vereniging
eigen huis

EPS Bouw NL B.V.
T.a.v. de directie
Noorderhof 14
5804 BV VENRAY

Datum	Kenmerk	Onderwerp	Uw kenmerk
18 februari 2019	4075	Woningen Steigereiland Blok 125, kavel 5.1.2,e en 5.1.2,e te Amsterdam	-

Contactpersoon	Doorkiesnummer	E-mail	Pagina
5.1.2,e	5.1.2,e	5.1.2,e @eigenhuisadvocaten.nl	1/4

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendden zich, 5.1.2,e en de heren 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e allen lid van Vereniging Eigen Huis, met het verzoek om hen bij te staan in het met uw firma gerezen geschil. Naar aanleiding hiervan bericht ik u als volgt.

Met 5.1.2,e en de heren 5.1.2,e en 5.1.2,e , die ik hierna "cliënten" zal noemen, heeft u ieder afzonderlijk een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een cascowoning in het nieuwbouwplan Steigereiland Blok 125 in Amsterdam.

Namens cliënten ontbind ik hierdoor per direct deze aanneemovereenkomst en wel om de volgende redenen:

1. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst heeft u zich contractueel gecommitteerd aan een opleverdatum van 21 september 2018. Op deze datum was zelfs de fundering nog niet gereed.

   Op 25 oktober 2018 bent u door cliënten voor de derde maal in gebreke gesteld. U werd daarbij gevraagd uiterlijk 18 december 2018 het casco wind en waterdicht op te leveren, uiterlijk 18 januari 2019 de gevelbekleding klaar te hebben, en uiterlijk 18 februari 2019 de woningen op te leveren. In de vergadering van 30 oktober 2018 op uw kantoor in Venraij heeft u toegezegd de genoemde deadlines te zullen halen.

   In de genoemde ingebrekestelling is een aantal stappen genoemd, die noodzakelijk zijn om deze deadlines te kunnen halen. Ook daartoe heeft u zich toen gecommitteerd. Het is nu 20 februari en de afgesproken deadlines zijn niet gehaald. Op dit moment zijn zelfs de casco's nog niet gereed.

2. In uw reactie op de brief van cliënten over het terugnemen van de regie van 19 november 2018 geeft u aan dat EPS akkoord gaat met terugname regie door opdrachtgevers en daar waar nodig zal ondersteunen. Deze ondersteuning is niet geleverd. Cliënten hebben diverse malen vergeefs gevraagd om tekeningen en om een afspraak. Die verzoeken werden niet of te laat gehonoreerd. Herhaaldelijk hebben cliënten aan 5.1,2,e om diverse ontbrekende detailtekeningen gevraagd. Zij hebben aan het begin van dit bouwproject reeds € 5.1,2,e aan u overgemaakt voor de benodigde tekeningen. U levert deze echter veel te laat, zeer gebrekkig of helemaal niet. Daarom heeft Visscher Kozijnen nu de benodigde detailtekeningen betreffende de aansluitingen van de kozijnen maken. Deze kosten zullen op u verhaald worden. Daarnaast ontbreken er nog vele essentiële verticale en horizontale detaildoorsnedetekeningen.

3. Tijdens de bouw tot nu toe zijn fouten aan het licht gekomen, die cliënten u aanrekenen (zie bijlage 1 'Geconstateerde fouten en gebreken d.d. 18-02-2019'). Hierdoor en door de moeizame gang van zaken tot nu toe, alsmede door signalen van andere opdrachtgevers, die met u in conflict zijn over het herstellen van gebreken na oplevering, hebben cliënten geen vertrouwen in uw capaciteit of wil om de geconstateerde gebreken op te lossen. Een aantal van de gebreken hebben cliënten al eerder gemeld en zelf opgelost. De overige door u veroorzaakte gebreken nemen zij ook zelf ter hand. De kosten gaan cliënten op u verhalen.

4. U heeft eenzijdig zonder overleg en zonder toestemming van cliënten bouwmaterialen gewijzigd. Zoals bijvoorbeeld de Permox wanden, die nu in goedkoper gipsplaat van mindere kwaliteit zijn uitgevoerd. De extra kosten voor herstel zijn opgenomen in bijlage 1 en zullen op u worden verhaald.

5. Uw betaalgedrag met onderaannemers is al vaker ter sprake gekomen. Onderaannemers stopten hun werkzaamheden of haalden spullen op, omdat de rekening niet werd betaald. Om die reden zijn cliënten enige maanden geleden in overleg met u overgegaan tot rechtstreekse betaling aan uw onderaannemers. In uw email van 29 november 2018 komt u hierop terug en geeft aan dat cliënten LSF niet meer rechtstreeks mogen betalen. Als cliënten dat niet gedaan zouden hebben, zou de bouw helemaal stil zijn te komen liggen. Cliënten vinden uw houding in deze dan ook onbegrijpelijk en onverantwoord en het is wéér een teken van onbetrouwbaar (betaal)gedrag uwerzijds.

   Verder hadden cliënten de grootste moeite Isovision zover te krijgen dat ze de isolatie wilden aanbrengen. Dit vanwege nog niet door u betaalde facturen en andere negatieve ervaringen op vorige projecten met EPS Bouw NL B.V. Voor een spoedige voortgang belemmert het cliënten dat ze verbonden zijn met EPS Bouw NL B.V., een als onbetrouwbaar te boek staande aannemer.

Op basis van bovengenoemde constateringen hebben cliënten besloten om per heden de aanneemovereenkomsten met EPS Bouw NL B.V. te ontbinden. Alle door cliënten geleden en nog te lijden schade zullen zij op EPS Bouw NL B.V., alle overige aan EPS Bouw NL B.V. gerelateerde bedrijven, alsmede op de verantwoordelijk bestuurder persoonlijk, verhalen. Cliënten gaan zelf door met het zo snel mogelijk afbouwen van de woningen. Volgens de huidige planning verwachten cliënten rond de bouwvak 2019 klaar te zijn. De extra kosten en boetes zullen op u worden verhaald.

Uitgaande van het door cliënten verschuldigde bedrag op basis van de aannemingsovereenkomsten, verminderd met de door cliënten reeds aan u en onderaannemers betaalde facturen en door hen gemaakte kosten, zoals gespecificeerd in de eerder toegezonden kwitanties, alsmede met de nog te verwachten extra kosten en boetes, bedraagt de voorlopige vordering op EPS Bouw NL B.V. voor de heren 5.1.2,e en 5.1.2,e elk € 5.1.2,e en € 5.1.2,e voor 5.1.2,e Mogelijk nog te verhogen indien gedurende het traject nog meer kosten en boetes ontstaan, voortvloeiende uit de door EPS ontstane vertraging of gebreken (zie voor gedetailleerde berekeningen bijlage 2 'Financiële tussenafrekening op moment van ontbinding', bijlage 3 'Bouwkostenoverzicht 18-2-2019' en de reeds eerder regelmatig aan u toegezonden kwitanties en bouwkostenoverzichten met gemaakte kosten en rechtstreeks betaalde facturen per week).

Namens cliënten verzoek, en zonodig sommeer, ik u bovengenoemde bedragen **binnen veertien dagen na heden dagen** (dus uiterlijk 4 maart 2019) over te maken op de hieronder vermelde rekeningnummers.

- de 5.1.2,e : 5.1.2,e
- 5.1.2,e 5.1.2,e
- de 5.1.2,e 5.1.2,e naar rekening 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e

Indien de bedragen niet op voornoemde datum op deze rekeningen zijn bijgeschreven, stel ik u - voor zover nog nodig - nu reeds voor alsdan in gebreke en zal ik namens cliënten rechtsmaatregelen tegen u treffen.

Mochten er in de toekomst nog meer kosten ontstaan door de tot nu te ontstane vertraging of door fouten in het werk, zoals dat tot op heden is gerealiseerd, dan zullen ook die kosten op u worden verhaald.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, is deze zowel aangetekend als per gewone post aan u verzonden.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren.

Hoogachtend,
Eigen Huis Advocaten

5.1.2,e

5.1.2,e
advocaat

Bijlage(n):

Bijlage 1: Geconstateerde fouten en gebreken
Bijlage 2: Financiële tussenafrekening op moment van ontbinding
Bijlage 3: Bouwkostenoverzicht 18-2-2019

BIJLAGE 1

Geconstateerde fouten en gebreken geconstateerd tijdens de bouw tot en met. 18-02-2019

1.Omvallen geplaatste prefab wand op kavel 5.1.2.e
Omdat de geplaatste wanden onvoldoende zijn afgeschoord is wand W9 op kavel 5.1.2.e omgewaaid. Hierdoor was niet alleen wand W9 beschadigd maar werden ook diverse in de betonvloer ingestorte leidingen beschadigd. Wij hebben zelf de beschadigde leidingen uitgehakt zodat deze weer kunnen worden opgelengd. (zie foto in bijlage). Dit is echter een verre van ideale situatie. Indien in de toekomst er lekkage en/of andere schade ontstaat ten gevolge van het omvallen van deze wand zullen wij deze op u verhalen.

2. toegepast plaatmateriaal op prefab wanden niet conform afspraak:
Er is ons diverse malen bevestigd dat Permoxx platen zouden worden toegepast op de prefab wanden. Wij hebben geconstateerd dat u zonder overleg en zonder onze toestemming een ander plaatmateriaal heeft toegepast dan afgesproken. Het toegepaste materiaal is minder sterk dan Permoxx, minder brandwerend, en minder waterbestendig. Dat laatste is des te kwalijker nu de wanden maanden in weer en wind hebben buiten gestaan. zie volgende punt.

3. Schade ten gevolge van niet direct afbouwen casco
De prefab wanden staan nu al enkele weken onbeschermd in de stromende regen. In uw offerte en originele planning was er steeds sprake van dat met de door u gebruikte bouwmethode de casco's 2 a 3 weken gemonteerd zouden zijn. Vanaf de plaatsing van de wanden (november) eerste verdieping tot nu staan de wanden in weer en wind. Wij hebben zelf diverse acties ondernomen om de wanden te beschermen. Zoals afdekken bovenzijde en randen insmeren met rubber. De isolatielaag is kletsnat geworden. De OSB plaat is nu zo vochtig dat voorlopig niet verlijmd kan worden. Het is nog onduidelijk of deze OSB überhaupt nog bruikbaar is of vervangen moet worden. De door u toegepaste gipsplaten zijn niet weerbestendig , volgezogen met regenwater en niet meer bruikbaar. Alle reeds toegepaste gipsplaten op de geplaatste wanden dienen te worden vervangen. Volgens de laatste planning die we in overleg met de onderaannemers hebben opgesteld zullen de casco's pas 18 maart wind en waterdicht zijn. Ruim 4 maanden na plaatsing eerste wanden ipv na 6 weken zoals in uw planning

De door foutief toegepaste platen zullen we op uw kosten vervangen door Permoxx. Indien nodig vanwege schimmel, houtrot of loslatende hechting in de OSB, zullen ook de OSB plaat en/of het isolatiemateriaal op uw kosten vervangen worden.

verwijderen gyprox en wegslijpen nagels	*40 * €* 5.1.2.e = 5.1.2.e
aankoop Permoxx	*300 * €* 5.1.2.e *- * 1,21=€* 5.1.2.e -
Plaatsen Permoxx	*40 * €* 5.1.2.e = 5.1.2.e
TOTAAL PERMOXX	€ 5.1.2.e .

4. Ernstig getordeerde stalen balken.
Uw constructeur heeft de stalen draagconstructie doorgerekend en ontworpen. Daarna is de staalconstructie exact volgens dit ontwerp uitgevoerd. Nadat LSF de vloerplaten van de 1e verdiepingsvloer kavel 5.1.2.e plaatste, trad er onmiddellijk een ernstige tordering van de balken op. Hierdoor ontstond een levensgevaarlijke situatie. In

overleg met de constructeur is inmiddels een extra stalen balk besteld. De kosten zijn reeds opgenomen in het bouwkostenoverzicht en komen voor uw rekening.

5. Funderingsafmeting en ankertekening verkeerd (al eerder gemeld en inmiddels door ons opgelost)
De funderingstekening die 5.1,2,e heeft ontvangen klopte niet: hierdoor moesten we de fundering onder het schuurtje kavel 7 zelf bijstorten. De ankers moesten we op enkele plekken laten wegslijpen en opnieuw aanbrengen.

Aan de voorzijde schuurtjes kavels 5.1,2,e en 5.1,2,e is de fundering juist weer te lang. Hierdoor moesten we extra bouwkundige voorzieningen treffen om te voorkomen dat regenwater via de kozijn het gebouw binnenloopt.

6. Prefab wanden pasten niet in de ruwbouw staalconstructie
Ook dit is eerder gemeld en door onszelf opgelost met het verzoek uit te zoeken waar dit fout is gegaan. Wij hebben hierop nooit een reactie gehad. Bij controle bleken zowel wanden als staalconstructie volgens tekening. Er zat een fout in de tekening en in de door u toegepaste speling. Wij hebben dit opgelost door de stalen balken 2 cm te laten ophogen.

7. Onnauwkeurige aansluiting betonnen plafonddelen
De door u aangeleverde betonschiltekeningen kloppen niet. Hierdoor moeten in het werk bijna alle betonnen delen aangepast worden. Waarbij zelfs wapeningsstaven moeten doorgeslepen. Daardoor ontstaat zelfs groot risico op betonrot. De aansluiting van de prefab betonnen vloerdelen is zeer slordig. In de AOK wordt uitgegaan van 1 dunne laag plafondpleisterwerk. Met de huidige staat van de betonelementen dient het volledige plafond te worden uitgeraapt.

Meerkosten per kavel a € 5.1,2,e *voor uw rekening.*

8. Trompetgaten niet volgens tekening
Diverse trompetgaten van de vloerdelen waren niet volgens tekening. Dit is mede te danken aan het feit dat EPS de benodigde vloeruitslagen veel te laat heeft aangeleverd. In het werk zijn handmatig nieuwe gaten geslepen, hetgeen tot een ongewenste verzwakking van de constructie leidt.

9. Electrische leidingen lopen dood op stalen balken of op beton
Doordat de installateur veel te laat de tekeningen ontving, is veel te laat geconstateerd dat de stalen balken het leidingwerk in de weg zitten. Hiervoor zal in het werk een oplossing gezocht moeten worden. Meerkosten voor uw rekening.
De gasbetonsparingen voor leidingdoorvoer zitten regelmatig niet op plek waar leidingen daadwerkelijk uit de wand komen. Dit is ontstaan doordat zowel de sparingstekeningen als de tekeningen voor de installateur te laat werden aangeleverd waardoor een extra controleslag niet mogelijk was. Ook dit zal in het werk meerkosten gaan opleveren die we op u zullen verhalen.

Aangezien we hier ook door stalen constructiedelen moeten slijpen leidt dit weer tot een verdere ongewenste verzwakking van de constructie.

Meerkosten geschat op 40 uur per kavel a 5.1,2,e *= €* 5.1,2,e *plus €* 5.1,2,e *materiaal . Totaal €* 5.1,2,e */kavel*

10. Dakopbouw met OSB in plaats van beton
Vanwege de tijdsdruk die de gemeente ons oplegt en de enorme door u veroorzaakte vertragingen hebben we in overleg met LSF moeten besluiten het dak van de dakopbouw tweede verdieping uit te voeren in OSB in plaats van betonschil. Dit is een vermindering van kwaliteit en woongenot (warmtehuishouding).

schadevergoeding gederfd woongenot € 5.1.2,e *per kavel*

11: Foutief aangebrachte stelregels
In de door u aangeleverde stelregeltekening staan ernstige fouten. Ter plekke van de kozijnen moeten alle stelregels weer verwijderd worden en aangebracht volgens specificatie van Visscher kozijnen.

12: Stelkozijnen niet conform bouwkundige tekening
In bouwkundige tekening is een negge gespecificeerd van 70 mm. De door u toegepaste stelkozijnen resulteren in een negge van 115 mm. Dit is ongewenst maar kan vanwege tijdsdruk nu niet meer aangepast worden. Eventuele schade door problemen met omgevingsvergunning zijn voor uw rekening.

13: isolatie onder het overstek
De verlijmde isolatielaag onder de betonschil op het overstek laat los. Dit is zeer lastig op te lossen omdat dit overstek laag boven het water hangt.
Meerkosten schatting : € 5.1.2,e *per kavel*

Holddown ankers verkeerd in bouwtekening
De deuren naar toilet en trapkast bij kavel [illegible] kunnen niet conform bouwbesluit worden uitgevoerd omdat de holddownankers aan de verkeerde zijde van de deur zijn getekend. Ze bevinden zich IN het deurgat waardoor we nu te smalle deuren moeten plaatsen.

2 holddown-ankers staan dusdanig dat er aanpassingen in de wand moesten worden gedaan om de stabiliteitswand te kunnen verankeren.

Wanden ontbreken of sluiten niet aan.
bij de serre en op het inpandige balkon eerste verdieping, en bij de opbouw tweede verdieping ontbreken volledige wandelementen. De wandelementen zijn wel door de architect ontworpen maar niet in de bouwkundige tekening meegenomen. Dit moet allemaal in het werk worden opgelost.

Extra kosten door vertraging
Vanwege de vertraging moet de montage en afbouw nu gebeuren midden in de winter. Om toch door te kunnen bouwen en de oplevering niet nog verder te vertragen moeten we extra kosten maken. Denk daarbij aan: inpakken van de steiger en tijdelijke afdichting voor de ramen.

stelregels niet haaks en/of waterpas

constructiefouten

- **extra staal nodig in achtergevel kavel** [illegible] / [illegible] **bij balkon en boven 2 ramen**
- **extra versteviging nodig ivm oplegging vloerdeel bij wenteltrap kavel** [illegible]

Zie verder ook het rapport van de raad van arbitrage, naar aanleiding van de spoedplaatsopname