



## RAPPORT

---

**OPDRACHTGEVER** : **Gemeente Woerden**  
**SUBTITEL** : **Beoordeling Kostenclaim**  
**OBJECT** : **Steinhagenseweg**  
**RAPPORT DATUM** : **06-07-2020**  
**RAPPORTNUMMER** : **BTK158-F001**



**BBC Bouwmanagement B.V.**  
Ecustraat 9  
4879 NP Etten-Leur  
**t** +31(0)76-5035265  
**e** [info@bbcbouwmanagement.nl](mailto:info@bbcbouwmanagement.nl)  
**i** [www.bbcbouwmanagement.nl](http://www.bbcbouwmanagement.nl)



## INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUD</b>		
<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Doel van de opdracht.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Uitgangspunten.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Uitgangspunten.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Bescheiden .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Vragen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Omschrijving.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Tot slot .....</b>	<b>10</b>



## **1. Inleiding**

### **1.1 Opdracht**

De gemeente Woerden heeft inzake de locatie Steinhagenseweg in Woerden van het schoolbestuur van het Minkema College een kostenclaim van € 1.600.000,00 ontvangen. Deze claim is het gevolg van ontbrekende of niet juist uitgevoerde brandwerende voorzieningen tijdens de nieuwbouw in 2003 die bij een integratieverbouwing in 2018 aan het licht zijn gekomen. De gemeente heeft BBC Bouwmanagement gevraagd deze claim te beoordelen.

### **1.2 Doel van de opdracht**

Het schoolbestuur heeft de geconstateerde gebreken pas tegen het einde van de verbouwingswerkzaamheden aan de gemeente gemeld. De claim omvat 14 punten die hersteld moesten worden. Deze zijn beschreven in de claim.

Gezien de hoogte van de kostenclaim, en het feit dat de gemeente niet meer in de gelegenheid is gesteld om mee te kunnen denken in oplossingen, teneinde mogelijk kosten te besparen door herstelwerkzaamheden te optimaliseren, wil de gemeente graag inzicht krijgen in de kosten, met name of de kosten terecht zijn en of niet onnodige kosten zijn gemaakt en opgevoerd. Om de claim te beoordelen, heeft de gemeente een lijst met 16 vragen opgesteld. Aan de hand van deze 16 vragen moet beoordeeld worden of onderdelen voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komen en in welke mate. Voor aangaan van de opdracht is al gebleken dat het beantwoorden van de 16 vragen zeer omvangrijk is en niet binnen de opdracht die de gemeente zou verstrekken, kan gebeuren.



## **2. Uitgangspunten**

### **2.1 Uitgangspunten**

### **2.2 Bescheiden**

Aan ons zijn beschikbaar gesteld:

- kostenclaim Minkema College. In hard copy en digitaal;
- Lijst met 16 vragen. In hard copy en digitaal;



### 3. Vragen

#### 3.1 Omschrijving.

Op de volgende pagina's staan de 16 vragen van de gemeente met daarbij de antwoorden van BBC en RBG. Gezien de complexiteit van de vraagstelling is binnen deze opdracht van BBC en RBG slechts op hoofdlijnen ingegaan op de vragen en zijn diverse vragen geheel niet te beantwoorden.

Naast het beantwoorden van de genoemde 16 vragen heeft RBG een rapportage opgesteld waarin de 14 genoemde punten op locatie beoordeeld zijn, voor zover dat mogelijk was, en heeft RBG vanuit haar expertise de nieuwe toestand omschreven en de genomen maatregelen beoordeeld.

De gemeente heeft zich geconformeerd aan de door VTH afgegeven omgevingsvergunning en de daarbij behorende voorwaarden. Hierdoor kan men zich afvragen in hoeverre de onderstaande vragen nog relevant zijn doordat bepaalde genomen maatregelen onderdeel zijn van het gelijkwaardigheidsprincipe.

#### Vragen van de gemeente:

De antwoorden zijn in *blauw* onder iedere vraag geplaatst.

1. Voldoen de rapportages die met de aanvraag zijn meegestuurd, aan de voorgeschreven NEN-norm 2767?

*De NEN 2767 is bedoeld voor conditiemetingen t.b.v. meerjaren onderhoudsplannen. Daar is hier geen sprake van en is dus niet relevant.*

2. Welke onderdelen van de aanvraag maakten ook deel uit van de oorspronkelijke plannen voor een integratieverbouwing op kosten van het schoolbestuur? Welke brandwerende maatregelen diende de school in verband daarmee te treffen? Dus vergelijk oude vergunning en welke maatregelen worden nu gemaakt welke al gemaakt hadden moet worden.

*Dit is een vraag die in beginsel de brandveiligheid overstijgt. Wat betreft de brandveiligheid zelf is dat spreekwoordelijk appels met peren vergelijken. Dit omdat een gelijkwaardigheid op een andere wijze invulling geeft aan de eisen en het basisconcept daarbij is veranderd.*

*Uit het RBG onderzoek is echter ook gebleken dat de door RBG beoordeelde constatering van DWA correct waren. RBG heeft daarbij in het rapport wel diverse aanvullingen vermeld.*

*Ook is weergegeven dat op bepaalde plekken nieuwe brandscheidingen zijn ontstaan. Interessante constatering is dat op de vergunde tekeningen in 2003 ten behoeve van het gebruik, een sprinklerinstallatie staat weergegeven. Het is onbekend hoe dat proces in gelopen en waarom deze niet is gerealiseerd, maar dit kan mogelijk verklaren dat op bepaalde onderdelen voor aanvang van de verbouwing niet aan de eisen werd voldaan*



*(omdat wellicht beoogd was met de sprinkler daar invulling aan te geven). Hier kan dus sprake zijn van een bewuste afwijking van de vergunde plannen zonder de verdere consequenties te beschouwen. Als dit het geval is, komen alle aanpassingen van voorzieningen die bij oplevering van de nieuwbouw al niet voldeden niet voor verrekening dor de gemeente in aanmerking.*

3. Welke onderdelen van de aanvraag hebben betrekking op het herstel van constructiefouten, ontwerpfouten, uitvoeringsfouten en/of wanprestatie (ofwel op kosten die verband houden met het voorkomen van schade die hier het gevolg van is of kan zijn), zoals bedoeld in wet, verordening en jurisprudentie?

*Dit is voor de huidige opdracht een te omvangrijk vraagstuk om hier volledig antwoord op te kunnen geven zonder alle punten uit de claim diep inhoudelijk te beoordelen. Het onderdeel van de constructiefouten staat in het rapport van RBG. Wat betreft het ontwerp is dat alleen te beoordelen als er een ander plan naast was/wordt gelegd en vervolgens wordt goedgekeurd door de VRU en daarna door een kostendeskundige inzichtelijk wordt gemaakt. Dit zou enorm veel tijd (lees geld) gaan kosten om uit te zoeken en dan nog is niet zeker of voor elk onderdeel een duidelijk antwoord verkregen wordt.*

4. Welke onderdelen van de aanvraag waren bij de oplevering in 2003 niet vereist, maar waren dat bij de integratieverbouwing in 2018 wel?

*Voorbeeld hiervan zijn de 2 extra brandscheidingen zoals weergegeven in het RBG rapport. Deze komen echter voort uit een gelijkwaardigheid NEN 6060, welke op zijn beurt weer voortkomt uit de constatering dat de RWA niet meer te certificeren is.*

5. Welke voorzieningen die aan criterium 3 voldoen, waren bij de oplevering in 2003 niet of niet geheel conform de afgegeven vergunningen aanwezig?

*Wij zijn niet in bezit van het dossier van de bouwvergunning van 2003 en kunnen deze vraag niet beantwoorden.*

6. Welke voorzieningen die aan de criteria 3 en 5 voldoen, zouden na de oorspronkelijke integratieverbouwing *niet* of *anders* terugkeren, als zij wel aanwezig geweest zouden zijn?

*Deze vraag kunnen wij niet beantwoorden. Zie daarvoor antwoord op vraag 5.*

7. Welke voorzieningen die aan de criteria 3 en 5 voldoen, zouden na de oorspronkelijke integratieverbouwing *wel*/terugkeren, als zij aanwezig geweest zouden zijn?

*Deze vraag kunnen wij eveneens niet beantwoorden. Zie daarvoor antwoord op vraag 5*

8. Zijn de voorzieningen die aan de criteria 3, 5, en 7 voldoen, noodzakelijk om voor de vereiste vergunningen in aanmerking te komen?



*Deze vraag kunnen wij deels beantwoorden. Ja, nu gekozen is voor een oplossing op basis van gelijkwaardigheid invulling te geven aan de eisen, dient ook te worden voldaan aan de voorzieningen die daarmee samenhangen. Tevens is in het RBG rapport weergegeven dat de constatering van DWA correct waren. RBG heeft daarbij in het rapport wel diverse aanvullingen gegeven.*

9. Zijn de kosten van de voorzieningen die aan de criteria onder 3, 5, 7 en 8 voldoen, op de juiste manier verdeeld over
- Enerzijds de uitgaven die aan de constructiefouten (\*), zoals bedoeld onder criterium 3, zijn toe te schrijven en
  - Anderzijds de uitgaven die aan de oorspronkelijke integratieverbouwing zijn toe te schrijven?

*Deze vraag is niet te beantwoorden zonder de claim op detailniveau te beoordelen.*

10. Zijn de voorzieningen die aan criteria 3, 5, 7, 8 en 9 voldoen, gerealiseerd conform het kwaliteitsniveau, dat is vastgelegd in IHP en Vaststellingsovereenkomst?

*Deze vraag kunnen wij niet beantwoorden. Het is ons niet bekend of het IHP en de vaststellingsovereenkomst bekend zijn bij het schoolbestuur.*

11. Is het redelijk om de voorzieningen die aan de criteria 3, 5, 7, 8, 9 en 10 voldoen, voor rekening van de gemeente te nemen, of is er sprake van een of meer uitsluitingsgronden, die zijn toe te schrijven aan
- De manier waarop de bouwheer de (meerwerk)voorzieningen – waaronder o.m. de gunningen aan adviseurs, architect en aannemer(s) - heeft ingekocht of aanbesteed (wel of niet marktconform) en/of
  - Voorzieningen en/of onderzoeken die niet zondermeer noodzakelijk waren, maar die op initiatief van de school en/of op advies van derden getroffen zijn om een gevoel van onveiligheid weg te nemen en/of
  - De rol van het schoolbestuur als bouwheer bij zowel de oorspronkelijke bouw, de integratieverbouwing als bij het herstel van de meerwerkvoorzieningen en/of anderszins?

*Op deze vraag is geen eenduidig en sluitend antwoord te geven. Er is geen inzicht meer mogelijk in de handelswijze van het schoolbestuur als het gaat om inkoop, aanbesteding en het nemen van beslissingen op verkeerde gronden.*

*Wel kan gezegd worden dat de rol van het schoolbestuur met haar zeer beperkte kennis van het vervullen van de rol als bouwheer, zeer zeker in beide situaties meegespeeld zal hebben. Door onbekendheid met processen, verantwoordelijkheden, rechten en plichten, kunnen onder druk snel verkeerde beslissingen genomen worden.*

*Er is geen bewijs van aanbiedingen van meerdere partijen (zowel adviseurs als uitvoerende partijen), dus er kan met enige zekerheid aangenomen worden dat de kosten niet geheel marktconform zijn. In de kostenclaim zijn alleen stukken aanwezig van de partijen die ook de werkzaamheden daadwerkelijk hebben uitgevoerd. Het is niet bekend of deze*



*opgevoerde kosten het resultaat van reeds uitgevoerd werk- of vooraf verstrekte kostenopgaven zijn die gecontroleerd konden worden. Er vooralsnog van uitgaande dat de adviseurs de kostenopgaven voorafgaand aan de werkzaamheden hebben ontvangen en hebben gecontroleerd, bestaat er nog steeds een reële kans dat er te veel betaald is voor de werkzaamheden. Er was hoogstwaarschijnlijk geen concurrentie waardoor partijen hun prijzen onder "dwang" van alleenrecht kunstmatig hoog hebben kunnen houden.*

*Een voorbeeld is de kostenpost adviseurs. Deze post mag voor een dergelijk project fors genoemd worden. Het uurtarief van DWA is bijvoorbeeld fors voor een projectleider. De post voor projectmanagement van EHA komt neer op ca 30 mu/week bij een (geschat) uurtarief van €110,00 dat is een aanzienlijk aantal uren voor een dergelijk project. Tevens hebben DWA en Kieft ook nog de nodige uren hieraan besteed. Dat is een forse overhead voor een dergelijke verbouwing. Het kan een keuze van het schoolbestuur geweest zijn omdat ze zelf niet de benodigde capaciteit danwel kennis beschikbaar hadden, maar daar zou de gemeente de kosten niet voor moeten hoeven dragen. We nemen voor de goede orde aan dat de prijzen op marktconformiteit gecontroleerd zijn voor uitvoering van de werkzaamheden, maar er is geen bewijs van. Er bestaat dus een kans dat dat uiteindelijk niet gebeurd is. In het overzicht van de claim is een bedrag voor fase 5 van € 212.600,00 excl. BTW opgenomen dient te worden in het meerjaren onderhoudsplan. Waarom moeten deze kosten door de gemeente betaald worden?*

12. Wat zijn de subtotaalbedragen en wat is het totaalbedrag van de onderdelen van de aanvraag die aan de criteria 3, 5, 7, 8, 9, 10 en 11 voldoen en door de gemeente aan de school kunnen worden vergoed (inclusief B.T.W., prijspeil 2018 of 2019, afhankelijk van het jaar waarin de kosten door de school zijn gemaakt)?

*Deze vraag is niet te beantwoorden zonder de claim op detailniveau te beoordelen.*

13. Wat zijn de subtotaalbedragen en wat is het totaalbedrag van de onderdelen van de aanvraag die niet aan de criteria 3, 5, 7, 8, 9, 10 en 11 voldoen en daardoor niet door de gemeente zullen worden vergoed?

*Deze vraag is niet te beantwoorden zonder de claim op detailniveau te beoordelen.*

14. Wat is voor het jaar 2018 respectievelijk het jaar 2019 het totaalbedrag van de onderdelen van de aanvraag die aan de criteria 3, 5, 7, 8 en 9 voldoen, maar die niet aan criterium 10 voldoen?

*Deze vraag is niet te beantwoorden zonder de claim op detailniveau te beoordelen.*

15. Zijn de kosten zoals berekend onder punt 12 en 13 inclusief of exclusief (een gedeelte van) de kosten van fase 5 en waarom is dit zo?

*Deze vraag is niet te beantwoorden zonder de claim op detailniveau te beoordelen.*

16. Als de school het niet eens is met de hoogte van het bedrag dat de gemeente op grond van de criteria 13 en 14 maximaal aan de school wil vergoeden, is het voor de gemeente dan denkbaar om:
- Een schikking te treffen;





*Dit is het meest waarschijnlijke scenario.*

- De school anderszins (tijdelijk) financieel tegemoet te komen, bijvoorbeeld door middel van een renteloze lening;  
*Op deze vraag kan alleen de gemeente antwoord geven.*
- Extra kosten te maken om het geschil te kunnen voorleggen aan de rechter?  
*Het is de vraag of dat de moeite waard is. De gerechtelijke kosten zullen al snel flink oplopen en zonder een diepgaand onderzoek, wat ook aanzienlijke kosten met zich meebrengt, is niet vast te stellen wat de besparingen voor de gemeente zullen zijn. Een diepgaand onderzoek zal zelfs geen volledig uitsluitsel geven.*

(\*) hieronder zijn mede begrepen ontwerpfouten en/of uitvoeringsfouten en/of wanprestatie.

Recapitulatie beoordelingscriteria:

- |    |  |
|----|--|
| 3  | het is een constructiefout (*)   |
| 5  | m.b.t. een voorziening die bij de oplevering in 2003 niet of niet geheel aanwezig was, |
| 7  | die na de oorspronkelijke integratieverbouwing wel zou terugkeren                      |
| 8  | en waarvan de uitvoering noodzakelijk is om de vereiste vergunningen te verkrijgen     |
| 9  | en waarvan de meerwerkkosten uitsluitend aan de constructiefout zijn toe te schrijven  |
| 10 | voor zover de meerwerkkosten niet uitstijgen boven het afgesproken kwaliteitsniveau    |
| 11 | en waarop geen uitsluitingsgrond van toepassing is.                                    |



#### **4 Tot slot**

Samenvattend kan binnen deze beoordeling geen uitspraak gedaan worden over hoogte van bedragen en verdeling van kosten. Er zijn wel vermoedens, maar die kunnen niet onomstotelijk aangetoond worden.

Wanneer de gemeente desondanks de behoefte heeft om inhoudelijk meer inzicht in de kostenopbouw te krijgen om tot een kostenverdeling te komen, zal een partij hier aanzienlijk veel tijd aan moeten besteden om in detailzaken te kunnen beoordelen. Het blijft echter onzeker of deze investering het gewenste resultaat oplevert.

Naar alle waarschijnlijkheid heeft het schoolbestuur zich laten leiden door de ingehuurde adviseurs. Mogelijke oorzaak hiervoor is gebrek aan inhoudelijke kennis binnen de school. Zoals RBG in haar rapportage heeft aangegeven, is voor oplossingen gekozen op basis van gelijkwaardigheid, welke niet ongebruikelijk zijn, maar in dit geval wel opmerkelijk genoemd mogen worden. Het is aannemelijk te noemen dat er kosten bespaard hadden kunnen worden door de 14 geconstateerde situaties zelf op het benodigde brand technische veiligheidsniveau te brengen in plaats van te kiezen voor het gelijkwaardigheidsbeginsel.

Er bestaat ook nog de mogelijkheid dat de aanpassingen van de oorspronkelijke brandveiligheidsvoorzieningen niet zouden passen binnen het ontwerp van de verbouwing en dat men daarom voor maatregelen op basis van gelijkwaardigheid heeft gekozen. Dit zal echter niet aangetoond kunnen worden.

De gemeente heeft er echter voor gekozen om op basis van dit uitgangspunt de omgevingsvergunning voor de verbouwing te verstrekken. Hiermee worden in principe ook de genomen maatregelen met de daarbij behorende kosten geaccepteerd.



1. Inleiding
- 2.