



## memo aan de gemeenteraad

aan de gemeenteraad  
dossiernummer 3261  
onderwerp Beoordeling kosten bestuursdwang Turfmarktkerk

van het college van burgemeester en wethouders  
datum 24 september 2019

### memo

#### **Aanleiding**

Het college heeft in oktober 2018 spoedeisende bestuursdwang toegepast ten aanzien van het stutten en slopen van de Turfmarktkerk. De daadwerkelijke kosten daarvan, € 531.801,86 exclusief btw, zijn substantieel hoger dan ingecalculleerd door de eigenaar van de kerk (offerte Sloopbedrijf Oosterhout B.V. juli 2018: € 51.758,00 exclusief btw).

Het grote verschil tussen de offerte aan de eigenaar en de daadwerkelijke kosten was voor het college aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader, onafhankelijk onderzoek naar de onderbouwing van de kosten. De ODMH heeft daartoe Lengkeek opdracht gegeven dat onderzoek uit te voeren. Lengkeek is een extern en onafhankelijk schade-expertisebureau met veel ervaring op het gebied van schades en sloop-/bouwprojecten. De ODMH en de gemeente hebben gezamenlijk gegevens aangeleverd.

De beoordeling betreft de beantwoording van de vraag of en in hoeverre de door de gemeente gemaakte kosten bij de toepassing van de bestuursdwang (sloop tot veilige hoogte) noodzakelijk en redelijk waren.

#### **Beoordeling van de kosten**

Lengkeek oordeelt dat de gemaakte kosten in overwegende mate noodzakelijk en redelijk waren.

De resultaten van de beoordeling door Lengkeek zijn:

		<b>Oordeel Lengkeek</b>
Kosten m.b.t. stabilisering en sloop Turfmarktkerk tot veilige hoogte	€ 451.458,46	Noodzakelijke en redelijke kosten.
Kosten m.b.t. extra zorgvuldigheid	€ 21.920,33	Vanuit zorgvuldigheidsoogpunt is meer gedaan dan minimaal noodzakelijk in soortgelijke gevallen.
Diverse kosten, met name bouwplaats-inrichting en stortkosten	€ 58.423,07	Noodzaak en redelijkheid van verhaalbaarheid onvoldoende onderbouwd en aangetoond.
Totaal exclusief btw	€ 531.801,86	

#### **- Kosten extra zorgvuldigheid**

De Turfmarktkerk is gesitueerd in een binnenstedelijk gebied waardoor het kerkgebouw op korte afstand werd omsloten door oude en kwetsbare panden. Ten behoeve van zorgvuldigheid en veiligheid zijn trillingsmetingen uitgevoerd en is de bouwkundige staat van belendingen vastgelegd. Dit is een kostenpost van € 21.920,33 exclusief btw. Lengkeek is van mening dat de gemeente vanuit zorgvuldigheidsoogpunt meer heeft gedaan dan wat *minimaal* noodzakelijk zou zijn geweest, zoals gebruikelijk is in soortgelijke gevallen.

Het college heeft gezien de ontstane situatie, waarin de omwonenden in grote onzekerheid verkeerden en op korte termijn spoedeisende maatregelen noodzakelijk waren, een andere aanpak gekozen en in zijn handelen gestreefd naar optimale zorgvuldigheid en veiligheid voor de omgeving. Nu Lengkeek van mening is dat de gemeente vanuit zorgvuldigheidsoogpunt daarmee meer heeft gedaan dan gebruikelijk is, ziet het college af van het verhalen van deze kosten.

- **Diverse kosten, met name bouwplaats-inrichting en stortkosten**

Het resterende verschil van € 58.423,07 exclusief btw tussen de door de gemeente opgestelde kostenopstelling en de begroting van Lengkeek vindt zijn oorsprong voor een groot deel (ca. € 47.000,00 exclusief btw) 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, die direct verbonden zijn aan het spoedeisende karakter van de werkzaamheden, zijn volgens Lengkeek (nog) onvoldoende onderbouwd en aangetoond. Het college licht dit als volgt toe.

Na het nemen van de beslissing tot bestuursdwang was spoedeisend handelen geboden. Dit heeft geleid tot een onder hoge (tijds)druk plaatsvindend onderhandelingstraject, waarin de keuze is gemaakt voor een all inn prijs. Achteraf gezien was het transparanter geweest om te werken met open posten met regie-tarieven.

Daarnaast is gekozen voor dubbele afvoer via de Clarissenhof en de Turfmarkt. Dat maakte de bouwplaats-inrichting en afvoer van afval, achteraf bezien, minder efficiënt. Dit is gedaan om de Turfmarkt / Lage Gouwe te ontlasten en meer snelheid te maken. Dat laatste bleek onhaalbaar in de praktijk omdat sloop de beperkende tijdsfactor bleek en niet afvoer.

Het college heeft genoemde keuzes gemaakt in een situatie van grote spoed, waarbij zoals gezegd is gestreefd naar optimale zorgvuldigheid in de aanpak. In dit licht zijn de gemaakte keuzes goed verklaarbaar. Niettemin vindt het college het op basis van het oordeel van Lengkeek redelijk om deze kosten niet voor rekening van de eigenaar te laten komen en zal het daarom afzien van verhaal van bedoelde diverse kosten.

### **Kostenverhaal**

Het bovenstaande betekent dat het college voornemens is een bedrag van € 451.458,46 exclusief btw op de eigenaar van de kerk te verhalen.

### **Offerte Sloopbedrijf Oosterhout B.V.**

Voorafgaand aan het inzetten van spoedbestuursdwang is vanuit de eigenaar van de kerk ook een sloopaannemer aangezocht. De eigenaar heeft een offerte van juli 2018 overgelegd van Sloopbedrijf Oosterhout B.V., met een opdrachtsom ad € 51.758,00 exclusief btw. Lengkeek oordeelt hierover als volgt:

*"Uit de werksomschrijving 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 reële. Uitgaande van handmatige sloop was het naar onze mening niet haalbaar om de sloop voor het geoffreerde bedrag uit te voeren."*

### **Vervolg**

Nu het totaalbedrag voor het uitvoeren van spoedbestuursdwang in beeld is, en een onafhankelijk bureau zich heeft uitgesproken over de noodzakelijkheid en redelijkheid van de kosten, dient het verhaaltraject aan te vangen. Hiertoe is inmiddels een voornemen tot het nemen van een kostenverhaalbeschikking verzonden aan de eigenaar. Daarop kan de eigenaar zijn zienswijze geven waarna het college de definitieve kostenverhaalbeschikking vaststelt. Tegen deze beschikking staat vervolgens de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en beroep open. Het college is voornemens om pas aan te vangen met de feitelijke invordering van de verschuldigde kosten zes weken na de uitspraak van de rechtbank in het lopende beroep tegen het bestuursdwangbesluit.