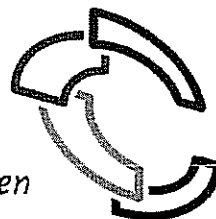


ceres
projecten



Gemeentebestuur Delft
De heer drs. R. Vuijk
Postbus 78
2600 ME DELFT

Datum
29 mei 2008

Betreft
Wippolder en
Koepoortgarage

Uw kenmerk

Ons kenmerk
PB/MS/741

Postadres
Postbus 16365
2500 BJ Den Haag

Bezoekadres
Leeghwaterplein 45
2521 DB Den Haag

Telefoon
070 413 63 53
Fax
070 319 41 20

Website
www.ceres-projecten.nl
E-mail
peter.barendse@ceres-projecten.nl

Contactpersoon
ing. P.N.M. Barendse
Doorkiesnummer
070 413 63 53

KvK Rotterdam nr. 29034021
BNG 28 50 83 481

Geachte heer Vuijk,

Ik ben onaangenaam getroffen door de berichtgeving op 23 mei van Radio TV West over de beide projecten Wippolder en Koepoortgarage van Vestia/Ceres projecten. Inmiddels beschik ik over de stukken die behandeld zullen worden in de commissie Ruimtelijke Ordening van 5 juni aanstaande.

Graag wil ik u hierbij kennis laten nemen van het standpunt van Vestia, ik verzoek u om dit standpunt kenbaar te maken in genoemde commissievergadering.

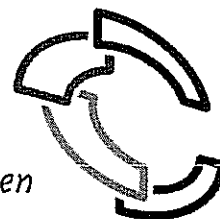
Ik neem hierbij nadrukkelijk afstand van de inhoud en de conclusies uit het rapport **"Onderzoek naar de rol van Bouw- en woningtoezicht in de projecten Koepoort en Kloosterkade" W0505.01.01 van 25 april 2008**, maar ook van de inhoud van de memo van 29-4-2008 van de gemeente Delft, waarin letterlijk staat:

"Uit het onderzoek van PRC is duidelijk naar voren gekomen dat de private partijen hebben nagelaten om veranderingen in de bouw te melden aan Bouw- en woningtoezicht. Was dat wel gebeurd, dan waren de problemen wellicht sneller aan het licht gekomen en had Bouw- en woningtoezicht in ieder geval de gekozen oplossingen vooraf kunnen beoordelen."

Vestia en Ceres projecten worden in de berichtgeving afgeschilderd als een onbetrouwbare partij die "op eigen houtje" handelde. Dit is volstrekt bezijden de waarheid. In het kort zal ik u hieronder de gang van zaken schetsen rond beide bouwplannen.

Op pagina 4 van het PRC-rapport is aangegeven dat feitenonderzoek heeft plaatsgevonden. Ik betwijfel dat ten zeerste omdat dezerzijds voor beide projecten kan worden aangetoond dat zowel de correspondentie rond de vergunningverlening, als rond de nader in te dienen stukken tijdens de uitvoering en bij planwijzigingen, compleet en zorgvuldig is geweest.

De vergunningverlening voor beide projecten is tot stand gekomen middels een artikel 19 WRO-procedure, de aanvragen voldeden beiden aan de wettelijke indieningsvereisten. Gezien de gevoeligheid rond het project Koepoort is er veel tijd en energie van zowel Ceres projecten en haar adviseurs, als de gemeente Delft (projectleider, juristen en bouw- en woningtoezicht) besteed aan het zorgvuldig uitvoeren van alle benodigde processtappen.



Met name voor het project Koepoort heeft Vestia risicomijdend gehandeld, onder meer door het inschakelen van zeer goede adviseurs (GeoDelft en Corsmit) en architect (atelier PRO). Bij de keuzes die we moesten maken na het gereed komen van de risicoanalyse is steeds gekozen voor de minst risicovolle oplossing.

Beide projecten zijn tijdens de uitvoering meer dan zorgvuldig begeleid door een team bestaande uit een projectleider, directievoerder en toezichthouder. Bij beide projecten was en is er sprake van dagelijks toezicht.

De vergunningvoorwaarden uit de bouwvergunningen zijn voor beide projecten nageleefd. Zoals u bekend is worden er na het verlenen van de vergunning altijd werktekeningen, constructietekeningen, berekeningen en dergelijke gemaakt en ter goedkeuring aan Bouw- en woningtoezicht voorgelegd. Dit is ook *aantoonbaar* bij de onderhavige projecten gebeurd. Soms is er tijdens de bouw sprake van wijzigingen van het bouwplan, als gevolg van andere inzichten of alternatieven die de aannemer voorstelt. Deze wijzigingen zijn, indien zij vergunningplichtig of in afwijking van de bouwvergunning of constructief van aard zijn, telkens voorgelegd aan Bouw- en Woningtoezicht door de directievoerder of de betreffende adviseur.

Ik bestrijd daarom de stelling op blz. 11 van genoemd rapport dat Vestia verzuimd heeft om veranderingen in de bouw te melden aan Bouw- en Woningtoezicht.

Beide projecten hebben tegenslagen gekend, zowel organisatorisch-financieel als technisch-inhoudelijk.

Beide projecten waren opgedragen aan dezelfde hoofdaannemer, Nijssen Bouw, die in maart 2007 failliet werd verklaard, met alle gevolgen van dien.

Bij Koepoort was er al vrij snel na de start van de bouw in februari 2006 sprake van zettingen van de omgeving, deze zettingen kenden meerdere oorzaken, waarover ik nu niet zal uitweiden.

Bij Wippolder bleek tijdens de bouw, na het faillissement van Nijssen Bouw, bij een gedetailleerd technisch onderzoek naar aanleiding van dat faillissement, dat er onvoldoende wapening in de geprefabriceerde balkonplaten aanwezig was. Dit onderzoek is in mijn opdracht gestart in maart 2007, op het moment dat de bouw stil kwam te liggen als gevolg van het faillissement van Nijssen Bouw en er gereede twijfel was ontstaan over de kwaliteit van het door hen geleverde werk. Het onderzoek was vooral bedoeld als controle op de veiligheid van gerealiseerde constructies en om, voor de opvolgende aannemer, de omvang van het nog te verrichten werk helder te krijgen. Uit dit onderzoek is onder anderen gebleken dat Nijssen Bouw tijdens de bouw en vooral in de aanloopperiode naar het faillissement, talloze kleine en grote bouwfouten heeft gemaakt die niet of onvoldoende zijn onderkend door de toezichthouders en de directievoerder. De grootste daarvan was de fout rond het ontwerp van de balkonplaten en de balkonwapening, welke al in oktober/november 2005 (op tekening) is ontstaan. Deze fout is niet ontdekt door de leverancier, noch zijn constructeur, noch de aannemer zelf, noch onze constructeur, noch de constructeur van Bouw- en Woningtoezicht.

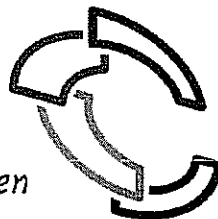
Vestia bevond zich in de periode april/mei 2007 voor het project Wippolder in een netelige positie: een faillissement met bijbehorende dreigende vertraging, bouwfouten met als gevolg zelfs gedeeltelijk slopen van al gerealiseerd werk in combinatie met steeds verder oplopende boetes die aan kopers moesten worden

Blad
3

Ons kenmerk
PB/MS/741

Datum
29 mei 2008

ceres
projecten



betaald. Snel maar ook zorgvuldig handelen was dus noodzakelijk: elke dag later opleveren zou ons enorme bedragen gaan kosten.

De oplossingen die nodig waren voor het herstellen van de balkons zijn vooraf besproken met de mensen van Bouw- en Woningtoezicht, maar waren al in uitvoering vóór de officiële goedkeuring.

Mijn conclusie rond de tegenslagen van beide projecten is dat, ondanks het normale verloop van de bouwvergunningsprocedure, de inzet van onze adviseurs, directievoerders en toezichthouders op de bouwplaats, evenals de medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht, er grote technische problemen zijn ontstaan die niet of nauwelijks voorzienbaar waren.

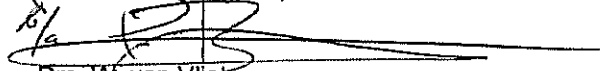
Het valt Bouw- en Woningtoezicht niet te verwijten dat zij fouten in tekeningen of berekeningen over het hoofd hebben gezien, dit is inderdaad een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

Vestia/Ceres projecten kan echter niet verweten worden dat zij "op eigen houtje" handelde, noch heeft nagelaten om veranderingen in de bouw aan Bouw- en Woningtoezicht te melden.

Zo nodig ben ik bereid om u van verdere informatie te voorzien.

Ik verzoek u om mijn standpunt aan de Raadscommissie kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,


Drs. W. van Vliet
directeur