

Onderwerp Nieuwbouwregeling aardbevingsbestendig bouwen

Steller M.E. Smit

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 76 22 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6448918

Datum **- 3 JULI 2017** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken rond de herijking van de nieuwbouwregeling aardbevingsbestendig bouwen. De afgelopen tijd hebben wij over het (tekst)voorstel van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gesproken met als streefdatum voor publicatie 1 juli jl. Vooralsnog zijn we nog niet tot overeenstemming gekomen over de tekst van de herijkte nieuwbouwregeling. Ons verschil van mening gaat met name over twee punten in de regeling: de hoogte van de in de percentageregeling opgenomen vergoedingspercentages en de in de maatwerkregeling gestelde voorwaarden rond integraal ontwerpen. De NAM wil echter niet wachten met publiceren omdat projecten anders verder vertragen doordat zij niet over kan gaan tot uitbetaling van meerkosten. Tegelijkertijd is afgesproken aanvullend bindend en onafhankelijk advies in te winnen op die punten in de regeling waarover wij nog van mening verschillen.

De regeling

Zoals u weet pleiten wij vanaf het eerste moment als gemeente Groningen voor een eenduidige, evenwichtige en heldere nieuwbouwregeling voor aardbevingsbestendig bouwen. De regeling moet technische ondersteuning en vergoeding voor alle redelijke meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen bieden.

Wij zijn van mening dat het niet kan zijn dat de ontwikkeling van de regio, en dus ook gemeente Groningen wordt vertraagd als gevolg van een ongelijk speelveld met de rest van het land.

De twee belangrijkste punten waarover we van mening verschillen betreffen de hoogte van de in de percentageregeling opgenomen vergoedingspercentages en de in de maatwerkregeling gestelde voorwaarden

rond integraal ontwerpen. Daarnaast is voor ons een vlotte doorlooptijd van aanvragen binnen de regeling van groot belang.

Percentageregeling (procentuele vergoeding)

Doelstelling in het MJP is om zoveel mogelijk projecten onder deze regeling te laten vallen door de percentages op te hogen. Om dit te bereiken vinden wij dat er realistische percentages dienen te worden gehanteerd in de regeling, gebaseerd op ervaringen uit het werkveld.

Wij verwachten dat er met de door NCG gehanteerde percentages te weinig gebruik gemaakt gaat worden van de procentuele vergoeding/percentageregeling. Dit komt de benodigde snelheid van bouwen niet ten goede. De percentages dienen daarom een goede weerspiegeling te zijn van de werkelijke percentages en enigszins ruimhartig. De door NCG voorgestelde percentages zijn niet onderbouwd, niet onafhankelijk tot stand gekomen en niet op basis van met ons gedeelde informatie en evaluatie van een groot aantal projecten. Wel zijn ze afgeleid van recente "best practice percentages", op basis van integraal ontwerpen volgens de NCG-definitie. De cijfers op de website van NAM laten per eenheid een gemiddelde vergoeding zien die ver boven de voorgestelde percentages uitstijgt. Hoewel wij die informatie niet op juiste waarde kunnen schatten is het voor ons een duidelijke indicatie, en bevestiging van geluiden uit het werkveld, dat het nodig is om hogere percentages te hanteren.

Maatwerkregeling en integraal ontwerp

Voor projecten waarvoor de percentageregeling niet toereikend is staat alsnog de maatwerkregeling open. In dat geval is een integraal ontwerp noodzakelijk.

Wij stellen voor dat bij het integraal ontwerpen, evenals bij de percentageregeling, wordt uitgegaan van de NPR (zoals opgenomen in het MJP). In het ontwerpproces wordt de NPR vanaf het begin meegenomen en vindt er een redelijke afweging plaats van belangen om tot een NPR-proof ontwerp te komen waarvan de meerkosten dienen te worden vergoed. In de door de NCG voorgestelde regeling gaat integraal ontwerpen verder. De NPR geeft in een bijlage 8 aanbevelingen. Daaruit zijn door de NCG 6 geselecteerd waarvan er aan minimaal 4 moet worden voldaan bij een integraal ontwerp. Het gaat hierbij om reductie van massa, regelmatigheid in plattegrond, regelmatigheid in hoogte, gebruik van ductiele (lenige) materialen en verbindingen, robuustheid en gelijkmatige verdeling in de bouwconstructie.

Die inperking van de NPR vinden wij discutabel, want het tast naar ons idee de ontwerprijheid aan en geeft NAM de mogelijkheid te sturen op ontwerp, constructie, bouwsysteem en materialisering en daarmee ook op reductie van de meerkosten. Het kan in onze ogen niet zo zijn dat het verplicht maken van de aanbevelingen ten koste gaat van de ontwikkelbaarheid van locaties en/of een verslechtering van de woonkwaliteit en de zoektocht naar innovatieve oplossingen. We voorzien hierdoor problemen bij complexe bouwopgaven

(gestapelde bouw; bouwen boven parkeergarages; combinatie van functies etc). Daarbij is een verschuiving van de meerkostendiscussie, of een deel daarvan, naar lokale overheden groot.

Net als in de (oude) Redelijke Meerkosten Regeling dient er wat ons college betreft ruimte te zijn om ontwerprijheid met innovatieve oplossingen te combineren, en in overleg tot een maatwerkoplossing te komen.

Factor tijd

We willen graag dat de afhandeling van aanvragen zo spoedig mogelijk verloopt. Onze ervaring op dit moment is dat de doorlooptijd van de huidige regeling sterk wisselend is en een belangrijke vertragingsfactor vormt voor projecten. Dit heeft nadelige effecten voor zowel de ontwikkelende partij als de toekomstige bewoners én de woningbouwproductie. Wij pleiten dan ook voor afspraken rondom de maximale doorlooptijd.

Overleg Regio

In de bestuurlijke stuurgroep op 1 juni jl. is door ons aangegeven niet akkoord te kunnen gaan met de regeling zoals die nu gepubliceerd wordt. In bestuurlijk overleg, dinsdag 27 juni jl. is de nieuwbouwregeling opnieuw aan de orde geweest. In dit overleg is door provincie en gemeenten afgesproken dat er extern advies wordt gevraagd op de regeling en dat bij de NAM uitstel van de invoeringsdatum (1 juli) bepleit wordt, zodat de uitkomst van het advies verwerkt kan worden in de nieuwe regeling.

Vervolg

De NAM heeft daarop aangegeven toch over te willen gaan tot publicatie van de herijkte regeling maar wil wel haar medewerking verlenen aan de gevraagde reflectie door externe partijen.

De instanties waaraan de komende tijd advies wordt gevraagd zijn:

1. het Nederlands Normalisatie Instituut (NEN)
2. de Arbitrage voor de Bouw (AvB)
3. de Rijksbouwmeester
4. de directeur van het Rijksvastgoedbedrijf

Met daarnaast input van betrokken ontwikkelaars.

De definitieve opdrachtverlening zal in onderlinge afstemming tussen NCG, NAM en de betrokken bestuurlijke partijen, waaronder de gemeente Groningen worden vastgesteld.

Het advies zal zich toespitsen op bovengenoemde geschilpunten (hoogte van de percentages in de percentage regeling, de definitie van integraal ontwerpen in de maatwerkregeling en de gevolgen hiervan en de doorlooptijd van de regeling). Inzet is dat het advies er op 1 oktober 2017 ligt.

Wat ons college betreft zullen de adviezen voor alle betrokken partijen een bindend karakter moeten hebben.

De NAM heeft in ieder geval de bereidheid uitgesproken de uitkomsten met terugwerkende kracht te willen toepassen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten er nieuwe ontwikkelingen zijn, dan houden wij u op de hoogte. Na de zomer informeren wij u over de overige thema's en ontwikkelingen op het gebied van aardbevingen waaronder de nieuwe NPR, het scholenprogramma, vervolgonderzoek meerlaagse bouw, het schadeprotocol en het gemeentelijk communicatieplan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink