

VERTROUWELIJK

College van B & W van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ORANJE NASSAULAAN 25

1075 AJ AMSTERDAM

T +31 (0)20 571 2008

F +31 (0)20 571 2005

DE BEEK 18

3871 MS HOEVELAKEN

T +31 (0)33 750 4750

F +31 (0)33 750 4777

PO BOX 15

3870 DA HOEVELAKEN

Datum
8 februari 2010

Behandeld door
Cindy Thijssen

Doorkiesnummer
+31 (0)33 750 47 76

info@iefcapital.com

Kenmerk
15154-4-PVR cth-
273265/273566-4.1

Onderwerp
Noord-Zuidlijn

E-mail
c.thijssen@bouwfonds.nl

Geacht College, Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag vragen wij namens IEF Berlage Amsterdam (Dam-winkel) B.V. en IEF Berlage Amsterdam (Dam-parkeergarage) B.V. als eigenaressen en Magazijn De Bijenkorf B.V. als huurder van de Bijenkorf in Amsterdam, uw aandacht voor het volgende.

Naar verwachting zal de tunnelboormachine ("TBM") van de Noord-Zuidlijn de Bijenkorf in dit voorjaar passeren. De Noord-Zuidlijn heeft de afgelopen twee jaar voor zeer veel commotie gezorgd. De verzakte woningen aan de Vijzelgracht, het stopleggen van de bouw van de stations Vijzelgracht/Rokin en de grote financiële tegenvallers zijn voor de gemeente Amsterdam zelfs aanleiding geweest om de aanleg van de Noord-Zuidlijn te heroverwegen.

In het kader van deze bestuurlijke heroverweging is de onafhankelijke Commissie Veerman ingesteld. De belangrijkste conclusies van de Commissie Veerman luiden als volgt:

- het Project Bureau NoordZuidlijn ("PBNZ") heeft een te optimistische kijk op het project gehad. Het is vrijwel onmogelijk om een tunnel van 3,2 kilometer aan te leggen zonder schade of hinder te veroorzaken;
- het is van belang dat er vooral wordt doorgeboord. Het opstarten en stopzetten met boren brengt de meeste vertraging en schade met zich mee;
- de mitigerende maatregel compensation grouting kan zakkingen op belangrijke punten (zoals De Bijenkorf) doen voorkomen. Het is echter niet zeker dat door deze preventieve maatregel alle zakkingen kunnen worden vermeden. Wellicht dat de maatregel zelfs maar voor 50% werkt;
- risico analyse en risicobeheersing dienen bij de voortzetting van het project voorop gesteld te worden en te worden gewaarborgd. Tevens dient de Gemeente beter te communiceren met de Amsterdammers en dient de schade van de bevolking en omwonenden welwillend, redelijk, snel, open en met toewijding behandeld te worden;
- de risicoreservering van het project dient met ongeveer EUR 500 miljoen extra te worden verhoogd. Dit zorgt ervoor dat bij de uitvoering van het project maatregelen kunnen worden genomen om risico's, schade en vertraging te verkleinen.



Datum
8 februari 2010

Kenmerk
15154-4-PVR cth-
273265/273566-4.1

Pagina
2 van 4

In aanvulling op het rapport van de Commissie Veerman heeft de gemeenteraad op 11 maart 2009 besloten tot een raadsenquête. In haar rapport wijst ook de enquêtecommissie zeer expliciet op de risico's en de schade die kunnen ontstaan, ondanks de mitigerende maatregel compensation grouting. Het is immers mogelijk dat compensation grouting maar voor 50% zal werken.

Daarnaast geeft de enquêtecommissie aan dat kleine scheuren in de muren van de Bijenkorf als gevolg van zettingen de media-aandacht zullen trekken en daarmee ook de politiek-bestuurlijke aandacht, hetgeen als gevolg kan hebben dat de werkzaamheden worden stilgelegd met daaraan gekoppelde vertragingen en schade als gevolg.

Een van de aanbevelingen van de enquêtecommissie luidt dan ook dat zo spoedig mogelijk een debat moet worden gevoerd over de risico's van het boren om daarmee vertragingen in de voortgang van de aanleg te voorkomen ingeval van incidenten en/of calamiteiten. Uw College heeft deze aanbeveling van de enquêtecommissie overgenomen.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn voor de eigenaressen en de huurder van de Bijenkorf aanleiding geweest om aan Evers Partners (een raadgevend ingenieursbureau) een second opinion te vragen omtrent de risico's die zijn verbonden aan het passeren van de TBM langs de Bijenkorf. De Bijenkorf is immers een rijksmonument en wordt dagelijks bezocht door duizenden mensen. Indien er beschadiging aan (bijvoorbeeld de gevel van) de Bijenkorf ontstaat en/of de Bijenkorf ontruimd en gesloten dient te worden, is de schade niet te overzien.

Aan Evers Partners is opdracht verstrekt om te beoordelen of de huidige door de gemeente Amsterdam voorgenomen maatregelen, die zijn vastgelegd in de tussen IEF Berlage Amsterdam, Magazijn De Bijenkorf en de gemeente Amsterdam op 23 oktober 2007 gesloten overeenkomst, toereikend zijn.

In voornoemde overeenkomst van 23 oktober 2007 is vastgelegd dat IEF Berlage Amsterdam en Magazijn De Bijenkorf aan de gemeente Amsterdam toestemming zullen verlenen tot het uitvoeren van compensation grouting als mitigerende maatregel. Hierbij is expliciet in de overeenkomst bepaald dat de gemeente Amsterdam heeft gekozen voor het toepassen van de compensation grouting methode en dat IEF Berlage Amsterdam en Magazijn De Bijenkorf de geschiktheid van deze methode niet hebben onderzocht en daarvoor derhalve ook geen verantwoordelijkheid dragen.

Evers Partners is tot de conclusie gekomen dat het uitsluitend toepassen van de compensation grouting methode (op de voorgenomen wijze en locatie) onvoldoende is.

In haar rapportage van 5 november 2009 (welke rapportage, met bijbehorende toelichting d.d. 4 februari 2010, u als bijlage aantreft) geeft Evers Partners aan dat:

- Het niet eenvoudig is om de zakkingspredicties van het passeren van de TBM langs de Bijenkorf te toetsen. Evers Partners is daarom van mening er een te hoge onzekerheidsfactor bestaat. De gevel van de Bijenkorf staat grotendeels exact op de zogenaamde "5 millimeter grens". Dat wil zeggen dat – op basis van de uitgevoerde berekeningen – wordt verwacht dat de gevel van de Bijenkorf met 5 millimeter zal verzakken, waarbij geldt dat bij een verzakking van meer dan 5 millimeter een gerede kans op niet verwaarloosbare schade ontstaat.



Datum
8 februari 2010

Kenmerk
15154-4-PVR cth-
273265/273566-4.1

Pagina
3 van 4

Dit brengt met zich mee dat een kleine afwijking van de gemaakte inschatting meteen grote consequenties kan hebben. De foutmarge is met andere woorden miniem.

- De TBM de Bijenkorf als eerste zal benaderen vanaf het Damrak. Aan deze kant van de Bijenkorf zijn geen mitigerende maatregelen genomen. De leercurve van het zakkingsgedrag van de grond en van het gebouw zal derhalve starten vanaf de zijde waar geen compenserende maatregelen voorhanden zijn. Pas wanneer de TBM het gebouw voor tweederde is gepasseerd is compensation grouting mogelijk bij verzakkingen. Het kan dan echter al te laat zijn om nog in te grijpen.
- Het niet zeker is dat door het toepassen van de compensation grouting methode zakkings zullen worden vermeden. Bij grotere verzakkingen dan verwacht en bij calamiteiten tijdens het boren zal compensation grouting vrijwel geen effect hebben.
- Het niet bekend is hoe de gemeente Amsterdam om gaat met calamiteiten. Er zou een "incidentenplan" worden opgesteld, maar dit plan is nog niet gereed, terwijl de TBM de Bijenkorf op korte termijn zal passeren.
- Aanvullende maatregelen nodig zijn. In haar rapportage en bijbehorende toelichting heeft Evers Partners een aantal mogelijke aanvullende maatregelen benoemd.

Gelet op de uitkomsten van de door Evers Partners uitgevoerde second opinion en de door Commissie Veerman en de enquêtecommissie gesignaleerde risico's, dient er in onze visie nader te worden bezien welke aanvullende maatregelen moeten worden genomen om het risico op schade aan de Bijenkorf te voorkomen. Deze schade kan immers substantieel zijn, met name indien de Bijenkorf (op last van de gemeente) als gevolg van (partiële) verzakkingen gedeeltelijk of geheel moet sluiten. Op uw verzoek zijn wij graag bereid u vertrouwelijk inzicht te geven in de omvang van deze schade, die niet alleen uit de kosten van herstelwerkzaamheden maar tevens ondermeer uit substantiële omzet- en winstderving zal bestaan.

Voorkomen moet worden dat de (oorspronkelijk) te optimistische kijk op het project en het te grote vertrouwen in de compensation grouting methode, er toe leidt dat er schade aan de Bijenkorf ontstaat die bij een meer realistische inschatting van de risico's had kunnen worden voorkomen. Zeker ook gelet op de negatieve media aandacht die verwacht kan worden indien zich een incident bij de Bijenkorf voordoet, is het ook in het belang van de gemeente Amsterdam om – in overeenstemming met de aanbevelingen van de commissie Veerman – aandacht en budget te besteden aan een nadere en zorgvuldige risicoanalyse en risicobeheersing.

Juist ook gelet op de inhoud van de rapportages van de door de gemeente zelf in het leven geroepen commissies, brengen de eisen van behoorlijk bestuur met zich dat nader onderzoek en het treffen van nadere maatregelen in deze specifieke situatie van de gemeente Amsterdam kunnen worden verwacht.

Concreet verzoeken wij, en zonodig sommeren wij het College ons binnen tien dagen na verzending van deze brief te bevestigen dat:

- (i) u onze zorg deelt en dat u onderschrijft dat nadere maatregelen noodzakelijk, althans in ieder geval wenselijk zijn om de reële risico's zoveel mogelijk te beperken;
- (ii) u binnen vijftien dagen na verzending van deze brief opdracht zal verstrekken aan TNO of een vergelijkbaar adviesbureau om, uitgaande van de analyse van Evers Partners dat aanvullende maatregelen vereist zijn, in kaart te brengen welke aanvullende maatregel in de



Datum
8 februari 2010

Kenmerk
15154-4-PVR cth-
273265/273566-4.1

Pagina
4 van 4

- onderhavige situatie het meest optimaal is en er toe zal leiden dat schade aan de Bijenkorf wordt voorkomen, waarbij u het bureau opdraagt haar rapportage binnen vijftien dagen na opdrachtverstrekking aan u aan te leveren;
- (iii) u de door het bureau aangedragen meest optimale aanvullende maatregel vervolgens in ieder geval drie weken voordat de TBM de Bijenkorf bereikt, laat uitvoeren.

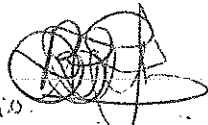
Daarnaast verkrijgen wij graag op de kortst mogelijke termijn, maar in ieder geval vóór 15 februari 2010 inzicht in het "incidentenplan" dat ten behoeve van de Bijenkorf is opgesteld, zodat wij ons kunnen buigen over de door de gemeente Amsterdam uitgedachte scenario's ingeval zich een calamiteit voordoet en met u in overleg kunnen treden over het realiteitsgehalte van deze scenario's.

Wij zien uw bevestigende reactie graag binnen de aangegeven termijn van 10 dagen na verzending van de brief tegemoet en hechten er aan te benadrukken dat wij ons, bij gebreke van een dergelijke tijdige en positieve reactie, met alle middelen zullen verzetten tegen de boorwerkzaamheden, voor zover deze tot schade aan de Bijenkorf (zouden) kunnen leiden.

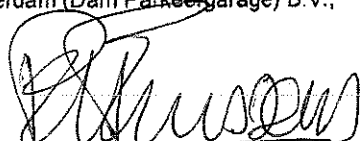
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens IEF Berlage Amsterdam (Dam Winkel) B.V.,
alsmede IEF Berlage Amsterdam (Dam Parkeergarage) B.V.,

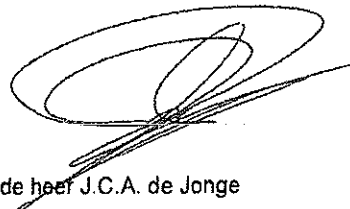


de heer J.R. Fiszbajn



de heer E.L. Franssens

de Bijenkorf,



de heer J.C.A. de Jonge

Bijlage(n) zoals genoemd