

ANALYSE VAN HET BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD DD. 12 JULI 2018
OM € 31 MLN. MEER AAN HET ONDERWIJS- EN CULTUURCOMPLEX (OCC) UIT TE GEVEN
DOOR MIDDEL VAN EEN ZO GENAAMDE “PACKAGE DEAL”

DAN DE GEMEENTERAAD OP 7 NOVEMBER 2014 BESCHIKBAAR HEEFT GESTELD

DOOR SOS DEN HAAG / WERKGROEP DOOIEVAAR+

Datum: 1 september 2018

Behandelde stukken o.a.:

- a. RIS300066 DSO/ 2018.516 d.d. 3 juli 2018 Toelichting bij Raadsvoorstel voor extra geld
- b. RIS300068 Raadsvoorstel voor extra geld (ongenummerd)
- c. RIS300180 Commissiebrief Toelichting ontwerpaanpassingen van wethouder Revis d.d. 11 juli 2018
- d. Kenmerk: 201815328 / 3840847 Voor de derde keer een aanvraag omgevingsvergunning voor het OCC
- e. RIS276520 Functioneel en Ruimtelijk programma van eisen Onderwijs- & Cultuurcomplex 2014
- f. RIS276520 Raadsbesluit RV 94 2014
- g. RIS285080 Inschrijving van het winnende consortium (het Rode Boek) 2015
- h. RIS296099 DO-ruwbouw OCC, functionele plattegronden 2017
- i. RIS298243 Concept Voorlopig Bedrijfsplan OCC 2021
- j. RIS294971 Brief van wethouder Wijsmuller over mislukking oefenruimte RO bij Zuiderstrandtheater 2016
- k. 33522560 Leeswijzer Wijziging WABO d.d. 26 juli 2018
- l. 33522607 Fasedocument OV Ontwerpverbeteringen VTW 120 t/m 131 d.d. 26 juli 2018

CONCLUSIES

1. De mededeling: *“De voorstellen voor de wijzigingen komen voort uit specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven.”*, in de leeswijzer bij de aanvraag van de derde (!) omgevingsvergunning van Cadanz (d.), berust niet op waarheid. Nagenoeg alle wijzigingsvoorstellen uit de Commissiebrief (c.) staan reeds als eis vermeld in het Programma van Eisen (e.) d.d. 15 oktober 2014 dat de gemeenteraad op 7 november 2014 heeft vastgesteld (f.). En / of staan als aanbod vermeld in het presentatieboek van Boele & van Eesteren / Visser & Smit Bouw, (BE/VS) de winnaar van de aanbesteding, dat wethouder Wijsmuller op 21 augustus 2015 aan de commissie Ruimte presenteerde (g.).
2. De opdrachtgever, de gemeente, heeft de aanbesteding laten winnen met een ontwerp dat niet in alle opzichten voldoet aan het voor de selectie geldende programma van eisen.
3. De meeste zgn. ‘verbetervoorstellen’ mogen misschien verbeteringen zijn ten opzichte van de bouwerij die op dit moment gaande is, het zijn slechts reparaties van het gemankeerde bouwplan, dat op deze punten ten ene male niet aan het gecontracteerde PvE resp. het aangeboden plan van BE/VS voldoet.
4. Voor de grootste manco’s in het ontwerp worden bovendien geen verbetervoorstellen gedaan: de hoofdingang met kassa en (rol-)trappen liggen niet aan het Spui maar aan de achterkant van het gebouw, de garderobe en de foyer liggen niet op de begane grond maar op de eerste etage, in de concertzaal komt geen verstelbare vloer. Voor de door de wethouder genoemde trap aan het Spui naar de eerste etage die zogenaamd wordt toegevoegd wordt door Cadanz geen vergunning aangevraagd en zal er dus niet komen. Voor de expeditieruimte geldt ook in de derde vergunningsaanvraag: *“Uitvoering expeditie ter indicatie; levering door derden (zie ook tek 101.A)”*. Wie gaat dat betalen? Is daar nog een extra krediet voor nodig?
5. Uit oogpunt van toegankelijkheid voor personen die niet zo goed ter been zijn is het een ernstig gebrek dat het plan niet (op basis van de Integrale ToegankelijkheidsStandaard (ITS)) is gekeurd in de planfase (SO, VO, DO, BT) of dat het resultaat van de eventueel wél uitgevoerde maar geheim gehouden keuring niet openbaar is gemaakt. Dat het OCC zal voldoen aan de ITS-kwalificaties is geëist in het PvE (p. 10) en aangeboden door de aannemer (Rode Boek (g.) p. 67 (161/258)).
6. Ondanks een forse extra bijdrage van de gemeente voor de zgn. verbeterpunten blijkt uit de recent geplaatste gevelelementen hoe kwaliteit en afwerkingniveau van het gebouw zijn geërodeerd t.o.v. het door BE/VS aangeboden resp. gecon-

tracteerde bouwplan. In plaats van beloofde geglazuurde betonelementen (g. p. 4 (98/258)) zijn nu standaard grijze betonelementen geleverd met een grove detaillering die niet overeenkomt met de vergunningstekeningen en de presentatietekeningen die ons steeds worden voorgespiegeld. En die als zodanig niet in het openbaar is goedgekeurd door de welstandscommissie.

7. Vastgesteld moet worden dat de gemeenteraad opnieuw betaalt voor wat al met het Design-Build-Maintenance (DBM)-contract is gekocht en dus al met de aanneemsom wordt betaald. Het college laat in haar voorstel de relatie tussen de zogenaamde verbeterpunten enerzijds en het PvE plus de aanbidding anderzijds volledig buiten beschouwing.
8. Van de zijde van de opdrachtgever, de gemeente, is onvoldoende strak toezicht gehouden op het door de aannemer nakomen van de verplichtingen die volgen uit de gesloten DBM-overeenkomst.
9. De opdrachtgever, de gemeente, heeft onvoldoende invulling gegeven aan haar eigen verplichtingen binnen het overeengekomen tijdschema voor wat betreft het tijdig goedkeuren van het ontwerp in de diverse stadia voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning door de aannemer.
10. Met het niet leveren van een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO) en een Verificatierapport dat de toets aan het gecontracteerde PvE en de aanbesteding kan doorstaan, voldoet de aannemer niet aan zijn contractuele verplichtingen. De gemeente als opdrachtgever heeft verzuimd de aannemer in gebreke te stellen. In plaats daarvan is de gemeente afgeweken van de (eigen) Proceseisen van de DBM-overeenkomst door te accepteren dat Cadanz een Omgevingsvergunning aanvraag, zonder dat Cadanz beschikte over een goedgekeurd DO.
11. Als mede-opstellers van het Programma van Eisen zijn de vier instellingen Koninklijk Conservatorium, Nederlands Dans-theater, Residentie-Orkest en het Dans- en Muziekcentrum ernstig tekort geschoten in het adequaat formuleren van de eisen. Met als gevolg dat vier jaar later, een jaar na de start van de bouw, het ontwerp van het gebouw tegen extra kosten alsnog moet worden aangepast aan hun eisen.
12. Als er een jaar na de start van de bouw, op voorstel van de toekomstige huurders, nog zó veel verbeterd moet worden deugt er blijkbaar weinig van het "Definitief Ontwerp Ruwbouw" dat de wethouder op 19 januari 2017 namens deze vier instellingen presenteerde (h.), en van het gebouw waarvoor reeds twee omgevingsvergunningen zijn verleend en dat nu in aanbouw is terwijl de derde omgevingsvergunning nog in behandeling is.
13. De opdrachtgever, de gemeente, heeft de toekomstige huurders van het OCC te veel ruimte geboden door buiten de momenten die daarvoor bedoeld zijn (Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp) nog wijzigingsvoorstellen te accepteren.
14. Het opereren van de opdrachtgever en mede-opdrachtgevers wordt gekarakteriseerd met de begrippen **amateurisme** en **incompetentie**, dat men probeert te verhullen door het voortdurend geven van onjuiste voorstellingen van zaken.
15. Door al het onprofessionele gestuntel heeft de aannemer de kans gekregen om ondanks zijn aanbidding van plan, prijs en planning, en daarmee het winnen van de aanbesteding, extra inkomsten te genereren. De principes van een UAV GC contract zijn hiermee verlaten, waardoor de juridische positie van de gemeente als opdrachtgever volledig is ondermijnd.
16. Door het verschuiven van de feestelijke opening van het complex met een jaar van medio 2020 naar medio 2021 enerzijds en anderzijds 13 weken achterstand in de planning en 13 weken extra bouwtijd voor de "Package Deal" is er netto 26 weken extra tijdsruimte ontstaan die de gemeente nuttig kan gebruiken.

AANBEVELINGEN

Motto: "Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald"

1. Nu er 26 weken ruimte in de planning is ontstaan: gebruik deze om de geloofwaardigheid van het gemeentebestuur te herstellen. Introduceer op korte termijn een adempauze voor een serieuze studie naar een oplossing om de projectkosten terug te dringen naar het bedrag dat de gemeenteraad op 7 november 2014 (f.) beschikbaar heeft gesteld: totaal € 177,4 mln, waarvan bouwkosten, ontwerp-, theatertechniek-, onvoorzien, advies- en ontwikkelkosten samen niet meer dan € 142,1 mln. mogen bedragen (plus 0,8 mln. voor 900 extra fietsparkeerplekken).

2. Rapporteer op korte termijn hoe het werkelijk staat met de integrale financiën voor het project: hoe staat het in werkelijkheid met de kosten voor bouw, ontwerp, theatertechniek, onvoorzien, advies- en ontwikkelkosten, met de toekomstige exploitatie (er is slechts een Concept Voorlopig bedrijfsplan 2021 opgesteld, zonder de beloofde onafhankelijke second opinion (i.)) inclusief alle kosten die voor de tijdelijke huisvesting (Zuiderstrandtheater dat een jaar langer openblijft wat financiële gevolgen heeft voor de ontwikkeling van het Norfolk-terrein, twee oefenruimtes voor het Residentie Orkest (een mislukte en een verbouwde (j.)), aanpassingen NDT) reeds zijn en nog worden gemaakt?
3. Rapporteer op korte termijn hoe het staat met de Integrale Toegankelijkheid (ITS-keuring) in de planfase en de uitvoeringsfase zoals door BE/VS is aangeboden (g. p. 67 (161/258)).
4. Als oplossing verdient het aanbeveling, het bestaande gebouw van het Koninklijk Conservatorium niet te slopen maar te renoveren, hetgeen een aanzienlijke besparing voor de stad zal opleveren. Het vrijkomende bouwvolume in het OCC biedt ruimte voor 200 tot 300 woningen, die eenvoudig kunnen worden ingepast. Dit dient in de adempauze serieus onderzocht te worden.
5. Wijs in het stadhuis een aantal bekwame Haagse gemeenteambtenaren aan die - niet als externe medewerker op basis van korte-termijncontracten en uurtje-factuurtje declaraties, niet belast met de voorgeschiedenis en zonder nauwe banden met de aannemer, maar met de rust en de zekerheid van een vaste aanstelling - het bouwproject kritisch kunnen begeleiden, de aannemer aan zijn verplichtingen kunnen houden, de tekeningen van de architect kunnen toetsen aan het programma van eisen, de wethouder ook onwelgevallige opinies durven meedelen, kortom mannen of vrouwen die een professionele invulling aan het gemeentelijk opdrachtgeverschap kunnen en durven geven.
6. Het college van B&W en de met name de projectwethouder gaan voortaan de gemeenteraad en de stad in alle openheid en eerlijkheid op de hoogte houden, ook bij tegenslagen.
7. Het motto "beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald" achten wij volstrekt van toepassing bij zorgvuldig openbaar bestuur.

ANALYSE

Algemeen

Op 3 juli 2018 verschijnt er een gemeentelijk persbericht: "Er komen 21 ontwerpaanpassingen in het onderwijs- en cultuurcomplex (OCC), onderdeel van het culturele hart van Den Haag. Dat hebben de vier topinstellingen (de Stichting Dans- en Muziekcentrum (DMC), het Residentie Orkest (RO), het Nederlands Dans Theater (NDT), het Koninklijk Conservatorium (KC)), de bouwcombinatie Cadanz en de gemeente Den Haag afgesproken.

Hierdoor wordt het vertrouwen in het project door de gemeente, de instellingen en Cadanz versterkt, wordt de kwaliteit van het OCC verbeterd en wordt er rust in het proces gecreëerd."

Totale kosten: € 31,0 mln.

In RIS300180 d.d. 11 juli 2018 (c.) informeert wethouder Boudewijn Revis de voorzitter van de Algemene Raadscommissie van de Haagse gemeenteraad summier over de verbeterpunten ten behoeve van het OCC, waarvoor in het kader van de zogenaamde "package-deal" met de opdrachtnemer € 20,0 mln. is vrijgemaakt. Dit is net als de "kosten voor het afsluiten van het verleden" ad. € 11,0 mln. een slecht / niet onderbouwd bedrag waardoor de transparantie met betrekking tot het "package-deal"-besluit geheel ontbreekt.

In deze notitie zal SOS Den Haag / Werkgroep Dooievaar+, met iets meer historische kennis dan menig lid van de nieuwe gemeenteraad bezit, trachten enig inzicht, transparantie en nuance te bieden in de commissiebrief met de toelichting op de ontwerpaanpassingen (c.) en in de tweede gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag (d.) waarin die zogenaamde verbeteringen verwerkt zijn.

Vooraf:

De contactpersoon van de toelichting op de 'packagedeal' (c.) is partner bij een bouwadviesbureau en geeft daar samen met de oprichter leiding aan. Bijzonder is dat dit bureau sinds 2010 voor de gemeente de aannemersselectie en de aanbesteding van het Spuiforum / OCC verzorgt. Dus als er iemand is die weet aan welke verplichtingen aannemer Cadanz gehouden moet en kan worden is het wel dit adviesbureau. Het is zeer opmerkelijk dat in deze toelichting niet wordt uitgelegd dat de zogenaamde "ontwerpaanpassingen" in de meeste gevallen al deel uitmaakten van het aanbestede werk. Het door de raad vastgestelde programma van eisen én de aanbieding die Boele & van Eesteren / Visser & Smit Bouw op 21 augustus 2015 presen-

teerde (g.) zijn onderdeel van het DBM-contract. Maar namens wethouder Revis beschrijft hij wel welke onderdelen van het OCC de gemeente voor een tweede keer gaat betalen.

Daar komt nog bij dat wethouder Revis zelf al in sinds 2014 deel uitmaakt van het college van burgemeester en wethouders en ook hij persoonlijk, als lid van dat college, de aanbesteding en alle vervolgstappen heeft goedgekeurd.

De aanvraag van de tweede gewijzigde omgevingsvergunning door Cadanz d.d. 02.08.2018 (d.) biedt inhoudelijk inzicht in elf wijzigingen.

De leeswijzer bij de gewijzigde omgevingsvergunningaanvraag geeft zicht op de wijze waarop de verbeterpunten geïmplementeerd zijn op het Technisch Ontwerp d.d. 20 oktober 2017. Zonder integrale verbinding met de Design-Build-Maintain (DBM) overeenkomst die de gemeente met ontwikkelaar Cadanz gesloten heeft is een ad hoc team van twee externen (DVP & BOAG) gaan uitzoeken wat de consequenties zijn van de verbeterpunten. Ook hier behoren de verbeterpunten grotendeels feitelijk al tot de verplichtingen van de opdrachtnemer, ofwel omdat zij in het door de gemeenteraad vastgesteld Programma van Eisen vermeld staan, dan wel omdat ze door de bouwcombinatie Boele & Van Eesteren / Visser & Smit (later Cadanz genoemd) al in hun winnende plan opgenomen en dus aangeboden zijn. Bovendien omdat ze bij een correct doorlopen ontwerptraject voor marginale kosten te realiseren zouden zijn geweest.

De leeswijzer maakt tevens duidelijk dat de gemachtigden van de opdrachtgever en opdrachtnemer al op 22 juni 2018 met de afdeling vergunning, handhaving & toezicht van de gemeente afstemden hoe de verbeterpunten verwerkt moeten worden. Dat Cadanz dit overleg plaats laat vinden twee weken na het aantreden van wethouder Revis en drie weken voordat de gemeenteraad op 12 juli met de Package-deal moet instemmen, geeft een genuanceerd zicht op het beeld dat in de raad geschetst werd omtrent:

- hard onderhandelen en
- opdrachtnemers die ook pijn lijden en
- opdrachtnemers die volgens de second opinion voor de minimum kosten bereid zijn zaken te doen.

Voor Cadanz was dus al ruim voor 22 juni 2017 duidelijk dat wethouder Revis met de "deal" zou instemmen. De inkt van het zojuist gesloten collegeakkoord 2018 - 2022, ondertekend door vier partijen Hart voor Den Haag/Groep de Mos, VVD, D66 en GroenLinks, was nog niet droog. Hierin staat over het OCC: ***"De bouw is volop gaande en zal conform de vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden worden afgerond."***

In de leeswijzer bij de bouwaanvraag lezen we:

"De voorstellen voor de wijzigingen komen voort uit specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven. Inmiddels zijn de wijzigingen doorontwikkeld tot het niveau op basis waarvan nu een herziene aanvraag voor de Omgevingsvergunning wordt ingediend."

Dit is niet conform de waarheid. Wij zullen hierna aantonen dat veel van de verbeterpunten beschreven zijn in het Programma van Eisen / de Vraagspecificatie of in het aangeboden bouwplan. Of die het gevolg zijn van de verplichtingen die de DBM-overeenkomst aan Cadanz oplegt.

Cadanz maakt zich, met medewerking van de opdrachtgever, schuldig aan het geven van een verkeerde voorstelling van zaken waardoor wethouder Revis, college en gemeenteraad een "package-deal" zijn ingerommeld, die de Haagse burgers nu al minimaal € 31,0 mln extra gaat kosten. Als alle kosten op termijn inzichtelijk worden, zal de overschrijding een veelvoud van dit bedrag blijken te zijn.

Opzet

Om te beginnen wordt een overall analyse gemaakt met betrekking tot de "package-deal" waarna de afzonderlijke verbeterpunten behandeld worden binnen de context van de geldende DBM-overeenkomst. Daarna behandelen wij gedetailleerd de afzonderlijke verbeterpunten. We eindigen met onze analyse van de dertien weken bouwtijdverlenging waarvoor de gemeente € 7,7 miljoen betaalt.

Overall "package-deal":

De term package-deal wordt gebruikt om alle vuil van drie jaar chaotische uitvoering van het DBM-contract weg te moffelen in drie nauwelijks nader gespecificeerde ronde bedragen: Verwerken vertraging € 3,0 mln, oplossen discussies € 8,0 mln. en ontwerpaanpassingen € 20,0 mln. (a.), totaal € 31,0 mln., onderverdeeld in

- A. € 11,0 mln. om het verleden met naar wij vermoeden 119 voorafgaande Verzoeken tot Wijzigingen (VTW) (de teller begint nu immers bij VTW-120) af te kunnen sluiten, € 3,0 mln. daarvan zijn tijdgebonden kosten;

- B. € 12,3 mln. voor de uitvoering van 12 VTW's en 9 aanpassingen, totaal 21 zgn. verbeterpunten;
- C. nog eens € 7,7 mln. voor tijdgebonden kosten: kosten die verbonden zijn aan de tijd die door de aannemer nodig wordt geacht voor het uitvoeren van de verbeterpunten: 13 weken (noot 1).

Noot 1.

De raad heeft ingestemd met tijdgebonden kosten voor (nog) niet gespecificeerde werkzaamheden. Zowel de extra tijd als de kosten per tijdseenheid waren op het moment dat de gemeenteraad besliste nog onbekend en zouden dan nog niet begroot zijn. De tekeningen van de verbeterpunten dateren van 26 juli, twee weken later dan de gemeenteraad het extra krediet heeft goedgekeurd. De verbeterpunten zijn pas op 2 augustus als bouwvraag ingediend en kunnen dus nog niet zijn beoordeeld door bouwtoezicht, brandweer etc.

Noot 2.

Door de splitsing van de bedragen en het opvoeren van 21 verbeterpunten (12 VTW's en 9 "aanpassingen") gaat het overzicht verloren en krijgen wethouder noch raadsleden er zicht op. Niet duidelijk wordt gemaakt dat sommige items buitensporig duur worden. Zoals de lerarenkamer van het KC die als verbetering (120 m2 erbij) gepresenteerd wordt, een zeer kostbare verbouwing van een gebouw dat nog gebouwd moet worden.

Noot 3.

Door de term "verbeterpunten" in te voeren wordt maar liefst € 20,0 mln. losgetrokken van de werkelijke oorzaak, namelijk de orgie aan wijzigingen in de afgelopen drie jaar die deels betaald zijn met het laten vallen van onderdelen van het Programma van Eisen of verplichtingen van de aannemer. Ofwel de € 20,0 mln. van nu is in het voorgaande traject grotendeels afgeruild voor tussentijdse, onderhandse wensen waar de raad geen kennis van droeg, maar die wel de Vraagspecificatie uit de aannemingsovereenkomst aangetast hebben.

Wat ging hieraan vooraf?

De commissiebrief (c.) wekt het vermoeden dat tussen oktober 2015 en voorjaar 2018 veel discussie is geweest over maar liefst 119 eerdere Verzoeken Tot Wijzigingen (VTW) die op het oog nu € 11,0 mln. zouden kosten maar feitelijk al veel meer hebben gekost omdat uit de zgn. verbeterpunten die nu gepresenteerd zijn, duidelijk blijkt dat er op kwaliteitsniveaus enorm veel afgewaardeerd is of verloren is gegaan. Veel verbeterpunten (look & feel) blijken weinig anders te zijn dan het corrigeren van wat in 2,5 jaar verrekend / afgewaardeerd is met betrekking tot:

- a. fouten in de Vraagspecificatie
- b. fouten in het Aanbod
- c. blunderend contractmanagement
- d. voortschrijdende inzichten.

Hierbij blijft buiten beeld wat er gedurende 2,5 jaar aan meer- en minderwerk is opgevoerd en verrekend.

Met betrekking tot het aanbestedingsrecht is het een elementaire blunder om binnen een UAV Gc-overeenkomst nieuwe wensen te verrekenen door kwaliteiten of eisen af te waarderen of fouten in het aanbod te accepteren. Het is tevens het doorkruisen van het door de gemeenteraad verleende mandaat.

Hoe vaak heeft wethouder Wijsmuller voor de raad bezworen dat de Vraagspecificatie gehandhaafd werd, dat de vraagspecificatie en het contract ijzersterk/solide waren en dat alles binnen het budget zou blijven? Inmiddels is duidelijk dat er in 2,5 jaar binnen de DBM-overeenkomst voor het OCC losbandig is gewijzigd terwijl elke betrokken professional moet weten dat wijzigingen in een DBM-overeenkomst tot fiasco's leidt.

Tijdgebonden kosten.

Het nu gehanteerde kostenniveau voor tijdgebonden kosten van € 600.000,- per week staat - gezien de aard en de omvang van het werk - in geen enkele proportionele verhouding tot het project.

Grofweg bezien mag Cadanz van wethouder Revis een overhead van 50% op haar meerwerksaldo berekenen.

In het licht van het OCC-contract kan gesteld worden dat - indien het uitsluitend de tijdgebonden kosten zijn voor dertien weken langer bouwen - deze ongeveer 300 % te hoog zijn. Inclusief ontwerp & engineering bedragen de tijdgebonden kosten, incl, toegeslagen overhead, over het algemeen 20 - 25 % van de aanneemsom, in dit geval € 142,0 mln. Dat is (bij hanteren van de bovengrens van 25 %) dus een bedrag van € 35,5 mln. dat voor het gemak door 3 jaar (156 weken) en niet 4 jaar (208 weken) gedeeld wordt. Na twee afrondingen in het voordeel van de bouwer kan voor dit contract gesteld worden dat redelijkerwijs de tijdgebonden kosten heel royaal vergoed worden met een bedrag van € 227.500,-/week. Dit is substantieel minder dan de € 600.000,-/week voor een vastgestelde periode van 13 weken resp. 5 weken.

Inclusief het afrekenen van het verleden (5 weken) wordt zonder onderbouwing voor 18 weken extra bouwtijd een **vast bedrag** toegekend van maar liefst € 10,7 mln. Een bedrag waar elke kostendeskundige - dus ook de Haagse Rekenkamer - grote vraagtekens bij zal moeten plaatsen.

Aldus krijgt de opdrachtnemer maar liefst € 4.842.500,- cadeau op de verbeterpunten en € 1.862,500,- cadeau bij de afrekening van het verleden. Het is onverklaarbaar.

In de beantwoording van de technische vragen ontstaat enige duidelijkheid. Op een dubieuze wijze zijn kostenindexaties onder deze post "tijdgebonden kosten" geschoven, Dat wil zeggen compensatie voor prijsstijgingen, hetgeen ten ene male is uitgesloten conform art. 4.4 van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde UAV Gc.

Het is duidelijk dat in het geheim de 'spijkerharde' overeenkomsten vrijwel ongezien opengebroken kunnen worden met allonges die later toegevoegd zijn. Zo verklapte wethouder Revis dat met de gebruikers Allonge nr. 5 nu afgehandeld zou worden door akkoord te gaan met de verbeterpunten. Hoeveel aanvullende afspraken er ondertussen met de opdrachtnemer en huurder afgesloten zijn met "allonges" zal voorlopig wel geheim blijven.

Hoe vaak is het mandaat dat de gemeenteraad op 07 november 2014 aan het college gaf in "allonges" geschonden? Het mandaat ging immers uit van: Programma van Eisen, Risicoverdeling, Harde planning, Huurcontracten, Gegarandeerde exploitatie, Hard budget, etc. die allemaal hard waren. Nu is duidelijk geworden dat niets hard was.

Indexatie van prijzen staat haaks op het verleende mandaat.

Ook al zou in een "allonge" of "package-deal" een indexatievergoeding afgesproken zijn, dan is het wel zaak die correct te berekenen en wel over een periode van 18 weken vanaf de beoogde opleverdatum in 02 juni 2020, plus 18 weken, tot medio oktober 2020.

Nu wordt allereerst de indexatie gecamoufleerd onder "tijdgebonden kosten" zonder enigerlei toelichting. De realiteit is dat nu voor 18 weken extra bouwtijd maar liefst 4,7 % indexatie wordt toegekend over de hele aanneemsom. De bouwtijdverlenging is gezien de oorzaken die nu in beeld komen zeer dubieus te kwalificeren en is voor 100% het gevolg van falend management van opdrachtgever en opdrachtnemer.

Dat er voor prijsstijgingen gecompenseerd is is duidelijk. Of dat goed of correct gedaan is lijkt dubieus aangezien de indexatiecijfers uit de technische antwoorden niet aansluiten bij de casus. Indien correct toegekend kan indexatie slechts gelden voor de verlengde bouwtijd van maximaal 18 weken en dan is 4,7 % ofwel 14 % op jaarbasis is wel exorbitant.

Hierdoor ontstaan de volgende vragen:

- A. Waarom verhuult de wethouder / het college / de projectorganisatie of er onder tijdsgebonden kosten ook prijsstijgingen vergoed worden?
- B. Indien prijsstijgingen vergoed worden, hoe verhoudt zich dat tot het verleende mandaat en de overeenkomst resp. de aanbesteding?
- C. Hoe is de prijsstijging bepaald en waarom is deze zo hoog?
- D. Hoe wordt gegarandeerd dat er in de nu te onderhandelen verbeterpunten (via offertes en verrekening) niet nogmaals prijsstijgingen gecompenseerd worden?

Taakstelling van € 12,3 mln.(STELPOST)

De verbeterpunten komen niet uit de lucht vallen. Zie punt VTW 120. Toch wordt er na drie jaar hard samenwerken en ontwerpen voor de verbeterpunten een taakstellend budget van € 12,3 mln. geïntroduceerd binnen de overeenkomst. Men kan beter zeggen een STELPOST.

Stelposten verdragen zich slecht tot een DBM-overeenkomst. De DBM-overeenkomst is een ultieme **prestatieverplichting**, terwijl een stelpost daar een slappe **inspanningsverplichting** van maakt.

Wij weten ook allemaal dat stelposten zelden toereikend zijn en de gebruikers ongetwijfeld voortschrijdende inzichten kunnen inbrengen in het geheimzinnige gedoe rondom het OCC.

Graag citeren wij, via het boekje "Prijsvechten" (blz 67) een projectmanager (Brink groep) die ervaring opdeed bij de DBM International Crime Court (bouwer Volker Wessels, moederconcern BE/VS resp. Cadanz)

"Het belang van de samenwerking aan het project zal ondersneeuwen door de focus op het goedmaken van de lage inschrijfprijs. Bij de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer domineert dan van meet af wantrouwen en alertheid.

De kans is groot dat gaten schieten, het opzoeken van grijze gebieden en het uitmelken van vage contractbepalingen al op de eerste dag begint”.

Helaas is ondertussen bevestigd geworden dat de kwaliteit van de aanbestedingsdocumenten voor het OCC dubieus is en het aanbod niet voldoet aan de gestelde eisen. De gebruikers (NDT, RO, KC en DMC) hebben immers kans gezien om 140 "Verzoeken tot Wijzigingen" te initiëren (21 nieuwe, 12 wijzigingen, 120 t/m 131, en 9 aanpassingen 1 t/m 9, en dus hoogstwaarschijnlijk 119 oudere) die Den Haag voorlopig minimaal € 31,0 mln. gaan kosten. Beter bewijs voor een *geflopte* aanbesteding, *geflopt* project- en contractmanagement en een *geflopte* gemeenteraad is er niet.

Toetsing onderhandelingsresultaat / Prof. Hans de Jonge (Brink Groep).

Wethouder Revis geeft aan dat hij twee gespreken gevoerd heeft met prof. Hans de Jonge van de Brink Groep. Die zelfde Brink Groep heeft volgens de wethouder bij de gegeven situatie een maximum- en een minimum-kostenanalyse opgesteld met betrekking tot de discussie- en verbeterpunten.

Omdat het onderhandelingsresultaat dicht bij het minimum van de Brink Groep lag wordt ruimhartig / lichtvaardig geconcludeerd dat het onderhandelingsresultaat goed is. Dat is echter maar de vraag. Zonder hierbij de competenties of integriteit van prof. De Jonge of de Brink Groep in twijfel te trekken zijn er forse vraagtekens te plaatsen:

De kwaliteit van de onderzoeksvraag is immers medebepalend voor de kwaliteit van het **antwoord**. Dat de gemeente Den Haag ook stuurt bij onderzoeksopdrachten werd destijds heel duidelijk bij de second opinion van Twijnstra & Gudde voor het Spuiforum, waarbij essentiële input ontbrak.

De vraag is:

- of Brink slechts de claimdossiers doorgerekend heeft en twee waarden heeft bepaald,
- of dat Brink het hele projectdossier geanalyseerd heeft en de hardheid van de claims heeft meegewogen in haar maximale en minimale waarde.

De tweede methode is de correcte, maar gezien de beperkte beschikbare tijd betwijfelen wij of die is toegepast. Om de hardheid van meer dan 140 wijzigingen ten opzichte van vraagspecificaties, aanbestedingsresultaat en contractstukken (PvE, aanbidding BE/VS, etc) te kunnen doorgronden is meer dan vier weken nodig. Ook voor de Brink Groep.

Dat er geen volledige opdracht is gegeven kan ook geconcludeerd worden op basis van het gegeven dat "Zichtbaarheid dakinstallaties" (VTW 123) als "verbeterpunt" gekwalificeerd is. Indien Brink dit dossier integraal vanaf aanbod geanalyseerd had zou dit niet als verbeterpunt gedefinieerd zijn maar als "verplicht te herstellen door de opdrachtnemer". Zie verder bij het betreffende onderdeel.

Onze conclusie is dat het overall-beeld nader onderzoek vereist ten aanzien van:

- de tijdgebonden kosten die zonder duidelijke onderbouwing 13 resp. 5 weken bouwtijdverlenging vergoeden zonder dat duidelijk is wat gewijzigd wordt en waarbij het maar zeer de vraag is of de wijziging
 - o noodzakelijkerwijs effect heeft op de bouwtijd,
 - o wel voor rekening van de opdrachtgever moet komen,
 - o de creatief verholde component *indexatie* als onderdeel van de tijdgebonden kosten omvat,
 - o door Brink wel correct beoordeeld is kunnen worden: wat was de vraagstelling, welke input werd beschikbaar gesteld, heeft Brink zijn eigen integrale analyse kunnen maken of is er een rekenopgave uitgevoerd op basis conclusies van de projectorganisatie of dat Brink haar eigen integrale analyses heeft mogen maken.

Uit de tweede gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag is inmiddels duidelijk geworden dat de verbeterpunten als een parallel traject uitgewerkt zijn op basis van het Technisch Ontwerp (TO) van 20 oktober 2017 en niet op basis van de totale DBM overeenkomst. Dit is op z'n minst curieus aangezien het gewenste antwoord voorspelbaar is indien men het TO als startpunt neemt zonder daar een contractuele context aan te verbinden. Brink Groep hoefde hoogstwaarschijnlijk slechts een oordeel te vellen over de implementatie van de door Cadanz beschreven wijzigingen ten opzichte van het TO d.d. 20.10.2017.

Ook de bezetting van het team dat de 11 van de 20 verbeterpunten uitwerkte kan als curieus gezien worden. Vrijwel alle deelnemers aan het overleg hebben financieel belang bij grote contractuele mutaties aangezien zij deze mutaties zullen uitwerken in stapels documenten. Een deel van de beschikbaar gestelde € 20,0 mln. zal nodig zijn voor deze adviseurshonoraria.

Het 'uitwerkingsteam verbeterpunten' bestaat uit:

Gemeente : ingehuurd gemachtigde en een ingehuurd assistent

Cadanz : ingehuurd projectdirecteur plus ontwerpmanager en kostendeskundige
Cadanz support : 5 architecten en 4 adviseurs.

Het is niet verwonderlijk dat in die samenwerkingscontext de ingewikkelde DBM-overeenkomst (afgesproken werk maken voor een afgesproken prijs) genegeerd wordt omdat niemand daar belang bij heeft. Het belang van de gemeenschap, kostenbeheersing en kwaliteitsbewaking, is aan tafel niet vertegenwoordigd.

Spelregels DBM Overeenkomst.

Voordat wij verder gaan met de inhoud van de Verbeterpunten is het zaak dat het volgende voor de lezer duidelijk is:

- het aanbod, het ontwerp en het uitgevoerde werk moeten MINIMAAL voldoen en **blijven voldoen** aan de vraagspecificatie;
- indien het aanbod (Rode Boek (g.)) een hogere kwaliteit biedt dan de Vraagspecificatie dan geldt het aanbod als het definitieve kwaliteitsniveau;
- indien met het voorgaande gemarchandeerd wordt dan zijn met terugwerkende kracht de concurrerende ontwikkelingscombinaties benadeeld.

VTW / VERZOEKEN TOT WIJZIGING,

De eerste serie verbeterpunten in RIS 300180 worden VTW 120 t/m VTW 131 genoemd. VTW staat voor Verzoek Tot Wijziging (op initiatief van de opdrachtgever). VTW heeft nog een zusje namelijk VTA (Verzoek Tot Aanpassing) dat op initiatief van de opdrachtnemer, aannemer Cadanz, plaats vindt. De omvang van het aantal VTW's geeft een indruk van de kwaliteit van de uitvraag resp. de kwaliteit van het contractmanagement: matig tot slecht.

Na een ontploft ontwerptraject (planning: DO moet gereed zijn: april 2016, werkelijkheid: DO nog is nog steeds niet goedgekeurd door de opdrachtgever) en na een jaar bouwen zijn er nu totaal 140 VTW's en aanpassingen à € 31,0 mln. Dit maakt duidelijk dat:

- het programma van eisen niet deugde,
- het winnende ontwerp ondermaats was en niet als winnend ontwerp aangewezen had mogen worden omdat het niet voldoet aan de gestelde eisen,
- het contract slecht is,
- er geen inhoudelijke beheersing van het proces en het contract heeft plaatsgevonden,
- kwalitatief management volledig afwezig is, en
- de woorden uit het boekje "Prijzvechten" meer dan waarschijnlijk aan de orde zijn.

Deze orgie van wijzigingen heeft de DBM-overeenkomst ontwricht en arbitrage of een gang naar de rechter voor de opdrachtgever feitelijk geblokkeerd. De stapel VTW's en hun ontwrichtende consequenties die een raadsman van Cadanz in de rechtbank kan presenteren versterkt de positie van de opdrachtnemer. Een rechter die moet oordelen zal aan de opdrachtgever vragen "Hoe heeft u kans gezien dit proces zo te laten exploderen? Waar komen al die VTW's vandaan?"

Een uiterst zwaarwegend kenmerk van een DBM-overeenkomst is immers dat Wijzigingen (terecht) heel kostbaar zijn en het contractmanagement wijzigingen moet voorkomen. Middelen daartoe zijn een sterke uitvraag en het tegenhouden of goed kanaliseren van "voortschrijdende inzichten" van belanghebbenden die niet meebetalen. Het is ridicul om binnen een DBM een jaar na de start van de bouw nog eens zo veel kostbare verbeterpunten in te brengen. Het leidt tot verspilling van enorme bedragen. Denk daarbij alleen al aan de € 7,7 mln. aan tijdgebonden kosten die nu door het afvoerputje gespoeld worden.

De nagekomen wensen en wijzigingen hebben voor de toekomstige huurders geen gevolgen voor de hoogte van de huur; evenmin voor de hoogte van de servicekosten. Uit het Plan der Kunsten bleek reeds dat de huurcontracten een puinhoop zijn. Althans de beoordelingscommissie vond ze hopeloos.

Helaas zien de gebruikers kans het ontwerptraject op te houden door pas in januari 2017, een maand na de eerste omgevingsvergunning, jubelend een DO-ruwbouw te presenteren. Dat nu vervolgens, anderhalf jaar later, toch weer substantieel op de schop gaat zonder kosten voor de huurders. Beter gezegd: in de commissiebrief (c.) wordt door de opsteller meegewerkt om dit te verhullen door bijvoorbeeld:

- het camoufleren van de slordige dakconstructie te verdelen over drie Verzoeken Tot Wijzigingen;
- de zeer exclusieve lerarenkamer van het KC (verbeterpunt van > € 10.000/m²) te verdelen over twee Verzoeken Tot Wijzigingen.

Klein maken is de strategie die toegepast wordt door eerst de tijdgebonden kosten af te zonderen en daarna wat grotere ingrepen over meerdere posten te verdelen.

Het aantal VTW's en de daarbij opgevoerde bedragen maken duidelijk dat:

- de DBM-overeenkomst niet aan haar doelstelling (alle risico's liggen bij de markt) voldoet,
- de Vraagspecificatie, ondanks de 45.000 afzonderlijk geformuleerde specificaties en garanties van Wijsmuller, ruim tekort schoot om een goed gebouw te realiseren,
- het ontwerp-, validatie- en goedkeuringsproces in een chaos is uitgemond omdat de gebruikers, de vier instellingen, kans zien een massa voortschrijdende inzichten te vertalen in planwijzigingen zonder daar zelf voor te betalen,
- de post wijzigings- & aanbiedingskosten stevig oploopt omdat de vele architecten en adviseurs, die hun werk vaak meerdere malen de prullenbak in zien gaan, wel volgens de UAV Gc betaald moeten worden. Denk hierbij aan het parallelle traject voor het ontwerp en de begroting van de bewegende vloer in de concertzaal dat wel betaald moet worden maar niet tot een resultaat leidt,
- Cadanz kans ziet de overeenkomst om te vormen naar traditioneel aannemerswerk en al haar fouten en problemen bij de gemeente Den Haag onder te brengen.

Zonder op de details in te gaan maakt alleen al het grote aantal VTW's duidelijk waarom voor een doofpotsscenario (= "Package deal") gekozen is en de weg naar de rechter onbegaanbaar is geworden. Hoe men het ook aanpakt, het gaat om veel extra kosten. Ten bate van Cadanz maar voor rekening van het Vastgoedbedrijf, de Grondexploitatie, DSO. En niet te vergeten kosten van claims van derden (oa ASR, eigenaar/exploitant van de parkeergarage, en ontwikkelaars van het Norfolkterrein).

De oorsprong van de zgn. verbeterpunten:

Wij staan eerst even stil bij de volgende tekst uit de leeswijzer van Cadanz bij de tweede wijzigingsaanvraag omgevingsvergunning.

"De voorstellen voor de wijzigingen komen voort uit specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven. Inmiddels zijn de wijzigingen doorontwikkeld tot het niveau op basis waarvan nu een herziene aanvraag voor de Omgevingsvergunning wordt ingediend."

Het is een tekst van Cadanz die helaas door de opdrachtgever als zoete koek geconsumeerd wordt zonder de vraagspecificatie, de overeenkomst, het aanbod of de verleende omgevingsvergunning kritisch te beschouwen. Veel van de vermeende verbeterpunten zijn echter:

- of vrijwel letterlijk reeds in de vraagspecificatie terug te vinden,
- of te herleiden tot het aanbod bij de aanbesteding,
- of het directe gevolg van de verleende omgevingsvergunning (welke gezien de overeenkomst de verantwoordelijkheid van Cadanz is maar die werd aangevraagd en verleend zonder dat het Definitief Ontwerp door de opdrachtgever was goedgekeurd)
- het gevolgen zijn van Wet en Regelgeving.

Het is nog te bezien of het werkelijk wel om specifieke wensen van de gebruikers gaat. Indien de opdrachtgever haar uitvraag en de overeenkomst solide had beheerd en Cadanz aan haar verplichtingen had gehouden zouden de meeste wijzigingen niet nodig zijn geweest.

ANALYSE

VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

De Voorstellen Tot Wijziging zijn inmiddels in minimaal drie verschillende toelichtingen beschreven:

- in de brief van wethouder Revis aan de Voorzitter van de Algemene Raadscommissie (c.)
- in de notitie van Cadanz in de Leeswijzer bij de aanvraag derde bouwvergunning (k.)
- in het Fasedocument OV met de constructieve aanpassingen (l.)

De verschillen tussen de drie toelichtingen en de tekeningen van de derde bouwvergunning zijn op zijn zachtst gezegd interessant te noemen. Dit zal blijken bij de behandeling van de verschillende verbeterpunten:

VTW-120

A. Brief van wethouder aan commissie

2a /VTW 120:

Aanpassen entreegebied van het OCC, qua sfeer en uitstraling, waaronder het openmaken van enkele vides (laten vervallen van glazen vloeren), waardoor een betere ruimtelijke beleving ontstaat **en een extra trap naar de bovenliggende verdieping**. Door deze aanpassingen kunnen enkele algemene ruimten ook beter en breder gebruikt worden.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

2.1 VTW - 120

Deze wijziging betreft op hoofdlijnen aanpassingen van de begane grond, in de zone tussen stramienlijnen 7 en 9:

- verkleining commerciële zone;
- aanpassing kassagebied;
- vervangen toegangssluizen zijde Houtmarkt en Spuiplein door tourniquets;
- wijziging vluchtwegen (via openslaande deuren naar Turfmarkt);
- opening van met beloopbaar glas dichtgelegde gaten in de vloer van de 1e verdieping, aan de entreezijde van de Theaterzaal.

C. Fasedocument

In het fasedocument Ontwerpverbeteringen lezen we:

In de vloer van de 1^e verdieping ter plaatse van de foyer van de Theaterzaal wordt een 2-tal vides gecreëerd. Elke vide bestaat uit een rechthoekige sparing die door middel van betonboren- en zagen in de reeds uitgeharde betonvloer gemaakt kan worden. De globale afmetingen zijn vastgelegd in tekening. Hierbij is rekening gehouden met de betonribben van de voorgespannen prefab vloerplaten ("Dam-vloer"). De blauwe vloerdelen dienen gehandhaafd te blijven in verband met de aanwezige trekbandwapening en de draagfunctie ten behoeve van de entree-bruggetjes. Eén aangrenzend vloerveld, bij stramien 06-07/H, dient door middel van lijmwapening tegen de onderzijde van de vloer versterkt te worden (middenveld wordt eindveld).

In oktober 2015 waren deze VTW 120 "verbeterpunten" door de toenmalige procesmanager van de opdrachtnemer al gekwalificeerd als harde manco's in haar aanbod, die hersteld moesten worden. Coenen had de oplossing al geschetst. Deze manco's die volgens hem in het fase overgangsdokument vermeld waren kwamen op het volgende neer:

- centrale entree/plein aan de Houtmarkt is niet wat het PvE voorschrijft (Spuiplein),
- de entree (Spuiplein) mag niet ondergeschikt zijn aan de tweede entree aan het Houtplein,
- de horecafunctie en het terras verstopen de entree te veel,
- het is onvoldoende hal, verdeeld over twee etages en gecombineerd met niet afsluitbare foyerruimte (qua exploitatie betekent dat: plus vele tonnen per jaar volgens Gerritsen),
- de positie van de kassa's, informatiebalie, verwijspunten, is van belang,
- in het definitief ontwerp dienen deze zo geplaatst te zijn dat gelijkwaardigheid van beide entrees gewaarborgd is,
- daarentegen DMC-22b Restaurant niet gecombineerd met entree en of doorgang.

Dit zijn de eisen die aan de entree/het entreeplein gesteld zijn:

- binnenplein, flexibel incl. 300 m2 Horeca voor activiteiten tot 1.000 mensen. zie tekst uit Functioneel PvE,
- deze entreehal ligt bij voorkeur aan het Spuiplein en wordt dus gebruikt als binnenplein. Onderdeel van de entreehal is in ieder geval het Theaterrestaurant (met zomerterras), een informatie- en kassabalie, een theatershop en ruimschoots flexibel, naast de receptie en garderobe dienen vaste elementen vermeden te worden, in te vullen open ruimte voor activiteiten die uiteenlopen van podiumpresentaties en exposities tot een stadsontbijt of een kunstmarkt,
- hoogte minimaal 8 m,
- klimaat 17°C - 26°C CO2 geregeld. Vrij logisch voor een ruimte van 1.180 m2 waar 1.000 mensen moeten kunnen participeren,
- referentiebeelden die meegegeven zijn bij de vraagspecificatie zijn:
 - verkeersstroom >> Ziggodome (snel & overzichtelijk)
 - entrees >> Petronas Philharmonic Hall, Canary island concerthall, Ordway Performing Arts Center, Oslo Operahouse en de Doelen.

Het aangeboden winnende OCC-ontwerp bood direct achter de voordeuren geen binnen-entreeplein van 8 meter hoog waar men snel zijn weg kan vinden. In tegendeel: er is een hoofdentree aan de achterkant op het Houtplein en een verborgen neven-entree aan het Spui. Twee concurrerende entree-halletjes met een dode verbindingsteeg. In de verste verte niet de Berlijnse kwaliteit die prof. Coenen voorspiegelde in zijn presentaties.

De tekst “specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven “ houdt hier niet stand.

Het is uitermate vreemd dat voor de opdrachtnemer per oktober 2015 al duidelijk was dat het entreegebied niet voldoet en niet aanvaard zal worden. Dat werd als volgt geformuleerd: *“De gemeente is ook stellig dat wij aan de vraagspecificatie moeten voldoen. En er zitten grote manco's in het ingediende ontwerp voor wat betreft de functionaliteit en het voldoen aan de vraagspecificatie.”*

Hoe is het mogelijk dat een meteen al onacceptabel geacht ontwerp na bijna drie jaar chaos nog steeds niet voldoet maar dat de tekortkomingen van 2015, die voor rekening en risico van de opdrachtgever hersteld hadden moeten worden, nu medio 2018 via een “package-deal”, zonder uitgewerkte oplossing, als verbeterpunt voor rekening van de opdrachtgever komen.

Ons dunkt dat indien Brink of DVP/BOAG de gehele casus onderzocht had, deze ook zou moeten concluderen dat de rekening voor het herstel van de manco's voor de opdrachtnemer moet komen. Het is onjuist, deze punten drie jaar later als verbeterpunten / opwaarderingen te kwalificeren.

Waar Heijmans en BAM/Ballast/OMA wel overzichtelijke, hoge entree/binnenpleinen aan het Spuiplein presenteerden, weigert Cadanz dit recht te zetten en wordt daar uiteindelijk extra voor beloond.

Aanpassen entreegebied van het OCC

Er verdwijnt een groot deel van de commerciële winkelruimte uit het plan. Dit vertelt de wethouder NIET aan de raadscommissie. De commerciële ruimte die overblijft ligt zodanig onzichtbaar en is zo slecht bereikbaar dat de exploitatiewaarde marginaal is. In plaats van de 1.200 m2 bvo van het PvE, waarvan in het winnende plan een grootste deel langs de Turfmarkt was gesitueerd, en alles op de begane grond, resteert slechts in totaal, verspreid over twee verdiepingen en verspreid over alle vier de gevels van het gebouw netto 858 m2 (tek. 100 en 101) of 905 m2 bvo (tek. 901). Er is aan de gemeenteraad geen toestemming gevraagd om dit oppervlak, bedoeld voor eigen exploitatie door de gemeente en niet door DMC (zie nota Gerritsen (i.)) te mogen verkleinen en niet aangetoond wat dat betekent voor de gemeentelijke exploitatie van het OCC. Gerritsen zegt in zijn Concept Voorlopig Bedrijfsplan: **“De “commerciële plint” van het OCC valt buiten de verantwoordelijkheid van DMC en is derhalve buiten beschouwing gelaten”**. Dat is nu dus niet alleen qua exploitatie maar ook ruimtelijk het geval. Bovendien voldoet de diepte van de commerciële ruimte niet aan de eis van 15 meter.

Wie vergoedt de reductie van de grondopbrengst?

Wie vergoedt de voor het Vastgoedbedrijf gederfde vastgoedwaarde van ca. 350 m2 oppervlak Detailhandel aan de Turfmarkt?

Openmaken van vides

Het is de vraag welke bijdrage twee gaten van elk 3,5 x 7 m2 leveren om te compenseren dat de plafondhoogte van de entreehal ter plaatse geen 8 meter bedraagt, zoals het Programma eist, maar slechts 4,07 m. Bovendien is het interessant om te weten waarom deze werkzaamheden als sloop en herstel worden gecalculeerd terwijl de eerste verdiepingvloer nog lang niet bekist en gestort is. De aanbestedingstekeningen uit 2015 suggereerden een ruimtelijke relatie tussen de entreehal en de foyer op de verdieping over de volle lengte van het gebouw.

Het laten vervallen van glazen vloeren

De glazen vloeren zijn geen onderdeel van het PvE noch van de aanbieding van de aannemer. Ze zijn ook geen onderdeel van de oorspronkelijke bouwvergunning. Ze zijn door Cadanz aangevraagd bij de tweede vergunning en besparen kosten op eerder aangeboden glazen balustrades. Men kan zich afvragen wat de meerkosten zijn van het weglaten van iets dat niet gevraagd en niet aangeboden is maar ooit ongevraagd in een tweede bouwvergunning is gewijzigd.

Extra trap

De extra trap naar de bovenliggende verdieping van het entreegebied waarmee de wethouder extra kosten motiveert en die ooit door Dooievaar+ bij inspraak in een commissievergadering is voorgesteld, komt er niet. Hij is in elk geval geen onderdeel van de tweede aanvraag wijziging vergunning.

VTW-121

A. Brief van wethouder aan commissie

Het verplaatsen van de ingang van de fietsenstalling, van buiten naar binnen de gebouwgrenzen van het OCC. De invulling van de openbare ruimte verbetert als daar niet een entree van een fietsenstalling middenin staat. Ook voor de fietsers ontstaat een voordeel omdat de fietsenkelder nu rechtstreeks vanuit het gebouw bereikbaar wordt.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag:

2.2 VTW - 121

Deze wijziging betreft het realiseren van nieuwe toegangen tot en uitgangen/vluchtwegen vanuit de fietsenkelder op laag -1:

- nieuwe personentoegang tot en uitgang/vluchtweg vanuit fietsenkelder in foyer;

- nieuwe toegang tot en uitgang/vluchtweg vanuit fietsenkelder in Back of House gebied;
- vervallen van toegang tot en uitgang/vluchtweg vanuit fietsenkelder aan zijde Houtmarkt ('het paard').

C. Fasedocument

VTW-121.1 verplaatsen ingang fietsenstalling OCC_OV_CONS_TEK_10311_VTW 121.1

In de vloer van de begane grond wordt een zaagsparing gemaakt door middel van betonboren en -zagen ten behoeve van een nieuwe dubbele fietsentrap naar de -1 kelder. Voor start van het zaagwerk dient onder de vloer een stalen frame aangebracht te worden om de omringende vloervelden op te vangen. De liggers van het frame worden met lijman aan de bestaande betonkolommen en aan de begane grond vloer bevestigd. De stalen kolommen van dit frame worden doorgezet naar de -1 keldervloer en naar de (bestaande) -2 keldervloer. De staalconstructie dient 60 minuten brandwerendheid te krijgen.

VTW-121.2 toegangstrap entreegebied OCC_OV_CONS_TEK_10311_VTW 121.2

In de vloer van de begane grond wordt een zaagsparing gemaakt door middel van betonboren en -zagen ten behoeve van een nieuwe toegangstrap naar de -1 kelder. De positie van de trap is aangegeven op de schets en is afgestemd op de aanwezigheid van een verzwaarde vloerstrook en trekbandwapening in de vloer. Voor start van het zaagwerk dient onder de vloer een dubbele stalen ligger aangebracht te worden om de aanliggende vloervelden op te vangen. De ligger worden met lijman aan de bestaande betonkolommen en aan de begane grond vloer bevestigd. De staalconstructie dient 60 minuten brandwerendheid te krijgen.

Verplaatsing ingang van de Fietsenstalling van buiten naar binnen de gebouwgrens.

De grote vraag is, waarom de bijzondere ingang van de fietsenstalling, via een monumentaal ingangsgebouw met daarbovenop een monumentaal beeld van een steigerend paard, ineens is vervallen. En waarom dat extra geld moet kosten. Is dat in het belang van het OCC of is dat in het belang van de door het concern Volker Wessels eraan te bouwen toren Adagio? In onze notitie van 8 februari 2018 noemden wij immers al de slechte visuele relatie tussen Plaza / Turfmarkt en toren Adagio. De argumentatie "Dat de fietsenstalling nu rechtstreeks uit het gebouw toegankelijk wordt" kan niet onderbouwd worden met de stelling dat daar niet eerder om zou zijn gevraagd. De tekst "specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven" houdt ook hier geen stand.

Het Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen d.d. 29-9-2014 pagina 31 hoofdstuk 2.9. stelt:

"De fietsenberging is duidelijk vindbaar, eenvoudig toegankelijk en sluit goed aan op de stedelijke structuur. Ook sluit de fietsenberging goed aan op de interne verkeersstructuur van het gebouw waaronder het entreegebied."

In de aanbidding van de aannemer, (g.), luidt de tekst op p. 4 (98/258): ***"Een brede hellingbaan leidt naar de fietsenstalling op niveau -1."***

Ten aanzien van de eis "duidelijk vindbaar, goed toegankelijk en goed aansluiten op de stedelijke infrastructuur" voldoet de verbeterde oplossing geenszins. Het is vooral een verslechtering. De ingang van de fietsenstalling is juist veel minder duidelijk vindbaar. Men moet op een willekeurig punt in de zijgevel, via naar buiten draaiende deuren (mag dat?) (op de gevel staan de deuren anders getekend dan op de plattegrond) met de fiets een onoverzichtelijke hal in, die hal schuin oversteken en vervolgens een trap met treden, geen hellingbaan, afdalen met in het midden van de trappen betonkolommen (breedste 60 cm). Uit oogpunt van sociale veiligheid (lees "defensible space" van Oscar Newman) moeten hier de nodige vraagtekens bij geplaatst worden.

Daarnaast is het een aanslag op de veiligheid en beveiliging van het OCC (de fietsentree valt nu samen met een vluchtroute van het OCC) die tevens toegang geeft tot het gehele backstage-gebied op de begane grond.

Met deze keuze worden problemen opgelost die niets met het functioneren van het OCC te maken hebben namelijk:

- het zicht vanaf de Turfmarkt op toren Adagio (door architect Jo Coenen was een tophotel à la Waldorff Astoria Berlijn voorgespiegeld, dat uiteindelijk niet doorgaat) wordt door het vervallen van het entreegebouw van de fietsenstalling aanmerkelijk verbeterd;
- het entreegebouw van de fietsenstalling met steigerend paard en tunnel onder de straat hoeven niet meer gebouwd te worden (minderwerk voor Cadanz)
- met het laten vervallen van de oorspronkelijke trap wint Sonate (toren Adagio) ongeveer 13 parkeerplaatsen.

Het is bijzonder:

- de directe verbinding met het OCC was altijd al een duidelijke eis,
- aan die verbindingseis was reeds voldaan,
- de vindbaarheid en de aansluiting op de stedelijke infrastructuur was al uitstekend,
- de veiligheid van het OCC (insluipers) wordt slechter doordat de fietsenberging en de toegang tot de dienstruimten nu gecombineerd zijn,
- deuren die naar buiten opendraaien zijn een gevaar voor passerende voetgangers,
- deze "verbetering" levert voor toren Adagio (Sonate) extra kwaliteiten op, terwijl de bouw- en exploitatiekosten voor de gemeente zijn.

Ook hier blijkt weer dat het ontbreekt aan adequaat contractmanagement en dat Verzoek Tot Wijziging 121 feitelijk een Verzoek Tot Aanpassing van de opdrachtnemer betreft ter eliminatie van problemen van de opdrachtnemer en zijn halfzuster Sonate.

VTW 122

Benutten van loze ruimte boven enkele toiletten:

Het is onbegrijpelijk dat een gebruiker of een opdrachtgever een jaar na de start van de bouw een dergelijk idioot Verzoek Tot Wijziging doet. Het garant staat voor:

- MARGINAAL nut zeker indien het verlies aan verkeersoppervlak (trappen) en verlies aan hoogte meegerekend wordt
- MAXIMALE lasten voor rekening van de verzoeker.

Een contractmanager die een dergelijke oplossing toelaat maakt blijkbaar geen kosten- / baten-analyse.

VTW 123

Installaties op het dak zijn zichtbaar vanuit het gebouw (patio's) en vanuit de gebouwen rondom het OCC.

A. Brief van wethouder aan commissie

De installaties op het dak zijn zichtbaar vanuit het gebouw zelf (vooral via de patio's en het atrium) en (deels) vanuit de gebouwen die rondom het OCC staan of komen te staan. Deze aanpassing bestaat uit het aanbrengen van metalen roosters, die de installaties voor een belangrijk deel aan het zicht onttrekken.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft een visuele optimalisatie van de dakranden.

C. Fasedocument

Niet beschreven

Dit punt wordt kunstmatig klein gemaakt door het ook te verwerken in VTW-126 (extra hoog atrium) en VTW-127 (panelen rond de schoolpleinen).

Dit kan onmogelijk een Verzoek Tot Wijziging zijn omdat het een DBM-contract betreft en het aanbod van de aannemer een schoon dak / schone vijfde gevel omvatte waarop alle techniek netjes aan het oog onttrokken was.

Hierbij verwijzen wij naar de aanbieding (g.) pagina's 33 (127/258) t/m 37 (131/258). De tekeningen uit het aanbod geven vlakke daken en omhulde techniekruimten aan.

Het aanbod is meer dan duidelijk: noch van binnenuit noch vanuit belendingen zijn hinderlijke installaties of constructies zichtbaar. Dat is de norm waaraan een opdrachtgever de opdrachtnemer moet houden gezien de aanbestedingsregelgeving, iets wat wethouder Wijsmuller meer dan eens verkondigde.

Bij alle presentaties is door Cadanz alles wat boven de dakrand uitsteekt listig aan het oog onttrokken. Desalniettemin ging de welstandscommissie op 24 januari 2018 akkoord met een eigen voorstel van Cadanz, een kunstgreep, een geknikt schuin dakvlak, om ten minste vanaf het Spuiplein niets van de uitsteeksels boven de dakrand te kunnen waarnemen, een zogenaamde mansarde.

Tot onze verbazing lezen we in de aanvraag van de omgevingsvergunning d.d. 2 augustus 2018 (d.): ***"In deze aanvraag zijn mansardekappen opgenomen, mogelijk gaan deze niet door vanwege budgettaire overwegingen."***

Hoe absurd is dit punt, aangezien Cadanz hier duidelijk maakt zich om budgettaire overwegingen denkt te kunnen ontdoen van een contractuele verplichting (nette vijfde gevel) en een vergunningseis (omgevingsvergunning dec. 2016) terwijl de wethouder denkt, en daarover de commissie informeerde, dat hij voor de € 20,0 mln. ook gevels krijgt waarbij de rommel op het dak wordt onttrokken aan het zicht ***"vanuit de gebouwen die rondom het OCC staan of komen te staan."*** Het is meer dan brutaal om als verzoek van de opdrachtgever het camoufleren van de zelf gecreëerde rommel op het dak als verbeterpunten in VTW 123, VTW 126 en VTW 127 door de opdrachtgever te laten betalen en vervolgens te melden dat de (door de welstandscommissie goedgekeurde mansardekappen niet doorgaan.

VTW 124

Verbeteren en aanpassen van de entree van het RO & de Artiëstenfoyer incl. het verbeteren van de levendigheid van de gangen.

Nu dit Verzoek Tot Wijziging zich openbaart blijkt dat niemand zich blijkbaar rekenschap geeft van het type overeenkomst dat de gemeente heeft gesloten. De opdrachtgever laat de opdrachtnemer haar orderboek vullen door in een ontspoord proces dit toe te laten. Er wordt nu al bijna drie jaar ontworpen. Ruim anderhalf jaar geleden, bijna een maand nadat de gemeente de bouwvergunning had verleend, presenteerde de wethouder namens de vier instellingen met trots hun eigen Definitief Ontwerp. Hoe is het mogelijk dat in dit stadium van de bouw een marginale huurder als het Residentie Orkest (fno 1,510 m²) nog deze wijzigingen mag verlangen. De nu pas gewenste verbeteringen hadden toch uiterlijk op 19 januari 2017 in het "eigen" Definitief Ontwerp (h.) gepresenteerd moeten worden, wat al te laat was, na de aanbesteding en na het verlenen van de omgevingsvergunning.

Ook hier geldt weer de vraag: waar vinden we de vergelijking tussen de oorspronkelijk in het PvE gevraagde, de in de overeenkomst aangeboden en de nu extra bedachte afwerkingniveaus?

De stelling dat het gaat om "specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven" houdt ook hier geen stand. Al deze verbeteringen vallen binnen de kwaliteit die is aangeboden (g.).

De bij de vraagspecificatie gevoegde referentiekaders benadrukken dat gangen levendig moeten zijn. Dit wordt geïllustreerd met een afbeelding van een saaie, niet gelede gang met een ROOD KRUIS erdoorheen.

Ook qua wandafwerkingen is niet alleen de uitvraag, maar ook het aanbod duidelijk: Hoogwaardig en intensief bruikbaar.

Een professionele opdrachtgever zou zeggen: "Te laat, deze wijziging wordt niet gedekt door de huurovereenkomst, het PvE of de goedgekeurde ontwerpen. Alle redelijke termijnen zijn overschreden. Dit kan alleen gerealiseerd worden indien alle kosten voor rekening van de huurder zijn."

VTW-125

Extra schuifwanden

A. Brief van wethouder aan commissie

Extra schuifwanden in foyers waarmee de gebruiksmogelijkheden toenemen (meer flexibiliteit).

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft het realiseren van te openen wanden op laag 3, tussen stramienlijnen I-J/9.

Op tekening 103 van de leeswijzer staat deze wijziging aangegeven met een zone tussen assen I en K.

C. Fasedocument

Geen vermelding

Indien wij het functioneel PvE (zie ingevoegde tekst) en het ruimtelijk PvE (ruimteboek) opslaan wordt al snel duidelijk dat de foyer door middel van flexibele wanden opgedeeld moet kunnen worden. Pagina 13 PvE:

2.1.3 Foyers

..... De foyers zijn flexibel indeelbaar en multifunctioneel bruikbaar. Door middel van bijvoorbeeld schuifpuien of flexibele wanden kunnen delen worden afgesloten. Nadere informatie over gewenste indelingsmogelijkheden van de foyers is opgenomen in de ruimtestaten (VS1.1.4a).

Het plan waarmee Boele & Van Eesteren / Visser & Smit de aanbesteding won (g.) toont in het hoofdstuk 3.2 Functionaliteit op p. 67 (161/258) t/m 71 (165/258) hoe de foyers van de zalen en de stadskantine alternatief gebruikt kunnen worden door middel van een schuifwanden. De toelichting vermeldt: "Het gebouw is goed te exploiteren doordat de verschillende zalen en foyers afzonderlijk te gebruiken en te verhuren zijn". Waarom worden deze wanden niet geleverd en moet de gemeente extra betalen voor een schuifwand die al in de oorspronkelijke aanneemsom verwerkt is?

Op plattegrondtekening 103 van de oorspronkelijke omgevingsvergunning staan flexibele wanden al afgebeeld, compleet met vluchtwegaanduiding. Zo'n aanduiding zou niet nodig zijn als daar geen wand zou komen.

De tekst “specifieke wensen van de gebruikers van het OCC, die niet als zodanig in het oorspronkelijk Programma van Eisen waren beschreven “ houdt ook hier geen stand.

De opdrachtnemer signaleerde reeds medio oktober 2015: “Foyer concertzaal. De foyer is niet werkbaar in de huidige opzet.”

VTW-126

Wijzigen van een patio op de 5^{de} verdieping in een Atrium. Het Atrium wordt zodanig hoog dat installaties op het dak onttrokken worden aan het zicht.

A. Brief van wethouder aan commissie

Wijzigen van een patio op de 5^{de} verdieping in een atrium. Daardoor ontstaat meer ruimte. Tevens wordt het atrium zodanig hoog dat de installaties op het dak aan het zicht worden onttrokken.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Geen vermelding. Zie de vermelding bij VTW 128.

C. Fasedocument

Geen vermelding. Zie de vermelding bij VTW 128.7.1

In (c.) wordt de commissie verkeerd geïnformeerd. Het is niet de patio op de 5^{de} verdieping maar die op de 6^{de} zoals duidelijk wordt uit de leeswijzer en het fasedocument. Deze wijziging wordt in de stukken van Cadanz als VTW 128 behandeld.

VTW -127

Groener & Leefbaarder maken van de Schoolpleinen van School voor Jong Talent.

A. Brief van wethouder aan commissie

Twee patio's op de 6^{de} verdieping (buitenruimte van de School voor Jong Talent; onderdeel van het KC) verbeteren, door deze groener en daardoor meer leefbaar te maken.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft het meer leefbaar maken van patio 2 (KC) en de patio's 3 en 4 voor de School voor Jong Talent, op laag 6. In het kader van de aanpassing van patio's 3 en 4 worden ook een aantal daaraan grenzende ruimten onderling gewisseld.

C. Fasedocument

De gevelbekleding van de patio wordt bovendaks doorgezet op het schuine deel van de bestaande staalconstructie van de pergola. De bekleding kan bevestigd worden op UNP100 profielen die tussen de hoofdliggers van de pergola gemonteerd dienen te worden. Aan de onderzijde wordt de pergola verlengd met een stuk IPE160 profiel. Bij deze aanpassingen dient de conservering van het staal gewaarborgd te blijven.

Dit punt betreft eveneens het camoufleren van de rommel die Cadanz op het dak gecreëerd heeft en dus zelf moet oplossen voor eigen rekening en risico.

Het is echter binnen een DBM overeenkomst ronduit banaal om het leefbaar maken van het schoolplein als een Verzoek Tot Wijziging te aanvaarden waar de verplichting tot levering van een leefbaar, goed toegankelijk schoolplein geldt.

Dat het schoolplein nu een donker slecht toegankelijke gat geworden is, kan eenduidig verklaard worden op basis van ontwerpfouten in het aanbod waardoor het schoolplein stiefmoederlijk behandeld is.

Er is inmiddels weinig overgebleven van de pretentieuze bewoordingen waarmee Cadanz in 2015 zijn plannen aan de stad presenteerde: **“De ruimtelijke beleving is verrassend en veelzijdig”** (g. p. 6 (100/258)). Blijkbaar zodanig verrassend en tevens onvoldoende leefbaar dat er extra geld nodig is om er nog wat van te maken.

VTW-128

Door het dichtleggen van de patio kunnen de lerarenkamers naar die Patio verplaatst worden, ontstaat een ruimtelijker entree en kan bestaande kunst ingepast worden.

A. Brief van wethouder aan commissie

Door de patio op de 5^e verdieping dicht te leggen ontstaat een atrium, waardoor de entree van het KC op de 4^{de} verdieping verbeterd kan worden. Het verbeteren van de entree bestaat onder meer uit het meer ruimtelijk maken van die entree, wat mogelijk is door de docentenkamer in het nieuw te creëren atrium onder te brengen. Ook wordt bestaande kunst van het KC ingepast in het entreegebied.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft:

- aanpassing van het inpandige entreegebied en van de indeling van de omringende kantoren in het OCC voor het Koninklijk Conservatorium (KC), op laag 4;
- het op laag 5 creëren van een gang tussen de Theaterzaal en ensembleruimte KC-072-1 en het in samenhang hiermee herindelen van een aan de gang gelegen zone met kantoorruimten;
- het overdekken van patio 1 ten behoeve van het creëren van een docentenruimte op een andere positie dan in het TO, op laag 6;
- het verplaatsen van een tweetal muzieklesruimten van het KC, naar een positie aan patio 2, op laag 6 (oude positie docentenkamer).

C. Fasedocument

VTW 128.3 gangzone 5^e verdieping

Op de 5^e verdieping wordt de gangzone naast de toneeltoren uitgebreid. Daartoe wordt een nieuwe staalconstructie aangebracht met hierop een staalplaat-betonvloer. De staalconstructie wordt aan één zijde bevestigd tegen de reeds aanwezige hoofddraagconstructie. Langs de wand van de toneeltoren wordt de constructie opgehangen naar de 6^e verdieping. Hiertoe wordt aan de hoofddraagconstructie onder de vloer van de 6^e verdieping een 3-tal stalen consoles aangebracht in het verlengde van de aanwezige vloerliggers.

VTW 128.7.1 glazen dakkap docentenkamer

De patio van de docentenkamer krijgt een glazen overkapping. De constructie van de kap bestaat uit stalen spanten uit stalen kokerprofielen, met spandraden. Hart-op-hartafstand 1,20 meter. De spanten worden gedragen door de dakvloer. In langsrichting krijgt de kap een stabiliteitsverband in beide lange zijden. In dwarsrichting zijn de spanten momentvast.

VTW 128.8 gevelaanpassing grote patio

De gevellijn van de patio van as 7 wordt verschoven. Hiertoe dient het dak van de 7^e verdieping uitgebreid te worden. De uitbreiding bestaat uit een massieve betonvloer van 330 mm, conform bestaand. Deze wordt gedragen door uitkragende stalen consoles die ter plaatse van de bestaande vloerliggers komen.

Dit is terecht als een Verzoek Tot Wijziging gedefinieerd. Het is tevens het bewijs hoe onzorgvuldig het project gemanaged wordt, hoe weinig respect er is voor de belangen van de opdrachtgever en de burgers die opdraaien voor dit Wangedrag waar de opdrachtnemer een slaatje uit slaat.

"Rupsjes nooit genoeg" werd er al in 2012 geconstateerd in de tijd van het Spuiforum, dat ook steeds groeide zonder dat iemand vroeg of de exploitanten daar wel budget voor hadden.

Voor de goede orde:

- in 2013 zou het KC van DMC circa 14.000 m² voor ongeveer € 2,0 mln./jaar gaan huren;
- anno 2017 blijkt uit het bedrijfsplan OCC (van DMC) dat die huur niet geïndexeerd is. De kans is groot dat dat anno 2021 ook niet gebeurt;
- anno 2017 is de omvang van het KC van 14.000 m² gegroeid naar 21.000 m² zonder dat er een cent meer huur betaald wordt;
- ondertussen subsidieert DMC de huur en exploitatie van het KC (rijksinstelling) met meer dan € 1,0 mln/jaar en dat is nog eens excl. de BTW-compensatie die verdwijnt;
- met de ingrepen VTW 127 & 128 verspillen de gemeente (in casu de projectorganisatie), DMC en KC miljoenen voor iets dat zij anno 2015 voor een paar ton hadden kunnen inkopen.

VTW - 129

Verbeteren entree voor de School van Jong Talent:

A. Brief van wethouder aan commissie

Het verbeteren van de entree van de School voor Jong Talent (onderdeel van het KC).

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft aanpassing van de inpandige entree in het OCC voor de School voor Jong Talent, op laag 6.

Op de bijbehorende tekening 106 wordt deze wijziging niet aangegeven.

C. Fasedocument

Ten behoeve van een ruimere entree van de SvJT wordt de gevellijn van de patio verschoven. Hiertoe dient het dak van de 7^e verdieping uitgebreid te worden. De uitbreiding bestaat uit een massieve betonvloer van 330 mm, conform bestaand. Deze wordt gedragen door stalen portaaltjes conform de bestaande situatie bij as O. De uitkragende vloerrand evenwijdig aan stramien 06 wordt met ingelijmde stekwapening gerealiseerd.

Hoe is het mogelijk dat nu pas, drie jaar na de presentatie van een plan dat juichend als winnaar van de aanbesteding werd uitverkoren, deze ingrijpende en kostbare wijziging wordt opgedragen.

VTW – 130

Het verplaatsen van de Greenroom en verbeteren verbinding tussen ruimten middels een loopbrug.

A. Brief van wethouder aan commissie

Het verplaatsen van de greenroom van het NDT en het verbeteren van verbindingen tussen ruimten middels een loopbrug.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft verplaatsing van de greenroom van het Nederlands Danstheater (NDT) en het in samenhang daarmee creëren van een 'Back of House' entree lounge, op laag 2.

In de greenroom zal een entresol worden gerealiseerd.

C. Fasedocument

VTW 130.4 entresolvloer nieuwe Greenroom

In deze dubbelhoge ruimte wordt een tussenvloer gerealiseerd. Nieuwe stalen liggers worden tussen de bestaande staalkolommen aangebracht. Hiertussen komt een houten balklaag (h.o.h. 600) met hierop underlayment vloerplaten. De nuttige belasting van deze vloer is beperkt tot 250 kg/m².

VTW 130.11 loopbrug en doorgetrokken schort. Ten behoeve van een verbeterde toegankelijkheid van het NDT-gebied wordt op de 2^e verdieping in de vide voor de Theaterzaal een loopbrug gemaakt. De brugconstructie bestaat uit 5 stalen hoofdliggers die bevestigd worden tegen de bestaande dubbele stalen en betonnen kolom op stramien 08. Hiertussen komen de staalprofielen die de staalplaat-betonvloer dragen. Deze staalconstructie dient 60 minuten brandwerendheid te krijgen. De nuttige belasting van deze vloer is conform het overige vloergebied, te weten 400 kg/m². De staalconstructie van de brug wordt ook gebruikt om hulpstaal voor de doorgetrokken wand- /plafondbekleding te steunen. Dit hulpstaal loopt vanaf de begane grond vloer door de vide op de 1^e verdieping, voor de brug langs naar de onderkant van de 2^e verdiepingvloer.

Hiervoor geldt hetzelfde commentaar.

Hier maken de architecten naar onze mening misbruik van de situatie om de theaterzaal van een visuele schijngevel te voorzien waardoor de zaal buiten zichtbaar wordt. Hierbij wordt vergeten dat de kostbare vormelementen die in 2015 werden aangeboden nu sterk vereenvoudigd worden, hetgeen een aanzienlijke kostenreductie oplevert.

In het geheel durven wij te beweren dat de loopbrug slechts bijzaak is. De hoofdzaak is naar onze mening een wens van de architecten die fors doorwerkt in het voordeel van Cadanz.

VTW-131

Verbetering van de Indeling van de Kleedkamers (functionaliteit) en het toevoegen van Entresols.

A. Brief van wethouder aan commissie

Het verbeteren van de indelingen van kleedkamers (functionaliteit) en het toevoegen van entresols.

B. Leeswijzer bij vergunningsaanvraag

Deze wijziging betreft verplaatsing van enkele kleedkamers (in samenhang met VTW -130) en herziening van de inrichting van de kleedkamers van het NDT, waarbij in enkele van de kleedkamers een entresol wordt toegevoegd.

C. Fasedocument

VTW 131a.2 entresolvloeren kleedkamers

In de kleedkamers van het NDT op de 2^e verdieping worden tussenvloeren aangebracht. Deze houten vloeren, uit underlayment op een houten balklaag, worden gedragen door een eenvoudige staalconstructie van liggers en kolommen. De kolommen worden geïntegreerd in de binnenwanden van de douche-/toilet ruimtes en komen daarbij op de vloer van de 2^e verdieping te staan. Voor de stabiliteit worden de vloeren gekoppeld aan de huidige constructie. Het nuttig draagvermogen van de entresolvloeren is beperkt tot 175 kg/m².

We herhalen onze reactie op voorgaande wijzigingen.

AANPASSINGEN

Voor alle aanpassingen / verbeterpunten 1 t/m 9 geldt dat het een grof schandaal is dat het drie jaar na acceptatie van het winnende ontwerp nodig is om extra geld uit te trekken voor de verbetering van het afwerkingsniveau, dat modieus "look en feel" wordt genoemd.

Aanpassing 1 van 9

Verbeteren Look & Feel garderobe en break-out rooms. Wie de verbeterpunten leest krijgt de indruk dat de gemeente ooit een armzalige aanbieder heeft geaccepteerd die nu met hangen en wurgen nog een beetje op niveau moet worden gebracht. De opwaarderingen geven slechts aan dat het kwaliteitsniveau ten tijde van de aanbieder uiterst matig was ofwel dat die tijdens de uitwerking in goed overleg tussen gemeente en aannemer is afgewaardeerd tot slecht. Beide zijn betreurenswaardig.

Wat er aan kwaliteit ooit is voorgespiegeld lezen we in het rode boek op (g. p. 59 (153/258) voor de publieke circulatiegebieden van:

- vloeren: eis: harde, hoogwaardige, waterdichte vloerafwerking geschikt voor intensief publiek gebruik, aanbod: terrazzo.
- wanden en kolommen: eis: hoogwaardige stoot- en schrobvaste intensief bruikbare wand- & kolomafwerking, aanbod: glaswanden, sauserwerk, akoestische afwerkingen in hout, glazen balustrades.
- plafonds: eis: esthetische en hoogwaardige afwerking, aanbod: sauserwerk op akoestisch plafond.

Konden de gebruikers binnen het kwaliteitsniveau "hoogwaardig" niets vinden dat hun instemming kon genieten of heeft de opdrachtnemer de gelegenheid gekregen of genomen om alle kwaliteiten, in overeenstemming met de gevels, tot sociaal-woningbouwniveau te verlagen zodat er nu, op kosten van de burgers, bijbetaald moet worden om te krijgen wat ooit besteld en gekocht is: hoogwaardige kwaliteit?

Om een idee te geven van het oorspronkelijke aanbod: voor het plafond onder de concertzaal (garderobe / breakout) maar ook de foyer is aangeboden BASWAPHON glossy en mat. Dit is een zeer hoogwaardig Zwitsers akoestisch stucwerksysteem dat vormloos is. Om een voorbeeld te geven wat mogelijk is in BASWAPHON voegen wij een voorbeeld in van de Elbphilharmonie of Eye of de Hoge Raad of Schiphol Hilton.

Vonden de gebruikers die oplossing niet goed genoeg of is die kwaliteit door iemand wegbezuinigd.



Vergelijk dit met het trieste beeld na verbetering van de 'look & feel'



Verbetering ten opzichte van het aanbod?

- de statietrap naast de roltrap naar de foyer is verdwenen
- slanke kolommen zijn ingeruild voor zichtbelemmerende kolossen van 1,10 m tot 2,20 m breed
- het plafond onder de concertzaal in grof gedetailleerde panelen in plaats van Baswaphon glossy.
-

Zie wat oorspronkelijk aangeboden is.



Het punt is meer dan dubieus te noemen aangezien de gemeenteraad nu moet constateren dat:

- hoogwaardig niet goed genoeg gevonden wordt door DMC (de exploitant)
- iemand blijkbaar de vrijheid genomen heeft om hoogwaardig te vertalen naar minderwaardig wat nu terecht door de exploitant afgekeurd wordt.

Aanpassing 2 van 9

Verbeteren materialisatie en detaillering toiletten en douches (wordt extra opgevoerd onder de verbeterpunten 8 en 9)

Ook hier moet verwezen worden naar wat gevraagd en aangeboden is. Rode boek (g.)p. 59 (153/258). Ook daar prijken begrippen als "intensief gebruik" en "hoogwaardig".

Men mag van toparchitecten verwachten dat zij hoogwaardige materialen goed detailleren.

Men mag van professionals en hun hulptroepen, die ondertussen al twee jaar en vier maanden langer dan gepland doen over het uitwerken van de plannen tot een Definitief Ontwerp, verwachten dat zij kunnen beoordelen wat goed of slecht detailleren is.

De toiletten in het aangeboden ontwerp waren ruimtelijk gezien duidelijk een sluitpost en in restruimten gepropt. Een sluitpost die zelfs door de ontwerpmanager van Cadanz in oktober 2015 al terecht ter discussie werd gesteld.

Het is buitengewoon vreemd dat er op basis van een verzoek en voor rekening van de opdrachtgever ingrijpend verbeterd moet worden aan de toiletten.

Een goede projectorganisatie zou stellen dat:

- ofwel de opdrachtnemer voldoet niet aan de vraagspecificatie en moet corrigeren;
- danwel de gebruikers etaleren een zeer verstorende en kostbare vorm van voortschrijdend inzicht die op andermans kosten gerealiseerd moet worden.

Opdrachtnemer moet voldoen aan de vraagspecificaties waarin ook de standaarden voor cultuurgebouwen opgenomen zijn. Verder verwijzen wij naar het referentiekader (Utrechtse Schouwburg) dat in de vraagspecificatie is opgenomen.



Het blijkt dat de ontworpen toiletvoorzieningen niet over de vereiste ruimtelijkheid of theatrale vormgeving beschikten die de vraagspecificatie aangeeft.

Aanpassing 3 van 9

Het verbeteren van de look & feel van gemeenschappelijke ruimten.

Na het voorgaande lijkt het weinig zinvol hier verder nog woorden vuil te maken. Het PvE beschrijft een niveau dat toereikend is voor het Van Gogh museum & het Rijksmuseum.

Aanpassing 4 van 9

Verbetering raam in het dak van de repetitie ruimte:

Dit punt is verwarrend omdat het betreffende dakraam sinds het oorspronkelijke, gecontracteerde aanbod steeds kleiner geworden is van bijna 16 meter lang naar ongeveer 6 meter. Met deze ingreep verliest het ook nog eens haar zitelement functie. Oftewel: als wij de geschiedenis van het dakraam volgen zien wij hier geen verbeterpunt, zoals wordt beweerd. Wel zien wij wat Cadanz structureel heeft kunnen doen: downsizen van oplossingen ofwel reduceren van kwaliteit of wel erosie van haar aanbod zonder dat de opdrachtgever kans zag haar aan haar aanbod te houden.

Op basis van de gewijzigde omgevingsvergunning aanvraag kan echter vastgesteld worden dat het KC de patio laat voorzien van een daktuin. Die is niet geëist, noch aangeboden dus zou het een terecht verbeterpunt zijn dat echter veel te laat is ingebracht.

Het is echter ook een wijziging die financieel marginaal van aard is. € 14.000,00 tot € 28.000,00 dient gewoon als inrichtingskosten door het KC zelf gedragen te worden onder de noemer:

- niet geëist in het PVE en dus geen onderdeel van het gehuurde;
- niet tijdig verzocht toen het nog eenvoudig verwerkt kon worden, ook niet in het mede door het KC aangeboden Definitief Ontwerp (h);
- opdrachtgever kan niet verplicht worden dit te leveren zonder volledige compensatie.

Aanpassing 5 van 9

Verbeteren van de functionaliteit en verhuurbaarheid van de Theaterzaal door het toepassen van een akoestisch scherm tussen de zaal en het toneel.

Dit is merkwaardig indien men het theatertechnisch PvE doorneemt en nota neemt van alle voorzieningen en eisen. Al deze voorzieningen zijn ruimschoots aanwezig in de vorm van:

- Poten (Manteaus) bekleed met akoestisch doek. Bewegend panelen die aan beide zijden het zicht op het toneel groter en kleiner maken.
- Rideau, bekleed met akoestisch doek die de toneelopening van boven af kleiner maakt.
- Akoestisch toneel gordijn.
- Allerlei oplossingen (vooral doeken in allerlei vormen en kwaliteiten) die men middels trekken kan plaatsen waar nodig.

Het is de professionaliteit van de Theatertechnici met de middelen die zij hebben, functioneel en kwalitatief, op hun toneel te realiseren wat noodzakelijk is voor het gebruik. Deze middelen zijn alle beschreven in de vraagspecificatie.

Indien DMC nu pas extra panelen noodzakelijk acht voor haar exploitatie dan zal zij daar zelf in moeten voorzien vanuit ofwel:

- haar exploitatieplan;
- haar vervangingsreserves (nu al enige miljoenen);
- het budget “inrichting” uit het OCC project budget (> € 4,0 mln.);
- de additionele leencapaciteit van € 2,8 mln. waarin het concept voorlopig bedrijfsplan OCC 2021 voorziet;
- het spaarpotje dat zij nu opbouwt vanuit de gemeentelijke subsidies. 2017 Was goed voor een extra spaarpotje van € 700.000,-. Met enig geluk pot DMC tot medio 2021 nog ongeveer € 3,0 mln. op uit haar subsidies.

Aanpassing 6 van 9

Verbeteren van de mogelijkheid om de zalen voor meerdere doeleinden te kunnen gebruiken door het toepassen van elektrische bediening van de akoestische schuifpanelen.

Indien men nota neemt van het Technisch Programma van Eisen kan men vaststellen dat dit een punt is dat in principe door de toneeltechniek gedekt is:

- boven de podia en zalen zijn trekken die daar zorg dragen voor de techniek;
- Manteaus & Rideaus zijn verrijdbaar in rails;
- de klankkaatsers in de Toneelzaal en de Concertzaal zijn gemotoriseerd;
- boven de theaterzaal maar ook de concertzaal zijn er kraanbanen welke geëlektrificeerd en geautomatiseerd zijn met totaal 100 trekken.

Het is zinvol kennis te nemen van de eis uit het Technisch PvE

11.1.2.5 Variabele akoestiek

De maatregelen voor variabele akoestiek dienen nog nader uitgewerkt en gecoördineerd te worden in samenspraak met de akoestisch adviseur en de architect van het consortium.

Mogelijk te nemen maatregelen kunnen zijn:

- *Akoestische gordijnen schuifbaar.*
- *Mechanisch akoestische gordijnen oprolbaar.*
- *Akoestische baffles.*
- *Defuserende panelen automatisch of handbediend te openen of te verplaatsen.*

De theatertechniek is integraal elektrisch gemotoriseerd en gedigitaliseerd op basis van Arbo normen. Alles wat nu extra is, is nu een beetje laat en zal dan door DMC uit haar aan het oog onttrokken potjes gefinancierd moeten worden.

Ook uit de demarcatielijst (wat komt voor rekening eigenaar en wat komt voor rekening huurder) blijkt duidelijk dat de opdrachtnemer reeds alle voorzieningen levert waar DMC aanspraak op kan maken.

Het is dus een grote vraag wat er nog onder dit verbeterpunt kan vallen wat het vermelden in dit overzicht rechtvaardigt.

Aanpassing 7 van 9

Transparantie van enkele NDT studio's verbeteren.

Ter nuancering: er zijn vijf NDT studio's waarin gezien het aanbod (g.) al substantiële ramen aan de gangzijde opgenomen zijn. Er zijn blijkbaar nog enige extra ramen noodzakelijk.

Hoe important kan dit punt zijn, dat het onderdeel wordt van een lijst met 21 verbeterpunten die in een "package-deal" van maar liefst € 20,0 mln. en een jaar extra bouwtijd verwerkt wordt.

Elke ratio ontbreekt hier.

Aanpassing 8 van 9

Sanitair in de toiletgroepen verbeteren.

Het technisch PvE is op dit aspect ernstig onder de maat te noemen. Dat blijkt met name uit de doorverwijzen naar een productenoverzicht.

Het aanbod is echter ook niet in overeenstemming met het verstrekte referentiekader dat voor het ontwerp gehanteerd wordt.

Het is denkbaar dat voor een verantwoord eindresultaat op deze post pakweg € 200.000,- - € 300.000,- extra uitgetrokken wordt om echt sanitair te kunnen kopen.

Een dergelijk besluit is van marginale aard en kan geen enkele invloed hebben op de bouwtijd.

Dit punt vertoont een verbinding met 2n /Aanpassing 2 van 9. Hier wordt een dubbel punt gecreëerd.

Aanpassing 9 van 9

Materialisatie van de douches verbeteren.

Waarom dit punt separaat opgevoerd is een raadsel omdat 2n / Aanpassing 2 van 9 dit punt al geheel dekt.

KWESTIES WAAR WIJ NOG VRAAGTEKENS BIJ PLAATSEN

Hoe gaat het gevelonderhoud plaatsvinden?

Er is al menigmaal door ons geconstateerd dat Cadanz geen gevelonderhoud-installatie levert terwijl deze zonder meer tot de verplichting van Cadanz gerekend moet worden.

Pagina 19 /164 Technisch PvE

3.7 Binnenkozijnen/deuren/ramen

Gevelonderhoud extern en intern, alsmede glasdaken dient veilig en efficiënt te kunnen worden uitgevoerd zonder toepassing van aanvullend materieel. Waar nodig dient een gevelwasinstallatie, volgens de laatste voorschriften, te worden voorzien.

Is besloten de opdrachtnemer te ontslaan van deze verplichting? Zijn er afspraken gemaakt via geheime Pluspakketten waarbij punten (€ 1,0 mln.) te scoren vielen met de belofte 25 jaar 4 maal per jaar de ramen te wassen. Hoe gaat Cadanz dit uitvoeren zonder installatie? Wie houdt hier tot in lengte van jaren toezicht op?

Wat gebeurt er met de kantoortuinen?

Uit de gewijzigde omgevingsvergunningsaanvraag (d.) blijkt dat de kantoortuin voor DMC en NDT nu uitgewerkt is en dat er nogal wat kantoor-layout bij het KC veranderd is.

Hier ontstaat het beeld dat de opdrachtgever via de verbeterpunten opdraait voor de kosten voor:

- besluiteloze huurders;
- de inrichting van de kantoren van DMC en RO.

Wie betaalt de expeditieruimte inclusief het dak erboven?

Op de tekeningen van Cadanz staat vermeld dat de uitvoering van de expeditie slechts ter indicatie is, omdat de levering door derden plaatsvindt. Wie zijn die derden en wie gaat hen betalen? Is dat de gemeente weer, met een volgend extra krediet?

PLANNING/TIJDGEBONDEN KOSTEN:

Voor de verbeterpunten worden maar liefst 13 weken à € 7,7 mln. extra bouwtijd toegekend waardoor, incl, de 5 weken à € 3,0 mln. die cadeau gedaan zijn voor het corrigeren van engineeringmissers van Cadanz in de fundatie, waardoor totaal maar 18 weken bouwtijdverlenging ontstaat.

Alle vertragingen bij elkaar worden omgezet in 52 weken latere oplevering (de opening schuift een heel seizoen op). Dat komt Cadanz & Sonate heel goed uit omdat:

- het boetebeding voor te late oplevering als vervelende stok achter de deur betekenisloos geworden is. Cadanz kan doorgaan met bezuinigen en prijsverhogingen,
- Sonate bij de bouw van de torens haar goedkoopste planning kan uitwerken zonder dat zij maatregelen moet treffen ter bescherming van een onderwijsinstituut en twee theaters die al in bedrijf zijn.

Dit is tweeledig een miljoenen cadeau: de gemeente betaalt en Cadanz en Sonate bezuinigen.

CONCLUSIE BOUWTIJDVERLENGING

Het voorgaande betekent dat de 13 weken bouwtijdverlenging niet voor rekening van de gemeente behoren te komen:

- VTW 120: Zat ooit in de planning, betreft herstel manco's in het aanbod, er is nog niets gebouwd, uitbreiding van 350 m2 vloer- & plafond afweking, dit kan zonder meer in de planning verwerkt worden.
- VTW 121: Is geen verbetering maar een ramp voor het OCC.
- VTW 122: Marginale omvang die indien men zo idioot is dit een verbetering te noemen beter voor rekening van de huurders na oplevering kan uitvoeren. Banaal punt.
- VTW 123: Deze zat al in de planning sinds 07 juli 2016 (zie tekeningen). Waarop duidelijk vermeld staat: stalen gevelbekleding RAL 7035.
- VTW 124: Verplaatsingen en andere uitvoering. Geen substantiële uitbreiding.
- VTW 125: Was al onderdeel project. Overigens geen substantiële uitbreiding werk. Afmonteren panelen wand van 8,00 meter vergt 2 dagen.
- VTW 126: Te late ingreep. Indien KC dit wil kan dit na oplevering als incident.
- VTW 127: Is verplichting Cadanz.
- VTW 128: Indien KC deze wijziging doorzet kan dit na oplevering afgehandeld worden. De bulk betreft verplaatsen van al gecontracteerd volume.
- VTW 129: Te laat, Indien KC dit doorzet kan dit voor haar rekening na oplevering gerealiseerd worden.
- VTW 130: Verplaatsen van al gecontacteerd volume. Brug kan als element altijd ingepland worden. Dit deel is nodeloos complex gemaakt door de zaal gevel (feitelijk een bezuiniging) hier in te betrekken. Feitelijk van marginale invloed op de planning.
- VTW 131: Marginale invloed op de planning.
- 1 van 9: Vervanging van materialen / Herstel bezuiniging / Geen uitbreiding van hoeveelheid werk
- 2 van 9: Vervanging van materialen / Geen uitbreiding van hoeveelheid werk
- 3 van 9: Vervanging van materialen / Geen uitbreiding van hoeveelheid werk
- 4 van 9: Vervangen van dak A door dak B op de 4^{de} verdieping/ Geen uitbreiding van hoeveelheid werk
- 5 van 9: Geen inhoudelijke uitbreiding kan zelfs door toneeltechniek na oplevering geïmplementeerd worden.
- 6 van 9: Geen inhoudelijke uitbreiding kan zelfs door toneeltechniek na oplevering geïmplementeerd worden.
- 7 van 9: Marginale aanpassing die meeloopt in elke planning.
- 8 van 9: Uitrui van producten. Aantal blijft in principe gelijk
- 9 van 9: Uitrui van producten. Geen invloed op de planning.