij beschikbaar was om dat op zo korte termijn te doen. Ik heb in die periode enkele avonden en nachten (letterlijk) kuilen staan graven om het leidingwerk onder de funderingsbalken door te graven alvorens de betonnen fundering erop werd gestort. Desgevraagd kan ik fotomateriaal aanleveren waaruit dit blijkt.

Bovenstaand voorbeeld van het nachtelijk graafwerk is exemplarisch voor de helaas vele situaties waarin ik zelf met eigen inspanningen fouten van diverse ingehuurde partijen heb hersteld om zodoende (nog) meer vertragingen te voorkomen.

Enige tijd later werd door FM Bouw het staalframe casco gebouwd (zie bijlage 10 omtrent de eerste contacten hiermee). De tijd en energie die het heeft gekost om dit op zo korte termijn mogelijk te maken laat ik vooralsnog onbesproken. Wel vermeld ik dat ondanks het zeer specifieke en kostbare voorbereidingstraject, toch ook bij het plaatsen van het casco veel fouten werden gemaakt met mogelijk zeer ernstige gevolgen en in ieder geval met vertragingen tot gevolg die buiten mijn macht lagen om te voorkomen.

Ook in deze periode heb ik dus zeer veel tijd en energie gestoken in het tijdig en kundig laten bouwen van het casco. Elke fout die werd gemaakt had in meer of mindere mate vertraging tot gevolg welke ik onmogelijk heb kunnen voorkomen.

Inmiddels was duidelijk geworden dat geen deugdelijke partijen konden worden gevonden om de casco's af te bouwen.

Voor het "inpakken" (isoleren en stuken) van de woning aan de buitenzijde (iets dat ik met mijn team onmogelijk zelf zou kunnen en waarvoor ook het verkrijgen van garantie onontbeerlijk is) heb ik gecontracteerd met Isovision. Zij hebben vanaf het moment dat het casco in december 2018 gereed was, gepoogd dit waterdicht in te pakken. Daarbij werden zij echter gehinderd door zowel wind, regen als (nacht)vorst waardoor ook dat, buiten hun en mijn invloedsfeer, vertraging opliep.

Daarbij kwam nog dat de leverancier van de kozijnen geen waterslagen had aangebracht wat ons veel tijd gekost heeft. We moesten achteraf waterslagen monteren onder en achter de kozijnen waardoor Isovision niet op tijd aan de slag kon. Vervolgens heeft Isovision veel vetraging opgelopen de barre weersomstandigheden in het minst voor de hand liggende periode van het jaar om een pand te isoleren..

<u>Conclusie</u>

Al met al hoop ik dat het bovenbeschreven feitenrelaas u ervan heeft overtuigd dat ik werkelijk alles op alles heb gezet, vanaf eind 2015 tot op heden, met een ontzettende eindsprint in de maanden november 2018 - april 2019, en dat het

daardoor werkelijk niet (redelijkerwijs) mogelijk was om nog sneller af te bouwen dan door mij gerealiseerd.
Tegen die achtergrond zou ik het opleggen van een boete disproportioneel vinden.
Om die reden verzoek ik u het opleggen van de boete achterwege te laten, althans nog enige tijd op te schorten, althans een eventuele boete te matigen tot een bedrag dat meer in verhouding staat tot de minimale bouwwerkzaamheden die de komende periode nog zullen moeten worden verricht aan de woningen van kavel 10b en 5.1.2.e

Tot slot ben ik graag bereid een nadere mondelinge toelichting te geven op het bovenstaande, of om meer bewijsstukken van bepaalde stellingen te overleggen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bijlage(n): 10