HOOFDPIJN DOSSIER

ZWARTBOEK OCC Spuiforum

januari 2017

STICHTING SOS DEN HAAG

INHOUDSOPGAVE

1.	2008 – begin van een droom.	5
2.	Niet realistisch budgetkader.	5
3.	Politiek Opportunisme of Realiteit.	5
4.	Sweet dreams: Architectuur competitie	6
5.	Eerste manipulatie Spuiforum	7
6.	Tweede manipulatie Spuiforum: het winnend ontwerp van bureau Neutelings Riedijk	9
7.	Derde manipulatie Spuiform: plan Dooievaar.	10
8.	'Wij doen het anders!'	11
9.	Eerste Manipulatie OCC-Spuikwartier.	11
10.	'Wij gaan in gesprek met de stad'.	12
11.	Programma van Eisen 29.09.2014.	13
12.	Nieuw budget.	14
13.	Selectie van Consortia.	15
14.	Architectuur als noodzakelijk kwaad zonder waarde.	15
15.	BAM| Ballast|OMA	17
16.	Grondbieding.	18
17.	Raadsinformatie	19
18.	Van droom naar nachtmerrie: het uitwerken van Winnend ontwerp tot een maakbaar gebouw.	20
19.	Tijdsdruk.	22
20.	Sloop valt tegen.	26
21.	Dromen zijn bedrog: Risico's van "wij gaan het anders doen" worden niet als kansen benut, maar veroorzaken de ene tegenvaller na de andere.	28
22.	Wisseling van de wacht	30
23.	Concessies aan Welstand	30
24.	Privaat versus Publiek	32
25.	Waar staan we nu – met de blote voeten op het koude zeil	33
26.	Samenvattend.	33
27.	Advies.	34

BIJLAGEN

LOGISTIEK voor bezoeker vanaf Spuiplein	36
OCC: als beloofd en als vergund…	39 e.v.

COLOFON:

Dit zwartschrift werd geschreven door werkgroep Dooievaar+ die eerder tegenvoorstellen uitwerkte voor Spuikwartier, Theaterkwartier en renovatie van de theaters aan het Spui.
In 2014 werden aan de burgemeester door Dooievaar+ 10.000 handtekeningen aangeboden van Hagenaars die zich uitspraken tégen sloop, vóór cultuur en vóór soberder renovatie.

Spuiforum/Krankjorum is de actiegroep die sinds 2009 zich heeft verzet tegen de komst van het Spuiforum als verarming van de openbare ruimte.

januari 2017 DEN HAAG

STICHTING SOS DEN HAAG

sinds februari 2014
KvK 62827235
Stichting SOS Den Haag
Oude Molstraat 36
2513BB DEN HAAG
mailto:info@sosdenhaag.nl
http://www.sosdenhaag.nl
http://www.facebook.com/SOSDenHaag

?!

STICHTING SOS DEN HAAG

DAAROM DIT ZWARTBOEK

Vooraf

Het resultaat van bijna 10 jaar Spuiforum – OCC Spuikwartier komt samen in een gemankeerde omgevingsvergunningaanvraag, budgetoverschrijding en raadselachtige erosie van kwaliteit. Erosie van kwaliteit staat in feite gelijk aan budgetoverschrijdingen.
Het is daarom zinvol de geschiedenis van dit project een op een aantal hoofdzaken tegen het licht te houden en de actuele stand van zaken in beeld te brengen.

We baseren ons hierbij op uiteenlopende bronnen:

- Gemeentelijke documenten – voor zover openbaar
- Enkele 'geheime' documenten uit de aanbestedingsprocedure
- Bronnen bij betrokken bouwbedrijven en architecten
- Informatie uit het veld van stedelijke en vastgoedontwikkeling
- Informatie uit de pers
- Overige bronnen

Grotendeels is sprake van feitelijke informatie, gebaseerd op bovengenoemde bronnen. Aangezien het gemeentebestuur hecht aan geheimhouding van het gehele aanbestedingsproces, variërend van de outputspecificaties tot en met de beoordeling van de inzendingen, hebben we de gang van zaken rond de aanbesteding, waar we geen toegang hadden tot de feitelijk informatie, gereconstrueerd.

Geheimhouding en geheimzinnigheid

In het algemeen is het bijzonder dat juist alle relevante informatie over het aanbestedingsproces, de outputspecificaties, de beoordelingscriteria, de inzendingen, de beoordeling door de jury, etc. door de gemeente geheim is verklaard. Dit staat lijnrecht tegenover de gangbare beginselen van (Europese) aanbestedingen resp. van goed bestuur. Zeker sinds de gerucht-makende bouwfraude affaire geldt juist het creëren van een controleerbaar 'level playing field' op basis van transparantie als algemeen erkend uitgangspunt.
Waarom het gemeentebestuur in dit specifieke geval wil afwijken van deze algemeen aanvaarde principes, kan uit slechts één overweging worden verklaard:
De oogst uit de marktconsultatie was bedroevend klein. Uiteindelijk meldden zich slechts vijf serieuze gegadigden, die bereid waren in te schrijven op dit project. Zoals we in dit projectdossier beschrijven haakten er van de drie geselecteerde partijenuiteindelijk twee af, waardoor de gemeente was veroordeeld om één op één zaken te doen met het overgebleven consortium. Van een werkelijke aanbesteding was tijdens dit 'showproces' dus geen sprake. Of zoals wethouder Wijsmuller desgevraagd omomwonden verklaarde: "We houden de aanbestedingsprocedure geheim omdat we niet opnieuw reuring in de stad willen – anders lopen we het risico dat marktpartijen kopschuw worden".

Gemeenteraad: wordt wakker uit deze boze droom:

Juist omdat de gemeente geen openheid van zaken wil geven, heeft de werkgroep Dooievaar besloten om de gang van zaken te inventariseren. Al spittende ontdekten we dat het allemaal nog veel erger is dan we vreesden. De (onderling tegenstrijdige) tekeningen en overige documenten bij de inmiddels verleende Omgevingsvergunning laten zien dat het gedrochtelijk gebouw wordt, met een gebrekkige uitstraling, met een dramatisch slechte interne logistiek, met het afwerkingsniveau van het eerste het beste buurthuis, etc.
Het gaat er nu allang niet meer om of het Spuiforum er nu wel of niet moet komen, maar of Den Haag uiteindelijk een feestelijk cultuurgebouw krijgt met de allure die de Hofstad toekomt. Een gebouw dat de tand des tijds kan weerstaan en met een exploitatie die zichzelf (binnen enkele jaren) kan bedruipen. Zonder dat naar Utrechts voorbeeld tot in lengte van jaren een groot deel van de cultuurbegroting wordt opgeslokt om een stapel stenen in stand te houden, terwijl allerlei prachtige culturele organisaties, podia en evenementen de nek om worden gedraaid.
Ons advies aan de gemeenteraad:
Gemeenteraad, neem uw verantwoordelijkheid,,maak een pas op de plaats en laat een raadsonderzoek doen naar het Spuiforum – OCC Spuikwartierdrama door echte onafhankelijke onderzoekers en laat bij dat onderzoek tevens de DSO-cultuur onder de loep nemen.

Houdt de Omgevingsvergunning aan en vraag het college om de beoordeling van het voorliggend plan (Definitief Ontwerp?) op basis van het door de raad vastgestelde PVE overeenkomstig het contract met BE|VS (verificatierapport) te presenteren en toe te lichten. Vraag het college tevens om een integraal overzicht van de financiële consequenties met inbegrip van de verschrijvingen naar de grondexploitatie.
Draag het college op om een werkelijk onafhankelijke, objectieve en transparante secondopinion van de exploitatie van het cultuurcomplex op te laten stellen en te presenteren aan de raad.
Vraag het college tot slot om verantwoording af te leggen over de gang van zaken bij de aanbesteding, de uitwerking van het Definitief Ontwerp en de mogelijkheden om de boeteclausules cf. het contract met BE|VS in werking te stellen. Maak daarbij een eind aan de (misplaatste en overbodige) geheimzinnigheid met betrekking tot uitwerking van de vastgestelde kaders.
Pas nadat de stand van zaken inzichtelijk en

STICHTING SOS DEN HAAG

transparant kan worden beoordeeld aan de hand van de vastgestelde kaders mbt planning, plankwaliteit, budget en exploitatie kunnen vervolgstappen worden bepaald.

Neem een voorbeeld aan het Amersfoortse Raadsonderzoek naar het Eemhuisdrama. Of het onderzoek van de Rekenkamer in Utrecht naar het debacle Tivoli/Vredenburg, waar men achteraf de vele en aanzienlijke tegenvallers met de mantel der liefde ("onvoorzien resp. onvermijdbaar") heeft bedekt.
Anders dan in Amersfoort en Utrecht kan in Den Haag nog worden ingegrepen voordat de bouw van start gaat. Te weten op basis van expliciet voorzienbare en vermijdbare "tegenvallers", nog voordat deze zich daadwerkelijk voltrekken.....

En de zalen?

De stad heeft voldoende zalen die maar al te vaak leeg staan. Over het Zuiderstrandtheater zijn gezelschappen, publiek en exploitant lovend.
Het NDT heeft haar eigen productiehuis herkregen met een eigen bescheiden voorstellingenzaal.
Het Koninklijk Conservatorium zit in een gebouw dat dringend renovatie nodig heeft, maar de buurt maakt komende drie jaar een slag van kantorenwijk naar gemengde binnenstadsbuurt met veel wonen aan de Beatrixlaan.
En voor het Wijnhavenkwartier/Spuiplein zijn veel eigentijdser stedenbouwkundige visies getoond: als binnenstedelijk stadspark tegenover de Nieuwe Kerk, als havengebied met een nieuwe Muziekzaal.

En... er ìs nog steeds geen draagvlak voor het OCC; iedereen is het bovendien beu.

STICHTING SOS DEN HAAG

Het resultaat van bijna 10 jaar Spuiforum – OCC Spuikwartier komt samen in een gemankeerde omgevings-vergunningaanvraag en raadselachtige erosie van kwaliteit. Erosie van kwaliteit staat in feite gelijk aan bud-getoverschrijdingen.
Het is daarom zinvol de geschiedenis van dit project een op een aantal hoofdzaken tegen het licht te houden.

1. 2008 – begin van een droom.

De behoefte / noodzaak om een Cultureel Centrum te creëren is ruim 8 jaar geleden geformuleerd in een Pro-gramma van Eisen opgesteld door PRC Bouwcentrum (Arcadis). Het Programma van Eisen kan als onderbouwd gekwalificeerd worden. Wat de Stakeholders en de politiek nadien met dit Programma gedaan hebben vormt de basis voor het keer op keer mislukken. De Stakeholders en de politiek hebben het drama laten ontstaan door niet realistisch plannen

2. Niet realistisch budgetkader.

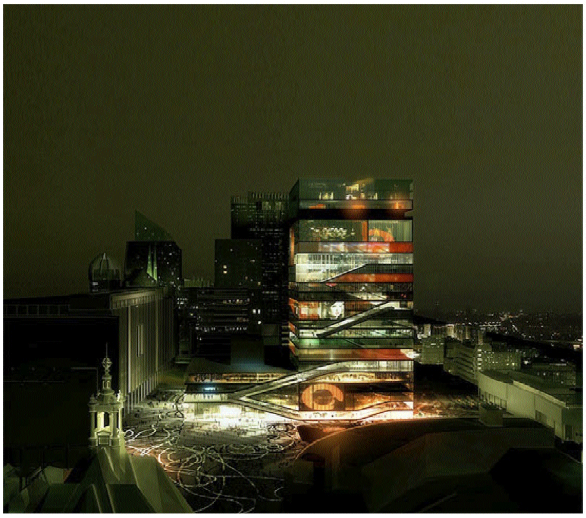
Bij de start van het project groeiden bomen tot in de hemel. De cultuurmanagers hadden geen reëel beeld van kosten en baten waardoor onrealistische budgetkaders en culturele vergezichten samen kwamen in een budget van Euro 240.000.000 en wat kleingeld voor een zalen complex dat jaarlijks 300.000 kaartjes moet gaan verkopen en een HBO met 900 studenten en 200 leerlingen voor de school voor jong talent. Een budgetkader dat reëel kon zijn voor wereldsteden als New York, Tokio, Hong Kong, London, Parijs maar niet voor Downtown Den Haag.
De Haagse politiek versterkt door de kredietcrisis en allerlei bezuinigingen op de niet primaire functies (o.a. Cultuur) dacht er toen ook zo over. De rekeningen konden immers niet zomaar doorgeschoven worden naar dat andere Den Haag.

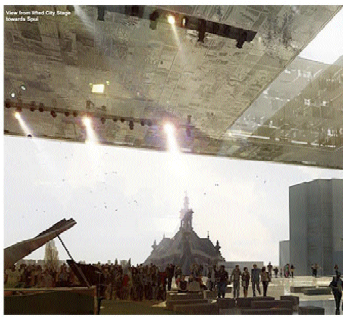
3. Politiek Opportunisme of Realiteit.

Het plan voor een megalomaan Cultuurproject was geboren. De Cultuurmanagers waren overtuigd van nut en noodzaak, de Bouwmanager en Cultuurwethouders hadden hun ambitie verlegd naar een tastbaar cultureel icoon. De ambitie werd niet getemperd en er werden argumenten gezocht om door te kunnen. Argumenten, zoals slechte kwaliteit van de huidige de toenmalige huisvesting (DAPZ/ Lucent Dans Theater), een te krap KC dat voor 400 studenten gebouwd was en de tijdelijkheid van de DAPZ en het Lucent Dans Theater. Waarbij de gemeente verzuimde om gedegen onderzoek te doen naar de kwaliteit van de gebouwen en de renovatiemogelijkheden
Allemaal nonsense. Het dak lekte niet zoals gesuggereerd en de kelder stond niet onder water, de akoestiek kon volgens experts met beperkte ingrepen worden geoptimaliseerd. Het KC krijgt in het OCC minder vierkante meters en minder zalen dan het nu heeft en DAPZ en Lucent Dans Theater waren geen tijdelijke gebouwen. Dat de condities niet goed waren was het rechtstreeks gevolg van slecht management met dientengevolge achterstallig onderhoud. Alle gezochte argumenten zouden met beperkte middelen geëlimineerd kunnen worden.
Om de raad over te halen werd met de toevoeging van de ambitie culturele hoofdstad van Europa en een forse reductie in het budget het plan weer op gang gebracht zonder een duidelijk Programma van Eisen. Niemand was schijnbaar geïnteresseerd in hoe het mogelijk zou zijn het budget met een kwart tot een derde terug te brengen zonder zichtbare concessies. Om de ambities en het budget samen te brengen nam de gemeente een budgettaire tovenaar van Utrecht over. Met deze overname kocht Den Haag echter juist die ervaring in hoe men cultuurcomplexen NIET moet plannen en realiseren. Het drijfzand onder het project Spuiforum was ontstaan.
De stakeholders (managers en bestuurders) droomden dat de markt altijd wel een antwoord heeft en hun problemen vrijblijvend zal oplossen.

4. Sweet dreams: Architectuur competitie

Zonder een duidelijk, maar in ieder geval met een heel omvangrijk Programma van Eisen en een veel te krappe bouwlocatie (footprint) werd door een opdrachtgever die zelf niet precies wist wat hij wilde en cultuurmanagers die altijd meer willen, de architectuurwereld uitgedaagd het antwoord op een onduidelijke vraag te geven. Met veel bravoure werd in slechte bouwtijden een architectuurcompetitie gestart zonder duidelijke kaders. Het fundament voor de mislukking van het Spuiforum wordt gelegd door de misvatting dat architecten op basis van een ondoordacht en onvolledig Programma van Eisen op een te kleine bouwlocatie een goed en realiseerbaar ontwerp kunnen produceren.



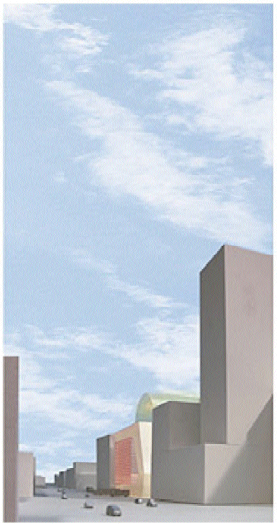
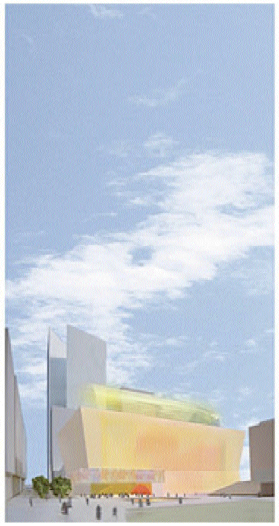
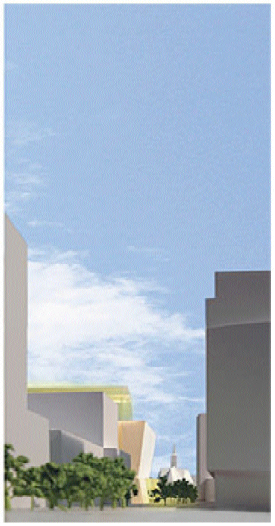
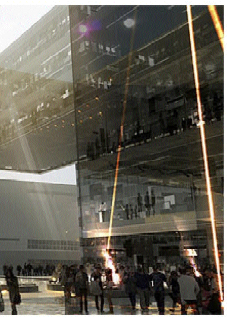


STICHTING SOS DEN HAAG

5. Eerste manipulatie Spuiforum

Het Programma van Eisen omvat slechts de het Functioneel Nuttig Oppervlak. Er wordt geen taakstelling bepaald voor de ratio Bruto Vloer Oppervlak / Functioneel Nuttig Oppervlak. Oftewel de efficiency van de ontwerpen is geen onderdeel van de competitie. Juist het aspect waar inventieve architecten het verschil zouden kunnen maken wordt buiten de competitie gehouden.

Er wordt voor de beoordeling voor alle ontwerpen met een fictieve ratio BVO /FNO gerekend waardoor het kostenbepalende aspect geen noemenswaardig verschil tussen de plannen laat zien en alle plannen ook binnen het totaal budget kunnen blijven.

STICHTING SOS DEN HAAG

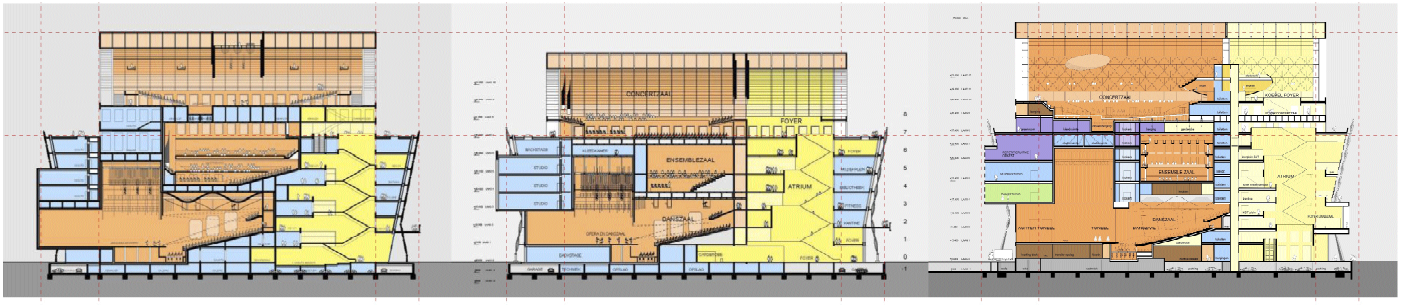
Door een rekentruc passen de laatste drie plannen gegarandeerd binnen het budget. De rekentruc bestaat er uit om voor alle plannen de efficiencyratio BVO/FNO normatief op een heel erg optimistische 1,39 te zetten. Een ratio die naar later blijkt in het winnende Spuiforum ontwerp sterk op zal lopen van 1,39 naar 1,5 naar 1,7. Een toename van 20% in omvang die als een van de meest essentiële criteria buiten de beoordeling en besluitvorming bleef. Een toename van ongeveer 8.000 m2 gebouw die gerealiseerd (én betaald) moet worden en later onderhouden, schoongemaakt en verwarmd moet worden. Voor de beeld- en besluitvorming werd een Spuiforum van 39.000 m2 gepresenteerd terwijl vertaling van het Programma van Eisen in een reëel ontwerp een Spuiforum van 48.000 m2 zou doen ontstaan.

6. Tweede manipulatie Spuiforum: het winnend ontwerp van bureau Neutelings Riedijk

Er zullen weinig mensen kritisch gekeken hebben naar het juryrapport van de architectuurcompetitie – als ze al de gelegenheid hadden dit geheime document te bestuderen. Jury's zijn immers boven elke twijfel verheven. Deelnemer 2, Rau & partners had duidelijk een (terecht) issue en tekent bezwaar aan. Zeer terechte bezwaren indien men de ontwikkeling van het winnende plan van winnend Voorlopig Ontwerp naar falend Definitief Ontwerp onder de loep neemt.
Het zou kunnen zijn dat de jury verblind was en het realiseren van *Iconische Architectuur* zwaarder woog dan realiseerbaarheid. Het in de jurering hoog gewaardeerde element "structuur" bleek een idee-fixe omdat zowel de logistiek als de veiligheid binnen deze structuur niet gerealiseerd konden worden en er forse wijzigingen doorgevoerd moesten worden waardoor:

- er functies verloren gingen. Niet alle geëiste ruimten waren terug te vinden in het Voorlopig Ontwerp. De expeditie werd weer buiten op straat gezet.
- het aantal vierkante meters explosief toe nam van 39.000 m2 richting 50.000 m2 ging.
- logistieke eisen zoals voorgeschreven hoogte- en breedte-maten werden genegeerd.
- de trip van de voordeur naar de concertzaal even lang duurde als die van het Bezuidenhout naar de Doelen in Rotterdam.

De projectorganisatie en de wethouder hielden stug voet bij stuk en vonden adviesbureau Twijnstra Gudde (TG) bereid in een second opinion te verklaren dat de begroting klopte. MITS er heel snel gehandeld zou worden en de markt niet zou aantrekken (hetgeen op dat moment door alle gezaghebbende instituten reeds binnen 9 maanden werd voorzien).
Wat echt triest was is dat TG een achterhaalde begroting van haar fiat voorzag, door deze alleen op volledigheid (eenvoudigweg afvinken begrotingsposten) te beoordelen en zonder deze inhoudelijk op beprijzing te controleren. Immers de in de beoordeelde begroting vermelde bezuinigingen waren drie weken later reeds doorgehaald door de adviseurs en de architect. Professor Twijnstra zou zich in zijn graf omdraaien als hij de Second Opinion van TG zou lezen. Een second opinion zonder verwijzing naar de uitgangspunten en kaders.



COMPETITIE-ONTWERP
JUNI 2012
44.000 M2
240 miljoen euro
door jury aangewezen als winnend plan december 2010

VERSCHERD BASISPLAN
FEBRUARI 2011
41.260 M2
180 miljoen euro
gemeenteraadsbesluit februari 2011

SCHETS-ONTWERP
JUNI 2012
43.000 M2
181,1 miljoen euro
vastgesteld gemeenteraadsbesluit november 2012

CONCEPT VOORLOPIG-ONTWERP
JUNI 2013
46.700 M2
181,1 miljoen euro
in strijd met gemeenteraadsbesluit november 2012

7. Derde manipulatie Spuiform: plan Dooievaar.

De gemeente had – uitgezonderd een flinterdun rapportje – eerder geweigerd om renovatie en uitbreiding van de beide theaters serieus te onderzoeken.
Werkgroep Dooievaar presenteerde vervolgens een alternatief ontwerp waarin met renovatie van de leegstaande gebouwen van het ministerie van Justitie (Ju) samen met de bestaande Dr. Anton Philipszaal en het Lucent Danstheater en met een beperkte uitbreiding het complete programma kon worden gerealiseerd. Het was maatschappelijk en politiek niet te verkopen dat het hergebruik-alternatief niet onderzocht werd. De kaarten werden echter reeds vóór de vergelijkingswedstrijd in een één-tweetje Norder-Neutelings gedeeld tussen het nieuwbouwplan van Neutelings Riedijk (NR) en het renovatieplan van Dooievaar.

- Norder maakte hals over kop een deal met Heijmans voor de beide JuBi torens. Een deal waarmee Heijmans heel gunstige exploitatie- en ontwikkelrechten kreeg en de gemeente een fors bedrag moest afboeken op het voormalige gebouw van BiZA. Rechten die bij een hergebruikscenario door de gemeente moesten worden afgekocht bij Heijmans. .
- Alle vergeten ruimten in het plan NR werden zeer ruimhartig met onbenoemde extra's toegevoegd (extra oefenruimten, gangen nu wel breed genoeg, nu wel een zeer ruime overdekte expeditie, nu wel genoeg fietsenstalling en last but not least geen parkeerplaatsdilemma)
- Dubieus wordt het gedrag van het ontwerpteam door, zonder financiële dekking, de suggestie van een (muziekinstrumenten-) museum in de plannen toe te voegen.
- Het voorgaande wordt met een overbodig gecompliceerde fasering ook nog eens qua planning opgerekt met één jaar en daarbij behorende heel forse meerkosten

Het voorgaande resulteert in een explosie van de omvang van de Neutelings uitgewerkte renovatievariant met 25% met bijbehorende kosten, een forse bonus/afkoopsom voor Heijmans en veel extra kosten voor een langere planning alsmede door de grotere omvang Euro 1.000.000 meer exploitatie kosten per jaar.
Met hulp van Neutelings had Norder bewezen dat renovatie niet substantieel goedkoper was maar enigszins duurder zou worden. Of Norder een eerlijke wedstrijd had gespeeld is allang geen vraag meer, maar verzamelde coalitiepartijen trapten daar maar al te graag in.Het trieste is dat de voorgaande argumenten nooit gehanteerd werden bij de groei van het Spuiforumontwerp of ten aanzien van de onwenselijk zaal met 2.500 bezoekers voor (pop-)concerten op de bovenste verdieping.
Alle kritiek van deskundigen werd vakkundig uit beeld gehouden.

De gebruikers – met uitzondering van het KC – wilden dit plan niet waarna de huurcontracten

met behulp van bevriende bestuurders bij de instellingen door de strot van onder andere het NDT geduwd werden.
Raadslid Wijsmuller en de Haagse burgers wisten wel beter en straften bij de verkiezingen in 2014 de bestuurders en cultuurgoeroes af met een klinkende overwinning en de kans om het beter te gaan doen.

8. 'Wij doen het anders!'

Het politieke antwoord van het kersverse college werd: "wij gaan het anders doen met een hint naar beter en goedkoper". Voor het zelfde geld gaan we het hele gebied in één keer aanpakken en daar realiseren we wat Den Haag wil. We gaan met de stad in gesprek en op basis van een stevig verankerd draagvlak in de stad laten we de markt alles oplossen binnen het vastgestelde budget.
Binnen drie werkdagen tekende nieuwbakken wethouder voor een niet zo vrijblijvende marktconsultatie. Deze marktconsultatie bleek slechts een rookgordijn zodat het Norderteam door kon gaan en zich in augustus kon versterken met een team van externen die bij HAGA 2.0 zo goed gepresteerd hadden onder leiding van de projectdirecteur HAGA 2.0 resp. de projectdirecteur Spuiforum – Spuikwartier. Naar verluid liep Jo Coenen toen al warm in de coulissen bij Volker Wessels en/of Heijmans.
Hoewel de markconsultatie na maanden stilzwijgen als een succes verkocht werd (slecht elf deelnemende bedrijven waarvan slechts vijf in staat waren om het project werkelijk te realiseren) bleek dat - als men het rapport, dat heel lang geheim bleef, echt leest - de markt "Wij doen het anders" afwees. Iets wat pas eind oktober 2014 door de wethouder voor de goede verstaander onder woorden werd gebracht.
De markt blijkt slechts geïnteresseerd in de aanbesteding van een gebouw en niet in de risico's van een gemeentelijk gedroomd fantasieproject.

Noot

Dat de marktconsultatie niet succesvol was blijkt niet alleen uit de afwijzing van de markt van de aanpak maar vooral uit het beperkte aantal reacties (slechts elf, waarvan zes vijf louter nieuwsgierige freeriders) die voor het mondelinge deel in de kou gezet werden. Tegelijkertijd kreeg Schiphol voor haar A pier wereldwijd 180 gegadigden over de vloer.

9. Eerste Manipulatie OCC-Spuikwartier.

Na het raadsreces zomer 2014 wordt de raad door de directeur DSO en de projectdirecteur OCC-Spuikwartier geïnformeerd over de voordelen van de gekozen aanbestedingsvorm, als een noviteit voor de gemeente Den Haag. De raad werd geïnformeerd over een geïntegreerde gebiedsontwikkeling volgens het model Design Build Maintain Finance & Operate (DBMFO) en de successen die hiermee reeds

geboekt waren door onder andere het Rijksvastgoedbedrijf (de vorige werkgever van de zojuist aangetreden directeur DSO).
Dat de markt alle risico's zou nemen voor de integrale ontwikkeling en het toekomstig beheer werd als idee-fixe aan de raad voorgehouden.

Er werd niet verteld dat toen reeds bekend was dat tijdens de marktconsultatie was komen vast te staan dat de enkele geïnteresseerde marktpartijen het risico voor de gehele ontwikkeling hadden afgewezen en uitsluitend het ontwerpen en bouwen en wellicht het onderhouden wilden aanbieden. De belangrijkste reden voor het afwijzen was het gebrek aan transparantie, de te grote haast en de slecht voorbereide vraag.
Ook werd niet gemeld dat de gebruikers het belangrijkste aspect van DBMFO, namelijk de O(perate) uit het plan gelicht hadden. Terwijl ook een tweede essentieel onderdeel, namelijk de F(inance), werd geschrapt, was er toen nog slechts sprake van Design & Build en wellicht Maintain van een Cultuur- en Onderwijscomplex. Al na twee maanden was er nog nauwelijks 40% over van het grote "Wij gaan het anders doen", hetgeen voor de raad en de inwoners van Den Haag zorgvuldig werd verzwegen.
Er werd heel optimistisch gerapporteerd dat het rijk voortdurend succesvol was met haar DBM(FO) projecten en telkens meerwaarde genereerde. Dit is een misleidend Idee-fixe omdat er slechts een paar jaar ervaring is met deze contractvorm en deze zich nog over een exploitatieperiode van 20 tot 25 jaar moet bewijzen. De eerste scheuren beginnen al in deze door het Rijk afgesloten overeenkomsten te ontstaan: de eerste afwaarderingen door het rijk hebben reeds plaatsgevonden en veel van de aanvankelijk gerapporteerde meerwaarde is inmiddels verdampt.
Er werd niet stilgestaan bij het gegeven dat de landelijke Rekenkamer in mei 2013 al heel kritisch geschreven had over deze contractvorm. Ook de dilemma's (en overschrijdingen) bij HAGA 2.0 werden verzwegen.
Het benchmarkonderzoek op basis van harde facilitaire kosten door de Amsterdam School of Real Estate laat heel andere resultaten zien dan het kenniscentrum PPS dat met onderzoeken van Ernst & Young standaard een meerwaarde over de volledige exploitatietermijn van 10% tot 15% aantoont. En tot slot werd niet gemeld dat deze meerwaarde direct als sneeuw voor de zon verdwijnt zodra er slechts marginale fouten in de voorbereiding gemaakt worden.
Wel werd gemeld dat Den Haag geen ervaring had met deze contractvorm, wat niet waar is aangezien het Montaigne Lyceum één van de eerste projecten was dat deze contractvorm geheel heeft toegepast.

Al na twee maanden was de basis onder het project weggeslagen en werd de raad een kool gestoofd door de directeur DSO en de projectdirecteur.
Het is niet zo dat de raad dit niet wist of begreep. De woordvoerder van de VVD wist heel goed dat de uitleg van de directeuren aan de raad ongeloofwaardig was en dat de markt geen Sinterklaas is die alle risico's zonder escape gratis en voor niks over neemt. Zijn vraag was slechts: "hoe maak ik dit nu politiek opportuun".

10. 'Wij gaan in gesprek met de stad'.

Deze benadering (poppenkast kan men beter zeggen) leidt slechts tot cosmetische acties die in mooie presentaties en impressieboeken en bestemmingsplanstudies verwerkt worden maar geen zoden aan de dijk zetten. Per saldo komen er nietszeggende documenten uit voort waarin de (geheime) grondexploitatie leidend is

en het parkeerbeleid van de gemeente de prullenbak in gaat om daarmee het projectbudget te ontlasten. Helaas blijkt 5 maanden na het tekenen van het contract dat ondanks het superieure bod van de winnaar de grondexploitatie van plus Euro 1 miljoen naar min Euro 1 miljoen verslechterd is en dat door het verlies van van een fors aantal parkeerplaatsen het gemeentelijk vastgoedbedrijf over enige jaren geconfronteerd zal worden met een forse afschrijving of reductie aan inkomsten. Vanzelfsprekend heeft het gemeentebestuur er geen enkele behoefte aan om dit deficit te rapporteren.

Samengevat: de uitkomsten van de openbare discussie met de stad hangen bij de geheime dialogen met de markt reeds op het toilet om aldaar gebruikt te worden.

Toen de Welstandscommissie in haar advies het plan Coenen met de grond gelijk maakte verdedigde de voormalige Rijksbouwmeester (Coenen zich met het vermelden dat een gemeentelijke visie op het gebied ontbrak en dat de gemeentelijke stedenbouwers zich graag wilden laten verrassen. Was de stad niet duidelijk geweest en was het Programma van Eisen niet duidelijk? De deelnemers aan de stadsgesprekken worden hiermee zeer duidelijk door de gemeente in de kou gezet. De gemeente wilde liever verrast worden met maximale grondopbrengsten en kaal bezuinigde ontwerpen dan de kaders van de burgers duidelijk te formuleren en te handhaven.
Het voorgaande leidt - niet bepaald verrassend - tot een "winnend plan" dat op meerdere

essentiële punten niet voldoet aan het Programma van Eisen. Het winnende plan biedt echter wel uitzicht op een substantieel hogere grondwaarde (voor wat dat waard is, omdat dat via omwegen later weer terug onderhandeld kan worden naar substantieel lager dan de minimum prijs (Euro 20.696.000) volgens de door de raad goedgekeurde grondexploitatie). Na het terug onderhandelen tot 15% minder dan de minimum prijs snappen wij waarom het grondbod niet met de raad gedeeld mocht worden.

11. Programma van Eisen 29.09.2014.

Het is bijzonder raar dat het Spuiforum, dat bijna een jaar achter liep op haar planning, met een nagenoeg afgerond Definitief Ontwerp na ruim zes jaar nog steeds geen volledig Programma van Eisen kende. Hoe had men zes jaar leiding kunnen geven aan een project van die omvang zonder referentiekader en toetsingkader.
Het document (Programma van Eisen OCC) dat per 29.09.2014 door alle belanghebbenden (de directies van de vier instellingen DMV, KC, NDT en RO incl. wethouder namens B&W) voor akkoord ondertekend werd, en door de gemeenteraad (07.11.2014) vastgesteld werd, kan slechts als een vod gekwalificeerd worden. Het enige officiële en openbare referentiekader (sturing/toetsing) is niet consistent, niet concreet, tegenstrijdig en niet volledig. Zo ontbreekt vreemd genoeg voor een professionele opdrachtgever een taakstelling met be-trekking tot de ontwerpdoelmatigheid en de (normatieve) parkeerbehoefte bij de verschillende gebruiksscenario's.
Het is wel comfortabel dat deze informatie ontbreekt omdat ze als het even tegen zit bijgesteld of naar andere gemeentelijke budgetten verschoven kunnen worden. Zie de actuele discussie ten aanzien van de verdwenen robuuste parkeercapaciteit die nu – op papier - met de vrijstellingsbevoegdheid van het College als dienstverlening naar de aannemer lijkt opgelost. Of de omwonenden deze papieren oplossing zullen waarderen valt nog te bezien..
Hierdoor kan men wederom scoren met een

plan dat niet realiseerbaar of exploiteerbaar is. De geschiedenis herhaalt zich want ondertussen verdwijnen er geëiste en overeengekomen functionaliteiten uit het winnende ontwerp, wordt het groter (dus duurder in gebruik), wordt het hoger, verdwijnt de logistieke structuur etc. Ook hier laat de projectorganisatie zich graag verrassen met bezuinigingen waarvan de burger later de rekening gepresenteerd krijgt voor alles wat gaat veranderen.

In het plan der kunsten 2017 -2021 wordt al voorgesorteerd en vroegen DMC, RO en NDT samen maar liefst Euro 1.800.000 per jaar extra OCC -gerelateerde subsidie aan alsmede gelden voor de feestelijke opening etc. Geld dat elders van de Cultuuragenda zal gaan verdwijnen. Overigens ligt er nog een oude, schriftelijke toezegging van het vorige College aan het NDT voor een eenmalige extra bijdrage van ca. Euro 1.000.000 , zodra het NDT terugkeert naar het Spuiforum (nu OCC). Onduidelijk is ten laste van welk budget deze bijdrage wordt gebracht.
Dit is geheel vergelijkbaar met het effect van het debacle Tivoli-Vredenburg op de Cultuurbegroting van de stad Utrecht en het wegbezuinigen van tal van culturele activiteiten in die stad. Met dien verstande dat dit in Utrecht pas na oplevering van de cultuurtempel gebeurde terwijl het Haagse gemeentebestuur dit al ruimschoots van tevoren, in casu al voor dat de bouw van start gaat, ziet aankomen.

Duidelijk wordt dat het PvE 29.09.2014 een vod is omdat het al bij het begin van de concurrentiegerichte dialoog van tafel is, het nieuwe PvE is ruimer dan wat de raad heeft goedgekeurd. Hoe het kan dat men met de Opdrachtgever (de Haagse gemeenteraad cq. bevolking) A afspreekt en B laat uitvoeren is een interessante vraag, die het management van de Dienst Stadsontwikkeling snel zou moeten beantwoorden. Met het gebrek aan het transparant maken van mutaties kon het Spuiforum qua omvang exploderen en in schoonheid iconisch ten onder gaan, kon het plan Dooievaar wreed de nek omgedraaid worden en kon voor het OCC een fout plan worden aanbesteed .

Het antwoord op de vraag "hoe kon dit gebeuren?" is vrij eenvoudig. Zie wat er gebeurd is in Utrecht ten aanzien van Tivoli Vredenburg en lees het rekenkamerrapport en huiver. Het fundament met een goed doordachte en onderbouwde vraag ontbreekt. Coenen verweet de stad reeds in augustus 2015 gebrek aan visie en stelde toen - op vragen van de burgers - dat de kwaliteit van de stedenbouw bepaald werd door de spreadsheets van de grondexploitatie. Coenen verweet bij de niet malse kritiek van Welstand in oktober jl. opnieuw dat het de gemeente aan visie ontbrak.

12. Nieuw budget.

We doen het deze keer goedkoper namelijk voor E 176.600.000. Weer is het college niet eerlijk want men vergeet voor het gemak het gat van E 9.000.000 dat de tijdelijke huisvesting al op allerlei plaatsen in de gemeentelijke financiering geschoten had. Het projectbudget kende slechts een post van Euro 5.000.000 voor de tijdelijke huisvesting elders en blijkt ondertussen reeds Euro 14.000.000 gekost te hebben. De kosten lopen nog op vanwege gemaakte, blijkbaar niet verhaalbare, bouwfouten. Dit tekort van Euro 9.000.000 wordt – op papier - gecompenseerd uit onderhoudsdotaties aan DMC voor de gesloopte panden, de grondexploitatie Scheveningen Haven en versneld invoeren van betaald parkeren in Duindorp en dus grotendeels buiten het formele projectbudget OCC 'opgelost', doch onverminderd voor rekening van de Haagse burgers .
Ook worden de historische kosten van het "Spuiforum" (ongeveer Euro 6.000.000), die toch tenminste in een zeer gewaardeerd Programma van Eisen hadden moeten resulteren, buiten het nieuwe budget gehouden.

Een prudente administrateur cq. controller zou maar zo kunnen vaststellen dat er op het OCC Spuikwartier E 15.000.000 uit de gemeenteraden tussen 2000 en 2014 is weggemoffeld door de voormalige 'chef transparantie'. Dan vergeten we voor het gemak de kosten die ontstaan door planschadeclaims (algemene middelen) en het desinvesteren van aanwezige parkeerplaatsen ook maar even. Meerkosten ten gevolge van dit geklungel, die tenslotte alle door de

inwoners van Den Haag moeten worden opgebracht,

13. Selectie van Consortia.

Na de gemankeerde marktconsultatie en de misleiding van de raad omtrent de uitkomst daarvan als mede de wijziging van de aanpak komt er wederom een duister traject op gang dat met stoom en kokend water uitgevoerd wordt. Namelijk de selectie van bouwconsortia, een rituele dans tussen de paar (zeven) matig geïnteresseerde aannemers en een veelvoud aan zeer geïnteresseerde architecten.
Dergelijke beauty contests gaan er niet om wie de beste is of het meest geïnteresseerd zijn. Zij die het best de hokjes op het spreadsheet van de aanbestedingsadviseur van de gemeente (ZRi) weten in te vullen gaan door naar de startlijn van de concurrentie- gerichte dialoog en ontvangen idealiter Euro 500.000 voor hun te leveren aanbieding.

Coenen liep als favoriet al geruime tijd warm in de coulissen van de aannemerij. Een foutje in de selectiecriteria zorgt er echter voor dat zijn bureau aan de gestelde criteria niet voldoet. Een consortium met Coenen zal nooit door de spreadsheetfase geraken. Zie hoe Dura|van der Vorm die met UN studio het verkeerde referentieproject gebruikte en buiten de boot viel. Ook Coenen voldeed niet aan de criteria. Coenen maakt formeel geen deel uit van de voorselectie waarin het consortium Boele & Van Eesteren / Visser & Smit doorgelaten wordt naar de volgende ronde. Het is dan zeker opmerkelijk dat Coenen bij het bekend maken van de laatste drie geselecteerde combinaties opeens wel door de gemeente boven op het schild van het consortium Boele & Van Eesteren / Visser & Smit getild wordt als leidende architect (team Coenen). Dit valt te vergelijken met winnen van een niet-gespeelde sportwedstrijd: je doet niet mee aan een wedstrijd maar krijgt wel een zilveren medaille. Coenen doet mee op de papieren van Architectuurstudio Herman Herzberger (AHH). Het zal dan ook niet vreemd zijn dat AHH ondertussen louter op naam vanuit de voorselectie aan dit plan verbonden is en niet inhoudelijk participeert. De grijze oude meester zal waarschijnlijk ook met geen woord iets los laten over het OCC. Dat het hem niet lekker zit bleek wel uit zijn uitspraken bij het jubileum van het Stadhuis.

Wie verantwoordelijk is voor welk deel van het winnende ontwerp zal wel onduidelijk blijven. Dat het niet wordt wat Coenen met zijn het referentiekader “het Bikini Complex” (in Berlijn tussen Tiergarten en de Gedächtniskirche) beloofde is ondertussen wel duidelijk geworden. Welstand was hier over dan ook zeer duidelijk.
Ook de vergezichten naar de rijke detaillering van het Dogenpaleis, Versailles, het Vrijthof etc. zien wij al nergens terug en het van Ferrari geleende paard (overigens hors concours) is ondertussen ook op hol geslagen en vervangen door een slecht gedetailleerde hoop natuursteen. Ook veel eisen uit het Programma van Eisen zijn ondertussen verdwenen uit 'het winnende plan' of naar andere posten verschoven.

14. Architectuur als noodzakelijk kwaad zonder waarde.

Rond Pasen 2015 haakte Heijmans af (zie destijds de berichtgevingin Den Haag Centraal) omdat Heijmans een te grote risicopost uit de beschikbare maximale bouwsom reserveerdeen de betreffende architecten conform hun brancheregels moesten oordelen of zij de verantwoordelijkheid voor een ontwerp binnen het beschikbare resterende bouwbudget wel wilden of konden dragen. Het antwoord was kennelijk "nee" want Heijmans ontbond haar tenderteam, beëindigde de opdracht aan de architect en ontruimde het projectbureau.
Voor Heijmans is risicomanagement, gezien haar financiële conditie, heel belangrijk, omdat indien Heijmans zou winnen zij gezien haar overeenkomst met de gemeente wel gehouden zou zijn de gehele gebiedsontwikkeling te realiseren en daarmee tevens het marktrisico voor de aanvullende 60.000 m2 commerciële ontwikkeling zou moeten dragen. Het is de vraag of zij dat risico wel kon of mocht dragen (schuldeisersakkoorden). Het uitstappen van architecten Felix Claus cs. kan dan wel eens heel goed uitkomen.
Ondanks de aanmoedigingen van de

Projectdirecteur om de zaal van het NDT toch vooral te slopen, had de BAM|Ballast|OMA-combinatie gekozen voor een heel slimme hergebruikoplossing. Een oplossing mits correct op haar waarde beoordeeld en de extra punten voor hergebruik onverslaanbaar geacht kan worden. Helaas werd dit voortreffelijke en efficiënte plan er bij de selectie uitgewerkt, nog voordat de jury dit plan mocht beoordelen.

Een paar weken later blijkt dat Heijmans de draad toch weer heeft opgepakt en alsnog een inzending voorbereidt.
Dit opnieuw meedoen van Heijmans is ontegenzeggelijk het gevolg van een lobby door de gemeente en niets anders dan een façade en bovendien een overtreding van de aanbestedingsregels. Heijmans was immers toegelaten tot de eindronde op basis van de kennis en kunde van haar architecten en heeft moeten verklaren voor de start van de concurrentie gerichte dialoog over de kennis en kunde van de geselecteerde architecten te kunnen beschikken. Heijmans managers hebben in de pers of bij sociale aangelegenheden kenbaar gemaakt dat Heijmans niet meer voldeed aan de selectie criteria en voor spek en bonen meedeed. Heijmans kon en wilde vanwege het risicoprofiel de aanbesteding niet winnen, maar deed uitsluitend mee zodat er – na het diskwalificeren van BAM/Koolhaas – voor het gemeentebestuur nog iets te kiezen zou zijn. Aldus werd door de gemeentelijke lobby de aanbesteding ‘gered', iets waar de gemeente graag doch geheel in strijd met het aanbestedingsrecht de prijs van Euro 500.000 voor betaalde en Heijmans in staat stelde te onderhandelen met derden over haar recht van eerste weigering met betrekking tot de commerciële ontwikkeling. Ook dat recht van eerste weigering werd een recht op ontwikkeling door derden tegen een lagere grondprijs. Dat “geoptimaliseerde” ontwikkelrecht blijkt nu te liggen bij een partij die niet deel genomen heeft aan de aanbesteding en zonder dat de wethouder heeft uitgelegd waarom de winnaar niet aan haar superieure (veel hogere doch angstvallig geheimgehouden) grondbieding gehouden werd.

Maximum	Volker	Heijmans	Verschil
Stedenbouw			
1a: 40 x 0,03125 = 1,25	0,9375	1,00	+0,0625
Grondopbrengst			
1b: 10 x 0,05 = 0,5	0,30	0,07	-0,23
Architectuur			
2a: 10 x 0,125= 1,25	1,0	1,00	
10 x 0,075= 0,75	0,60	0,60	
10 x 0,075= 0,75	0,60	0,60	
= 2,50	= 2,20	= 2,20	0,00
Duurzaamheid			
2b: 10 x 0,075= 0,75	0,45	0,00	
10 x 0,075=0,75	0,45	0,30	
10 x 0,05 = 0,5	0,062	0,05	-0,612
Plan van aanpak			
3a: 10 x 0,05= 0,5	0,20	0,30	
10 x 0,025=0,25	0,10	0,15	
10 x 0,025=0,25	0,15	0,15	+0,15
Prijs en risico			
10 x 0,133=1,33	0,36	0,037	
10 x 0,067=0,67	0,00	0,01	-0,322
Partnering			
10 x 0,05= 0,5	0,43	0,35	-0,08
Totaal	5,64	4,61	-1,03

Uit de voorlopige scorestaat van het eindresultaat kan een geoefend waarnemer lezen dat Heijmans bewust enige zaken nagelaten heeft waardoor zij bij het invullen van de Spreadsheets van de beoordelingscommissie niet meer kon winnen. Heijmans deed slechts mee om de schade te beperken (aanbiedingsvergoeding) en er voor te zorgen dat er formeel wat te kiezen zou zijn bij de aanbesteding en om haar recht van eerste weigering van de commerciële ontwikkeling te kunnen verzilveren.
De wethouder maakt het bij de bekendmaking van de winnaar extra spannend door te melden dat het een close call was en dat de winst voor het plan van BEVS/Coenen lag in de (op het laatste moment in de competitie toegevoegde) zonnecellen op het dak van het gebouw. Dat het invoegen van de zonnecellen louter op improvisatie berust zien wij nu in de uitwerking naar DO.
Niet het beste plan, niet het plan met de meeste efficiency en waarde en de minste planschade wordt de winnaar, maar het plan dat op het laatste moment zonnecellen toevoegt en daar-

STICHTING SOS DEN HAAG

mee het spreadsheet in haar voordeel laat kantelen wordt de winnaar. Dat had de gemeente immers zo beloofd om Heijmans weer aan boord te krijgen…..

Er wint een plan met heel veel manco's van een plan dat feitelijk volgens de formele aanbestedingsregels buiten competitie was.

Voor velen is het een meer dan gerechtvaardigde vraag: was er wel sprake van een competitie? Stond de winnaar al niet vast voor dat de wedstrijd begon?

Waarom werd de uitkomst van de aanbesteding dan niet betwist?
De vraag is nu gerechtvaardigd hoe het kan dat de twee 'verliezende' consortia de uitkomst van het dubieuze aanbestedingsproces niet hebben aangevochten bij de rechter.
Het antwoord daarop is eenvoudig: beide consortia bedanken - bij nader inzien - voor de eer vanwege het voor hun bedrijfscontinuïteit onaanvaardbare risicoprofiel van het project.
Heijmans was al eerder uitgestapt en had op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente tenslotte toch een aanbieding gedaan, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat Heijmans niet zou winnen. Als tegenprestatie werd Heijmans aldus in staat gesteld de onkostenvergoeding ad. Euro 500.000 bij de gemeente te declareren.
BAM had op haar beurt geen onvoorwaardelijke aanbieding gedaan en was zo eerlijk geweest te vermelden dat het budget met ca. Euro 10 mln. moest worden opgehoogd om realisatie van het beoogde ambitieniveau en programma van eisen redelijkerwijs mogelijk te maken.
Bovendien had BAM tegelijkertijd ingeschreven op de aanbesteding voor de aanleg van de Rotterdamsebaan, een opdracht met voor de bouwer globaal het dubbele omzetvolume als het OCC. Bovendien een politiek veel minder omstreden project met meer zekerheid over daadwerkelijke realisatie.
Het geval wil bovendien dat de aanbesteding van de Rotterdamsebaan juist wel werd aangevochten door één van de concurrenten. De gemeente moest daarop de keuze voor BAM onomstotelijk voor de rechter verantwoorden. BAM had er geen enkel belang bij om juist op dit moment de relatie met de gemeente onder druk te zetten door de aanbesteding OCC aan te vechten. BAM koos eieren voor haar geld en streept een deficit van Euro 0,5 mln weg tegen een aanzienlijk grotere en veiliggestelde civieltechnische opdracht.

15. BAM| Ballast|OMA

Naar verluidt heeft deze deelnemer heeft zichzelf buiten spel gezet door voorbehouden te verbinden aan haar inschrijving. Daarmee wordt niet voldaan aan de eis dat een onvoorwaardelijk aanbod ingediend moet worden.
Is het dan niet raar dat Heijmans met een architect die niet geprekwalificeerd is wel een geldig aanbod kan doen en een partij die toelicht onder welke voorwaarden men de taakstellende aanneemsom van Euro 142.000.000 zal gaan realiseren uitgesloten wordt.

We zien dat winnaar BE|VS/Coenen achteraf de ruimte gekregen heeft waar BAM| Ballast| OMA tijdens de concurrentiegerichte dialoog tevergeefs om had gevraagd:

- Het winnende consortium heeft sinds het contracteren in juli 2015 heel forse bezuinigingen doorgevoerd, parkeerplaatsen laten verdwijnen en waarde geëlimineerd als mede met instemming van de opdrachtgever de taakstellende planning niet gerealiseerd.
- BAM| Ballast|OMA meldden dat zij het onmogelijk achten om het PvE binnen het opgedragen budget te realiseren en dat hetzij het budget zal worden overschreden, hetzij op het PvE moet worden bezuinigd.
- Heijmans was, naar eigen woorden in Den Haag Centraal, uitgestapt omdat de architecten zich niet konden vinden in de hoge risicoreserveringen (oftewel de aanneemsom is feitelijk te laag).
- Een van de voorbehouden van BAM| Ballast| OMA had betrekking op de onmogelijkheid om alle bestaande parkeerplaatsen in de ondergrondse garage te behouden in verband met het funderen van het op de bestaande parkeerbak te realiseren gebouw. Voor de gemeente is dit een keihard punt, een zgn. KO-criterium, zodat BAM| Ballast|OMA mede vanwege dit aspect worden gediskwalificeerd. Inmiddels wordt aan BE|VS/Coenen wel toegestaan om

heel veel parkeerplaatsen te schrappen; sterker zelfs: het college schrijft een genereuze doch dubieuze verdediging hiervoor naar de gemeenteraad.

Boele & Van Eesteren / Visser & Smit (BE|VS) melden niet vooraf dat zij moeten bezuinigen, winnen daardoor de aanbesteding, maar krijgen achteraf wél de ruimte van de gemeentelijke opdrachtgever om te bezuinigen en kosten naar de grondexploitatie door te schuiven. Tevens wordt het consortium zes maanden later door de gemeente op hun wensen bediend door de grondpositie voor de commerciële ontwikkeling met een korting van vele miljoenen via Heijmans te verwerven en door te schuiven naar een derde partij, Reggeborgh de holding van haar groot aandeelhouder. De gemeentelijke grondexploitatie wordt daardoor dubbel benadeeld en het tekort neemt onmiskenbaar met vele miljoenen toe, hetgeen vervolgens door het college van B&W wordt gladgestreken.
Voor ons wordt meer dan duidelijk dat door de wijze waarop de concurrentie gerichte dialoog opgezet is, wederom een kat in de zak gekocht is. Wanneer na de aanbesteding en gunning de kaders door de opdrachtgever worden gewijzigd, dan riekt dit ontegenzeggelijk naar aanbestedingsfraude.

16. Grondbieding.

Bij aanbestedingen mag men bij de vorm Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) uitsluitend beoordelen wat ook echt aanbesteed wordt. Aangezien de commerciële ontwikkeling geen deel uitmaakte van de aanbesteding, kon en mocht deze in de beoordeling van de biedingen formeel geen rol spelen. Terwijl daar in de publieke show door de gemeente veel nadruk op werd gelegd. Dit kan gezien worden als afleiding en misleiding.

De grondpositie werd niet aanbesteed / verkocht omdat de gemeente eerder met Heijmans een ontwikkelingsovereenkomst voor de JUBI-kavel had afgesloten. Heijmans had daarbij het eerste recht om te weigeren. Hoewel het geen onderdeel was van de aanbesteding, werd het grondbod wel onderdeel van de beoordeling. Met een brutaal hoog en feitelijk fictief bod, dat later niet gestand gedaan wordt, kon door BEVS de concurrentie de weg worden afgesneden.

Ondanks de blijdschap van de wethouder op 11 juli 2015 bleek reeds zes maanden later dat het hogere bod van het Winnende Consortium van nul en generlei waarde was. Dan houdt de gemeente BEVS niet aan haar eigen veel hogere bod, maar mag BEVS instappen voor het door Heijmans tot ver onder het minimum bod (Euro 20.696.000) terug onderhandelde bedrag.

Wie heeft hier met de zegen van Peter Bos (HSP: “wij weten allemaal dat Grondexploitaties ALTIJD tegenvallen”) vele miljoenen weggegeven aan BEVS door haar toe te staan om buiten beeld de positie van Heijmans tegen een sterk gereduceerde prijs over te nemen. Wie heeft toegestaan dat BE|VS het voordeel verzilverd door het verworven ontwikkelrecht door te schuiven naar derden en waarom werd dit toegestaan? De extra score op dat punt wordt duidelijk niet waar gemaakt. De geschiedenis herhaalt zich: Neutelings Riedijk maakten met het Spuiforum de hoge scores ook niet waar toen het gebouw tijdens de uitwerking bleef groeien als kool.

Winnaar BEVS bespaart zich vele miljoenen op haar oorspronkelijk veel hogere grondbod, mag gesubsidieerd woningen plannen en scoort stevige synergie- (bouwplaats-)voordelen omdat de gemeentelijke onderhandelaars even niet opletten en Heijmans de gelegenheid bieden te dealen met BEVS. De normale tactiek is: “opgestaan plaatsje vergaan, wij gaan nu in gesprek met nr. twee op basis van diens (veel hogere) bod".
Het zal duidelijk zijn waarom zes maanden eerder de raad de hoogte van het grondbod van BEVS expliciet onthouden is. (zie onder punt 17). Kennelijk wist het college / de projectdirecteur toen al dat onderhandelingsruimte – zonder de pottenkijkers van de raad – dringend noodzakelijk was.

Recent meldde wethouder Wijsmuller dat het commerciële deel gerealiseerd wordt door "Sonate Spuikwartier CV”. Dit is een vastgoed vehikel dat niet rechtstreeks onder VolkerWessels valt maar onder het bedrijf Reggeborgh in Rijssen. Laat het college maar uitleggen hoe een partij die niet aan de competitie deel genomen heeft de commerciële ontwikkeling in handen gekregen heeft tegen een waarde die lager is dan de grondbieding van Volker Wessels, zelfs lager dan de op 01.07.2015 geëiste minimum grondopbrengst. Niet voldoen betekende tijdens de aanbesteding op voorhand uitsluiting (KO-criterium). En nu heeft het college – zonder aanbesteding - deze prominente ontwikkeling in het stadscentrum gegund aan een bevriende marktpartij.

17. Raadsinformatie

Dat er te snel en onzorgvuldig gekozen was blijkt al direct na het aflopen van de Alcatel termijn waarmee het aanbestedingsresultaat vast komt te staan voor wat de markt betreft. Zodra er geen kort geding tegen het aanbestedingsresultaat is ingediend informeert de aanbestedingsadviseur het winnende consortium en verzoekt haar een raadsinformatiedocument samen te stellen. Ook wordt duidelijk gemaakt wat de raad niet hoeft te weten (waaronder de grondprijsbieding van Volker Wessels).
De raad krijgt al snel een brief van het college dat met het winnende consortium gesproken zal worden omtrent de door de selectiecommissies, de gebruikers en de projectorganisatie geconstateerde omissies in het planvoorstel. Gaan spreken met de winnende aannemer over omissies / manco’s / tekortkomingen in diens aanbod is een eufemisme voor heronderhandelen over het resultaat. De projectorganisatie stond na aanbesteding klaar om met Boele & Van Eesteren / Visser & Smit bouw datgene te doen wat BAM|Ballast|OMA tijdens de aanbesteding ingevoegd hadden, namelijk het gat te dichten tussen de werkelijke prijs en de aanneemsom van E 142.000.000 en dat gat met bezuinigingen op plankwaliteit (PVE, logistiek, materiaalgebruik en afwerkingsniveau) te laten verdwijnen.

Gelukkig waren er alerte derden die de wethouder wezen op het gegeven dat onderhandelen over de manco’s / omissies / tekortkomingen in het aanbestedingsrecht verboden is. Er mag en er kan niet onderhandeld worden over het aanbod: de aanbieder zal moeten voldoen aan de minimum eisen die gesteld zijn. Om er een

paar te noemen: een entree aan het Spuiplein, een entree gebied (binnenplein) van minimaal 8 meter hoog, de te realiseren expeditiehof en behoud van de parkeerplaatsen in de ondergrondse garage. Naast vele andere (kwalitatieve) omissies voldoet het plan van BEVS/Coenen niet aan deze expliciete eisen uit het PVE.

- Het buiten het gebouw plaatsen van de expeditie ('voor rekening van derden te realiseren') – in casu verminderde grondopbrengsten commercieel programma ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie;
- Verplaatsing van de fietsenstalling naar de parkeergarage; hiervoor sneuvelen 100 parkeerplaatsen, terwijl er slechts 1.500 (vergunningstekening) in plaats van 1.625 stallingsplekken beschikbaar komen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2015.
- Verlies van 100 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage voor rekening van de gemeente – tijdens de aanbesteding zijn BAM/Koolhaas gediskwalificeerd omdat zij o.a. een voorbehoud maakten betreffende het volledig behoud van het aantal parkeerplaatsen;
- De hoofdingang is niet aan het Spuiplein, maar aan de achterzijde van het gebouw; een secundaire ingang aan het Spuiplein wordt nu door een inpandig gangetje verbonden met de hoofdingang;
- Het feestelijke voorplein (door Coenen 'Turfplaza' gedoopt) is fors kleiner en veel minder hoog dan in het PVE opgenomen en heeft al lang niet meer de beoogde allure van de entree van een grootstedelijk theater. Inmiddels resteert in het plan nog vooral een luifeltje en is ook het karakteristieke "blop plafond" onder de concertzaal wegbezuinigd.….
- De meeste commerciële ruimtes zijn veel minder dan de vereiste 15 m1 diep (PVE), ontberen de gebruikelijke, basale functionaliteiten en zijn beduidend minder van kwaliteit waardoor deze feitelijk nauwelijks verhuurbaar zullen blijken – weer een forse schadepost voor de gemeentelijke exploitatie en een afschrijving bij het gemeentelijk vastgoed bedrijf per 2022 als blijkt dat de bedrijfsruimten structureel niet verhuurbaar zijn. Wethouder Wijsmuller kan uit ervaring (Zwarte Madonna) precies vertellen hoe dat werkt…..
- In het 'winnende plan' wordt uitgelegd dat BEVS niet kiest voor een 'doos in doos constructie' voor de zalen, omdat zij een betere oplossing heeft: de zalen worden afzonderlijk gefundeerd. In het plan bij de vergunningaanvraag is deze constructie vervallen. Er moet voor een enorme geluidsoverlast tussen de zalen resp. studio's onderling worden gevreesd.
- Achtertoneel en zijtoneel zijn kleiner dan opgegeven in PVE;
- Hoewel dat in de verkoopbrochure van BEVS/Coenen wel wordt beloofd wordt de relatie van de Rivierenbuurt met het Spuikwartier nérgens effectief versterkt;

18. Van droom naar nachtmerrie: het uitwerken van Winnend ontwerp tot een maakbaar gebouw.

Elk project dat niet gebaseerd is op een duidelijk en beheersbaar Programma van Eisen is riskant. Het wordt nog riskanter indien het ontwerp en de realisatie van een zwak Programma van Eisen uit handen gegeven wordt met een zogenaamde geïntegreerde overeenkomst en het project- resp. het contractmanagement niet bepaald sterk is. De rekenkamer waarschuwde hiervoor ruimschoots voor de aanbesteding van het OCC in haar rapport 'Contractmanagement bij DBMFO projecten' uit mei 2013, zie: *https://www.pianoo.nl/sites/default/files/documents/documents/rapportrekenkamercontractmanagementbijdbfmo-projecten.pdf*

Wat voorspeld is wordt bewaarheid:
terwijl de wethouder tijdens de planpresentatie op 11 juli 2015 nog – vreemd genoeg– bezweert dat 'dit niet het definitieve plan' is, blijft tot de dag van vandaag onduidelijk hoe het plan er uit ziet, wat dan wel of niet de instemming van het college en de instellingen heeft. Er is wel een plan met een veelvoud aan onderling tegenstrijdige tekeningen en specificaties waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend. De talloze meldingen "nader te bepalen" en de vele eisen van de welstandscommissie en – niet op de laatste plaats – het uitblijven van een Definitief

Ontwerp maken duidelijk dat er nog geen definitief beeld van het eindresultaat voorhanden is.
Het consortium moet enorme aantallen manco's elimineren en ondertussen haar tekort zien terug te brengen. De gevolgen worden deels al zichtbaar nu de tekeningen van de Omgevingsvergunning openbaar beschikbaar zijn. Het eerste signaal dat het project niet prima verloopt is het gegeven dat de vergunningaanvragen vier maanden te laat ingediend zijn en de documenten dubieus van kwaliteit en onvolledig zijn. Zie voor het laatste de hoeveelheid vervangen documenten in januari 2017 alsmede het welstandsdrama. Na 30.09.2016 zijn nog tweemaal substantiële aanvullingen en wijzigingen (niet alleen welstand) ingediend. Normaal gesproken zou Bouwtoezicht zo'n halfslachtige aanvraag niet ontvankelijk verklaren en dus niet eens in behandeling nemen, maar dit is dan ook geen normaal project annex proces.

De eerste aanvraag omgevingsvergunning voor het Spaghetti werk (de toegangen naar de ondergrondse garage) was indertijd ook binnen 5 dagen door de brandweer van een onaanvaardbaar voorzien. Er wordt uiteindelijk voor het Spaghettiwerk een vergunning afgeven op basis van documenten (tekeningen) die niet voldoen aan de eisen die wet en regelgeving hier aan stellen. We moeten vaststellen dat iedere Hagenaar die een dakkapel wil realiseren zwaarder wordt gecontroleerd dan het Bouwconsortium Cadanz VOF bij dit prominente publieke project.
Ook hier worden veel toekomstige kosten verhuld en doorgeschoven naar de grondexploitatie (zoals de ventilatie spaghettiwerk en voorzieningen voor toekomstige vluchtroutes).

De omgevingsvergunningsaanvraag voor de het OCC maakt zichtbaar hoe de vraagspecificatie gemanipuleerd is, posten verschoven zijn en er bezuinigd is. Dat allemaal met instemming van de opdrachtgever maar zonder het fiat van de gebruikers/toekomstige huurders, en zonder hierover de gemeenteraad, die immers het PVE, budget en planning heeft vastgesteld en vertrouwend op de integriteit van het stadsbestuur, te informeren.
Uit de vergunningsaanvraag blijkt onder andere – naast de eerder genoemde punten en in willekeurige volgorde:

- dat de inpandige overdekte afsluitbare expeditie 600 m2 (PVE) uiteindelijk een veelvoud van die omvang gaat krijgen en door derden gerealiseerd zal gaan worden,
- dat er op maaiveld geen rekening gehouden wordt met risico's van aanrijdingen terwijl die zeer reëel zijn omdat er in de steeg naast het hotel taxi's en bussen kunnen rijden en op het Spuiplein en de Turfmarkt evenementen plaats vinden met bijbehorend vervoer,- wat alleen al te denken van de 20 ton zware hoogwerker waarmee de ramen gewassen worden die rond het gebouw moet rijden en er dus ook tegen aan kan rijden.

- dat de parkeerbehoefte niet onderbouwd is voor de aard en omvang van het complex en zonder analyse of plan over de Haagse binnenstad uitgesmeerd wordt,
- de parkeerbehoefte door het bevoegde gezag bepaald wordt alsof het voor heel grote delen een bedrijfsgebouw annex magazijn is. Gebouwfuncties die gekenmerkt worden door heel geringe aantal aanwezige personen terwijl de kleedkamers en podia juist het tegenovergestelde zijn: functies met een relatief grote mensdichtheid, die overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid gewoon meegeteld moeten worden bij het bepalen van de parkeerbehoefte.
- de in het VO getoonde heldere en ruime logistiek inmiddels verdwenen is en de gangen en deuren te smal zijn voor de te verplaatsen van goederen, zoals grotere instrumenten, decorstukken, etc. Hoe zou men iets van 3 meter breed, 6 meter lang en 2,50 meter hoog door een deur van 0,9 meter moeten verplaatsen Om over draaicirkels maar niet te spreken,
- de mobiele bars de trap naar de concertzaal op gedragen moeten worden,
- de hoogwaardige volglazen balustrades omgeruild zijn voor eenvoudige hekwerken met een glasplaat,
- het balkon van de theaterzaal niet meer fatsoenlijk toegankelijk is,
- de inbraak veiligheid aanzienlijk ver-

slechterd is – net zo slecht als bij Tivoli-Vredenburg

- geglazuurde boomkolommen ingeruild worden voor kolommen van gepigmenteerde schone beton met een dubieuze achterkant-gevel, uitgevoerd in spinnenpoepverzamelend stucwerk dat niet aangebracht of gereinigd kan worden,
- het kleuren pallet gereduceerd wordt tot fifty shades of grey….
- en nog vele andere punten.

Tijdens de behandeling stelde Welstand niet voor niets vast dat het voorliggende plan de verwachtingen niet waarmaakte evenmin als de gesuggereerde rijke detaillering (Dogenpaleis, Versailles, Vrijthof, etc.).
Het oordeel en advies van Welstand kunnen niet anders worden gezien als een conditionele goedkeuring en het onder curatele zetten van de architecten en de gebiedssupervisor, zonder dat echter wordt aangegeven hoe dit controleerbaar wordt geëffectueerd.

Iemand uit het consortium stelde dan ook in Den Haag Centraal (DHC) dat door onenigheid over de kosten de natuursteen vervangen werd door grote lappen pleisterwerk. Heel raar, omdat dergelijke bezuinigen in deze contractvorm niet voor mogen en kunnen komen. Men moet immers aan de minimum eis uit de vraagspecificatie voldoen en indien men hogere kwaliteit aangeboden had dan gevraagd was, het aangeboden niveau maatgevend (het minimum niveau) was geworden. Ofwel dat wat de bron in DHC stelde, dat er bezuinigd was, is in strijd met contractvorm en overeenkomst. Deze gang van zaken bevestigt dat het contractmanagement van de opdrachtgever zich bij de neus laat nemen,de kwaliteit laat uithollen – kortom speelbal is geworden van het consortium.

De wethouder was tevoren gewaarschuwd dat bij een contract waar de prijs en de tijd vaststaan de kwaliteit per definitie de SLUITPOST wordt. Reductie in kwaliteit vertaalt zich ook in meer onderhouds- en beheerskos-ten alsmede minder duurzaamheid (houdbaarheid neemt af).

De slotsom is dat de risico's waar de rekenkamer van het Rijk op wijst, slechte vraagspecificatie, ontbrekend mutatiebeheer, geen vaste koers, leiden tot wijzigingen en dat kost of geld of kwaliteit.

19. Tijdsdruk.

Zowel het Spuiforum als OCC Spuikwartier worden gekenmerkt door het ontbreken van een realistische en houdbare planning. De tijdbeloften van het Spuiforum werden zelden bewaarheid, behoudens het afserveren van het hergebruikscenario van Werkgroep Dooievaar. Dat laatste traject verliep volgens een strak geregisseerd spoorboekje. Toen het Spuiforum in de collegeonderhandelingen van 2014 werd opgedoekt liep het ondertussen alweer een jaar achter. Plus het jaar dat de nieuwbakken wethouder Wijsmuller in het Collegeakkoord extra kreeg.

Ook voor het OCC Spuikwartier zijn weer de nodige piketpaaltjes geslagen. Zolang alles theorie was verliep het proces gestroomlijnd. In een maand tijd zou met een paar stadsgesprekken het draagvlak in de stad voor de vorm worden gerepareerd, om vervolgens project en proces geheim te verklaren. Wethouder Wijsmuller verklaarde niet opnieuw reuring in de stad te willen omdat de marktpartijen weleens kopschuw zouden worden en er geen inschrijvingen zouden volgen.
Vervolgens was er geen tijd om stil te staan bij de fouten. Om in twee weken deze complexe aanbiedingen goed te controleren was niets anders dan waanzin resp. niet meer dan het rechtvaardigen van een keuze die geen keuze was.

- Het plan van BAM| Ballast|OMA wilde men niet. Bronnen van deze partijen melden dat tijdens de dialoog nadrukkelijk en herhaaldelijk door de opdrachtgever aan OMA is medegedeeld dat hergebruik van de NDT-zaal ongewenst was. Dit gebeurde terwijl er bij behoud van deze zaal bonuspunten zouden worden toegekend. Heel toepasselijk: uitsluitend voor de bühne……
- Heijmans wilde de opdracht niet binnenhalen en deed voor de beloning en spek en bonen mee. De voorlopige score kaart laat duidelijk zien dat zij niet de intentie had te winnen.

Minimale grondprijs, geen extra duurzaamheid en geen bonus via de pluspakketten.

- Boele & Van Eesteren Visser & Smit Bouw stoppen op het laatste moment nog net iets extra's in de aanbieding zoals een hogere grondprijs (die niet gerealiseerd hoefde te worden cq wordt maar wel extra punten oplevert), last minute toevoeging van zonnecellen (wat stevig extra punten oplevert) en door creatief met de pluspakketten om te gaan.

Samenvattend: door het veel te hoge tempo zien Boele & Van Eesteren Visser & Smit Bouw kans om met een onmiskenbaar creatieve aanbieding, met een niet volledig plan met forse manco's het spreadsheet van ZRi (de aanbestedingsadviseur) en daarmee de aanbesteding in haar voordeel te laten kantelen. Tijdsdruk maakt pas een maand later duidelijk hoeveel fouten er in het winnende plan zitten. Fouten die gezien de contractvorm door de aanbieder opgelost moeten worden. Fouten die geld kosten op een project dat gezien de informatie uit de markt met taakstellingen op de aanneemsom is aangenomen. Taakstellingen betekenen in dit geval dat het projectteam van de bouwers de kosten MOET optimaliseren (= bezuinigen). Dat kost tijd die er gezien de contractplanning niet is. De bouwers planden om in de periode van oktober 2015 tot 15 maart 2016 het DO af te ronden incl. het vereiste verificatie rapport.

OCC SPUIKWARTIER

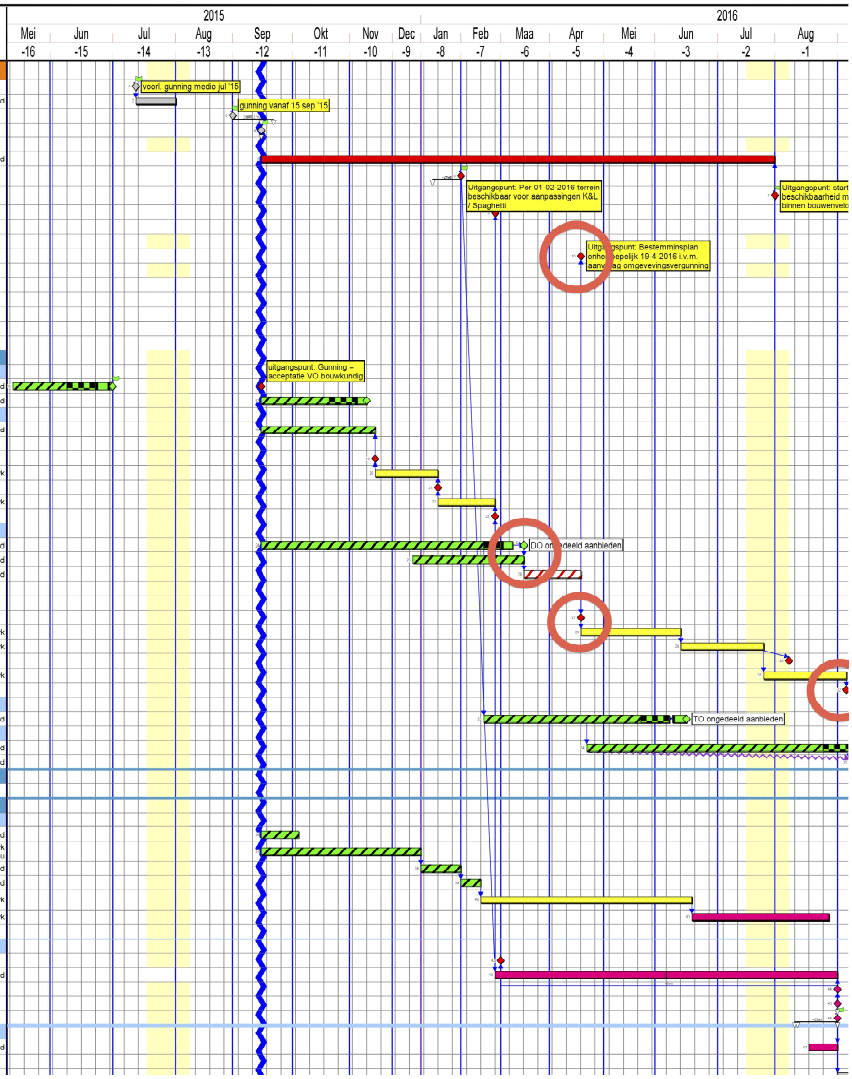
Onderwijs - en CultuurComplex - Spuikwartier

Projectnummer: 1501

-

Overallplanning

Regel	Naam	Start	Eind	Duur	Hoeveelheid	Opmerkingen	Duur
	MIJLPALEN						
1	voorlopige gunning	14 7 2015	14 7 2015				
2	bezwaartermijn [aanvraeperiode]	14-7-2015	3-8-2015	20wt			20wt
3	definitieve gunning	1-9-2015	1-9-2015				
4	contract close	15-9-2015	15-9-2015				
5	Sloopwerk opetallen door OG	15-9-2015	31-7-2016	321d			321d
6	beschikbaar: bouwterrein t.b.v aanpassingen Spaghetti en K&L	1-2-2016	1-2-2016				
7	Beschikbaar: maaivold binnen bouwenvolop	1 8 2016	1 8 2016				
8	beschikbaar: Spuigarage P1	26-2-2016	26-2-2016				
9	beschikbaar: woonhuis NDT	1-6-2019	1-6-2019				
10	bestommingsplan onherroepelijk	19 4 2016	19 4 2016				
11	Oplevering parkeergarage P1 (uiterlijk)	1-6-2019	1-6-2019				
12	Oplevering zalen	1-3-2019	1-3-2019				
13	Oplevering ruimtes KC	1-5-2019	1-5-2019				
14	Oplevering overig gebouw OCC	1-6-2019	1-6-2019				
15	Oplevering openbaar gebied	1-6-2019	1-6-2019				
	ONTWERPTRAJECT						
	VO						
16	bouwkundig VO	7-5-2015	15-9-2015	36d			36d
17	technisch VO	15-9-2015	13-11-2015	43d			43d
	DO / omgevingsvergunning Spaghetti						
18	bouwvergunningsstukken	16 9 2016	10 11 2016	48d			48d
	procedure omgevingsvergunning						
19	indienen omgevingsvergunning	20-11-2015	20-11-2015				
20	beoordeling omgevingsvergunning	20-11-2015	15-1-2016	8wwk			8wwk
21	besluit in primo	15-1-2016	15-1-2016				
22	bezwaartermijn	15-1-2016	26-2-2016	6wwk			6wwk
23	omgevingsvergunning onherroepelijk	26-2-2016	26-2-2016				
	DO / omgevingsvergunning OCC						
24	DO	15-9-2015	15-3-2016	115d			115d
25	bouwvergunningsstukken	16-12-2015	15-3-2016	54d			54d
26	acceptatie stukken door OG	15-3-2016	19-4-2016	35vd			35vd
	procedure omgevingsvergunning						
27	indienen omgevingsvergunning	19-4-2016	19-4-2016				
28	beoordeling omgevingsvergunning	19-4-2016	14-6-2016	8vwk			8vwk
29	mogelijke verlenging	14-6-2016	26-7-2016	6vwk			6vwk
30	besluit in primo	8-9-2016	8-9-2016				
31	bezwaartermijn	26-7-2016	6-9-2016	6vwk			6vwk
32	omgevingsvergunning onherroepelijk	6-9-2016	6-9-2016				
	TO						
33	TO	16-2-2016	16-5-2016	80d			80d
	UO						
34	UO gefaseerd	21-4-2016	14-9-2016	85d			85d
35	UO gefaseerd	7-9-2016	25-1-2017	90d			90d
	WERKVOORBEREIDING						
	UITVOERING						
	KABELS EN LEIDINGEN						
36	inventarisatie K&L	10-9-2015	5-10-2015	14d			14d
37	planvorming Nuts	15-9-2015	22-12-2015	14wwk 1vu			14wwk 1vu
38	offerte	4-1-2016	29-1-2016	20d			20d
39	opraulit aan Nutspartijen	1-2-2016	12-2-2016	10d			10d
40	voorbereidingsperiode (o.a vergunningen)	12-2-2016	17-6-2016	18vwk			18vwk
41	uitvoering	17-6-2016	26-8-2016	10vwk			10vwk
	AANLOOP						
42	sonderingen	1-3-2016	1-3-2016				
43	werkzaamheden 'Spaghetti'	26-2-2016	31-5-2016	120d			120d
44	sloopwerkzaamheden gereed	1-9-2016	1-9-2016			door OG	
45	terrein bouwrijp	1-9-2016	1-9-2016				
46	start bouw OCC	1-9-2016	1-9-2016				
	ONDERBOUW						
47	bouwplaatsinrichting	17 8 2016	31 8 2016	10d			10d
	grouting injectiepalen & diepwanden						



In de bouw gelden een paar stellingen omtrent tijd.

- “Verloren tijd ben je voor altijd kwijt” waardoor de opdrachtgever vaak klem komt te zitten.
- “Extreme tijddruk maakt alles vloeibaar” opdrachtgevers doen uiteindelijk wel concessies.
- “Velen dromen dat de dagen aan het eind van de planning meer uren hebben dan de dagen aan het begin” ofwel veel opdrachtgevers geloven smoesjes tot dat het te laat is.

Al deze stellingen zijn van toepassing op het OCC. De wethouder wil doen geloven dat alles goed verloopt ter wijl:

- eerst de aanvraag omgevingsvergunning voor het spaghettiwerk een enorm drama werd,
- daarna ook de aanvraag omgevingsvergunning voor het OCC zelf veel te laat en onvolledig is ingediend op basis van een niet door de opdrachtgever goedgekeurd plan (het verplichte verificatierapport ontbreekt of is niet door de opdrachtgever goedgekeurd); gesteld kan worden dat deze aanvraag tenminste dubieus is gezien alle bochten waar het bevoegde gezag zich in wringt,
- de oplevering van de bouwlocatie met maanden uitgesteld wordt omdat de opdrachtgever zich laat verrassen door asbest in de Jubi toren, terwijl de asbestproblematiek bij deze gebouwen bekend was en de belendende toren allang door Heijmans werd gerenoveerd.

Ondanks de afspraken met de raad is er per 09 januari 2017 nog steeds geen openbaar en goedgekeurd Definitief Ontwerp terwijl de contractplanning voor “DO gereed” aangeeft 15 maart 2016, en een geaccepteerd DO voor aanvraag Omgevingsvergunning per 19 april 2016 vermeldt. Nu ruim 9 maanden later is er in het publieke domein van de gemeente nog steeds geen DO en – zoals het gemeentebestuur nu zelf aangeeft – zal dat er voorlopig ook niet zijn.

De overeenkomst tussen opdrachtgever en bouwer kent een artikel 11 (Toetsing ontwerp) en artikel 12 (acceptatie) onder deze artikelen liggen de zogenaamde proceseisen. Deze proceseisen geven het volgende weer:

- De opdrachtnemer maakt een verificatierapport van het DO.
- De opdrachtgever heeft 35 dagen om het validatie rapport te beoordelen.
- Na akkoord / acceptatie door opdrachtgever kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Per 15 juli is er een (gemankeerde) omgevingsvergunning aangevraagd. Wij mogen ‘gemankeerd’ stellen gezien het feit dat de procedure geschorst werd om een forse hoeveelheid gewijzigde documenten in te voegen. Wij mogen zeggen ‘gemankeerd’ omdat het ontbreekt aan een parkeerbalans en geheel in strijd met het door de Haagse gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid niet de aanvrager maar het bevoegde gezag op een dubieuze en niet-transparante wijze zelf de parkeerbehoefte heeft bepaald. Om dit vervolgens – als vriendendienst? – voor de aanvrager zonder adequate onderbouwing te verdedigen naar de gemeenteraad.
Wij mogen zeggen ‘gemankeerd’ omdat welstand na acht maanden vooroverleg en procedure het ontwerp niet goedkeurt, om in blessure tijd het ontwerp vervolgens met veel omzichtige formuleringen en voorbehouden (incl. het onder curatele stellen van de architecten) door te laten. Daardoor wordt het college in staat gesteld om – zonder als opdrachtgever een Definitief Ontwerp annex verificatierapport te hebben goedgekeurd - hals over kop een omgevingsvergunning te verlenen.
Wij mogen zeggen ‘gemankeerd’ omdat het gezien de informatie die de wethouder publiek maakt het DO nog steeds niet voldoet aan de overeenkomst en de opdrachtnemer en de gebruikers hun goedkeuring nu (09.01.2017) nog steeds aan het ontwerp onthouden.

Wat wordt er verborgen achter het gegeven dat er privaat een DO aanvaard moet zijn om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen terwijl publiek ontkend wordt dat er een DO is goedgekeurd. Hoelang kan men vertragen zonder ernstige problemen voor Den Haag.
Echter op 11.11.2016 is er door een onderhands vergelijk met de tekortschietende

opdrachtnemer een oneigenlijk beroep op artikel 4. lid 15. AWB gedaan waarna de procedure met 6 weken verlengd is om een gemankeerd plan waaraan vijftien maanden gewerkt is in zes weken om te bouwen naar de hoge verwachtingen die gewekt waren op 11.06.2015. Nu er op 21.12.2016 een vergunning is verleend en deze de bezwaren van de buurt (parkeren) en de raad (er wordt niet aan het verleende mandaat voldaan) heeft doorstaan bedraagt per 01.01.2017 de achterstand op de planning circa negen maanden. Om de eerste boete te ontlopen zal deze vertraging van negen maandendoor de bouwer in 26 maanden ingehaald moeten worden.
Het gemeentebestuur komt ook hier de bouwer tegemoet en accepteert de vertraging kennelijk als een voldongen feit. In de brief van 21 december aan de raad (RIS296032) wordt droogjes geconstateerd dat de oplevering met een jaar wordt vertraagd. Met de veronderstelling dat de vertraging niet leidt tot meerkosten voor de instellingen vanwege langer gebruik van de tijdelijke accommodaties neemt het gemeentebestuur het kennelijk ook hier op voor de bouwer, die de vertraging heeft veroorzaakt, door niet tijdig een vergunbaar plan aan te leveren.

De kans dat de achterstand verder oploopt is meer dan denkbeeldig. De oorzaak voor het hoge risico op het oplopen van achterstanden heeft meerdere gronden:

- de gebruikers die zonder vast en duidelijk kader met hoge verwachtingen gestart zijn en nu de kwaliteit zien afnemen (functioneel en technisch) zullen terecht gebruik maken van hun Veto. Zo verzilveren zij hun laatste kans op het realiseren van hun eisen en verwachtingen (zoals vastgelegd in hun huurcontract). Dat dit geen onrealistisch risico is moge blijken uit het feit dat er tot op heden (09.01.2017 - 10 maanden over tijd) geen overeenstemming met de instellingen is bereikt, waardoor het college van B&W niet in staat is een Definitief Ontwerp annex verificatieplan/-rapport (zoals contractueel met de aannemer is vastgelegd) aan de raad te presenteren;
- de gemeenteraad realiseert zich nu dat er minder goede afspraken gemaakt zijn dan zij - gezien de toezeggingen - had mogen verwachten. De stad wordt met een ondermaats theatercomplex opgezadeld, terwijl de kosten (stichtingskosten, grondexploitatie, gebouwexploitatie) steeds verder oplopen;
- de gemeenteraad die niet in staat gesteld was om haar controles op het aanbestedingproces en het resultaat daarvan uit te oefenen moet nu vrezen dat er een kat in de zak gekocht is, de projectverantwoordelijken zijn immers buiten het gegeven mandaat getreden; Het bestuur stemt er mee in de geschilpunten voor te leggen aan een geheime Raad van Deskundigen (geen juridische adviesraad), die in een bindend advies gaat bepalen hoeveel het budget overschreden zal worden, dan wel op welke onderdelen er zal worden bezuinigd. Daarmee zet het gemeentebestuur opnieuw de gemeenteraad uiten spel.
- de omwonenden stellen vast dat de opdrachtgever geen enkele aandacht had voor de parkeerproblematiek die met de realisatie van deze plannen ontstaat;
- de omwonenden stellen vastst dat de opdrachtgever het gemeentelijke parkeerbeleid zonder inhoudelijke toetsing binnen de vergunningaanvraag ter zijde heeft gelegd om de fouten van de aanbesteding en planuitwerking te verdonkeremanen ;
- de critici onderkennen dat de opdrachtgever niet waarmaakt wat zij aan de gemeenschap heeft voorgehouden middels het collegeakkoord, daarbij menige regel met voeten treedt en niet schuwt te onderhandelen met de markt over zaken die gezien de overeenkomst ten ene male niet onderhandelbaar zijn.

Is de achterstand wel de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer alleen of liggen er ook risico's aan de zijde van de opdrachtgever? Wel degelijk draagt de opdrachtgever risico's.

De opdrachtgever heeft genoeg reden om de opdrachtnemer te verwijten dat deze tekort schiet. De opdrachtgever schijnt echter niet in staat of bereid te zijn de opdrachtnemer te wijzen op haar (contractueel vastgelegde) verantwoordelijkheid. Zou dat misschien komen omdat er tijdens de concurrentiegerichte dialoog (aanbesteding) door de projectorganisatie

/ het management DSO onderhands toezeggingen aan deze opdrachtnemer zijn gedaan?! Hoe dan ook is het gevolg dat de opdrachtgever haar publiekrechterlijke bevoegdheden als bevoegd gezag misbruikt om het tekortschieten van de opdrachtnemer te maskeren.

20. Sloop valt tegen.

Een ezel stoot zich zelden tweemaal aan dezelfde steen. Den Haag wel. Na de onzorgvuldig verlopen tender herontwikkeling Wijnhaven waar de gemeente tientallen miljoenen zag en ziet verdampen blijft het op dat dossier onhandig handelen. Eerst geeft wethouder Norder hals over kop gratis geld (exploitatierecht en ontwikkelrecht Justitietoren) weg aan Heijmans om het renovatieplan van Dooievaar de voet dwars te zetten. Daarna gaat het verder door Heijmans ook de asbestsanering en sloop onderhands op te dragen aan sloopaannemer Beelen om zogenaamd tijd te winnen
Dat dit handelen haaks staat op het aanbestedingsrecht en aanbestedingsbeleid behoeft geen uitleg, dat staat immers in het betreffende besluit. Heijmans heeft in deze casus namelijk geen enkele toegevoegde waarde en kan

slechts als een extra risico gezien worden omdat men belanghebbende is en belang kan hebben bij uitloop op de planning.
De feitelijk uitvoerende partij (sloopaannemer Beelen), waaraan Heijmans op haar beurt het feitelijke slopen heeft aanbesteed, is competent en groot genoeg om zelfstandig zonder de marges en overheadkosten van Heijmans deze klus te klaren; bovendien was dat dan sneller uitgevoerd, dan nu is gebeurd.

In maart / april 2016 begon reeds op te vallen dat de sloop traag verliep. Dat is niet verwonderlijk als men vanuit het raam van het stadhuis een analytische blik zou werpen. De sloop verloopt traag omdat er slechts één torenkraan gepland is. Het duurt even voor een bakje puin beneden is. Pas een maand voordat de bouwplaats aan het Bouwconsortium beschikbaar gesteld zou moeten worden, wordt er interne (constructie-)-asbestvervuiling gemeld. Niet alleen een beetje laat en onzorgvuldig, maar ook een beetje dom.
Was het niet Heijmans, die immers al bij de BiZa-toren ernstige asbestvervuiling gemeld had? Wist men niet hoe de ongeveer 20

Jackblock-gebouwen in Nederland gebouwd zijn, terwijl Heijmans de beschikking had over de originele bouwtekeningen? Bouwend Nederland wist dat wel maar de gemeente Den Haag ogenschijnlijk niet. Was de gemeente niet gewaarschuwd en wist de gemeente niet dat bouwers zich graag door asbestproblemen laten overvallen als hun niets te verwijten zal zijn? Wist de projectdirecteur niet beter aangezien hij destijds namens Volker Wessels betrokken was bij de DBMFO tender voor DUO/IBGroep in Groningen (ook een Jackblock gebouw)?!
De argumentatie voor de vertraging die de wethouder met de raad deelt komt één op één uit het bouwsmoezenboek: overlast, veiligheid, opleiding personeel en beschikbaarheid gecertificeerd personeel. Die argumenten kunnen naar het rijk der fabelen gewezen worden indien men de kunde en capaciteit van de uitvoerende partij kent. De bouwer en de uitvoerende partij kunnen op hun gemak en met een aanzienlijke meerwerkclaim doorwerken zonder duidelijke sancties want de bottleneck (slechts een enkele bouwkraan) zal haar niet te verwijten zijn. De projectorganisatie heeft immers de omgevingsvergunning voor die ene kraan aangevraagd op basis van transparant afgestemde uitgangspunten.

Het gevolg is wel dat de bouwplaats niet beschikbaar is per 01.08.2016 maar naar alle waarschijnlijkheid per 01.12.2016, formeel vier maanden te laat nadat de sloop op een periode van zes maanden maar liefst vier maanden uit kon lopen. De opdrachtgever mist in samenwerking met een derde partij (ooit ook gegadigde en belanghebbende) de voor haar zo belangrijke milestone (levering bouwplaats) met maar liefst vier maanden. Een periode die wonderwel overeen lijkt te gaan komen met de extra tijd die in de uitwerking en de bezuinigingen van het winnend ontwerp is gaan zitten. Zou toeval bij zo'n professioneel georganiseerd project dan toch bestaan....

Waar de extra kosten van Heijmans voor de asbestverrassing geparkeerd worden zal geen raadsel zijn. Peter Bos (HSP) gaf daar in een poging zijn wethouder te verdedigen in de raadscommissie Ruimte al het antwoord voor. Die kosten komen natuurlijk niet ten laste van het heilig verklaarde projectbudget, maar gaan naar het rioolputje van het college namelijk de Grondexploitatie. "*Wij weten toch allemaal dat de Grondexploitatie bij grote projecten NOOIT klopt*?" aldus Peter Bos. Wellicht dat men nu toch eens gaat begrijpen waarom de Grondexploitatie nooit klopt. Zonder echte controle kan het college daar elk moment van onnadenkendheid of in de wind geslagen waarschuwing begraven. In dit geval zeker enige miljoenen, waarvan we de rekening meestal pas jaren later te zien krijgen..

21. Dromen zijn bedrog: Risico's van "wij gaan het anders doen" worden niet als kansen benut, maar veroorzaken de ene tegenvaller na de andere.

Het college wil ons doen geloven dat de markt Sinterklaas is en alle risico's liefdevol en gratis tot zich neemt. Den Haag Centraal schreef al dat Heijmans dat niet deed en wij weten dat BAM| Ballast|OMA zichzelf tegen te grote risico's wilde beschermen.
Het winnende consortium heeft een andere weg gevonden, het heeft namelijk de gelegenheid gekregen om niet te hoeven voldoen aan alle gestelde eisen:

- hoogte entree hal,
- logistieke doorgangen,
- expeditie-hof
- dure parkeerplaatsen te transformeren naar goedkope fietsenstallingplaatsen.

of bij de uitwerking naar DO te bezuinigen;

- geglazuurde boomkolommen worden gepigmenteerde en – in het vergunde plan - nu zelfs kale beton,
- volglazen balustrades worden hekken met glasplaat,
- statietrappen verdwijnen waardoor het balkon van de theaterzaal nagenoeg onbereikbaar wordt doordat 300 bezoekers ('gasten') nu door een deurtje van 90 cm breed en een mini portaaltje moeten,
- demarcaties te verleggen en inrichtingskosten naar de gemeente te verschuiven

Ook scoort het winnende consortium dubbel nu het haar superieure grondbod niet hard heeft hoeven te maken waarmee het miljoenen heeft kunnen besparen (cadeau kreeg van de gemeente), terwijl het ook nog eens in staat gesteld wordt om synergievoordelen van gelijktijdige realisatie van het OCC en het commerciële programma te genereren. Met de vertraging bij het OCC gaat de uitvoeringsplanning voor het belendende commerciële programma vrijwel synchroon lopen. Het zal een ieder duidelijk zijn dat het bouwconsortium van haar groot aandeel houder niet de ruimte zal krijgen die het van de gemeente als opdrachtgever, al was het maar om de aanzienlijke winst uit synergie niet te verspelen: de realisatie door Sonate zal wel volgens planning gaan verlopen.

De opdrachtgever heeft als eerste een concrete deadline gemist en kan die niet zonder meer afwentelen op de opdrachtnemer waarmee er contractueel een nieuwe situatie is ontstaan. De opdrachtnemer zal proberen de opdrachtgever ervan te overtuigen dat hij in staat is om met meer resources, beter uitwerken, sneller handelen, slimmer bouwen zijn vertragingen ten aanzien van ontwerp en realisatie in te kunnen halen. De vertraging ten gevolge van het niet leveren van de bouwplaats is echter concreet en niet meer te compenseren anders dan door het opschuiven van verplichtingen. Hierdoor staat de gemeente als opdrachtgever direct op achterstand omdat al tijdens de concurrentie gerichte dialoog de opleveringsverplichting is opgeschoven en de boetes zijn afgezwakt.

De wethouder doet stoer door ongenuanceerd te blijven stellen dat de verantwoordelijkheid volledig bij de opdrachtnemer ligt. Er zijn immers op de potentiële schade afgestemde boeteclausules? De wethouder vergist zich, want er was een specifiek op de potentiële schade afgestemd boetebeding opgenomen in de conceptovereenkomst waarmee de concurrentie gerichte dialoog begon. Tijdens de concurrentiegerichte dialoog dus nog voor de feitelijke inschrijving is deze boete aanzienlijk genuanceerd en verknipt. Was het oorspronkelijk zo dat 01.03.2019 de fatale datum was en er een boete van Euro 200.000/dag met een maximum van Euro 6.000.000 kon worden opgelegd. Bij inschrijving was de boete opgeknipt over een aantal deelopleveringen, te weten de zalen per 01.03.2019, KC per 01.05.2019 en de rest (het totaal) per 01.06.2019. Op elke gemiste datum is een boete geplaatst van Euro 65.000/dag met een maximum van Euro 2.000.000. Er is ook nog een escape geïmplementeerd waarmee de boete gehalveerd kan worden. De omstandigheid waardoor de maximale boetes halveren zal met de vertraagde levering van de bouwlocatie reeds zijn ingegaan.

Hoe groot is het risico van de opdrachtnemer nog als deze zijn milestones niet haalt: maximaal Euro 3.000.000. Gezien het gebrek aan transparantie van de wethouder omtrent de plannen zoals ze er nu bij staan zal de boete echter te reduceren zijn tot maximaal Euro 1.000.000 voor een vertraging tot maximaal 1 jaar.
Hoe een dergelijk minimale boete zich gedraagt tot de schade van de gebruikers en opdrachtgever en het potentiële voordeel van de opdrachtnemer (commerciële ontwikkeling) zal menig wakker raadslid doen huiveren. Deze boete is aldus geen effectieve stok achter de deur om integrale naleving van de overeenkomst af te dwingen. Een dergelijke boete kan de opdrachtnemer immers incalculeren en afwegen ten opzichte van andere kosten en daarmee strategisch inzetten.

Ondertussen is duidelijk dat er een jaar vertraagd is en dat volgens de wethouder de schade voor de gemeente nihil zal zijn. Ondertussen is ook duidelijk dat een Raad van Deskundigen (geen adviesraad) gaat bepalen wie welke consequenties zal moeten dragen. De raad heeft als zij nu geen maatregelen treft niets meer vast te stellen anders dan dat zij bij de neus genomen zijn.

Het is een idee-fixe dat de markt Sinterklaas speelt en alle risico's tot zich neemt. Het is een ideefixe dat de projectorganisatie van de opdrachtgever sterker is dan het team dat het

consortium kan inzetten waardoor de gemeente het nakijken heeft en de meeste risico's (lagere kwaliteit, vertraging, meerkosten) zullen landen bij de gemeenschap.
Wie heeft immers als voorzitter de regie over het proces en wie legt vast hoe het project zich ontwikkeld heeft? In een professionele organisatie is dat de opdrachtgever.

22. Wisseling van de wacht

Rondom het zomerreces verdwijnen enkele sleutelfiguren stilletjes uit de gemeentelijke projectorganisatie.
Terwijl wethouder Wijsmuller eind juni nog verklaarde dat het vertrouwen in de projectorganisatie Spuiforum buiten kijf stond, blijkt dat op hetzelfde moment afscheid werd genomen van de ingehuurde projectdirecteur, de contractmanager en de bouwmanager.
Bijzonder detail is dat enkele van deze zeer gewaardeerde medewerkers onmiddellijk hun bijdrage aan het OCC Spuikwartier uit hun CV op LinkedIn hebben gepoetst. Terwijl je normaliter toch trots zou mogen zijn op je bijdrage aan zo'n spraakmakend project.

Eerder was ons al opgevallen dat de voormalige projectdirecteur in de zomer van 2015 halsoverkop zijn website had opgeschoond, nadat bekend was geworden dat hij eerder voor Archiment, een dochteronderneming van Volker-Wessels, heeft gewerkt. Projecten van voor de oprichtingsdatum van D2 Ontwikkeling (Archiment periode) werden opeens onder de naam van D2 Ontwikkeling gepresenteerd. Ook de bemoeienis met Tivoli Vredenburg (de voormalige projectdirecteur noemde dit eerder zijn levenswerk) werd tactisch ingekort na publicatie van het rapport van de Utrechtse Rekenkamer. Waarom moet dit achteraf – worden verhuld?

En hoe zit het met de positie van de door de raad gemandateerde directeur Ontwikkeling van DSO? Boze tongen beweren dat ook deze gewaardeerde medewerker van zijn verantwoordelijkheden voor het OCC is ontheven en vervangen door een andere projectdirecteur. En hoe zit het dan met het mandaat van de raad? Is deze verantwoordelijkheid zomaar overdraagbaar?

Inmiddels is gebleken dat het project toch niet zo voorspoedig verliep als steeds door de wethouder werd gesuggereerd. Sinds de zomer bemoeien twee vooraanstaande sympathisanten zich vanuit het college rechtstreeks met het project: burgemeester Van Aartsen en wethouder Van Engelshoven. Twee bestuurders die bovendien onlangs hun vertrek uit de Haagse gemeentepolitiek hebben aangekondigd.
Hoe moet vervolgens de interventie van de burgemeester worden begrepen: "Ik ben maar eens met de topman van de aannemer gaan praten. Voor dat gesprek stonden we als kemphanen tegenover elkaar en nu praten we weer op zakelijke basis….(einde citaat, interview Van Aartsen 31.12.2016)
Het is op zich begrijpelijk dat dergelijke gesprekken plaatsvinden. Om hierover te lezen in de krant zal echter geen van de betrokkenen (met uitzondering van de persoon in kwestie) kunnen waarderen. Van Aartsen etaleert bovendien dat hij geen kaas gegeten heeft van het functioneren van 'de markt' en wat er vanuit de bouwer met hem gedeeld is. Deze interventie maakt voor de bouwers slechts duidelijk dat Den Haag wanhopig is en rijp is om naar de slachtbank (de Raad van Deskundigen) gevoerd te worden.

23. Concessies aan Welstand

Welstand heeft haar werk beter gedaan dan de projectorganisatie. Men heeft afgedwongen dat er een alzijdig gebouw ontworpen wordt, terwijl al bij de presentatie van de prijsvraag de selectiecommissie ondanks de zorgvuldig geplaatste bomen had kunnen zien dat langs de Schedeldoekshaven de sierkolommen ontbraken. Verhuld wordt echter hoe dit wezenlijke manco in het ontwerp via een list / achterdeur door de opdrachtgever betaald wordt. De opdrachtgever laat toe dat er 20% minder zonnepanelen op het dak gemonteerd worden op een wel erg uitgeklede constructie die een vijfde gevel en de patio's onwaardig zijn. Beter gezegd de bezuinigingen van het consortium, het niet alzijdig ontwerpen van het OCC wordt nu gecorrigeerd door het reduceren van het aantal zonnepanelen. Deze reductie betekent

niet alleen dat er op de bouwkosten bespaard wordt maar ook dat de duurzaamheidsscore overboord gezet wordt. Een door de gemeenteraad hoog gewaardeerd aspect waar mee de winnaar extra punten gescoord heeft en mede de winst in de wacht gesleept heeft. Het overboord zetten van de duurzaamheidseis betekent ook dat de gebruikers 50 jaar lang hogere energiekosten zullen moeten opbrengen.
De concessies gedaan aan welstand worden betaald op een wijze die niet door de beugel kan, namelijk kwaliteitserosie en hogere exploitatie lasten.
Deze list wordt standaard verhuld met de argumentatie dat nog steeds voldaan wordt aan het bouwbesluit. Een tekst die (te) vaak gebruikt wordt om strikt minimale kwaliteitseisen te verdoezelen.

De wekker loopt af: de coalitie is nu aan zet CDA en VVD hebben - met instemming van de oppositiepartijen - piketpaaltjes geslagen door te eisen dat het goedgekeurde Definitief Ontwerp de toets van Welstand, Budget en Exploitatie kan door staan. Hierover kunnen wij kort zijn:

- het winnende aanbod voldeed niet aan het goedgekeurde Programma van Eisen 29.09.2014;
- het uitgewerkte en inmiddels vergunde plan (dus NIET het DO) voldoet niet meer aan het winnende aanbod en nog minder aan het Programma van Eisen;
- tijdens de uitwerking naar het DO zijn belangrijke manco's zoals de hoogte van het binnenplein/ entreehal of de hoofd entree aan het Spuiplein niet gecorrigeerd,
- ook zijn er dominante bezuinigingen in het plan doorgevoerd hetgeen als een schending van de aanbestedingsregels gezien kan worden. Natuursteen mogen verwachten/kopen en Pleisterwerk krijgen is een heel verschil. Van het referentiekader Bikini Complex Berlijn (ruim, open, transparant) naar een stations onderdoorgang (gesloten en krap) of van Dogenpaleis naar een Vinexwijk annex buurthuis zijn grote verschillen die tengevolge van bezuinigingen (= onderhandelen) ontstaan zijn;
- het DO is nu meer dan een half jaar (planning was 19 april, geaccepteerd door opdrachtgever) in de mist verhuld zonder openbare toetsing van de plannen en onderbouwd inzicht in de wijzigingen ten opzichte van het PVE resp. 'het winnende ontwerp';
- de risico's voor de opdrachtnemer nemen met de dag af en die van de opdrachtgever worden met de dag groter omdat de laatst steeds toegeeft in plaats van naleving van de overeenkomst te vorderen;
- Welstand heeft ook haar vinger gelegd op het gegeven dat de hoge ambities niet gerealiseerd zijn en vooral door NIEMAND geborgd worden. De verleende omgevingsvergunning is door inconsistente documenten multi-interpretabel geworden waardoor handhaven heel moeilijk wordt;
- de door de gemeente en het consortium aangestelde SUPERVISOR klaagt slechts over het gebrek aan gemeentelijke visie en de behoefte aan verrassingen (surprises). Aan de andere kant stelt de SUPERVISOR dat de spreadsheets van de Grondexploitatie goede stedenbouw frustreren;
- Bronnen uit het Consortium laten optekenen in Den Haag Centraal dat onenigheid over de kosten geleid heeft tot bezuinigingen (Natuursteen naar Pleister werk, van Versailles naar Vinex detaillering)
- Inmiddels erkent het college dat er tussen gemeente en Cadanz enkele discussies met betrekking tot (onder meer, dus niet alleen) financiën spelen. En dat deze geschilpunten worden voorgelegd aan een (nadrukkelijk niet juridische) Raad van Deskundigen, die opereert onder de vleugels van de Raad van Arbitrage. En dat een bindende uitspraak wordt verwacht tegen de tijd dat de bouw al is gestart. Met welke gevolgen voor de kwaliteit van het project resp. het projectbudget?!

Bezuinigen/ heronderhandelen is een contractuele doodzonde en maakt voor aanbestedingen de gemeente Den Haag een dubieuze partner.

Hoever mag het consortium van het college met of zonder instemming van de raad doorgaan met bezuinigen en resultaatsoptimalisatie. Wat nu mis gaat komt ooit terug op de rekening

van de gemeenschap bij het onderhoud of door herstel van schades.

Wanneer gaat de raad beseffen dat er op 01.07.2015 geen keuze was en dat de beoordelingscommissie slechts een stempelkussen was, dat een wedstrijd die maanden eerder al gefinisht was achteraf en voor de bühne moest legitimeren.
Wanneer gaat de raad beseffen dat een project dat op drijfzand gepland wordt de tand des tijds niet zonder groot en ingrijpend herstelwerk kan overleven. Het plan der kunsten gaf dat reeds aan toen de 3 gebruikers gezamenlijk extra Euro 1.800.000/jaar aan OCC gerelateerde subsidies aanvroegen. Subsidies die ten koste gaan van andere cultuur projecten.

24. Privaat versus Publiek

De gemeente als zowel opdrachtgever (privaat) middels een geïntegreerde overeenkomst met de opdrachtnemer gebruikt haar publieke rol (hoeder van het gemeenschappelijk belang) als bevoegd gezag om haar tekort schietende opdrachtnemer een uitweg te bieden. De opdrachtgever verlaat daarmee haar sterke positie van opdrachtgever die naleving van de overeenkomt kan en moet vorderen binnen de kaders van de overeenkomst.

Dat de wethouder zich als contractmanager uitspreekt en stelt dat de achtergevel zo gecontracteerd is als aangeboden is niet correct en schadelijk voor het project en de gemeenschap. De opdrachtgever heeft in eerste instantie opdracht gegeven voor het ontwerpen en realiseren van een complex in overeenstemming met het Programma van Eisen(met daar overheen de nota's van inlichtingen). Een complex dat voldoet aan de wet en regelgeving (o.a. ten aanzien van gebruik). In de prioriteitsvolgorde van gecontracteerde documenten staat het voorgaande ver boven het voor de vergunning ingediende plan.

De bewijsplicht of het ontwerp voldoet ligt bij de opdrachtnemer. Nu een geheel onafhankelijk adviescollege aanvankelijk duidelijk documenteert dat het ontwerp niet aanvaardbaar is, kan gesteld worden dat de tekst van de wethouder niet bevorderlijk is voor de positie van de gemeente. Wij weten allemaal dat een wethouder zo iets zwaarwegends niet zonder ruggespraak uitspreekt. Het is dus duidelijk dat de projectorganisatie niet naar de letter en de geest van de overeenkomst handelt, de wethouder onzorgvuldig en/of onvolledig informeert, waardoor de opdrachtgever zijn positie zelf ondermijnt en gunste van de opdrachtnemer.
Het niet consistent conform de UAV Gc handelen heeft tot resultaat dat de wethouder de opdrachtnemer via de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) in bescherming neemt.

- Door de AWB te gebruiken om bezwaren tegen de omgevingsvergunning Spaghettiwerk te neutraliseren. Een enorme opluchting voor de bouwers.
- Door nu via de AWB de termijn voor de behandeling van de omgevingsvergunning te verlengen waardoor de opdrachtnemer ontsnapt aan de niet te ontgane vaststelling dat hij te kort is geschoten en verantwoordelijk is voor zijn falen om het DO tijdig, compleet, goed en in overeenstemming met de overeenkomst uit te werken.

Terwijl de wethouder zonder nuance naleving kan eisen, accepteert de opdrachtgever zonder meer het tekortschieten van de opdrachtnemer, gaat hij zonder verdere discussie tijd inleveren en zet hij de deur open voor gefaseerde ingebruikname. Zonder blikken of blozen neemt de opdrachtgever hier kennelijk de verantwoordelijkheid voor de door de opdrachtnemer veroorzaakte tekortkomingen en de gevolgen daarvan over. Daar waar de opdrachtgever een schadeloosstelling of een boete van ruim Euro 7.000.000, in handen had om het maandenlang falen van het consortium aan de kaak te stellen, maakt hij zijn positie nog zwakker dan die al was.

Wie tolereert dat een overeenkomst niet nagekomen wordt? Dat de partij die feitelijk contractueel zal moeten presteren door de opdrachtgever in de watten gelegd wordt?
En de vraag komt nu onvermijdelijk op: welk belang daarmee is gediend?

25. Waar staan we nu – met de blote voeten op het koude zeil

Wie weet nog wat de status van het werk is. Alle processen en procedures worden genegeerd en er is onduidelijk welke producten welke status hebben. Nu de omgevingsvergunning verleend is moeten wij echter vast stellen dat volstrekt onduidelijk is wat er vergund is tenzij het bevoegde gezag nu omgevingsvergunningen afgeeft volgens een cafetaria systeem waarin de opdrachtnemer vrijelijk kan shoppen en zo de vrijheid heeft om te hanteren wat haar het beste uitkomt.
Zo zijn er 2 verschillende en tegenstrijdige berekeningen van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) opgenomen in de vergunning. Welke wordt gehanteerd? Er worden vier (!) documentenlijsten vermeld. Ook kan eenvoudig worden vastgesteld dat constructieve delen ontbreken die wel op de bouwkundige tekeningen staan en wijkt de berekende constructie weer sterk af van de bouwkundige constructie.

Het is overduidelijk dat niemand bij de gemeente nog de regie heeft, niet op de werkvloer, niet bij het bevoegde gezag en zeker niet in het college nu de kapitein (Schetino van Aartsen) voor dat hij het schip verlaat matroos Wijsmuller publiekelijk voor schut heeft gezet en daarmee voor de aannemer en instellingen ongeloofwaardig heeft gemaakt.

26. Samenvattend.

Hoe vaak mag het college de raad en de burgers bij de neus nemen op het dossier Spuiforum – OCC Spuikwartier?

Het aanbod was niet wat er bij het bekendmaken van de winnaar gepresenteerd werd. Er was toen slechts een keuze uit één omdat de projectorganisatie combinatie BAM|Ballast|OMA (met een duidelijk goed plan) buiten competitie en buiten beoordeling geplaatst heeft en Heijmans willens en wetens een spek en bonen aanbieding ingeleverd heeft.
Het gemankeerde winnende ontwerp is zo extreem gemuteerd dat het betiteld kan worden als een plakbandplan met enorme risico's voor de exploitatie.
Er zijn veel kostenconsequenties buiten het budget geparkeerd zoals het verlies van ruim 100 parkeerplaatsen ten gevolge van ontwerpkeuzen. Het buiten de demarcatie brengen van kosten leidt tot het verhullen van de reële projectinvestering of de lasten die het gevolg zijn van keuzen ten behoeve van het OCC ontwerp. Met het laatste gedrag kan zonder meer vastgesteld worden dat het projectmandaat qua budget overschreden wordt. Het project mandaat qua tijd is met zekerheid overschreden en de geëiste en gecontracteerde kwaliteit wordt niet geleverd waardoor dat aspect van het mandaat ook overschreden is.

Wat kan er nog gered worden van project waar van niemand weet welke kant het uitgaat omdat het uithanden gegeven is aan een Raad van Deskundigen.

Dat de raad niet goed geïnformeerd wordt blijkt meer en meer uit het gegeven dat het DO in nevelen gehuld blijft, de planning overschreden wordt en nu (gefaseerde ingebruikname = geen oplevering) heronderhandelingen op de agenda staan. Geïntegreerde contracten zijn geen Sinterklaas. Maar de raad mag dat pas weten als de wethouder helemaal de fuik is ingezwommen en de haak heeft ingeslikt en ontbinden van de overeenkomst echt onmogelijk geworden is.

Het college probeert, om voor hem moverende

redenen, te voorkomen dat er geconcludeerd wordt dat de aanbieding niet voldeed, dat de aanbieder in zijn uitwerking tekortschiet en daar op gewezen moet worden met de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden plus schade vergoeding te eisen. Het is echter helaas de enige duidelijke conclusie die getrokken kan worden.
Dat het zo ver heeft kunnen komen kan gezien de geschiedenis van het Spuiforum en het OCC Spuikwartier niet verwonderlijk zijn. Het gehele proces was gefundeerd op drijfzand, namelijk een onduidelijke en variabele vraagspecificatie.

“Zonder goede vraag (Programma van Eisen) is het krijgen van een goed antwoord zowel in de politiek als in de Bouw een kwestie van geluk".

27. Advies.

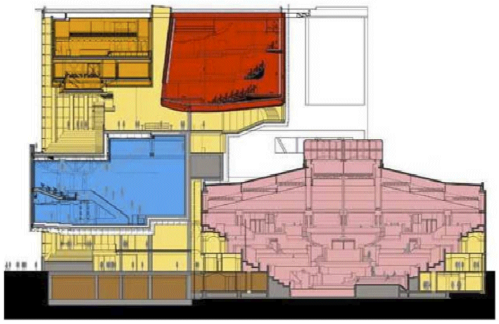
Gemeenteraad, neem uw verantwoordelijkheid, maak een pas op de plaats en laat een raadsonderzoek doen naar het Spuiforum – OCC Spuikwartier– drama door echte onafhankelijke onderzoekers en laat bij dat onderzoek tevens de DSO-cultuur onder de loep nemen.

Houdt de Omgevingsvergunning aan en vraag het college om de beoordeling van het voorliggend plan (Definitief Ontwerp?) op basis van het door de raad vastgestelde PVE overeenkomstig het contract met BE|VS (verificatierapport) te presenteren en toe te lichten. Vraag het college tevens om een integraal overzicht van de financiële consequenties met inbegrip van de verschrijvingen naar de grondexploitatie.
Draag het college op om een werkelijk onafhankelijke, objectieve en transparante second-opinion van de exploitatie van het cultuurcomplex op te laten stellen en te presenteren aan de raad.
Vraag het college tot slot om verantwoording af te leggen over de gang van zaken bij de aanbesteding, de uitwerking van het Definitief Ontwerp en de mogelijkheden om de boeteclausules cf. het contract met BE|VS in werking te stellen. Maak daarbij een eind aan de (misplaatste en overbodige) geheimzinnigheid met betrekking tot uitwerking van de vastgestelde kaders.
Pas nadat de stand van zaken inzichtelijk en transparant kan worden beoordeeld aan de hand van de vastgestelde kaders mbt planning, plankwaliteit, budget en exploitatie kunnen vervolgstappen worden bepaald.

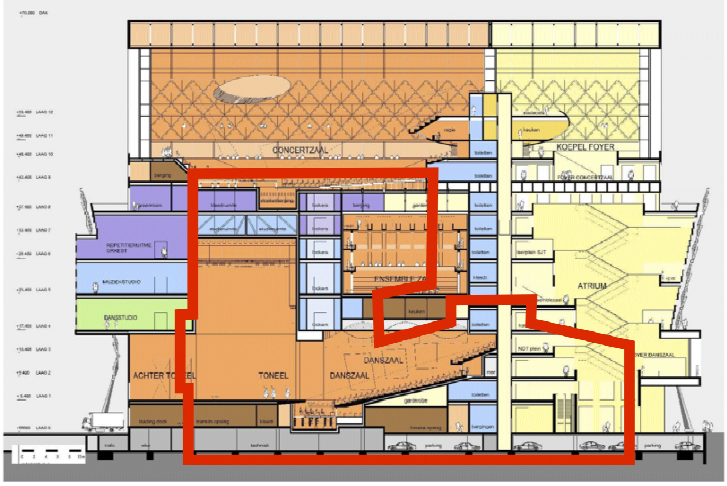
Neem een voorbeeld aan het Amersfoortse Raadsonderzoek naar het Eemhuisdrama. Of het onderzoek van de Rekenkamer in Utrecht naar het debacle Tivoli/Vredenburg, waar men achteraf de vele en aanzienlijke tegenvallers met de mantel der liefde ("onvoorzien resp. onvermijdbaar") heeft bedekt.
Anders dan in Amersfoort en Utrecht kan in Den Haag nog worden ingegrepen voordat de bouw van start gaat. Te weten op basis van expliciet voorzienbare en vermijdbare "tegenvallers", nog voordat deze zich daadwerkelijk voltrekken.....

Utrecht
140 miljoen euro

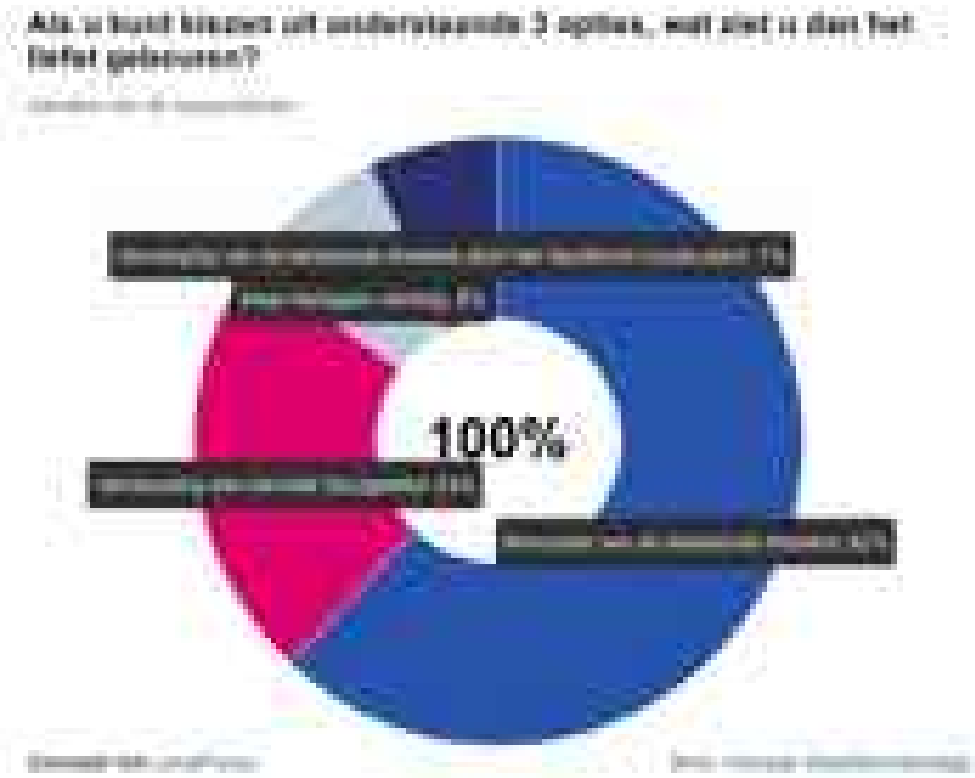
Spuiforum
181,1 miljoen euro??



MUZIEKPALEIS VREDENBURG UTRECHT



SPUIFORUM DEN HAAG



Logistiek Voor bezoeker vanaf Spuiplein

HOE BEREIKT MEN DE CONCERTZAAL?

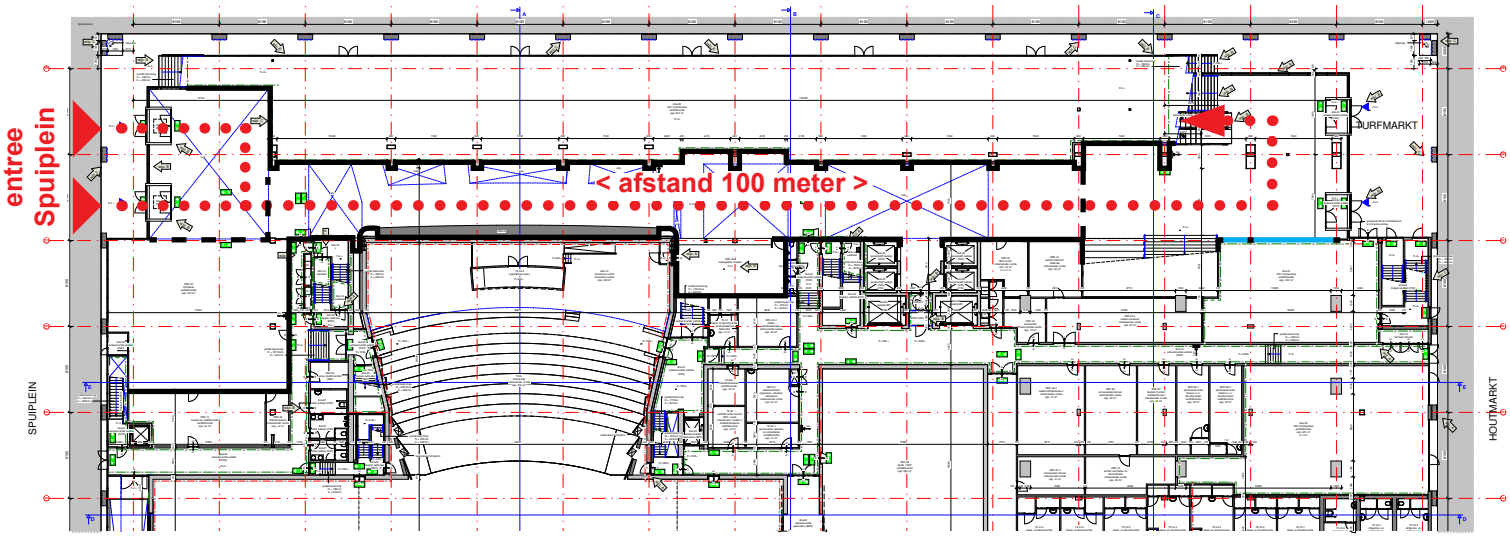
De hoofdingang van de vlakke-vloer-concertzaal (eis uit het Programma van Eisen) ligt op een hoogte van 12,52 m (in woningbouwtermen op de vijfde bouwlaag) (één meter boven de vlakke vloer die op +11,52 m ligt). De meeste mensen zullen dus niet de trap maar de roltrap nemen. Vanaf het Spuiplein, bij de uitgang van de parkeergarage, kan men door twee ingangen het OCC binnen gaan. Kiest men de linker ingang, dan stuit men 9,60 m achter de tochtdeur op een blinde muur en moet men rechtsaf naar de meer dan 100 m lange gang die “entreehal” wordt genoemd. Kiest men de rechter toegang, dan loopt men recht door, door deze gang met een breedte van 7,00 meter en een hoogte van 4,07 m, hier en daar voorzien van openingen in het plafond, naar de roltrappen. De wanden van de gang bestaan links uit de blinde achtergevel van commerciële ruimte aan de Turfmarkt en rechts o.a. uit de blinde wanden van een trappenhuis en de theaterzaal. Dan verschijnen de kassa, de liftenhal, BHV-ruimte, een blinde wand en de tribunetrap naar de eerste etage.

Aan het eind van de gang maakt men een U-bocht en neemt de roltrap naar de eerste etage. en in het verlengde daarvan, dwars door de groep wachtenden bij de kaartcontrole van de theaterzaal heen, naar de tweede etage. Daar arriveert men niet vrij in de ruimte, zoals in de Bijenkorf, maar in een gesloten hal. Men maakt weer een U-bocht en loopt via een gesloten gang van 3,12 m breed met 30 minuten brandwerende wanden naar de kaartcontrole, die zich bevindt op een punt waarop ook vier liften uitkomen. Dat wordt proppen en duwen (zie detailtekeningen). Na zo’n 35 m bereikt men de foyer en kan men de trap op om een meter hoger de concertzaal te betreden.

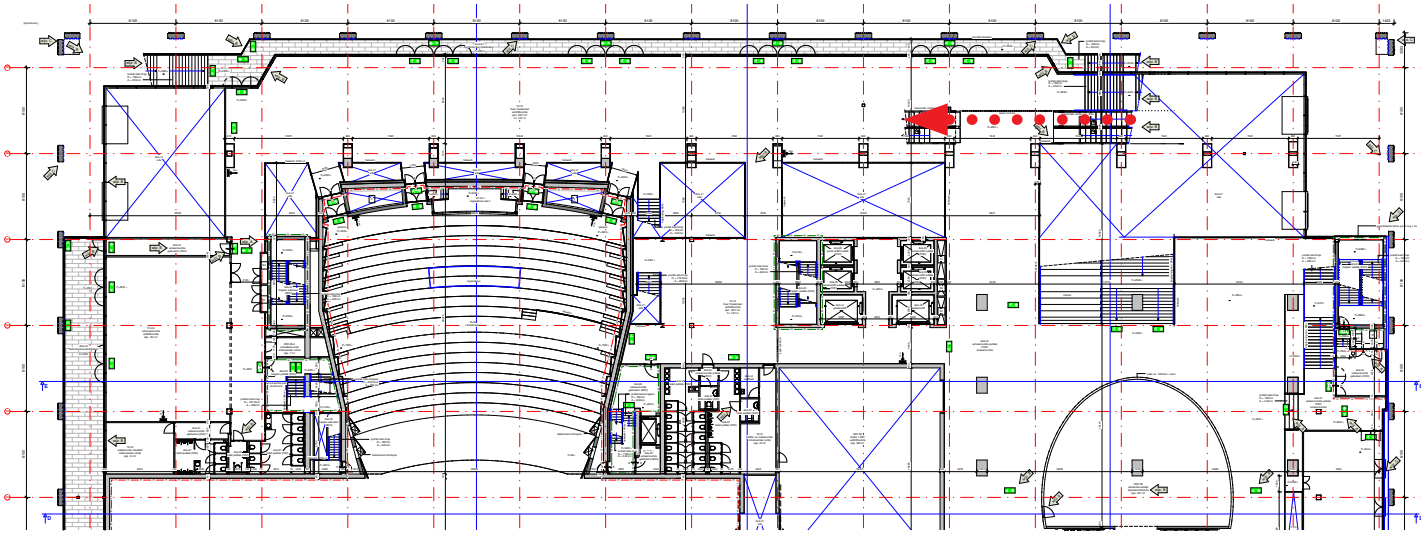
Heeft men kaartjes voor het eerste balkon dan neemt men in de roltraphal de volgende roltrap, naar de derde etage. Men komt uit in een volgende gesloten roltraphal. Meteen boven aan de roltrap, gevaarlijk zonder uitloopruimte, moet men rechtsaf naar de 30 minuten brandwerende gang, en meteen weer linksaf vlak voor de kaartcontrole. Mengen met bezoekers die uit de vier liften komen. Na de controle meteen linksom door een gang van 3,25 m breed (niet botsen tegen een kolom breed 86 cm met slanghaspel, recht vooruit in de gang) bereikt men de foyer. Na ca. 15 m bereikt men de trappen naar het eerste balkon.

Het tweede balkon bereikt men via een vierde roltrap. Meteen linksom passeert men in de “verkeersruimte publiek” de balie van de Receptie Koninklijk Conservatorium. Linksom, eind van de gang deur door, links om, deur aan rechterhand in naar een gang van 2,10 m breed en 28 m lang, op drie plaatsen door kolommen versmald: “verkeersruimte gebruikers”.
Op weg naar een prachtig concert bereikt men het tweede balkon via een gangetje waarop zeven deuren uitkomen van kantoren van het Koninklijk Conservatorium: drie administratiekantoren, archief, bibliotheek, opslag en werkkast. Typisch de sfeer voor een feestelijk avondje uit.
Wil men deze route vermijden, dan moet men zonder lift of roltrap de stalen trap op om 5,40 m hoger het tweede balkon te bereiken. In strijd met de belofte van het Voorlopig Ontwerp: “Deze liften zijn toegankelijk voor publiek en bedienen alle verdiepingen”.

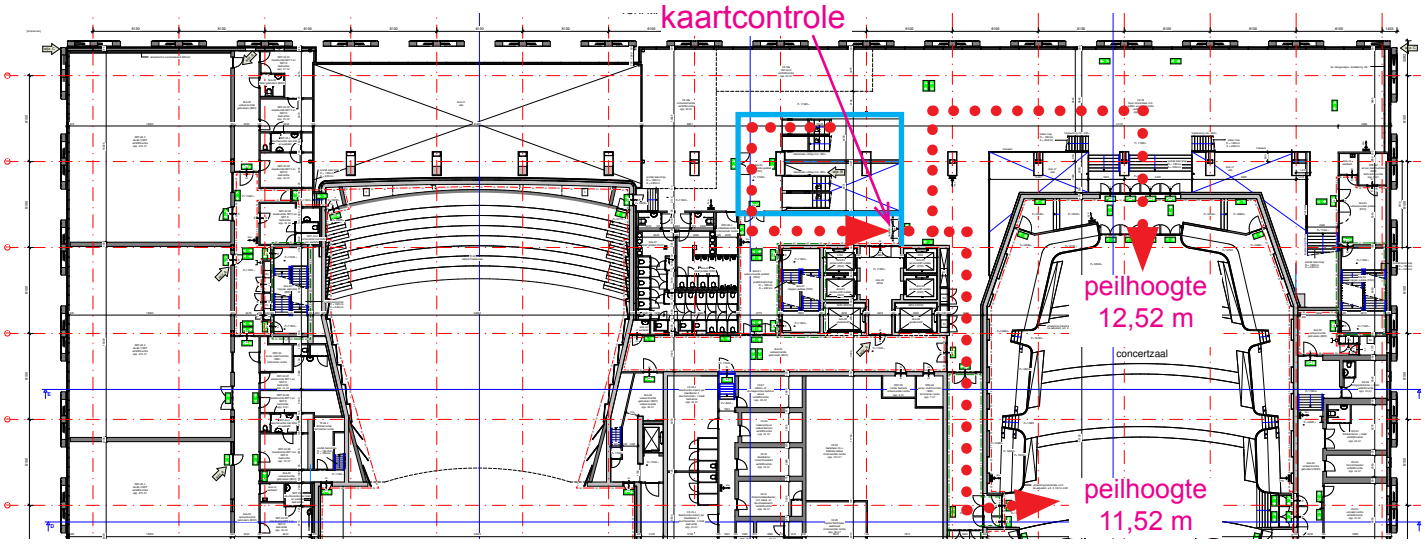
Logistiek Voor bezoeker vanaf Spuiplein



begane grond

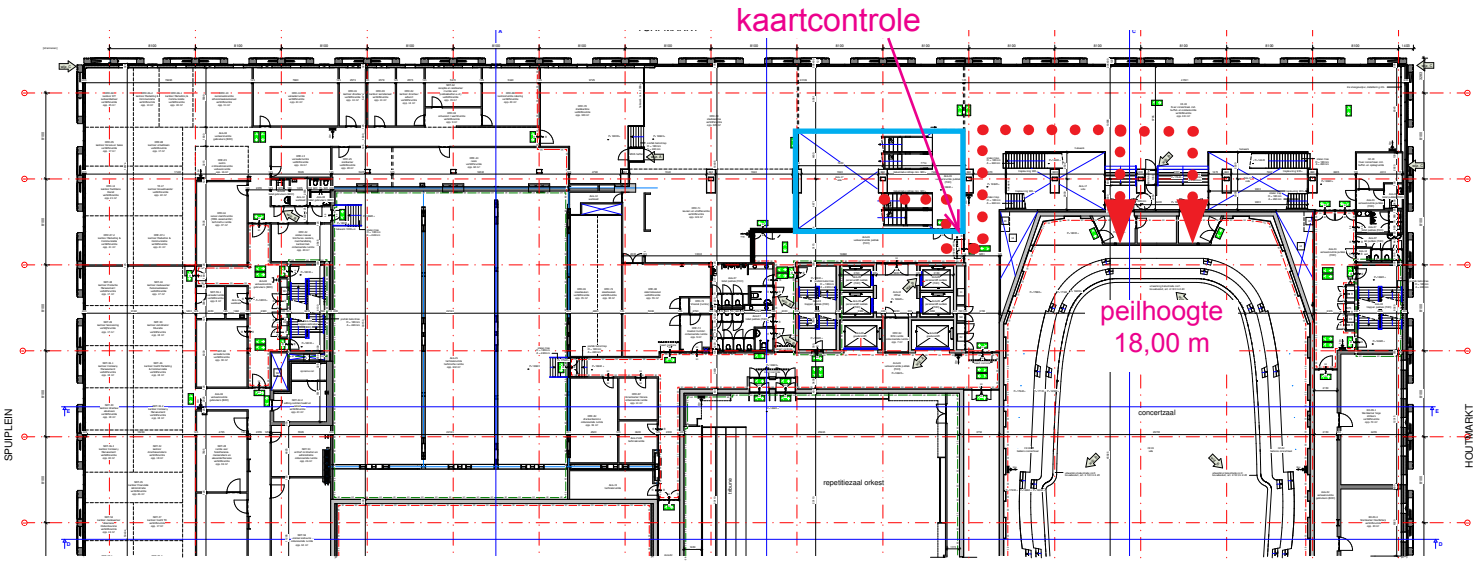


1e verdieping

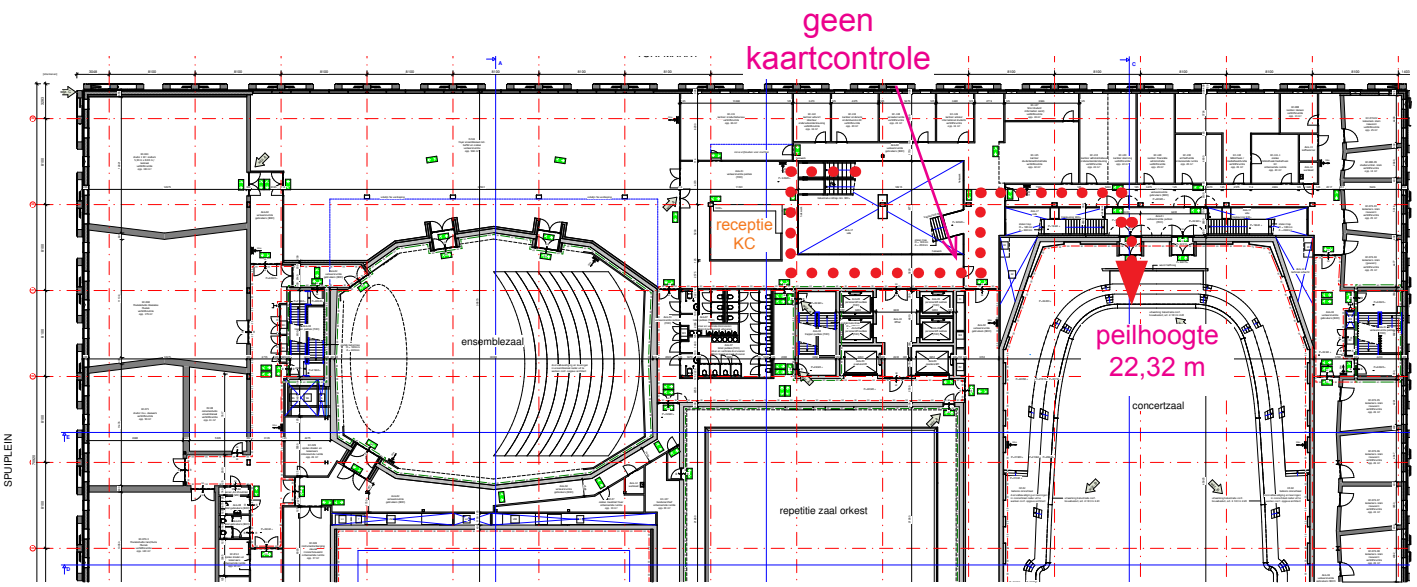


2e verdieping

Logistiek Voor bezoeker vanaf Spuiplein

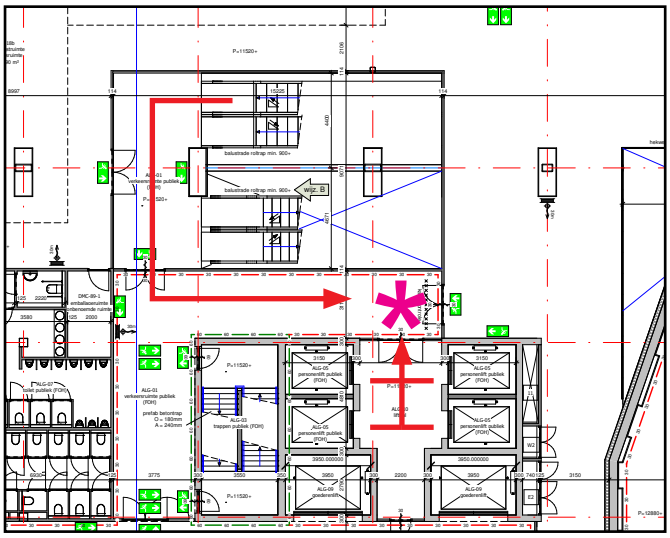


2e verdieping



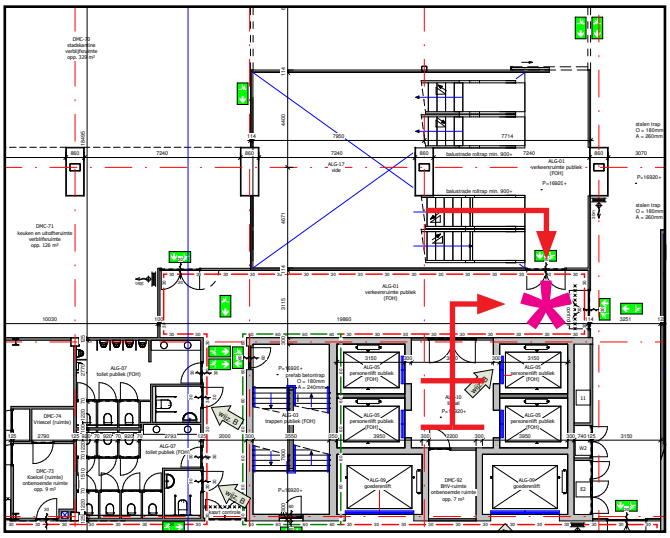
3e verdieping

botsing lift-roltrap-kaartcontrole



fragment 2e verdieping

opstuwing bovenkant roltrap-lift-kaartcontrole



fragment 3e verdieping

Getoond:

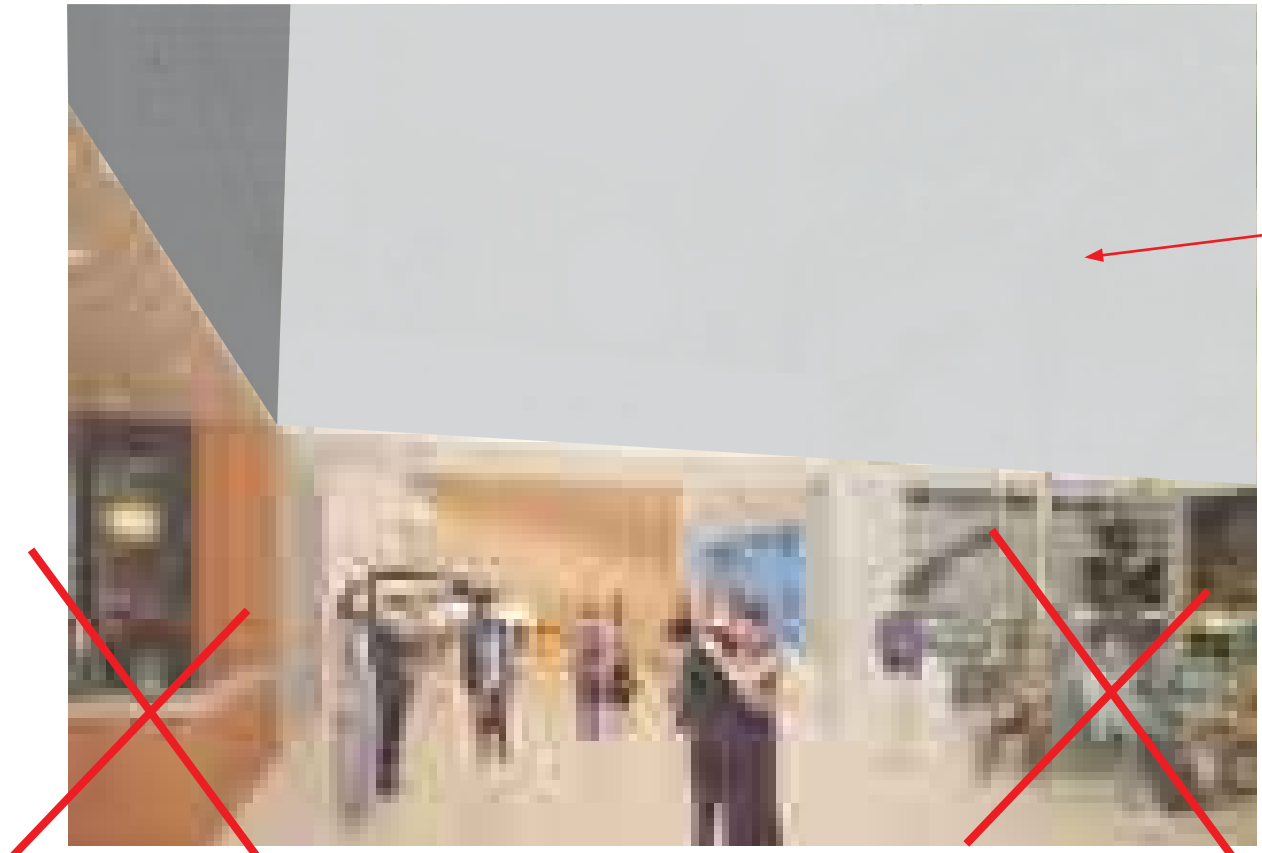
Open zicht vanuit entree naar Spuiplein voer twee lagen naar theaterzaal.

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ingediend:

Open zicht vanuit foyer theaterzaal naar spuiplein verdwenen door dichte wand op eerste laag bij entree vanuit spuiplein.

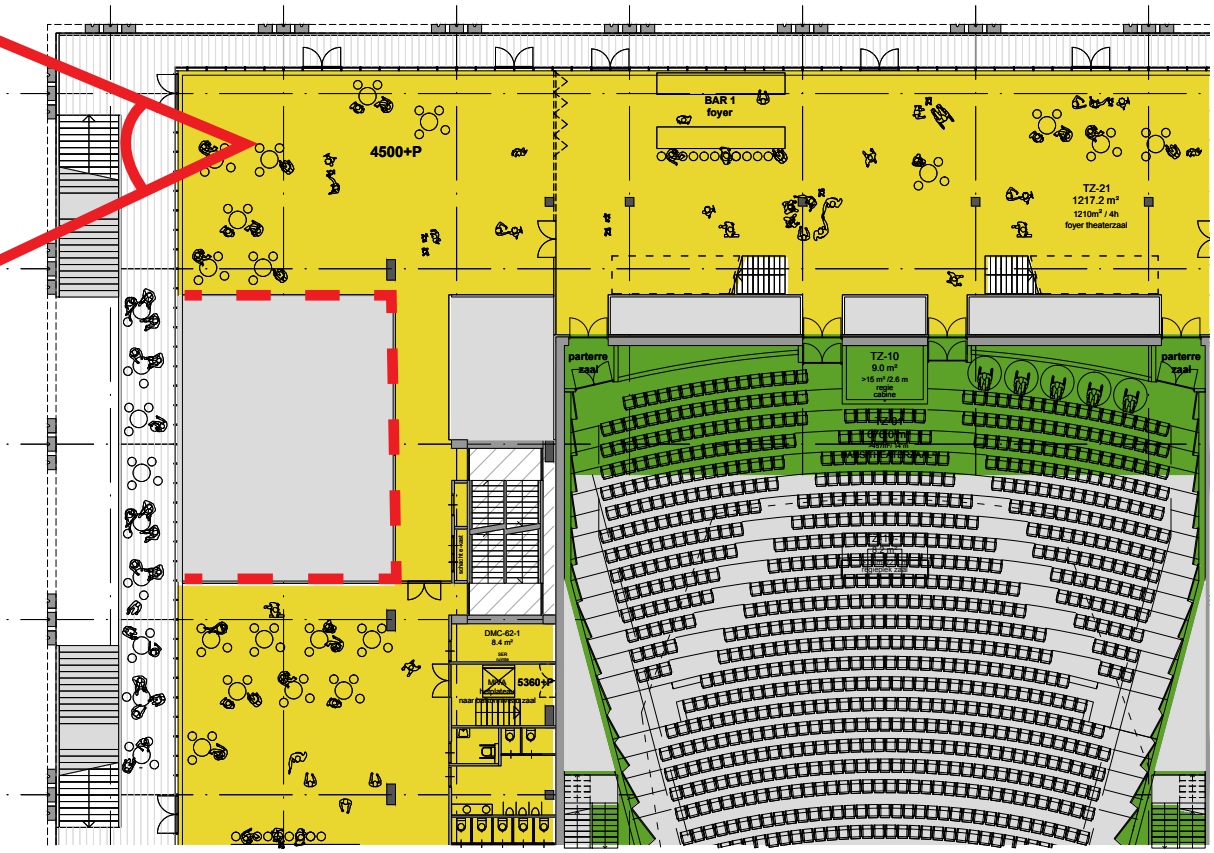
21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



Getoond: uitzicht vanuit de foyer naar het spuiplein en de Nieuwe Kerk

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

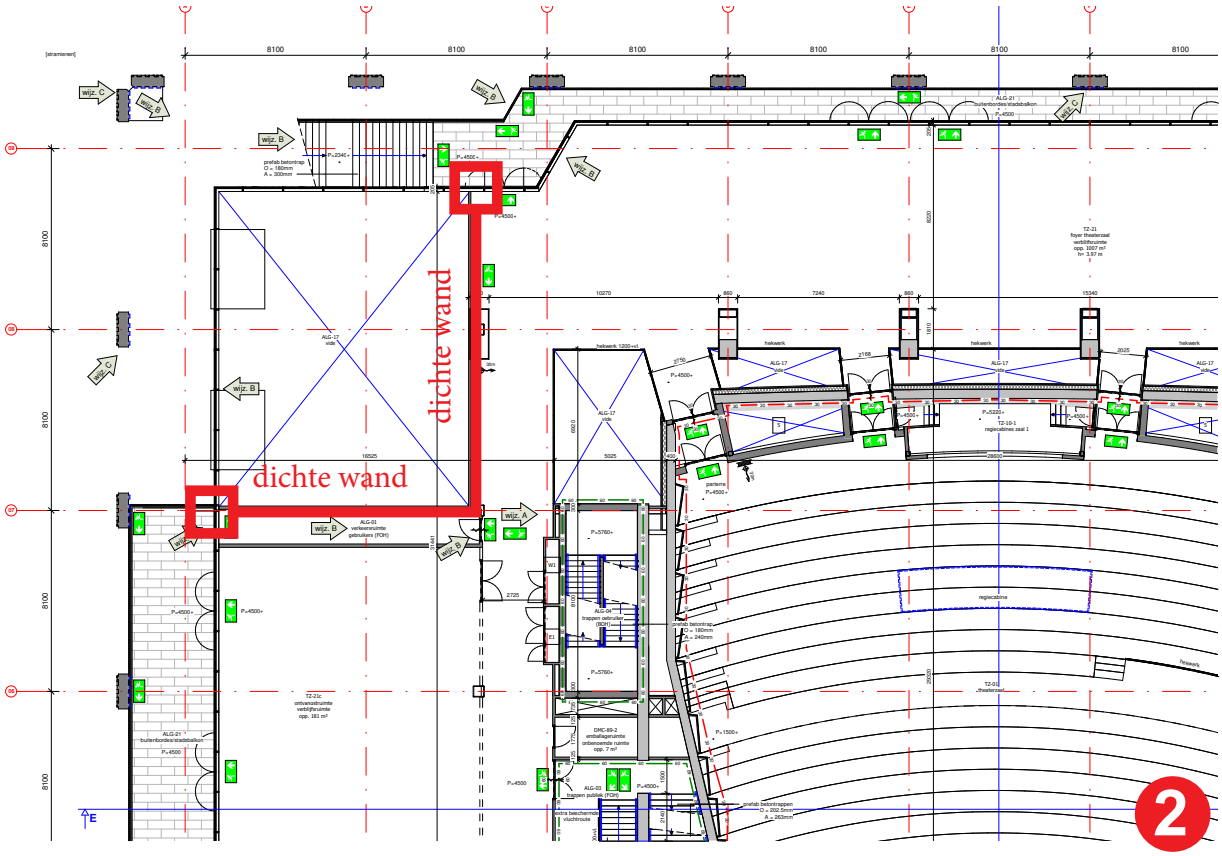
zicht op Nieuwe kerk vanuit foyer



Ingediend: dichte wand vanuit foyer geen zicht op Nieuwe Kerk

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

zicht op Nieuwe kerk vanuit foyer verdwenen door dichte wand



Getoond:

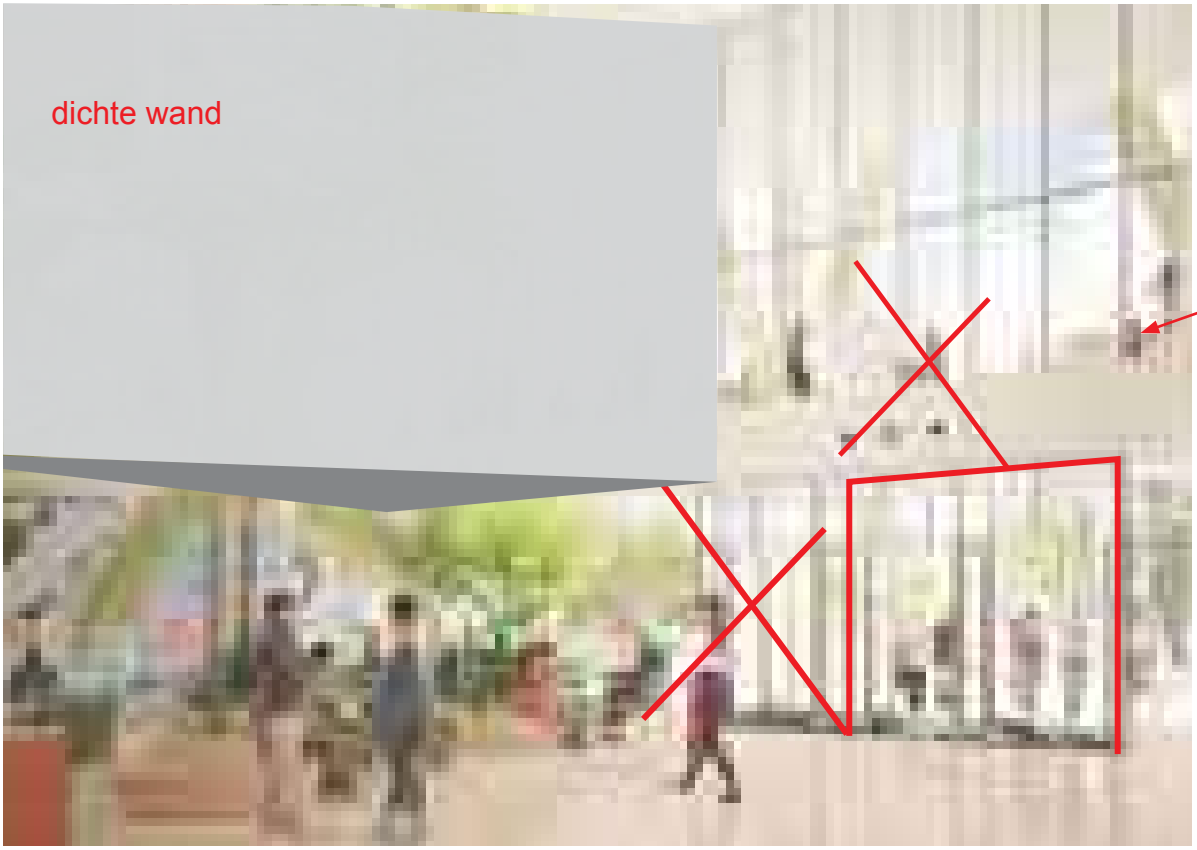
terras boven entree

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ingediend:

terras verdwenen boven entree,
dichte wand.

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



terras verdwenen

Getoond:

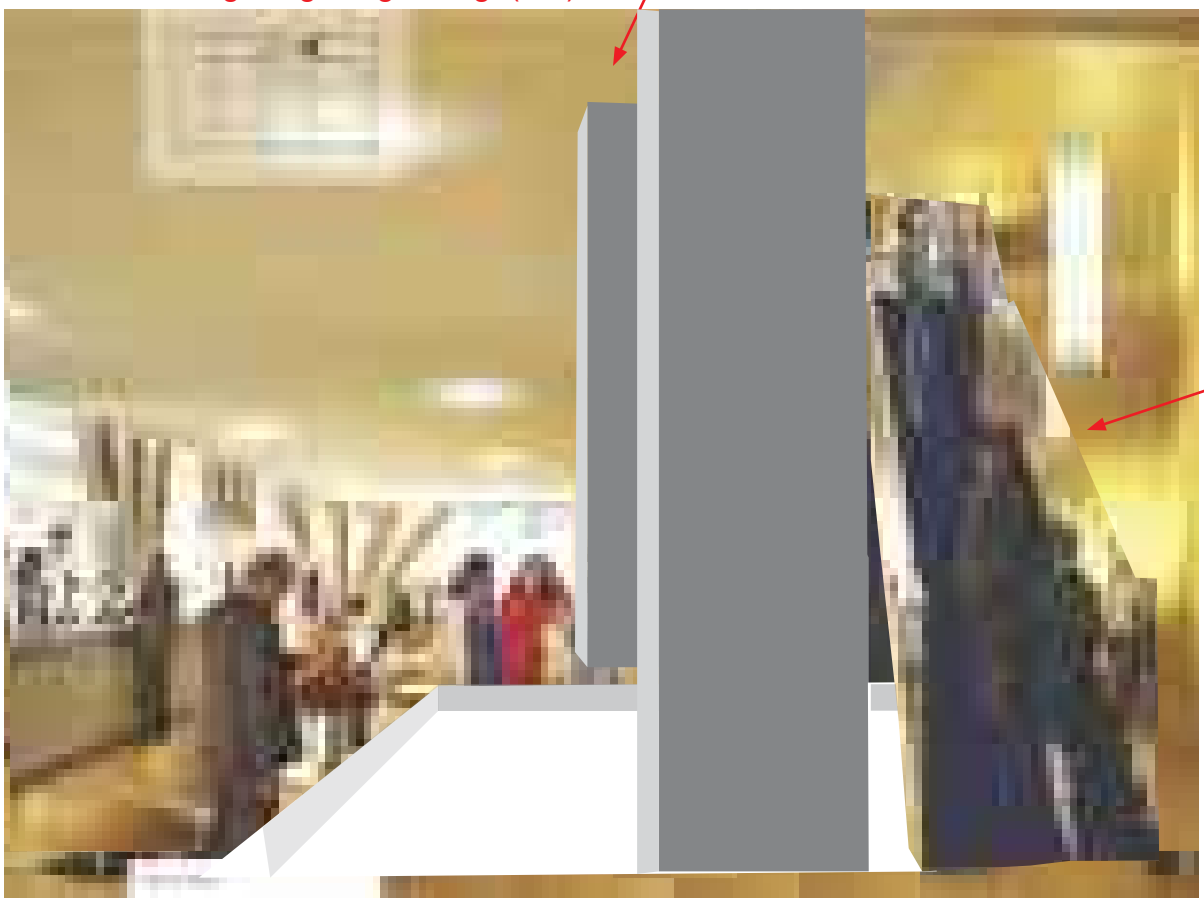
21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

foyer concertzaal zonder kolommen

Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

structuur van grote schijven in de foyer voor concertzaal op tekening boekenkast genoemd.

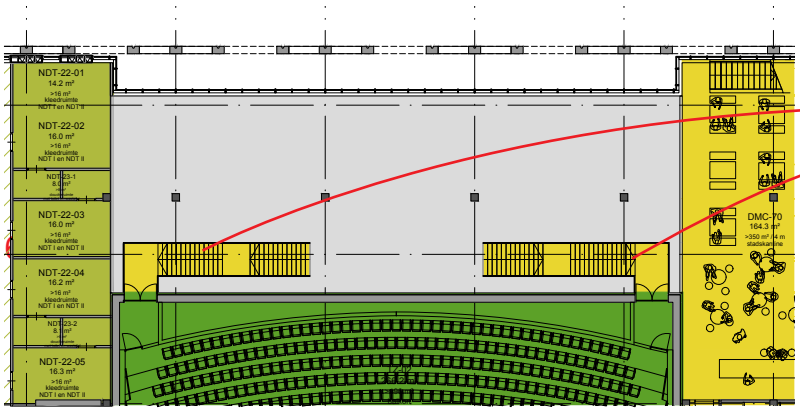


trap verplaatst

Getoond:

Monumentale trappen vanuit foyer naar entreee's balkon theaterzaal

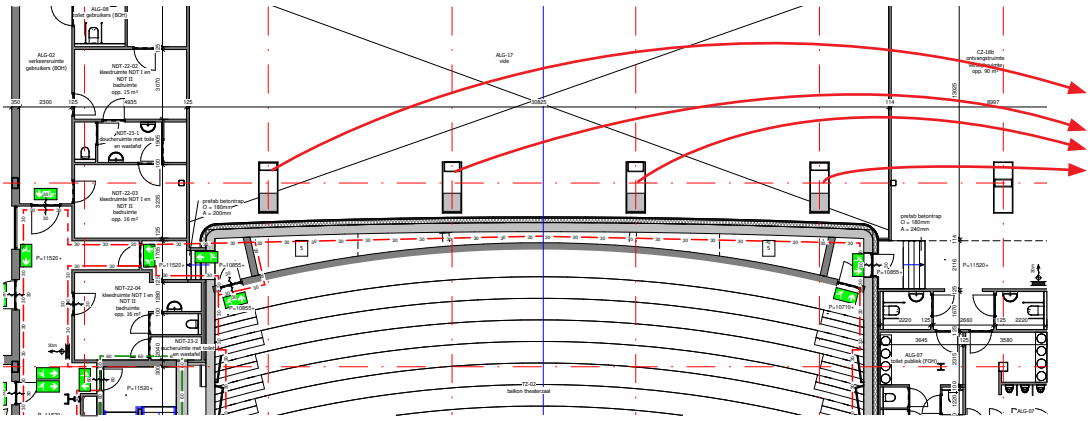
21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)



monumentale trappen
naar balkon

Ingediend:

Monumentale trappen verdwenen!
Entree balkon theaterzaal kruip door sluip door
en grote kolommen tegen theaterzaal



grote kolommen
voor theaterzaal!

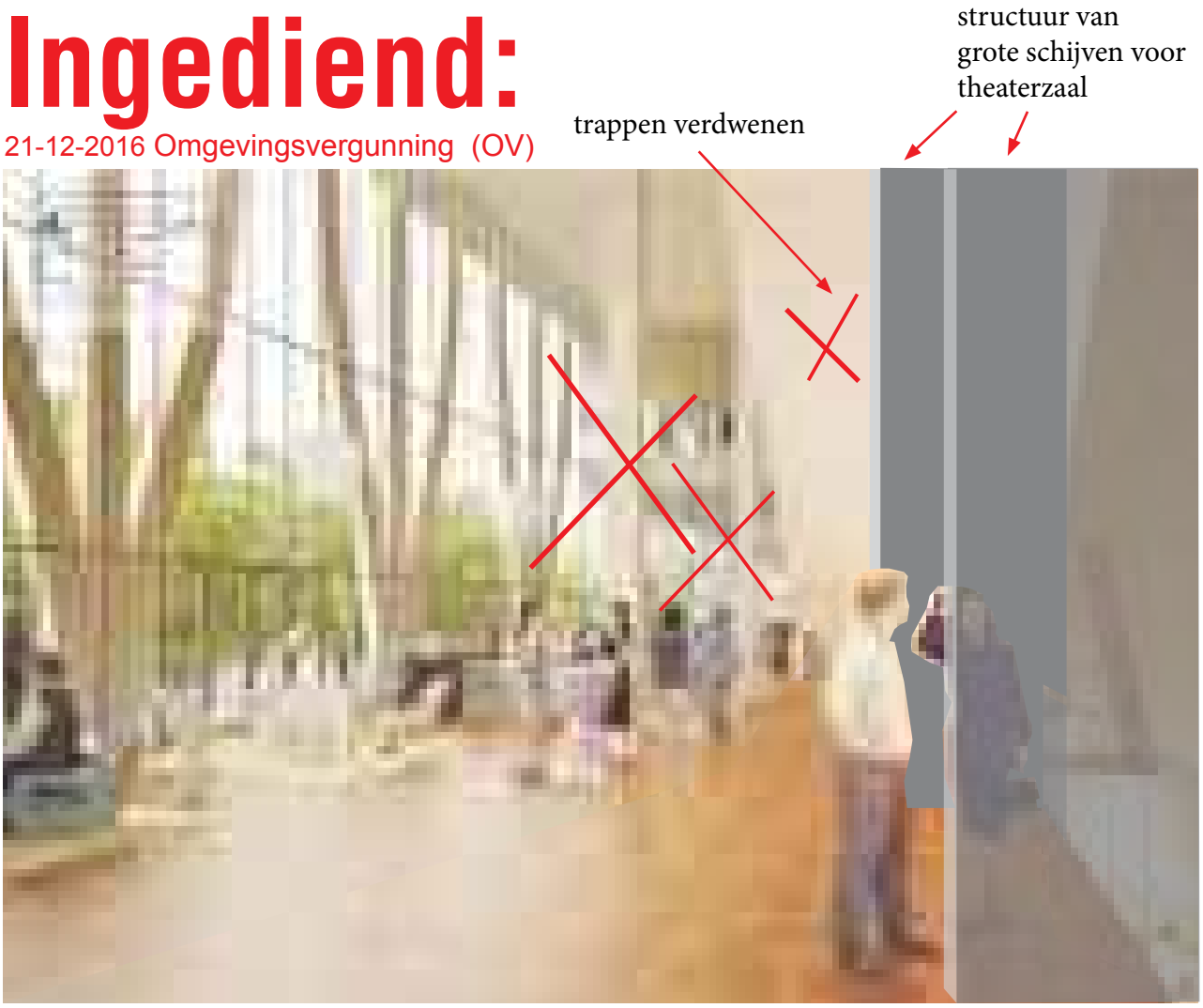
Getoond:

Monumentale trappen vanuit foyer naar entreee's balkon theaterzaal

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Parkeren: Laag -2 = 205 pp.
Laag -1 = 329 pp.
534 pp. totaal

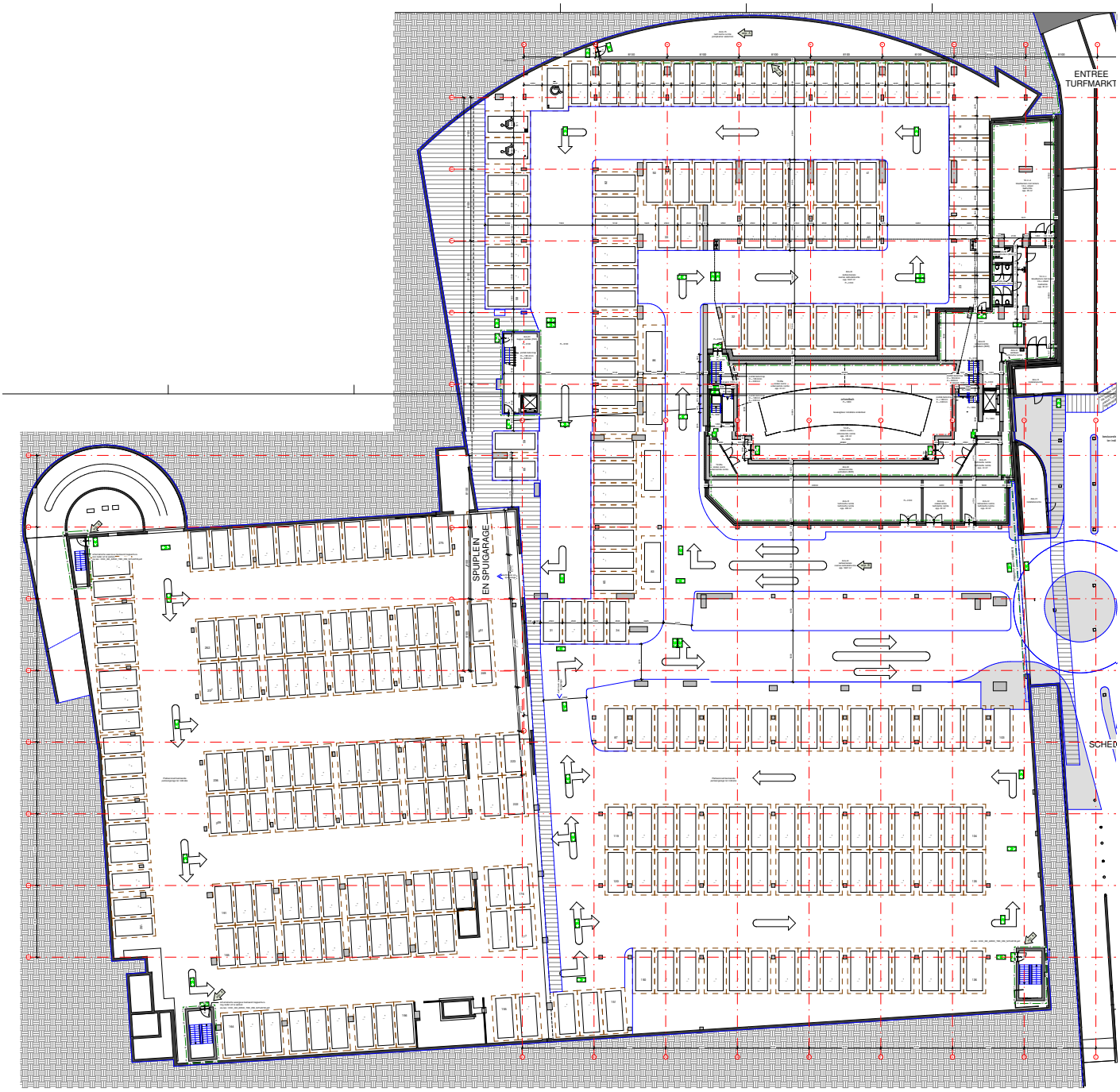
Laag -2 = 205 pp.

Laag -1 = 329 pp.

parkeren OCC

Ingediend:

Parkeren: Laag -2 = niet voor OCC
Laag -1 = 274 pp.



Laag -1 = 274 pp.

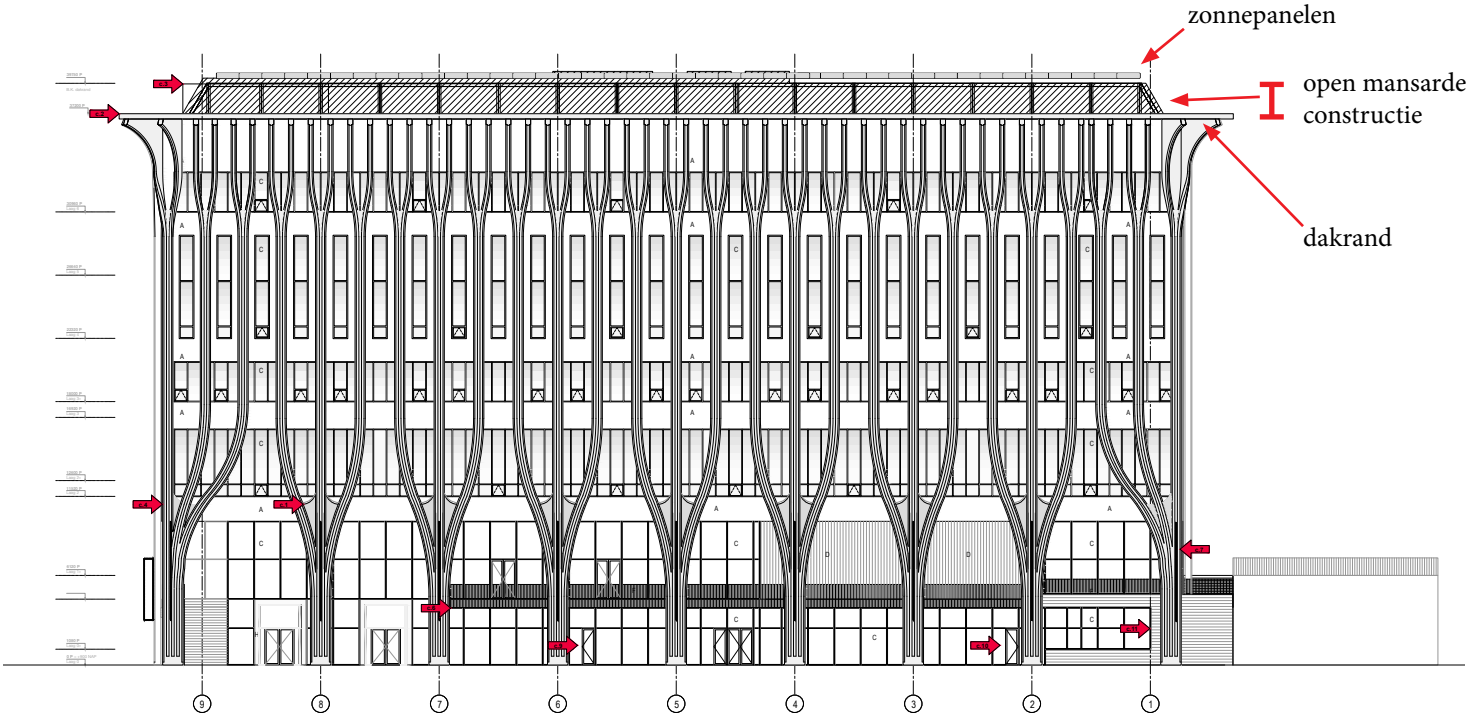
parkeren OCC

Getoond: zonnepanelen achter dakrand bomenstructuur

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ingediend: zonnepanelen boven dakrand boven op de opengewerkte mansardeconstructie en zichtbaar vanaf de straat

6-12-2016 t.b.v. omgevingsvergunning



Getoond:

zonnepanelen achter dakrand bomenstructuur, uit het zicht

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

zonnepanelen achter dakrand

Ingediend:

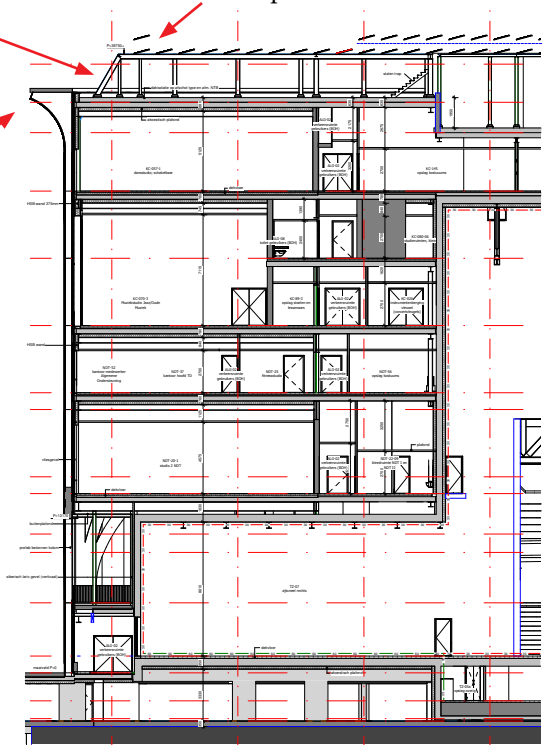
zonnepanelen boven dakrand boven op de opengewerkte mansardeconstructie en zichtbaar vanaf de straat

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

opengewerkte mansarde dak constructie

zonnepanelen

dakrand

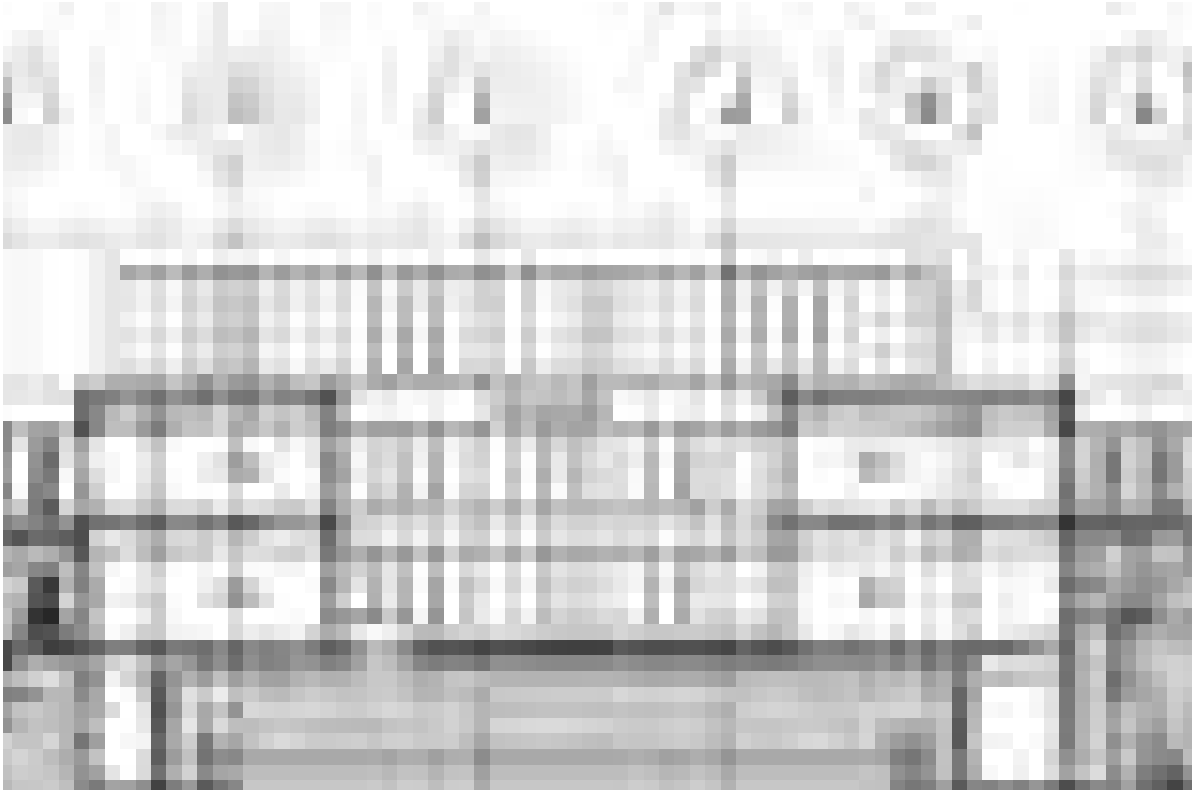


referentiebeeld van zicht op zonnepanelen met constructie van onderaf dat zichtbaar is vanaf de straat en omgeving en

Getoond:

Dakpatio toegankelijk vanuit KC en te gebruiken als buitenruimte

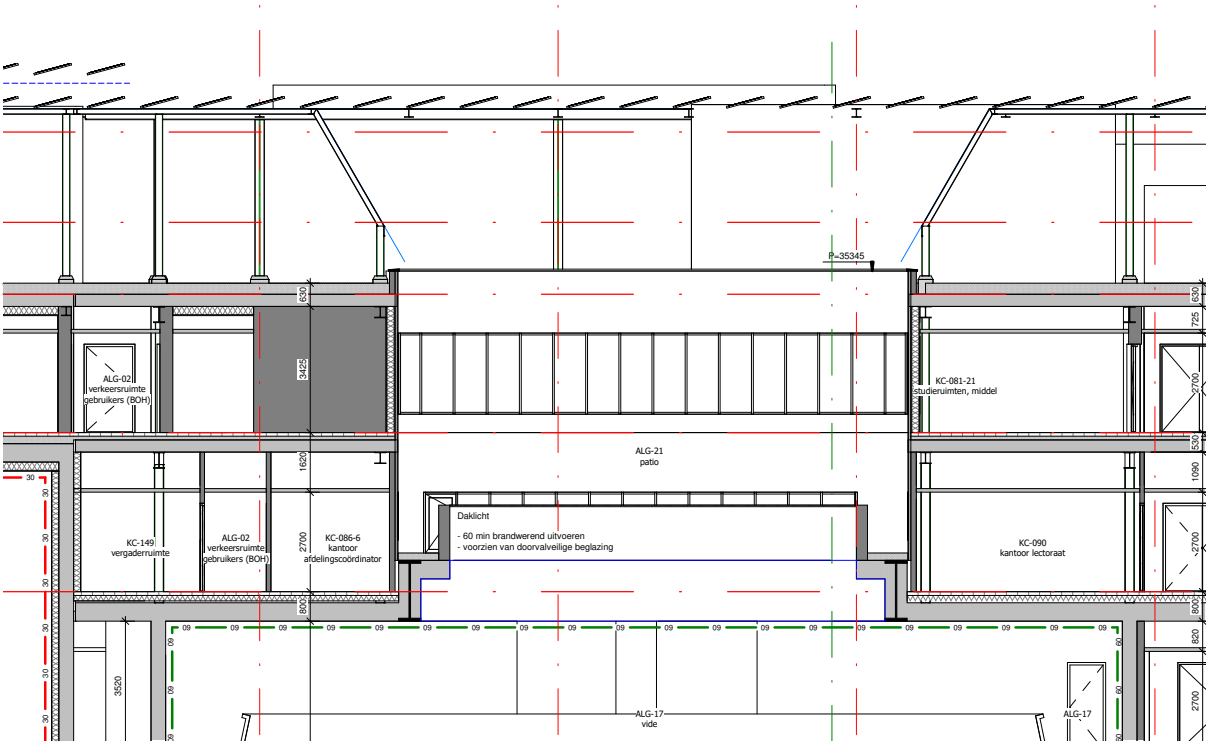
21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)



Ingediend:

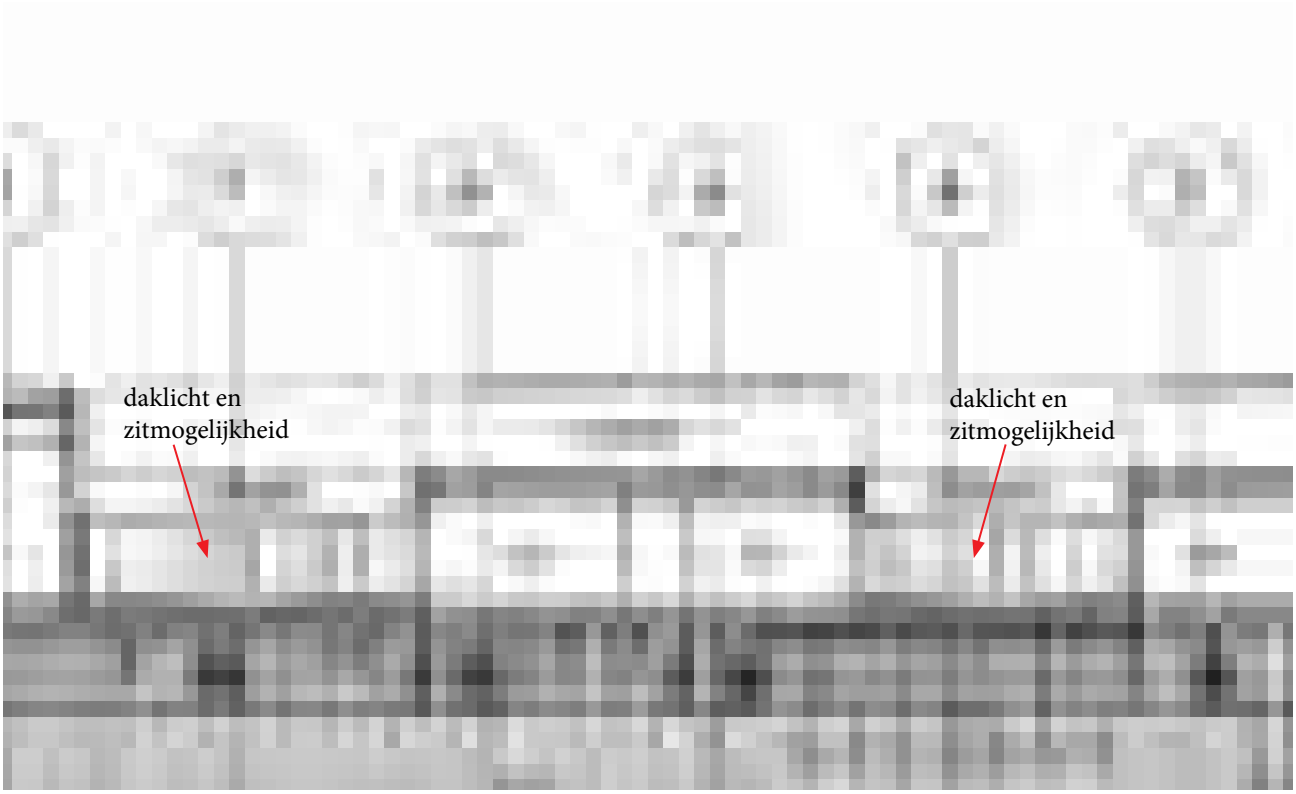
Dakpatio niet toegankelijk vanuit KC en niet te gebruiken als buitenruimte

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



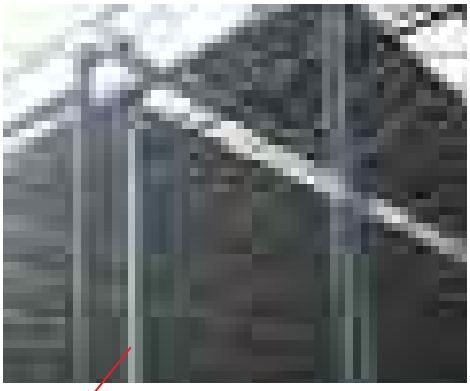
Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)



Ingediend:

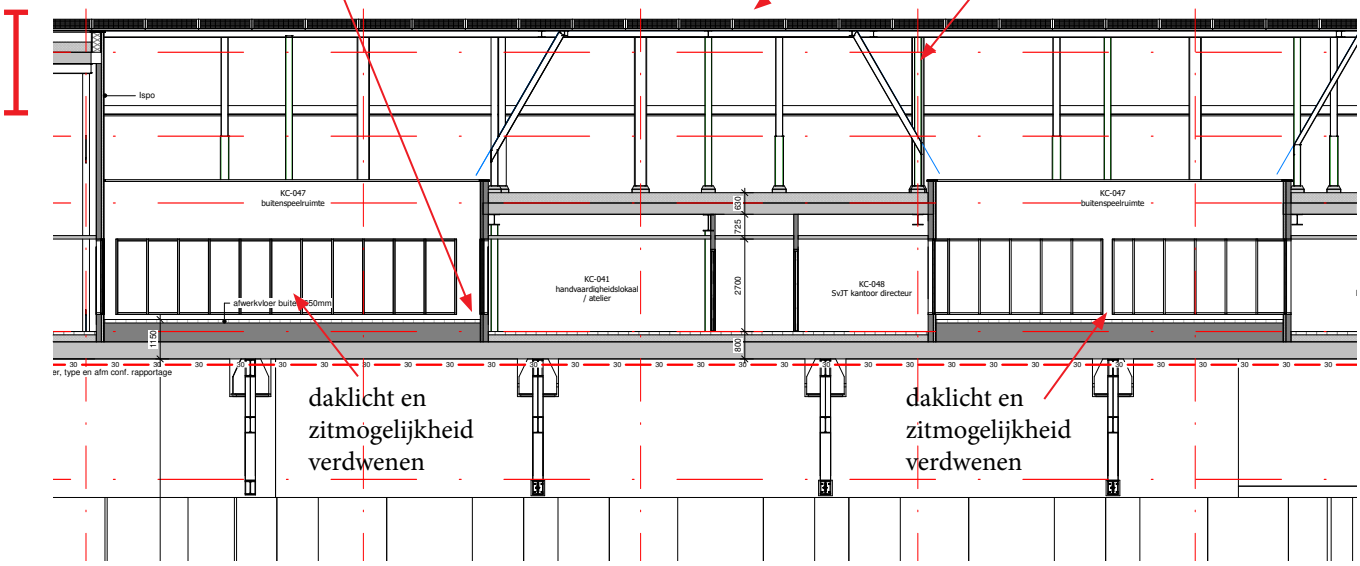
21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



referentiebeeld van zicht op zonnepanelen met constructie van onderaf dat zichtbaar is vanaf de buitenspeelruimte het KC

extra opbouwhoogte dat erbij is gekomen

opstap naar buiten 35 centimeter in strijd met bouwbesluit.

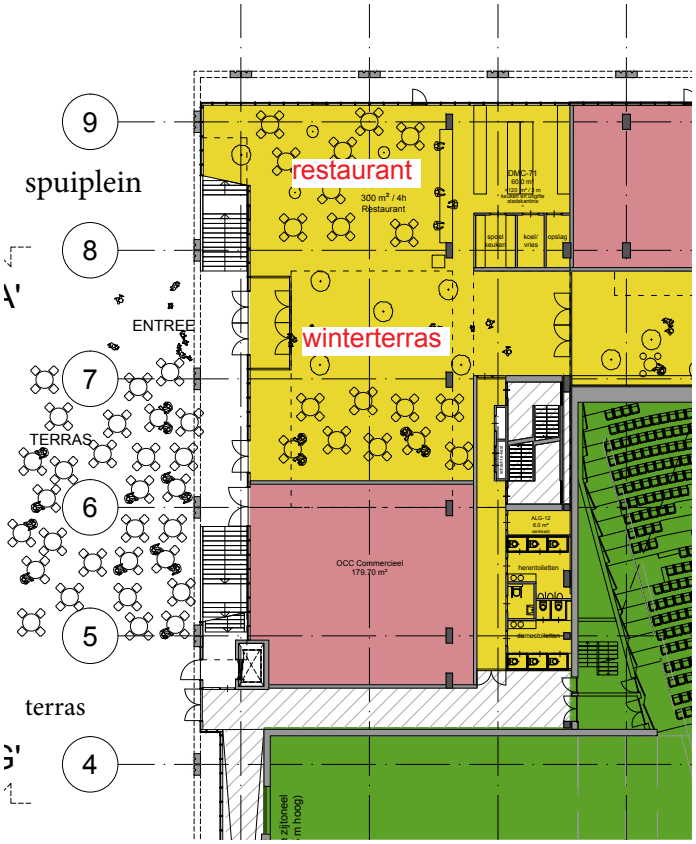


Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Een terras aan het spuiplein gekoppeld aan een commerciële ruimte. binnen is er een winterterras en een restaurant.

terras

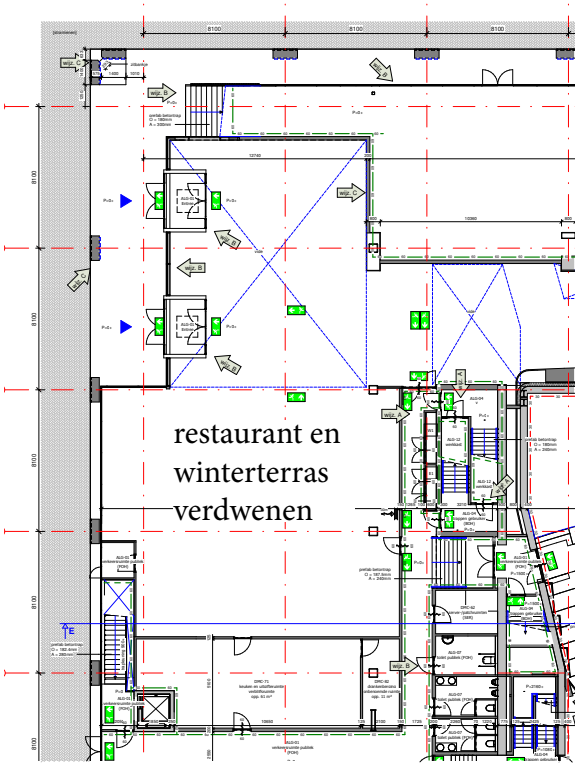


Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

mogelijkheid terras aan spuiplein niet meer gekoppeld aan commerciële ruimte. restaurant en winterterras verdwenen.

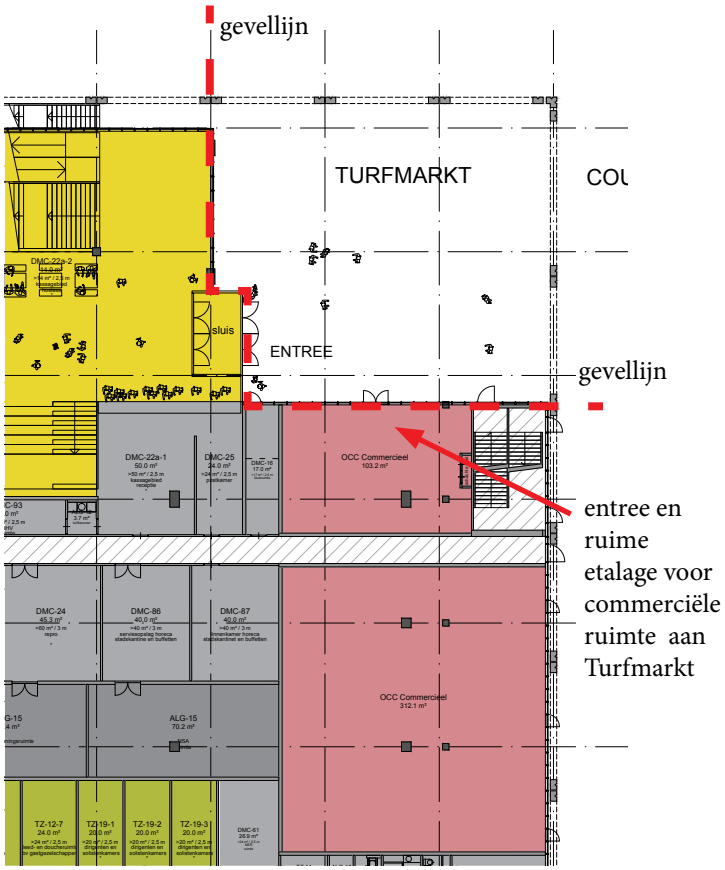
geen terras



Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

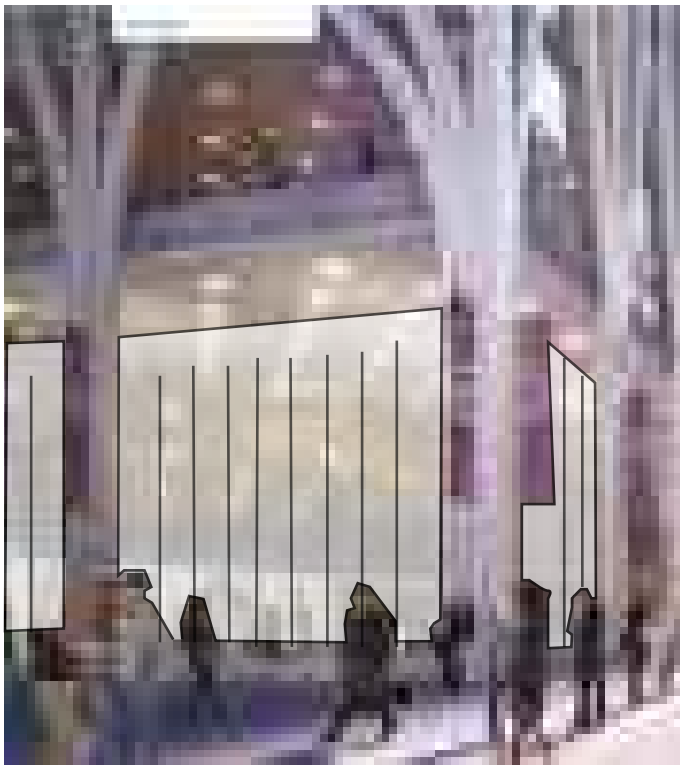
Bij entree Turfmarkt is een grote overdekte buitenruimte. waar de buik van de concertzaal zich toont naar buiten.

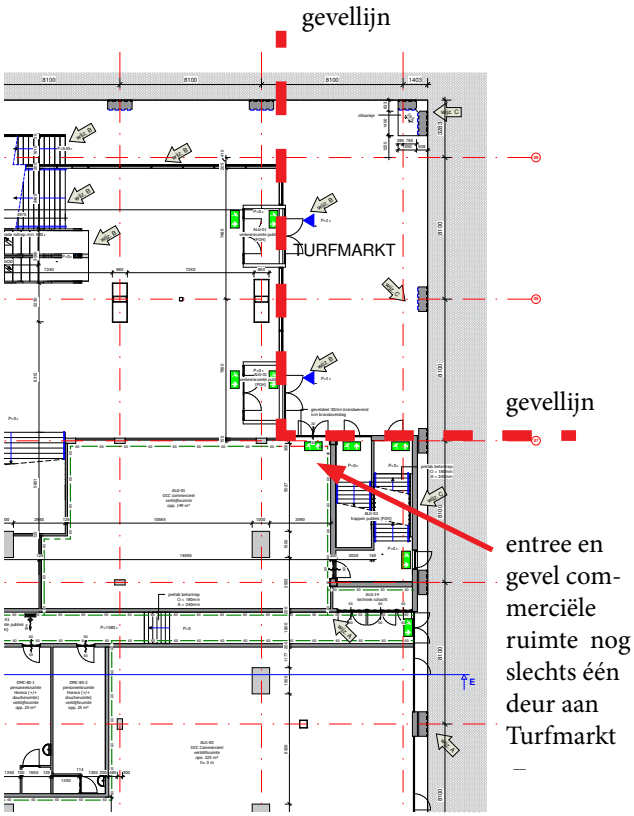


Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

Bij entree Turfmarkt is geen grote overdekte buitenruimte meer en de buik van de concertzaal toont zich niet meer naar buiten.





Getoond: ruime vide voor Ensemblezaal

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ingediend: zeer smalle vide voor Ensemblezaal met verplaatste kolommen

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

Getoond:

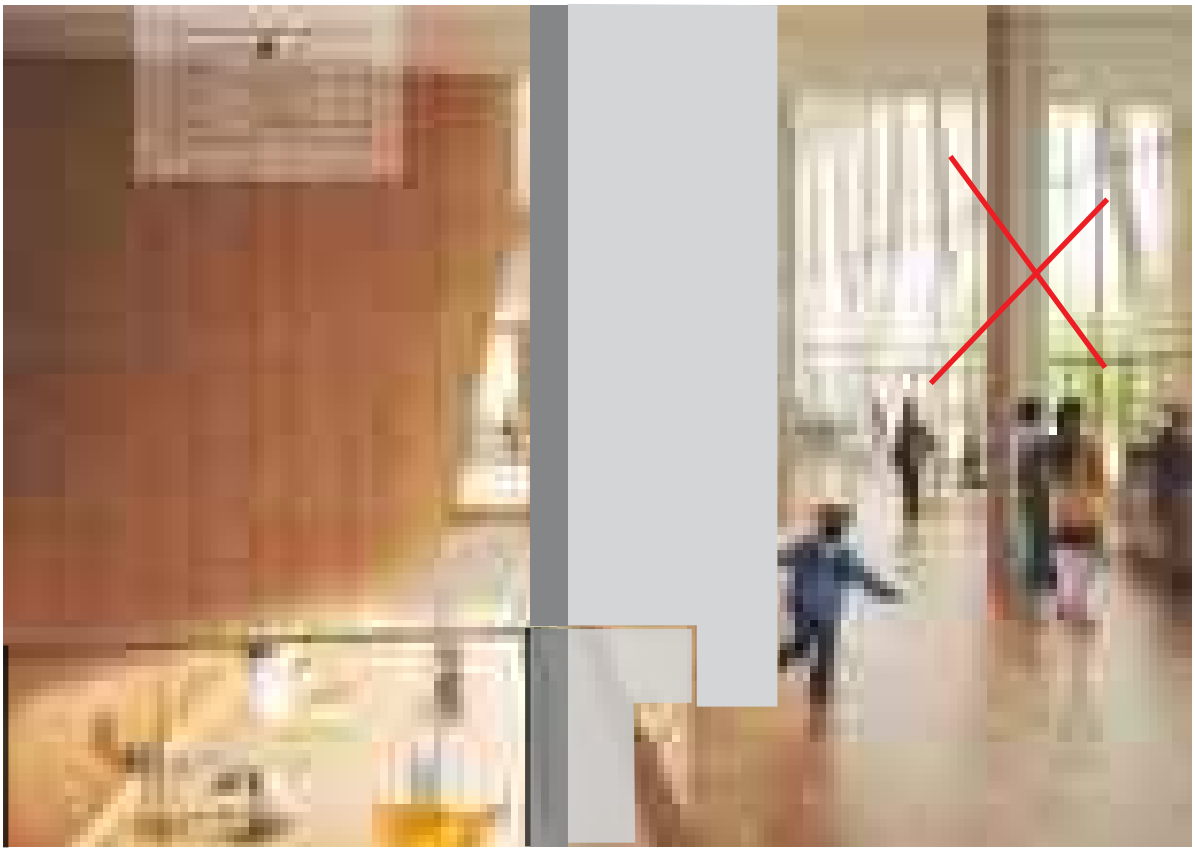
elegante kolommen op ruime afstand van theaterzaal

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ingediend:

nieuwe structuur van grote schijven
door het publieke deel van het gebouw
op tekening boekenkast genoemd

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



Getoond: elegante kolommen op ruime afstand van concertzaal

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

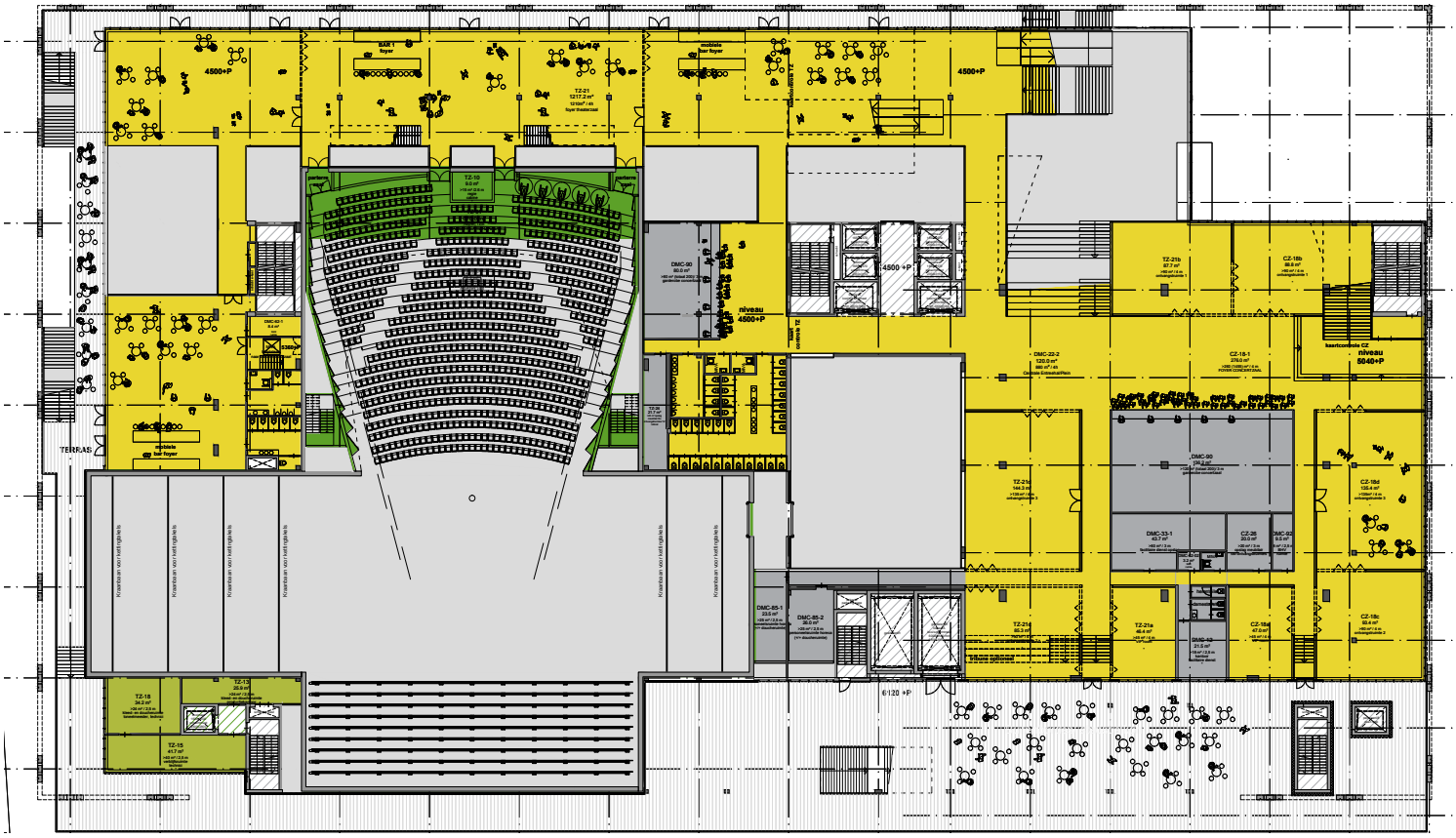
Ingediend: nieuwe structuur van grote schijven door het publieke deel van het gebouw

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

Getoond:

elegante kolommen op ruime afstand van theaterzaal

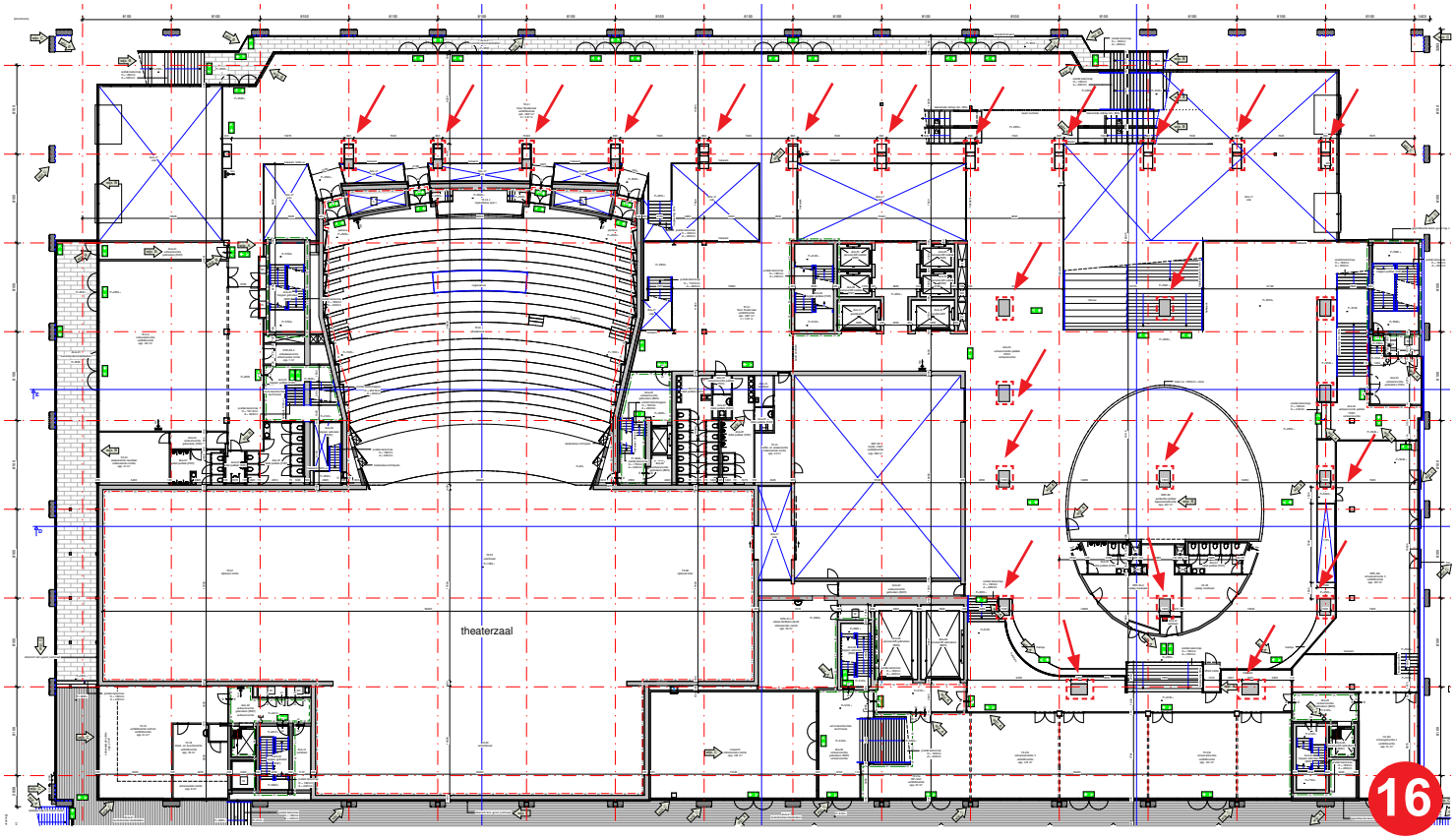
21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)



Ingediend:

nieuwe structuur van grote schijven en kolommen
door het publieke deel van het gebouw
foyer: afm. 100 x 150 cm2
garderobe: afm. 86 x 223 cm2

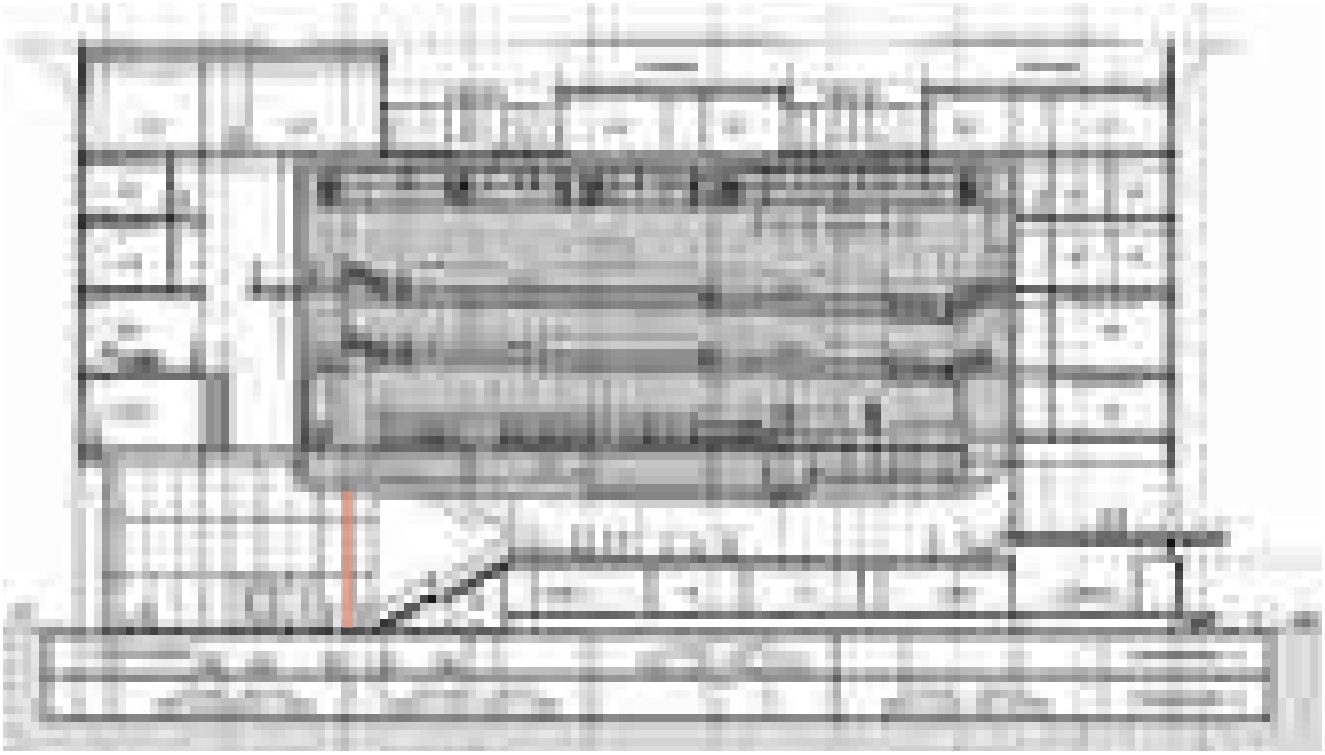
21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)



Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

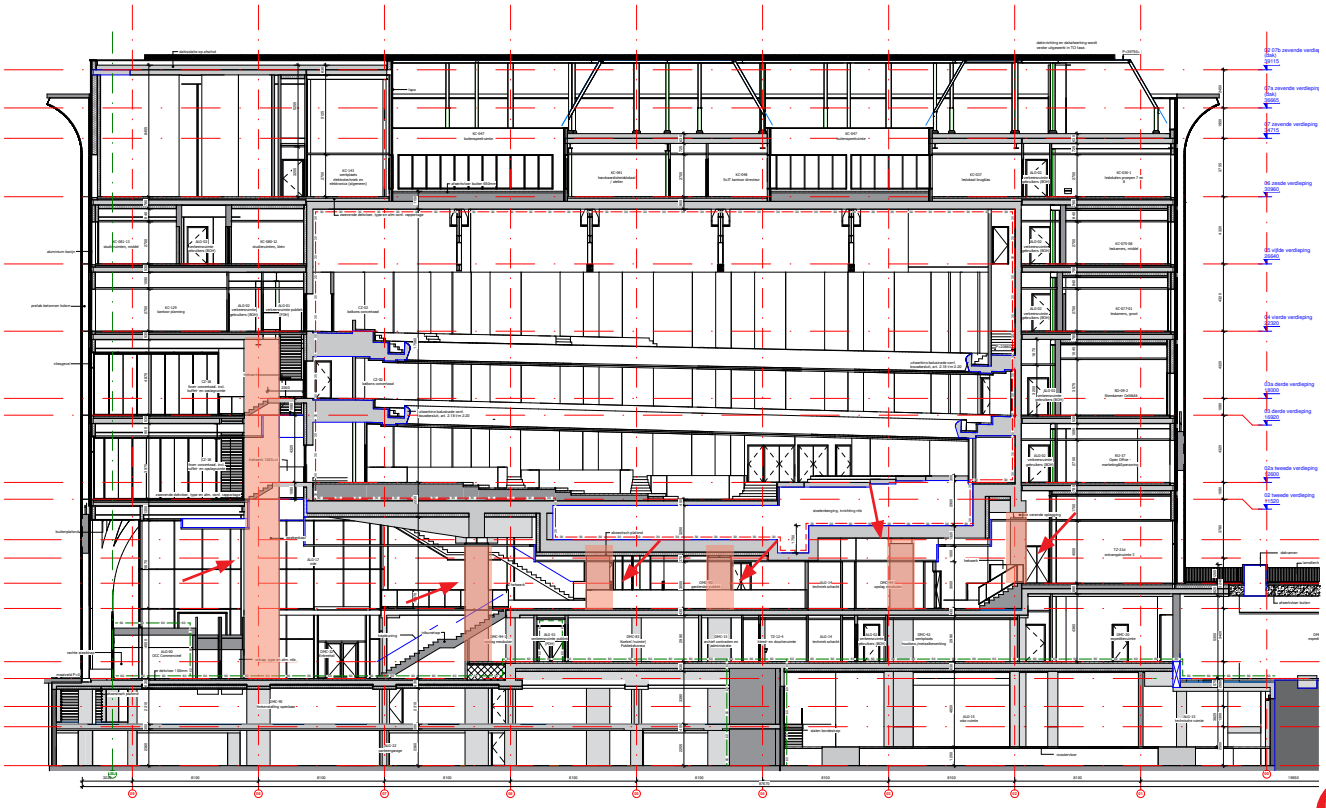
Geen kolommen of schijven in publieke deel



Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

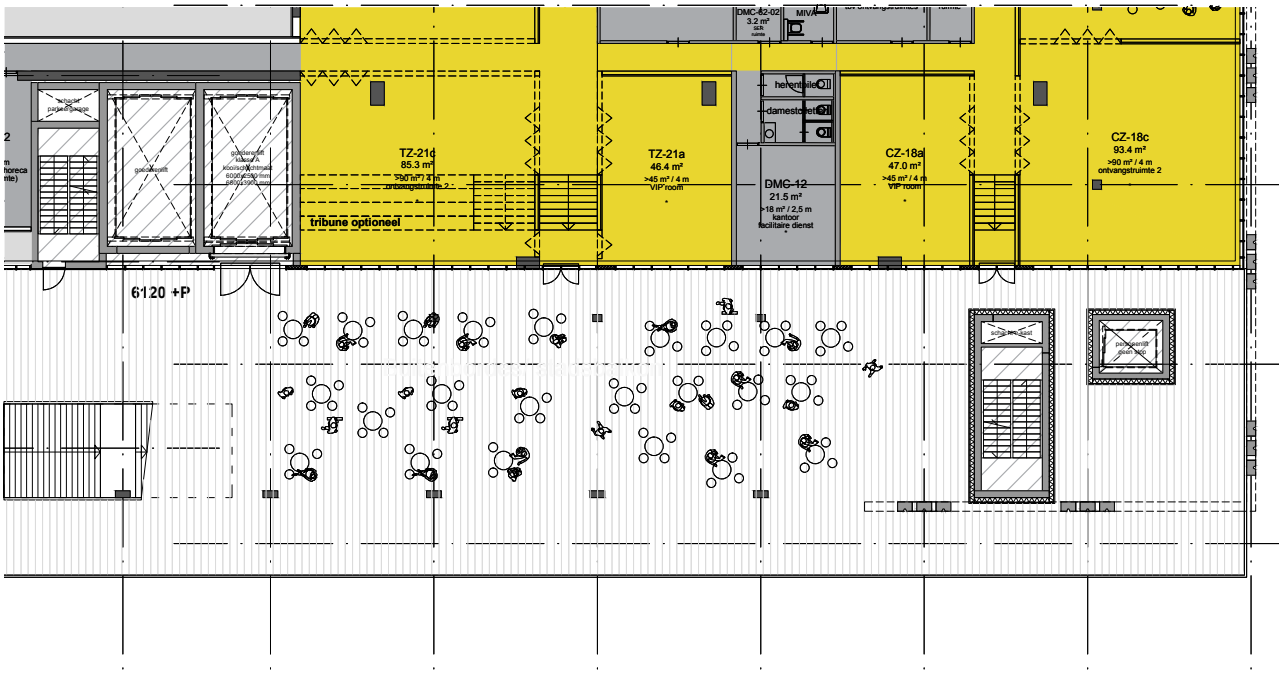
nieuwe structuur van grote schijven en kolommen
door het publieke deel van het gebouw
foyer: afm. 100 x 150 cm2
garderobe: afm. 86 x 223 cm2



Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

terras op daktuin. Het overdekken van de laad en losruimte is niet getekend.

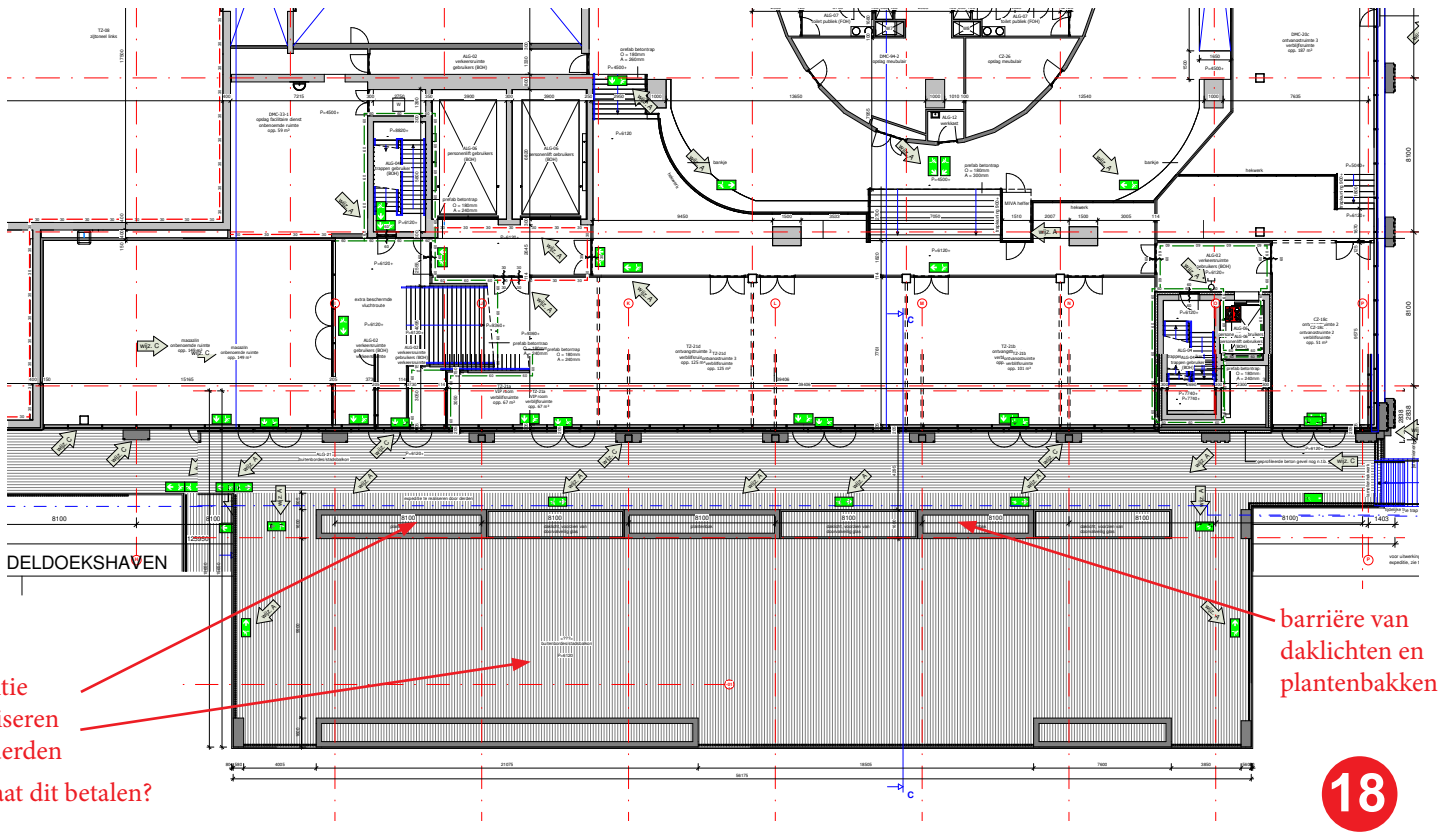


overdekken laad en losruimte niet getekend

Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

terras is verdwenen op daktuin. Het overdekken van de laad en losruimte wat de nieuwe daktuin wordt, wordt uitgevoerd door derden. Wie gaat dit betalen? wie gaat dit doen?



expeditie
te realiseren
door derden

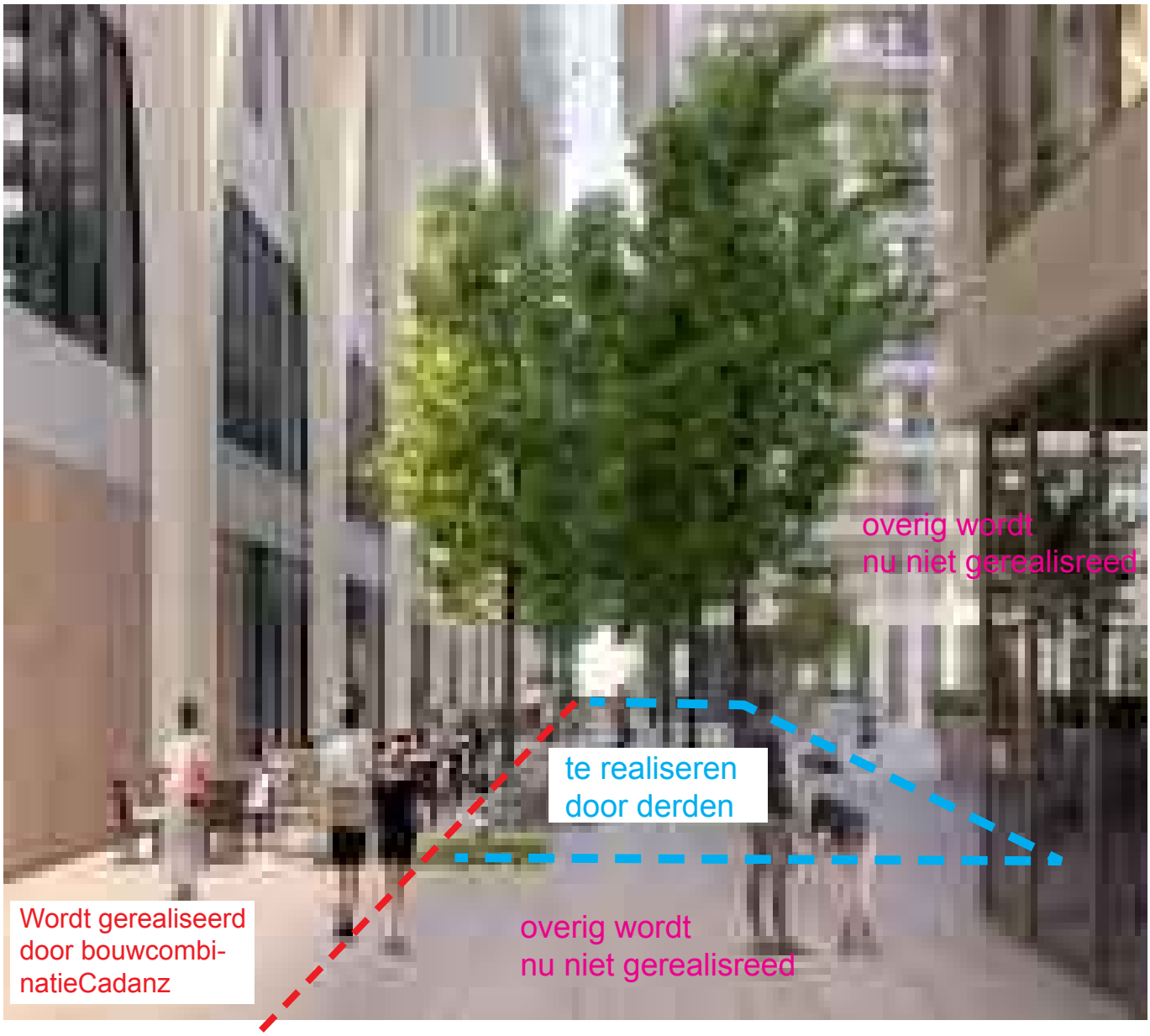
Wie gaat dit betalen?

barriëre van
daklichten en
plantenbakken

Ingediend:

6-12-2016 t.b.v. omgevingsvergunning

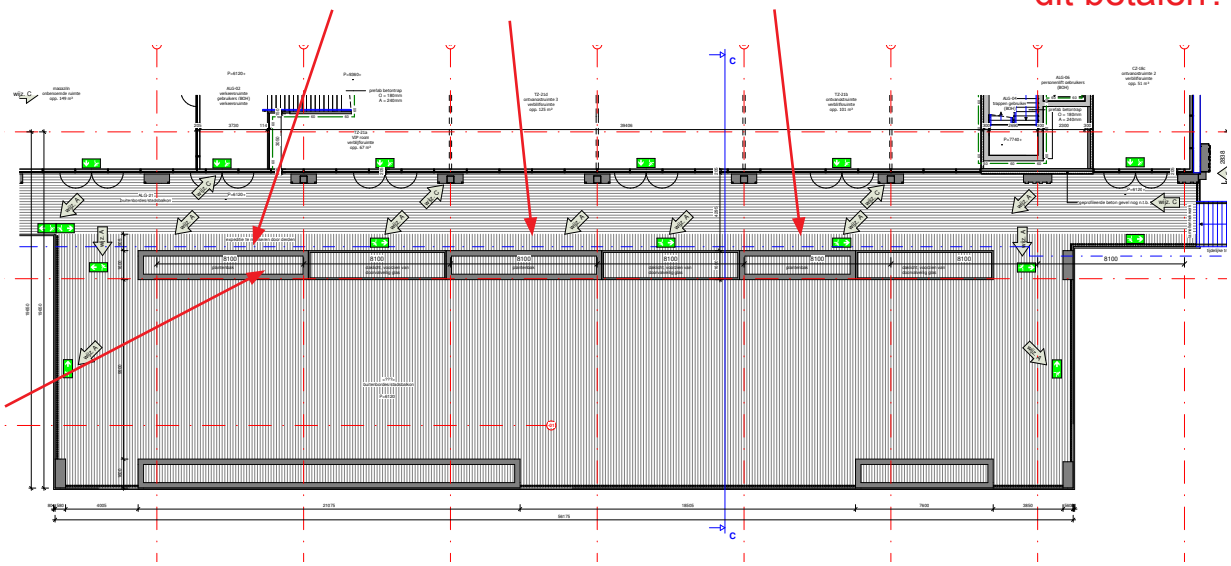
RIS296032 Voortgang OCC laat een beeld zien dat onduidelijk is in hetgeen wat wordt gerealiseerd en door wie hieronder (in tekst wat wel/niet wordt gerealiseerd)



plaveisel beton
met anti slip

Er komen geen bomen, maar plantenbakken

Wie gaat
dit betalen?



barrière van
daklichten en
plantenbakken

Getoond:

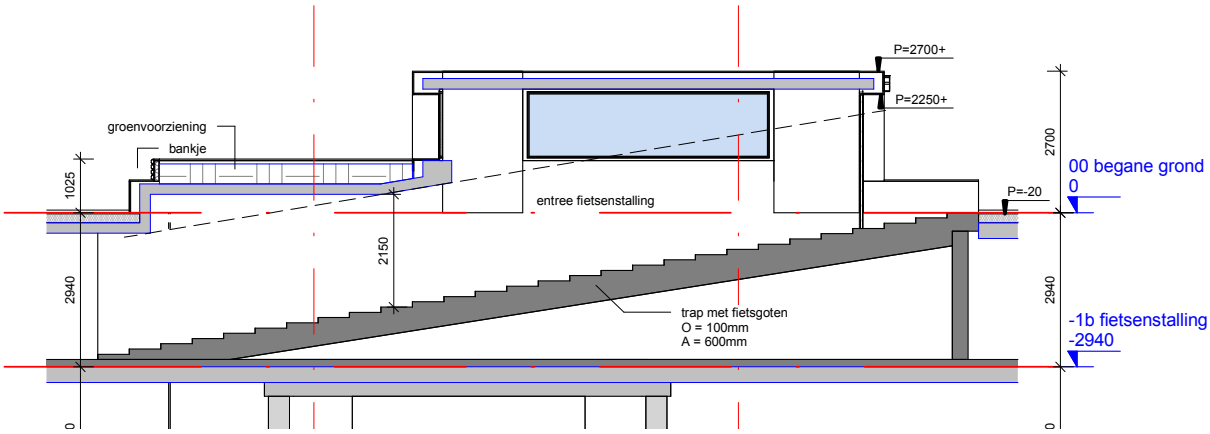
21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Entree fietsenstalling als open en markant punt op de Turfplaza met een dynamisch beeld erop van een steigerend paard.

Ingediend:

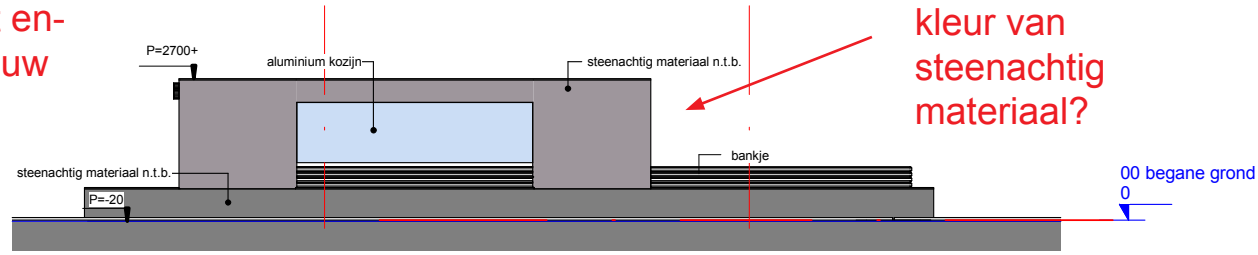
21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

Entree fietsenstalling is een eenvoudig doosje met aan elke zijde een gat. Het markante en dynamische is verdwenen. Waar is het paard? Heeft Welstand dit goedgekeurd?



Wie gaat entreegebouw betalen?

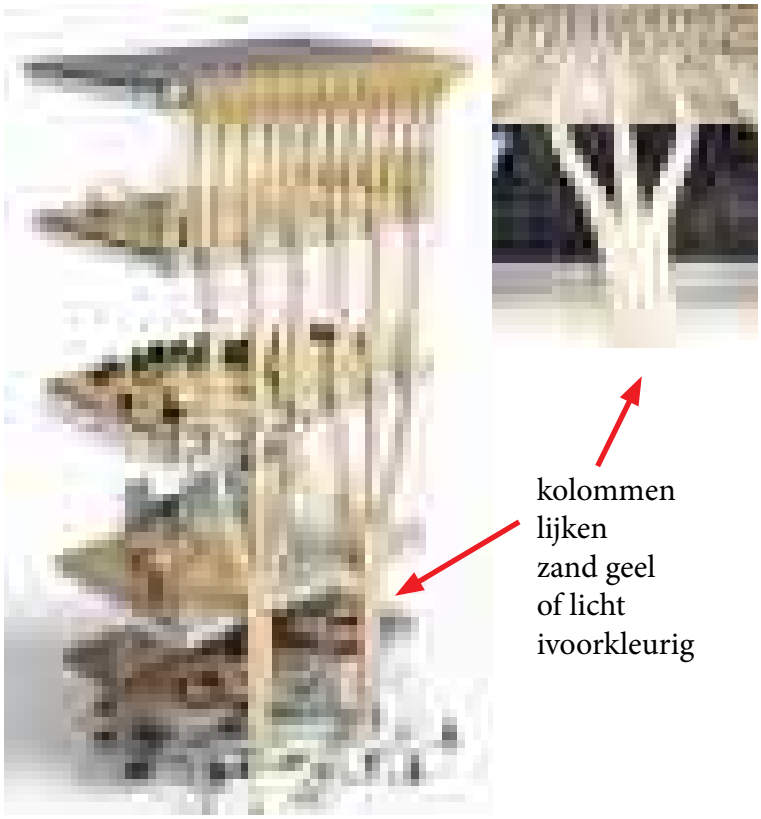
Wat is kleur van steenachtig materiaal?



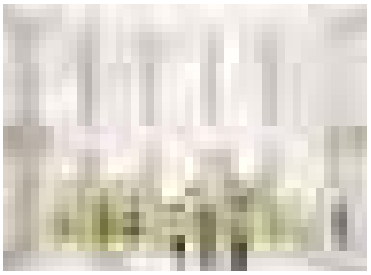
Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

kleuren exterieur gebouw is bij voorlopig ontwerp nog niet helemaal duidelijk. Kolommen lijken een zandgele kleur te hebben.



kolommen lijken zand geel of licht ivoorkleurig



kolommen lijken bijna wit en niet Zand/Ivoor

Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

kleuren exterieur gebouw is heel veel grijs en nog eens grijs. Met name het stucwerk is heel veel grijs. kleur van kolommen op laatste afbeelding bij voortgang OCC RIS296032 lijkt het lichtgrijs en niet een benadering van Zand/Ivoor

grijs

grijs

plaveisel balkon turfmarkt

RAL 7038

agaatgrijs

stucwerk

RAL 7039

kwartsgrijs

kaders entree

donkergrijs

donkergrijs

gesloten geveldelen 1e en BG en plaveisel binnen gebouwcon-tour

RAL 7016

antracietgrijs

balustrades en glaspuien

kleur betonnen boomgevel onbekend!
er staat in Kleur en Materiaalstaat: Zand/Ivoor
Wat is de kleur Zand Ivoor??????

???????? licht ivoorkleurig

deze?

???????? zandgeel

of deze?

Getoond:

21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

4.1 Duurzaamheid

BREEAM	Excellent
GPR	8,3
Hergebruik LDT	score 5,9

Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

duurzaamheidsscore onbekend

Duurzaamheid

BREEAM	onbekend
GPR	onbekend
Hergebruik LDT	onbekend

Getoond:

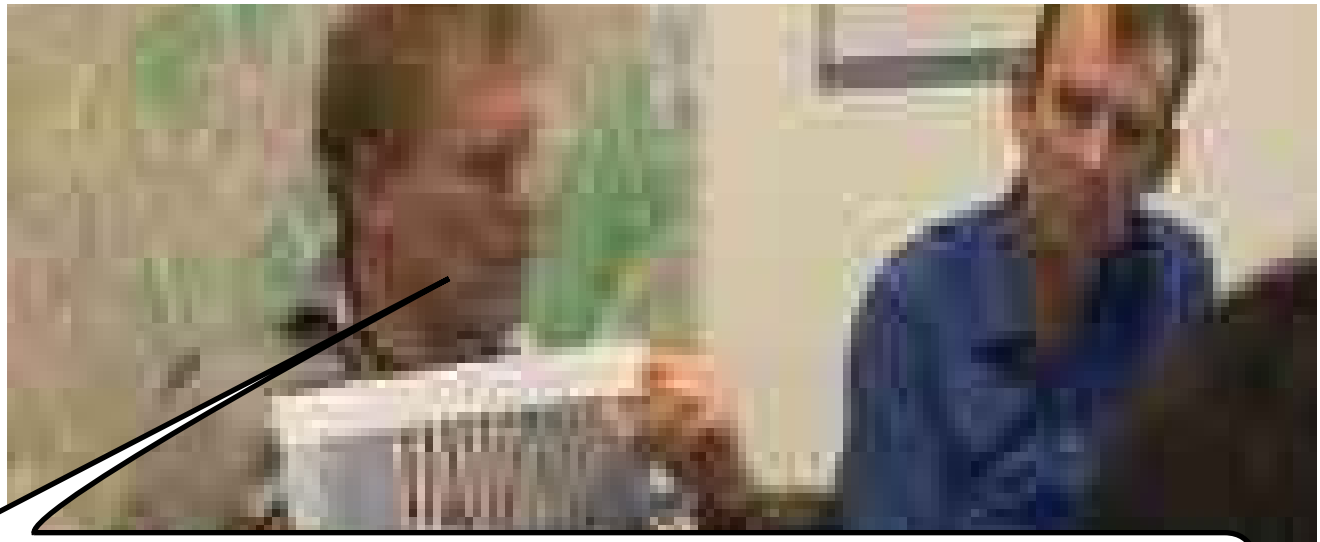
21-08-2015 Voorlopig Ontwerp (VO)

Ondertekening DBM-contract eind september 2015 door Gemeente Den Haag en bouwcombinatie Boele & van Eesteren | Visser & Smit Bouw

Ingediend:

21-12-2016 Omgevingsvergunning (OV)

In de brief d.d. 21 december 2016 RIS296032 Voortgang OCC wordt duidelijk dat er een ~~adviesraad~~ (=**raad van deskundigen!**) komt waarmee eindelijk wordt bevestigd dat het DBM-Contract is vastgelopen.



Een adviesraad geeft een advies waarna men verder overlegt op basis van het advies. Dan is de situatie in evenwicht je doet wat met het advies of niet. Indien de discussie niet opgelost is wordt het dan pas een geschil.
Echter de overeenkomst kent een **Raad van Deskundigen**. Deskundigen die aangewezen zijn door de raad van Arbitrage, Deskundigen die € 180/uur kosten. Deze raad van deskundigen is onderdeel van de geschillen regeling en zal tot een uitspraak komen waar men zich redelijkerwijs zal moeten conformeren. De gang naar de rechter is gezien de geschillenregeling vrijwel afgesloten. Wat men ook verzint de raad van deskundigen gaat geld kosten en de kans op verlies is aanzienlijk groter dan winst omdat de opdrachtnemer het dossier beheert en overheden een slecht trackrecord hebben bijgehouden.