Geachte 5.1.2,e

Wij berichten u hierbij naar aanleiding van uw schrijven d.d. [19 februari 2019] inzake de overschrijding van de termijn voor afronding van de bouw van zelfsbouwkavel 5.1.2,e

De gemeente heeft de uitgestelde deadline gesteld op 18 maart 2019, die deadline is niet gehaald. De gemeente heeft ons verzocht de achterliggende redenen van de vertraging te schetsen en toe te lichten op welke wijze wij ons hebben ingespannen om vertraging te voorkomen.
De oorzaken zijn gelegen in (i) vertraging doordat aannemer De Jong Ursem B.V. te veel onderhanden werk had en tekorten bij leveranciers, en (ii) een bouwfout gemaakt bij de ruwbouw, de maatvoeringen van de verdiepingsvloeren die afweken van het bestek.

1. Inleiding

- Op 16 november 2015 heeft de gemeente een aanbod gedaan voor de verwerving van de grond in erfpacht. Bij akte van 16 maart 2017 is de zelfbouwkavel door de gemeente aan ons geleverd.

- Wij hebben tijdig een omgevingsvergunning aangevraagd, op 12 januari 2017 de vergunning verkregen **(bijlage 1)** en het werk tijdig aanbesteed. Kort nadat de bezwaarfase was afgerond, op 17 maart 2017, is de 'startbouw' bij de gemeente gemeld. Ondanks de voortvarende start is de woning nog niet afgebouwd.

- Op dit moment staan nog steigers om de woning. Wij hebben opdracht gegeven de steigers op 6 mei as. te verwijderen, nadat de raamkozijnen zijn gemonteerd en de woning wind- en waterdicht is. Vanaf dat moment is het straatbeeld volledig afgerond worden de nutsaansluitingen aangelegd en nog wat kleine werkzaamheden verricht. De woning kan vervolgens naar verwachting voor 18 mei as. gereed worden gemeld. Deze planning is al met de bouwinspecteur besproken.[1]

2. Vertraging ruwbouw (491 dagen)

- Wij hebben gecontracteerd met aannemer De Jong Ursem B.V., specialist in betonwerk en onderkeldering.

- Op 31 mei 2017 werd de kelder gestort. Er was direct sprake van vertraging door vertraging op staal leveranties. De bouw lag vervolgens 95 dagen stil voordat de begane grondvloer op 3 september 2017 werd gestort. Ook dat was te wijten aan opgelopen levertijden en tekort aan grondstoffen.

- De ruwbouw heeft daarna 140 dagen stil gelegen voordat de 1e verdiepingsvloer werd gestort op 21 januari 2018. Een belangrijke oorzaak vormde op dat moment personeelstekort bij de aannemer. Nadat wij De Jong Ursem B.V. hadden ingeschakeld volgde ook andere zelfbouwers. De Jong Ursem B.V. had nieuwe opdrachten aangenomen onder andere 2 aaneengesloten panden 5.1.2,e Dat leek ten koste van de uitvoering van ons project, in ieder geval zagen wij personeel op de andere werken en niet bij ons.

- Nadat de dakvloer was gelegd lag de bouw weer voor geruime tijd stil, 142 dagen totdat de stalen dakopbouw werd gemonteerd. De oorzaak lag hier bij lange levertijden bij een onderaannemer.

- Officiële oplevering van de ruwbouw volgde op 8 november 2018, terwijl met de aannemer was overeengekomen een oplevering op 5 juli 2017 **(bijlage 2).**

3. Fase na oplevering ruwbouw

- Nog voor de oplevering van de ruwbouw, toen de dakvloer werd opgeleverd in april 2018 is geconstateerd dat de maatvoeringen van de verdiepingsvloeren afweken van het bestek en dus dat er een fout zat in de ruwbouw. De afwijkingen vielen niet binnen aanvaardbare marges of toleranties en kwalificeerde als een bouwfout (bijlage 5). De gemaakte fout had consequenties voor het vervolg, de gevel die om de ruwbouw zou komen diende te worden aangepast.

- De gevel van het bouwplan is opgebouwd uit 5 lagen: (i) stalen consloles; (ii) houten stelkozijnen; (iii) vliesgevel, schuifpuien en raamkozijnen; (iv) glazen balustrades, en aluminium gevelbekleding om de vloerranden. Door de afwijkingen in de ruwbouw diende 'de gevel', de vijf lagen, opnieuw te worden geengineerd. Aanpassing van de ruwbouw in plaats van aanpassingen aan de gevel vormde geen optie. De constructeur raadde dat af omdat aanpassing van de ruwbouw invloed zou hebben op de bewapening, en de vereiste minimale dekking bij vloerranden. Aanpassing van de gevel was vervolgens de optie die resteerde.

- Tekeningen en maatvoeringen voor de gevel dienden te worden aangepast, met voor de planning verstrekkende consequenties. Voorbereidingen voor de gevel op basis van de oorspronkelijke tekeningen zijn na het constateren van de bouwfout onmiddellijk 'onhold' gezet om dubbelwerk en schade te voorkomen er dienden immers aanpassingen in de maatvoering te worden doorgevoerd. De noodzaak naar aanleiding van de bouwfout aanpassingen aan de gevel door te voeren heeft tot forse vertraging geleid in de afrondende bouwfase.

4. Eigen inspanningen om vertraging te voorkomen

- Wij hebben met een keuze voor De Jong en Ursem B.V. een gerenommeerde aannemer ingeschakeld. Ten aanzien van die keuze kan ons geen verwijt worden gemaakt. Wij hebben de aannemer met e-mails en telefoontjes aangespoord, en ook juridisch aangesproken op de steeds verder oplopende bouwtijd. Onze inspanningen hebben eind 2017 al geleid tot inzet van een externe uitvoerder op het project, SRB.

- Wij hebben op het moment dat ons tijdens de ruwbouw werd gemeld dat er vertragingen waren bij leveranciers gezocht naar alternatieven, zonder succes. Zo bleken bijvoorbeeld vloerplaten en staal in heel Nederland oplopende levertijden te hebben. Wij hebben geprobeerd een bijdrage te leveren. De mogelijkheden waren hier voor ons ook beperkt, er was immers een met een aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemer gelet daarop daarover de zeggenschap.

- Toen de zich een nieuw knelpunt voordeed, de bouwfout, hebben wij in april 2018 direct MyWonen ingeschakeld met de opdracht alles op alles te zetten om vertraging en schade te voorkomen. Vanaf april 2018 is direct gestart met het opnieuw engineren van de buitengevel, en het maken van nieuwe afspraken met de leveranciers voor deze 2e Wij hebben daarmee zo snel geanticipeerd om vertraging in de fase na de ruwbouw te voorkomen. Onder de gegeven omstandigheden was dat de beste oplossing die ook op de kortste termijn tot afronding van de bouw kon leiden.

- De vertraging in de fase na oplevering van de ruwbouw is te wijten aan de bouwfout.

5. Slotsom

- De vertraging heeft voor ons gezin ingrijpende gevolgen. Wij zijn aangewezen op tijdelijke vervangende woonruimte, hebben dubbele lasten en voor de kinderen en de schoolplanning is e.e.a. belastend.

- Wij hebben ervoor gezorgd dat er een externe uitvoerder op het werk kwam, desondanks liep de vertraging op en is er een bouwfout gemaakt. Uiteindelijk treft ons daar geen blaam.

- Wij zouden graag in overleg met de gemeente afspraken maken over het vervolg, de laatste afrondende stap in het bouwproces en is vanzelfsprekend bereid in een gesprek een nadere toelichting ten aanzien van de opgelopen vertraging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e & 5.1.2,e

Bijlagen
1 Omgevingsvergunning d.d. 12 januari 2017
2 Overeenkomst De Jong Ursem B.V.
3 Overeenkomst Creative Cladding
4 Afbeelding nieuwbouw met en zonder aluminium gevelbekleding
5 Brief MyWonen d.d. 15 maart 2019

[1] De aluminium afdekking van de vloerlagen zal op een later moment worden aangebracht. De planning daarvan staat op dit moment nog niet vast. Het bedrijf, Creative Cladding BV, dat dit zou verzorgen, kan deze verplichting mogelijk niet nakomen, waardoor e.e.a. door een andere partij zal moeten worden verzorgd. 5.1.2,e heeft overigens wel tijdig met Creative Cladding gecontracteerd **(bijlage 3)** en reeds een aanbetaling verricht. Voor de afronding van het werk is dit echter geen essentieel element. Bijgaand treft een weergave van de nieuwbouw met en zonder de aluminium gevelbeplating **(bijlage 4)**.