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 : 8 april 2019
Betreft : bezwaar boete gemeente, Kavel 5.1,2,e Steigereiland, IJburg
Uw ref. : 2019-3529

Geachte 5.1,2,e

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. Van dit voornemen ben ik erg geschrokken. Dit omdat ik in de veronderstelling verkeerde dat ik mijn woning aan de buitenzijde voldoende had afgebouwd om boeteoplegging te voorkomen.

Allereerst (I) zal ik onderstaand uiteenzetten op welke gronden ik van mening ben dat het opleggen van een boete voor mijn situatie niet redelijk zou zijn. Vervolgens (II) zal ik chronologisch uiteenzetten wat er allemaal is gebeurd de afgelopen jaren in het bouwproces waardoor aanzienlijke vertragingen zijn ontstaan. Ik hoop u daarmee te kunnen overtuigen van het feit dat ik werkelijk alles op alles heb gesteld om de woning tijdig gereed te krijgen. Dat dit mogelijk naar uw oordeel, (net) niet op tijd (volledig) is gelukt, is 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>(I) Boete opleggen niet redelijk (gezien afbouwstaat op 18 maart jl.)</u>

Op basis van diverse contacten met zowel de buren als de gemeente leefde bij ons als Bouwgroep (de eigenaren en bouwers van kavels 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e) de gerechtvaardigde gedachte dat de woningen aan de buitenzijde zodanig gereed moesten zijn dat in ieder geval de steiger zou zijn weggehaald. Daarnaast was

ons allen duidelijk dat (ook) ruimte moest zijn om de nutsvoorzieningen in de woningen naar binnen te kunnen laten brengen. Tot slot was een duidelijke bedoeling van de gemeente dat ook de ruimte rondom de woning werd ontdaan van "bouwactiviteiten" en diende bijvoorbeeld bouwketen en andere grote obstakels te worden verwijderd ten behoeve van het kunnen aanbrengen van de openbare voorzieningen (openbaar groen, het toegangstalud, afgraven zand aan achterzijde woningen e.d.).

Over de noodzaak om deze werkzaamheden ter inrichting van de publieke ruimte door de gemeente spoedig te kunnen laten aanvangen is met grote regelmaat vergaderd (met onder anderen 5.1,2,e en 5.1,2,e). Evident voor ons allen was dat hiermee haast was geboden omdat het voor de bewoners van kavel 512e inmiddels erg onprettig was om in een zandbak te wonen.

Tegen het licht van bovenbeschreven urgentie en met als doel mijn kavel en de directe omgeving gereed te maken voor de verdere aanleg van (publieke) voorzieningen, heb ik, met man en macht, doorgewerkt om in het weekend van 9 en 10 maart jl. de steigers rondom de woning volledig te verwijderen. Als bijlage 1 zend ik u foto's van 9, 11 en 12 maart jl. waarop te zien is dat de steiger rondom de woning op 9 maart reeds is weggenomen, maar dat deze nog op pallets is uitgestald voor de woning. Vervolgens ziet u op de foto van 12 maart jl. dat al dit steigermateriaal is weggehaald. Ik heb een extra vrachtwagentransport van € 400 ingehuurd om al dit (loodzware) materiaal zo snel mogelijk te laten verwijderen, zodat de openbare ruimte en mijn voortuin vrij was voor aanleg nutsvoorzieningen e.d.

Per email van 7 maart jl. (bijlage 2) heb ik de woning gereed gemeld per 11 maart 2019. Rond die tijd heb ik ook herhaaldelijk contact gezocht met de gemeente en voicemail berichten achtergelaten bij onder meer 5.1,2,e op de nummers 5.1,2,e en 5.1,2,e. Ik heb getracht een afspraak te maken voor de gereed melding, zodat ik vóór 18 maart 2019 hieromtrent zekerheid zou verkrijgen. Helaas is er geen contact met de gemeente mogelijk gebleken en is op mijn email en voicemailberichten niet gereageerd. Omdat ik in de veronderstelling verkeerde dat de woning aan de buitenzijde (ruim) voldoende gereed was om boeteoplegging te voorkomen, heb ik geen nadere actie ondernomen.

Omdat bij de overige woningen in de bouwgroep de steigers nog stonden en er ook nog geen nutsvoorzieningen waren aangelegd, ging ik er vanuit dat ik niet

met een boete zou worden geconfronteerd. Mijn woning was immers veel verder voltooid dan de rest van de woningen én er waren geen obstakels meer van mijn zijde die aanleg van toegangstalud, openbaar groen e.d. zou belemmeren. Des te groter was de schrik toen ik uw brief van 26 maart jl. ontving.

Daarin staat vermeld: "*Evenmin was de bouw zover gevorderd, dat de woning van buiten geheel was voltooid en de steigers waren weggenomen, zodat [onderstreping JJJ] geen werkzaamheden aan de buitenkant van de woning meer zullen plaatsvinden*".

Door het woordje "zodat" impliceert u, net als ik ook had begrepen, dat als de steigers zijn weggenomen, dat dan dus ook geen werkzaamheden meer aan de buitenzijde plaatsvinden. Op zich is dat ook juist voor wat betreft "grote" werkzaamheden. Wel moet nog een buitenlamp en deurbel worden aangebracht, en ook het trapje bij de voordeur zal iets mooier worden uitgevoerd dan de twee opgestapelde pallets die daar nu als trapje dienst doen. Derhalve zullen dus aan de buitenzijde van de woning dus nog kleine "afwerk" werkzaamheden plaatsvinden aan de woning.

Naast de woning is een (vergunningsvrije) schuur gebouwd. Deze is nog niet volledig voltooid en onderstaand zal ik toelichten waarom die ook niet voltooid heeft kunnen worden voor 18 maart jl. Voor nu merk ik op dat ik had begrepen uit overleg met de gemeente en ook uit uw brief van 26 maart jl. dat de woning *zoals vergund* afgebouwd diende te zijn voor 18 maart jl.. Daaruit maakte ik op dat dit vereiste niet van toepassing was op de schuur ernaast.
Immers, het staat mij vrij die schuur in het geheel niet te bouwen, of om deze op een ander willekeurig moment te bouwen. Voorts zou ik deze schuur ook zonder deuren kunnen laten, zodat het open karakter van de woning behouden blijft en het zicht naar het water vanaf de dijk. Kortom, ik verwachtte niet dat ook de schuur volledig gereed had moeten zijn op 18 maart jl., en betwijfel of die eis in redelijkheid gesteld kan worden.
Begrijp mij overigens niet verkeerd, ook voor wat betreft de schuur zet ik alles op alles om deze zo snel als mogelijk gereed te krijgen. Waarom dat per 18 maart jl. helaas nog niet haalbaar was, zal ik hieronder nader toelichten.

(II) Verschoonbare vertraging bouwproces

EPS

Allereerst heb ik kennis genomen van het verweer van 26 maart jl. namens kavels 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e tegen mogelijke boeteoplegging ( zekerheidshalve als bijlage 3 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 correspondentie die onze bouwbegeleider van MTB architecten en ik, mede namens eigenaren kavel 5.1.2.e en 5.1.2.e met EPS hebben gevoerd in een poging hen tot het bouwen van de woningen te bewegen (bijlage 4). 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 o worden overgelegd.
Hieruit volgt dat ondanks regelmatig en streng aansturen, de bouwers van EPS onmogelijk aan het werk te krijgen bleken. Als bijlage 5 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 6 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 7.

<u>periode vóór EPS</u>

Vóór het traject met EPS heb ik echter geenszins stilgezeten om de woning te laten bouwen.
Kort na het verkrijgen van de kavel en ver voordat wij met EPS in zee zijn gegaan heb ik al op 30 oktober 2015 (nog geen maand nadat wij de kavel hadden verkregen) een eerste architect gesproken om een "prefab" houten huis

te laten bouwen (bijlage 8). Vervolgens is een ontwerp gemaakt en zijn wij maanden bezig geweest met de details alvorens met de vaste bouwer van deze architect het huis te gaan bouwen. Tot onze schrik en verbazing bleek die helemaal geen tijd te hebben en ook ver boven budget te bouwen. Dit terwijl tijdens het gehele ontwerpproces de indruk was gewekt door de architect dat haar vaste bouwpartij de woning (betaalbaar en vlot) kon bouwen. De onvrede over deze gang van zaken, die circa acht maanden tijdsverlies heeft veroorzaakt blijkt uit de als bijlage 9 overgelegde correspondentie.

Na deze tegenvaller hebben wij op meerdere plaatsten gezocht naar bouwers om het huis te bouwen. Begin 2017 dachten wij een goede partij te hebben gevonden in Van der Wardt Bouwgroep. Helaas bleek ook die partij grote moeite te hebben om het huis te bouwen voor een aanvaarbare prijs. Het "probleem" van het ontwerp met overhang aan het water bleek meer en meer te zitten in het feit dat er geen palen onder de steiger en overhang mochten worden geplaatst. In eerste instantie waren die palen wel onderdeel van het ontwerp, maar op enig moment waren die palen ineens verwijderd door onze architect, op last van Waternet. Er zouden geen funderingspalen onder de steiger (en dus ter ondersteuning van de overhang) zijn toegestaan. Dit bevreemde ons zeer omdat die palen bij de woning van Kavel 5.1,2,e wél door de gemeente en Waternet waren vergund. De problematiek en vaak hele hoge extra "stelposten" die dit voor bouwen op traditionele wijze opleverde blijkt onder meer uit bijlage 10.

Toen Van der Wardt de woningen niet bleek te kunnen bouwen, ben ik aangehaakt bij 5.1,2,e en 5.1,2,e van kavel 5.1,2,e en 5.1,2,e Zij hadden een kundige en betrouwbare aannemer uit het Oosten gevonden en waren daarmee in overleg om de woningen te bouwen. Uit bijlage 11 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 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 12 ) en in februari een definitieve aanneemovereenkomst (bijlage 13). Opleverdatum inn 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.

periode ná EPS

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 14 verschaf ik u enige correspondentie waaruit blijkt 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 15 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 een exemplarisch voorbeeld van een van de helaas vele situaties waarin ik zelf met eigen inspanningen fouten van diverse ingehuurde partijen heb hersteld om zodoende (nog) meer vertragingen te voorkomen. In de maanden nadien heb ik twee vakanties met het gezin laten schieten om alleen in Amsterdam de bouw in goede banen te leiden ( kerst 2018 en krokus 2019) en heb ik een maand sabbatical opgenomen op mijn werk (dat inmiddels ernstig onder het bouwproces te leiden had en ook nu nog heeft).

Enige tijd later werd door FM Bouw het staalframe casco gebouwd (zie bijlage 16 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. Als bijlage 17 zend ik u mailcorrespondentie waaruit blijkt dat letterlijk muren verkeerd om werden geplaatst en stalen draagconstructies onvoldoende werden gezekerd. Ook in deze periode heb ik dus zowel tijdens werktijd als daarbuiten 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. Om die reden heb ik de kerstvakantie 2018 twee weken ononderbroken doorgewerkt met een team van vrienden om de woning af te bouwen. In de maand januari heb ik noodgedwongen onbetaald verlof opgenomen (hetgeen nooit eerder op mijn werk was toegestaan) om door te gaan met de afbouw van de woning.

Voor het "inpakken" (isoleren en stuken) van de woning aan de buitenzijde (iets dat ik met mijn vriendenteam 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. Als bijlage 18 zend ik u een verklaring van Isovision waarin wordt beschreven waarom het afwerken van de buitengevel veel vertraging heeft opgelopen. Belangrijk punt hierbij is dat ik de afwerking van mijn schuur aan de buitenzijde niet heb kunnen afronden omdat de aangrenzende schuur van kavel 512a nog niet voldoende gereed was. De bouwsnelheid van kavel 512a ligt net als het klimaat buiten mijn invloedsfeer, hoewel ik ook zie dat bij kavel 512a alles op alles wordt gezet om de woning en schuur tijdig af te maken. Ik wil hen dus geen verwijt maken van de vertraging die ik hierdoor heb opgelopen, maar ik kan zelf ook de verantwoordelijkheid daarvoor niet op mijn schouders nemen.

Conclusie

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 - februari 2019, en dat

het daardoor werkelijk niet (redelijkerwijs) mogelijk was om nog sneller af te bouwen dan door mij gerealiseerd.
Ik zie dat mijn extra inspanningen resultaat hebben opgeleverd als ik mijn woning vergelijk met die van al mijn buren die betrokken zijn geweest bij de ellende die EPS voor ons heeft doen ontstaan *(allen behalve kavel 5.1.2.e en 5.1.2.e).
Tegen die achtergrond zou ik het opleggen van een boete, en zeker een boete van dezelfde hoogte als enkele buren, disproportioneel vinden.
Om die reden verzoek ik uw 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 mijn woning en het feit dat ik ruimte heb gemaakt sinds 12 maart jl. om de gemeentelijke werken aan de openbare ruimte te kunnen (doen) uitvoeren.

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,




Bijlage(n): 18