26-3-2018, Amsterdam
Betreft: Toelichting vertragingen schokkerjachtdijk 5.1,2,e en 5.1,2,e (kavels 5.1,2,e en 5.1,2,e) en verzoek om uitstel.

t.a.v De heer van Rossum,
Directeur Grond en Ontwikkeling
Ook per mail gestuurd aan de 5.1,2,e en 5.1,2,e
Een map met alle geprinte bijlages, met daarin belangrijke zaken in kleur gemarkeerd wordt afgeleverd op adres Weesperplein 8, t.a.v. 5.1,2,e

Beste heer van Rossum,

In uw brief van 11 maart 2018, uw kenmerk 2019-2164 stelt u ons in de gelegenheid aan te tonen dat wij er alles aan hebben gedaan om onze zelfbouwwoning binnen de gestelde termijn af te hebben. En dat de overschrijding van de deadline geheel te wijten is aan externe omstandigheden. Bij deze wil ik namens de heren van 5.1,2,e van 5.1,2,e (kavel 5.1,2,e), 5.1,2,e (kavel 5.1,2,e), en mijzelf (5.1,2,e kavel 5.1,2,e) op deze uitnodiging ingaan.

Hieronder vindt u een samenvatting van het verloop van ons bouwproces met daarin de belangrijkste oorzaken voor vertraging. Een en ander onderbouwd met een reeks bijlagen.

Na afloop van de kavelcamping oktober 2015 zijn we met alle 8 de zelfbouwers van de schokkerjachtdijk om tafel gaan zitten. Met 6 van de 8 kaveleigenaren zijn we begin 2016 een gemeenschappelijk traject begonnen. Met als doel de bouwkosten te verlagen door samen te (laten) ontwerpen en bouwen. Door deze keuze voor een gemeenschappelijk traject verliep de ontwerpfase wat langer dan verwacht. Toch waren we medio 2017 zover dat we op zoek gingen naar aannemers, nog ruim op tijd om de deadline van 18 december 2018 te halen. Helaas bleek de markt op dat moment overspannen, en was het lastig om een betaalbare reguliere aannemer te vinden. Toen de tijd steeds meer begon te dringen kwamen we eind 2017 op aanraden van de architect in contact met EPS bouw. Wij hebben 6 februari 2018 een AOK gesloten met EPS bouw, voor de bouw van 3 huizen op de Schokkerjachtdijk. De werkzaamheden zouden in week 5 2018 beginnen en klaar zijn op 21 september 2018 (zie bijlage AOK-planning). Deze snelle bouw zou mogelijk zijn omdat EPS werkt met een prefabsysteem dat snelle montage van het casco mogelijk zou maken. In eerste instantie zouden ook de eigenaren van kavels 5.1,2,e en 5.1,2,e met deze aannemer bouwen. Deze drie partijen zijn eind juni 2018 uitgestapt, wij drieën (5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e) hebben per 18 februari 2019 de AOK ontbonden.

De bouwvergaderingen tot 20 juni 2018 werden gevoerd onder regie van architectenbureau MTB. Deze notulen zijn als bijlage ‘Notulen MTB 1 t/m 5’ bijgevoegd. Deze notulen tonen aan dat direct vanaf het begin afspraken niet werden nagekomen door EPS. Vanaf voorjaar 2018 gebeurde er weinig tot niets op het bouwterrein en waren wij bezorgd dat de leverdatum van 21 september niet gehaald zou worden. Keer op keer werden deadlines niet gehaald en afspraken niet nagekomen. Ook werden werkzaamheden niet uitgevoerd omdat onderaannemers niet door EPS werden betaald. Maar de aannemer bleef zelfs tot 20 juni 2018 volhouden dat het vanwege de prefabmethode en doorwerken tijdens de bouwvak toch mogelijk was om 21 september 2018 op te leveren. Zie bijlage notulen MTB 5, punt 5.4.

6 Juli was het overduidelijk dat EPS de gestelde leverdatum niet zou halen en hebben we een gesprek met 5.1,2,e gehad, directeur EPS Bouw, over het voortzetten dan wel opzeggen van de AOK. Op dit moment was de vertraging ten opzichte van de originele planning al 4 a 5 maanden. Daar is afgesproken dat wij rechtstreeks met onderaannemers en werknemers van EPS zouden gaan communiceren met als doel weer voortgang in het project te krijgen. Met als doel de woning voor 18 december wind en waterdicht en steigervrij (gevelbekleding klaar) te krijgen. Zie bijlage EPS-1.

Daarnaast zijn er 6 juli 2018 afspraken gemaakt over de betaling aan onderaannemers. Zodat vanwege de late betaling van EPS het werk niet opnieuw stil komt te liggen, zoals bij de fundering al was voorgekomen. Vanaf dat moment hebben wij zelf alle onderaannemers betaald. De rol van EPS was het uitwerken van de ontwerptekeningen tot werktekeningen, het aanvragen van offertes en plaatsen van opdrachten bij onderaannemers.

Gedurende de zomer heeft de bouw 2 maanden stil gelegen vanwege oeverzwaluwen. De aannemer was door de gemeente hiervoor gewaarschuwd maar had nagelaten voorzorgsmaatregelen te nemen. Maar eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de aannemer ook als we wel hadden kunnen bouwen, in die periode nog lang niet ver genoeg was met zijn tekeningen en orders naar onderaannemers.

Vanaf 6 juli moment zijn er 16 overleggen met EPS geweest (notulen voor zover van belang voor de vertraging in bijlages EPS 1 t/m 16). Daarbij zijn afspraken gemaakt die structureel door EPS niet zijn nagekomen. Tekeningen werden veel te laat en dan steeds weer niet naar behoren geleverd. Staal werd steeds maar niet besteld ondanks beloftes dat te doen, offertes aanvragen, laat staan orders plaatsen bij onderaannemers werd steeds uitgesteld, etc. etc. Uiteindelijk zijn wij zelf offertes gaan aanvragen en orders gaan plaatsen, zoals voor het warmgewalst stalen frame en de kozijnen.
Een chronologische samenvatting van al deze overleggen en mails vindt u in bijlage 'Chronologische samenvatting gesprekken met EPS'. Dit hele proces heeft nogmaals tot een vertraging van naar schatting 4 maanden geduurd.

24 oktober hebben we EPS een ingebrekestelling gestuurd met de opdracht uiterlijk 18 februari de woning op te leveren. In die gebreke stelling staan ook diverse acties genoemd die EPS moest ondernemen om deze deadline te kunnen halen (bijlage 'ingebrekestelling'). EPS heeft 30 oktober bevestigd deze deadline te kunnen halen en de genoemde acties te ondernemen. (bijlage EPS 16).

Vanaf 16 december hebben wij geen contact meer gehad met EPS omdat dit toch niets opleverde, en hebben we in de praktijk de rol van aannemer overgenomen. In de praktijk hebben we de huizen eerder *ondanks*, dan *dankzij* de aannemer zover gekregen als ze nu zijn: Kavel 51.2a is nu wind en waterdicht, Kavels 51.2e en 51.2i volgen de komende 2 weken.

Tijdens de montage van het casco, tussen eind november en het moment van schrijven, bleken er meerdere fouten in de constructie te zitten. De constructeur heeft op ons verzoek een inspectie uitgevoerd en een rapport uitgebracht met voorgeschreven verbeteringen (zie bijlage 'rapport constructeur'). Hiervoor moesten op maat gemaakte stalen delen besteld en gemonteerd worden voordat we weer verder konden met de bouw. Ondertussen lag de bouw stil vanwege de veiligheid.

Naast de constructiefouten waren er nog meer ontwerp en uitvoeringsfouten, zoals bijvoorbeeld:

- Eerste partij vloeren afgekeurd en naar vuilstort
- Stelkozijnen te scheef en afgekeurd door kozijnenleveracier

Een overzicht van deze en vele andere fouten en de vertraging die daardoor is ontstaan vindt u in de bijlage 'vertraging door fouten en gebreken tijdens de bouw'. Het oplossen van deze fouten en de vertraging die hierdoor is ontstaan schatten we op nog eens 4 maanden.

18 februari hebben we een inspectie uit laten voeren door de Raad van Arbitrage en direct daarna de AOK ontbonden. Het rapport van de RvA onderschrijft de eerder genoemde geconstateerde fouten. Zie bijlage 'Proces verbaal van spoedplaatsopneming'.

Mocht u zich na het lezen van deze brief en alle bijlagen afvragen waarom we de AOK niet eerder hebben ontbonden, dan is het antwoord: De aannemer, EPS bouw, is nauw gelieerd aan de onderaannemer die de fabricage en montage van de prefab wanden en vloeren heeft uitgevoerd (LSF). Een breuk met de aannemer zou ook een breuk met deze onderaannemer hebben betekent. Dat zou betekenen dat we het ontwerp opnieuw moesten laten uitwerken en doorrekenen, aangezien de gebruikte constructiemethode zeer specifiek voor EPS/LSF is. Onze inschatting was in juli 2018 dat dat nog meer vertraging zou opleveren dan doorgaan op de ingezette weg. Met de deadline van 18 december voor ogen dachten we dat zo'n overstap een slechte keuze zou zijn. Toen eenmaal de productie van wanden en vloeren was gestart, was er ook geen weg terug. Zodra de wanden en vloeren op de bouw aanwezig en halfslachtig door LSF gemonteerd waren, hebben we de AOK ontbonden om verdere vertraging te voorkomen. Zie bijlage 'ontbindingsbrief'. Daarbij hebben we een schadeclaim van gemiddeld €140.000 per huis ingediend vanwege alle extra kosten en mogelijke boetes die zijn ontstaan door het geklungel en het leugenachtige gedrag van van zowel EPS as LSF. De kans dat we iets terugzien van dat geld is nihil aangezien EPS ieder moment failliet kan gaan. Wij voeren nu de montage en afbouw onder eigen regie uit.

Het afgelopen jaar hebben wij ons vrijwel dagelijks ingezet voor de bouw van deze huizen en zijn we op de stoel van aannemer/uitvoerder/werkvoorbereider/bouwvakker gaan zitten om dit project zo snel mogelijk tot een goede afloop te brengen. Vanaf januari 2019 zijn we gezamenlijk gemiddeld 80 uur per week op en om de bouw aanwezig om de door ons ingehuurde onderaannemers aan te sturen en te helpen. Daarnaast lopen er dagelijks zo'n vier tot 8 mensen rond op de bouw die door ons ingehuurd zijn: timmermannen, dakdekkers, kozijnenmontage etc. Wij hopen dat het duidelijk is dat wij alles wat in ons vermogen ligt gedaan hebben om in eerste instantie de deadline te halen, en nu in tweede instantie om zo snel mogelijk de huizen steigervrij te krijgen.

De komende 2 weken worden de resterende kozijnen geplaatst, waarna meteen de isolatie en het stucwerk erop gaan. Wij verwachten week 20 het laatste kavel steigervrij te kunnen maken. Zie bijlage 'planning afbouw'. Daarna kunnen we de hekken, bouwkeet, container etc binnen onze eigen kavelgrens zetten. We kunnen de bouwstroomkast pas verwijderen als alledrie de kavels zijn aangesloten. daarvoor zijn we afhankelijk van de nutsbedrijven. We vragen bij deze dus uitstel aan totdat de aansluitingen gerealiseerd zijn.

Naast de extra kosten zoals genoemd in de ontbindingsbrief hebben we ook nog gederfde inkomsten omdat ons normale werk stil is komen te liggen. Bij deze verzoek ik u dus om ons niet ook nog eens een boete op te leggen.

Vriendelijke groet,

Amsterdam, 25 maart 2019

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

Bijlagen
AOK-planning
MTB 1 t/m MTB 5
Chronologische samenvatting gesprekken met EPS
EPS 1 t/m EPS 16 (alleen relevante notulen en notities)
Ingebrekestelling
Ontbindingsbrief (plus bijlage schadeclaim)
Vertraging door fouten en gebreken tijdens de bouw
rapport constructeur
Proces verbaal van spoedplaatsopneming

planning afbouw