

# Expertiserapport - 1

## Dossiernummer 4040098



**Rotterdam**  
4 september 2019

**Expert**  
mevrouw Mr. M. Limpens  
Ing. A.M. Schoon NIVRE-re /ehn

**Onze referentie**  
4040098

**Communicatie**  
088 - 554 01 39  
m.limpens@lengkeek.nl

**Bijlagen**  
2

Opdrachtgever : Gemeente Gouda  
Burgemeester Jamesplein 1  
2803 PG Gouda

Uw referentie : Turfmarktkerk

Opdrachtdatum : 20 maart 2019

Betreft : Beoordeling sloopkosten Turfmarktkerk te Gouda

Revisie : 2

### Lengkeek

Admiraliteitskade 72  
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264  
3006 AG Rotterdam

088 - 554 00 10  
rotterdam@lengkeek.nl  
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



## Management samenvatting

Op verzoek van de gemeente Gouda hebben wij de kosten beoordeeld die door de gemeente Gouda werden gemaakt in verband met de toepassing van de bestuursdwang op 24 oktober 2018 waarbij de Turfmarktkerk in opdracht van de gemeente werd gesloopt tot een veilige hoogte.

De resultaten van onze beoordeling van de kosten kunnen als volgt worden samengevat:

Onderdeel	Door Lengkeek als redelijk en noodzakelijk aangemerkte kosten	Door gemeente Gouda opgevoerde kosten
- Noodzakelijke en redelijke kosten m.b.t. stabilisering en sloop Turfmarktkerk tot veilige hoogte	€ 451.458,46	€ 531.801,86
<b>Verschil exclusief btw</b>	<b>€ 80.343,40</b>	
- Kosten m.b.t. extra zorgvuldigheid	€ 21.920,33	-
Totaal exclusief btw	€ 473.378,79	€ 531.801,86
<b>Verschil exclusief btw</b>	<b>€ 58.423,07</b>	

De Turfmarktkerk was gesitueerd in een binnenstedelijk gebied waardoor het kerkgebouw op korte afstand werd omsloten door oude en kwetsbare panden. Vanwege de door de gemeente betrachtte grote zorgvuldigheid naar de omgeving zijn naar onze mening maatregelen getroffen die normaliter onder soortgelijke omstandigheden niet in dezelfde omvang zouden zijn getroffen. Het gaat hier om de bouwkundige opnamen van de belendingen en de uitvoering van omvangrijke trillingsmetingen. De kosten die verband houden met deze extra zorgvuldigheid ramen wij op € 21.920,33 exclusief btw.

Het resterende verschil van € 58.423,07 exclusief btw ( $\approx$  € 58.000,00 exclusief btw) tussen de door de gemeente opgestelde kostenopstelling en onze begroting vindt zijn oorsprong voor een groot deel (ca. € 47.000,00) in de kostenpost "Bouwplaatsinrichting" en de kosten met betrekking tot de afvoer en verwerking van het sloopafval (stortkosten). Deze posten zijn onvoldoende onderbouwd en aangetoond.



## Algemeen

In oktober 2018 is de gemeente Gouda overgegaan tot sloop van de Turfmarktkerk aan de Turfmarkt 60 te Gouda op basis van toepassing van spoedeisende bestuursdwang. In verband met de juridische procedure met betrekking tot het verhaal van de door de gemeente gemaakte kosten, heeft de gemeente Gouda Lengkeek verzocht om als onafhankelijke partij de kosten te beoordelen die verband houden met de sloop van de Turfmarktkerk. De Turfmarktkerk was/is eigendom van Khalid Boutachekourt Holding B.V. (KB).

## Lengkeek

Lengkeek is een schade-expertisebureau dat al meer dan 100 jaar bestaat. Met haar team van meer dan 70 schade-experts en full service kantoren in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven bedient Lengkeek klanten variërend van verzekeraars, verzekerden, juristen, bedrijven, instellingen tot particulieren.

Het team van specialisten/ervaren experts van Lengkeek is toonaangevend op het gebied van de beoordeling van uiteenlopende complexe en hoogwaardige kwesties op het gebied van brand, aansprakelijkheid, techniek & bouw/sloop.

## Vraagstelling

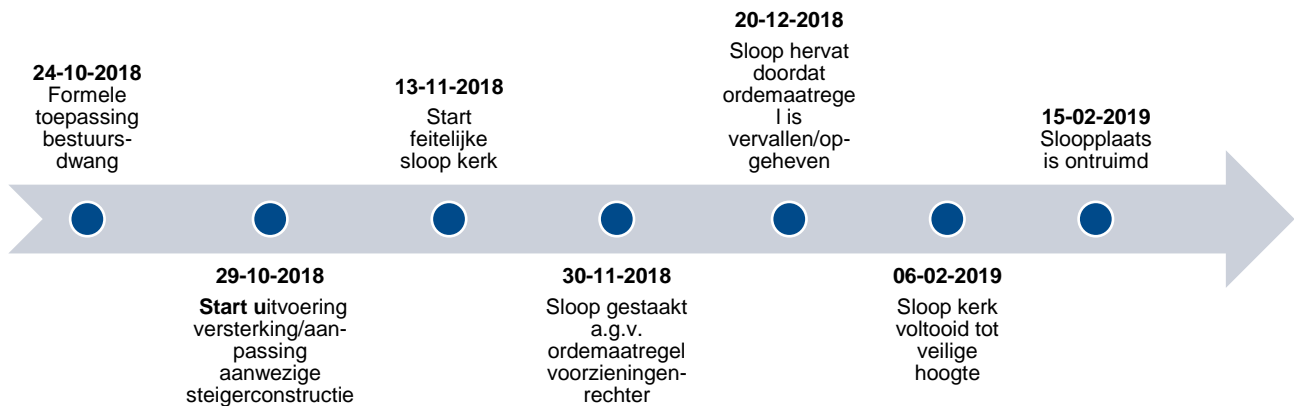
Op verzoek van de gemeente Gouda hebben wij de kosten beoordeeld die door de gemeente Gouda werden gemaakt in verband met de toepassing van de bestuursdwang waarbij de Turfmarktkerk in opdracht van de gemeente werd gesloopt tot een veilige hoogte. Daarbij hebben wij op verzoek van de gemeente de offerte van Sloopbedrijf Oosterhout B.V. d.d. 2 juli 2018 en de brief van Sloopbedrijf Oosterhout B.V. d.d. 11 december 2018 betrokken. Sloopbedrijf Oosterhout B.V. is door KB gevraagd om een offerte uit te brengen voor de sloop van de Turfmarktkerk.

Doel van onze beoordeling is om de noodzaak en redelijkheid van de door de gemeente gemaakte kosten te beoordelen met betrekking tot de sloop van de Turfmarktkerk tot een veilige hoogte. Deze veilige hoogte is in opdracht van de ODMH vastgesteld door Peters & Van Leeuwen B.V. (constructeurs en adviseurs voor de bouw) op basis van inspecties en beoordelingen van de constructie van de kerk.

## Tijdljn

Onze beoordeling van de kosten beperkt zich tot de kosten die verband houden met de feitelijke sloop door de toepassing van de bestuursdwang. Dit betekent dat alleen kosten vanaf 24 oktober 2018 zijn betrokken in onze beoordeling,

In dit kader is het van belang om eerst inzicht te hebben in de tijdljn. Uit de beschikbare informatie hebben wij de volgende tijdljn afgeleid.



24-10-2018: Formele toepassing bestuursdwang.

29-10-2018: Start uitvoering versterking/aanpassing aanwezige steigerconstructie

13-11-2018: Start feitelijke sloop kerk

30-11-2018: Sloop gestaakt als gevolg van een ordemaatregel getroffen door de voorzieningenrechter

20-12-2018: Sloop hervat doordat ordemaatregel is vervallen/opgeheven

06-02-2019: Sloop kerk is voltooid tot veilige hoogte

15-02-2019: Sloopplaats is ontruimd en overgedragen aan de eigenaar KB

## Omstandigheden

De Turfmarktkerk dateert uit 1931 en is gesitueerd op het perceel Turfmarkt 60 te Gouda. Dit perceel wordt ingesloten door bebouwing. Foto 1 toont een satellietfoto van de situatie voorafgaand aan de gedeeltelijke sloop van de kerk. Foto 2 toont de kerk voordat de sloopwerkzaamheden werden uitgevoerd.

De circa 20 m hoge kerk bestond uit gevels opgetrokken in schoon metselwerk. De hoofdconstructie werd gevormd door houten spanten waarop de dakconstructie rustte. De daken waren voorzien van dakpannen. Door deskundigen van de gemeente en door de gemeente ingeschakelde specialisten werd in 2018 vastgesteld dat de (draag-)constructie van de kerk in dusdanige slechte staat verkeerde dat maatregelen noodzakelijk waren teneinde te voorkomen dat de kerk instabiel zou worden/in zou storten.



Foto 1: Satellietfoto Turfmarktkerk 2017 (bron Street Smart).



Foto 2: Turfmarktkerk 19-04-2018 (bron Street Smart).

De gemeente heeft KB gesommeerd om voorzieningen aan te brengen om de stabiliteit van de Turfmarktkerk te borgen. Door c.q. in opdracht van KB werd in dit kader een steigerconstructie in de kerk opgebouwd en zijn steigers opgetrokken voor enkele delen van de buitengevels (zie foto 2). De gemeente en de door haar ingeschakelde specialisten waren echter van mening dat de door KB getroffen voorzieningen, onder meer vanwege de voortschrijdende aantasting van de (draag-)constructie, ontoereikend waren om de stabiliteit van de kerk te borgen en dat direct gevaar bestond voor instabiliteit/instorting van de kerk. Op basis van voornoemde constatering is de gemeente op 24 oktober 2018 overgaan tot de toepassing van bestuursdwang.



## Sloopwijze

Gezien het instabiele karakter van de constructie van de kerk en het feit dat de kerk was/is gesitueerd op korte afstand van bestaande bebouwing, heeft de gemeente als eis gesteld dat alleen handmatige sloop toegestaan was bij de sloop van de kerk tot veilige hoogte.

Het hoofd van de afdeling Projecten openbare ruimte van de gemeente Gouda en de Toezichthouder Bouw van de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH verklaarden tijdens ons overleg op 27 mei 2019 dat de steiger die door KB in de kerk was geplaatst niet geschikt was voor de opvang van de dakconstructie/spanten.

Door Dekker Engineering zijn in opdracht van Van der Speld Bouw (VSB) berekeningen en tekeningen opgesteld van de aanpassing van de bestaande steigerconstructie. Het voorstaande resulteerde volgens het hoofd van de afdeling Projecten openbare ruimte van de gemeente Gouda en de Toezichthouder Bouw van de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH in omvangrijke noodzakelijke aanpassingen die zich uitstrekten tot aan het fundament/de basis van de steigerconstructie. Er zijn daarbij volgens onze informatie ter plaatse van de belendingen, die zich op circa 2,0 tot 2,5 m afstand van de kerk zijn gesitueerd, beschermende steigers geplaatst. Pas na voltooiing van deze aanpassingen konden de sloopwerkzaamheden vanaf de steiger aanvangen.

De sloop van de kerk tot een veilige hoogte is handmatig uitgevoerd met behulp van een grote hoogwerker.

## Sloopoffertes/sloopopdracht

Vooruitlopend op de toepassing van de bestuursdwang heeft de gemeente de volgende gecertificeerde sloopbedrijven in juli 2018 uitgenodigd en gevraagd om een offerte uit te brengen voor de sloop van de volledige (exclusief fundering) Turfmarktkerk, zie Tabel 1.

Sloopaannemer	Geoffreerde prijs (exclusief btw)
Beelen Sloopwerken B.V. (Beelen)	€ 196.000,00
Kruiswijk Groep B.V. (Kruiswijk)	€ 285.000,00
Van Vliet Aannemingsbedrijf B.V. (VVA)	€ 348.850,00

Tabel 1.

Door KB werd een offerte voor de sloop van de Turfmarktkerk opgevraagd bij Sloopbedrijf Oosterhout B.V. (Oosterhout). Op basis van voornoemde offerte werd door KB aan Oosterhout opdracht verstrekt voor de sloop van de kerk. Uit de niet getekende opdrachtbevestiging d.d. 2 juli 2018 die wij ontvingen leiden wij af dat de opdrachtsom slechts € 51.758,00 exclusief btw bedroeg. Uit de werkschrijving van Oosterhout leiden wij af dat de door Oosterhout voorgenomen sloopwijze afwijkt van de door de gemeente voorgeschreven handmatige sloopwijze. Daarnaast is het verwijderen en afvoeren van de dakpannen en plaatsen van steigers niet opgenomen in de offerte van Oosterhout.



In de brief van Oosterhout d.d. 1 december 2018, gericht aan KB, geeft Oosterhout aan de sloop tot een veilige hoogte handmatig te kunnen uitvoeren voor de in juli 2018 afgegeven opdrachtsom. Hierbij merken wij op dat de sloopopdracht op basis van de toegepaste bestuursdwang op dat moment reeds aan een andere sloopaannemer was verstrekt. De door Oosterhout geoffreerde offerte is totaal niet in lijn met de offertes van de andere sloopaannemers. Op basis van het voorstaande en onze beoordeling van de uiteindelijke sloopkosten merken wij de offerte van Oosterhout aan als niet reeel. Uitgaande van handmatige sloop was het naar onze mening niet haalbaar om de sloop voor het geoffreerde bedrag uit te voeren. Voor zover ons bekend geworden was Oosterhout op 24 oktober 2018 nog niet gestart met de sloopwerkzaamheden.

In de offerte van Beelen is niet eenduidig aangegeven in hoeverre de sloopwerkzaamheden handmatig worden uitgevoerd. In de offerte is bovendien niet opgenomen dat steigers in en om de kerk worden geplaatst door Beelen of door haar opdrachtgever (de gemeente). Op de op 24 juli 2018 door de gemeente per e-mail gevraagde specificatie is door Beelen niet gereageerd. In de offerte van Kruiswijk d.d. 20 juli 2018 wordt expliciet melding gemaakt van "sloopwerk vanaf de steigers" die in de om de kerk zijn/worden geplaatst en nadat de steigers zijn gedemonteerd wordt het overige deel volgens de offerte van Kruiswijk verder gesloopt met klein materieel.

Toen de gemeente op 24 oktober 2018 overging tot toepassing van bestuursdwang was de situatie dermate urgent dat direct extra maatregelen noodzakelijk waren om de stabiliteit van de kerk te borgen. Voor de realisatie van de stabiliserende voorzieningen heeft de gemeente VSB ingeschakeld. Het betreft hier een lokale aannemer die door de ODMH wordt ingezet voor spoedeisende werkzaamheden. VSB beschikte over de juiste deskundigheid en capaciteit om de extra voorzieningen binnen het gewenste tijdpad te realiseren.

De gemeente heeft volgens onze informatie vervolgens VSB gevraagd om op te treden als hoofdaannemer voor de sloopwerkzaamheden en heeft hierbij de gegevens van Kruiswijk ter hand gesteld. Voor de sloop werd volgens onze informatie door de gemeente Gouda op basis van de offerte van VSB (d.d. 6 november 2018 met kenmerk 18410/JS) aan VSB opdracht verstrekt voor de feitelijke sloop van de Turfmarktkerk (fase 2). Deze mondelinge opdracht is op 13 november 2018 schriftelijk vastgelegd in de aannemingsovereenkomst met kenmerk 18410/JS. In voornoemde overeenkomst is geen vaste prijs opgenomen, omdat de inzet van VSB en Kruiswijk moeilijk was in te schatten vanwege het complexe karakter van de sloop. Dit gold met name voor de toepassing van relatief complexe tijdelijke ondersteuningsconstructies voor de dakconstructie (spanten) en toogconstructies in het metselwerk. De "Tarieven" zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst zijn niet vastgesteld, behoudens het uurtarief voor de projectleider en uitvoerder van VSB.

Wij ontvingen van de gemeente Gouda de offerte van VSB (d.d. 6 november 2018 met kenmerk 18410/JS) die betrekking heeft op de feitelijke sloop van de Turfmarktkerk. In deze offerte is een bedrag opgenomen van € 285.890,00 exclusief btw voor de sloop van de Turfmarktkerk.





Bij voornoemde offerte is een offerte van onderaannemer (sloopwerk) Kruiswijk gevoegd die sluit op een bedrag van € 259.900,00 exclusief btw. In tegenstelling tot de eerdere offerte van Kruiswijk (d.d. 5 juli 2018) is hierin vastgelegd dat enkele onderdelen zoals de kosten voor het plaatsen en demonteren van steigers geen onderdeel vormt van de offerte van Kruiswijk. Daarnaast is in de offerte van VSB opgenomen dat bepaalde kosten, waaronder het plaatsen en demonteren van steigers en de monitoring van de omgeving) separaat in rekening worden gebracht bij de gemeente.

### Beoordeling kosten

Op basis van onze ervaring als onafhankelijk schade-expertisebureau met schades en sloop-/bouwprojecten hebben wij de door de gemeente gemaakte kosten beoordeeld. Hierbij is onze visie ten aanzien van de afzonderlijke kostenposten kenbaar gemaakt.

In opdracht van de ODMH zijn door Geelhoed Engineering B.V., Peters & Van Leeuwen en Sweco rapportages opgesteld met betrekking tot de beoordeling van de staat van de kerk. Wij beschikken over de betreffende rapportages, maar hebben deze niet inhoudelijk beoordeeld.

Volgens onze informatie concludeerden voornoemde ingenieursbureaus alle drie dat de constructie van de kerk in dusdanige staat verkeerde dat extra voorzieningen noodzakelijk waren om de kerk op veilige wijze te kunnen slopen. Door KB waren reeds steigers in de kerk en aan de buitenzijde van de kerk geplaatst. Deze steigers waren volgens de door de gemeente ingeschakelde ingenieursbureaus ontoereikend om de dakconstructie te kunnen dragen tijdens de sloopwerkzaamheden. De reeds aanwezige steigers dienden daarom ingrijpend te worden aangepast en uitgebreid. De aanpassing van de steigerconstructie en versterking van het stabiliseren van de te slopen constructie van de kerk, ten behoeve van het mogelijk maken van een veilige sloop, zijn in regie uitgevoerd door VSB.

De feitelijke sloop van de kerk is handmatig uitgevoerd door VSB (Kruiswijk als onderaannemer van VSB) op basis van de aannemingsovereenkomst. Wij ontvingen geen specificatie van de bedragen zoals opgenomen in de offerte van VSB voor de feitelijke sloop van de kerk. Op basis van de beschikbare informatie hebben wij de sloopkosten derhalve zelf ingeschat (zie **bijlage 2**) teneinde de door VSB gefactureerde bedragen (termijnen) te kunnen beoordelen.

In **bijlage 1** is een overzicht opgenomen van het door de gemeente Gouda opgestelde kostenoverzicht en de resultaten van de beoordeling van de verschillende kostenposten door Lengkeek.

Op basis van de door de gemeente Gouda verstrekte informatie, met betrekking tot de lokale en specifieke sloopomstandigheden/-randvoorwaarden, hebben wij de kosten met betrekking tot het stabiliseren en uiteindelijk tot de vastgestelde veilige hoogte slopen van de Turfmarktkerk begroot op € 451.458,46 exclusief btw (zie **bijlage 1**).

De Turfmarktkerk was gesitueerd in een binnenstedelijk gebied waardoor het kerkgebouw op korte afstand werd omsloten door oude en kwetsbare panden.





Vanwege de door de gemeente betrachtte grote zorgvuldigheid naar de omgeving zijn naar onze mening maatregelen getroffen die normaliter onder soortgelijke omstandigheden niet in dezelfde omvang zouden zijn getroffen. Het gaat hier om de bouwkundige opnamen van de belendingen en de uitvoering van omvangrijke trillingsmetingen. De kosten die verband houden met deze extra zorgvuldigheid ramen wij op € 21.920,33 exclusief btw (€ 26.523,60 inclusief btw).

Het voorstaande resulteert in het volgende overzicht:

• Noodzakelijke en redelijke kosten m.b.t. stabilisering en sloop Turfmarktkerk tot veilige hoogte	€ 451.458,46
• Kosten m.b.t. extra zorgvuldigheid	<u>€ 21.920,33</u>
Totaal exclusief btw	€ 473.378,79

Het resterende verschil van € 58.423,07 exclusief btw (≈ € 58.000,00 exclusief btw) tussen de door de gemeente opgestelde kostenopstelling en onze begroting vindt zijn oorsprong voor een groot deel (ca. € 47.000,00) in een verschil met betrekking tot de kostenpost "Bouwplaatsinrichting" en de kosten met betrekking tot de afvoer en verwerking van het sloopafval (stortkosten). Deze posten zijn onvoldoende onderbouwd en aangetoond.

## Resumé

De kosten die verband houden met de sloop van de Turfmarktkerk bedragen volgens de gemeente Gouda € 531.801,86 exclusief btw. Op basis van de beschikbare informatie zijn niet alle kostenposten zoals opgenomen in het kostenoverzicht van de gemeente Gouda geheel duidelijk of volledig/voldoende onderbouwd.

Wij hebben onze opmerkingen bij de door de gemeente Gouda opgegeven kostenposten verwoord in het overzicht zoals opgenomen in **bijlage 1**. Bij verschillende onderdelen zoals het uitvoeren van trillingsmetingen en het vastleggen van de bouwkundige staat van belendingen menen wij dat de gemeente Gouda vanuit zorgvuldigheidsoogpunt in het onderhavige geval meer heeft gedaan dan gebruikelijk is in soortgelijke gevallen. Wij zijn bij onze beoordeling uitgegaan van wat naar onze mening in dit geval minimaal noodzakelijk zou zijn geweest.

Door KB waren reeds steigers in en om de kerk geplaatst. Omdat aan deze steigers een dragende functie diende te worden ontleend moesten de steigers ingrijpend worden aangepast en fors worden uitgebreid. Dit heeft zeer veel extra arbeid gevraagd van de steigerbouwer. Omdat het hier tijdelijke steigers betroffen heeft de demontage van de omvangrijke steigers eveneens de nodige arbeid gekost. De kosten van de montage, demontage en huur van de steigerconstructie bedragen volgens onze informatie circa € 75.000,00 exclusief btw.



De kosten voor de feitelijke sloop van de kerk zoals opgenomen onder de posten 15 tot en met 24 in **bijlage 1** zijn naar onze mening grotendeels reëel voor de opgelegde uitvoeringsmethode van handmatige sloop. Alleen de kosten voor de bouwplaatsinrichting en afvalstromen zijn onvoldoende onderbouwd/aangetoond.

Op basis van de beschikbare informatie hebben wij de noodzakelijke en redelijke kosten die kunnen worden gerelateerd aan het stabiliseren van de kerkconstructie en het realiseren van voorzieningen voor een veilige sloop en de feitelijke sloop van de kerk tot de voorgeschreven veilige hoogte voorsnog circa € 80.000,00 lager begroot dan de kosten (€ 531.801,86 exclusief btw) zoals weergegeven in het door de gemeente Gouda opgestelde kostenoverzicht. Door de gemeente zijn kosten gemaakt die wij aanmerken als kosten die betrekking hebben op de door de gemeente betrachtte extra zorgvuldigheid naar de omgeving (omwonenden). De Turfmarktkerk was gesitueerd in een binnenstedelijk gebied waardoor het kerkgebouw op korte afstand werd omsloten door oude en kwetsbare panden. Vanwege de door de gemeente betrachtte grote zorgvuldigheid naar de omgeving zijn naar onze mening maatregelen getroffen die normaliter onder soortgelijke omstandigheden niet in dezelfde omvang zouden zijn getroffen. Het gaat hier om de bouwkundige opnamen van de belendingen en de uitvoering van omvangrijke trillingsmetingen. De kosten die verband houden met deze extra zorgvuldigheid ramen wij op € 21.920,33 exclusief btw (€ 26.523,60 inclusief btw).

De resultaten van onze beoordeling van de kosten kunnen als volgt worden samengevat:

Onderdeel	Door Lengkeek als redelijk en noodzakelijk aangemerkte kosten	Door gemeente Gouda opgevoerde kosten
- Noodzakelijke en redelijke kosten m.b.t. stabilisering en sloop Turfmarktkerk tot veilige hoogte	€ 451.458,46	€ 531.801,86
<b>Verschil exclusief btw</b>	<b>€ 80.343,40</b>	
- Kosten m.b.t. extra zorgvuldigheid	€ 21.920,33	-
Totaal exclusief btw	€ 473.378,79	€ 531.801,86
<b>Verschil exclusief btw</b>	<b>€ 58.423,07</b>	



Het resterende verschil van € 58.423,07 exclusief btw ( $\approx$  € 58.000,00 exclusief btw) tussen de door de gemeente opgestelde kostenopstelling en ons overzicht van beoordeelde kosten vindt zijn oorsprong voor een groot deel (ca. € 47.000,00) in een verschil met betrekking tot de kostenpost "Bouwplaatsinrichting" en de kosten met betrekking tot de afvoer en verwerking van het sloopafval (stortkosten). Deze posten zijn onvoldoende onderbouwd en aangetoond.

Lengkeek

*Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.*