DOSSIER – opgelopen vertraging kavel 5.1.2,e Welnastraat 5.1.2,e Amstelkwartier
Datum – 31 maart 2019 te Amsterdam

Hierbij leveren wij, 5.1.2,e (5.1.2,e , 5.1.2,e 5.1.2,e **en** 5.1.2,e namens onze huishoudens een dossier aan ter verklaring van de opgelopen vertraging bij het ontwikkelen van zelfbouwkavel 5.1.2,e Welnastraat 5.1.2,e Amstelkwartier.

We hebben ons in dit dossier gericht op de grote lijnen en daar waar het mis ging in ons proces. We hebben een keuze gemaakt welke mails en begrotingen we toevoegen. Zaken zoals bijvoorbeeeld onderzoek naar wat voor lift, duurzaam maken van de woning, contact met de W en E installateurs, alle hertekeningen door 5.1.2,e hebben we wel aangestipt in de tijdslijn maar niet altijd bewijsstukken hiervan toegevoegd. De map werd te dik en onoverzichtelijk. Mocht u aanvullende stukken willen ontvangen, horen wij dat graag. Wij leveren graag meer informatie aan om de weg die we afgelegd hebben, inzichtelijk te maken of verder te onderbouwen.

Opbouw van het dossier:

- Hieronder ons verhaal, chronologisch (pagina 1-6)
- gevolgd door een nawoord (pagina 6 - 7),
- een tijdslijn, (pagina 8-9)
- aangevuld met bewijsstukken (nr 1 tot 72)

Ons verhaal vanaf acceptatie kavel

Dolblij zijn we in oktober 2015 bij het bemachtigen van onze kavel (bewijsstuk nr 1 en nr 2). We wilden in eerste instantie graag een kavel voor 3 huishoudens op 5.1.2,e maar nummer 5.1.2,e in de rij ging er vandoor met de laatste kavel. Wij hadden een plan B gemaakt en daarbij stond een kavel op Amstelkwartier op nummer 1. Duurder, maar onderzoek gedaan en advies ingewonnen en we leken het prima te kunnen financieren.

Het kostte ons tijd om een goed samenwerkingsverband op te bouwen. Het is de eerste keer dat we zoiets ondernamen en we hadden veel onderzoek te doen en moesten nog veel leren. We vergaderden bijvoorbeeld in eerste instantie met 6 personen. Dit bleek te veel. Het was een zoektocht en een flinke puzzel om iedereen zijn wensen in het ontwerp te krijgen, maar in juli 2016 was het zover: definitief ontwerp (DO) nummer 1 was af (zie tekeningen nr 4) . Eerste afspraak bij de welstandscommissie was een feit (nr 3). Wat een overwinning.

In oktober 2016 hebben we het laten calculeren bij een M3E (nr. 5). Dit gaf ons vertrouwen. Het ontwerp werd geschat op casco 5.1.2,f met installaties erbij € 5.1.2,f Iets meer dan gedacht maar haalbaar. En 5.1.2,e zag nog bezuinigsmogelijkheden indien nodig.

Na de bouwvak van 2016 druk met zoektocht naar geschikte aannemers . Vanaf november serieuze afspraken gemaakt voor bezoeken aan geinteresseerde aannemers

waar het telefonisch mee klikte of waarvan we hoorden dat ze betrouwbare partijen waren: Van Der Grift, Ouwehand Aannemer, Smits Bouwbedrijf en Kenter bouwbedrijf.

Het proces stagneert hier en daar. De bouwtechnisch tekenaar levert bijvoorbeeld maar niet. Maar we krijgen een ander en vervolgens komt alles toch af. Bestek is ook af en we zijn klaar voor uitnodigen van de aannemers voor een aanbesteding (nr 11). In mei 2017 is het dan zover. We nodigen er uiteindelijk 4 uit. Ouwehand en Kenter geven aan geen tijd te hebben voor ons project. In dezelfde periode tekenen we de splitsingsakte en erfpachtakte (12).

De aanbesteding gaat niet zo voorspoedig. Smit's Bouwbedrijf laat weten toch vol te zitten in de planning voor 2018 en alleen eind 2018 te kunnen starten. We zien gezamenlijk af van aanbesteden door Smit's bouwbedrijf. Twee aannemers leveren cijfers is: Van Den Hengel (nr 14a) en Van der Grift (nr14b). Klies en Jozef komt niet met cijfers, we besluiten ze meer tijd te geven, ook omdat ze de aannemer van de rechter buren zijn en omdat we met slechts de twee partijen die cijfers inleveren geen duidelijk beeld krijgen (15).

Van den Hengel komt met een begroting van 5.1,2,f incl BTW . Schrikken we erg van. Zij reageren verbaasd dat wij schrikken en zeggen niet veel mogelijkheden te zien om het naar beneden te brengen met huidige ontwerp. Ook van der Grift ligt ver boven de calculatie gemaakt door M3E met een bedrag van 5.1,2,f euro casco.

In de zelfde periode vindt de aanbesteding plaats voor de installateurs (w+e). Er worden 7 bedrijven uitgenodigd. Uiteindelijk wordt het gegund aan Erdo (E) en Bennink (W). Bij nr 16 zijn de twee eerste offerten van beide partijen.

Vervolgens wordt door Van Den Hengel de heipalen geheit op de kavel (nr 18) We willen graag door met de bouw.

5.1,2,e maakt een nieuw ontwerp. Ontwerp 2: zonder splitlevels, kleinere oppervlakte voor iedereen, kleinere kelder. Belangrijke meeting op 8 augustus met de 5.1,2,e (notulen nr 17). Wat gaan we doen? We moeten drastisch bezuinigen. Of stoppen. Of verkopen. Van der Grift wil naar bouwteamovereenkomst (nr 23) werken en wil 5.1,2,f voor verder rekenen en bezuinigen met ons.

28 augustus komt 5.1,2,e 5.1,2,e met verdere bezuinigingsplannen en presentatie over de te nemen besluiten (zie presentatie nr 21). Het bekijken van deze presentatie is verhelderend, maakt goed duidelijk wat wij aan opties zagen en waar mogelijke bezuinigingen.

In oktober 2019 betrekken we bouwadviseur 5.1,2,e bij het proces. We hebben toch het vermoeden dat Van Der Grift met 'dikke pen' zijn begrotingen schrijft. We willen meer expertise betrekken bij ons project. Zij deelt onze zorgen. Ze heeft veel vragen bij de eerste begroting van Van Der Grift (nr 22) Zij gaat informeren bij aannemers waar zij goede banden mee heeft. Niemand heeft tijd om ook een begroting te maken

begroting te maken of serieuze andere optie te worden, maar ze adviseren haar wel over realistische kosten voor bouwen van het pand. We besluiten door te zetten met aannemer Van Der Grift, vinden het fijn 5.1,2,e als adviseur te hebben. Zij kan ons steunen bij de onderhandelingen met Van Der Grift. We besluiten de bouwteamovereenkomst met Van Der Grift te tekenen (nr 23). We maken duidelijk dat we echt niet meer hebben dan 5.1,2,f € incl BTW. Van Der Grift zegt dat het moeilijk wordt, maar dat het kan.

Tussen november 2017 en januari werken we aan nieuwe aanbestedingset om ontwerp 3 verder uit te werken samen met Van Der Grift. Aanbestedingsset eventueel op te vragen bij ons. We hebben drastische veranderingen toegepast: geen splitlevel meer, verdiepte kelder eruit, kleinere woningen. We besluiten uiteindelijk zelfs van appartementen te ruilen. 5.1,2,e gaat naar beneden en 5.1,2,e gaat op tekening naar boven. Dit levert iedereen uiteindelijk voordeel op. Het ontwerp begon anders heel erg te knellen en iedereen wint bij de ruiling weer vloeroppervlakte.

We ontvangen verontrustende berichten van de aannemer (29-01-17, nr 24). Hij denkt niet aan de planning te kunnen voldoen en niet aan het financiele plafond vastgelegd in de bouwteam overeenkomst.

5.1,2,e stuurt een mail naar 5.1,2,e van team zelfbouw. We denken nog op tijd alles af te hebben, maar krijgen ook te horen dat de aannemer niks kan garanderen. We maken ons zorgen. Ook omdat als we op de kavel komen, we niet inzien hoe onze aannemer er nog bij gaat passen. Onze hele kavel is bezet met spullen van de aannemers van de buren.

5.1,2,e bespreekt zijn zorgen met een aannemer EPS waarmee hij een ander project doet. Die verstrekt als gunst een grove prijsindicatie. Geheel vrijblijvend. We geven aan dat we een overeenkomst getekend hebben met Van Der Grift en haast hebben. We zijn geen sinds van plan van aannemer te wissellen. We hebben een goede band opgebouwd met Van Der Grift en willen graag met hem in zee. We hebben ook projecten bezocht die Van Der Grift heeft opgeleverd op het Amstelkwartier. Onverwachte bezoeken. 5.1,2,e is gaan aanbellen bij de bewoners. De bewoners zijn erg tevreden over de aannemer. Voelt als een gedegen en zekere partij.

Februari 2018: Van Der Grift komt met de nieuwe prijs - 5.1,2,f (nr 27). Een stuk hoger dan ons uiterlijke plafond van 5.1,2,f. 5.1,2,e en 5.1,2,e zien nog mogelijke bezuinigingen. We overleggen ook met de installateurs om te kijken waar de totale bouwkosten op uit gaan komen. We zijn hoopvol er toch met de aannemer uit te komen. Zie mail 20 februari 2018 aan 5.1,2,e van aannemer Van Der Grift (nr 28).

Tussentijds zoeken wij weer contact met onze notaris over aanpassen van splitsingsakte. We komen er achter misschien 2% overdrachtsbelasting te moeten betalen door de ruil van verdiepingen op tekening van 5.1,2,e en 5.1,2,e Laten we afwachten, de notaris is niet zeker. We besluiten door met huidige ontwerp.

Gesprek met 5.1,2,e op 21 februari verloopt stroef. De toon van het gesprek is heel anders dan eerder. Ze geven niet mee, bij geen punt op de begroting. 5.1,2,e onze bouwadviseur heeft er geen goed gevoel bij. Ze ziet duidelijk hoge posten in de begroting (bijvoorbeeld hele dure steigers). Ze is van mening dat Van Der Grift zou moeten kunnen toewerken naar de 5.1,2,f zoals gezamenlijk vastgelegd. We geven

dit aan bij Van der Grift (telefonisch).De reactie is verontwaardigd. De stemming verhard.
5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e van de aannemer zegt tegen zowel 5.1,2,e als 5.1,2,e aan de telefoon dat we geen kant op kunnen dus dat het hem verstandig lijkt akkoord te gaan met de begroting zoals deze er ligt. Hier kunnen wij niet mee akkoord gaan, dit was niet volgens afspraak.

In maart escaleert het contact (nr 30). Op 19 maart zegt 5.1,2,e telefonisch de samenwerking op. Eind maart verbreken wij de bouwteamovereenkomst officieel door een aangetekende brief (nr. 31 - in overleg met een advocaat opgesteld).

We benaderen EPS bouw, of ze niet tijd hebben voor ons. EPS is de aannemer voor familie 5.1,2,e (5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e) bij ontwikkelen van een zelfbouwkavel op de 5.1,2,e 5.1,2,e). Na overleg met onder andere zelfbouwers op Ijburg zijn zij in onderhandeling met pre fab bouwer EPS. Wij gaan ook verder praten met EPS. Pre fab blijkt heel betaalbaar en snel. We hopen een oplossing gevonden te hebben.

We doen wat onderzoek (Kamer van Koophandel) en komen er achter dat 5.1,2,e 5.1,2,e van EPS in verleden een keer failliet is gegaan. Alles is wel opgelost en huidige bedrijf lijkt te floreren. Contact gezocht met 5.1,2,e ...naast zelfbouwer op 5.1,2,e ook 5.1,2,e Hij heeft getekend bij EPS en heeft er vertouwen in.

5.1,2,e en 5.1,2,e bezoeken nog een project in Brielle van EPS. Ze vinden de gebouwen er goed uit zien. We besluiten er voor te gaan. 5.1,2,e past de tekeningen aan, aan het systeem van EPS (nr 32). We ontvangen een offerte (nr 37)

In april gaat constructeur 5.1,2,e aan de slag met ons ontwerp. Deze laat echter ons ontwerp liggen door drukte. Wij en ook 5.1,2,e van EPS dringen herhaaldelijk aan op spoed (zie mail van 5.1,2,e 5.1,2,e EPS op 7 mei 2018, nr. 34 en ook nr 38).

Opsteker is dat we nu we voor een systeem met EPS gaan we overstap kunnen maken tot volledig duurzame woningen (mail 16-05-2018, nr. 35). Hier worden we enthousiast van. Wat een mooie bijkomstigheid.

18 mei, welstand gaat ook akkoord met ons aangepaste ontwerp (nr 36). Maar de constructeur laat maar op zich wachten. We blijven bellen en mailen (zie mails vanaf 31 mei, nr 37/38).

Op 6 juni dienen we de aangepaste omgevingsvergunning in. En op 20 juni is het eindelijk zover: 5.1,2,e levert eerste constructietekeningen (nr 39).

Helaas horen we verontrustende berichten van 5.1,2,e 5.1,2,e project van 5.1,2,e Hij heeft al getekend bij EPS, maar nu lopen de bouwmeetings daar niet goed. We vragen 5.1,2,e om zijn werkzaamheden tijdelijk stop te zetten (nr 40). We twijfelen of we wel moeten tekenen bij EPS en willen niet meer geld kwijt zijn dan nodig aan de constructeur. We besluiten ook rond te gaan vragen naar andere opties aannemers. Alweer.

Juli – meer en meer verontrustend nieuws over EPS bouw bereikt ons. Onder andere van de zelfbouwers op IJburg. 5.1,2,e gaat op verder onderzoek uit en belt met verschillende huidige bouwprojecten van EPS. Niemand is enthousiast die we aan de telefoon krijgen. Berichten zijn zeer negatief. We besluiten een week voor tekenen de samenwerking met EPS op te zeggen.

We gaan meteen hard aan het werk om nieuwe opties te verzamelen. Advies van 5.1,2,e 5.1,2,e en ook andere bouwspecialisten uit ons netwerk die we spreken: is om door te gaan met aannemers met pre-fab systemen. Daar kunnen we nog aannemers vinden die tijd hebben in hun planning, daarnaast verloopt de bouw sneller en is het goedkoper bouwen. De traditionele aannemers die we spreken, geven ook aan het niet realistisch te vinden een gebouw voor ons te kunnen neerzetten in 2019.

Met de volgende pre-fab aannemers gaan we verder in gesprek:
FM bouw (nr 42)
EPS bouwsystemen (andere aannemer dan EPS, nr 44)
Q-vention (nr 43)
Meerbouw (geen correspondentie van, contact verliep tijdens bouwvergaderingen voor ander project van 5.1,2,e 5.1,2,e)

EPS bouwsystemen komt snel met offerte (nr 45). Dit is geheel houtbouw. Een nieuwe methode. Maar we besluiten dit keer niet op 1 paard te wedden en meerdere trajecten tegelijk in te gaan.
Zowel voor Meerbouw (nr 48) als voor FM bouw past 5.1,2,e de tekeningen aan en gaan we aan de slag met een constructeur, we willen niet weer zolang moeten wachten. Ook blijven we praten met Q-vention.

September 2018 – voormalige aannemer EPS komt zeer negatief in het nieuws met het project in Brielle. Ook op de zelfbouwkavels op IJburg die doorgegaan zijn met EPS loopt het niet goed. Wij zijn ondanks onze zorgen, onzekerheid en slapeloze nachten, blij dat we niet getekend hebben bij EPS.

Oktober 2018 5.1,2,e en 5.1,2,e gaan op gesprek bij team zelfbouw. We willen onze zorgen kenbaar maken. Zie mail nr 49. We melden ook onze vertraging bij 5.1,2,e van het Ingenieursburo Amsterdam (nr. 51) Tegelijkertijd komt er ook een offerte binnen van FM bouw (nr 50). Ook goede prijs, net als EPS bouwsystemen. Ook hun planningen zijn positief. Ze zeggen al in december te kunnen gaan bouwen. We blijven druk uitoefenen op de aannemers en manen ze aan tot spoed. 5.1,2,e van project 5.1,2,e heeft EPS aangeklaagd is ook in zee met FM bouw. We zouden graag samen optrekken. Ook een deel van de zelfbouwers bij IJburg die de dupe zijn geworden door EPS zijn overgestapt naar FM bouw. De geluiden zijn goed.

Eind oktober verliezen we Q-Vention (nr 52). Ze geven ons niet genoeg houvast om veilige keuze te maken. Zij hebben slechts een plan van aanpak met maximale prijs afgegeven. We vinden dit te summier.

Blijven er 3 over: FM bouw, Meerbouw en EPS bouwsystemen. 5.1,2,e maakt een analyse (nr. 62B). EPS bouwsystemen is pas net begonnen als aannemer met dit systeem, we vinden het systeem prachtig (volledig houtbouw) maar durven het niet aan. Bang voor

vertragingen als gevolg van kinderziekten bij het ontwikkelen van het systeem. Bij Meerbouw moeten we het meest zeuren om snelle actie en staan regelmatig in de wacht, daarnaast hebben we daar bouwtechnisch behoorlijk wat op te lossen. We besluiten om voor FM bouw te gaan. Zij kunnen het snelst aan de slag (nr 60), hebben al laten zien met veel andere projecten dat ze het staal skelet frame onder controle hebben. Ze reageren steeds snel met informatie (ook al moeten we hier vaak wachten op volgende stap). Komen bij onderzoek naar cijfers bij de Kamer van Koophandel goed uit de verf. We bellen EPS bouwsystemen af. Aannemer Meerbouw houden we nog aan als optie mocht het toch niet goed gaan met FM bouw.

We besluiten een brief te schrijven naar Wethouder Ivens (nr 63). Hij heeft ons toen der tijd enthousiast gekregen voor zelfbouw, maar de dreiging van de boeteclausule die ons financieel boven het hoofd hangt valt ons zwaar. We willen ons verhaal kwijt en hopen op hulp.

Helaas halen we start december niet. Hoe hard we er ook aan trekken (nr 60, 64, 65, 66, 67). Uiteindelijk tekenen we op 20 december bij FM bouw en hun vaste afbouwpartner Building Innovations (nr 68). We laten de planning opnemen in het contract (nr 69). Ook beloven we mondeling dat mochten we geen boeteclausule krijgen we ze een bonus willen uitreiken als ze de planning halen. Helaas kunnen we niet nu al een bonus beloven. We zijn financieel aan het koorddansen. We rekken onze financieringsmogelijkheden tot een maximum.

02-01-2019- Eindelijk: de bouwvoorbereiding gaat beginnen. Alles lijkt goed te gaan. Maar dan blijkt dat er een fout gemaakt is of iemand is te laks geweest, we krijgen het niet helemaal boven water. In elk geval dreigt de bouw stil te komen liggen aangezien er andere warmtepompen in de buurt zijn en het niet zeker is of we wel een warmtepomp kunnen hebben. Wij zijn ontzetend kwaad. Hoe kan dit nou. Eerste conclusie is dat we 6 weken nodig hebben voor onderzoek en goedkeuring gemeente. Dat hebben we niet. Gelukkig komt er actie en wordt het in veel kortere tijd opgelost (nr 70)We lopen maar 1 week vertraging op. De boring vindt niet plaats in week 11 maar in week 12.

Februari, maart 2019: het lukt alle drie de huishoudens om een hypotheek te bemachtigen. Het lijkt toch allemaal te gaan lukken.
Afgelopen vrijdag 29 maart kregen we tegen vallend nieuws van de belastingdienst over de door de notaris berekende verschuldigde overdrachtsbelasting a 5.1,2,f wegens het ruilen op tekening van appartementen. 5.1,2,e is naar boven verhuisd, 5.1,2,e naar beneden. De belastingdienst had in eerste instantie aangegeven dat de overdrachtsbelasting waarschijnlijk niet zou gelden voor ons nog niet bestaande gebouw omdat we niet meer vierkante meters per huishouden ruilen onderling. Het ziet er naar uit dat we toch moeten betalen (bedrag van zo'n 5.1,2,f). Volledige dossier eventueel opvraagbaar. Vereniging Eigen Huis kan ons niet helpen, de situatie is te complex en uitzonderlijk.

Vorige week (week 13 – 25 tot 29 maart) is men begonnen met de funderingswerkzaamheden. Aanstaande maandag 1 april worden de koppen van de heipalen gesneld. Aannemer FM bouw en Building Innovation geven aan voor als nog geen grote vertragingen te verwachten . Zie planning in contract ter referentie (nr 68).

In juni 2019 zouden wij wind en waterdicht moeten zijn. De steigers kunnen dan ook verwijderd worden. De aannemer heeft er vertrouwen in. Wij durven het nog nauwelijks te geloven.

Nawoord

We hadden verwacht dat het zelf bouwen een uitdaging zou worden maar we hadden niet gedacht dat het zo een moeilijk proces zou worden. We hebben veel obstakels overwonnen. Een aannemer die ons financieel probeerde te gijzelen. Een aannemer die geheim hield dat hij grote problemen had op zijn andere projecten en nu failliet dreigt te gaan (zie ook laatste nieuwsbericht van maart 2019, nr 72). Exponentieel stijgende prijzen en schaarste aan vaklieden. We hebben veel geleerd. We hebben het ook gered tot start bouw met de drie huishoudens ondanks dat we soms op het punt hebben gestaan het ontwikkelen van de kavel op te geven.

Alle drie de huishoudens kijken er naar uit een leven op te bouwen in het Amstelkwartier. 5.1,2,e 5.1,2,e is al begonnen, zij gaat sinds september al naar school in de buurt 5.1,2,e 5.1,2,e). Dit betekent nu nog een uur tot 1,5 uur reistijd per schooldag. We hebben het er voor over.

Alle drie de huishoudens hebben het maximale geleend. Als het ontwikkelingsbedrijf besluit dat het opleggen van de boeteclausule door gaat, zullen 5.1,2,e en 5.1,2,e en ook 5.1,2,e en 5.1,2,e waarschijnlijk moeten verkopen. Alleen 5.1,2,e en 5.1,2,e kunnen de boeteclausule nog verwerken binnen hun financieen. Dit is niet wat we willen. We willlen ook graag in Amsterdam blijven wonen.Ter illustratie: 5.1,2,e zou eerst 5.1,2,f euro lenen voor het bouwen van het appartement. Uiteindelijk gaat zij nu 5.1,2,f euro lenen voor casco inclusief W- en E installaties (en daarnaast de minimale afbouw financieren uit eigen geld, 5.1,2,f . Gelukkig kan het, maar dit is wel het maximale. Kortom het zal u niet verbazen: we hopen op een voor ons gunstige uitslag.
En wensen vurig dat wij boetevrij de kans krijgen onze appartementen af te bouwen.

Mochten er zaken onduidelijk zijn, of aanvullingen nodig zijn, we horen het graag!

Alvast dank voor de tijd om ons verhaal te lezen en dit dossier te beoordelen.

Met vriendelijke groet,
Namens de 5.1,2,e 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam
mail: 5.1,2,e @xs4all.nl
tel: 5.1,2,e