

Project **Review (prijs)aanbiedingen JBG**
voor herstel van aardbevingsschade

Betreft **Rapportage**

Opdrachtgever Min. van Economische Zaken en Klimaat

Datum 13 september 2018

Datum 13 september 2018
Project Review (prijs)aanbiedingen JBG voor herstel van aardbevingsschade
Onderwerp Rapportage

Inhoudsopgave

Samenvatting	blz. 3
1 Inleiding	blz. 4
2 Helder referentiekader	blz. 4
3 Aanpak prijsbepaling	blz. 6
4 Resultaten van de review	blz. 7
5 Conclusies en aanbevelingen	blz. 8

Samenvatting

Vanwege meerdere aardbevingen in Noordoost Groningen zijn er bij de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) meldingen binnengekomen van schade aan objecten. Van de schades die voor vergoeding in aanmerking komen heeft Jorritsma Bouw (JBG) een calculatie voor de herstelkosten opgesteld. VGG Adviseurs (VGG) is de vraag gesteld om een onafhankelijk oordeel te geven over de door JBG voorgestelde en afgeprijsde herstelwerkzaamheden.

Om te beoordelen of de door JBG voorgestelde herstelwerkzaamheden afdoende zijn, is eerst een referentiekader opgesteld in de vorm van een model. Er worden twee zaken consistent ingevuld per dossier: scope en prijs. Elk dossier heeft een identieke opbouw.

Door de categorisering is het mogelijk om, indien gewenst, nadere statistiek te doen van de data. Dit is vooralsnog geen onderdeel van de review.

VGG heeft per schademelding, op basis van prijzen, normen en hoeveelheden, een minimum en maximum kostprijs aangegeven. Vervolgens is per schadegeval een onafhankelijk oordeel gegeven voor wat betreft de prijs om de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

VGG heeft 16 dossiers beoordeeld. De conclusies zijn: **(a)** Het verschil tussen het advies (oordeel prijsstelling) van VGG en de aanbiedingen van JBG bedraagt gemiddeld ruim +15%. Wanneer naar de individuele dossiers wordt gekeken moet geconcludeerd worden dat sprake is van een **(b)** relatief grote spreiding. Deze spreiding is te groot om een algemene (mogelijk extrapoleerbare) conclusie te kunnen formuleren en kan een aantal oorzaken hebben:

- VGG heeft bij alle dossiers rekening gehouden met begeleiding en voorzieningen ten behoeve van de werkzaamheden, met een bijbehorende dienstbaarheid richting bewoners ("hospitality");
- VGG heeft de plaatselijke omstandigheden waar werkzaamheden moeten worden uitgevoerd meegewogen, om de zwaarte c.q. het kwaliteitsniveau van de ingreep juist te bepalen (intensiteit ruimtegebruik en functie ervan);
- VGG heeft vanwege de aard van de werkzaamheden in alle dossiers 5% onvoorzien kosten meegenomen, o.a. voor mogelijke tegenvallers tijdens de uitvoering. JBG lijkt dat bij deze dossiers niet overal te hebben gedaan of met wisselende percentages.

(c) De resultaten volgend uit de 16 dossiers geven –vanwege de gemiddelde hogere kosten, de grote spreiding en de scope– geen aanleiding om te zeggen dat de aanbiedingen van JBG gerechtvaardigd zijn. Een collectieve verhoging van de vergoedingen met ruim 15%, zijnde het percentage van de gemiddeld hogere kosten volgens VGG, biedt geen uitkomst. Bewoners ontvangen dan alsnog een te hoge of te lage vergoeding voor de werkzaamheden binnen de scope, die uitgevoerd worden door een professionele organisatie.

(d) Tijdens onze werkzaamheden stuitte wij op enkele (procesmatige) punten ten aanzien van de aangeleverde rapportages en calculatieopgaven die relevant zijn te benoemen:

- VGG kan niet beoordelen of de 16 dossiers een representatieve steekproef vormen voor de grote groep aan schadegevallen;
- de foto's in de dossiers verschaften niet altijd de gewenste informatie: zowel door de kwaliteit als ook het ontbreken van relevant beeldmateriaal. Van enkele dossiers was überhaupt geen bruikbare informatie, alleen de calculatie van JBG was verstrekt;
- de aanbiedingen van JBG lijken onvoldoende consistent: bij diverse dossiers is zichtbaar dat deze op verschillende wijzen tot stand zijn gekomen.

1 Inleiding

Vanwege meerdere aardbevingen in Noordoost Groningen als gevolg van gaswinning, zijn er bij de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) meldingen binnengekomen van schade aan objecten (woningen, schuren en overige opstallen).

Om te bepalen of de schades inderdaad een gevolg zijn van de bevingen heeft de NAM een zogenaamde eerstelijns expert ingeschakeld om de schade ter plaatse te beoordelen. De bevindingen zijn in een rapportage vastgelegd. De geconstateerde schades zijn hierin geclassificeerd met de volgende letters:

- A Schade die een direct gevolg is van de bedoelde aardbeving(en);
- B Schade, reeds aanwezig voor, maar verergerd ten gevolge van de aardbeving(en);
- C Schade die niet zelfstandig in verband gebracht kan worden met de aardbevingen.

Van de schades die voor vergoeding in aanmerking komen (A en B), heeft Jorritsma Bouw (JBG) inmiddels -per melding- een calculatie voor de herstelkosten opgesteld. Op basis van deze berekeningen (prijsopgave) is een aanbieding gedaan aan de desbetreffende eigenaren.

VGG Adviseurs (VGG) is de vraag gesteld om een onafhankelijk oordeel te geven over de door JBG voorgestelde en afgeprijsde herstelwerkzaamheden. Deze rapportage is de weergave van de bevindingen bij het beoordelen van de schades en de prijsopgaven van JBG.

2 Helder referentiekader

Om te beoordelen of de door JBG voorgestelde herstelwerkzaamheden afdoende zijn, is eerst een referentiekader opgesteld in de vorm van een model. Met dit model kunnen de schades en de benodigde herstelwerkzaamheden objectief en consistent ingevuld en getoetst worden.

Het referentiekader is gebaseerd op de zogenaamde STABU² codering. Per onderdeel zal bepaald worden tot welk niveau de ontstane schade hersteld dient te worden. Per schade worden diverse categorieën uitgewerkt en ingevuld, te weten:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1 Algemeen | 8 Herstelwerk binnenwanden |
| 2 Bouwplaatsvoorzieningen | 9 Kozijnen |
| 3 Sloopwerk | 10 Dakbedekking |
| 4 Grondwerk | 11 Stukadoorswerk |
| 5 Betonwerk | 12 Wandtegelwerk |
| 6 Metselwerk buitengevel | 13 Afbouwtimmerwerk |
| 7 Metselwerk binnenwanden | 14 Schilderwerk plafond / binnenmuur |

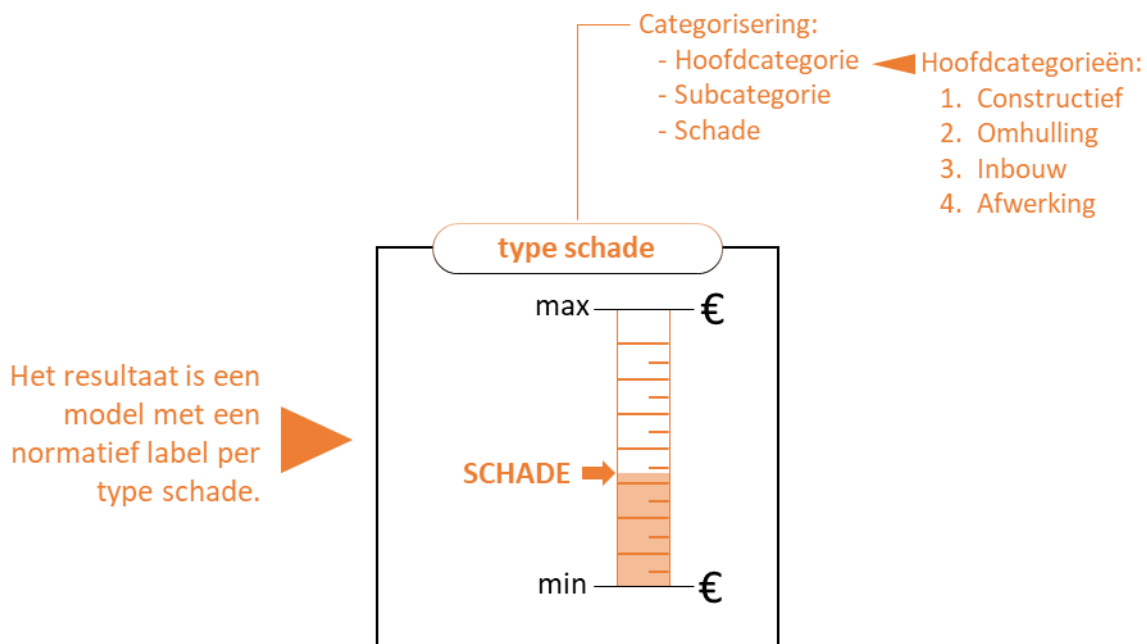
VGG heeft dus voor alle aangeleverde dossiers de schades geïnventariseerd en vervolgens in het model ingevuld. Het model (het referentiekader) bestaat in hoofdlijn uit:

- Prijzenmenu annex generieke begroting;
- Invulschema per dossier (gekoppeld aan de generieke begroting);
- Een minimale en maximale prijsvariant per activiteit (zie hoofdstuk 3).

Er worden dus telkens twee zaken consistent (en binnen de gegeven context: aardbevingschade Groningen) ingevuld per dossier:

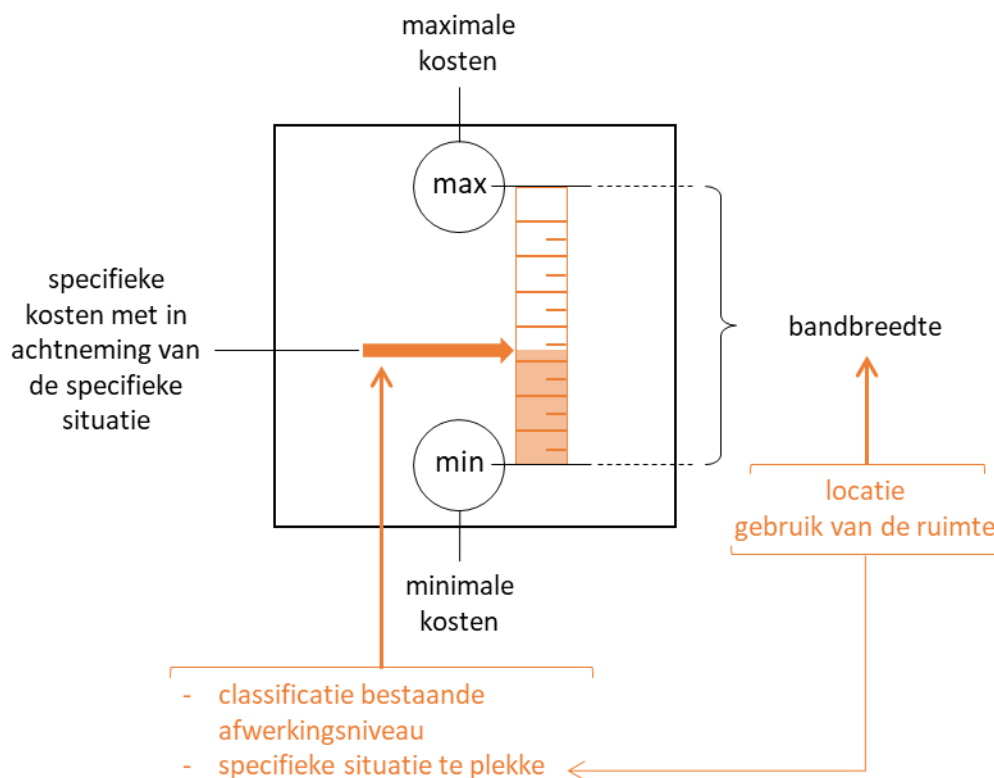
- **Scope** (inclusief adequate bouwplaatsvoorzieningen in de breedste zin van het woord). Elk dossier heeft een identieke opbouw;
- **Prijs.**

Door de categorisering (zowel hoofdcategorieën als subcategorieën) en het invullen in een model is het mogelijk om te rubriceren. Dat rubriceren maakt het mogelijk om nadere statistiek te doen van de data en trends te analyseren.



3 Aanpak prijsbepaling

VGG heeft per schademelding een bandbreedte aangegeven van de herstelkosten (een minimale c.q. basis en maximale variant), alsmede de prijs waarvoor de werkzaamheden daadwerkelijk uitgevoerd zouden moeten worden (deze ligt te allen tijde binnen de bandbreedte) en om welke redenen. De bestaande kwaliteit/materialisering van de locatie waar de schade zich heeft voorgedaan is namelijk van belang voor de wijze waarop en mate waarin hersteld wordt.



Dus: VGG heeft per schademelding, op basis van prijzen, normen en hoeveelheden, een minimum (c.q. basis) en maximum kostprijs aangegeven, alsmede de prijs die gegeven de situatie gehanteerd dient te worden, zijnde het advies. Dit laatste vormt het onafhankelijke/bindende oordeel over de prijs voor de uit te voeren herstelwerkzaamheden.

Om tot een beoordeling van de schadegevallen te komen worden de berekende kosten verhoogd met zowel de bouwplaatskosten als de BTW.

4 Resultaten van de review

In totaal zijn 17 dossiers aangeleverd, waarbij twee dossiers betrekking hebben op één object omdat een splitsing werd gemaakt naar woning en bedrijfsruimte. Deze twee zijn samengevoegd tot één dossier zodat er telkens één dossier is bij één object.

Er zijn dus 16 dossiers terug te vinden in de resultaten.

Het totaal aan kosten dat door JBG en VGG berekend is, alsmede het verschil hiertussen is onderstaand weergegeven voor het totaal van deze 16 dossiers.

Totaal kosten	Advies VGG	Aanbiedingen JBG	Vershil VGG/JBG	Vershil VGG/JBG in %
Totaal excl. BTW	€ 118.538	€ 102.360	€ 16.178	+ 15,81 %
Totaal incl. BTW	€ 133.077	€ 115.194	€ 17.883	+ 15,52 %

Uit bovenstaande kan vastgesteld worden dat het verschil tussen VGG en JBG, voor de 16 dossiers, gemiddeld 15,5% bedraagt. Wanneer naar de individuele dossiers wordt gekeken moet geconcludeerd worden dat sprake is van een relatief grote spreiding:

- bij 8 van de 16 dossiers is de overschrijding van VGG t.o.v. JBG 20% of meer;
- bij 1 van de 16 dossiers is de overschrijding van VGG t.o.v. JBG tussen 15-20%;
- bij 2 van de 16 dossiers is de overschrijding van VGG t.o.v. JBG tussen 10-15%;
- bij 2 van de 16 dossiers is de overschrijding van VGG t.o.v. JBG tussen 5-10%;
- bij 2 van de 16 dossiers is de overschrijding van VGG t.o.v. JBG tussen 0-5%;
- bij 1 van de 16 dossiers komt de aanbieding van JBG boven het adviesbedrag van VGG.

Er worden hierbij twee opmerkingen gemaakt:

- bij het dossier waarbij JBG onder de adviesprijs van VGG zit (f), beschikte VGG alleen over een calculatie opgave en niet over foto's of andere relevante informatie;
- bij 1 van de 16 dossiers (a) is de afwijking zelfs meer dan 40% op een aanbieding van JBG van ca.€ 12.000 zeer groot, hetgeen veroorzaakt wordt door de post algemeen c.q. de volgens VGG, vanuit ARBO, benodigde bouwplaatsvoorzieningen op de betreffende locatie.

5 Conclusies en advies

- ✓ Het prijsverschil tussen VGG en JBG, voor de 16 dossiers, bedraagt gemiddeld +15,5%.
- ✓ Wij stellen daarnaast vast dat binnen de 16 dossiers de spreiding te groot is om een algemene (mogelijk extrapoleerbare) conclusie te kunnen formuleren. Aan de spreiding (van -16% tot +40%) en de gemiddeld hogere kosten ten opzichte van de calculatieopgaven van JBG kan een aantal oorzaken ten grondslag liggen:
 - VGG heeft bij alle dossiers rekening gehouden met begeleiding en voorzieningen ten behoeve van de werkzaamheden, met een bijbehorende dienstbaarheid richting bewoners ("hospitality"). E.e.a. om ook een meer effectief resultaat te kunnen realiseren;
 - VGG heeft de plaatselijke omstandigheden waar werkzaamheden moeten worden uitgevoerd meegewogen, om de zwaarte c.q. het kwaliteitsniveau van de ingreep juist te bepalen (intensiteit ruimtegebruik en functie ervan). Dit geldt voor de bestaande kwaliteit aan zowel de binnen- en/of buitenzijde van het object. Dit uit zich in verschillen op productieniveau (zie hoofdstuk 2: de posten 4 t/m 14);
 - VGG heeft vanwege de aard van de werkzaamheden in alle dossiers 5% onvoorziene kosten meegenomen. Enerzijds omdat de aangereikte informatie dan wel de kwaliteit ervan onvoldoende is om zaken nauwkeuriger te kunnen duiden. Anderzijds omdat de ervaring leert dat een post onvoorzien moet worden opgenomen om mogelijke tegenvallers tijdens de uitvoering op te kunnen vangen. JBG heeft dat bij deze dossiers niet overal gedaan of met wisselende percentages.
- ✓ De resultaten volgend uit de 16 dossiers geven –vanwege de gemiddelde hogere kosten, de grote spreiding en de scope– geen aanleiding om te zeggen dat de aanbiedingen van JBG gerechtvaardigd zijn.

Een collectieve verhoging van de vergoedingen met ruim 15%, zijnde het percentage van de gemiddeld hogere kosten volgens VGG, biedt geen uitkomst. Bewoners ontvangen dan alsnog een te hoge of te lage vergoeding voor de werkzaamheden binnen de scope, die uitgevoerd worden door een professionele organisatie.

- ✓ Tijdens onze werkzaamheden stuitte wij op enkele (procesmatige) punten die relevant zijn te benoemen. Niet in de laatste plaats omdat die mogelijk van invloed zouden kunnen zijn. Ten aanzien van de aangeleverde rapportages en calculatieopgaven:
 - kan VGG niet beoordelen of de 16 dossiers een representatieve steekproef vormen voor de grote groep aan schadegevallen;
 - de foto's in de dossiers verschaften niet altijd de gewenste informatie: zowel door de kwaliteit als ook het ontbreken van relevant beeldmateriaal van de situatie;

Datum 13 september 2018
Project Review (prijs)aanbiedingen JBG voor herstel van aardbevings schade
Onderwerp Rapportage

- van enkele dossiers was überhaupt geen bruikbare informatie, anders dan een prijsaanbieding van JBG;
 - de aanbiedingen van JBG lijken onvoldoende consistent: bij diverse dossiers is zichtbaar dat deze op verschillende wijzen tot stand zijn gekomen. Voorbeelden zijn het opnemen van onvoorzien kosten en de toerekening van kosten op telkens andere posten. VGG heeft juist een heel consistent model gekozen en bij alle dossiers gelijk toegepast, waardoor er dus spreiding in de verschillen met JBG kan ontstaan;
 - VGG heeft géén beoordeling gegeven van een kwalificatie van oorzaak en gevolg van de schades maar merkt wel op dat hierover kwalificaties gegeven zouden kunnen worden.
- V** VGG adviseert om bij conflictsituaties over de hoogte van de vergoeding zoals aangeboden op basis van een JBG offerte, om een herziene, transparante aanbieding te vragen. Hierin zou sprake moeten zijn van een consequente wijze van doorrekenen alsook van een heldere opbouw van de calculatie c.q. uitgangspunten.