

Onderwerp Regeling vergoeding meerkosten
aardbevingsbestendige nieuwbouw



Steller Marcel Slijkhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8862 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5058384

Datum 10-06-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In februari van dit jaar zijn voor de periode tot 1 oktober 2015 met het ministerie van Economische Zaken afspraken gemaakt over de programmatische aanpak van preventief versterken binnen de gemeente Groningen. Hieruit voortvloeiend zijn wij met NAM en het ministerie van EZ de nieuwbouwregeling 'Vergoeding meerkosten aardbevingsbestendig bouwen' overeengekomen. Onderstaand wordt deze regeling (zie bijlage I) nader toegelicht.

Vergoeding van alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten

De kern van de regeling wordt gevormd door het principe dat alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten die voor nieuwbouwprojecten (woningbouw en utiliteitsbouw) zijn of moeten worden gemaakt om te voldoen aan de voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR-9998) voor vergoeding in aanmerking komen. De regeling geldt zowel voor particuliere als professionele opdrachtgevers. Met de regeling willen we aardbevingsbestendige bouw bevorderen. Wij hechten er sterk aan, gelet op het belang van de stedelijke (bouw)economie, dat opdrachtgevers van nieuwbouwprojecten geen extra financiële drempels door de aardbevingsproblematiek ondervinden. Met deze afspraken kunnen we onzekerheden op dit punt wegnemen.

Waarborgen continuïteit

De nieuwbouwregeling voor de Stad maakt onderdeel uit van het eerder aangehaalde bredere pakket aan afspraken. Bij de uitwerking van de nieuwbouwregeling werd al snel duidelijk dat het werken met een tijdshorizon en hieraan gekoppeld budget tot 1 oktober niet aansluit bij de dagelijkse praktijk van bouw- en ontwikkelprocessen.

Het proces van initiatief tot definitief ontwerp kent veelal een duur van 1 tot 3 jaren (en daarna uitvoering van 1 tot 2 jaren). De risicodragende opdrachtgever heeft in elke fase van het ontwikkelproces behoefte aan zekerheid over de vergoeding van meerkosten, omdat verschillende fases verschillende investeringsbeslissingen vragen. Ook op het moment dat een project zich nog in de initiatieffase bevindt, maar wel investeringsbeslissingen moeten worden gedaan (bijvoorbeeld bij de aankoop van een perceel grond), is het voor doorrekening van een business case van belang te weten dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten worden vergoed. Daarnaast is het van belang om zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces aardbevingsbestendig te ontwerpen. Dit is wenselijk voor de opdrachtgever, omdat de normen voor aardbevingsbestendig bouwen vroeg in het traject het eenvoudigst kunnen worden geïntegreerd, maar ook voor de beperking van meerkosten. Hoe verder een ontwikkeltraject tegen de realisatie aan zit), hoe complexer de opgave.

Vanwege het belang van continuïteit en zekerheid voor opdrachtgevers is met het ministerie van EZ en NAM dan ook afgesproken dat de regeling niet stopt na 1 oktober. Tot 1 oktober wordt de regeling uitgevoerd door NAM. De gemeente Groningen voert de regeling dus niet zelf uit. Beoogd wordt de regeling vervolgens na 1 oktober 2015 te vervangen door een nieuwe regeling, op te stellen door de Nationaal Coördinator Groningen. Dit past bij de brede wens om dergelijke regelingen van het private spoor (NAM) te organiseren naar het publieke spoor. Ook voor de nieuwe regeling is het principe afgesproken dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten voor vergoeding in aanmerking komen. Als de nieuwe regeling op een later moment tot stand komt dan de beoogde datum van 1 oktober 2015, dan zal de uitvoering van de huidige regeling tot dat moment door en onder verantwoordelijkheid van NAM worden voortgezet.

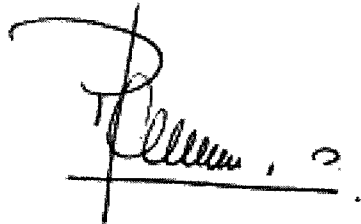
Om bouwprojecten zo min mogelijk te vertragen zijn, vooruitlopend op overeenstemming over de regeling, sinds maart 2015 al ca. 30 projecten in behandeling genomen door NAM. Het betreft projecten die zich vanuit de markt hebben aangediend, in uiteenlopende fases van het bouw- en ontwikkelproces. Validatie en beoordeling van de dossiers vindt plaats in een direct gesprek tussen NAM en de desbetreffende opdrachtgevers.

Communicatie

Deze week worden bouwers en ontwikkelaars per brief door ons geïnformeerd over de regeling. Daarnaast publiceren we de informatie op de gemeentelijke website en plaatsen we informatie over de regeling op de gemeentelijke informatiepagina, zodat ook particuliere bouwers worden bereikt.

Wij hebben er vertrouwen in dat met deze afspraken een belangrijke stap is gezet voor de continuïteit van nieuwbouwwerkzaamheden in de stad Groningen in relatie tot de aardbevingsproblematiek. Uiteraard houden we u op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink

Uitgangspunten vergoeding meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

1. Opdrachtgevers van nieuwbouwprojecten kunnen in aanmerking komen voor een vergoeding van kosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen (conform NPR-9998, 2015), voor zover het woningbouw of utiliteitsbouw betreft.
2. Voor vergoeding komen in aanmerking alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten die voor de totstandkoming van het bouwwerk zijn of moeten worden gemaakt om te kunnen voldoen aan de normstelling aardbevingsbestendig bouwen, conform NPR 9998.

Bij de verzoeker rust de last om aannemelijk te maken dat sprake is van redelijkerwijs toerekenbare kosten. Ten behoeve van de beoordeling hiervan kunnen bewijsstukken, accountantsverklaringen, expertjudgements en andere onderbouwingen worden verzocht.

3. Aan het uitkeren van een vergoeding worden voorwaarden verbonden, die garanderen dat het bouwwerk (of de bouwwerken), waarop de vergoeding betrekking heeft uiteindelijk ook conform de NPR-9998 worden gebouwd.
4. De huidige NPR-9998 (febr. 2015) is leidend voor het aardbevingsbestendig ontwerpen van gebouwen. Op basis van deze norm worden afspraken gemaakt over vergoeding van meerkosten.

Indien de norm in de toekomst naar beneden wordt bijgesteld, dan kan het zo zijn dat de nieuwe lichtere norm ook leidend wordt voor een bouwproject. Dit geldt in principe alleen voor projecten waarvan de voorlopig ontwerp-fase (VO-fase) op dat moment nog niet is gestart. Indien de VO-fase wel is gestart, dan zal in goed overleg met de opdrachtgever van het bouw- of ontwikkelproject worden besproken of de opdrachtgever bereid is de nieuwe norm toe te passen. De uiteindelijke keuze voor de toe te passen norm berust daarbij bij de opdrachtgever en beïnvloedt niet het recht op de vergoeding zoals die geldt (zou gelden) op basis van de NPR-9998, tenzij dit als kennelijk onredelijk moet worden beoordeeld en de opdrachtgever hiertoe geen redelijk belang heeft.

Indien in de toekomst een zwaardere norm gaat gelden, dan zal deze zwaardere norm leidend zijn voor een bouwproject, tenzij de afweging wordt gemaakt om achteraf te versterken (welke afweging wordt gemaakt door de Nationaal Coördinator Groningen). In dit geval worden op basis van de zwaardere norm de afspraken over de vergoeding van meerkosten gemaakt.