

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2015

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 7 oktober 2015
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: K.W. van Doesen-Dijkstra
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - 2015-10-07 uitnodigingsbrief RenW \(pdf\)](#)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling verslag
[2015-09-09 Verslag R&W \(pdf\)](#)

A.3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning

A4a. Besluitenlijst

[Bijlage - 2015-9-9 besluitenlijst Ruimte & Wonen \(pdf\)](#)

A4b. Lange termijn agenda

[Bijlage - Lange Termijn Agenda R&W voor oktober 2015 \(pdf\)](#)

A4c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties

[Bijlage - IM-lijst R&W voor oktober 2015 \(pdf\)](#)

A5. Conformstukken

a. Wijziging legesverordening 2015
(raadsvoorstel 25 september 2015)

[Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015 \(pdf\)](#)

A6. Ingekomen stukken

[Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W oktober 2015 \(pdf\)](#)

A7. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1.** Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum
(raadsvoorstel 22 september 2015)
Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum (pdf)
Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig bouwen Groninger Forum (pdf)
Bijlage - Presentatie 20150923 GG Groninger Forum aardbeving raad (pdf)
Bijlage - Presentatie 20150923 BAM-ABT Groninger Forum aardbeving raad V3 DEF (pdf)
- B2.** Concept- prestatie afspraken gemeente en Woningcorporaties
(collegebrief 26 augustus 2015)
Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties (pdf)
- B3.** Jaarverslag 2013 – 2014 Welstands- en monumentencommissie gemeente Groningen
(25 september 2015)
Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en monumentencommissie gemeente Groningen (pdf)
Reactie op welstand-jaarverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed Groningen (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspraakrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale insprek-tijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

U kunt deze vergadering live volgen via www.gemeenteraad.groningen.nl

Bijlage - 2015-10-07 uitnodigingsbrief RenW

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@ groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 7 oktober 2015

Datum 24 september 2015

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw K.W. van Doesen, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **7 oktober 2015 om 16.30 uur in de oude raadzaal.**

A.4. Afspraken en planning

De LTA en IM lijst zijn geactualiseerd. Met uw goedkeuring worden de aanpassingen na de commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 9 september 2015 toegevoegd.

A.5. Conformstukken

Wijziging legesverordening 2015 (raadsvoorstel 23-9-2015)

Deze wijziging vloeit voort uit de nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld op 1 juli 2015 naar aanleiding van de woonvisie en het gewijzigde kamerverhuurbeleid. Daarnaast het verzoek om in te stemmen met een uitzondering voor de eigenaren die onder de overgangsregeling vallen tot 1 juli 2017 van het gewijzigde kamerverhuurbeleid en geen leges te heffen voor de onttrekkingsvergunning die ze voor 1 juli 2017 moeten aanvragen.

Gezien de verwevenheid met de woonvisie is i.t.t. normaal (via F&V) gekozen om dit raadsvoorstel voor te leggen aan de commissie R&W.

A.6. Ingekomen stukken

Het voorstel is om de collegebrief over het Infoversum d.d. 16-9-2015 te agenderen wanneer alle informatie openbaar kan worden besproken, dit is vermoedelijk volgende maand.

Voor de collegebrief m.b.t. tijdelijkheid en vervolgstappen Spoorzone geldt dat deze indien gewenst betrokken kunnen worden bij de te agenderen onderwerpen in november en december. Te weten; 'Uitkomst effectenanalyse Tuin in de Stad' en 'Voorontwerp bestemmingsplan Hoofdstation.'

B.1

Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum
(raadsvoorstel 22-9-2015)

Let op: er staat aanvullende informatie (bijlagen) achter de code.

B.2

Concept- prestatie afspraken gemeente en Woningcorporaties
(collegebrief 26-8-2015)

Bij de workshop in aanwezigheid van de woningcorporatiedirecteuren is aangegeven deze concept afspraken nog nader te willen bespreken.

B.3

Jaarverslag 2013 – 2014 Welstands- en monumentencommissie gemeente Groningen
(24 september 2015)

Dit laatste jaarverslag van de Welstands- en monumentencommissie over de periode 2013 tot 1 oktober 2014 markeert een bijzonder moment. Het moment waarop de gemeente heeft gekozen te stoppen met deze commissie en verder te gaan met een Stadsbouwmeester. Daarom is gekozen voor het thema 'goede raad' en worden in het kader van Welstand in Groningen 2014-2018 aanbevelingen gedaan voor blijvende ruimtelijke kwaliteitszorg.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

2015-09-09 Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 september 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.10 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (D66)**, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), B. Enting (PvdA) *tot B3*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), J. van Geffen (Partij voor de Dieren) *t.v.v. G.J. Kelder*, de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), D.S. Ruddijs (PvdA) *vanaf B3*, M. van der Laan (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks) *tot B3*, M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), H.P. Ubbens (CDA)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: de heer G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom, in het bijzonder de teruggekeerde mw. Klein Schaarsberg en de debuterende mw. Van Geffen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Kondigt een collegebrief aan over de prognoses uit het woningbehoefteonderzoek van de Regio Groningen-Assen. Op 8 oktober 2015 is er een bijeenkomst met alle raden en staten.
- Doet oproepen aan eigenaren van panden met stalen gasleidingen (<1986) om deze op roest te controleren vanwege risico op lekkage. Recente gaslekkages hingen hier niet mee samen.

A.2. Vaststelling verslag 10 juni 2015

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Dhr. Ubbens (CDA):

- Verzoekt de vertraging van het bestemmingsplan Noordoosthoek door een ontheffingsverlening van de provincie toe te lichten.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldde in de vorige commissie dat terinzagelegging vanwege de ontheffing over de vakantie heen is getild.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Vaststelling bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein (raadsvoorstel 28 augustus 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 september 2015.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Dhr. Blom (VVD):

- Vraagt of geruchten over het alsnog uitvoeren van bouwplannen aan de Van Ketwich Verschuurlaan De Meester betreffen en of dit project doorzet.

2015-09-09 Verslag R&W

Wethouder Van der Schaaf:

- Informeert de raad na navraag over de stand van zaken.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Vragen en antwoorden Tuin in de Stad

(vragen en antwoorden stand van zaken Tuin in de Stad 15 juli 2015 en collegebrief 2 juli 2015)

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt dat de gemeente vaker creatief gebruik moet maken van tijdelijke invulling.
- Heeft geen kosten- en batenanalyse nodig om te weten dat Tuin in de Stad een goed initiatief is.
- Stelt dat betrouwbaarheid en geloofwaardigheid onder druk komen wanneer de gemeente afspraken niet nakomt en tijdelijkheid permanent maakt. Eigenaren zullen dan minder snel akkoord gaan.
- Wijst erop dat de ontwikkelaar nu wel met plannen komt met woningbouw te beginnen.
- Vindt dat maatwerk geen willekeur moet worden. De maatschappelijke kosten- en batenanalyse (MKBA) moet dan ook gelden voor andere initiatieven, net als het kwijtschelden van huur. Waarom is dat bij het Odensehuis niet gedaan?
- Wijst op de kostenpost van geringe of geen huur, inkomstenderving door niet nagekomen afspraken en mogelijke claims. Gemeenschapsgeld dient zorgvuldig te worden uitgegeven.
- Daagt fracties die deze lijn wel voorstaan uit met een dekkingsplan te komen.

Dhr. Blom (VVD):

- Is voor tijdelijk gebruik, maar met duidelijke afspraken over coulant gebruik en vertrek.
- Mist een reactie van het college op de kennelijke onbetrouwbaarheid van de gebruiker (huur niet voldoen en niet willen vertrekken) en vindt het wrang dat de coullance zich uitstrekt tot een gratis kosten- en batenanalyse.
- Vindt het niet koersvast de bestemming te veranderen.
- Waarschuwt voor precedentwerking en financiële risico's van inkomstenderving en schadeclaims.
- Stelt dat gebruiker niets verloren heeft en wijst op het maatschappelijk belang van woningbouw.

Mw. Woudstra (D66):

- Heeft grote waardering voor iedereen die Tuin in de Stad tot een succes heeft gemaakt.
- Hecht er wel aan dat de gemeente een betrouwbare partner is en blijft voor zowel projectontwikkelaars als vrijwilligers. De afspraken over tijdelijkheid waren duidelijk.
- Noemt als voorbeeld van angst voor tijdelijk gebruik het braakliggende stuk grond in de Lutkenieuwstraat, dat jarenlang niet gebruikt mocht worden door de buurt.
- Informeert naar de kosten van verplaatsing van Tuin in de Stad.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het project en de uitwerking voor de buurt geweldig.
- Hecht eraan dat tijdelijkheid echt tijdelijkheid is.
- Vindt het onderzoek daarom eigenlijk overbodig.
- Zou het ook niet goed vinden wanneer Terra permanent op het Suikerunieterein mag blijven.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Begrijpt het punt van inconsistentie, maar vindt dat de gemeente in dienst staat van de inwoners. De stad maakt zelf de stad.
- Is blij met de analyse om maatschappelijke waarde te kunnen vergelijken met vastgoed. Hierbij weegt sterk mee hoe de stad zelf denkt over het maatschappelijk belang van het project.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt tijdelijkheid een rekbaar begrip, zeker in crisistijd waarbij de wereld snel verandert en vastheid en tijdelijkheid diffuse begrippen zijn geworden. De raad verandert voortdurend beleid.
- Noemt als voorbeeld de permanente plannen voor het Suikerunieterein.
- Heeft moeite met de beschuldiging van onbetrouwbaarheid richting gebruiker, die er niet bij is.
- Vindt de waarde van Tuin in de Stad aantoonbaar en is blij met de aangekondigde analyse om eerlijk de balans op te kunnen maken tussen woningbouw en een laagdrempelige ontmoetingsplek.
- Wijst erop dat de grond verontreinigd is, het plan voor woningbouw nog niet vastomlijnd is en er

2015-09-09 Verslag R&W

nog een bestemmingsplanwijziging nodig is, terwijl het project al bloeit.

- Constateert dat de gemeente al 126 miljoen euro afboekte op braakliggende gronden, uitgerekend hier moet nu woningbouw komen.
- Ziet geen gat in de begroting. De grond is goedkoop gekocht in de jaren zestig.
- Vroeg vorig jaar hoe groen in de stad op geld kan worden gezet. Speelt dit in de analyse?

Mw. Enting (PvdA):

- Is voor burgerinitiatieven en tijdelijk gebruik. Omzetten in permanent gebruik is daarmee in strijd.
- Leest dat behoud van het project in de zone niet samengaat met woningbouw. Welke alternatieve plekken zijn onderzocht en wat wordt bedoeld met grondgebonden activiteiten daar?
- Vraagt waar de gezinswoningen heen moeten wanneer het project blijft. Welke rol heeft de aannemer? Gaat Tuin in de Stad dan wel huur betalen? Of vallen locaties af vanwege de huur?
- Is benieuwd of het college net zo genereus zal zijn naar andere tijdelijke gebruikers. Waarom is gekozen voor gezamenlijk opdrachtgeverschap? Zijn er meer initiatieven met soortgelijke dilemma's?

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt dat de politiek zelf afwegingen moet maken tussen maatschappelijke en financiële kosten en baten, daar is in dit geval geen MKBA voor nodig.
- Ziet de 650.000 euro als misgelopen inkomsten wanneer het terrein niet ontwikkeld wordt.
- Heeft de indruk dat collegepartijen kiezen voor een MKBA omdat zij het niet met elkaar eens zijn.
- Begrijpt niet waarom Tuin in de Stad niet op een andere plek zou kunnen.
- Vindt het punt van VVD en CDA over een betrouwbare partner zijn terecht.
- Roept op tot een duidelijke politieke keuze om Tuin in de stad niet langer te laten bungelen.

Mw. Klein Schaarsbergen (SP):

- Stelt dat de maatschappelijke waarde juist in de tijdelijkheid zit, die een win-winsituatie oplevert.
- Sluit aan bij de vraag waarom Tuin in de Stad niet op een andere plek zou kunnen. Dit brengt wat met zich mee, maar de gemeente moet daarvoor gaan als de maatschappelijke waarde hoog is.
- Zou het betreuren wanneer tijdelijke initiatieven niet meer kunnen door het schenden van afspraken.

Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):

- Snapt beide kanten, maar sluit zich aan bij Stadspartij en GroenLinks. Het project is heel mooi.
- Is meer gesteld op maatschappelijke en ecologische vooruitgang dan op economische.
- Hoopt op meer van dergelijke ontwikkelingen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet veel spanningen en dilemma's samenkomen in de discussie over een klein stuk stad.
- Zag een voorbeeld van spanning tussen tijdelijke gebiedsontwikkeling en woningbouw op vakantie in Berlijn, waar woningbouw gepland was op de plek van de Eastside Gallery (voormalige Muur).
- Kreeg twee jaar geleden veel handtekeningen van kinderen en buurtbewoners om de tuin te behouden.
- Wil een betrouwbare overheid zijn en niet steeds afwijken van afspraken, maar stadsontwikkeling is niet eendimensionaal. Onverwachte ontwikkelingen maken een stad bij uitstek bijzonder. De MKBA weegt die maatschappelijke waarde af tegen harde euro's van projectontwikkeling en de maatschappelijke voordelen van woningbouw nabij het centrum.
- Geeft aan dat de uitkomst ook kan zijn dat Tuin in de Stad niet permanent wordt.
- Wil de MKBA aan de hand van deze casus als instrument ontwikkelen voor soortgelijke dilemma's en de rol van de overheid. Het onderzoek heeft daarmee een bredere waarde dan alleen deze locatie.
- Vindt deze casus symbool staan voor botsende werkelijkheden van afspraak is afspraak en succesvolle burgerinitiatieven, wat ook blijkt uit het stevige debat. Juist daarom is een MKBA hier nuttig om uiteindelijk politiek te kiezen.
- Legt uit dat altijd duidelijk is geweest dat Tuin in de Stad er tijdelijk zat en dat woningbouw de bedoeling was. Het risico van tijdelijk gebruik was en is dat je er weg moet binnen redelijke termijn, voordelen zijn geen of lage huur.
- Vindt het Odensehuis onvergelijkbaar. Daar was de afweging niet of het moest wijken voor andere

2015-09-09 Verslag R&W

- plannen. De MKBA leent zich voor planologische afwegingen bij gronden.
- Sluit als college niet uit dat Tuin in de Stad op een andere plek zou kunnen. Het project geeft zelf aan sterk geworteld te zijn.
- Antwoordt dat de kosten van verplaatsing afhangen van de locatie en methode, maar dat ze waarschijnlijk in het niet vallen bij de opbrengsten van woningbouw.
- Bestrijdt dat Tuin in de Stad niet zou willen vertrekken. Dat is nog niet aan de orde.
- Legt uit dat in 2013 wegens financiële problemen van de aannemer de plannen op de lange baan terechtkwamen, nu speelt het vraagstuk weer als toen.

B.2. Krediet Zeefgebouw Suikerunierterrein (raadsvoorstel 28 augustus 2015)

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vindt het een mooi voorbeeld van cocreatie. De huur van Vindicat maakt investeringen mogelijk.
- Is blij dat het ook in de winter gebruikt kan worden, waarbij het geld terugverdiend wordt.
- Juicht gesprekken met Paradigm toe. Zijn feesten voor het nieuwe festivalseizoen mogelijk? Wanneer komt er een locatieprofiel?
- Zet vraagtekens bij de dekkingsbron. Het bouwoffensief was bedoeld om de woningmarkt te stimuleren, met name jongerenhuisvesting. Welke projecten gaan nu niet door?
- Vraagt waarom maar een van de twee ton resterende ISV-middelen ingezet wordt.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is bijzonder positief over de aanvulling op het culturele landschap en terugverdienmogelijkheden.
- Verzoekt het college de dekking te motiveren. Hoe haalt dit project de bouw uit het slop?
- Roept op het Suikerunierterrein zo snel mogelijk permanent te bebouwen voor alle doelgroepen.
- Is positief over Paradigm, maar vraagt hoe zich dit verhoudt tot gebruik van de rest van het terrein.
- Verwacht dat de tijdelijke brug niet zal voldoen bij eventuele bebouwing.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt het goed te investeren in de toekomst en terugverdienen. Het gebouw zal langer blijven staan dan de genoemde exploitatietermijn.
- Vindt het lastig dat besluitvorming in brokken komt. Later dit jaar volgt een bredere visie over zowel tijdelijk gebruik als eventueel eerdere permanente bebouwing.
- Roept op het terrein toegankelijker en bekender te maken, zodat het net als het CiBoGa-terrein van onbekende plek uitgroeit naar een plek met allerlei initiatieven en bezoek.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt het een prachtig voorbeeld van tijdelijke organische bouw, waarbij nog niet bekend is wat tijdelijk en wat permanent zal blijken te zijn. De investeringen zijn goed.
- Hoopt dat het gebouw en gebied een broedplaats wordt voor culturele, sociale en ecologische initiatieven dat ruimte geeft voor ontwikkelingen.
- Vraagt of het een optie is de Gerrit Krolbrug hier her te gebruiken.

Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij de laatste suggestie van GroenLinks.
- Is heel positief over het bidbook met nadruk op creativiteit en duurzaamheid.
- Vraagt of de vloerverwarming op zonne-energie werkt.
- Is benieuwd of opvang van vluchtelingen mogelijk is op het terrein.

Mw. Van Duin (SP):

- Zag vorige week bij bezoek aan het Zeefgebouw diverse mooie initiatieven.
- Wil voor een goede afweging eerst meer inzicht in wat het oplevert en of het zich terugverdient.
- Vraagt waarom het college zich niet eerst richt op het laten draaien van Martiniplaza, waar de gemeente veel in heeft geïnvesteerd. Hoe weegt het college dit af?
- Is benieuwd of de motivering voor dekking uit het Bouwoffensief is dat het niet op komt of dat het college het Zeefgebouw belangrijker vindt dan het aanjagen van woningbouw.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Zag de prachtige ontwikkelingen en bevoegenheid met eigen ogen.

2015-09-09 Verslag R&W

- Sluit wel volledig aan bij de SP dat er financieel inzicht moet komen. Bij het Odensehuis werd ook een verdienmodel verwacht.
- Sluit ook aan bij de opmerking over het Bouwoffensief van Student en Stad.

Dhr. Blom (VVD):

- Is sceptisch over de huidige concrete gebruikers en inkomsten en hoopt op snelle verbeteringen.
- Is benieuwd waaruit de verbeterde toegankelijkheid blijkt. De spoorwegovergang is weg, 's nachts is het onverlicht voor fietsers en bij regen ligt er een grote plas op het voorterrein.
- Begrijpt dat investeringen nodig zijn om het gebouw bruikbaar te maken, ook in de winter.
- Blijft kritisch volgen of de investeringen terugverdiend worden.
- Blijft van mening dat woningbouw op het Suikerunieterrein zo snel mogelijk zou moeten.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vindt dat toegankelijkheid en verlichting aangepakt moeten worden, zeker voor de winter.
- Vreest dat de uitgangspunten van eigen investeringen door initiatiefnemers en het terugverdienen van rentelasten uit het oog verdwijnen.
- Wil meer inzicht in het verdienmodel. Andere initiatiefnemers zijn hierop afgeserveerd.
- Ziet veel initiatieven die al een plek hadden. Het terrein moest juist aanvullend zijn.
- Sluit aan bij de vragen over het dekkingsvoorstel van SP en Student en Stad.

Dhr. Castelein (D66):

- Steunt de motivatie en intenties van de initiatiefnemers van harte om niet meer van hetzelfde te maken en is positief over de forse investering.
- Sluit aan bij de vragen over de dekking.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet een positieve lijn in activiteiten als Noorderlicht, een Vindicatfeest, het filmfestival en het timmerdorp. Alterra doet veel nuttigs op het groene deel.
- Zegt nadere financiële informatie toe over het terugverdienen van de investering en het verdienmodel van het beheer.
- Legt uit dat de basisinvestering in het Zeefgebouw de waarde van het gemeentelijk eigendom verhoogt en nuttig gebruik en een verdienmodel mogelijk maakt, ook in de winter.
- Beamt dat de toegankelijkheid en herkenbaarheid van de route naar het gebouw beter moeten.
- Presenteert rond de jaarwisseling een visie voor de langere termijn wat betreft infrastructuur en mogelijk eerdere woningbouw. In een toekomstige woonwijk zal het gebouw kloppend hart zijn.
- Verantwoordt zo ook de dekking. Het fonds Bouwoffensief en Wonen in stad investeert breder, ook in placemaking waarmee de waarde van een gebied voor woningbouwontwikkeling stijgt.
- Legt uit dat deze investeringen voor de langere termijn nuttig zijn en naar voren gehaald ook beheer op de korte termijn bevorderen. Dit principe geldt voor het hele terrein.
- Stelt dat deze investeringen geen versnelling van andere projecten belemmeren.
- Kijkt naar hergebruik van genoemde bruggen en van een tunnel in de Zuidelijke Ringweg om het terrein beter met de stad te verbinden.
- Zou Paradigm een interessante toevoeging vinden. Het gaat om meer dan evenementen.
- Meldt dat het locatieprofiel voor het terrein waarschijnlijk in december in de commissie komt.
- Beamt dat het Zeefgebouw geschikt is voor feesten met deze investering, ook in geluidsisolatie.
- Zag hoe CiBoGa ging leven door leuke tijdelijke initiatieven en het fietspad erdoorheen.
- Ziet mogelijkheden het huidige fietspad richting Hoogkerk met Vinkhuizen te verbinden.
- Beamt dat de verwachtingen van het terugverdienen van de rentelasten in het verleden te hoog waren. Door sloop is veel infrastructuur verwoest, wat tot meer kosten heeft geleid.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van CDA, Stadspartij en SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 september 2015.

B.3. Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum ontwikkeling Derdengebouw (raadsvoorstel 28 augustus 2015)

Mw. Jongman (ChristenUnie):

2015-09-09 Verslag R&W

- Steunt toekomstige huisvesting in Innersdijk en combinaties voor Beijum-Oost van harte.
- Leert uit navraag dat de zes ton volledig besteed worden aan tijdelijke huisvesting van de twee wijkteams en vindt dat een hoog bedrag in tijden waarin zorgfinanciering onder druk staat.
- Vindt de visie van WIJ-teams vooral op mensen af te stappen, niet om in een gebouw te vergaderen.
- Wil weten waarom het college dit wel verantwoord acht.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de vraag over tijdelijkheid van ChristenUnie. Is het geen optie te wachten op nieuwbouw, die medio 2016 start?
- Dacht dat wijkteams gevoed zouden worden vanuit stedelijke instellingen. Raken werknemers daar hun plek kwijt? Moesten zij niet vooral de wijk in en niet per se een vaste werkplek hebben?
- Vindt de dekking voorbeslag op begroting 2016 vreemd. Gaat dit voor alle WIJ-teams zo gebeuren of heeft Beijum een uitzonderingspositie?

Dhr. Benjamins (D66):

- Vindt het voorstel op zich een logisch gevolg van gemaakte afspraken.
- Mist een financiële afweging van kosten voor tijdelijke en definitieve verbouw van de Doefmat.
- Vraagt naar het uitgangspunt van de coalitie accommodaties bij gebiedsgericht werken te gebruiken als fysieke plek voor samenwerking tussen bewoners, gemeente, organisaties en bedrijfsleven.
- Verzoekt het college lering te trekken en die te presenteren om de raad bij een volgend WIJ-team niet voor voldongen feiten te plaatsen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt dat Beijum-Oost een impuls verdient met een gezamenlijke plek voor MFC en WIJ-team in samenwerking met Patrimonium en Zorggroep Groningen. Lewenborg heeft al een dergelijke plek.
- Steunt het voorstel. Zonder inbreng van de gemeente is de zinvolle investering onhaalbaar.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Had eerst ook de indruk dat het om definitieve huisvesting ging en niet alleen om tijdelijke.
- Wil weten of en hoe nieuwbouw aan Innersdijk hiermee samenhangt. Komt het Derdengebouw er mocht Innersdijk niet doorgaan?
- Mist een afweging en mogelijke keuze voor definitieve verplaatsing naar de Doefmat, die volgens het stuk efficiënter zou zijn.
- Begrijpt niet waarom samenvoeging niet kan wachten op nieuwbouw. Dat bespaart zes ton.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Sluit aan bij de vragen van CDA en SP.
- Vindt zes ton voor tijdelijke huisvesting te veel geld.
- Vraagt waarom het CJG uit het Gezondheidscentrum wordt gehaald.
- Wil weten hoe het WIJ-team bij de huisarts betrokken wordt over twee jaar in Innersdijk.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Wil met het huidige momentum kansen pakken met combinaties en clustering voor het functioneren van de wijk en het versterken van de zorg- en welzijnsfunctie. Die impuls is ook wat waard.
- Mist een duidelijke vergelijking met alternatieven, waaronder blijven op de huidige locatie. Ook daaraan zullen kosten verbonden zijn.
- Verzoekt in beeld te brengen welke verdien capaciteit de Doefmat heeft na vertrek van het WIJ-team. Dit plaatst de investering ook in een ander perspectief.
- Wil weten hoe de inbreng is meegewogen en welke kritische geluiden er eventueel waren.

Mw. Van Geffen (Partij voor de Dieren):

- Ziet in dat gezamenlijke huisvesting Beijum-Oost een boost kan geven.
- Vraagt of de investeringen in de Doefmat ook op langere termijn nuttig zijn. Wat zijn de plannen?
- Is benieuwd of vertraging van bouwplannen door aardbevingsproblematiek komt en of kosten deels op de NAM verhaald kunnen worden.

Dhr. Boter (VVD):

- Stelt dat politiek voortdurend maatschappelijke kosten afweegt.
- Sluit aan bij vragen over meer duidelijkheid waar de zes ton precies voor nodig is.

2015-09-09 Verslag R&W

- Ziet de meerwaarde van de Doefmat niet. De huidige locatie ligt dichterbij Beijum-Oost. In het stuk lopen ontwikkelingen in Beijum en Beijum-Oost door elkaar heen.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vraagt waarom niet eerder rekening gehouden is met de huisvestingsproblematiek en heeft moeite met de dekking uit de begroting 2016.
- Sluit aan bij de vraag over tijdelijkheid van ChristenUnie en de vraag over plannen met de Doefmat op langere termijn van Partij voor de Dieren.
- Mist duidelijkheid over alternatieven, zoals niet ingrijpen en zekerheid van het Derdengebouw.
- Kan met deze onduidelijkheden en dekking lastig instemmen met het voorstel.

Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst op de lange wens in Beijum-Oost het winkelcentrum als hart van de wijk een impuls te geven en kiest daarom bewust voor deze investering.
- Stelt dat voor het Derdengebouw de komst van het WIJ-team een noodzakelijke voorwaarde is.
- Meldt dat de raming is dat het Derdengebouw kostendekkend zal zijn qua huurinkomsten.
- Legt uit dat huisvesting in één gebouw ingebakken zit in de filosofie van de WIJ-teams van een integrale aanpak van jeugd en Wmo op een herkenbare plek.
- Ziet in de huidige situatie zonder ingrijpen door groei noodzaak voor een derde locatie.
- Verwacht in die situatie ook indirecte kosten door minder goede afstemming en communicatie.
- Wil niet jaren wachten op het Derdengebouw en kiest voor tijdelijke huisvesting in de Doefmat.
- Legt uit dat nu bekend moet zijn of huisvesting in de Doefmat tijdelijk of definitief is, omdat bij definitieve huisvesting een heel ander investeringsprogramma nodig is.
- Noemt als voordeel van definitieve huisvesting in de Doefmat langere afschrijving van dezelfde kosten voor aanpassingen, afkoop en verhuizing.
- Brengt de wens van één WIJ-teamlocatie en het Derdengebouw bij elkaar, waarbij het een bijkomend voordeel voor het WIJ-team is in het hart van Beijum-Oost te zitten.
- Beamt dat het team vooral de wijk in moet, maar wel vanuit gezamenlijke huisvesting en loket.
- Verwacht bij andere WIJ-teams niet dergelijke kosten, maar komt terug op de stedelijke blik en wil kosten eerder in beeld brengen bij andere wijken. Beijum en Oosterpark zijn de eersten.
- Wil geen gewoonte maken van voorbeslag op de begroting, maar koos ervoor nu te starten en niet te wachten op de begroting 2016. De koninklijke weg was geweest het al in de begroting te verwerken.
- Kon in 2015 niet als gemeente tot het Derdengebouw besluiten, omdat het van Patrimonium is en Innersdijk er ook voor nodig is. Alle lichten voor Innersdijk staan op groen.
- Staat open voor goede ideeën met de Doefmat nadat het WIJ-team is verhuisd naar het Derdengebouw. Het gebouw is van de gemeente en geld verdienen is mogelijk, bijvoorbeeld door verkoop en woningbouw.
- Zegt een schriftelijke nadere uitleg van het raadsvoorstel toe in een collegebrief.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 september 2015.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.10 uur.

Bijlage - 2015-9-9 besluitenlijst Ruimte & Wonen

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 september 2015
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.30 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 24 JUNI 2015

CONFORM

- Vaststelling bestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein' (raadsvoorstel 28 augustus 2015)

1-MINUUTINTERVENTIE

- Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein (raadsvoorstel 28 augustus 2015)
Bespreekpunt: de financiële onderbouwing

DISCUSSIE

- Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum ontwikkeling Derden gebouw (raadsvoorstel 28 augustus 2015)
+ collegebrief met aanvullende informatie

2. TOEZEGGINGEN

Rondvraag

Wethouder Van der Schaaf gaat de stand van zaken na m.b.t. bouwplannen aan de Ketwich Verschuurlaan (project de Meester?) en zal de raad daarover informeren.

Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Wethouder van der Schaaf stuurt nadere schriftelijke informatie over de financiële onderbouwing van de €400.000 en het verdienmodel van de wijze waarop het gebied nu wordt beheerd.

Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum ontwikkeling Derden gebouw

Wethouder van der Schaaf zegt toe te komen met nadere schriftelijke informatie, die kan worden betrokken bij de bespreking in de raad.

Vraagpunten:

Inzicht in de financiële afweging definitieve huisvesting in de Doefmat versus tijdelijke. Inschatting potentiële opbrengst van de Doefmat in geval van tijdelijke huisvesting. Nadere onderbouwing voor keuze aanvragen van 'voorbeslag' op het extra beleid begroting 2016 en het z.s.m. starten met realisatie één (tijdelijk) gebouw voor het WIJ team versus het aanvragen van krediet voor de tijdelijke huisvesting bij de begrotingsbehandeling voor 2016, zodat een integrale afweging mogelijk is.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Akkoord met voorgestelde wijzigingen LTA/IM
- Geen agenderingen van ingekomen stukken.

Bijlage - 2015-9-9 besluitenlijst Ruimte & Wonen

4. VERSLAGEN

Het verslag van 9 september 2015 is ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

Bijlage - Lange Termijn Agenda R&W voor oktober 2015

1

Lange Termijn Agenda O&W voor oktober 2015

maand/ kwartaal	maand	dag	nummer	oie	onderwerp	document	portefeuille	opmerkingen
PM			2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	v. der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
2e kw 15	juni '15		2015-43	R&W	Nadere info bestemmingsplannen uit scan n.a.v. uitspraak over Schildersbuurt	brief	v. der Schaaf	RV 22-5-2015; voorstel afvoeren. Vervolg zie papraplu BP okt. '15.
3e kw 15	september '15	9	2014-235	R&W	Vervolg NLA (prestatieatspraken?)	brief	v. der Schaaf	hangt af van wetgeving, cbrf 28-8-'15 afvoeren
3e kw 15	september '15	9	2015-42	R&W	Aanwijzen monumenten licht	brief	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015, cbrf. 2-7-'15; afvoeren.
3e kw 15	september '15	9	2014-90	R&W	Voorontwerp best.plan Halfweg	brief	v. der Schaaf	wordt vermoedelijk 3e kw. cbrf. 9-7-'15; afvoeren.
4e kw 15				B&V/ R&W			de Rook	toegevoegd bij LTA-overleg feb. 2015
4e kw 15			2015-33	R&W	Discussie zuidzijde/voorzijde Stationsgebied		de Rook	
4e kw 15			2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	de Rook	
4e kw 15	oktober '15	7	2015-150	R&W	Notitie tijdelijkheid	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	7	2015-151	R&W	Projectafbakening Studentenhuisvesting	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	7	2015-160	R&W	Voorontwerp parapubestemmingsplan	voorstel	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	17	2015-152	R&W	Uitkomst effectanalyse Tuin in de Stad	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	17	2015-153	R&W	Wonen op het water	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	17	2015-154	R&W	Uitkomsten gesprek COA	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	2	2015-173	R&W	Ontwerp bestemmingsplan hoofdstation 4e kwartaal	brief	de Rook, v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	2	2015-155	R&W	Grondexploitaties grote projecten incl. voortgang	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	2	2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemerstrook	voorstel	Schaaf	n.a.v. LTA overleg
4e kw 15	oktober '15	2	2014-313	R&W	Vaststelling uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4	voorstel	v. der Schaaf	Cbrf. 20-8-'15
4e kw 15	oktober '15	2	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	Schaaf	cbrf. 2-7-'15
4e kw 15	oktober '15	2	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenberg	voorstel	v. der Schaaf	Bij afgehele slotcalculaties 2015
4e kw 15	oktober '15	2	2015-156	R&W	Slot- en nacalculaties	voorstel	v. der Schaaf	

Legenda:
 Blauw=nieuw
 Rood= verwacht discussiepunt in commissie

1/2

Bijlage - Lange Termijn Agenda R&W voor oktober 2015

1

Lange Termijn Agenda O&W voor oktober 2015

maand/ kwartaal	maand	dag	nummer	cie	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
4e kw 15	december '15	2	2015-157	R&W	Meerjarenprogramma Wonen en monitor JHV	voorstel	v. der Schaaf	
4e kw 15	december '15	2	2015-158	R&W	Definitieve prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties		v. der Schaaf	
1e kw 16			2015-102	O&W/ R&W	Stavaza verbeterpunten uit uitvoeringsplan 'actief onder dak 2015' (doorstroom naar eigen woonruimte)		v. der Schaaf	toez. in cie. 13-5-15 (i.o.m. corporaties)
1e kw 16			2015-162	R&W	Nieuwe Nota Grondbeleid 2016-2022	voorstel	v. der Schaaf	
1e kw 16			2015-161	R&W	Reclamebeleid	voorstel	v. Keulen	
1e kw 16			2015-159	R&W	Next City 2030	brief	v. der Schaaf	
1e kw 16			2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg
1e kw 16			2015-44	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Noorddoost hoek Hoornse Meer (Hampshire)	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg (vertraging door ontheffingverlening provincie)
1e kw 16			2015-48	R&W	Herziening Erfgoednota	voorstel	Schaaf	n.a.v. LTA overleg
1e kw 16			2015-47	R&W	Voorontwerp best. plan Queridoalaan	brief	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16			2015-45	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring)	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16			2015-46	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
2e kw 16			2015-49	R&W	Herziening Welstandsnota	brief	v. der Schaaf	
2e kw 16			2014-190	R&W	Evaluatie facetbestemmingsplan woningsplitsing	brief	v. der Schaaf	

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

2/2

Bijlage - IM-lijst R&W voor oktober 2015

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Portefeuille houder
2014-14	4	D66	Bestemming in tijdelijkheid		<p>1. de maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren;</p> <p>2. in die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters;</p> <p>3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.</p>	R&W	Motiebrf. 10-10-14, Rv 22-5-15, monitor JHV dec-15, LTA 2e kw-2016.		motie	vaststelling bestemmingsplan woningplitsing 2.3-4-2014	v. der Schaaf
2014-25	6	D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming		<p>1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woning;</p> <p>2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.</p>	R&W / B&V	motiebrf. 10-10-14, Rv 22-5-15 najaar 2015 prestatie afspraken corporaties		motie	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf / Gijbertsen
2014-49	6	S&S, CU, CDA	Brandweercontroles kamerverhuurpanden		te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1123 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.	F&V / R&W	motiebrf. 10/10/14; betrokken bij uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogramma voorjaar 2016		motie	Voorjaarsdebat	den Ouden / Van der Schaaf
2014-105	11	PvdD, SP, GL, Staatspartij	Zet tuin op de kaart		<p>1. bij het verstrekken van een bouwvergunning voor percelen die niet als Tuin of Groen vermeld staan op de kaart, maar wel in de praktijk een dergelijke functie vervullen, actief te adviseren over het plaatsen van groene daken ter plaatse;</p> <p>2. het plaatsen van groene daken als compensatie voor verlies aan stadsgroen (waaronder bomen) nadrukkelijk te stimuleren, wanneer groencompensatie net anderszins mogelijk is.</p>	B&V / R&W	motiebrf. 29/5/15; nadere info volgt september 2015		motie	Bestemming s-plan Binnenstad	Van der Schaaf / Gijbertsen

Bijlage - IM-lijst R&W voor oktober 2015

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiëners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Portefeuille houder
2015-4		2	S&S, GL, PvdA, D66	Zonnige perronkappen	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe perronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W / B&V	cbfr. 25-3-15 verdere info. eind 2015	motie	Functio-neel ontwerp Mooi Hoofd-station	de Rook
2015-18		6	SP, Stadspartij, CU	Melding omgevingsvergunning	1. te onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatievoorzieningen over omgevingsvergunningen en ontrentkingsvergunning voor omwonenden; 2. de resultaten hiervan in het najaar te rapporteren aan de raad.	R&W	info.voortgang in motiebrief voor de begroting '16	motie	WoonvisieW onen in Stad	Van der Schaaf
2015-19		6	SP, CU	Intrekken ongewenste bouwvergunningen	1. zo snel mogelijk onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen (met de bestemming bouwen) de afgelopen tien jaar zijn uitgegeven waar tot op heden niets mee is gedaan; 2. daarover een afweging te maken over of de uitvoering van de verleende vergunning wel of niet gewenst is in het licht van de inspanningen van de gemeente om het volbouwen van stadstuinjes te voorkomen; 3. hierover te adviseren of er al dan niet een intrekingsprocedure gestart moet worden; 4. de raad zo snel mogelijk over de gevallen en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen van de intrekingsprocedure te informeren.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15	motie	WoonvisieW onen in Stad	Van der Schaaf
2015-20		6	SP, Stadspartij, GL	Ontmoetingsplekken in de buurt	1. bij grote aanpassingen in de ruimtelijke inrichting (waaronder ook vaststellen van bestemmingsplannen) in de stad specifiek stil te staan bij de mogelijkheid van het creëren van ontmoetingsplekken in de vorm van bijvoorbeeld bankjes, tuinjep, voetbalveldjes en parkjes; 2. hierbij omwonende bewoners te betrekken en directe zeggenschap te geven.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15	motie	WoonvisieW onen in Stad	Van der Schaaf
2015-21		6	D66, SP, S&S, VVD	Engelstalige website	te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om één meertalige website op te zetten waarop alle informatie (aanhouders, verplichtingen, informatie, etc.) zichtbaar is over het wonen en het zoeken van een woning in Groningen.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15	motie	WoonvisieW onen in Stad	Van der Schaaf
2015-22		6	D66, SP, S&S	Weet waar je voor tekent	te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat op de gehele Groningse woningmarkt, wanneer dat noodzakelijk is, huurcontracten in twee talen (Nederlands en Engels) aan worden geboden.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15	motie	WoonvisieW onen in Stad	Van der Schaaf
2015-23		6	D66, SP, S&S, VVD	Prestatie-afspraken	1. met SSH afspraken te maken over de kwaliteit van de woningen en de service die zij aanbieden op de Groningse woningmarkt voor internationale studenten; 2. in deze afspraken de toepasbaarheid van het huurpuntenstelsel op de kamers van SSH mee te nemen.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15	motie	WoonvisieW onen in Stad	Van der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W voor oktober 2015

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M Indieners	Titel	Datum	Cie	Geplandte afhandeling/ overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
<i>verzoekt het college:</i>									
2015- 34	7 S&S, GL, D66, PvdD	De Leeftstraat	een experiment met 'Leefsiraten' te starten waarbij actief aan bewoners wordt gecommuniceerd (dat zij tijdelijk (b.v. twee maanden) ruimte zeggenschap krijgen, om zelf hun straat in te richten.	R&W	motiebrief 9/7/15: via gebiedsteams, raad wordt op de hoogte gehouden		motie	Voorjaars- brief	Van der Schaaf
2015- 39	7 S&S, D66	Studenteninzet 2.0	de studenteninzet 2.0 mee te nemen bij het uitbreiden van WIS en via dit project een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de wijken.	R&W	motiebrief 9/7/15: resultaten in meerjaren progr.wonen 2016 w.o. monitor JHV		motie	Voorjaars- brief	Van der Schaaf
2015- 41	7 S&S, D66	Friendscontracten	1. onderzoek te doen naar mogelijkheden om 'Friendscontracten' te stimuleren op de op de Groningse huurmarkt; 2. het beleid inzichtelijk te maken voor zowel maatschappelijke als commerciële organisaties; 3. in het onderzoek, presentatiespraken met corporaties over de ruimte voor 'Friendscontracten' mee te nemen.	R&W	motiebrief 9/7/15: resultaten in meerjaren progr.wonen 2016 w.o. monitor JHV		motie	Voorjaars- brief	Van der Schaaf

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015

Raadsvoorstel



Onderwerp **Wijziging legesverordening 2015**

Registratienr. 5248971 Steller/telnr. M. de Boer/ 8212 Bijlagen 2

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadsc commissie

F&V

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de verordening tot wijziging van de legesverordening 2015 vast te stellen;
- II. geen leges te vorderen tot 1 juli 2017 voor het verlenen van een onttrekkingsvergunning voor alle woningen die onderdeel zijn van de overgangsregeling in het kader van het kamerverhuurbeleid voor drie kamerwoningen;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeentebled en in werking te laten te treden de dag na bekendmaking.

Samenvatting

Op 24 juni 2015 heeft uw raad de Huisvestingsverordening 2015 vastgesteld en op 1 juli 2015 heeft u de wijzigingsverordening legesverordening 2015 vastgesteld. In deze wijzigingsverordening zijn de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning voor het onttrekken van woonruimte, het samenvoegen van woonruimte en het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte opgenomen. Met de nieuwe Huisvestingsverordening 2015 is ook een vergunning tot woningvorming (een of meerdere woningen bouwkundig opsplitsen in meerdere zelfstandige woningen) geïntroduceerd. Deze nieuwe vergunning is niet meegenomen in bovengenoemde wijzigingsverordening, waardoor we hiervoor nu geen leges kunnen heffen. In de wijzigingsverordening wordt dat ingevoerd. Tevens is met de vaststelling door uw raad van de woonvisie op 24 juni 2015 het kamerverhuurbeleid gewijzigd. Alle woningen waar 3 of meer kamers aan 3 of meer bewoners worden verhuurd dienen nu een onttrekkingsvergunning te hebben. Voor bestaande woningen die aan deze regel voldoen geldt een overgangsregeling tot 1 juli 2017. Eigenaren van dergelijke woningen kunnen tot 1 juli 2017 een onttrekkingsvergunning bij ons aanvragen, die zij in principe ook krijgen. Om eigenaren geen enkele belemmering op te leggen om deze vergunning aan te vragen en omdat het om legaal tot stand gekomen situaties gaat, heeft ons college de voorkeur uitgesproken om deze onttrekkingsvergunning voor eigenaren in de overgangsregeling legesvrij te verlenen. Dit is echter primair een bevoegdheid van uw raad. Wij vragen u daarom in te stemmen met deze tijdelijke uitzondering op verplichting tot betaling uit uw legesverordening.

B&W-besluit d.d.: 22-09-2015

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015

Aanleiding en doel

Op 1 juli 2015 heeft uw raad naar aanleiding van de vaststelling van de woonvisie en het gewijzigde kamerverhuurbeleid de wijzigingsverordening legesverordening 2015 vastgesteld. Met de vaststelling van de woonvisie en het gewijzigde kamerverhuurbeleid op 24 juni 2015 is echter ook een vergunning tot woningvorming geïntroduceerd die abusievelijk niet is meegenomen in de wijzigingsverordening. Dit moet alsnog gebeuren willen wij leges kunnen heffen.

Daarnaast stellen wij voor om voor de eigenaren die in de overgangsregeling van het gewijzigde kamerverhuurbeleid zitten, geen leges te heffen voor de onttrekkingsvergunning die zij voor 1 juli 2017 dienen aan te vragen. Bij de vaststelling van de beleidsregels hebben we onze voorkeur hiervoor uitgesproken, echter is dit primair een bevoegdheid van uw raad.

Kader

De bevoegdheid tot het in rekening brengen van leges ontleen wij aan de Gemeentewet. In de daarbij behorende verordening hebben wij de tarieven opgenomen die wij heffen voor de concrete aanwijsbare diensten die wij ten behoeve van het individu verrichten. De heffing op basis van deze verordening is in die zin begrensd dat de geraamde baten niet hoger mogen zijn dan de geraamde kosten. Er geldt dus een maximaal toelaatbare opbrengst. Voor de toetsing aan de opbrengstennorm mag er onder voorwaarden kruissubsidiering plaatsvinden.

Argumenten en afwegingen

1. Om leges te kunnen heffen voor de nieuw geïntroduceerde vergunning voor woningvorming dient de legesverordening 2015 te worden gewijzigd.
2. Voor wat betreft de eigenaren die met hun panden in de overgangsregeling voor kamerverhuur zitten stellen wij voor om geen leges te heffen. Het gaat om circa 1.800 panden die vaak al jarenlang vergunningsvrij kamergewijs worden verhuurd. Door wijziging van het kamerverhuurbeleid zijn de eigenaren van deze panden nu verplicht om alsnog een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Wij willen dit zo gemakkelijk mogelijk voor de eigenaren laten verlopen.
Om deze reden gaan wij al deze eigenaren per brief informeren over de wijziging van het beleid en de consequenties voor hun pand(en). Bij deze brief voegen wij tevens een aanvraagformulier voor het aanvragen van een onttrekkingsvergunning. Om verder ook geen andere belemmeringen op te werpen om de vergunning aan te vragen stellen wij voor om geen leges te heffen.
Wij hopen dat op deze manier zoveel mogelijk eigenaren spoedig een aanvraag bij ons indienen. Dit voorkomt dat wij wellicht later met grootschalige controles op illegale kamerverhuur te maken krijgen en met eventuele handhavingzaken. Bovendien verschaft de vergunningverlening ons een goed beeld van de panden waar nu kamerverhuur plaatsvindt, naast de circa 4.000 panden die reeds vergund zijn.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De vaststelling van de wijziging op de Legesverordening 2015 wordt opgenomen in het Gemeenteblad, ter inzage gelegd en wordt geplaatst op de gemeentelijke website. Tevens zal melding worden gemaakt in "de Groninger Gezinsbode".

Financiële consequenties

Zolang de vergunning tot woningvorming niet in de Legesverordening 2015 is opgenomen kunnen we hiervoor geen leges heffen. Dit scheelt € 603 per aanvraag. Wij verwachten dit jaar al enkele tientallen aanvragen.

Wanneer door uw raad wordt besloten om geen leges te heffen voor de eigenaren van de woningen in de overgangsregeling betekent dit dat de kosten hiervoor niet uit leges kunnen worden gedekt. Normaal gesproken brengen wij € 603,- aan legeskosten in rekening. Wij schatten de kosten voor het verlenen van deze vergunning voor deze circa 1.800 panden op circa € 80.000,-. Dit zijn de kosten voor de extra capaciteit die nodig is om deze vergunningen te verlenen. Deze incidentele kosten kunnen worden gedekt uit de intensiveringsmiddelen Wonen ter laste van het budget Cofinanciering/ investeringen in projecten.

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015

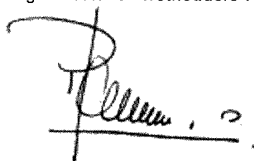
Overige consequenties

Wij verwachten geen onoverkomelijke beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Het gaat hier om een duidelijk gedefinieerde groep van woningen en dus eigenaren. Er zijn wat ons betreft weinig vergelijkbare gevallen waarin kan worden geoordeeld dat er als gevolg van de deze keuze een vergelijkbare korting moet worden verleend.

Vervolg

Uw besluiten worden gepubliceerd in ons elektronisch gemeentebled en treden daarna in werking. Na uw besluit kan de betrokken groep van eigenaren ook worden opgeroepen om de vergunningen aan te vragen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015

BIJLAGE

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>1.10.1.1 tot het verlenen van een vergunning tot onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014, voor elke woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft € 603,-- met dien verstande dat de leges niet worden geheven indien de onttrekking het gevolg is van afspraken die de aanvrager met de gemeente heeft gemaakt</p>	<p>1.10.1.1 tot het verlenen van een vergunning tot onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014 €603,--</p>
<p>1.10.1.2 tot het verlenen van een vergunning tot samenvoeging van woonruimte met andere woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014, voor elke woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft € 603,--</p>	<p>1.10.1.2 tot het verlenen van een vergunning tot samenvoeging van woonruimte met andere woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014 € 603,--</p>
<p>1.10.1.3 tot het verlenen van een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014, voor elke woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft € 603,-</p>	<p>1.10.1.3 tot het verlenen van een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014 € 603,--</p>
	<p>1.10.1.4 tot het verlenen van een vergunning tot verbouw van woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014 € 603,--</p>

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015



BIJLAGE 2

- ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,
();

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van

Gelet op de artikelen 156, eerste en tweede lid, aanhef en onder h, en artikel 229, eerste lid, aanhef en onder b, van de Gemeentewet;

BESLUIT:

de verordening tot wijziging van de Legesverordening 2015 vast te stellen.

Artikel I

De onderdelen 1.10.1 tot en met 1.10.1.4 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2015 luiden na wijziging als volgt:

1.10.1	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag:		
1.10.1.1	tot het verlenen van een vergunning tot onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014	€	603,--
1.10.1.2	tot het verlenen van een vergunning tot samenvoeging van woonruimte met andere woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014	€	603,--
1.10.1.3	tot het verlenen van een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014	€	603,--
1.10.1.4	tot het verlenen van een vergunning tot verbouw van woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014	€	603,--

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toon Dashorst

Peter den Oudsten

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015

BIJLAGE

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,
():

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van

Gelet op de artikelen 156, eerste en tweede lid, aanhef en onder h, en artikel 229, eerste lid, aanhef en onder b, van de Gemeentewet;

BESLUIT:

de verordening tot wijziging van de Legesverordening 2015 vast te stellen.

Artikel I

De onderdelen 1.10.1 tot en met 1.10.1.4 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2015 luiden na wijziging als volgt:

1.10.1	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag:	
1.10.1.1	tot het verlenen van een vergunning tot onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014	€ 603,-
1.10.1.2	tot het verlenen van een vergunning tot samenvoeging van woonruimte met andere woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014	€ 603,-
1.10.1.3	tot het verlenen van een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014	€ 603,-
1.10.1.4	tot het verlenen van een vergunning tot verbouw van woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014	€ 603,-

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toon Dashorst

Peter den Oudsten

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015



stad.

bekendmakingen

Gemeentebladnummer: -

Datum bekendmaking:

Datum bekendmaking-

Projectomschrijving:

Verordening tot wijziging van
de Legesverordening 2015

Registratienummer:

Registratienummer

Besluit

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:
dat hij in zijn vergadering van 28 oktober 2015, besluitnummer , besloten heeft de
verordening tot wijziging van de Legesverordening 2015 vast te stellen

Toelichting

Met deze wijziging is de legesverordening 2015 aangepast zodat op basis van de vastgestelde
Huisvestingverordening 2015 leges kunnen worden geheven voor verbouw van woonruimte tot
twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet
2014.

Inwerkingtreding en inzage

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Indien er sprake is van een besluit dat voor bezwaar vatbaar is, dan moet de bezwaarclausule
worden opgenomen (zie de invulinstructie).

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het
Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen:
Het GIC is op dinsdag tot en met vrijdag vrij toegankelijk van 9.00-11.00 uur. Op afspraak kunt u
hier terecht op maandag van 13.00-17.00 uur. Op dinsdag, woensdag en vrijdag van 11.00-17.00
uur. En op donderdag van 11.00-19.00 uur.

Raadsvoorstel - Wijziging legesverordening 2015

2

Jaar: **Nummer:** **Besluit:** **28 oktober 2015** **Gemeenteblad**

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,
();

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van

Gelet op de artikelen 156, eerste en tweede lid, aanhef en onder h, en artikel 229, eerste lid, aanhef en onder b, van de Gemeentewet;

BESLUIT:

de verordening tot wijziging van de Legesverordening 2015 vast te stellen.

Artikel I

De onderdelen 1.10.1 tot en met 1.10.1.4 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2015 luiden na wijziging als volgt:

1.10.1	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag:		
1.10.1.1	tot het verlenen van een vergunning tot onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet 2014	€	603
1.10.1.2	tot het verlenen van een vergunning tot samenvoeging van woonruimte met andere woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014	€	603
1.10.1.3	tot het verlenen van een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014	€	603
1.10.1.4	tot het verlenen van een vergunning tot verbouw van woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014	€	603

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toon Dashorst

Peter den Oudsten

Gemeenteblad van Groningen

Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W oktober 2015

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2015

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Concept-prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties	26-8-2015	bespreken	B.2
2	Overeenstemming met NAM	9-9-2015	v.k.a.	te betrekken bij B1 / R&W
3	Geheime brief ex art 25 Gemeentewet (bekrachtiging geheimhouding)	10-9-2015		t.k.n.
4	Infoversum	16-9-2015		t.k.n.
5	Vervolg stappen Groningen Spoorzone	18-9-2015		t.k.n.
6	Tijdelijk gebruik leegstaand vastgoed en braakliggende grond	25-9-2015		t.k.n.

25-9-2015

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum



Raadsvoorstel

Onderwerp **Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum**
Registratienr. 5261052 Steller/telnr. E. Schieven/M. Slijkhuis/ E. Dijkhuis Bijlagen 3

Classificatie

Vertrouwelĳk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder De Rook Raadscommissie **R&W (7-10-2015)**

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 68 miljoen ten behoeve van het aardbevingbestendig bouwen van het Groninger Forum, conform de bouwmethode 'constructief versterken'.
- II. de meerkosten voor het aardbevingsbestendig realiseren van het Groninger Forum te dekken uit de hiertoe van NAM op 1 oktober 2015 te verkrijgen schade- en meerkosten vergoeding ad € 68 miljoen.
- III. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.
- IV. gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 2 en 3 te bekrachtigen.

Samenvatting

In de brief van 09-09-2015 is uw raad geïnformeerd over het akkoord dat met NAM is bereikt over het aardbevingsbestendig afbouwen van het Groninger Forum. Met NAM is afgesproken dat de gemeente Groningen een lump sum vergoeding ontvangt voor meerkosten en schades ter hoogte van € 68 miljoen.

In dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om het desbetreffende krediet beschikbaar te stellen voor het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum. Met het beschikbaar stellen van het krediet worden de uitgaven voor het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum formeel geautoriseerd door uw raad.

Het is de bedoeling dat in het voorjaar van 2016 de bouw van het Groninger Forum hervat wordt. Daarvoor moet de gemeente met BAM een meerwerkcontract sluiten en vinden voorbereidende werkzaamheden en sloopwerkzaamheden plaats. De ingebruikname van het Forum is voorzien voor de zomer van 2019.

De gemeente Groningen, NAM en het Ministerie van EZ hebben in de afgelopen periode uitvoerig en meermaals met elkaar gesproken over het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Dit overleg volgde op het besluit van 11 februari jl. om - in overleg met de directie van hoofdaannemer BAM - een bouwpaauze van vier maanden in te stellen voor het Groninger Forum. Directe aanleiding voor deze bouwpaauze was de publicatie van de groene NPR op 9 februari 2015, waarin richtlijnen zijn vastgelegd voor aardbevingsbestendige bouw. Over dit besluit is uw raad per brief van 10-02-2015 geïnformeerd.

Voor het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum is gekozen voor de bouwmethode 'constructief versterken'. Dit houdt in dat het ontwerp in de basis gehandhaafd blijft en versterkingsmaatregelen worden doorgevoerd in de hoofdconstructie van het gebouw, bouwkundige elementen en gebouwinstallaties. Uitgangspunt voor de versterking is de groene NPR (NPR-9998, februari 2015) en de KNMI contourenkaart 2014.

B&W-besluit d.d.: 22 september 2015



Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

Aanleiding en doel

Op 28 oktober 2011 is de aanbestedingsprocedure gestart voor het bouwplan Groninger Forum c.a. (Groninger Forum, Forumgarage, fietsenstalling). De bouwwerkzaamheden zijn gestart op 31 oktober 2012.

In mei 2014 is door het ministerie van Economische Zaken *Voorlopige uitgangspunten voor nieuwbouw en verbouw onder aardbevingsbelasting ten gevolge van de gaswinning in het Groninger veld* gepubliceerd. Na het verschijnen van dit zogenaamde Interim advies hebben wij hoofdconstructeur ABT de opdracht gegeven om te onderzoeken wat de gevolgen zijn voor de constructie van het Groninger Forum. Op basis van de onderzoeksresultaten is het gesprek aangegaan met het ministerie van Economische Zaken en NAM. Bij de bekendmaking van de NPR in februari 2015 is de eerste principeafspraken gemaakt tussen het Rijk, NAM en de Stad over de problematiek rond het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Dit heeft ertoe geleid dat samen met BAM besloten is tot het instellen van een bouwpaauze. Hierbij hebben wij de bestuurlijke afweging gemaakt dat veiligheid voor de gebruikers en bezoekers van het Forum te allen tijde voorop moet staan. U bent hierover geïnformeerd per brief van 10-02-2015. In de periode daarna is samen met NAM en EZ opgetrokken om de de casus en de vervolgstappen helder te krijgen.

De bouwpaauze heeft gevolgen voor de bouwlogistiek en de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum (GREX). Daarom heeft NAM een voorschot van € 8 miljoen toegezegd ter dekking van extra kosten over de afgesproken onderzoeksperiode van 4 maanden. Dit bedrag maakt nu onderdeel uit van het totale afgesproken lump sum bedrag. Op 11 juni jl. is in gezamenlijk overleg tussen EZ, NAM en de gemeente Groningen besloten de bouwpaauze te verlengen tot ca. 1 juli om partijen meer tijd te geven de complexe technische oplossingen door te nemen en de bijbehorende plannings en financiële gevolgen uit te werken. NAM zegde toe ook de kosten voor deze verlenging van de bouwpaauze te vergoeden. Toen bleek dat ook 1 juli niet gehaald kon worden is besloten om te koersen op begin september voor het afronden van de onderhandelingen. Over de stand van de onderhandelingen voor het zomerreces bent u in een brief van 03-07-2015 geïnformeerd.

Begin september is met NAM overeenstemming bereikt over de schade en meerkostenvergoeding van € 68 miljoen voor het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Hierover bent u per brief van 9 september 2015 geïnformeerd. De met NAM gemaakte afspraken treft u aan als bijlage 1.

In dit raadsvoorstel wordt u gevraagd het krediet ter hoogte van € 68 miljoen voor het Groninger Forum beschikbaar te stellen, zodat wij de bouw van het Groninger Forum kunnen hervatten en hiertoe nadere afspraken met BAM en overige derde direct betrokken partijen kunnen maken. Wij achten het voor de gemeente, maar ook voor alle betrokken partijen en de omgeving van belang om zo spoedig mogelijk de bouwwerkzaamheden te hervatten en de verdragingskosten te beperken.

Het belang van het Groninger Forum staat voor ons onbewogen overeind. Wij hebben er dan ook alles aan gedaan om de impact van de aardbevingen op het project zo beperkt mogelijk te houden. De afgelopen jaren zijn belangrijke en zichtbare stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Nadat medio 2011 het startschot heeft geklonken voor de bouw is het eerste jaar voornamelijk besteed aan sloop en bouwrijp maken ten behoeve van de nieuwbouw van de diverse deelprojecten. De oplevering van het nieuwe Vindicatpand, de bouw van de parkeergarage en de fietsenstalling en het zeer binnenkort starten van de realisatie van de Nieuwe Markt zuidzijde maken duidelijk dat sprake is van een project in uitvoering.

De gebiedsontwikkeling is van groot belang voor de stad en zal leiden tot nieuwe initiatieven en investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, stijgende winkelomzetten en hogere vastgoedwaardes. De binnenstad krijgt met het Groninger Forum een creatieve impuls en het verblijfsklimaat wordt aantrekkelijker met een derde plein, meer terrassen en nieuwe horeca en winkels. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang. Nu met NAM tot een lump sum afspraak is gekomen, kan alle energie weer worden ingezet op het afbouwen van het Groninger Forum en ontwikkeling van de Oostwand en de Nieuw Markt zuidzijde.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

Normstelling aardbevingsbestendig bouwen

Het Groninger Forum is indertijd ontworpen op basis van vigerende wet- en regelgeving voor constructieve veiligheid (Bouwbesluit 2003) en voldoet qua sterkte en stabiliteit aan alle daarin aangegeven voorwaarden.

Door de aardbevingen worden bouwwerken blootgesteld aan een nieuw soort belastingen dan tot dusver in Nederland gangbaar was, met (gebouw)schade en potentiële veiligheidsconsequenties als gevolg. Het Rijk heeft daarom vereisten voor gebouwen in het aardbevingsgebied gepubliceerd. Het voorlopig advies is in mei 2014 gepubliceerd in de vorm van een memo afgestemd op de toen in Nederland wettelijk (nog) niet van toepassing verklaarde Eurocode 8 serie. Het ging hierbij nog slechts om een voorlopige richtlijn.

In februari jl. is de groene NPR-9998 gepubliceerd. Dit is een Nationale Praktijk Richtlijn die op dit moment als vigerende norm gehanteerd wordt. De groene NPR-9998 is overigens geen dwingende wettelijke norm en maakt geen onderdeel uit van het Bouwbesluit. Naar verwachting wordt nog dit jaar een nieuwe versie van de NPR vastgesteld. De definitieve norm wordt naar verwachting opgenomen in het nieuwe Bouwbesluit dat in 2018 verschijnt. Daarnaast verschijnt naar verwachting eind 2015 de nieuwe kaart met grondversnelling (pga) van het KNMI.

Het omgaan met 'in beweging' zijnde onderzoeken en normstellingen is lastig. Het wachten op definitieve normen biedt voor het Groninger Forum geen oplossing, gelet op de grote financiële en bedrijfsvoeringsbelangen van betrokken partijen. Vanwege het ongewisse karakter van nog niet geautoriseerde kaarten en normstellingen is met NAM en EZ afgesproken dat het vigerende toetstingskader geldend is voor het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Het betreft de groene NPR-9998 (februari 2015) en de daarbij behorende kaart met grondversnelling (pga) van het KNMI (versie 2014).

Omdat de publieke normstelling nog in beweging is, is afgesproken dat bij de oplevering van het Groninger Forum het gebouw wordt getoetst aan de dan vigerende normstelling. Als uit deze toets blijkt dat nadere aanpassing of versterking van het gebouw alsnog nodig is, dan treden partijen op dat moment in overleg over de dan ontstane situatie.

Aanpassingen ontwerp: 'constructief versterken'

Voor het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum is gekozen voor de technische variant 'constructief versterken'. Deze keuze is gemaakt in het ontwerpteam, na afweging van functionele impact, architectonische gevolgen, planning en financiële consequenties (investeringskosten, grondexploitatie, risico's).

Zoals eerder gemeld is een ontwerpteam gevormd met daarin de architect en constructeur van het Groninger Forum, NL Architects/ABT en aannemer BAM. Het ontwerpteam heeft samen met expertbureaus uit Nieuw Zeeland een dynamisch constructiemodel van het Groninger Forum gebouwd en verschillende oplossingsrichtingen met behulp van computersimulaties onderzocht. Naast de variant 'constructieve versterking' zijn andere varianten onderzocht: de technische opties "Base Isolation", "Weak Storey" en "stalen schachten". Mede door de specificiteit van het aardbevingspectrum in de Groningse bodem, bleken deze varianten niet afdoende.

Voor het ontwerp heeft men de afgelopen periode vooral gekeken naar het optimaliseren en uitwerken van de constructieve aanpassingen en het bepalen van de consequenties van de versterking voor een aantal bouwkundige en installatietechnische onderdelen. De hoofdconstructie is vrijwel uitgewerkt tot op het niveau van een definitief ontwerp. Het niveau van de uitwerking van de installaties en een reeks bouwkundige onderdelen loopt uiteen van schetsontwerp tot voorlopig ontwerp.

Het constructief versterken brengt met zich mee dat de betonconstructie op onderdelen steviger uitgevoerd moet worden dan in het huidig ontwerp. Daardoor verdwijnen op een beperkt aantal plekken openingen in de gevel. Deze vallen deels samen met de ruimten waar de horeca-activiteiten van het Groninger Forum gedacht zijn: het nieuwscafé aan de Nieuwe Markt op de begane grond, het film café van de filmzalen en het restaurant op de 10e verdieping. Op andere plekken in het gebouw zijn de maatregelen minder ingrijpend voor het uiterlijk van het gebouw, maar kunnen wel gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Door het dichtzetten van openingen in de constructie veranderen bijvoorbeeld de expeditie- en de personeelsroute. Ook moeten enkele kolommen in de parkeergarage versterkt worden, waardoor het kan

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

zijn dat de direct naastgelegen parkeerplaatsen niet meer voldoen aan het programma van eisen voor parkeerplaatsen. De genoemde wijzigingen tasten het karakteristieke ontwerp en de functionaliteit van het Groninger Forum niet wezenlijk aan. Ook met de benodigde ontwerp aanpassingen kunnen de hoge ambities rondom beeldkwaliteit, uitstraling en aantrekkingskracht worden waargemaakt.

Het is de bedoeling dat medio oktober alle nodige aanpassingen voor het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum ontwerptechnisch uitgewerkt zijn ten behoeve van definitieve meerwerkopdracht aan BAM.

Contractvorming BAM

De gemeente Groningen heeft op 13 juli 2012 een aannemingsovereenkomst gesloten met BAM voor de bouw van het Groninger Forum. De aannemingsovereenkomst voorziet logischerwijs niet in de benodigde aanpassingen als gevolg van de NPR-9998. Met BAM is geconstateerd dat het thema aardbevingen een gezamenlijk probleem betrof dat in overleg moest worden opgelost. Voor deze bijzondere situatie hebben partijen, naast eerder genoemd ontwerp team, een tijdelijke regiegroep ingericht. In deze regiegroep is nader gesproken over de benodigde ontwerp aanpassingen, de omgang met en kosten van de bouwpaauze en de benodigde contractuele afspraken.

Wat betreft de contractuele afspraken zijn inmiddels met BAM drie addenda overeengekomen. De addenda hebben het karakter van een hoofdlijnen akkoord en zij worden de komende periode verder uitgewerkt tot een definitieve meerwerkopdracht. Zij worden vervolgens als bijlagen toegevoegd aan de bestaande aannemingsovereenkomst en vormen dan daarmee een onverbreekelijk geheel. Deze addenda, de onderliggende startnotitie en een korte toelichting op de addenda treft u aan als bijlage 2. Vanwege het bedrijfsgevoelige karakter van deze bijlagen, zijn zij aangemerkt als geheim. Het is de bedoeling dat we eind oktober met BAM tot een definitieve opdrachtverstrekking voor het meerwerk komen.

Onderhandeling met NAM

In de eerste week van september is met NAM overeenstemming bereikt over een lump sum bedrag voor het aardbevingsbestendig afbouwen van het Groninger Forum. Het gaat om een eenmalige vergoeding van € 68 miljoen voor de schade en meerkosten die de gemeente Groningen leidt door de bouw van het Groninger Forum volgens het principe 'constructief versterken'. Het ministerie van EZ is zowel ambtelijk als bestuurlijk nauw betrokken bij de totstandkoming van de afspraak. De volledige afspraken set treft u aan als bijlage 1.

Het lump sum bedrag is tot stand gekomen na een intensief onderhandelingstraject. De aard van de lump sum afspraak brengt met zich mee dat het verdere ontwerp en de bouw van het Groninger Forum voor rekening en risico van de gemeente plaatsvindt. Tegenvallers komen voor rekening van de gemeente, evenals de voordelen.

Wij achten de gemaakte lump sum afspraak verantwoord. Met de lump sum afspraak is aan de voorkant overeenstemming bereikt over de kostenvergoeding door NAM. Deze helderheid over de kostenvergoeding aan de voorkant is van belang, gelet op verplichtingen die de gemeente aangaat rondom de (af)bouw van het Groninger Forum. Daarnaast geeft het de ruimte om tempo te maken en zelf de regie te voeren over het vervolgtraject.

De inzet van de gemeente was aanvankelijk gericht op verrekening van meerkosten en schades achteraf. De gemeente heeft daarbij telkens aangegeven niet beter, maar ook niet slechter uit de afrekening te willen komen. Gedurende het onderhandelingsproces bleek dat deze route tot een doorlopende en tijdrovende discussie over de toerekenbaarheid en hoogte van kostenvergoeding zou gaan leiden. Dit terwijl de gemeente tegelijkertijd wel verplichtingen met derden moet aangaan en projectvoortgang vanuit risicobeheersing essentieel is. Daarnaast zou het leiden tot een (administratieve) bewijslast, waarbij ook inhoudelijk keuzes telkens onderwerp van onderhandeling zouden worden. De potentiële vertraging van deze werkwijze, de onzekerheid over de uiteindelijke kostenvergoeding en het gebrek aan daadkracht, hebben de voorkeur doen uitgaan naar een lump sum afspraak.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

Planning

Voor het vervolg wordt de volgende planning beoogd:

- sept./okt. 2015: ontwerpuitwerking en prijs- en planningsonderhandeling BAM
- 1 oktober betaling lump sum door NAM
- eind oktober 2015: verstrekken meerwerkopdracht aan BAM (incl. 3 addenda)
- november 2015: uitvoering sloop aan te passen gebouwdelen, uitzetten bestellingen
- maart 2016: hervatten bouwwerkzaamheden
- aug/sept. 2018: oplevering Groninger Forum
- voor zomer 2019: opening Groninger Forum

Het project Grote Markt oostzijde/Forum loopt inmiddels 14 jaren. Bij de actualisatie van de bouw en grondexploitatie in november 2014 werd nog uitgegaan van opening van het Groninger Forum in 2017.

De opgelopen vertraging vanwege het aardbevingsbestendig bouwen bedraagt circa 2 jaar. Op de uitvoeringsplanning van de Nieuwe Markt zuidzijde heeft de vertraging van het Groninger Forum geen directe invloed. De start van werkzaamheden staat voor oktober/november gepland en de oplevering rond de jaarwisseling 2016/2017. Voor de ontwikkeling van de Oostwand is Volker Wessels Vastgoed in onderhandeling met potentiële huurders om de invulling rond te krijgen. Door de vertraging van het Groninger Forum wordt ook de Oostwand later gebouwd. Dit heeft geen financiële gevolgen voor het project.

Voor zowel Oostwand en Nieuwe Markt zuidzijde geldt overigens dat eventuele meerkosten voor aardbevingsbestendige bouw worden ingebracht bij de nieuwbouwregeling, zoals deze geldt voor alle nieuwbouwprojecten in de stad.

Financiële consequenties

In november 2014 heeft u de Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum geactualiseerd, evenals het krediet. De bouw van het Groninger Forum is een onderdeel van deze bouw- en grondexploitatie. NAM en de gemeente hebben een lump sum afspraak gemaakt ten bedrage van € 68 miljoen, met betaaldatum 01-10-2015. Onderstaand wordt de met NAM overeengekomen lump sum afspraak ter vergoeding van schades en meerkosten nader toegelicht. De paragraaf wordt afgesloten met een voorstel tot begrotingswijziging.

Aard van lump sum bedrag

Binnen de meerkosten en schades als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum is een nadere opsplitsing te maken naar de volgende hoofd kostendragers:

- **Kosten bouwpaauze en meerwerkcontract BAM (en onderaannemers):**
Het gaat hier enerzijds om de kosten voor vertraging en anderzijds om de meerkosten voor het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum. Voor het bepalen van de kosten van de bouwpaauze is KPMG ingeschakeld. Zij hebben hun bevindingen opgeleverd over de eerste vier maanden, op basis waarvan afspraken over financiële afrekening zijn gemaakt met BAM. Over de kosten van bouwpaauze vanaf 1 juli 2015 tot en met start bouw moeten nog nadere afspraken gemaakt worden. Hierbij krijgt KPMG wederom een validerende rol. Voor de meerkosten van de aardbevingsbestendige bouw van het Groninger Forum moeten nog nadere prijsonderhandelingen met BAM plaatsvinden. Een belangrijk element daarbij is de definitief overeen te komen bouwtijd.
- **Extra onderzoeks-, ontwerp- en begeleidingskosten:**
Het afgelopen jaar is veel extra onderzoeken en ontwerpwerk verricht in relatie tot aardbevingsbestendige gebouwen. Ook de komende periode moeten veel extra inspanningen worden geleverd om te komen tot een nieuw ontwerp, contractvorming, etc. De langere projectduur en het 'nieuwe' karakter van vraagstukken leidt logischerwijs tot een verhoging van de planontwikkelingskosten.
- **Ontwerpaanpassingen:** zoals hiervoor al gesteld vraagt de versterking bepaalde constructieve oplossingen, die ten kosten gaan van een optimaal ontwerp vanuit gebruikersperspectief. Als voorbeeld

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

werden de aanpassingen van de horeca-ruimtes, de logistiek van het gebouw en de aanpassingen in de parkeergarage al genoemd. Ook is denkbaar dat het leidt tot andere vereisten bij de inrichting van het Groninger Forum of tot aangepast beheer- en onderhoud. De exacte impact wordt aan de hand van de ontwerputwerkingen nader bepaald. Op dat moment is ook helder in welke mate dit financieel vertaald kan en moet worden.

- Overige vertragingkosten: de vertraging werkt door in een groot aantal van de posten uit de bouw- en grondexploitatie. Langere bouwtijd leidt tot ondermeer tot hogere rentekosten en tot bijvoorbeeld het langer in stand houden van het informatiecentrum. Daarnaast leidt de vertraging tot meerkosten voor de toekomstige gebruikers zoals het stripmuseum en stichting forum en kosten als gevolg van het later vrijkomen van panden (Hereplein, OB).

Risico analyse

Zoals hiervoor al toegelicht denken wij dat met NAM tot een verantwoorde afspraak is gekomen. Het maken van een lump sum afspraak heeft voordelen en biedt kansen, maar brengt ook risico's met zich mee. Dit is onvermijdelijk in deze relatief vroege fase van planuitwerking. Het is van belang om bij de waardering van de risico's de context en alternatieven goed te wegen. Met de bouw van het Groninger Forum is een groot stedelijk belang gediend. Het niet afbouwen van het Groninger Forum, hetgeen door het college overigens niet is overwogen, zou grote impact hebben op de stedelijke ontwikkeling. Los hiervan zou het stoppen van de bouw leiden tot een direct negatief resultaat van ruim € 120 miljoen.

Ten behoeve van de lump sum afspraak met NAM zijn op een zo realistisch mogelijke wijze aannames gedaan over de uiteindelijke te verwachten kosten. Daarbij is tevens een bedrag voor risicoreservering meegenomen. De komende maanden zal duidelijk worden of de aannames adequaat zijn. Een nadere risico-analyse treft u aan in bijlage 3. Deze bijlage is, gelet op het betrokken gemeentelijk belang, aangemerkt als geheim.

De resultaten van maatregelen om deze risico's te beheersen verwerken wij in de te actualiseren Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum, die wij u in het eerste kwartaal van 2016 ter vaststelling voorleggen.

Met de dan beschikbare informatie kan ook nader worden bepaald of noodzaak bestaat tot aanpassing van het weerstandsvermogen. Op basis van algemene (niet-project specifieke) parameters wordt jaarlijks het benodigd weerstandsvermogen op grondbedrijfsniveau bepaald. Dit weerstandsvermogen is bij de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie in november 2014 gecijferd op € 6,12 miljoen.

Krediet

In november 2014 heeft u de Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum geactualiseerd, evenals het krediet. De bouw van het Groninger Forum is een onderdeel van deze grondexploitatie. Het totaal beschikbaar gestelde krediet bedraagt € 185,581 miljoen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u krediet beschikbaar heeft gesteld.

30-12-2002	€	500.000,-
29-01-2003	€	420.000,-
28-04-2004	€	1.580.000,-
25-02-2006	€	2.500.000,-
28-03-2007	€	2.500.000,-
18-06-2008	€	1.250.000,-
29-10-2008	€	500.000,-
26-11-2008	€	2.000.000,-
17-06-2009	€	2.500.000,-
17-06-2009	€	15.000.000,-
23-06-2010	€	40.000.000,-
30-11-2011	€	115.000.000,-
27-06-2012	€	905.612,-
29-01-2014	€	122.970,-
26-11-2014	€	802.562,-

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

Wij stellen u voor om het huidige krediet te verhogen met een bedrag ineens van € 68 miljoen ten behoeve van de aardbevingsbestendige realisatie van het Groninger Forum conform de bouwmethode 'constructief versterken' en hiertoe de gemeentebegroting 2015 overeenkomstig te wijzigen. Ter dekking van het krediet dient de schade en meerkostenvergoeding van NAM ter hoogte van € 68 miljoen, door NAM in de vorm van een lump sum bedrag uit te keren op 1 oktober 2015. Het totale krediet voor de Bouw en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum komt daarmee op € 253,581 miljoen.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2015

Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Forum

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Naam voorstel	Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2015-2016

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res.		Saldo na res.	
						mut.	Toev.res.	Onttr.res.	mut.
02.2.1 Binnenstadontwikkeling	02.2 Binnenstad en toerisme	SO Ontwikkeling en Uitv	I	68.000	68.000	0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				68.000	68.000	0	0	0	0

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het project Grote Markt oostzijde kent een uitgebreide traditie om burgers, bedrijven en instellingen te betrekken bij de planontwikkeling. De uitslag van het referendum van 2005 gaf groen licht om de stedenbouwkundige uitgangspunten verder uit te werken, waarvan het Groninger Forum (toen nog het Huis van Informatie en Geschiedenis) deel uitmaakte. In 2007 werden in de Martinikerk zeven ontwerpen voor het Groninger Forum getoond. Het publiek kreeg middels een enquête een stevige vinger in de pap bij de keuze van het uiteindelijke ontwerp. Zowel bij het publiek als bij de deskundigenjury was het ontwerp van NL Architects favoriet.

Bij de start van de bouwwerkzaamheden is een klankbordgroep van omwonenden opgericht, die regelmatig bijeenkomt en wordt bijgepraat. Ook verscheen het Informatiecentrum op de Grote Markt waar iedereen terecht kan voor vragen en uitleg. Vanuit dit centrum worden rondleidingen georganiseerd langs de bouwplaats. Ook kennen we het tweewekelijkse programma Achter de Rooilijn op OOG TV, dat de achtergronden van het project belicht. Iedere week verschijnt een digitale nieuwsbrief die aan zo'n 1000 abonnees wordt verstuurd.

Toen de bouwpauze begin dit jaar een feit werd, hebben we via een strak draaiboek alle partijen geïnformeerd in afstemming met NAM en het Ministerie van EZ. Datzelfde draaiboek hebben we recent gebruikt om alle partijen te informeren over de bereikte overeenstemming met NAM en de consequenties daarvan.

Zodra de bouwpauze ten einde is en de bouwwerkzaamheden starten gaat ook de communicatie weer in een hogere versnelling. In het Informatiecentrum komt tekst en uitleg over het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum door de versterking van de hoofd draagconstructie. Als de sloop van

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

begane grondvloer en kerndelen achter de rug zijn en het Groninger Forum in 2016 (weer) zichtbaar wordt, gaan we samen met de Groninger Forum-organisatie en Marketing Groningen een aantrekkelijk programma voor het publiek samenstellen.

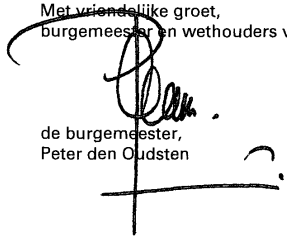
Bijlagen

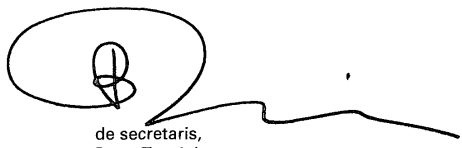
Bijlage 1: Afspraken NAM-EZ-Gemeente, 03-09-2015 (**openbare bijlage**)

Bijlage 2: Contractdocumenten BAM-Gemeente, met startnotitie en toelichting KvdLaan (**geheime bijlage**)

Bijlage 3: Risico-analyse (**geheime bijlage**)

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

BIJLAGE ↓

Afspraken NAM-EZ-Gemeente 03-09-2015. 15.30 uur

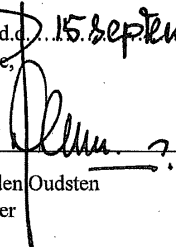
1. De gemeente Groningen, NAM en het Ministerie van EZ hebben intensief overleg gehad over het aardbevingsbestendig maken van het Forum. Op basis hiervan heeft de gemeente gekozen voor de bouwmethode 'constructief versterken' als oplossing voor het aardbevingsbestendig maken van het Forum, conform NPR-9998, febr. 2015. Alle partijen vinden de keuze voor 'constructief versterken' acceptabel.
2. Alle partijen achten het van belang dat de bouw van het Forum zo snel mogelijk wordt hervat. Het bereiken van een akkoord hierover tussen de gemeente Groningen, NAM en het Ministerie van EZ is een voorwaarde, mede gelet op de opschortende voorwaarde die is opgenomen in de tussen de gemeente Groningen en BAM gesloten addenda op de aannemingsovereenkomst (partijen genoegzaam bekend). De opschortende voorwaarde bepaalt dat Gemeente overeenstemming moet hebben bereikt met EZ en/of NAM over de vergoeding van kosten en schade zoals in deze afspraken verwoord.
3. NAM en de gemeente Groningen hebben een lump sum afspraak gemaakt ten bedrage van EUR € 68 miljoen (zegge: achtenzestig miljoen), met betaaldatum 01-10-2015. NAM betaalt dit bedrag aan de gemeente Groningen ter vergoeding van de schade en meerkosten terzake van het aardbevingsbestendig maken van het Forum conform de bouwmethode 'constructief versterken'. Gemeente Groningen en NAM bevorderen een optimale afwikkeling van de BTW.
4. Nadat het onder 3 genoemde bedrag door NAM is betaald, heeft de gemeente Groningen niets meer van NAM te vorderen terzake van het aardbevingsbestendig maken van het Forum en verleent de gemeente Groningen NAM terzake finale kwijting. Schade die ontstaat tijdens de bouw of na de oplevering aan het Forum als gevolg van aardbevingen valt buiten deze afspraak en wordt conform de wettelijke regels afgewikkeld.
5. Op basis van de ontwerpstudies en constructieve berekeningen concluderen partijen dat het goed mogelijk is het Forum aardbevingsbestendig te bouwen. Het Forum wordt afgebouwd via de bouwmethode van 'constructieve versterking'. Deze optie is als idee uitgewerkt in het rapport 'Groninger Forum Aardbevingsveilig, 1 juni 2015' en wordt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Groningen door derden in opdracht van de gemeente Groningen uitgewerkt naar een technisch ontwerp, dat kan dienen als basis voor de meerwerkopdracht aan BAM.
6. Uitgangspunt voor het ontwerp en de realisatie van het Forum is de publieke normstelling (NPR -9998, febr. 2015) met pga-kaart KNMI 2014, zoals geldend op 1 juli 2015. De verdere uitwerking van het constructief ontwerp (evenals bouwkundig en installatietechnisch ontwerp) vindt plaats door/in opdracht van gemeente Groningen, conform deze op 1 juli geldende norm. Het definitieve ontwerp wordt door de gemeente Groningen na gereedkoming ter kennisname aan NAM overhandigd.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

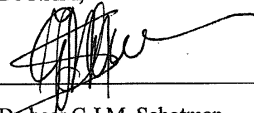
7. De publieke normstelling is nog in ontwikkeling. Mocht na oplevering van het Forum blijken dat nadere aanpassing of versterking van het gebouw alsnog nodig is, dan treden partijen op dat moment in overleg.
8. Partijen onderkennen dat de situatie kan ontstaan dat BAM als gevolg van paragraaf 14 lid 6 UAV het werk in onvoltooide staat zou kunnen beëindigen en hun schade en kosten kunnen claimen. Indien deze situatie zich voordoet, dan vervallen de afspraken genoemd onder 3 en 4 en treden de gemeente Groningen, EZ en NAM in overleg over de dan ontstane situatie en de bijbehorende afwikkeling van kosten en schades.

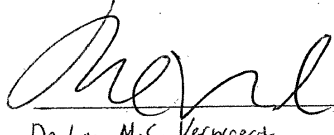
Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te

Groningen, d.d. 15 september 2015
De gemeente,


De heer P. den Oudsten
Burgemeester

Assen, d.d. 21 september 2015
De NAM,


De heer G.J.M. Schotman
Directeur
Procuratiehouder


De heer M.C. Verwoerd
Project Directeur Aardbevingen
Procuratiehouder

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE 2

ADDENDUM 1

SAMENWERKING ONTWERPTEAM

Ondergetekenden:

Gemeente Groningen, gevestigd te Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen, hierbij vertegenwoordigd door E.J. Schieven, Directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering,

en

BAM Bouw en Techniek BV, gevestigd te Runnenburg 13, Bunnik, hierbij vertegenwoordigd door M.J.E. de Vreede, Directeur,

gezamenlijk te noemen: Partijen,

overwegende dat:

- (a) De gemeente Groningen (hierna te noemen: Gemeente) op 13 juli 2012 met BAM Bouw en Techniek BV (hierna te noemen: BAM) een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de realisatie van het Groninger Forum (hierna te noemen: Overeenkomst);
- (b) Eind 2014 duidelijk is geworden dat het huidige ontwerp van het gebouw niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de voorlopige Nederlandse Praktijk Richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen van mei 2014, en dat toepassing van deze richtlijn onvermijdelijk leidt tot aanpassingen aan constructies, installaties en bouwkundige voorzieningen;
- (c) Overleg tussen Gemeente en BAM heeft geleid tot de gedeelde conclusie dat het niet voldoen aan de hierboven genoemde richtlijn en de gevolgen hiervan een gezamenlijk probleem is en dat ongewijzigde voortzetting van de realisatie niet verantwoord is;
- (d) Gemeente en BAM gezamenlijk hebben besloten een bouwpaauze van vier maanden in te lassen en deze periode te gebruiken voor:
 - i. Het treffen van maatregelen die de betrokken (onder)aannemers in staat stellen de afgesproken bouwpaauze "door te komen";
 - ii. Het vaststellen van de schade die een rechtstreeks gevolg is van het toepassen van de (inmiddels gepubliceerde) NPR 9998 februari 2015 en de verdeling van deze schade tussen Partijen en/ of het Rijk (Ministerie van Economische Zaken, hierna: EZ)/ de NAM;
 - iii. Het gezamenlijk ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing;
 - iv. Het maken van afspraken over de uitvoering van de resterende werkzaamheden;
- (e) BAM Groep zich middels een brief ten opzichte van Gemeente garant heeft gesteld voor de nakoming van de verplichtingen van BAM Bouw en Techniek BV;
- (f) Gemeente en BAM gezamenlijk KPMG hebben aangewezen als onafhankelijke partij om de omvang en de hoogte van de schade te valideren;

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

- (g) Gemeente aparte afspraken zal maken met haar adviseurs, conform bijlage 3 die bij dit Addendum is opgenomen;
- (h) Gemeente met de NAM nadere afspraken zal maken over het proces en de betrokkenheid van de NAM.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Relatie tot de Overeenkomst en Definities

1. Dit Addendum is een aanvulling op de Overeenkomst. De overeenkomst blijft in stand voor zover daar in dit Addendum niet van wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden prevaleert dit Addendum.
2. Bij tegenstrijdigheid tussen dit Addendum en de bijbehorende bijlagen prevaleert het Addendum.
3. Termen in dit Addendum die met een hoofdletter beginnen zijn definities en hebben de betekenis zoals opgenomen in bijlage 1 (Definities) of zijn in de Overeenkomst met een hoofdletter gedefinieerd.

Artikel 2: Doel Addendum en Beginselen

1. Gemeente en BAM zullen gedurende de looptijd van het Addendum met elkaar samenwerken in een Ontwerpteam met als doel het gezamenlijk ontwikkelen en opstellen van Het Nieuwe Ontwerp en de daarbij behorende ontwerp-, proces- en verschildocumenten, en wel zodanig dat Het Nieuwe Ontwerp:
 - a. vergunbaar is in die zin dat de benodigde (revisie van de) omgevingsvergunning kan worden verkregen;
 - b. voldoet aan de vigerende regelgeving en richtlijnen, in het bijzonder NPR 9998 februari 2015;
 - c. de basis kan vormen voor opdrachtverstrekking conform Addendum 2, met inachtneming van de daarin bepaalde herverdeling van de ontwerpverantwoordelijkheid tussen Partijen;
 - d. inhoudelijk vastligt op een zodanig niveau dat BAM daar een vaste prijs voor kan afgeven, waarbij voor een aantal gebouwoonderdelen, vastgelegd in de Demarcatielijst, geldt dat sprake is van integrale uitwerking van Het Nieuwe Ontwerp door BAM na oplevering van de documenten door het Ontwerpteam in de herontwerpfase;
 - e. gevalideerd is door de NAM.
2. Gemeente en BAM zullen bij hun samenwerking binnen het Ontwerpteam de volgende beginselen in acht nemen:
 - a. "Het betere mag niet de vijand van het goede zijn": zodra Partijen een robuuste, adequate en praktisch uitvoerbare ontwerplossing hebben gevonden die voldoet aan de hierboven genoemde eisen wordt in beginsel niet verder gezocht naar mogelijke verbeteringen;
 - b. "Voorkomen en vermijden van geschillen": geschillen worden zo snel mogelijk conform het bepaalde in artikel 13 opgelost;
 - c. "Geen verrassingen": Partijen gaan tijdig met elkaar het gesprek aan, zodat zij elkaar niet voor voldongen feiten plaatsens;
 - d. "Nieuwe wijn in oude zakken": Partijen zetten de samenwerking voort op de wijze die na het intreden van de bouwpauze is gevolgd en erkennen dat de aard en strekking van deze werkwijze afwijkt van de werkwijze die voor de bouwpauze werd gehanteerd;

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

- e. "Tijd is geld": Partijen zullen zich maximaal inspannen om de nu reeds opgelopen achterstand zoveel mogelijk in te lopen en na de bouwpauze zo snel mogelijk weer aan de slag te gaan. Zij realiseren zich dat het ook psychologisch van groot belang is de bouwwerkzaamheden zo snel mogelijk te hervatten.

Artikel 3: Einde Addendum

Dit Addendum eindigt indien alle documenten genoemd in artikel 9 zijn vastgesteld en Partijen overigens ook aan hun verplichtingen hebben voldaan.

Artikel 4: Verplichtingen Partijen

1. Partijen stellen zich ten doel het tot stand brengen van Het Nieuwe Ontwerp, conform de eisen genoemd in artikel 2.1, en het proces om te komen tot de documenten genoemd in artikel 9.
2. Gemeente zal:
 - a. primair verantwoordelijk zijn voor de inbreng van de NAM en EZ, onverminderd de verantwoordelijkheid van BAM om de Gemeente ter zake naar beste vermogen te ondersteunen;
 - b. primair verantwoordelijk zijn voor de noodzakelijke revisie van de omgevingsvergunning, onverminderd de verantwoordelijkheid van BAM om Gemeente ter zake naar beste vermogen te ondersteunen;
 - c. er voor zorg dragen dat de Projectorganisatie Groninger Forum, alsmede alle door de Gemeente ingehuurd adviseurs, samenwerken met BAM in het Ontwerpteam;
 - d. aan het Ontwerpteam de van Gemeente benodigde informatie tijdig en in de vereiste vorm verstrekken;
 - e. tijdig de benodigde besluiten nemen en zorg dragen voor tijdige instemming van alle relevante externe stakeholders;
 - f. tijdig de op grond van het Addendum verschuldigde betalingen verrichten;
 - g. haar andere verplichtingen op grond van het Addendum nakomen.
3. BAM zal:
 - a. er voor zorg dragen dat alle tot het concern behorende vennootschappen en alle onderaannemers zullen samenwerken met Gemeente in het Ontwerpteam;
 - b. aan het Ontwerpteam de van BAM benodigde informatie tijdig en in de vereiste vorm verstrekken;
 - c. haar andere verplichtingen op grond van het Addendum nakomen.

Artikel 5: Gevolgen voorlopige richtlijn NPR 9998

Het Ontwerpteam gaat uit van de op 11 feb. 2015 vigerende wet- en regelgeving, waaronder de NPR 9998. Wijzigingen in de NPR (of andere wet- en regelgeving) na de Einddatum Ontwerpteam worden behandeld als Wijziging Opdrachtgever conform de Overeenkomst. Wijzigingen vóór de Einddatum Ontwerpteam worden in beginsel niet meegenomen en pas na de Einddatum Ontwerpteam verwerkt als Wijziging Opdrachtgever, tenzij Gemeentebeslist daarvan af te wijken.

Artikel 6: Afwijking van het advies van EZ en/of NAM

1. Indien NAM en/ of EZ geen goedkeuring verleent aan documenten van het Ontwerpteam dan zullen BAM en Gemeente zich maximaal inspannen om, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen, de gevolgen daarvan te beperken.
2. Gemeente en BAM zullen echter geen activiteiten met onomkeerbare gevolgen ondernemen die gebaseerd zijn op door NAM en/ of EZ niet goedgekeurde documenten.

Artikel 7: Organisatie van het Ontwerpteam

1. Een beschrijving van de organisatie van het Ontwerpteam wordt als bijlage 2 bijgevoegd.
2. Het Ontwerpteam is multidisciplinair en wordt samengesteld uit adviseurs van Gemeente enerzijds, waaronder ABT/NL Architecten en Twynstra Gudde, en BAM anderzijds, waaronder onderaannemers en leveranciers.
3. De projectorganisaties van Gemeente en BAM worden opgesteld naar elkaars spiegelbeeld. Gemeente en BAM stellen beiden een projectdirecteur aan.
4. De projectdirecteur van de Gemeente is leidinggevende van het Ontwerpteam en integraal en gemandateerd vertegenwoordiger van de Gemeente richting BAM en adviseurs. Hij is eerste aanspreekpunt voor andere stakeholders voor zover het gaat om het herontwerp- en bouwproject. De projectdirecteur van BAM is eerste aanspreekpunt binnen BAM, haar onderaannemers en haar leveranciers.
5. Gelet op de voorliggende ontwerpogave worden voor iedere ontwerpdiscipline een of meerdere adviseurs van Gemeente, BAM en indien gewenst specifieke onderaannemers aangesteld. Hierbij geldt dat ABT/NL architecten de leiding heeft bij de constructieve ontwerpogave en BAM bij het bouwkundig ontwerp en de installaties. De operationele ontwerpcoördinatie van het Ontwerpteam ligt bij de combinatie ABT/NL Architecten.
6. Het Ontwerpteam rapporteert aan de Regiegroep.

Artikel 8: Ontwerpteam Vergoeding

1. Partijen zullen zo spoedig mogelijk na ondertekening van dit addendum een Vergoedingsplan vaststellen.
2. Tot het moment waarop de keuze voor de basisoplossing vastligt (voorzien op 1 juli 2015) vindt vergoeding van deelname aan het Ontwerpteam plaats op basis van het aantal gemaakte uren vermenigvuldigd met een vooraf overeengekomen tarief, tot een vooraf overeengekomen maximumbedrag.

3. Vanaf het moment gedefinieerd in lid 2 tot de datum waarop het Addendum eindigt wordt een vergoeding afgesproken per ontwerpproduct.
4. Vanaf de datum waarop het Addendum eindigt zijn de ontwerpkosten inbegrepen in de realisatiekosten zoals vastgesteld in Addendum 2 (Realisatie).

Artikel 9: Op te stellen documenten Ontwerpteam

1. Het Ontwerpteam zal zo spoedig mogelijk na ondertekening van dit Addendum een overzicht opstellen van op te stellen ontwerpdocumenten en procesdocumenten.
2. Zo spoedig mogelijk na ondertekening van het Addendum stelt het Ontwerpteam tevens een Demarcatielijst op.
3. Daarnaast stelt het Ontwerpteam de volgende Verschildocumenten op:
 - a. Verschildocumenten die betrekking hebben op het aardbevingsbestendig maken van het ontwerp, zijnde:
 - i. Nota van Verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en Het Nieuwe Ontwerp, inclusief kosten- en planningsconsequenties voor het Werk. De gevolgen van verschillen worden bepaald per wijziging;
 - ii. De bijstelling van de aanneemsom en de realisatieplanning, voortvloeiende uit de Nota van Verschillen.
 - b. Verschildocumenten die betrekking hebben op lopend meerwerk voortkomend uit aanvullende wensen van eindgebruikers:
 - i. Nota van Verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en Het Nieuwe Ontwerp, inclusief kosten- en planningsconsequenties voor het Werk. De gevolgen van verschillen worden bepaald per wijziging;
 - ii. De bijstelling van de aanneemsom en de realisatieplanning, voortvloeiende uit de Nota van Verschillen.

Artikel 10: Verrekening van de realisatiekosten

1. BAM heeft – bij een normale verrichting van haar werkzaamheden – recht op een redelijke vergoeding voor de door haar extra te maken kosten, gebaseerd op de Nota van Verschillen zoals genoemd in artikel 9.
2. Uitgangspunten bij deze vergoeding zijn:
 - a. De vergoeding zal gebaseerd zijn op een ten opzichte van de Overeenkomst ongewijzigde vaste toeslag voor indirecte kosten van het Werk, waaronder algemene kosten, winst en risico;
 - b. Indien nadere planuitwerking nodig is kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over de risicobeprijzing;
 - c. De bij de Overeenkomst behorende Directiebegroting zal het uitgangspunt vormen voor de berekening van de kostenconsequenties bij de Nota van Verschillen;

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

- d. Als Het Nieuwe Ontwerp een component of werkpakket bevat dat niet is opgenomen in de bij de Overeenkomst behorende Directiebegroting zullen Partijen gezamenlijk overleggen – bijvoorbeeld door middel van het inwinnen van meerdere offertes bij leveranciers en onderaannemers – vast te stellen wat de hoogte zal zijn van die component of dat werkpakket;
 - e. Verrekening van indexering en van eventuele kortingen die bij de bepaling van de aanneemsom voor de Overeenkomst zijn gegeven vindt plaats conform het advies van KPMG.
3. KPMG valideert de verschillende kostenposten op basis van marktconformiteit. Het definitieve advies wordt opgesteld na toepassing van hoor en wederhoor van Gemeente en BAM. Partijen volgen dit advies, tenzij toepassing van het advies leidt tot een uitkomst die kennelijk strijdig is met de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 11: Intellectuele Eigendomsrechten

1. BAM verleent hierbij aan Gemeente een onvoorwaardelijke, niet in tijd beperkte, onherroepelijke, niet te beëindigen, overdraagbare en vergoedingsvrije licentie, met het recht om sublicenties te verlenen, om alle Intellectuele Eigendomsrechten te gebruiken die zijn ontstaan of zullen ontstaan in verband met de werkzaamheden onder dit Addendum en de documenten, de daarin belichaamde werken en de daaruit voortvloeiende werken of naar aanleiding van dit Addendum.
2. Gemeente mag het ontwerp dat in de door het Ontwerpteam vervaardigde documenten is belichaamd of daaruit voortvloeit zonder tussenkomst van BAM of zijn onderopdrachtnemers realiseren ten behoeve van het Groninger Forum als het Addendum voortijdig is beëindigd.
3. BAM vrijwaart Gemeente tegen inbreuk door Gemeente op Intellectuele Eigendomsrechten van derden die verband houden met door BAM in het Ontwerpteam ingebrachte voorstellen.
4. Gemeente vrijwaart BAM tegen inbreuk door BAM op Intellectuele Eigendomsrechten van derden die verband houden met door Gemeente in het Ontwerpteam ingebrachte voorstellen.

Artikel 12: Geheimhouding

1. Partijen maken Vertrouwelijke Informatie aan geen enkele derde bekend en zorgen voor een vertrouwelijke behandeling daarvan uitgezonderd in de gevallen omschreven in dit artikel.
2. Een Partij mag Vertrouwelijke Informatie bekendmaken:
 - a. Aan zijn hulppersonen voor zover nodig om de rechten of verplichtingen op grond van dit Addendum uit te oefenen respectievelijk na te komen;
 - b. Als dit op grond van een rechterlijke beslissing of wet- en regelgeving is vereist.
3. Gemeente mag verder Vertrouwelijke Informatie bekendmaken:

- a. Voor zover nodig voor het (laten) onderhouden, vernieuwen of verbeteren van het Groninger Forum na beëindiging van dit Addendum.
- b. Voor zover dit noodzakelijk is voor met derden te sluiten overeenkomsten terzake van het Groninger Forum.

Artikel 13: Escalatie en Geschillenregeling

1. Gemeente en BAM erkennen dat op grond van Nederlands recht niemand tegen zijn zin van de bevoegde rechter kan worden afgehouden. Partijen zijn zich ervan bewust dat de rechter de schade begroot op de wijze die het meest met de aard ervan in overeenstemming is, en dat de omvang van de schade, indien zij niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, wordt geschat (6:97 BW).
2. Alvorens de stap naar de bevoegde rechter te zetten, zullen Partijen zich bij het uitvoeren van het Addendum tot het uiterste inspannen om eventuele geschillen die uit het Addendum voortvloeien in eerste instantie op te lossen binnen het Ontwerpteam.
3. Indien een geschil niet binnen 2 weken in het Ontwerpteam kan worden opgelost, zullen Partijen hun geschil voorleggen aan de Regiegroep.
4. Indien het geschil niet binnen 2 weken door de Regiegroep kan worden opgelost zullen Partijen een gezamenlijk te kiezen mediator inschakelen.
5. Indien het geschil aldus niet binnen een maand kan worden opgelost, zullen Partijen hun geschillen ter beslechting voorleggen aan de rechtbank te Groningen.

Artikel 14: Opschortende voorwaarde

Met betrekking tot de rechten en verplichtingen in dit addendum geldt de opschortende voorwaarde dat Gemeente overeenstemming heeft bereikt met EZ en/of de NAM over de vergoeding van alle desbetreffende kosten en schade.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Bijlage 1 bij Addendum 1: Definities

Addendum 1	Het onderhavige addendum.
Addendum 2	Het addendum waarin de wijzigingen op de Overeenkomst voor de realisatie van het Werk volgens Het Nieuwe Ontwerp zijn vastgelegd.
Addendum 3	Het addendum waarin de vaststelling en de vergoeding van de kosten en schade van Partijen als gevolg van het opschorten van de bouwactiviteiten en de invoering van de NPR 9998 is vastgelegd.
Bouwpauze	De periode waarin de bouw van het Groninger Forum is stilgelegd, lopend van 11 februari 2015 tot en met 1 juli 2015.
Demarcatielijst	Een opsomming van alle (ca. 150) gebouw onderdelen van het Groninger Forum, waarin per onderdeel de rollen van Gemeente, haar adviseurs, BAM en haar onderaannemers zijn vastgelegd in achtereenvolgens herontwerp-, engineering- en uitvoeringsfase van Het Nieuwe Ontwerp.
Directiebegroting	De door BAM aan Gemeente geleverde onderbouwing van de kosten van de Overeenkomst.
Het Nieuwe Ontwerp	De ontwerpdocumenten op basis waarvan conform Addendum 2 het Groninger Forum wordt gerealiseerd.
Intellectuele Eigendomsrechten	Alle rechten van intellectuele eigendom, zulks in hun meest veelomvattende vorm (inclusief maar niet beperkt tot: auteursrechten, octrooien, merkrechten, modelrechten, domeinnamen, databankrechten en know how) die zijn ontstaan of zullen ontstaan in verband met door het Ontwerpteam te vervaardigen ontwerpdocumenten, de daarin belichaamde werken en de daaruit voortvloeiende werken of naar aanleiding van dit Addendum.
Nota van Verschillen	Een uitputtend overzicht van de verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en Het Nieuwe Ontwerp, waarin opgenomen kosten- en planningsconsequenties voor het Werk.
Ontwerpteam	Het team bestaande uit vertegenwoordigers en medewerkers van Gemeente, BAM en eventuele andere Partijen dat verantwoordelijk is voor het verrichten en succesvol afronden van de in Addendum 1 benoemde werkzaamheden (Bijlage 2 omschrijft de organisatiestructuur van het Ontwerpteam).
Ontwerpteam Vergoeding	De vergoeding aan BAM voor het verrichten van de werkzaamheden op grond van dit Addendum, gebaseerd op het Vergoedingsplan.
Oorspronkelijk Ontwerp	Het bestek c.a. zoals dat gold bij het begin van de bouwpauze, inclusief het op dat moment reeds overeengekomen meer- en minderwerk.
Overeenkomst	De aannemingsovereenkomst d.d. 13 juli 2012.
Partijen	Gemeente Groningen en BAM Bouw en Techniek BV gezamenlijk.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

Regiegroep	Het orgaan waarin Gemeente en BAM besluiten nemen over: <ul style="list-style-type: none">a. het ontwerpproces;b. de vaststelling van de plannings- en kostenconsequenties van de wijzigingen op de Overeenkomst volgens Het Nieuwe Ontwerp;c. de vaststelling van de schade van Partijen als gevolg van het opschorten van de bouwactiviteiten en de invoering van de NPR 9998.
Vergoedingsplan	De basis voor de vergoeding aan BAM voor de uitvoering van de werkzaamheden onder dit Addendum.
Vertrouwelijke Informatie	De inhoud van dit Addendum en alle daarmee verband houdende informatie die naar haar aard vertrouwelijk moet blijven, zoals documenten, computerbestanden, bestekken, formules, evaluaties, methoden, processen, technische beschrijvingen, rapporten en andere gegevens, bestanden, tekeningen, modellen en berekeningen en de documenten of informatie verstrekt in de loop van procedures in gevolge artikel 13 (Geschillenregeling).
Wijziging Opdrachtgever	De regelingen in de Overeenkomst die van toepassing zijn bij een wijziging op initiatief van de Opdrachtgever, waaronder wijziging van wet- en regelgeving.

Bijlage 2 bij Addendum 1: Organisatie Ontwerpteam

1. Inleiding

Op 11 februari 2015 is voor het nieuwbouwproject Groninger Forum voor een periode van vier maanden een zogenoemde "bouwpauze" afgekondigd. In deze periode is gewerkt aan het ontwikkelen van oplossingen voor het aardbevingenbestendig maken van het gebouw. Gelet op de complexiteit van het voorliggende vraagstuk en het feit dat het bouwproces in volle gang was, is besloten tot het formeren van een multidisciplinair team van ontwerpers van betrokken adviesbureaus en de hoofdaannemer (BAM). Het formeren van dit team diende twee belangrijke doelen:

- Het ontwikkelen van technische oplossingsrichtingen voor het aardbevingbestendig maken de nieuwbouw van het Groninger Forum, inclusief onderliggende kwantificering van de impact in termen van kwaliteit, tijd en geld.
- Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op de wijze waarop na de bouwpauze het ontwerpproces voor aanpassingen en bouwhervatting van het Groninger Forum kunnen worden vormgegeven.

De ervaringen met de samenwerking tussen de ontwerpers *tijdens* de bouwpauze zijn input geweest voor de aangepaste organisatievorm. Deze wordt mede ingegeven door de nieuwe complexiteit die met het aardbevingendossier wordt geïntroduceerd. Ook de evaluatie van de samenwerking tussen BAM, ABT en Gemeente Groningen in de periode *voor* de bouwpauze is van invloed hierop geweest. De uitkomsten van deze evaluatie hebben geleid tot een gezamenlijk besluit tussen BAM, ABT en de Gemeente Groningen, om het momentum van de herstart van het project na de bouwpauze, te benutten voor een organisatiewijziging en aangepaste werkwijze.

2. Uitgangspunten

2.1 Scope van dit document

In dit document wordt een uitwerking gegeven van de *projectorganisatie* voor het herontwerp, de sloop- en de realisatiefase van de nieuwbouw van het Groninger Forum. Wij stellen voor dat alle aanpalende gremia en besluitvormingsstructuren waarmee het (bouw)project relaties heeft, in beginsel onveranderd blijven.

2.2 Beginselen projectorganisatie

- Op grond van de genoemde evaluatie van de samenwerking is besloten tot de transformatie van een projectmanagementmodel naar een projectdirectiemodel. Concreet betekent dit dat de projectorganisaties van de opdrachtgever en de aannemer naar elkaars spiegelbeeld zullen worden opgesteld. Beide organisaties stellen een projectdirecteur¹ aan.

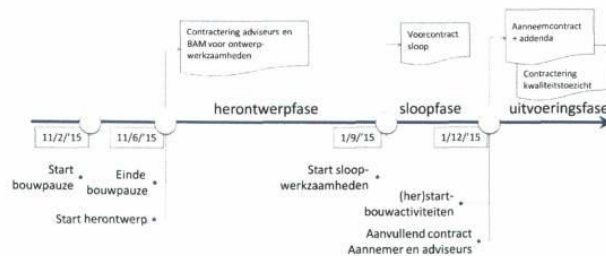
¹ BAM (opdrachtnemer): Jos Rona en Gemeente Groningen (opdrachtgever): Peter Groeneveld.

- Tijdens de bouwpauze is in toenemende mate een gelijkgestemde "mind-set" ontstaan tussen opdrachtgever (en haar adviseurs) en de aannemer. Zonder de formele rechtshoudingen te verlaten, is nadrukkelijk een gevoel van, en handelen vanuit een gezamenlijke belang ontstaan. Daarmee is meer balans en daadkracht in de onderlinge verhoudingen ontstaan. De organisatie in de herontwerpfase en bouw-/realisatiefase zullen ook in die geest worden vormgegeven.
- Bij het ontwikkelen van de aanpassingsscenario's van de nieuwbouw van het Groninger Forum zijn goede ervaringen opgedaan met het werken met multidisciplinaire ontwerpteams. Deze teams zijn samengesteld uit adviseurs van BAM, ABT en Gemeente Groningen. Deze manier van werken heeft model gestaan voor de nieuwe projectorganisatie.

Het zwaartepunt van de activiteiten zal in de tijd gaan verschuiven. Afhankelijk van de fase van het project zullen ook specifieke verantwoordelijkheden en leiderschap overgaan van opdrachtgever/adviseurs naar BAM (en *co-makers*).

2.3 Fasering en mijlpalen²

Op grond van bestuurlijke afspraken tussen Gemeente Groningen enerzijds en NAM/EZ anderzijds en de uitkomsten van het variantenonderzoek tijdens de bouwpauze, tekent zich op hoofdlijnen de volgende fasering³ af (N.B. de scheiding tussen de fase herontwerp en sloop is niet zo scherp als in onderstaande schema is weergegeven, er zal een overlap tussen deze twee fasen zijn).



Figuur 1 Globale mijlpalen Groninger Forum

3. Opzet nieuwe Projectorganisatie

Het streven is om de organisatie voor de komende fasen zodanig vorm te geven, dat de basisopzet niet verandert bij de overgang van ontwerp naar uitvoering/realisatie. Wel zullen er bij de faseovergangen verschuivingen van verantwoordelijkheden en

² Dit betreft de mijlpalen die aansluiten op de bestuurlijke besluitvorming zoals die momenteel wordt voorzien. Eind mei 2015 zal een gedetailleerde ontwerp- en uitvoeringsplanning beschikbaar zijn.

³ Gebaseerd op de wetenschap medio mei 2015. Een en ander onder voorbehoud van politiek/bestuurlijke besluitvorming, invloed overeenstemming EZ/NAM en topics die voortkomen uit het hercontracteren van partijen.

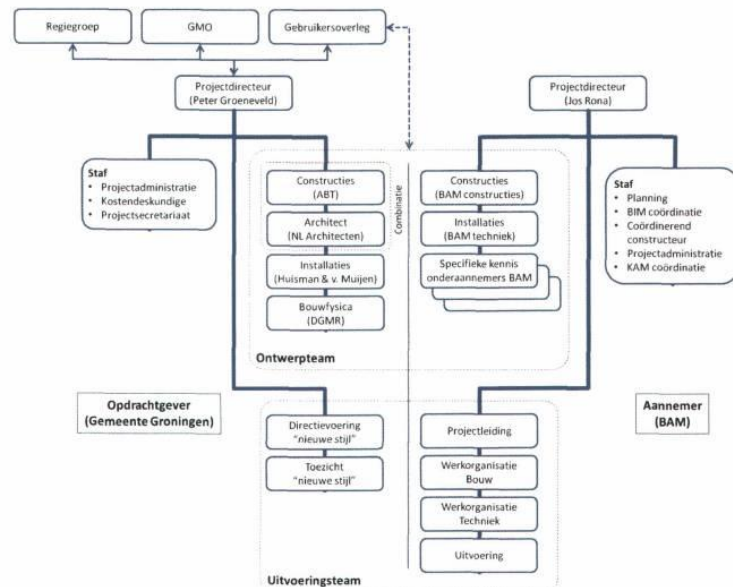
Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig ...

leiderschap plaatsvinden. Eerst wordt een voorstel gedaan voor de integrale projectorganisatie. Daarna zullen per fase de verantwoordelijkheden, de demarcatie, de specifieke rollen en karakteristieken worden uitgewerkt.

3.1 Opzet van de Projectorganisatie

Doel is om deze organisatieopzet direct vorm te geven na bestuurlijke besluitvorming voor de doorstart van het project. Dit met dien verstande dat in te brengen capaciteit (menskracht) wordt bij- en afgeschakeld afhankelijk van de fase van het project.

De voorgestelde opzet voor de projectorganisatie laat zich als volgt weergeven.



Figuur 2: Voorstel projectorganisatie

De projectorganisaties van opdrachtgever en aannemer worden elkaars spiegelbeeld. Dat betekent dat op ieder aggregatieniveau en/of voor iedere functionele rol aan weerszijde een "peer" is aan te wijzen. Daarbij is de projectdirecteur aan opdrachtgeverszijde (Peter Groeneveld) integraal en gemandateerde vertegenwoordiger van de opdrachtgever richting BAM en adviseurs. Daarnaast is hij (Peter Groeneveld) eerste aanspreekpunt voor andere stakeholders voor zover het gaat om het herontwerp- en bouwproject (bijvoorbeeld de eindgebruikers, de vertegenwoordigers GMO en de Regiegroep). De projectdirecteur

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

van BAM heeft een vergelijkbare rol richting zijn achterban binnen BAM, haar onderaannemers en leveranciers, etc.

3.2 Functioneren van de projectorganisatie per fase (zie fasering 2.3)

Herontwerpfase aanpassingen gebouwontwerp

Op grond van de principebesluiten bij "einde bouwpaauze" zal een deel van de nieuwbouw opnieuw moeten worden ontworpen. De *gezamenlijke* opgave van het ontwerpteam is er op gericht om alle noodzakelijk ingrepen te herontwerpen met als resultaat een *aardbevingenbestendig* gebouw conform de groene NPR9998.

Voorgesteld wordt om in deze fase de projectdirecteur van de opdrachtgever (Peter Groeneveld) leidend te laten zijn op het *overall proces* en de *ontwerpcoördinatie* van het ontwerpteam bij de ABT/NL Architecten-combinatie neer te leggen. Gelet op de voorliggende ontwerpogave worden voor iedere ontwerpdiscipline een of meerdere adviseurs van opdrachtgever, BAM en indien gewenst specifieke onderaannemers aangesteld. Deze teams hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid om de ontwerpen op een zodanig niveau te brengen dat:

- Alle betrokken partijen overtuigd zijn van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het betreffende ontwerp.
- De consequenties in termen van tijd (planning) en (des)investeringen en contractering inzichtelijk zijn.
- Op een zodanig niveau dat de aannemer zich "comfortabel" voelt om dit ontwerp aan te nemen⁴.

Het niveau van ontwerpdetailering zal afhangen van het specifieke onderwerp. Het ontwerpteam zal gezamenlijk een ontwerpplanning en een *demarcatielijst* met taken, verantwoordelijkheden en resultaten voor alle te ontwerpen elementen opstellen. Per element wordt het detaileringniveau bepaald waarop het ontwerp zal worden uitgewerkt. Vanaf dat punt zal de BAM vervolgens de verantwoordelijkheid voor detailengineering en uitvoering kunnen overnemen⁵. De demarcatielijst zal gezamenlijk door ontwerpers en BAM worden opgesteld en begin juni 2015 beschikbaar zijn. Deze demarcatielijst is ook onderlegger voor de contractering van de adviseurs en BAM tot en met "einde ontwerpfase" (1 september 2015).

Voor de ontwerpfase (tot 1 september 2015) zullen zowel adviseurs van de opdrachtgever als met BAM aanvullende contractafspraken worden gemaakt. Onderdeel van de contracten is een *samenwerking- en coördinatieovereenkomst*, waarin partijen zich conformeren aan de voorgestelde werkwijze en te leveren resultaten. Aan het contract (addenda) wordt eveneens voornoemde demarcatielijst gehecht.

In de ontwerpfase zal het ontwerpteam belangrijke wisselwerking hebben met het beoogde uitvoeringsteam. Dit om een correcte vervlechting van de

⁴ Feitelijk als gecumuleerde meer- en minderwerken inclusief verantwoordelijkheid voor de detailengineering

⁵ De ontwerpers zullen verantwoordelijkheid over het door hen opgeleverde ontwerp blijven dragen; deze verantwoordelijkheid kan en zal niet worden overgedragen

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

gebouwaanpassingen in het "reguliere" bouwproject c.q. de maakbaarheid van de aanpassingen te waarborgen.

In de fasering zijn de start sloopwerkzaamheden gepland op begin september 2015 en zal het uitvoeringsteam starten. Begin december 2015 zal het uitvoeringsteam weer op de benodigde sterkte zijn. Voor de sloopwerkzaamheden zal mogelijk een *voorovereenkomst* moeten worden afgesloten (vooruitlopend op de addenda op het bestaande aannemingscontract).

Hervatting bouwfase

De bouwfase start formeel na afronding van de aanvullende contractering⁶ met BAM. Op dat moment neemt BAM het aanvullende werk aan en continueert het als project zoals eerder gecontracteerd inclusief de nieuwe addenda. Uitgangspunt voor de opzet van de uitvoeringsorganisatie is dat de integrale verantwoordelijkheid voor de ontwerpuitwerking, de uitvoering en de uitvoeringskwaliteit bij de aannemer wordt gelegd.

In deze fase zal voor onderdelen nog nadere engineering moeten plaatsvinden. Indien noodzakelijk en/of gewenst, zal BAM hiervoor de ontwerpverantwoordelijkheid nemen en kan zij indien gewenst, aanvullend daarvoor expertise inhuren bij bestaande adviseurs van de opdrachtgever, dan wel bij derden. Het formele ontwerpteam zal echter in termen van inzet substantieel worden afgebouwd en alleen de uit de herontwerpfase voortkomende activiteiten en verplichtingen behartigen.

Het spreekt voor zich dat de uitvoeringsorganisatie na de sloopfase verder zal worden versterkt. In deze fase zal de projectdirecteur van BAM meer leidend zijn en de projectdirecteur van opdrachtgever zijn aandacht verschuiven naar aansturing van de directievoering en het toezicht.

Analoog aan de geest van het ontwerpteam om: "gezamenlijk tot ontwerp oplossingen te komen voor het aardbevingendossier", zal ook directievoering en toezicht worden vormgegeven. De essentie hiervan is dat de aannemer gaat werken volgens een kwaliteitsgestuurde systematiek. Zo zal zij de benodigde keuringen en testen zelf moeten organiseren om zijn eigen kwaliteit te controleren. Er wordt hierbij van de aannemer een grotere mate van zelfredzaamheid en (meer) zelfkritische houding verwacht dan op grond van de "oude werkwijze" het geval was. Van de zijde van de opdrachtgever zijn er twee wezenlijke verschuivingen. Een eerste verschuiving is van regisseur/manager naar meer procesbewaking. De tweede betreft de verschuiving van een toezichhoudende naar een toetsende rol van opdrachtgever.

De kwaliteitsborging/inspectie zal als onafhankelijke rol worden belegd en zich vooral richten op systeem-, proces- en producttoetsen. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de aannemer de kwaliteit tijdens de uitvoering bewaakt en daar ook verantwoordelijk voor is. Echter door (de vertegenwoordiger van) de opdrachtgever

⁶ De condities waaronder dit kan plaats vinden zal in de komende periode door het Regieteam bestaande uit directievertegenwoordigers van Gemeente Groningen en BAM, onder leiding van een onafhankelijk voorzitter worden beschreven. Hierin zijn onder meer bestuurlijke consensus tussen Gemeente Groningen en NAM/EZ en daaruit volgende waarborgen voor schadevergoedingen cruciaal.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

zal dit worden getoetst op vooraf aangegeven onderdelen die relevant of essentieel zijn voor de kwaliteit van het werk, dan wel waar de risico's groot zijn. Door ABT en BAM zal gezamenlijk een voorstel voor de kwaliteitstoetsing worden uitgewerkt. Dit plan zal aan de *contractaddenda* worden toegevoegd.

Van deze onderdelen en risico's zal gezamenlijk en *vooraf* een lijst worden opgesteld waarin ook is aangegeven hoe dit wordt beheerst (door de aannemer) en wordt getoetst (door de kwaliteitsinspecties, "stop- en bijwonnemomenten").

De verschuiving in verantwoordelijkheden kan alleen goed gaan werken als vóór de daadwerkelijke overgang naar de bouwfase gezamenlijk onder andere is vastgelegd:

- De rollen en bijbehorende verantwoordelijkheden.
- De overleg- en rapportage structuur.
- De uitvoeringsrisico's met bijbehorende beheersmaatregelen.

Deze beschreven wijze van directievoering en kwaliteitsborging zal onderdeel worden van de contractuele afspraken (addenda) van de contracten met aannemer (BAM) en adviseurs.

4. Overige zaken

4.1 Gebruikerswensen

Na de 'bouwpaauze' wordt direct gestart met de herontwerpfase. In deze fase worden de noodzakelijke aanpassingen om het gebouw aardbevingsbestendig te maken verwerkt. Tevens zal in deze fase nog een beperkt aantal gebruikerswensen in het ontwerp moeten worden verwerkt. Voor de bouwpaauze zijn aanvullende wensen vanuit de gebruikers geformuleerd. Deze wensen zijn nog niet afgehandeld c.q. er heeft daarover nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Om het ontwerptraject binnen de beschikbare tijd te kunnen afronden is het noodzakelijk dat *voorafgaand* aan de herontwerpfase de discussie over deze gebruikerswensen/eisen is afgerond. Dit betekent dat de vóór de start van de herontwerpfase de wensen/eisen zijn besproken en besluitvorming hierover plaats heeft gevonden. Van de wensen/eisen die in het ontwerptraject moeten worden meegenomen zijn de consequenties voor wat betreft tijd en geld bepaald. Gezamenlijk (door opdrachtgever en opdrachtnemer) wordt besloten c.q. wordt een prioriteitenoverzicht opgesteld van de wensen/eisen die moeten/kunnen worden meegenomen. *Dit overzicht moet vóór de start van de herontwerpfase beschikbaar zijn.*

Omdat de planning en het beschikbare budget zijn vastgesteld zullen er in de bouwfase in principe geen nieuwe gebruikerswensen worden meegenomen. Alleen na het doorlopen van het hiervoor vastgestelde proces (inclusief bepaling van de consequenties) kan hier zeer beperkt van worden afgeweken.

4.2 Stakeholdermanagement

Het is van belang dat voor de start van de herontwerpfase duidelijkheid is over een aantal externe stakeholders/overlegvormen. Dit zijn:

- De regiegroep.

- De afstemming met NAM.
- De stuurgroep GMO.
- De eindgebruikers.

Regiegroep

De huidige regiegroep is verantwoordelijk voor het vormgeven en weer opstarten van het herontwerp- en bouwtraject. Voorgesteld wordt om de regiegroep in de huidige samenstelling in stand te houden tot en met de afronding van de herontwerpfase (1 september 2015). Met het in stand houden van de regiegroep tot en met het einde van deze fase wordt de maximale zekerheid verkregen dat de gewenste aanpassingen conform de wensen van de Gemeente en in overeenstemming met de afspraken EZ/NAM worden gemanaged.

Afstemming met NAM (in de ontwerpfase)

De Gemeente en de NAM/EZ hebben als gezamenlijk belang dat het ontwerp en de uitvoering wordt gerealiseerd conform de gemaakte afspraken. De wijze waarop NAM praktisch bij het ontwerpproces aangehaakt wordt en blijft moet nader worden afgestemd. Voorgesteld wordt om hiervoor periodieke momenten voor worden gepland, waarbij het ontwerpteam de stand van zaken met (vertegenwoordiging van) de NAM bespreekt.

De noodzakelijke bestuurlijke afstemming met NAM/EZ zal door vertegenwoordigers vanuit de Regiegroep c.q. de Gemeente Groningen worden ingevuld.

Stuurgroep GMO

De realisatie van het Groninger Forum maakt deel uit van een reeks van projecten aan Grote Markt Oostzijde. De afstemming tussen het project Groninger Forum en GMO blijft via de stuurgroep GMO verlopen. De samenstelling van deze stuurgroep zal voor de start van het ontwerptraject in overleg met betrokkenen worden bepaald. Vooral nog wordt voorgesteld om de wijzigingen zo beperkt mogelijk te houden.

Bijlage 3 bij Addendum 1: Aanvullende opdracht adviseur

Ondergetekenden:

Gemeente Groningen, gevestigd te Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen, hierbij vertegenwoordigd door E.J. Schieven, Directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering,

en:

(...), gevestigd te (...), hierbij vertegenwoordigd door (...), verder te noemen: Adviseur,

gezamenlijk te noemen: Partijen,

overwegende dat:

- (a) De gemeente Groningen (hierna te noemen: Gemeente) op (...) met Adviseur een opdracht overeenkomst heeft gesloten met betrekking tot het Groninger Forum (hierna te noemen: de opdracht) op grond waarvan Adviseur Gemeente heeft bijgestaan bij het vervaardigen van een ontwerp voor dit gebouw;
- (b) Eind 2014 duidelijk is geworden dat het vervaardigde ontwerp van het gebouw niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de (inmiddels gepubliceerde) Nederlandse Praktijk Richtlijn 9998 voor aardbevingsbestendig bouwen van februari 2015, en dat toepassing van deze richtlijn onvermijdelijk leidt tot aanpassingen aan constructies, installaties en bouwkundige voorzieningen;
- (c) Gemeente en BAM Bouw en Techniek BV gezamenlijk hebben besloten een bouwpaus van vier maanden in te lassen en deze periode onder andere te gebruiken voor het gezamenlijk ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing en het maken van afspraken over de uitvoering van de resterende werkzaamheden;
- (d) Gemeente aanvullende afspraken wenst te maken met Adviseur over de ondersteuning door Adviseur bij het ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing;
- (e) Partijen de afspraken die zij daartoe inmiddels hebben gemaakt in deze aanvullende opdrachtovereenkomst schriftelijk vast willen leggen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Relatie tot de oorspronkelijke opdracht en definities

1. Deze aanvullende opdracht is een aanvulling op de oorspronkelijke opdrachtovereenkomst. De oorspronkelijke opdrachtovereenkomst blijft in stand voor zover daar in deze overeenkomst niet van wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden prevaleert deze overeenkomst.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig ...

2. Termen in deze overeenkomst die met een hoofdletter beginnen zijn definities en hebben de betekenis zoals opgenomen in bijlage 1 (Definities) van Addendum 1 of zijn met een hoofdletter gedefinieerd.

Artikel 2: De aanvullende opdracht

1. Gemeente verleent aan Adviseur bij dezen opdracht om als lid van het Ontwerpteam, zoals het een goed opdrachtnemer betaamt, zijn kennis en kunde in te brengen teneinde, in nauwe samenwerking met de andere leden van het Ontwerpteam, gezamenlijk te komen tot het ontwikkelen en opstellen van Het Nieuwe Ontwerp en de daarbij behorende beheersings-, ontwerp- en verschildocumenten, en wel zodanig dat Het Nieuwe Ontwerp:
 - a. vergunbaar is in die zin dat de benodigde (revisie van de) omgevingsvergunning kan worden verkregen;
 - b. voldoet aan de vigerende regelgeving en richtlijnen, in het bijzonder NPR 9998 februari 2015;
 - c. de basis kan vormen voor opdrachtverstrekking aan BAM;
 - d. inhoudelijk vastligt op een zodanig niveau dat BAM daar een vaste prijs voor kan afgeven, waarbij voor een aantal gebouwoonderdelen, vastgelegd in de Demarcatielijst, geldt dat sprake is van integrale uitwerking van Het Nieuwe Ontwerp door BAM na oplevering van de documenten door het Ontwerpteam in de herontwerpfase;
 - e. gevalideerd is door de NAM.
2. Bij de samenwerking in het Ontwerpteam gelden de volgende beginselen:
 - a. "Het betere mag niet de vijand van het goede zijn": zodra een robuuste, adequate en praktisch uitvoerbare ontwerpoplossing is gevonden die voldoet aan de hierboven genoemde eisen wordt in beginsel niet verder gezocht naar mogelijke verbeteringen ;
 - b. "Voorkomen en vermijden van geschillen": geschillen worden zo snel mogelijk conform het bepaalde in artikel 6 opgelost;
 - c. "Geen verrassingen": Partijen gaan tijdig met elkaar het gesprek aan, zodat zij elkaar niet voor voldongen feiten plaatsen.

Artikel 3: Verantwoordelijkheid, coördinatie en organisatie van het Ontwerpteam

1. De leden van het Ontwerpteam zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het tot stand komen van Het Nieuwe Ontwerp conform de eisen genoemd in artikel 2.1 en voor het proces om te komen tot de documenten genoemd in artikel 5.
2. De beschrijving van de organisatie van het Ontwerpteam ligt vast in het Plan van Aanpak Projectorganisatie Groninger Forum van 22 mei 2015, dat als bijlage 2 bij Addendum 1 is bijgevoegd.
3. Het Ontwerpteam is multidisciplinair en bestaat uit de volgende leden: (...).
4. De projectdirecteur van de Gemeente is leidinggevende van het Ontwerpteam en integraal en gemandateerd vertegenwoordiger van de Gemeente richting BAM en adviseurs. Hij is eerste aanspreekpunt voor andere stakeholders voor zover het gaat om het herontwerp- en bouwproject. De projectdirecteur van BAM is eerste aanspreekpunt binnen BAM, haar onderaannemers en haar leveranciers.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

5. Het Ontwerpteam rapporteert aan de Regiegroep.
6. Gelet op de voorliggende ontwerpogave worden voor iedere ontwerpdiscipline een of meerdere adviseurs van Gemeente, BAM en indien gewenst specifieke onderaannemers aangesteld. Hierbij geldt dat ABT/NL architecten de leiding heeft bij de constructieve ontwerpogave en BAM bij het bouwkundig ontwerp en de installaties. De operationele ontwerpcoördinatie van het Ontwerpteam ligt bij de combinatie ABT/NL Architecten, hierna te noemen: "de coördinator".
7. De coördinator is belast met het op elkaar afstemmen van de tijdstippen, de volgorde en de inhoud van de werkzaamheden, diensten en leveranties van de leden van het Ontwerpteam, alsmede met het toezicht op de naleving van de opgestelde planning(en).
8. De coördinator is ten opzichte van Gemeente en de andere leden van het Ontwerpteam gehouden zich, met inachtneming van de bepalingen van deze overeenkomst, bij de uitvoering van zijn coördinatie taken, naar beste kunnen in te spannen en overigens zijn werkzaamheden uit te voeren als een bekwaam en zorgvuldig coördinator.
9. Adviseur zal volledige medewerking verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden van het Ontwerpteam. Adviseur stelt daartoe alle benodigde gegevens tijdig en volledig beschikbaar aan (de leden van) het Ontwerpteam. Adviseur voert de eigen werkzaamheden in goede onderlinge samenwerking en in overeenstemming met de binnen het Ontwerpteam gemaakte afspraken uit.
10. Adviseur erkent de taak en rol van coördinator en zal aan deze alle benodigde medewerking verlenen en zich overigens maximaal inspannen om het doel zoals beschreven in artikel 2 te bereiken.

Artikel 4: Vergoeding

1. Gemeente vergoedt het honorarium voor de door Adviseur op grond van deze overeenkomst te verrichten werkzaamheden op basis van een aanvullende opdracht van gemeente, hetzij op basis van regie met een plafondbedrag, hetzij per ontwerpproduct.
2. Adviseur brengt het honorarium maandelijks aan Gemeente in rekening.
3. Inzet vindt plaats op basis van de (eventueel geïndexeerde) tarieven van de oorspronkelijke opdrachtovereenkomst.
4. De urenbesteding wordt door Adviseur per week gedetailleerd geregistreerd en verzonden aan Gemeente.
5. De facturen dienen vergezeld te gaan van de gedetailleerde urenverantwoording van de desbetreffende weken.
6. Als plafondbedrag van het honorarium geldt (...). Zodra 80% van het plafondbedrag bereikt is, stelt Adviseur Gemeente hiervan op de hoogte.

Artikel 5: Op te stellen documenten

Het Ontwerpteam zal in ieder geval de onderstaande documenten opstellen:

1. Het Nieuwe Ontwerp.
2. Procesdocumenten.
3. De Demarcatielijst.
4. Verschildocumenten die betrekking hebben op het aardbevingsbestendig maken van het ontwerp, zijnde:
 - a. Nota van Verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en het Nieuwe Ontwerp, inclusief kosten- en planningsconsequenties voor het Werk. De gevolgen van verschillen worden bepaald per wijziging;
 - b. De bijstelling van de aanneemsom en de realisatieplanning, voortvloeiende uit de Nota van Verschillen.
5. Verschildocumenten die betrekking hebben op lopend meerwerk voortkomend uit aanvullende wensen van eindgebruikers:
 - a. Nota van Verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en het Nieuwe Ontwerp, inclusief kosten- en planningsconsequenties voor het Werk. De gevolgen van verschillen worden bepaald per wijziging;
 - b. De bijstelling van de aanneemsom en de realisatieplanning, voortvloeiende uit de Nota van Verschillen.

Artikel 6: Escalatie en Geschillenregeling

1. Alvorens de stap naar de bevoegde rechter te zetten, zullen Partijen zich bij het uitvoeren van deze overeenkomst tot het uiterste inspannen om eventuele geschillen die uit de uitvoering van deze overeenkomst voortvloeien in eerste instantie op te lossen binnen het Ontwerpteam.
2. Indien een geschil niet binnen 2 weken in het Ontwerpteam kan worden opgelost, zullen Partijen hun geschil voorleggen aan de Regiegroep.
3. Indien het geschil niet binnen 2 weken door de Regiegroep kan worden opgelost zullen Partijen een gezamenlijk te kiezen mediator inschakelen.
4. Indien het geschil aldus niet binnen een maand kan worden opgelost, zullen Partijen hun geschillen ter beslechting voorleggen aan de rechtbank te Groningen.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Bijlage 1: Definities

Demarcatielijst	Een opsomming van alle (ca. 150) gebouw onderdelen van het Groninger Forum, waarin per onderdeel de rollen van Gemeente, haar adviseurs, BAM en haar onderaannemers zijn vastgelegd in achtereenvolgens herontwerp-, engineering- en uitvoeringsfase van Het Nieuwe Ontwerp.
Het Nieuwe Ontwerp	De ontwerpdocumenten op basis waarvan conform Addendum 2 het Groninger Forum wordt gerealiseerd.
Nota van Verschillen	Een uitputtend overzicht van de verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en Het Nieuwe Ontwerp, waarin opgenomen kosten- en planningsconsequenties voor het Werk.
Oorspronkelijk Ontwerp	Het bestek c.a. zoals dat gold bij het begin van de bouwpauze, inclusief het op dat moment reeds overeengekomen meer- en minderwerk.
Overeenkomst	De aannemingsovereenkomst d.d. 13 juli 2012.
Partijen	Gemeente Groningen en BAM Bouw en Techniek BV gezamenlijk.
Procesdocumenten	Planning, fasering, kwaliteitsborging, beslisprocedures, rapportage- en informatieprocessen van het Ontwerpteam.
Regiegroep	Het orgaan waarin Gemeente en BAM besluiten nemen over: <ul style="list-style-type: none">a. het ontwerpproces;b. de vaststelling van de plannings- en kostenconsequenties van de wijzigingen op de Overeenkomst volgens het Nieuwe Ontwerp;c. de vaststelling van de schade van Partijen als gevolg van het opschorten van de bouwactiviteiten en de invoering van de NPR 9998.

ADDENDUM 2 REALISATIE VAN HET NIEUWE ONTWERP

Ondergetekenden:

Gemeente Groningen, gevestigd te Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen, hierbij vertegenwoordigd door E.J. Schieven, Directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering,

en

BAM Bouw en Techniek BV, gevestigd te Runnenburg 13, Bunnik, hierbij vertegenwoordigd door M.J.E. de Vreede, Directeur,

gezamenlijk te noemen: Partijen,

overwegende dat:

- (a) De gemeente Groningen (hierna te noemen: Gemeente) op 13 juli 2012 met BAM Bouw en Techniek BV (hierna te noemen: BAM) een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de realisatie van het Groninger Forum (hierna te noemen: Overeenkomst);
- (b) Eind 2014 duidelijk is geworden dat het huidige ontwerp van het gebouw niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de voorlopige Nederlandse Praktijk Richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen van mei 2014, en dat toepassing van deze richtlijn onvermijdelijk leidt tot aanpassingen aan constructies, installaties en bouwkundige voorzieningen;
- (c) Overleg tussen Gemeente en BAM heeft geleid tot de gedeelde conclusie dat het niet voldoet aan de hierboven genoemde richtlijn en de gevolgen hiervan een gezamenlijk probleem is en dat ongewijzigde voortzetting van de realisatie niet verantwoord is;
- (d) Gemeente en BAM gezamenlijk hebben besloten een bouwpauze van vier maanden in te lassen en deze periode te gebruiken voor:
 - i. Het treffen van maatregelen die de betrokken (onder)aannemers in staat stellen de afgesproken bouwpauze "door te komen";
 - ii. Het vaststellen van de schade die een rechtstreeks gevolg is van het toepassen van de (inmiddels gepubliceerde) NPR 9998 februari 2015 en de verdeling van deze schade tussen Partijen en/ of het Rijk (Ministerie van Economische Zaken, hierna: EZ)/ de NAM;
 - iii. Het gezamenlijk ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing;
 - iv. Het maken van afspraken over de uitvoering van de resterende werkzaamheden;
- (e) BAM Groep zich middels een brief ten opzichte van Gemeente garant heeft gesteld voor de nakoming van de verplichtingen van BAM Bouw en Techniek BV;
- (f) Gemeente en BAM gezamenlijk KPMG hebben aangewezen als onafhankelijke partij om de omvang en de hoogte van de schade te valideren;

- (g) Gemeente aparte afspraken zal maken met haar adviseurs, conform de bijlage bij Addendum 1;
- (h) Gemeente met de NAM nadere afspraken zal maken over het proces en de betrokkenheid van de NAM.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities en Algemene Beginselen

1. Dit Addendum is een aanvulling op de Overeenkomst. De Overeenkomst blijft in stand voor zover daar in dit Addendum niet van wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden prevaleert dit Addendum.
2. Bij tegenstrijdigheid tussen dit Addendum en de bijbehorende bijlagen prevaleert het Addendum.
3. Termen in dit Addendum die met een hoofdletter beginnen zijn definities en hebben de betekenis zoals opgenomen in bijlage 1 (Definities) of zijn in de Overeenkomst met een hoofdletter gedefinieerd.
4. Gemeente en BAM zullen bij hun samenwerking de volgende beginselen in acht nemen:
 - a. "Voorkomen en vermijden van geschillen": geschillen worden zo snel mogelijk conform het bepaalde in artikel 9 opgelost;
 - b. "Geen verrassingen": Partijen gaan tijdig met elkaar het gesprek aan, zodat zij elkaar niet voor voldongen feiten plaatsen;
 - c. "Nieuwe wijn in oude zakken": Partijen zetten de samenwerking voort op de wijze die na het intreden van de bouwpauze is gevolgd en erkennen dat de aard en strekking van deze werkwijze afwijkt van de werkwijze die voor de bouwpauze werd gehanteerd;
 - d. "Tijd is geld": Partijen zullen zich maximaal inspannen om de nu reeds opgelopen achterstand zoveel mogelijk in te lopen en na de bouwpauze zo snel mogelijk weer aan de slag te gaan. Zij realiseren zich dat het ook psychologisch van groot belang is de bouwwerkzaamheden zo snel mogelijk te hervatten.

Artikel 2: Aanvullende opdracht

1. De gemeente draagt hierbij op, en BAM aanvaardt de opdracht, als volgt: realisatie van het werk conform de Overeenkomst, inclusief UAV (1989) en het bestek van 9 januari 2012, aangevuld met de inhoud van dit Addendum en inclusief integrale uitwerking bepaalde gebouwonderdelen van het nog op te stellen Het Nieuwe Ontwerp conform de nog op te stellen Demarcatielijst. De aanvullende werkzaamheden als hiervoor bedoeld worden opgedragen als meerwerk in de zin van paragraaf 35 van de UAV.
2. Het niveau van ontwerpdetailering hangt af van het specifieke onderwerp. Het Ontwerpteam stelt een ontwerpplanning en een Demarcatielijst op met taken, verantwoordelijkheden en resultaten voor alle te ontwerpen gebouwonderdelen. Per gebouwonderdeel wordt het detailleringniveau van het ontwerp bepaald. Vanaf dat niveau neemt BAM de verantwoordelijkheid voor integrale uitwerking en uitvoering over. De verantwoordelijkheid voor

het ontwerp tot dat niveau gaat niet over op BAM, behoudens de verantwoordelijkheid op grond van haar bijdrage in het Ontwerpteam.

3. BAM verricht de benodigde werkzaamheden op basis van en conform de stukken en documenten genoemd in de nog op te stellen documentenlijst.

Artikel 3: Einde Addendum 2

Dit Addendum geldt tot het einde van de onderhoudstermijn.

Artikel 4: Organisatie en Overlegstructuur

Een beschrijving van de organisatie en overlegstructuur gedurende de realisatie ligt vast in de notitie Plan van Aanpak Projectorganisatie Groninger Forum van 22 mei 2015.

Artikel 5: Meer- en minderwerk

Opdrachten met betrekking tot meer- en minderwerk worden gegeven en uitgevoerd conform de regelingen in de Overeenkomst, de UAV (1989) en het bestek van 9 januari 2012.

Artikel 6: Uitvoeringstijd

Partijen zullen, indien en zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, de duur die nodig is voor het uitvoeren van de realisatiewerkzaamheden schriftelijk vastleggen. Hierbij worden tevens afspraken gemaakt over mijlpalen en bonus-/boeteregelingen.

Artikel 7: Aannemingsom en betaling

1. De totale Aanneemsom voor het gehele werk bedraagt: hetgeen verschuldigd is op grond van de Overeenkomst berekend naar de stand van het Werk op de eerste dag van de Bouwpauze, vermeerderd met de zuivere meerwerkkosten genoemd in de beide Nota's van Verschillen, genoemd in Addendum 1, art.9.
2. Op grond van het in het bovenstaande zullen partijen de totale Aanneemsom voor het gehele werk zo spoedig mogelijk na ondertekening van dit Addendum vaststellen.
3. Aanneemsom is exclusief:
 - a. de gevolgen van de reeds opgelopen vertraging bij de start van de Bouwpauze, welke separaat worden verrekend;
 - b. de vergoeding voor werkzaamheden in het Ontwerpteam gedurende de looptijd van Addendum 1, welke separaat wordt verrekend volgens het bepaalde in artikel 8 van Addendum 1;
 - c. de gevalideerde schade als gevolg van de Bouwpauze, welke separaat wordt verrekend volgens het bepaalde in Addendum 3.

4. Betaling geschiedt conform het nader door partijen vast te stellen betalingsschema.

Artikel 8: Geheimhouding

1. Partijen maken Vertrouwelijke Informatie aan geen enkele derde bekend en zorgen voor een vertrouwelijke behandeling daarvan uitgezonderd in de gevallen omschreven in dit artikel.
2. Een Partij mag Vertrouwelijke Informatie bekendmaken:
 - a. Aan zijn hulppersonen voor zover nodig om de rechten of verplichtingen op grond van dit Addendum uit te oefenen respectievelijk na te komen;
 - b. Als dit op grond van een rechterlijke beslissing of wet- en regelgeving is vereist.
3. Gemeente mag verder Vertrouwelijke Informatie bekendmaken:
 - a. Voor zover nodig voor het (laten) onderhouden, vernieuwen of verbeteren van het Groninger Forum na beëindiging van dit Addendum.
 - b. Voor zover dit noodzakelijk is voor met derden te sluiten overeenkomsten terzake van het Groninger Forum.

Artikel 9: Escalatie en Geschillenregeling

1. Gemeente en BAM erkennen dat op grond van Nederlands recht niemand tegen zijn zin van de bevoegde rechter kan worden afgehouden. Partijen zijn zich ervan bewust dat de rechter de schade begroot op de wijze die het meest met de aard ervan in overeenstemming is, en dat de omvang van de schade, indien zij niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, wordt geschat (6:97 BW).
2. Alvorens de stap naar de bevoegde rechter te zetten, zullen Partijen zich bij het uitvoeren van het Addendum tot het uiterste inspannen om eventuele geschillen die uit het Addendum voortvloeien in eerste instantie op te lossen binnen de Regiegroep.
3. Indien een geschil niet binnen 2 weken in de Regiegroep kan worden opgelost, zullen Partijen een gezamenlijk te kiezen mediator inschakelen.
4. Indien het geschil aldus niet binnen een maand kan worden opgelost, zullen Partijen hun geschil ter beslechting voorleggen aan de rechtbank te Groningen.

Artikel 10: Opschortende voorwaarde

Met betrekking tot de rechten en verplichtingen in dit addendum geldt de opschortende voorwaarde dat gemeente overeenstemming heeft bereikt met EZ en/of NAM over de vergoeding van alle desbetreffende kosten en schade.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Bijlage 1 bij Addendum 2: Definities

Addendum 1	Het addendum waarin vastligt op welke wijze Partijen tot Het Nieuwe Ontwerp komen.
Addendum 2	Het onderhavige addendum.
Addendum 3	Het addendum waarin de vaststelling en de vergoeding van de kosten en schade van Partijen als gevolg van het opschorten van de bouwactiviteiten en de invoering van de NPR 9998 is vastgelegd.
Bouwpauze	De periode waarin de bouw van het Groninger Forum is stilgelegd, lopend van 11 februari 2015 tot en met 1 juli 2015.
Demarcatielijst	Een opsomming van alle (ca. 150) gebouw onderdelen van het Groninger Forum, waarin per onderdeel de rollen van Gemeente, haar adviseurs, BAM en haar onderaannemers zijn vastgelegd in achtereenvolgens herontwerp-, engineering- en uitvoeringsfase van Het Nieuwe Ontwerp.
Directiebegroting	De door BAM aan Gemeente geleverde onderbouwing van de kosten van de Overeenkomst.
Het Nieuwe Ontwerp	De ontwerpdocumenten op basis waarvan conform dit addendum het Groninger Forum wordt gerealiseerd.
Intellectuele Eigendomsrechten	Alle rechten van intellectuele eigendom, zulks in hun meest veelomvattende vorm (inclusief maar niet beperkt tot: auteursrechten, octrooien, merkrechten, modelrechten, domeinnamen, databankrechten en know how) die zijn ontstaan of zullen ontstaan in verband met door het Ontwerpteam te vervaardigen ontwerpdocumenten, de daarin belichaamde werken en de daaruit voortvloeiende werken of naar aanleiding van dit Addendum.
Nota van Verschillen	Een uitputtend overzicht van de verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en Het Nieuwe Ontwerp, waarin opgenomen kosten- en planningsconsequenties voor het Werk.
Ontwerpteam	Het team bestaande uit vertegenwoordigers en medewerkers van Gemeente, BAM en eventuele andere Partijen dat verantwoordelijk is voor het verrichten en succesvol afronden van de in Addendum 1 benoemde werkzaamheden.
Oorspronkelijk Ontwerp	Het bestek c.a. zoals dat gold bij het begin van de bouwpauze, inclusief het op dat moment reeds overeengekomen meer- en minderwerk.
Overeenkomst	De aannemingsovereenkomst d.d. 13 juli 2012.
Partijen	Gemeente Groningen en BAM Bouw en Techniek BV gezamenlijk.

Regiegroep	Het orgaan waarin Gemeente en BAM besluiten nemen over: a. het ontwerpproces; b. de vaststelling van de plannings- en kostenconsequenties van de wijzigingen op de Overeenkomst volgens Het Nieuwe Ontwerp; c. de vaststelling van de schade van Partijen als gevolg van het opschorten van de bouwactiviteiten en de invoering van de NPR 9998.
Vertrouwelijke Informatie	De inhoud van dit Addendum en alle daarmee verband houdende informatie die naar haar aard vertrouwelijk moet blijven, zoals documenten, computerbestanden, bestekken, formules, evaluaties, methoden, processen, technische beschrijvingen, rapporten en andere gegevens, bestanden, tekeningen, modellen en berekeningen en de documenten of informatie verstrekt in de loop van procedures in gevolge artikel 9 (Geschillenregeling).
Wijziging Opdrachtgever	De regelingen in de Overeenkomst die van toepassing zijn bij een wijziging op initiatief van de Opdrachtgever, waaronder wijziging van wet- en regelgeving.

ADDENDUM 3

VERGOEDING KOSTEN EN SCHADE ALS GEVOLG VAN DE BOUWPAUZE EN HET TOEPASSEN VAN NPR 9998 FEBRUARI 2015

Ondergetekenden:

Gemeente Groningen, gevestigd te Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen, hierbij vertegenwoordigd door E.J. Schieven, Directeur Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering,
en

BAM Bouw en Techniek BV, gevestigd te Runnenburg 13, Bunnik, hierbij vertegenwoordigd door M.J.E. de Vreede, Directeur,

gezamenlijk te noemen: Partijen,

overwegende dat:

- (a) De gemeente Groningen (hierna te noemen: Gemeente) op 13 juli 2012 met BAM Bouw en Techniek BV (hierna te noemen: BAM) een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de realisatie van het Groninger Forum (hierna te noemen: Overeenkomst);
- (b) Eind 2014 duidelijk is geworden dat het huidige ontwerp van het gebouw niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de voorlopige Nederlandse Praktijk Richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen van mei 2014, en dat toepassing van deze richtlijn onvermijdelijk leidt tot aanpassingen aan constructies, installaties en bouwkundige voorzieningen;
- (c) Overleg tussen Gemeente en BAM heeft geleid tot de gedeelde conclusie dat het niet voldoen aan de hierboven genoemde richtlijn en de gevolgen hiervan een gezamenlijk probleem is en dat ongewijzigde voortzetting van de realisatie niet verantwoord is;
- (d) Gemeente en BAM gezamenlijk hebben besloten een bouwpauze van vier maanden in te lassen en deze periode te gebruiken voor:
 - i. Het treffen van maatregelen die de betrokken (onder)aannemers in staat stellen de afgesproken bouwpauze "door te komen";
 - ii. Het vaststellen van de schade die een rechtstreeks gevolg is van het toepassen van de (inmiddels gepubliceerde) NPR 9998 februari 2015 en de verdeling van deze schade tussen Partijen en/ of het Rijk (Ministerie van Economische Zaken, hierna: EZ)/ de NAM;
 - iii. Het gezamenlijk ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing;
 - iv. Het maken van afspraken over de uitvoering van de resterende werkzaamheden;
- (e) BAM Groep zich middels een brief ten opzichte van Gemeente garant heeft gesteld voor de nakoming van de verplichtingen van BAM Bouw en Techniek BV;

- (f) Gemeente en BAM gezamenlijk KPMG hebben aangewezen als onafhankelijke partij om de omvang en de hoogte van de schade te valideren;
- (g) Gemeente aparte afspraken zal maken met haar adviseurs, conform de bijlage bij Addendum 1;
- (h) Gemeente met de NAM nadere afspraken zal maken over het proces en de betrokkenheid van de NAM.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities en Algemene Beginselen

1. Dit Addendum is een aanvulling op de Overeenkomst. De overeenkomst blijft in stand voor zover daar in dit Addendum niet van wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden prevaleert dit Addendum.
2. Bij tegenstrijdigheid tussen dit Addendum en de bijbehorende bijlagen prevaleert het Addendum.
3. Termen in dit Addendum die met een hoofdletter beginnen zijn definities en hebben de betekenis zoals opgenomen in bijlage 1 (Definities) of zijn in de Overeenkomst met een hoofdletter gedefinieerd.
4. Gemeente en BAM zullen bij het vaststellen van de schade de volgende beginselen in acht nemen:
 - a. "Voorkomen en vermijden van geschillen": geschillen worden zo snel mogelijk conform het bepaalde in artikel 10 opgelost;
 - b. "Geen verrassingen": Partijen gaan tijdig met elkaar het gesprek aan, zodat zij elkaar niet voor voldongen feiten plaatsen.

Artikel 2: Uitgangspunten

1. Dit Addendum bevat afspraken over de vaststelling en verdeling van de schade die een rechtstreeks gevolg is van de Bouwpauze en het toepassen van de NPR 9998 februari 2015. Bij deze schade is niet inbegrepen;
 - a. de kosten voor deelname aan het Ontwerpteam, welke separaat worden verrekend volgens het bepaalde in Addendum 1;
 - b. de zuivere meerwerkkosten, welke separaat worden verrekend volgens het bepaalde in Addendum 2.
2. Partijen accepteren de beginselen van causaliteit en toerekening naar redelijkheid, inhoudende dat schade in zodanig verband moet staan met de gebeurtenis waarop de aansprakelijkheid berust dat deze, mede gezien de aard van de aansprakelijkheid en van de schade, als een gevolg van die gebeurtenis kan worden toegerekend (artikel 6:98 BW).
3. Partijen accepteren het beginsel van voordeelstoerekening, inhoudende dat, indien een zelfde gebeurtenis naast schade ook voordeel heeft opgeleverd,

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

dit voordeel voor zover dat redelijk is bij de berekening van de schade daarop in mindering moet worden gebracht (artikel 6:100 BW);

4. Partijen komen overeen dat zij na afwikkeling van de kosten en schade op grond van dit Addendum over en weer geen vorderingen meer hebben op elkaar die voortvloeiën uit de bouwpauze en/ of het toepassen van NPR 9998 februari 2015.

Artikel 3: Duur Addendum 3

1. Dit Addendum geldt tot het moment waarop partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst definitief overeenstemming hebben bereikt over de aanspraken op vergoeding van kosten en schade.
2. Alleen artikel 2 lid 4, artikel 8 en artikel 9 blijven van kracht tot het einde van de Overeenkomst.

Artikel 4: Benoeming en beschrijving verschillende schadeposten

1. De schade voor BAM, indien en voor zover redelijk en noodzakelijk, als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het ontwerp zal nader uitgewerkt worden in een door KPMG op te stellen rapport. Onverminderd het bepaalde in de UAV kan deze schade als volgt worden onderverdeeld:
 - a. Schade tijdens de Bouwpauze betreffende onvermijdbare doorlopende vaste kosten, derving van winst en AK en noodzakelijke extra te maken kosten;
 - b. Schade als gevolg van de Bouwpauze betreffende onvermijdbare doorlopende vaste kosten en derving winst en AK voor werkzaamheden die reeds zijn ingepland en waarvoor redelijkerwijs geen vervangend werk is te verkrijgen;
 - c. Gemaakte en te maken kosten ter bepaling van de technische haalbaarheid en keuze van het herontwerp, onder andere bestaande uit kosten voor BAM, adviseurs en Gemeente;
 - d. Te maken kosten voor het opnieuw engineeren van het herontwerp;
 - e. Extra te maken kosten als gevolg van de heropstart van de activiteiten na afloop van de Bouwpauze;
 - f. Schade (meerkosten) voortvloeiend uit de uitvoering van het herontwerp en de mogelijke verlenging van de bouwperiode ten opzichte van de aanvankelijke bouwsom, inclusief reeds geleverde prestaties die als gevolg van de Bouwpauze of het herontwerp verloren zijn gegaan dan wel zullen gaan.
2. KPMG valideert de verschillende kostenposten op basis van marktconformiteit. Het definitieve advies wordt opgesteld na toepassing van hoor en wederhoor van Gemeente en BAM. Partijen volgen dit advies, tenzij toepassing van het advies leidt tot een uitkomst die kennelijk strijdig is met de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 5: te vergoeden schade en betaling

1. De totale schadevergoeding door Gemeente aan BAM geschiedt conform hetgeen door KPMG hierboven is vastgesteld, rekening houdend met:

- a. Het uitsluiten van de gevolgen van de reeds opgelopen vertraging bij de start van de Bouwpauze, welke separaat worden verrekend;
 - b. Verrekening van de vergoeding voor werkzaamheden in het Ontwerpteam gedurende de looptijd van Addendum 1 volgens het bepaalde in artikel 8 van Addendum 1 met de schadeposten (c) en (d) hierboven;
 - c. Verrekening van de zuivere meerwerkkosten volgens het bepaalde in Addendum 2 met de schadepost (f) hierboven.
2. Bij betaling van de schade aan BAM wordt de voorfinanciering verrekend die door Gemeente is betaald op basis van de toezegging van compensatie daarvoor door NAM.
 3. Betaling geschiedt conform het door partijen zo spoedig mogelijk na ondertekening van dit Addendum vast te stellen betalingschema.

Artikel 6: Overlegstructuur

1. Inhoudelijke voorbereiding van de besluitvorming omtrent de vaststelling van de schade vindt plaats in de Regiegroep.
2. Besluitvorming omtrent de vaststelling van de schade vindt plaats in bestuurlijk overleg.

Artikel 7: Planning

1. De hoogte van de schade zoals genoemd in artikel 4 en 5 wordt definitief vastgesteld binnen een maand nadat alle gebouwonderdelen volgens de Demarcatielijst voldoende technisch zijn uitgewerkt voor BAM om de rol van trekker bij de integrale uitwerking over te nemen.
2. Indien bovengenoemde termijn niet wordt gehaald, vindt escalatie plaats zoals beschreven in artikel 10.

Artikel 8: Vrijwaring

1. BAM vrijwaart de Gemeente tegen claims van onderaannemers en leveranciers.
2. Gemeente vrijwaart BAM tegen claims van gebruikers van het Forum.

Artikel 9: Geheimhouding

1. Partijen maken Vertrouwelijke Informatie aan geen enkele derde bekend en zorgen voor een vertrouwelijke behandeling daarvan uitgezonderd in de gevallen omschreven in dit artikel.
2. Een Partij mag Vertrouwelijke Informatie bekendmaken:
 - a. Aan zijn hulppersonen voor zover nodig om de rechten of verplichtingen op grond van dit Addendum uit te oefenen respectievelijk na te komen;

- b. Als dit op grond van een rechterlijke beslissing of wet- en regelgeving is vereist.
- 3. Gemeente mag verder Vertrouwelijke Informatie bekendmaken:
 - a. Voor zover nodig voor het (laten) onderhouden, vernieuwen of verbeteren van het Groninger Forum na beëindiging van dit Addendum.
 - b. Voor zover dit noodzakelijk is voor met derden te sluiten overeenkomsten terzake van het Groninger Forum.

Artikel 10: Escalatie en Geschillenregeling

1. Gemeente en BAM erkennen dat op grond van Nederlands recht niemand tegen zijn zin van de bevoegde rechter kan worden afgehouden. Partijen zijn zich ervan bewust dat de rechter de schade begroot op de wijze die het meest met de aard ervan in overeenstemming is, en dat de omvang van de schade, indien zij niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, wordt geschat (6:97 BW).
2. Alvorens de stap naar de bevoegde rechter te zetten, zullen partijen zich bij het uitvoeren van het Addendum tot het uiterste inspannen om eventuele geschillen die uit het Addendum voortvloeien in eerste instantie op te lossen binnen de Regiegroep.
3. Indien een geschil niet binnen 2 weken in de Regiegroep kan worden opgelost, zullen Partijen een gezamenlijk te kiezen mediator inschakelen.
4. Indien het geschil aldus niet binnen een maand kan worden opgelost, zullen Partijen hun geschil ter beslechting voorleggen aan de rechtbank te Groningen.

Artikel 11: Opschortende voorwaarde

Met betrekking tot de rechten en verplichtingen in dit addendum geldt de opschortende voorwaarde dat gemeente overeenstemming heeft bereikt met EZ en/ of NAM over de vergoeding van alle desbetreffende kosten en schade.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Bijlage 1: Definities

Addendum 1	Het addendum waarin vastligt op welke wijze Partijen tot Het Nieuwe Ontwerp komen.
Addendum 2	Het addendum waarin de wijzigingen op de Overeenkomst voor de realisatie van het Werk volgens Het Nieuwe Ontwerp zijn vastgelegd.
Addendum 3	Het onderhavige addendum.
Bouwpauze	De periode waarin de bouw van het Groninger Forum is stilgelegd, lopend van 11 februari 2015 tot en met 1 juli 2015.
Demarcatielijst	Een opsomming van alle (ca. 150) gebouw onderdelen van het Groninger Forum, waarin per onderdeel de rollen van Gemeente, haar adviseurs, BAM en haar onderaannemers zijn vastgelegd in achtereenvolgens herontwerp-, engineerings- en uitvoeringsfase van Het Nieuwe Ontwerp.
Directiebegroting	De door BAM aan Gemeente geleverde onderbouwing van de kosten van de Overeenkomst.
Het Nieuwe Ontwerp	De ontwerpdocumenten op basis waarvan conform Addendum 2 het Groninger Forum wordt gerealiseerd.
Intellectuele Eigendomsrechten	Alle rechten van intellectuele eigendom, zulks in hun meest veelomvattende vorm (inclusief maar niet beperkt tot: auteursrechten, octrooien, merkrechten, modelrechten, domeinnamen, databankrechten en know how) die zijn ontstaan of zullen ontstaan in verband met door het Ontwerpteam te vervaardigen ontwerpdocumenten, de daarin belichaamde werken en de daaruit voortvloeiende werken of naar aanleiding van dit Addendum.
Nota van Verschillen	Een uitputtend overzicht van de verschillen tussen het Oorspronkelijk Ontwerp en Het Nieuwe Ontwerp, waarin opgenomen kosten- en planningsconsequenties voor het Werk.
Ontwerpteam	Het team bestaande uit vertegenwoordigers en medewerkers van Gemeente, BAM en eventuele andere Partijen dat verantwoordelijk is voor het verrichten en succesvol afronden van de in Addendum 1 benoemde werkzaamheden.
Oorspronkelijk Ontwerp	Het bestek c.a. zoals dat gold bij het begin van de bouwpauze, inclusief het op dat moment reeds overeengekomen meer- en minderwerk.
Overeenkomst	De aannemingsovereenkomst d.d. 13 juli 2012.
Partijen	Gemeente Groningen en BAM Bouw en Techniek BV gezamenlijk.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig ...

Regiegroep	Het orgaan waarin Gemeente en BAM besluiten nemen over: a. het ontwerpproces; b. de vaststelling van de plannings- en kostenconsequenties van de wijzigingen op de Overeenkomst volgens Het Nieuwe Ontwerp; c. de vaststelling van de schade van Partijen als gevolg van het opschorten van de bouwactiviteiten en de invoering van de NPR 9998.
Vertrouwelijke Informatie	De inhoud van dit Addendum en alle daarmee verband houdende informatie die naar haar aard vertrouwelijk moet blijven, zoals documenten, computerbestanden, bestekken, formules, evaluaties, methoden, processen, technische beschrijvingen, rapporten en andere gegevens, bestanden, tekeningen, modellen en berekeningen en de documenten of informatie verstrekt in de loop van procedures in gevolge artikel 13 (Geschillenregeling).
Wijziging Opdrachtgever	De regelingen in de Overeenkomst die van toepassing zijn bij een wijziging op initiatief van de Opdrachtgever, waaronder wijziging van wet- en regelgeving.

Memo

Kennedy Van der Laan

aan
Marcel Slijkhuis
van
Richard-Jan Roks
inzake
Gemeente Groningen / Groninger Forum
datum
4 september 2015
referentie
52419/CSC/ 1506808/0.1

Geachte heer Slijkhuis, beste Marcel,

In bovengenoemde zaak verzocht je mij, ten behoeve van de besluitvorming in het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, een notitie op te stellen met daarin een toelichting op de totstandkoming en de inhoud van de addenda die de afgelopen maanden in overleg met BAM zijn opgesteld. Aan dat verzoek voldoe ik bij deze graag.

Inleiding

De Gemeente heeft op 13 juli 2012 met BAM een aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de realisatie van het Groninger Forum. Eind 2014 is duidelijk geworden dat het huidige ontwerp van het gebouw niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de voorlopige Nederlandse Praktijk Richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen. Toepassing van deze richtlijn leidt onvermijdelijk tot aanpassingen aan constructies, installaties en bouwkundige voorzieningen.

Om te voorkomen dat de oplossing van dit probleem enkel en alleen op het bordje van de Gemeente zou komen te liggen (met alle nadelige gevolgen van dien), is de Gemeente in overleg getreden met BAM om te bezien of BAM bereid is samen te werken met de Gemeente en te proberen gezamenlijk en in goed overleg een oplossing te vinden voor het ontstane probleem. BAM heeft aangegeven daartoe bereid te zijn.

De startnotitie

Het overleg tussen de Gemeente en BAM heeft geleid tot de gedeelde conclusie dat ongewijzigde voortzetting van de realisatie niet verantwoord is. Om die reden hebben partijen besloten een bouwpaauze van vier maanden in te lassen en deze periode te gebruiken voor het maken van afspraken over het proces om tot een goede oplossing te komen. Het gaat daarbij in ieder geval om de volgende aspecten: i) het treffen van maatregelen die de betrokken (onder)aannemers in staat stellen de afgesproken bouwpaauze “door te komen”, ii) het vaststellen van de schade die een

Op alle over of namens Kennedy Van der Laan N.V. gesloten overeenkomsten waarbij zij werkzaamheden dient te verrichten zijn haar algemene voorwaarden van toepassing, welke - onder andere - de af de aansprakelijkheid bepalen.

All agreements entered into by or on behalf of Kennedy Van der Laan N.V. pursuant to which it shall perform services shall be subject to its general terms and conditions, which contain - inter alia - the limitation of liability printed on the back of this document.

Haarlemmerweg 333, 1051 JH Amsterdam
Postbus 58188, 1040 HD Amsterdam
t. +31 (0)20 5506 666, f. +31 (0)20 5506 777
e. info@kvdl.nl, www.kvdl.nl

advocaat NI 93 INGB 0653 3797 73 t.a.v. Stichting Beheer
Dierdengelden Kennedy Van der Laan Advocatuur
notaris NI 43 INGB 0696 2100 53 t.a.v. Dierdengelden
Kennedy Van der Laan Notaris

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

Kennedy Van der Laan

rechtstreeks gevolg is van het toepassen van de (inmiddels gepubliceerde) NPR 9998 februari 2015 en de verdeling van deze schade tussen partijen en / of de NAM / EZ, iii) het gezamenlijk ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing en iv) het maken van afspraken over de uitvoering van de resterende werkzaamheden.

Gemeente en BAM hebben de afspraken over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de hiervoor genoemde activiteiten tijdens de bouwpauze worden uitgevoerd en de uitgangspunten die daarbij gelden vastgelegd in een Startnotitie gedateerd 24 april 2015.

De inhoud van de startnotitie

Kern van de nieuwe afspraken is een wijziging van de in 2012 gesloten aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomst ging uit van een ontwerp afkomstig van de Gemeente als opdrachtgever en de (UAV)verplichting van BAM om dit ontwerp te realiseren. In de nieuwe aanpak participeert BAM in de (her)ontwikkeling van het aangepaste aardbevingsbestendige ontwerp en worden afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder BAM (een deel van) de ontwerpverantwoordelijkheid draagt en het nieuwe ontwerp realiseert. Omdat die nieuwe situatie afwijkt van de oorspronkelijke is het noodzakelijk de aannemingsovereenkomst uit 2012 aan te passen. Omdat deze overeenkomst (ook om aanbestedingsrechtelijke redenen) zo veel als mogelijk is in stand moet blijven, hebben partijen er voor gekozen addenda te maken waarin de nieuwe aanvullende / afwijkende afspraken worden vastgelegd. Over de inhoud van deze addenda is door de Gemeente en BAM, onder leiding van een onafhankelijk voorzitter, uitvoerig overleg gevoerd in de regiegroep. Dit overleg heeft geleid tot drie addenda.

De addenda

Inmiddels zijn er drie addenda opgesteld die gericht zijn op het vastleggen van de hoofdlijnen van de nieuwe afspraken. De addenda zien op de drie relevante "speelvelden": het opstellen van het nieuwe ontwerp, de realisatie van het nieuw op te stellen ontwerp in de vorm van een meerwerkopdracht en de vergoeding van kosten en schade.

De addenda bevatten de hoofdlijnen van de afspraken. Nadat deze stukken door de bevoegde organen (gemeentebestuur en RvB BAM) zijn goedgekeurd is de inhoud van deze stukken (inclusief eventuele voorbehouden) voor beide partijen bindend. Vervolgens kunnen de addenda desgewenst nader juridisch uitgewerkt en aangevuld worden.

De addenda zijn dus bedoeld om de bestaande aannemingsovereenkomst voor zover nodig aan te vullen en of te wijzigen.

De inhoud van de addenda

Addendum 1 ziet op de verplichting van de Gemeente en BAM (en hun beider adviseurs) om gezamenlijk een nieuw aangepast ontwerp te maken. Daarbij zijn de eisen waaraan dit ontwerp moet voldoen en de uitgangspunten die gelden bij de samenwerking benoemd en vastgelegd. Addendum 1 bevat verder, onder meer, regels voor de organisatie van de samenwerking, de op te stellen documenten, de verrekking van de realisatiekosten en afspraken met betrekking tot eventuele geschillen. Belangrijk voor de Gemeente is dat in alle addenda de opschortende

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig ...

Kennedy Van der Laan

voorwaarde is opgenomen dat de Gemeente overeenstemming bereikt met de NAM over de vergoeding van kosten en schade van één en ander.

Addendum 2 regelt de opdracht van de Gemeente aan BAM tot het uitvoeren van het op te stellen nieuwe ontwerp in de vorm van meerwerk. Daarbij wordt ook een deel van de ontwerpverantwoordelijkheid aan BAM toebedeeld. Uitgangspunt van dit addendum is dat de afspraken zoals die in 2012 gemaakt zijn zoveel als mogelijk is, van kracht blijven. Ook hier geldt als opschortende voorwaarde dat de Gemeente overeenstemming bereikt met de NAM over de vergoeding van kosten en schade van een en ander.

Addendum 3 heeft betrekking op de vergoeding van de extra kosten en schade als gevolg van de bouwpaauze en het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum. Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor KPMG. Het is de bedoeling dat KPMG samen met een bouwkostendeskundige het kader voor de berekening van deze kosten en schade opstelt en vervolgens ook de daadwerkelijke kosten en schade valideert. Partijen committeren zich in beginsel aan de bevindingen van KPMG. Ook hier geldt weer de genoemde opschortende voorwaarde.

De addenda zijn met elkaar verbonden omdat zij gezamenlijk het gehele spectrum van de te maken afspraken bestrijken. Voor opdeling in drie aparte documenten is enkel en alleen om praktische redenen gekozen. De addenda zijn zo geformuleerd dat zij op elk moment in het proces gezamenlijk getekend of goedgekeurd kunnen worden; ook als nog niet alle benodigde documenten gereed zouden zijn.

Nadere uitwerking/aanvulling addenda

Zoals ik hiervoor al heb aangegeven zijn beide partijen aan de inhoud van de addenda gebonden indien en zodra deze stukken door de bevoegde organen zijn goedgekeurd. Het staat partijen vrij de addenda waar nodig nader juridisch uit te werken of aan te vullen. Het kan daarbij gaan om het verduidelijken of verder uitschrijven van de afspraken zoals deze in de addenda zijn verwoord en het aanvullen van de addenda met afspraken of voorzieningen die partijen nuttig en nodig achten.

Besluiten partijen de addenda nader uit te werken of aan te vullen dan zullen zij daarover te goeder trouw met elkaar moeten onderhandelen. Het ligt voor de hand dat, als eerste stap in dit proces, één van beide partijen het initiatief neemt en een concept uitwerking laat maken die vervolgens aan de andere partij ter beoordeling wordt voorgelegd. In de dialoog die vervolgens naar aanleiding van de commentaren over en weer ontstaat, komt als het goed is uiteindelijk een definitieve tekst tot stand die weer door partijen ondertekend wordt.

Leiden de onderhandelingen onverhoopt niet tot overeenstemming dan kunnen partijen terugvallen op de inhoud van de goedgekeurde addenda. Aan die afspraken zijn partijen ten opzichte van elkaar in ieder geval gebonden. In het uiterste geval is het aan de rechter om de inhoud van de addenda in te vullen en uit te leggen.

De verhouding ten opzichte van de NAM

Het is voor de Gemeente van groot belang dat parallel aan het maken van afspraken met BAM

Kennedy Van der Laan

ook de gebondenheid van de NAM wordt vastgelegd. Ter verzekering van de positie van de Gemeente (en mede omdat er over de inhoud van de addenda eerder overeenstemming was, dan over een regeling met de NAM) is in alle drie de addenda ieder geval een opschortende voorwaarde opgenomen.

De NAM is steeds van de inhoud van de addenda op de hoogte gehouden. Zij is het eens met de inhoud van de definitieve versie. Inmiddels is er ook overeenstemming tussen de gemeente en de NAM over de vergoeding van schade en kosten. Als die regeling door beide partijen definitief akkoord is bevonden en is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, kan de gemeente dat kenbaar maken aan BAM en vervalt daardoor de opschortende voorwaarde en zijn ook de addenda bindend tussen BAM en Gemeente.

Ik hoop dat je met het bovenstaande voldoende uit de voeten kunt. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, aarzel dan niet contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,



Richard-Jan Rok,
advocaat

Memo

Kennedy Van der Laan

aan
Stuurgroep Transformatie Groninger Forum
van
Jan Ochtman en Casper Schouten
inzake
startnotitie Stuurgroep Groninger Forum v0.4
datum
24 april 2015
referentie
52419/CSC/ 1469410/0.1

Inleiding

De Gemeente Groningen heeft op 13 juli 2012 met BAM Utiliteitsbouw BV een aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de realisatie van het Groninger Forum. Een deel van de overeengekomen werkzaamheden is inmiddels uitgevoerd. Eind 2014 is duidelijk geworden dat het huidige ontwerp van het gebouw niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de voorlopige Nederlandse Praktijk Richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen van mei 2014. Toepassing van deze richtlijn leidt onvermijdelijk tot aanpassingen aan constructies, installaties en bouwkundige voorzieningen.

Gemeente en BAM zijn naar aanleiding van deze ontwikkeling met elkaar in overleg getreden teneinde te bezien of en zo ja op welke wijze zij gezamenlijk en in goed overleg een oplossing kunnen vinden voor het aldus ontstane probleem. Dit overleg heeft geleid tot de gedeelde conclusie dat ongewijzigde voortzetting van de realisatie niet verantwoord is. Om die reden hebben partijen besloten een bouwpaauze van vier maanden in te lassen en deze periode te gebruiken voor i) het treffen van maatregelen die de betrokken (onder)aannemers in staat stellen de afgesproken bouwpaauze "door te komen", ii) het vaststellen van de schade die een rechtstreeks gevolg is van het toepassen van de (inmiddels gepubliceerde) NPR 9998 februari 2015 en de verdeling van deze schade tussen partijen, waarbij geldt dat beide partijen zich gezamenlijk maximaal in zullen spannen om deze schade ten laste van het Rijk (Ministerie van Economische Zaken) en / of de NAM te laten komen; iii) het gezamenlijk ontwikkelen van een technisch haalbare oplossing en iv) het maken van afspraken over de uitvoering van de resterende werkzaamheden.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

Kennedy Van der Laan

De bouwpauze heeft geen betrekking op de fietsenstalling; de werkzaamheden met betrekking tot dit onderdeel van het project worden op de afgesproken wijze uitgevoerd. Het Ministerie van Economische Zaken heeft zich bereid verklaard de gevalideerde kosten van de bouwpauze voor haar rekening te nemen.

Partijen zullen ook afspraken met elkaar moeten maken over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de hiervoor genoemde activiteiten tijdens de bouwpauze (het Transformatie project) worden uitgevoerd. In deze startnotitie worden de hoofdlijnen van deze afspraken beschreven. Het is de bedoeling dat deze hoofdlijnen voor akkoord worden bevonden door de leden van de Stuurgroep, waarna één en ander nader schriftelijk zal worden uitgewerkt.

Gedeelde uitgangspunten

De thans ontstane situatie is zodanig bijzonder dat een oplossing alleen gevonden kan worden buiten het kader van de eerder gemaakte contractuele afspraken. Deze oplossing dient in voldoende mate tegemoet te komen aan de gerechtvaardigde belangen van beide partijen. Partijen erkennen dat zij gezamenlijk tot de conclusie zijn gekomen dat ongewijzigde voortzetting van de bouw niet verantwoord is en dat om die reden het inlassen van een bouwpauze onvermijdelijk is. BAM is in dat kader bereid te accepteren dat de regeling neergelegd in paragraaf 14 van de UAV bij het maken van de onderhouds afspraken niet aan de orde is. Daaraan gekoppeld geldt dat Gemeente erkent dat BAM recht heeft op vergoeding van de schade die BAM als gevolg van het aan (moeten) passen van het ontwerp lijdt. Gemeente en BAM zijn bereid daarover met elkaar afspraken te maken en deze schade zo nodig, indien partijen onverhoopt geen overeenstemming bereiken, door een onafhankelijk deskundige bindend vast te laten stellen.

“Partijen zijn, indien zij er onverhoopt niet in slagen op basis van deze startnotitie nadere afspraken te maken over de onderhouds kwestie en dit leidt tot het voeren van een gerechtelijke procedure, niet gebonden aan de inhoud van deze startnotitie. Zij behouden zich voor dat geval alle rechten voor.”

Het voorafgaande doet overigens niet af aan het feit dat de eerder gemaakte contractuele afspraken met betrekking tot de realisatie in beginsel maatgevend zijn voor de nieuw te maken afspraken over de samenwerking en het vervolg van de werkzaamheden.

De (project)organisatie: rollen en taken

Centraal binnen de projectorganisatie staat de Regiegroep. De Regiegroep functioneert als opdrachtgever van het Ontwerpteam en het Financieel team en heeft voorts tot taak om, op basis van de input vanuit het Ontwerpteam en het Financieel team, besluitvorming door Gemeente en

Kennedy Van der Laan

BAM voor te bereiden. De Regiegroep is verantwoordelijk voor alle interne en externe communicatie met betrekking tot het project, waaronder het betrekken van andere stakeholders (EZ en de NAM). In de Regiegroep hebben de volgende personen zitting: Esseline Schieven (gemeente), Marc de Vreede (BAM), Carol Lemmens (TG) en Jan Ochtman (onafhankelijk voorzitter). De Regiegroep wordt ondersteund door een Transformatieteam dat bestaat uit Jan Ochtman, Casper Schouten en Simone Wevers. Zij zorgen waar nodig voor de juridische en organisatorische ondersteuning van het werk van de Regiegroep, in het bijzonder het opstellen van addenda bij de aannemingsovereenkomst.

Het Financieel team krijgt als opdracht van de Regiegroep het vaststellen van de stand van het werk ten tijde van het inlassen van de bouwpauze (gemeten in tijd, kwaliteit en geld), het komen tot een berekening van de schade voor partijen ten opzichte van de contractuele afspraken die zouden gelden bij ongewijzigde voortzetting van de eerder gesloten overeenkomst en de verificatie van de meer-/minderwerk kosten bij realisatie van het aangepaste ontwerp.

Het Financieel team bestaat uit experts van KPMG en vertegenwoordigers van Gemeente en BAM. De heer Hans Vonk is projectleider van het Financieel team onder supervisie van de heer Rens Rozenkrans (KPMG). De heer Rozenkrans is namens KPMG verantwoordelijk voor de kwaliteit van de inhoud en het proces.

Ten aanzien van de werkwijze van het Financieel team gelden in ieder geval nog de volgende aandachtspunten: verantwoordelijkheden individuele leden, wijze van besluitvorming, verslaglegging, inschakelen deskundigen, contacten met stakeholders, verdeling van de kosten, wijze van rapportering, informatieverstrekking, planning en tijdpad en geschillenregeling.

Het Ontwerpteam krijgt als opdracht van de Regiegroep het ontwikkelen van een aangepast ontwerp dat voldoet aan de eisen van de ontwerp NPR 9998 februari 2015.

Het Ontwerpteam bestaat uit vertegenwoordigers van Gemeente, BAM, NL Architects en ABT. De projectdirecteur van de Gemeente is voorzitter van het Ontwerpteam. De heer Jan Vambersky houdt toezicht en speelt een belangrijke rol bij de kwaliteitsborging van de inhoud.

Ten aanzien van de werkwijze van het Ontwerpteam gelden in ieder geval nog de volgende aandachtspunten: verantwoordelijkheden individuele leden, wijze van besluitvorming, verslaglegging, inschakelen deskundigen, contacten met stakeholders, verdeling van de kosten, wijze van rapportering, informatieverstrekking, planning en tijdpad, geschillenregeling en de mate waarin de ontwerpverantwoordelijkheid voor het uiteindelijk te realiseren project door deze interventie wijzigt ten opzichte van de eerder gemaakte contractuele afspraken met betrekking tot de realisatie.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

Kennedy Van der Leeu

Aan deze notitie is een bijlage gehecht waarop het voorafgaande schematisch is weergegeven.

Afspraken over het vervolg

Het streven van partijen is er op gericht om tijdens de bouwpaauze informatie te verzamelen en onderzoek te doen dat als basis kan dienen voor het nemen van besluiten over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de realisatie van het Groninger Forum na de zomer van dit jaar voortgezet kan worden. Besluiten daarover zullen uiteindelijk genomen moeten worden door de bevoegde organen van Gemeente en BAM. Het is aan de Regiegroep om die besluitvorming voor te bereiden. In dit verband zijn twee zaken van belang:

1. Bij de totale aan BAM op te dragen hoeveelheid meerwerk moet rekening worden gehouden met de wettelijke bepalingen die zien op verplichtingen van Gemeente om het werk opnieuw te moeten aanbesteden.
2. Het meerwerk zal naar alle waarschijnlijkheid in fases opgedragen gaan worden. Om onnodig tijdverlies te voorkomen kan met het uitvoeren van werkzaamheden begonnen worden indien en zodra het desbetreffende deel van de ontwikkeling uitvoering gereed is.

Vastgesteld en ondertekend op ... 2015 te Groningen



Gemeente Groningen
Esseline Schieven



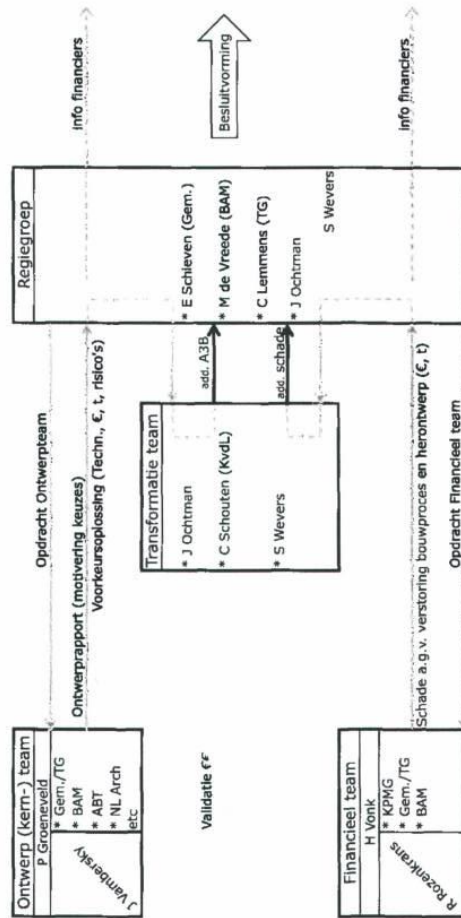
BAM Groep
Marc de Vreede

Bijlage: organisatieschema

Kennedy Van der Laan

16-04-15

Organisatie Transformatie 0.6 .xlsx



Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig ...

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet

BIJLAGE 3

BIJLAGE 3

RISICO-ANALYSE BIJ KREDIETAANVRAAG GRONINGER FORUM

!! ten aanzien van deze bijlage geldt geheimhouding zoals bedoeld ex artikel 25 Gemeentewet !!

Begin september 2015 is met NAM een lump sum bedrag van € 68 miljoen overeengekomen, ter vergoeding van de meerkosten en schades die de gemeente leidt als gevolg van het aardbevingsbestendig maken van het Forum (incl. de bijbehorende vertragskosten). Aan deze afspraak ligt de onderstaande raming ten grondslag.

Kostensoorten	Geraamde kosten
Meerkosten contract BAM (vertragschade en meerkosten versterken)	€ 38,4 miljoen
Reservering meerkosten functieverlies en toename onderhoud en beheer	€ 3,5 miljoen
Reservering schade en meerkosten derden (gebruikers) door vertraging	€ 3,6 miljoen
Raming extra planontwikkelingskosten (intern en extern, incl. bouwpauze)	€ 7,2 miljoen
Overige schades en meerkosten grondexploitatie (incl. rente en indexering)	€ 10,3 miljoen
Risicoreservering toegenomen projectrisico	€ 5,0 miljoen
Totaal	€ 68,0 miljoen

Ten behoeve van de onderhandeling met NAM zijn een aantal aannames gedaan en risico-afwegingen gemaakt. Het doen van aannames is onvermijdelijk gelet op de fase waarin het project verkeert, met de bijbehorende variabelen en onzekerheden.

Onderstaand worden de belangrijkste risico's nader toegelicht. Conclusie van de risicoanalyse is dat met de lump sum afspraak dekking beschikbaar is voor de heden verwachte kosten. Een moeilijk in te schatten risico is de post 'schade en meerkosten bij derden'. Voor dekking van deze risicopost is een beperkt budget binnen het lump sum bedrag beschikbaar. Nadere afspraken met deze derde partijen (Stichting Forum, Stripmuseum en RuG) moeten uitwijzen of deze claims opgelost kunnen worden binnen het budget, of dat taakstellende ingrepen in de grondexploitatie nodig zijn, dan wel alternatieve dekkingsbronnen moeten worden gezocht.

Een uitgewerkte risicoanalyse wordt gemaakt bij de herziening van de bouw- en grondexploitatie, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2016. Op dat moment is het resultaat van de onderhandelingen met BAM bekend. Tevens hebben dan de gesprekken met de belangrijkste stakeholders/gebruikers plaatsgevonden, waardoor ook de omvang van derde-claims bekend zijn.

1. Contractafspraken BAM (bouwsom, ontwerp en planning)

In de lump sum afspraak met NAM is een aanname gedaan over de bouwtijd voor het Groninger Forum en de prijsstelling van BAM. Basis voor deze aanname is een globale begroting met planning, aangeleverd door BAM in juni 2015. Aan deze globale raming heeft BAM zich niet contractueel gecommitteerd. BAM gaat in haar raming uit van een bouwsom (incl. kosten bouwpauze) van € 45,2 miljoen, met een bandbreedte van +/- 15%.

Na consultatie van onze extern deskundigen (Twiynstra Gudde en Basalt Bouwadvies) is aangenomen dat de door BAM veronderstelde extra bouwtijd met 4 maanden kan worden gereduceerd. Daarnaast is aangenomen dat op de door BAM aangereikte begroting van de bouwkosten een afslag van 10% tot 15% reëel is. Deze aannames leiden in de grondexploitatie tot een afslag op de kosten van circa € 7 miljoen. Een belangrijk element is hierbij de aangenomen kortere bouwtijd. De bouwtijd werkt namelijk niet alleen door in de uiteindelijke prijs die wordt voldaan aan BAM, maar ook integraal in de grondexploitatie. Dit komt omdat het gros van de kosten een tijdgebonden karakter heeft zoals plankosten, rente en index en derde-claims vanwege vertraging.

In de bovengenoemde sommen zijn ook de kosten van de bouwpauze meegenomen. Voor de periode van 12 februari tot 1 juni zijn deze kosten (op enkele onderaannemers na) goed in beeld gebracht door KPMG. Over de periode tot start bouw (grofweg maart 2016) gaan BAM en onderaannemers ook kosten van de bouwpauze in rekening brengen. Deze zullen wij ook laten

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

valideren door KPMG. In de kostenraming is –met een beperkte afslag– uitgegaan van extrapolatie van de kosten van de bouwpaauze tot 1 juli 2015. Dit is een aanname en betekent dus een risico.

Samenvattend achten wij de huidige inschatting van de bouwsom (incl. bouwpaauze) en bijbehorende planning realistisch, maar niet vrij van risico. Als belangrijkste beheersmaatregel geldt het inzetten van een scherp onderhandelingstraject met BAM en het taakstellend budgetteren van het vervolg van het ontwerpproces. Het op zo kort mogelijke termijn sluiten van het contract met BAM (de meerwerkopdracht) is van belang. Op dat moment wordt het planningsrisico verlegd naar BAM.

Het huidige contract met BAM is een traditionele aannemingsovereenkomst, gebaseerd op de UAV 1989 (Uniforme Administratieve Voorwaarden). Op basis van de UAV 1989 heeft BAM enkele gegeven rechten, die BAM tot op heden niet heeft ingeroepen (zie hieronder en ook **bijlage 2** bij het raadsvoorstel 'Startnotitie'). Het beheersen van dit risico is gedaan door op hoofddirectieniveau met BAM procesafspraken te maken en de addenda overeen te komen. Hiermee heeft BAM zich vergaand gecommiteerd. Op dit moment achten wij het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat BAM zich op haar rechten beroept, temeer daar door de lump sum afspraken met NAM reëel zicht is ontstaan op continuering van het werk. Ook hier geldt als belangrijkste maatregel, het op zo kort mogelijke termijn sluiten van het meerwerkcontract met BAM. Daarmee vervallen deze risico's. Onderstaand wordt kort nader ingegaan op de rechten die BAM heeft op basis van UAV 1989.

Afrekening van het werk in onvoltooide staat

Volgens UAV 1989 kan een aannemer, als het gehele werk door de opdrachtgever zes maanden of langer is geschorst, het werk in onvoltooide staat beëindigen en de aanneemsom opeisen (paragraaf 14 UAV). BAM is niet bereid om afstand van dit recht te doen, voordat voldoende zeker is dat de bouw weer doorgaat. Ook de ruim 30 onderaannemers van BAM kunnen zich op dit zelfde recht beroepen.

Ondanks dat we de kans op dit moment niet groot achten, is de impact en het financiële risico - mocht het zich voordoen- wel erg groot. Ter beheersing van dit risico is met NAM dan ook afgesproken dat, indien zich dit voordoet, de **lumpsum afspraak (en kwijting jegens NAM) vervalt** en NAM, EZ en gemeente Groningen op dat moment in overleg treden over de dan ontstane situatie. Het betreft punt 8 van de afspraken (bijlage 1).

Er moet opnieuw aanbesteed worden

Bij een meerwerkopdracht van meer dan 50% van de oorspronkelijke aanneemsom moet een nieuwe aanbesteding plaats vinden. Wij blijven in dit geval binnen die 50%. Daarnaast zou een concurrent kunnen stellen dat sprake is van een wezenlijk veranderde opdracht, die nieuwe aanbesteding vraagt. Wij achten het niet waarschijnlijk dat dit zich voor doet. Indien dit wel het geval mocht zijn, dan zal dit leiden tot vertraging en brengt het de onzekerheid van een rechterlijke uitspraak met zich mee.

BAM weigert de meerwerkopdracht uit te voeren

Een aannemer is alleen verplicht een meerwerkopdracht voortvloeiend uit een bestekwijziging te accepteren als die opdracht niet meer bedraagt dan 15% van de aanneemsom. Bedraagt de opdracht meer -zoals in dit geval- dan is de aannemer niet verplicht om de opdracht te aanvaarden. Door de samenwerking in het ontwerpteam en de overeengekomen addenda bij de aannemingsovereenkomst heeft BAM zich inmiddels vergaand gecommiteerd. Dit risico is volledig geweken als BAM de nieuwe meerwerkopdracht aanvaardt.

2. Functieverlies en toename onderhoud en beheer door aardbevingsbestendig ontwerp

Het oorspronkelijke ontwerp voor het Groninger Forum is tot stand gekomen in nauwe afstemming met de toekomstige gebruikers/exploitanten (Stichting Forum, Parkeerbedrijf, Vastgoedmanagement). Daarbij is binnen budget, ambities en kwaliteit gezocht naar een optimum in de relatie met toekomstig gebruik en exploitatie. Met het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum worden ingrepen in het gebouw gedaan, die effect hebben op de plattegrond van het gebouw en daarmee het gebruik.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen is in de lumpsum afspraak rekening gehouden met een maximaal verlies van 8 parkeerplaatsen. Dat betekent maximaal een verlies van € 1,4 miljoen aan

potentiële opbrengstwaarde. Ter beheersing van dit risico zal scherp gestuurd worden op het integraal ontwerpen, waarbij ontwerpkeuzes telkens worden gewogen in relatie tot functie en opbrengspotentie. Bij het definitieve ontwerp wordt duidelijk of en in welke mate sprake is van verlies van parkeerplaatsen.

Daarnaast is de verwachting dat door het gewijzigde ontwerp kosten van beheer en onderhoud toenemen. Ten opzichte van het oorspronkelijke beheer- en onderhoudsplan is vooralsnog rekening gehouden met een opslag van € 50.000 per jaar. Ook hier geldt als beheersmaatregel dat bij ontwerpkeuzes een directe relatie wordt gelegd met de gevolgen voor onderhoud- en beheer. De meerkosten worden duidelijk bij de uitdetaillering van het ontwerp en de actualisering van het beheer- en onderhoudsplan.

Ook voor wat betreft de horecaruimtes is rekening gehouden met een verlies aan functionaliteit. Hier wordt onderstaand op teruggekomen (claim Stichting Forum).

3. Schade- en meerkosten bij derden vanwege vertraging

De bouwvertraging en het geschatte verlies aan functionaliteit kan schade- en meerkosten opleveren bij derden of richting derden. Binnen de kostenraming is een bedrag van € 3,6 miljoen gereserveerd voor deze meerkosten en schades. Het is een reëel risico dat het genoemde bedrag niet toereikend is om al deze meerkosten en schades te dekken. Of en in welke mate het bedrag toereikend is, is echter op dit moment moeilijk te voorspellen. Hiervoor zijn nadere gesprekken en onderhandelingen nodig. Onderstaand worden deze derden-vraagstukken nader toegelicht.

Stichting Forum

Stichting Forum heeft recent bij de gemeente een geactualiseerde (en substantieel hogere) schade- en meerkostenopstelling ingediend. Het gaat om een bedrag van € 2,8 miljoen voor zaken als meerkosten huur, organisatie en personeel en herinrichtingskosten van de OB en Hereplein. Bovendien claimt Stichting Forum een jaarlijkse inkomstendering uit horeca van € 70.000 (gekapitaliseerd € 2,9 miljoen).

Onze eerste analyse is dat op beide onderdelen een substantiële verlaging realistisch is. Wij hebben een adviesaanvraag uitstaan bij Kooistra Feenstra bedrijfsmakelaars over de jaarlijks te verwachten lagere opbrengstwaarde door functieverlies. De eerste signalen van Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars, bevestigen het beeld van substantiële verlaging. Om nader grip te krijgen op de uiteindelijke meerkosten en schades bij Stichting Forum zullen wij met hen intensief overleg starten en daarbij zo nodig nader extern advies inwinnen.

RuG

In de strategische huisvestingsvisie van de RuG verlaat het Groninger Forum in 2017 de huidige bibliotheekvestiging aan de Boteringestraat, zodat dit pand kon worden betrokken door de RuG, die tevens eigenaar is van het pand. In het gesprek tussen RuG en Stichting Forum is tot op heden uitgegaan van verhuizing ergens in 2017. Door de vertraging wordt dit nu 2019.

Voor de Stichting Forum is tijdelijk verplaatsen sterk ongewenst. De redenen zijn de benodigde korte termijn investeringen, de recente afspraken met de Hanzehogeschool over het herbergen van studenten, verstoring van het proces voorbereiding Forum (2x verhuizen in korte tijd) en het belang van de klanten (700.000 bezoekers per jaar). Inmiddels is bestuurlijk het overleg met RuG gestart. Dit krijgt op korte termijn een vervolg, waarbij ook Stichting Forum deelneemt. Ter beheersing van dit risico werkt de gemeente met RuG en Stichting Forum aantal scenario's uit om een acceptabele en betaalbare oplossing te vinden.

Stripmuseum

Het Stripmuseum huurt haar locatie van eigenaar Libema (Stripmuseum Beheer BV). Het betreft ca. 1.500 m² op de verdieping. De Stichting voert sinds vorig jaar zelf de exploitatie. De gemeente draagt, vanuit de Cultuurnota, over de periode 2014 tot en met 2016 jaarlijks € 35.000,- bij in de exploitatielasten. Voor de periode na 2016 is nog geen dekking.

Geheimhouding ex art 25 Bijlage 2+3 bij Kredietaanvraag aardbevingbestendig . . .

De bezoekersaantallen trekken weer aan en de exposities worden goed gewaardeerd. Het personeel heeft tijdelijke contracten. Nadere verlenging kan leiden tot (afkoop)verplichtingen c.q. nadere rechten. Dit moet onderzocht worden.

De huur heeft een tijdelijk karakter, namelijk 3 jaren (01-05-2014 tot en met 01-05-2017). Op basis van de huidige planning is een verlenging van de exploitatie en de huur met ca. 2 tot 2,5 jaren gewenst. Het is de vraag of de verhuurder de verhuur wil doorzetten. Indien de verhuurder dit wil, dan is het realistisch om te veronderstellen dat de huidige zeer lage huurprijs (€ 10,- per m² per jaar, totaal € 15.000), fors wordt verhoogd. Ter vergelijking: de Mc Donalds op de Westerhaven betaalt op dit moment ca. € 325,- per m².

Denkbare alternatieven, indien voortzetting op de huidige locatie niet mogelijk/haalbaar is, zijn tijdelijke verplaatsing van het Stripmuseum of tijdelijke sluiting van het Stripmuseum. Hieraan kleven uiteraard ook problemen en risico's die tevens nadere analyse en uitwerking vragen.

Om grip te krijgen op het geschetste risico zal op korte termijn een overleg met de verhuurder worden opgestart rondom de verlenging van de huur en met Stichting Stripmuseum over de exploitatieverlenging.

4. Overige risico's

Meerkosten informatiecentrum

Uitgangspunt is dat het infocentrum door de vertraging twee jaar langer geopend blijft. Op basis van een eerste analyse wordt verwacht dat gedurende deze periode geen bijzondere incidentele investeringen nodig zijn in het gemeentelijk informatiecentrum. Binnen het project is op dit moment in de bouw- en grondexploitatie rekening gehouden met een bijdrage in de jaarlijkse lasten van € 50.000 (net als voorgaande jaren). In de huidige financiële opstelling gaan wij er vanuit dat deze bijdrage twee jaar langer wordt gecontinueerd. Dit brengt met zich mee dat de overige exploitatielasten (ca. € 150.000 pj) net als nu vanuit andere projecten in de stad taakstellend moeten worden gedekt.

Derving inkomsten gemeentelijke verhuur Nieuw Markt Zuidzijde

In tegenstelling tot de oorspronkelijke planning zal de Nieuwe Markt nog niet als (bruisend) plein functioneren op het moment dat de panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz) worden opgeleverd. Er wordt rekening mee gehouden dat in de eerste jaren van de exploitatie reductie moet worden gegeven op de gemeentelijke huurinkomsten. Ter beheersing van dit risico is in de kostenraming een reservering aangehouden voor huurderiving.

Extra huur Poelestraat 30 (bouwdirectie)

Langere bouwtijd en bouwpauze vraagt langere huur en exploitatiekosten ten behoeve van de bouwdirectie. In de kostenraming is rekening gehouden met een hoger bedrag dan de huidige huurprijs. Onderhandelingen met verhuurder moeten uitwijzen of dit bedrag toereikend is.

Nadeelcompensatie

Voor nadeelcompensatie is het budget in de bestaande bouw- en grondexploitatie geëxtrapoleerd met de langere bouwtijd.

Subsidies

Het betreft het risico van niet ontvangen van subsidies, vanwege de vertraging (niet tijdige oplevering). Met de provincie is dit risico besproken en de provincie heeft bestuurlijk medewerking toegezegd tot het wegnemen van dit risico. De kans op optreden wordt daarmee nihil ingeschat en uitgangspunt voor de schadeberekening is dan ook dat dit risico niet optreedt.

Risicoreservering

Binnen de lump sum afspraak met NAM is rekening gehouden met een risicoreservering van ca. € 5 miljoen. Een nadere beoordeling van het totaal aan risicoreserveringen vindt in het kader van de herziening van de bouw- en grondexploitatie plaats.

Forum en aardbevingen

September 2015

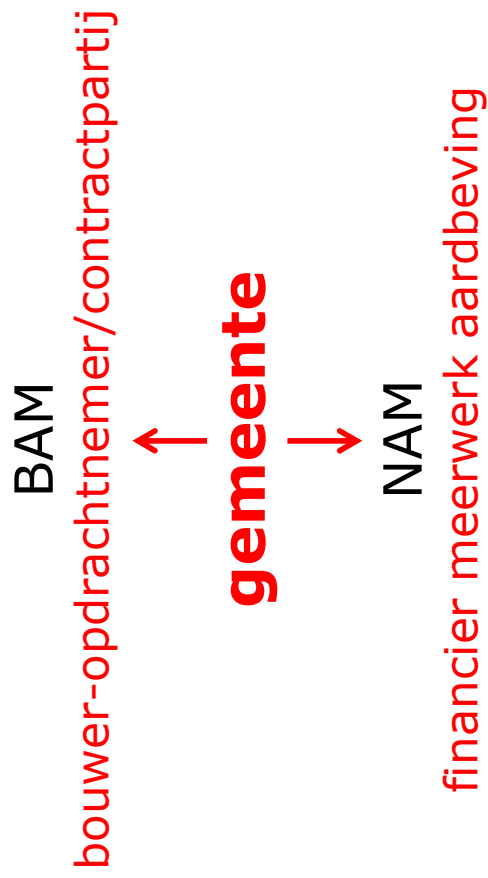


stad.

Forum en aardbevingen

- beving Huizinge (augustus 2012)
scheurmeters in Martinikerk
- voorlopige richtlijn (mei 2014)
risicoanalyse → doorrekening constructie Forum
- groene NPR (februari 2015)
bouwpauze Forum

Forum in aanbouw



Gemeente en BAM

- onderzoeksteam ABT-BAM
overleg burgemeester- voorzitter RvB BAM
- ontwerpteam ABT-BAM-NL
Forum aardbevingsbestendig
- regiegroep gemeente-BAM
samenwerken binnen contract; nwe organisatie
- meerwerkcontract en schadeafwikkeling
gemeente-BAM

Gemeente en NAM

- NAM betrokken bij besluit bouwpauze
overleg burgemeester-EZ-NAM
- NAM uitgenodigd voor ontwerpteam
- NAM bij validatie kosten bouwpauze
- onderhandelingen gemeente-NAM

afspraken met NAM

- Forum constructief versterken
- NPR 9998 en KNMI-kaart 2014
- lump sum vergoeding € 68 mln voor:
 - kosten bouwpauze
 - kosten versterken
 - financiële gevolgen bouw- en grondexploitatie

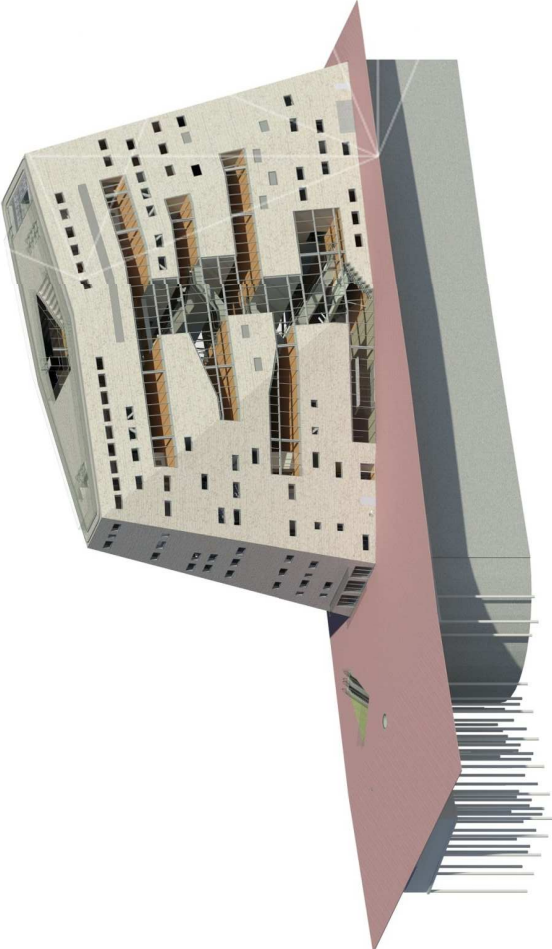
Planning

- oktober
betaling door NAM
kredietaanvraag aardbevingsbestendig Forum
meerwerkcontract met BAM
- november start sloop
- medio maart start bouw
- december 2018 oplevering
- opening 2019



Groninger Forum
Aardbevingsveilig

23 september 2015



Presentatie

Context & Proces

Prof. Dipl.-Ing. J.N.J.A. Vambersky

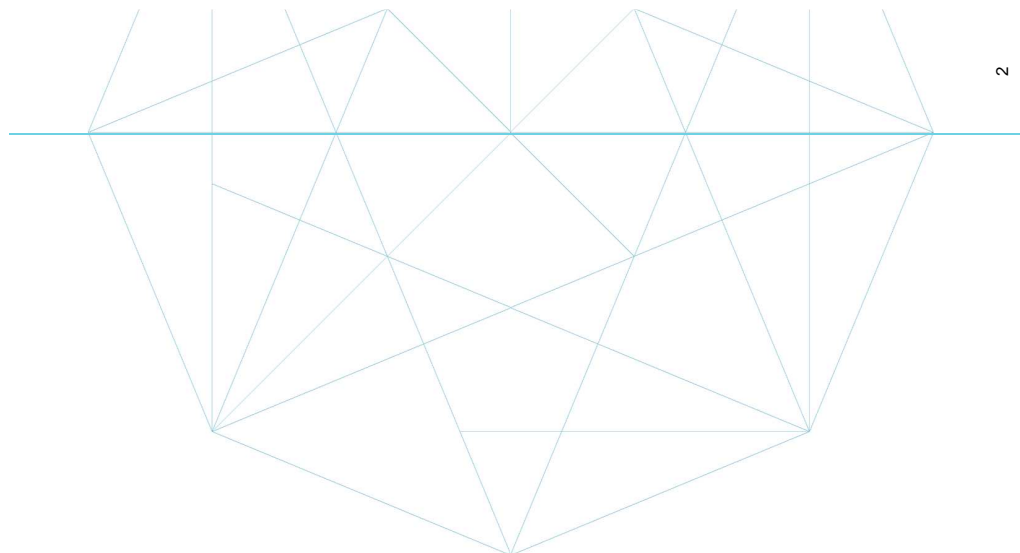
Techniek

-Veiligheidskader

ir. M.M.J. (Misha) Falger

-Aanpassingen

ir. E.H.J. (Erwin) ten Brincke RC





Aardbevingen (en Nederland)

Natuurlijke oorzaken:

- Beweging van de tektonische platen
- Vulkanisme
- Inslagen van de hemellichamen
- ...

Door mens veroorzaakt:

- Verkeer
- Heiwerkzaamheden
- Mijnbouw
- Gaswinning
- ...

**Met aardbevingen van enige omvang hadden wij in Nederland
- tot voor kort – geen ervaring!**



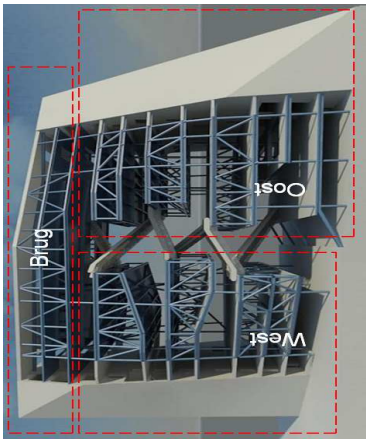
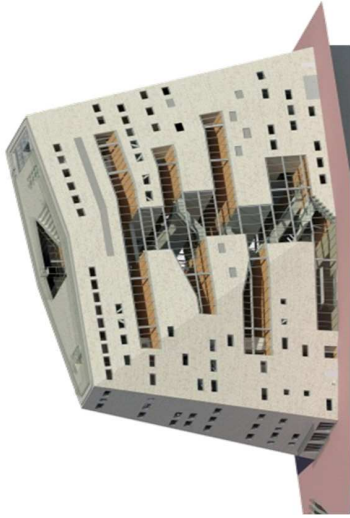
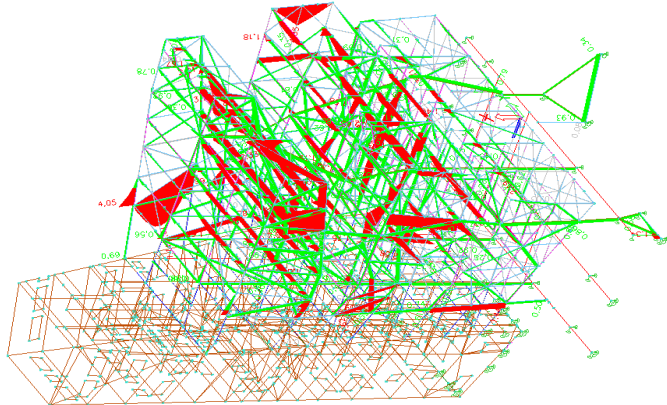
Groninger Forum

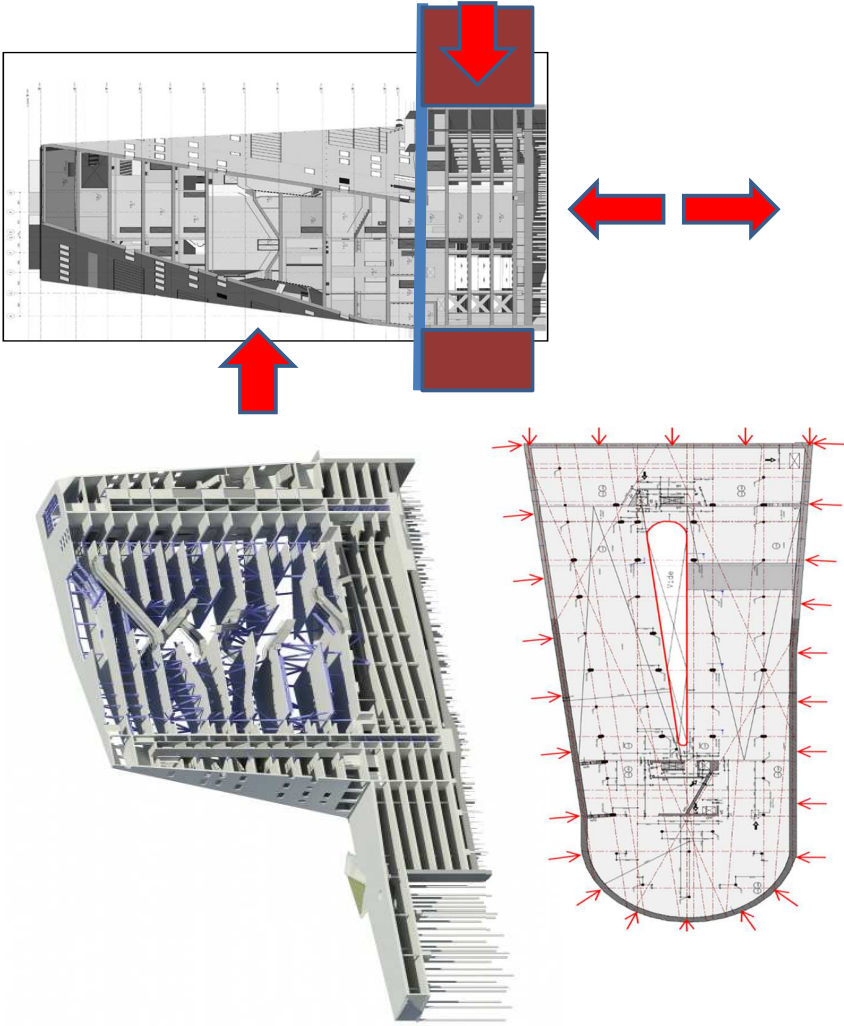
- Ontwerp, bouwvergunning & aanvang bouwwerkzaamheden
 - > regiem van geen aardbeving
- Eind 2014 > noodzaak aardbevingsbestendig bouwen is een feit
- Groninger Forum wel of niet aanpassen? Beslissing is **JA!**

Uitgangspunten:

- Voorlopige NPR 9998: februari 2015, verbouw
- Inhoudelijk programma in stand houden
- Vorm buiten (en binnen waar mogelijk) in stand houden



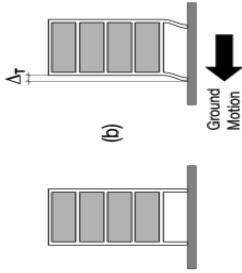
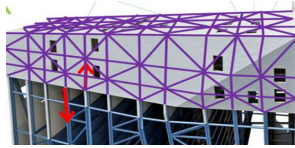




Inmiddels doorlopen / nog te doen

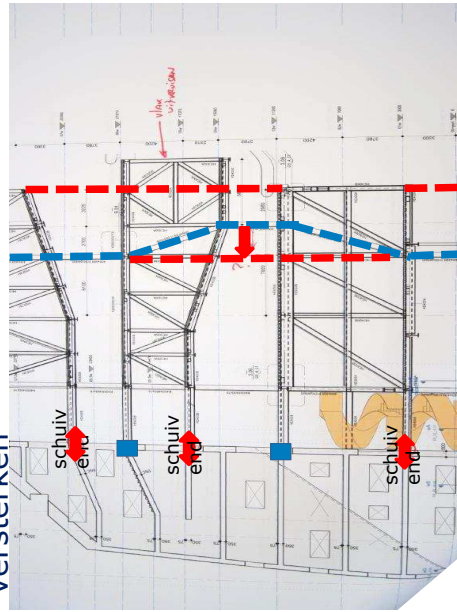
- 1^e (indicatieve) controle constructies bestaand ontwerp
- aanwijzing overige aandachtsgebieden (gevels, installaties, verlaagde plafonds, afwerking, ...)
- conceptuele oplossingen constructies bovenbouw:
 - versterken
 - "weak storey"
 - "base isolation"
 - (ingrijpend) aanpassen zoals stalen kernen i.p.v. beton etc.
- 1^e convergentie naar "base isolation" & versterken
- samenwerking en 2nd opinion NZ (2 onafhankelijke bureaus in NZ)
- eindconvergentie naar aanpassen en versterken
- discussie en bijdragen NAM / prof. Calvi (Italië)
- aanpassen en versterken bevestigd en nader conceptueel uitgewerkt
- gevoeligheidsanalyse uitgevoerd
- nadere detailuitwerking van aanpassingen en versterkingen bovenbouw en onderbouw
- geleidelijke herstart uitvoering





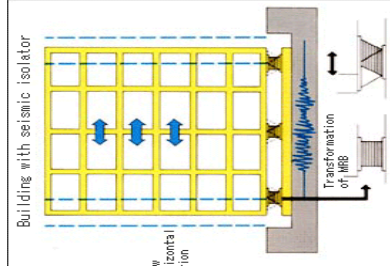
Weak storey
Constructie bovenbouw:

- versterken



Aanpassen

Ingrijpend
aanpassen



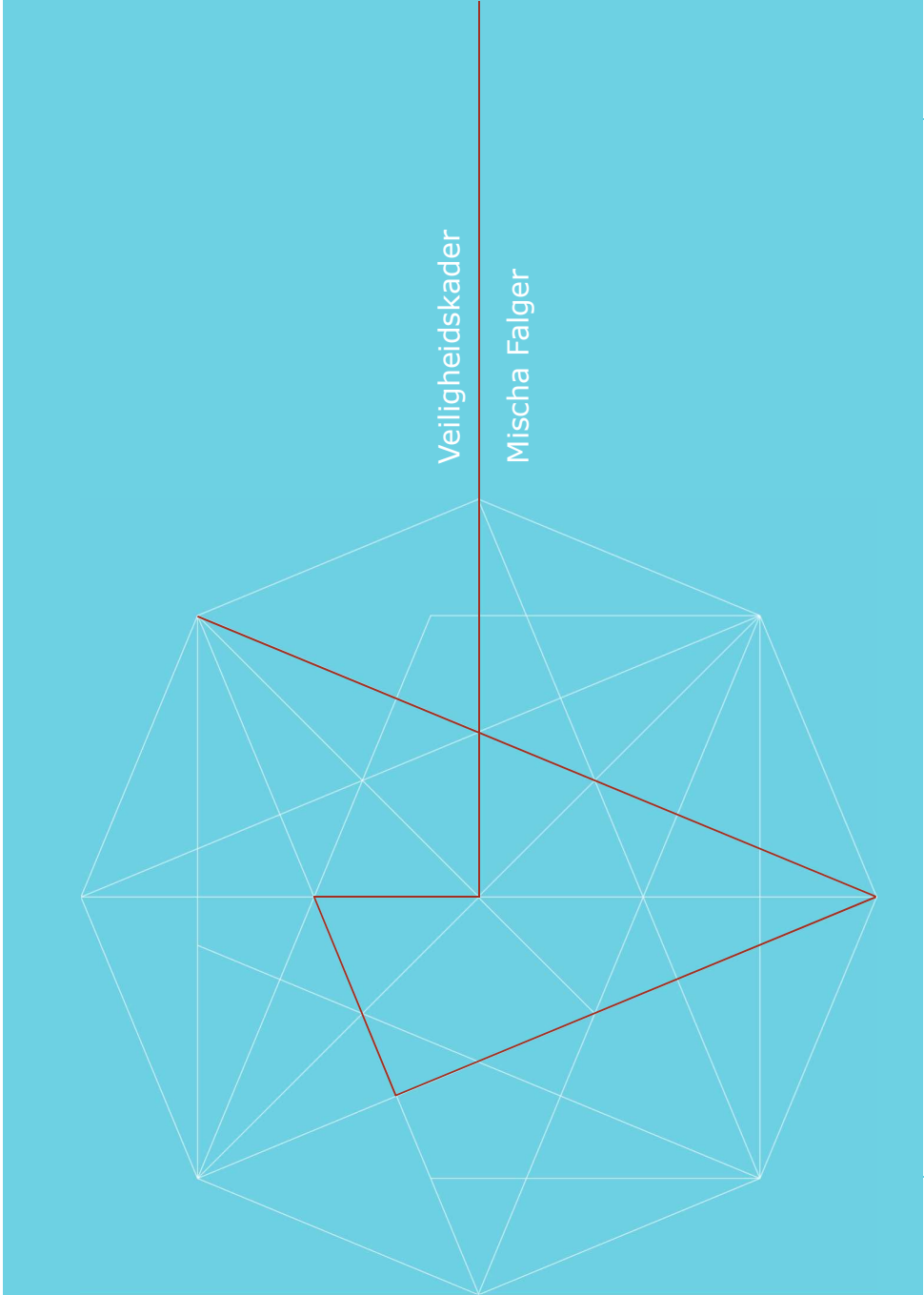
Base isolation



Inmiddels doorlopen / nog te doen

- 1^e (indicatieve) controle constructies bestaand ontwerp
- aanwijzing overige aandachtsgebieden (gevels, installaties, verlaagde plafonds, afwerking, ...)
- conceptuele oplossingen constructies bovenbouw:
 - versterken
 - "weak storey"
 - "base isolation"
 - (ingrijpend) aanpassen zoals stalen kernen i.p.v. beton etc.
- 1^e convergentie naar "base isolation" & versterken
- samenwerking en 2nd opinion NZ (2 onafhankelijke bureaus in NZ)
- eindconvergentie naar aanpassen en versterken
- discussie en bijdragen NAM / prof. Calvi (Italië)
- aanpassen en versterken bevestigd en nader conceptueel uitgewerkt
- gevoeligheidsanalyse uitgevoerd
- nadere detailuitwerking van aanpassingen en versterkingen bovenbouw en onderbouw
- geleidelijke herstart uitvoering





Kaders onderzoek Mei 2015

- Groninger Forum moet voldoen aan de NPR9998
- Beperking van de functionele en architectonische aanpassing
- Aanpassing binnen de juridische kaders (aanbestedingsrechtelijk en contractueel)
- Zo spoedig mogelijke realisatie van het Groninger Forum

Aangehouden normen

NPR februari 2015 (groene versie)
Eurocode 8, voor zover aangewezen door NPR

Focus op veiligheid

- Letsel veiligheid
- Vlucht veiligheid
- Instandhouding veiligheidssystemen

Schade beperking: Geen onderdeel normen

Veiligheid en risico

Groepsrisico

- Als het misgaat heeft dit gevolgen voor een grote groep mensen → verhoogde veiligheidsfactor

Individueel risico

- Als het misgaat heeft dit gevolgen voor een kleine groep of individu → "standaard" veiligheid

Schade beperking

- Als het misgaat heeft dit economische gevolgen →
Geen veiligheidseis

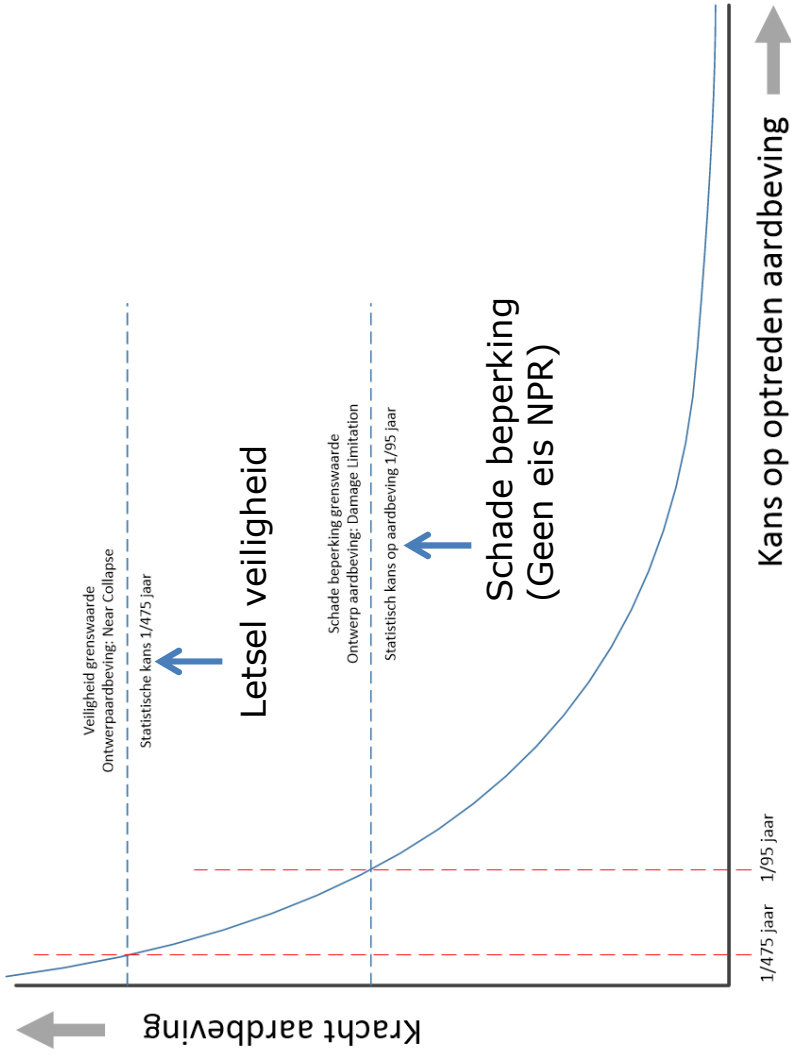
Ontwerpniveau

Veiligheid

Ontwerpen op zo'n manier dat mensen bij de "ontwerp aardbeving NC" het gebouw veilig kunnen verlaten. Het vastgoed is potentieel volledig afgeschreven.

Schade beperking

Ontwerpen op zo'n manier dat bij de "ontwerp aardbeving DL" er een beperkte, economische repareerbare, schade verspreid door het gebouw voorkomt.



Beoordeling bouwelementen

Hoofdraagconstructie

- Aanpassen zodat wordt voldaan aan NC criterium

Hoog risico bouwelement

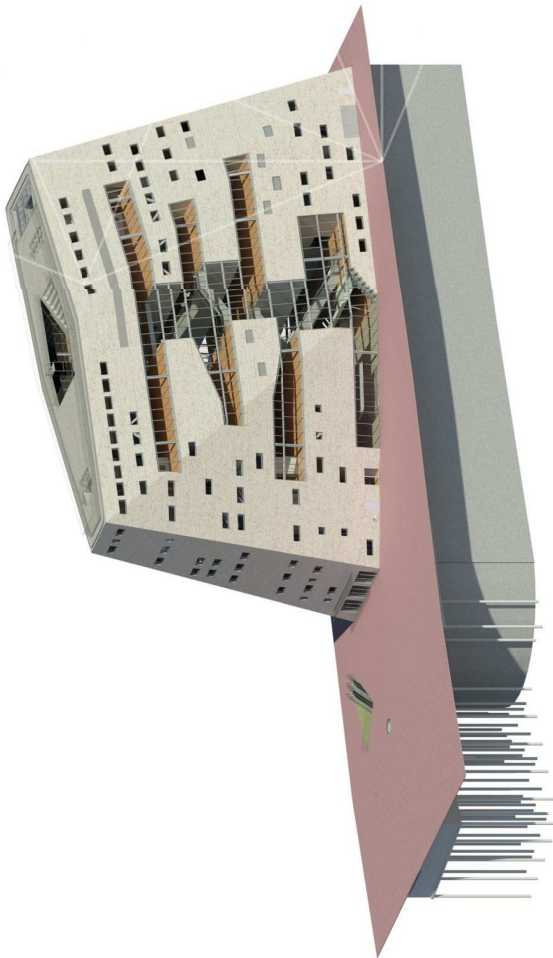
- Borgen / aanpassen om letsel te voorkomen

Overige elementen

- Indien onderdeel van / aansluitend op een vluchtroute borgen / aanpassen om functionaliteit te waarborgen

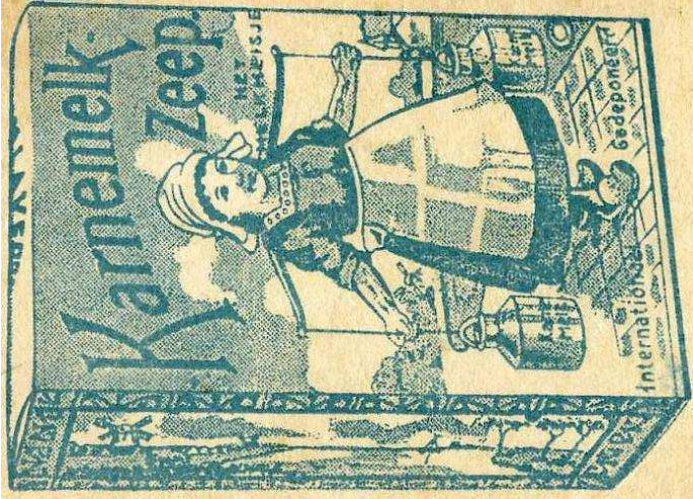


Er blijft heel veel, zoals het was

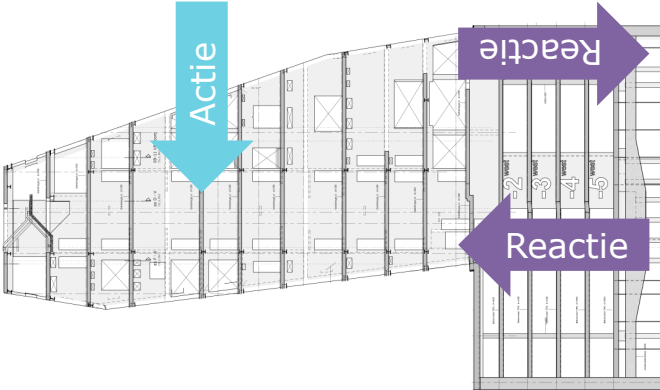


Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015

Grotere krachtsarm

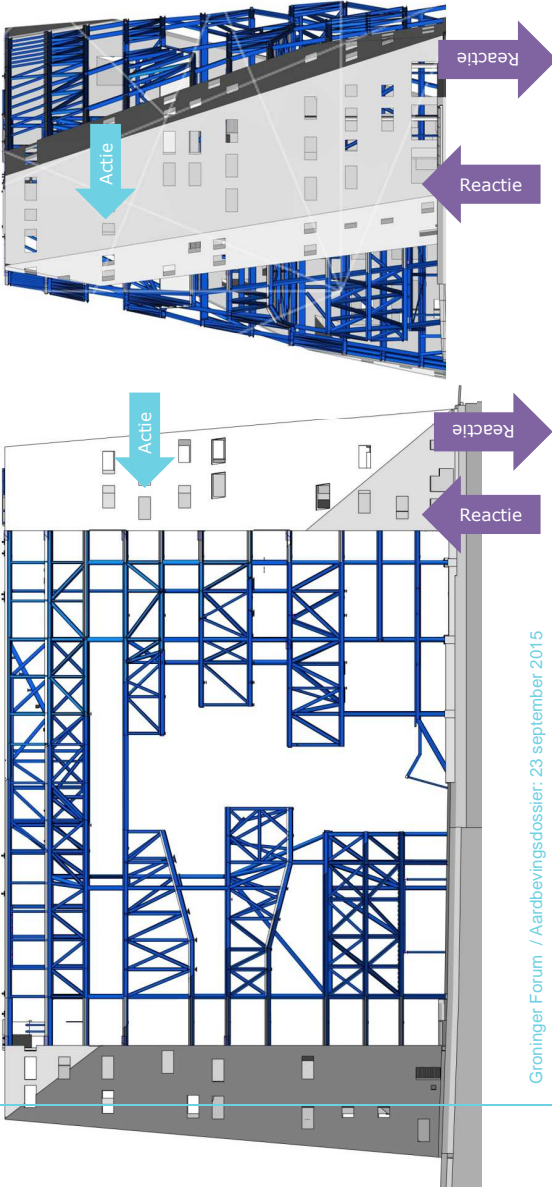


Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015



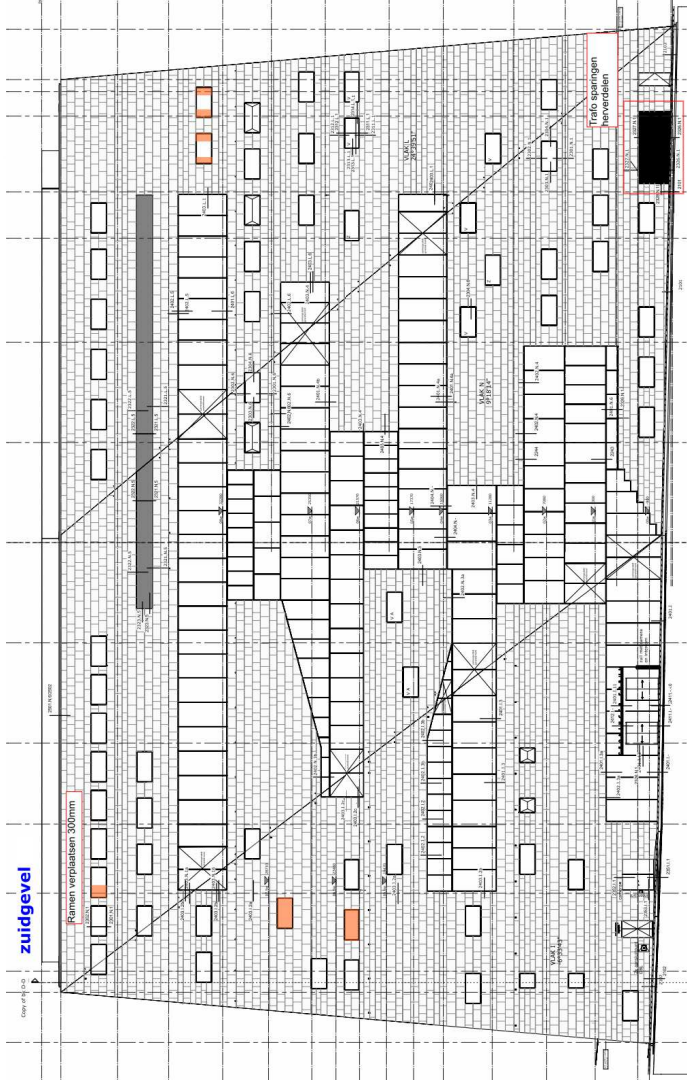
Grotere krachtsarm

- Meer beton
- Sterker beton
- Meer wapening



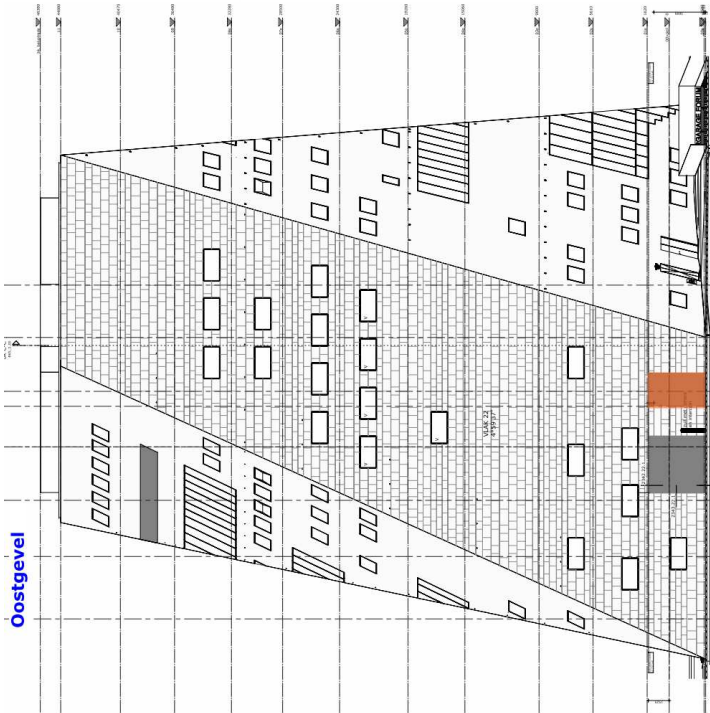
Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015

Zuidgevel



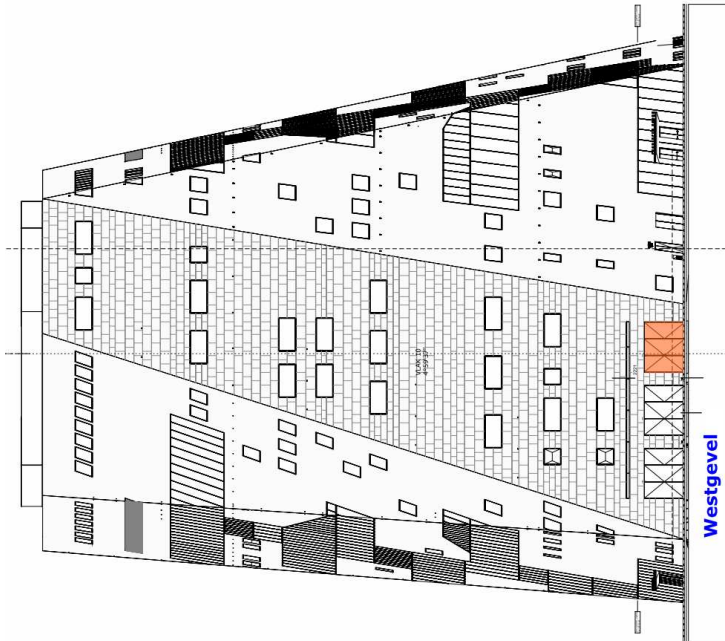
Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015

Oostgevel



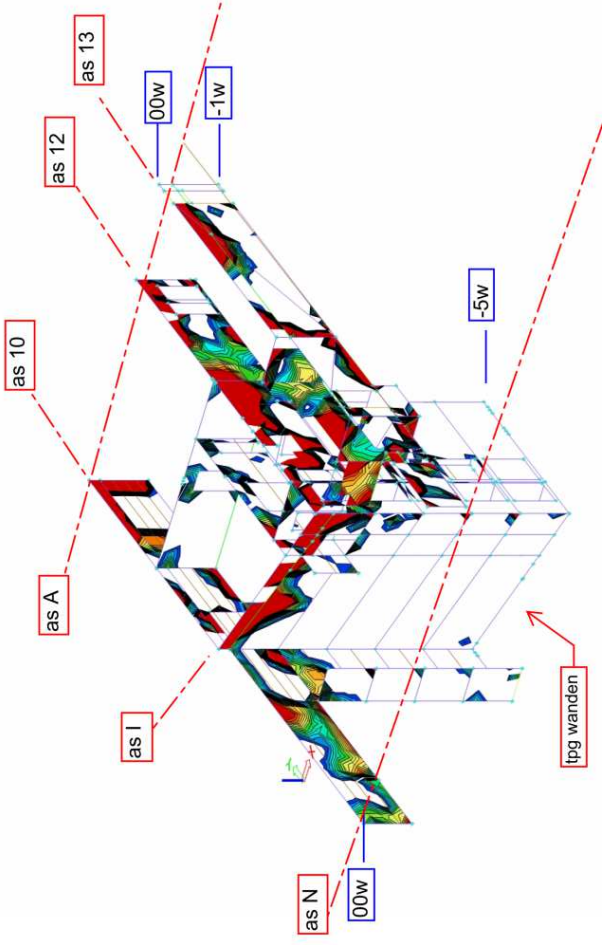
Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015

Westgevel



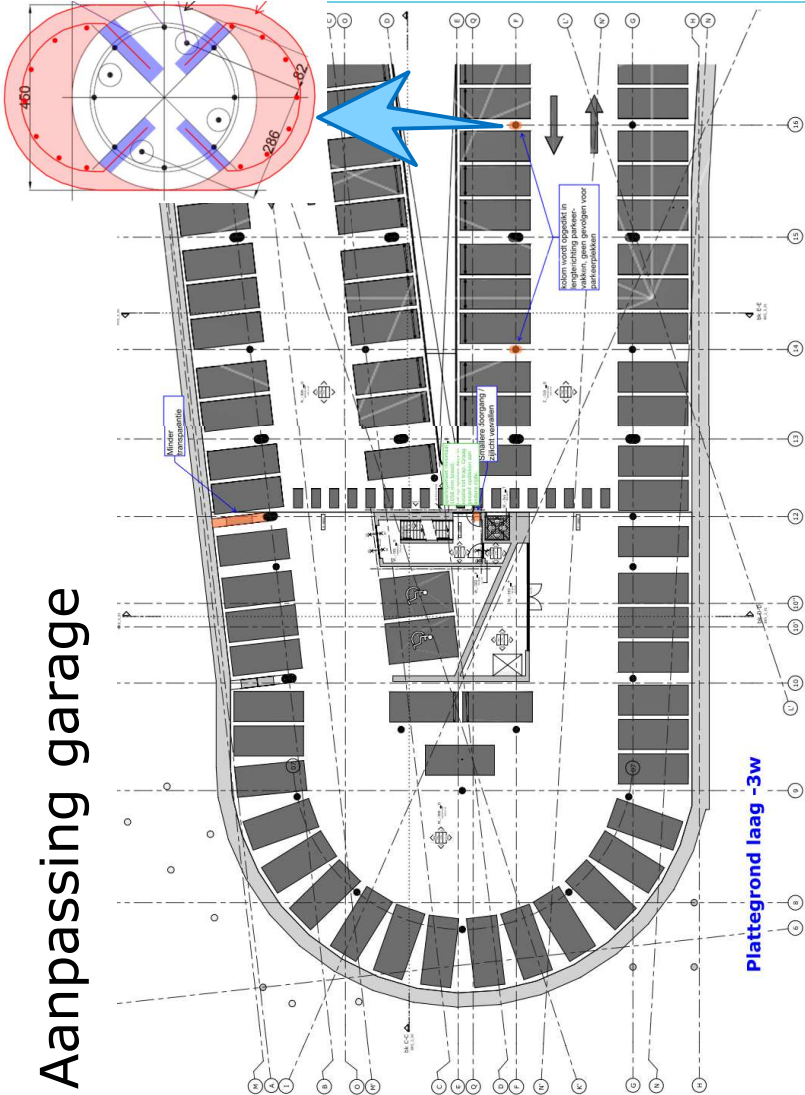
Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015

Aanpassing garage

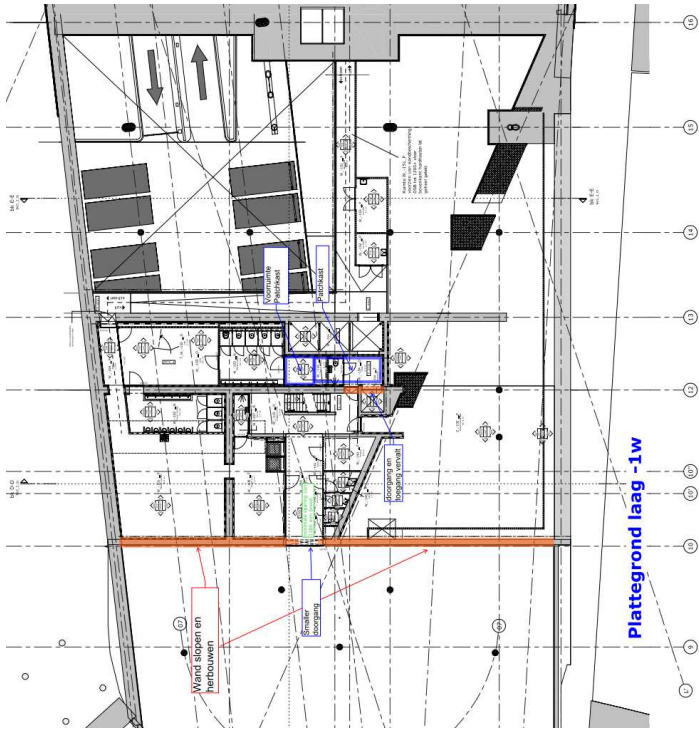


Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 7 mei 2015

Aanpassing garage

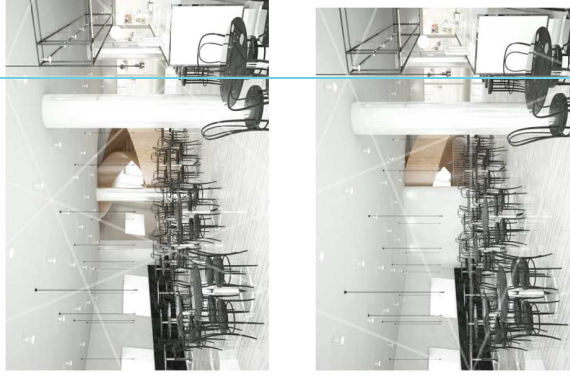
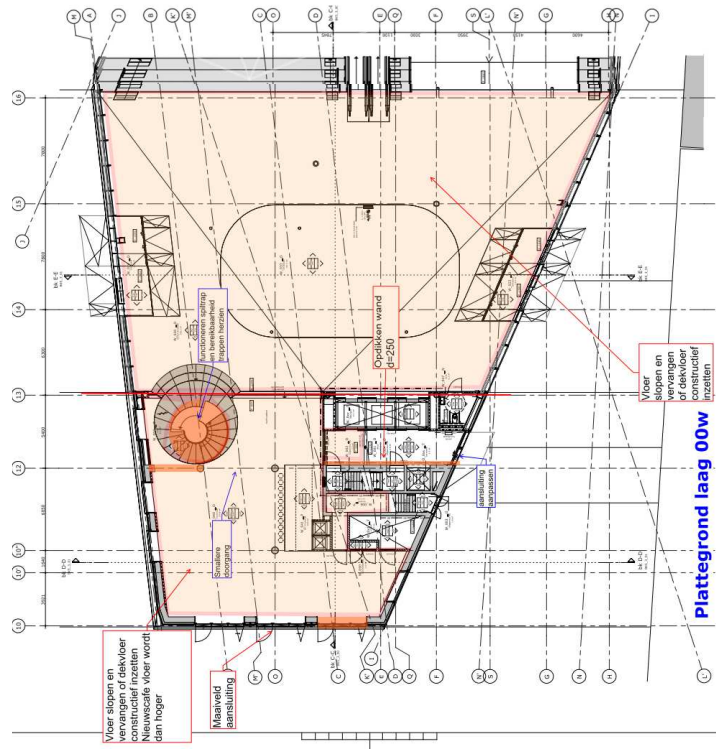


Aanpassing garage

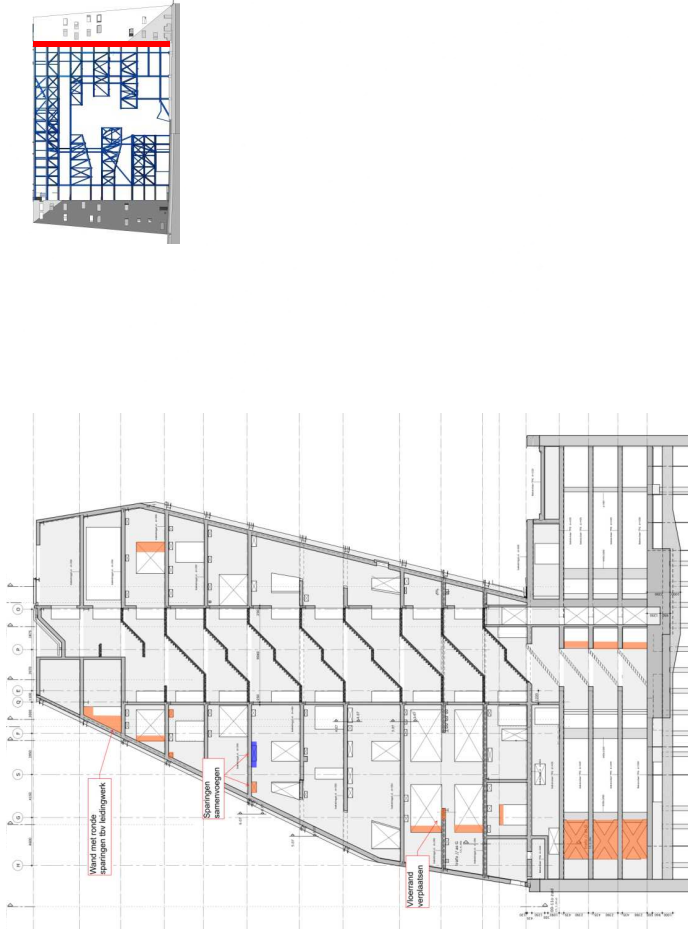


Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015

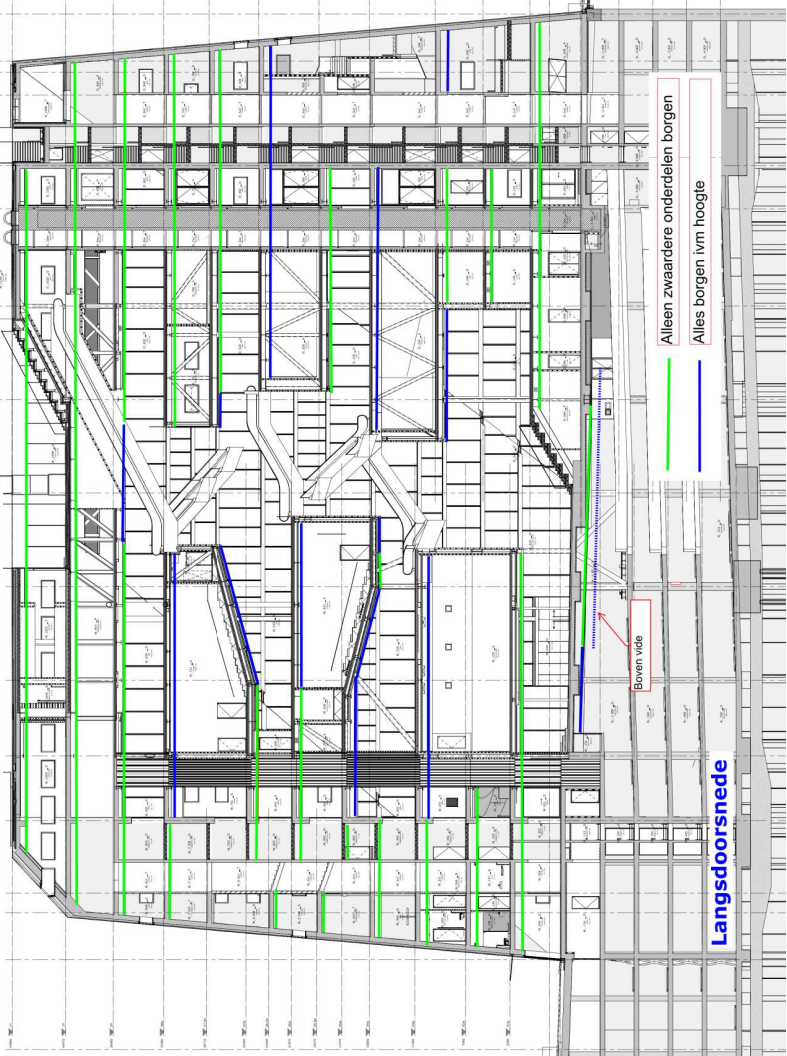
Begane grond



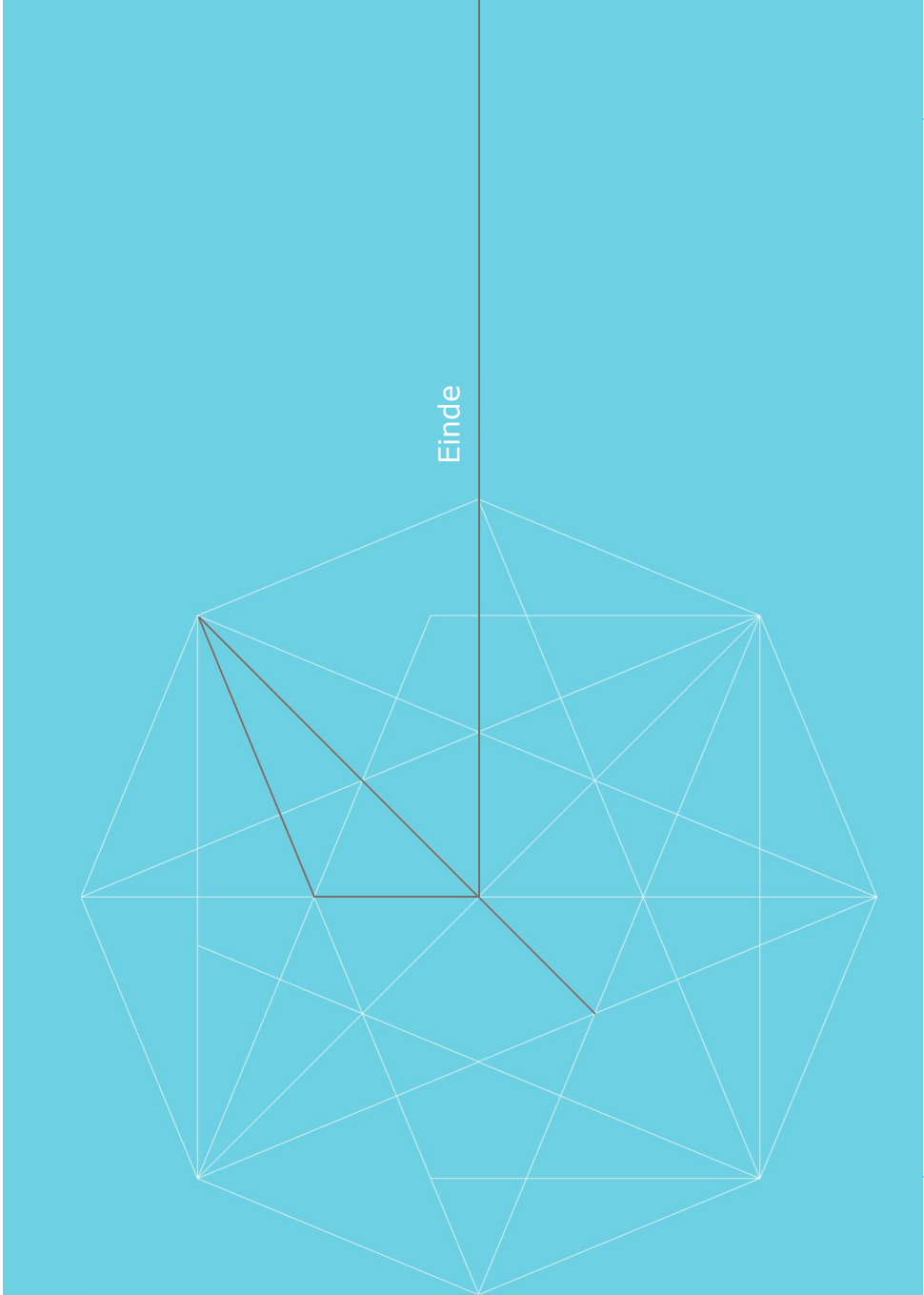
Inwendig



Veiligheid & Plafonds



Groninger Forum / Aardbevingsdossier: 23 september 2015



Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties



Onderwerp Concept-Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

Steller Ronald Klaassen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 89 44 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 5113684

Datum 26-08-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 juni 2015 heeft uw raad de Woonvisie Wonen in Stad vastgesteld. Voor de uitvoering van de woonvisie is een belangrijke taak weggelegd voor de stedelijke woningcorporaties Nijestee, Lefier, de Huismeesters, Patrimonium en Steelande. We zijn daarom al enige tijd met de corporaties constructief in gesprek om te komen tot prestatieafspraken. Via deze brief informeren wij u over de voortgang en geven we aan hoe wij uw raad bij het vervolgproces in het najaar willen betrekken.

Het speelveld van de corporaties is nog steeds sterk in beweging. Zo zijn de implicaties van de nieuwe Woningwet nog niet altijd even helder, zijn de gevolgen van de passendheidstoets nog onduidelijk en kan de beschikbare investeringsruimte van corporaties elk jaar veranderen. Daarnaast willen we op basis van actuele informatie (over bijvoorbeeld de wachtlijsten in de sociale huursector) jaarlijks kunnen bijsturen.

We hebben er daarom met de corporaties voor gekozen om eerst de gezamenlijke ambities vast te stellen. Hierover hebben we inmiddels overeenstemming bereikt. Deze ambities zijn vervat in het document dat u hierbij aantreft. De ambities vormen de basis voor concrete uitvoeringsafspraken. Deze zullen voor het eerst in het najaar van 2015 worden vastgelegd voor de periode 2016 t/m 2019 en jaarlijks worden geactualiseerd en indien nodig bijgesteld. De definitieve prestatieafspraken bestaan dus uit deze ambities en de nog te maken uitvoeringsafspraken.

Op hoofdlijn hebben we ambities geformuleerd op de volgende thema's:

- Voldoende beschikbare woningen in groeiend Groningen:
 - Sociale huur en middeninkomens;
 - Studenten/jongeren, gezinnen en ouderen;
 - Kwetsbare personen.
- Groningen blijft betaalbaar:
 - Voldoende kansen voor lage inkomensgroepen, gebruik maken van de maximale beleidsruimte binnen de Woningwet om betaalbaarheid op peil te houden;

Collegedebat - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Bladzijde 2
Onderwerp Concept-Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

- Uitgaan van de totale woonlasten (huur, energie, overige lasten) en een daarbij passend instrumentarium’;
- Verder investeren in het energiezuiniger maken van woningen: duurzaamheid in het licht van betaalbaarheid.
- Groningen wordt steeds duurzamer:
 - Een palet van verbeteringen, gericht op de betaalbaarheid: zonnepanelen, nul-op-de-meter, geothermie, labels, bewustwording.
 - De besparing telt, niet de wijze waarop.
 - Verminderen afhankelijkheid van vorming energieprijzen door andere partijen.
- Groningen woont veilig:
 - Voor alles willen we dat Groningers veilig wonen;
 - Zo weinig mogelijk vertraging als gevolg van aardbevingen. Meerkosten komen niet ten laste van onze inwoners;
 - Versterking verbinden we aan energietransitie en verlaging van de woonlasten;
 - Inzet van lokale bedrijven en werknemers;
 - Gebiedsgericht preventief aanpak woninginbraken.
- Groningen weet van wijken:
 - Kleinschalige ingrepen, projectmatig gericht daar waar het nodig is;
 - Wijkaanpak vanuit bewoners, conform het gebiedsgerichte werken;
 - Per project zoeken van relevante partners;
 - Stevig inzetten op monitoren van de leefbaarheidsontwikkelingen.

Daarnaast hebben we onze bestuurlijke werkafspraken vastgelegd.

We richten ons de komende maanden op het opstellen van de uitvoeringsafspraken. Dit betreft niet alleen inhoudelijke afspraken maar ook het uitlijnen van het jaarlijkse proces. Daarbij houden we rekening met relevante beslismomenten uit de nieuwe Woningwet en uiteraard de eigen begrotingscyclus van gemeente en corporaties.

De corporaties gaan de komende maanden de ambities en de werkwijze om te komen tot uitvoeringsafspraken met hun eigen huurdersorganisaties bespreken. Ons college wil ook graag met uw raad van gedachten wisselen over de ambities en over de vertaling daarvan in concrete uitvoeringsafspraken. Wij nodigen u daarom uit om in het najaar hierover door te praten, bijvoorbeeld in een workshop, waarbij ook de corporatiedirecteuren aanwezig zijn.

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Bladzijde 3
Onderwerp Concept-Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties

De uitkomst van deze discussie wordt daarna verwerkt in definitieve prestatieafspraken. Daarin zal ook het resultaat van het overleg van de corporaties met de huurdersorganisaties worden betrokken. De definitieve prestatieafspraken zullen we aan het eind van het jaar gelijktijdig met het Meerjarenprogramma Wonen aan u voorleggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE

Kader Prestatieafspraken Groningen 2015
Groningen blijft in beweging

Gemeente Groningen, Patrimonium, Nijestee,
De Huismeesters, Lefier, Steelande Wonen



Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Samenwerken in een veranderende context	7
2.1. Terugblik	7
2.2. Actuele ontwikkelingen	7
2.3. Opgaven en ambities	9
3. Afspraken	10
3.1. Betaalbaarheid (algemeen)	10
3.2. Sociale huur	10
3.3. Middeninkomens	11
3.4. Studenten en jongeren	12
3.5. Gezinnen	13
3.6. Ouderen	13
3.7. Kwetsbare personen	14
3.8. Vitale wijken	14
3.9. Verduurzaming	15
3.10. Veiligheid	16
Aardbevingen	16
Veilige woonomgeving	17
4. Samenwerking, uitvoering en monitoring	18
5. Ondertekening	20
Bijlage 1: Achtergrond: een andere context	21

1. Inleiding

De gemeente en de vijf Groninger corporaties Nijestee, De Huismeesters, Lefier, Patrimonium en Steelande Wonen werken al jaren samen, waarbij sinds 1998 prestatieafspraken worden vastgelegd in een 'Lokaal Akkoord'. De looptijd van het laatste akkoord eindigde in 2014. Onze samenwerking heeft zichtbaar vruchten afgeworpen en de wil om samen te blijven werken is onveranderd groot. Daarom zijn we opnieuw om tafel gegaan om met elkaar de kaders te verkennen voor onze samenwerking in de komende jaren. Het resultaat daarvan ligt nu voor u en is hetgeen wij samen als gemeente Groningen en Groninger corporaties onderschrijven.

De context en het speelveld waar binnen we samenwerken, is de laatste jaren sterk veranderd. Nieuwe regelgeving heeft de wettelijke en financiële speelruimte sterk ingeperkt. Corporaties moeten zich focussen op hun kerntaken. De Groninger corporaties onderschrijven dit. Maar zij willen hun opdracht niet beperken tot verhuren en bouwen; zij willen ook blijven bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de stad Groningen. In die ambitie vinden gemeente en corporatie elkaar. Ons gezamenlijk hoofddoel is en blijft te zorgen voor voldoende keuze in *betaalbare en beschikbare* woningen voor onze doelgroep in Groningen. De stad blijft groeien, woonwensen veranderen. Er is dus in de komende jaren veel te doen. Dat moet met minder geld en in strakkere kaders. Daarom plaatsen we in onze samenwerking nieuwe accenten:

- *Anders en breder samenwerken*

Aanvullend en naast onze onderlinge samenwerking vormen we nieuwe coalities met andere (markt) partijen. We zullen scherpere keuzes moeten maken. Waar regelgeving ons echt belemmert, laten we van ons horen.

- *Scherper monitoren, jaarlijks bijsturen*

We bevinden ons in een turbulente tijd en in een turbulente omgeving. Ons afsprakenpakket kan dus geen blauwdruk voor de toekomst zijn, maar zal zich met voortschrijdend inzicht moeten vullen. Aanvullend op dit document met kaders en uitgangspunten maken we jaarlijks een apart uitvoeringsprogramma. We verbeteren de monitoring.

- *Kleinschaliger wijkaanpak*

We nemen afscheid van de grootschalige wijkaanpak van de voorgaande jaren. We vervolgen met een kleinschaliger aanpak, gericht op behouden van wat we bereikt hebben en verbeteren door maatwerk te leveren. Daarbij geven we volop ruimte aan bewoners en zoeken we actief de samenwerking met andere maatschappelijke partijen.

- *Verduurzamen en versterken*

In het licht van de nationale en lokale klimaatdoelstellingen gaan we door met het verduurzamen van de woningvoorraad. We treffen bij voorkeur maatregelen die leiden tot een lagere energierekening voor de bewoners. Recent is duidelijk geworden dat de stad ook in het aardbevingsgebied ligt. Wat dit voor de woningvoorraad betekent is nog onduidelijk, maar vast staat dat er veel geld mee gemoeid zal zijn. Onze eerste opgave is om de risico's en consequenties zorgvuldig in beeld te brengen.

Zoals gezegd bevat dit document de uitgangspunten en kaders voor de prestatieafspraken die we de komende jaren met elkaar zullen maken. We leggen die afspraken jaarlijks vast in

23 juli 2015

Collegedebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

uitvoeringsprogramma's, waarmee we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en opgaven en ons blijven inzetten voor voldoende, betaalbare en gevarieerde woningen voor onze doelgroep. We zetten de jarenlange vruchtbare samenwerking tussen de gemeente en de corporaties in Groningen voort. Op een aangepast speelveld, in een andere opstelling, met nieuwe spelers. Maar onverminderd in beweging! Zo werken we met elkaar met ambitie aan een aantrekkelijke stad met voor iedereen een passende woning in een vitale buurt.

Groningen juli 2015

23 juli 2015

2. Samenwerken in een veranderende context

2.1. Terugblik

We kennen in Groningen een succesvolle traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties. Al sinds jaar en dag nemen we prestatieafspraken serieus en werken we vanuit een gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen als compacte en ongedeelde stad.

Het eerste convenant Wijkvernieuwing sloten we in 1998. Daarna volgden afspraken waarin de samenwerking werd verbreed en verdiept (Lokaal Akkoord; 2002, Nieuw Lokaal Akkoord; 2007 en Nieuw Lokaal Akkoord 2.0; 2011), waarin het fysieke en het sociale domein steeds meer met elkaar werden verbonden en nadrukkelijk de samenwerking met bewoners is gezocht.

De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. We hebben duizenden woningen gebouwd, gerenoveerd en verduurzaamd. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd door de inzet van corporaties en gemeente en er zijn miljoenen geïnvesteerd in betere woningen en een betere woonomgeving. In de landelijke monitor van het Ministerie van BZK scoort Groningen goed. Het aandeel Stadlers dat woont in een omgeving met een matige of slechte leefbaarheidsscore sinds 1998 gedaald van 34% naar 2,8% in 2012 (Atlas voor gemeenten). De Groningse wijken staan er dus goed voor. Maar klaar zijn we niet want de kwetsbaarheid blijft en nieuwe opgaven komen op ons af.

In de laatste jaren is er veel veranderd in de context waarin de corporaties hun werk doen. De economische crisis heeft een grote impact op de woningmarkt, het speelveld is met nieuwe wetgeving opnieuw bepaald en de verhoudingen tussen burgers en instituties veranderen. Van de relevantste ontwikkelingen geven we hieronder een korte schets.

2.2. Actuele ontwikkelingen

Herziening Woningwet

Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe manier van werken, zowel voor de corporaties als voor de gemeente als voor de huurders. In essentie komt het erop neer dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met de laagste inkomensgroepen. Corporaties kunnen minder investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid. Het huurniveau van de woningen wordt via een 'passendheidstoets' afgestemd op de inkomens van de huurders. De invloed van huurders op het beleid van de corporaties wordt vergroot. Ook de gemeente krijgt meer invloed op het beleid van de corporaties. Voor meer informatie over de herziening van de Woningwet en de (mogelijke) gevolgen ervan, zie bijlage 1.

Minder financiële armslag

De financiële armslag van corporaties en gemeenten is flink afgenomen. Dat heeft verschillende oorzaken. Naast de beperkingen in het nieuwe huurbeleid en de aan de corporaties opgelegde heffingen noemen we hier de beëindiging in 2014 van het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing en de forse bezuinigingen in het sociale domein. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. Maar de beleidsvrijheid daarbij is veel kleiner dan voorheen.

23 juli 2015

Collegedebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Andere verhoudingen

In de nieuwe Woningwet heeft de gemeente een leidende positie in het formuleren van het woonbeleid. Waar de gemeente vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die faciliteert, randvoorwaarden stelt en toezicht houdt. De uitwerking en uitvoering ligt bij corporaties en commerciële partijen. Waarbij de corporaties in beeld zijn voor mensen met lagere inkomens en de marktpartijen voor de overige doelgroepen. Doordat corporaties zich nadrukkelijker moeten richten op hun primaire doelgroep ontstaat er meer ruimte voor de marktpartijen en voor nieuwe samenwerkingsvormen waar doelgroepen in elkaar overlopen.

Nieuw perspectief op wijken en bewoners

In de achterliggende zeventien jaar hebben gemeente en corporaties in de stad Groningen tientallen miljoenen geïnvesteerd in (grootschalige) wijkaanpak. Naast fysieke ingrepen zijn er vele sociale projecten succesvol afgerond in hechte samenwerking tussen professionals en actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden. Gelukkig is ook de noodzaak inmiddels minder groot. De Groningse wijken zijn al met al goed op orde. We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers en om een kleinschalige aanpak, gericht op buurt of straat, projectmatig, toegesneden op wat daar nodig is. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

Middeninkomens in de knel

Ten gevolge van de scherpere toewijzingsnormen voor sociale huurwoningen – en ook voor hypotheek – is het voor woningzoekenden met een inkomen net boven de norm een stuk lastiger geworden een passende woning te vinden. Eenvoudig gezegd: hun inkomen is te hoog om te mogen huren en te laag om te kunnen kopen. Voor deze groep geldt echter dat de keuze op de particuliere huurmarkt beperkt is. Daarbij komen de onzekerheden van tijdelijke arbeidsovereenkomsten bij. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

Verduurzaming

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De corporaties hebben zich gecommitteerd aan het doel van gemiddeld label B in 2020. Het Rijk betaalt mee.

De gemeente Groningen heeft ook stevige eigen energie-ambities. Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City'. Gemeente en Waterbedrijf ontwikkelen samen een grootschalig project voor toepassing van aardwarmte voor de verwarming van woningen en gebouwen.

Aardbevingen

Sinds vorig jaar weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. De consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad zijn nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

2.3. Opgaven en ambities

De geschetste ontwikkelingen overziend, vatten we de opgaven die er voor de corporaties in Groningen uit voortvloeien als volgt samen:

1. We concentreren ons op onze kerntaken voor onze primaire doelgroep;
2. We moeten ons werk doen met minder financiële armslag;
3. Voor de middengroepen moeten we samen met marktpartijen oplossingen vinden;
4. We moeten flexibel blijven om in te kunnen inspelen op (onvoorspelbare) veranderingen;
5. Verduurzaming blijft belangrijk;
6. We moeten antwoorden vinden op de aardbevingsproblematiek.

De komende jaren gaan we aan de slag met deze opgaven. Dat doen we vanuit een sterke betrokkenheid bij de stad en de mensen die er wonen. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd.

Onze ambities reiken verder dan het bieden van woonruimte voor iedereen die daar niet zelfstandig in kan voorzien. Daarom werken we aan:

Keuzevrijheid

Onze leidende ambitie is dat alle inwoners – dus nadrukkelijk ook de mensen met lagere inkomens – iets te kiezen hebben. In woning, wijk en prijs. Keuzevrijheid zien wij als een belangrijke kwaliteit. Die kwaliteit is de resultante van:

Voldoende, betaalbaar, gevarieerd aanbod

Voor mensen met lagere inkomens is de keuzevrijheid op de woningmarkt per definitie beperkt. Voor ons is dit een extra reden om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep, met variatie in type en bouwstijl.

Lagere energielasten

Betaalbaarheid is niet alleen een kwestie van een lage huur, maar nadrukkelijk ook van lage energielasten. Daarom is verduurzaming voor onze doelgroep belangrijk.

Vitale gemengde wijken

Gemeente en corporaties streven naar gemengde wijken. Gemengde wijken dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit in de wijken. En ze zorgen voor meer keuzevrijheid.

Veiligheid

Een cruciale voorwaarde om te kunnen kiezen waar je wilt wonen is dat er geen onzekerheid bestaat over de veiligheid, zowel wat betreft de woning zelf (aardbevingen) als wat betreft het leefklimaat in de directe omgeving.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe we aan deze gezamenlijke ambities in de komende jaren vorm willen geven.

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

3. Afspraken

In dit hoofdstuk vindt u per doelgroep en thema de overwegingen, uitgangspunten, wensen en afspraken op basis waarvan we de komende jaren in Groningen aan de slag zullen gaan. In dit kaderdocument beperken we ons tot afspraken op strategisch niveau. Onze afspraken over concrete acties leggen we vast in het jaarlijks uitvoeringsplan.

3.1. Betaalbaarheid (algemeen)

Stand van zaken

Wij vinden dat de bewoners in Groningen een passende woning moeten kunnen vinden. De stad Groningen behoort tot de top tien van Nederlandse steden waar een hoog aandeel huishoudens een (langdurig) laag inkomen heeft en waar een hoog risico voor betaalproblemen geldt. Binnen de groep huurders met een laag inkomen, worden jongeren en alleenstaande ouders met kinderen daarmee het vaakst geconfronteerd.

Groningen is een betaalbare stad, maar dat staat wel onder druk vanwege het huurbeleid: de corporaties in Groningen hebben de afgelopen jaren ruimte gekregen en de noodzaak gevoeld, mede door de verhuurdersheffing, om hogere huren te vragen, zowel bij zittende als nieuwe huurders. Groningen groeit ondertussen stevig door en het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom naast een toenemende vraag naar sociale huurwoningen met name vraag naar woningen met een lage woonlast.

De focus op kerntaken, de strenge toewijzingsregels voor hogere inkomensgroepen en de passendheidstoets kunnen er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen in een betaalbare huurwoning terecht komen, maar ook dat lage inkomensgroepen steeds nadrukkelijker geconcentreerd in buurten wonen.

Wat willen we?

- Wij willen aanvaardbare woonlasten voor onze doelgroep.
- Wij willen dat onze doelgroep iets te kiezen heeft.

3.2. Sociale huur

Stand van zaken

De afgelopen jaren is het aantal zelfstandige sociale huurwoningen in Groningen licht in omvang afgenomen. Tegelijk groeide de groep huishoudens met een laag inkomen, en dan met name de groep tot €18.000 bruto per jaar. En toch bleef de beschikbaarheid van een woning voor hen stabiel. Dit komt doordat de instroom van hogere inkomens naar de sociale huurvoorraad afnam (door scherpere Europese inkomensregels), en doordat de groei van de groep lage inkomens vooral bestaat uit studenten, die onderdak vinden bij particuliere verhuurders.

Er is in Groningen dus sprake van een stabiele druk op de sociale huurvoorraad: actief woningzoekenden zoeken gemiddeld ongeveer twee jaar voordat zij een woning aanvaarden. Vergeleken met grote

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

studentensteden is de zoektijd in Groningen overigens kort. Vergelijken we met de omliggende plattelandsgemeenten, waar lokaal structurele leegstand voorkomt, dan is de zoektijd lang. We zijn van mening dat de huidige gemiddelde zoektijd nu redelijk is: de écht urgente zoekers zijn snel te helpen, terwijl structurele leegstand niet voorkomt.

De economie trekt aan, wat doorgaans leidt tot een kleinere groep lage inkomens. Ook verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners leidt tot minder aanspraak op sociale huur. We verwachten echter wel dat de afnemende toestroom van hogere inkomens in de sociale huur de komende jaren ophoudt en dat daardoor de beschikbaarheid weer meer onder druk komt te staan. Bovendien leidt verandering van de economie (minder baan zekerheid, ZZP'ers) mogelijk juist tot meer vraag naar huurwoningen.

Hoewel er verschillende manieren zijn om de beschikbaarheid van woningen te vergroten is het vergroten van het aantal woningen de meest effectieve manier. Het woningmarktonderzoek uit 2013 wijst op een gewenste groei van sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, van 85 tot 190 woningen per jaar. Hoeveel extra sociale huurwoningen uiteindelijk nodig zijn, is, zoals hiervoor aangegeven, echter moeilijk te voorspellen. Daarbij gaan we er van uit dat marktpartijen een fors aantal jongereneenheden zullen realiseren.

Wat willen we?

- We willen de huidige gemiddelde zoektijd naar een sociale woning van twee jaar niet langer wordt, liefst korter.
- We willen meer sociale huurwoningen. We richten ons tot 2020 voorlopig op de bandbreedte van 85-190 netto extra sociale huurwoningen, zelfstandige eenheden, per jaar. Deze worden gerealiseerd door zowel Groninger corporaties als marktpartijen.
- We willen er voor zorgen dat marktpartijen een belangrijk deel van de jongerenwooneenheden realiseren.

3.3. Middeninkomens

Stand van zaken

Deze inkomensgroep maakt formeel geen deel uit van de doelgroep van beleid van corporaties. In Groningen groeide de groep middeninkomens de afgelopen jaren nauwelijks, maar door Europese regelgeving kunnen zij alleen terecht in een vrije sectorhuurwoning of koopwoning. Binnen de stad Groningen heeft deze inkomensgroep voldoende keuzemogelijkheden op de koopmarkt. Binnen de particuliere huur zijn de keuzemogelijkheden echter beperkt. Er is echter eigenlijk geen traditie bij commerciële partijen om te investeren in vrije sector huurwoningen in Groningen. Beschikbaarheid staat echt onder druk.

De komende jaren verwachten we dat de groep middeninkomens groeit (betere economische vooruitzichten) en dat hun woningvraag tot uiting komt in de particuliere markt (huur en koop), omdat de toegang tot sociale huurwoningen door scherpe toewijzingsregels beperkt is. De particuliere huurmarkt en de goedkope koopmarkt zijn tot op zekere hoogte communicerende vaten. Meerdere ontwikkelingen beïnvloeden elkaar, zoals de toegankelijkheid van de goedkope koopmarkt, de koopbereidheid van consumenten, de mate waarin huiseigenaren koopwoningen te huur aanbieden. We denken dat – bij goed aanbod – de vraag zeker aanwezig is.

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Wij vertrouwen er op dat marktpartijen deze vraag in Groningen gaan oppakken en bedienen. Diverse projecten in den lande bewijzen dat het kan, de interesse is inmiddels voldoende aanwezig in de stad. Met name de gemeente daagt hen daar toe uit. Mocht langs deze weg niet voldoende aanbod voor de middeninkomens ontstaan, dan zullen gemeente en corporaties bespreken wat de corporaties kunnen doen. De corporaties moeten daarbij echter aan stingente voorwaarden voldoen (markttoets). Daarnaast geven de corporaties prioriteit aan investeringen in sociale huurwoningen.

Wat willen we?

- We willen het aanbod aan particuliere huurwoningen de komende jaren toe laten nemen met gemiddeld 250 woningen per jaar (door nieuwbouw of veranderingen in de bestaande voorraad), zodat dit segment een steeds serieuzer alternatief wordt voor middeninkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huurmarkt.
- We willen er voor zorgen dat commerciële partijen uit binnen en buitenland, Groningen als stad herkennen om te investeren in vrije sector huurwoningen. Zij moeten bekend zijn met de mogelijkheden om te ontwikkelen of te beleggen in bestaand vastgoed en dat vervolgens ook doen.
- We willen dat de groei van de particuliere huursector een bijdrage levert aan het behoud van sociaaleconomisch gemengde wijken en buurten.

3.4. Studenten en jongeren

Stand van zaken

Studenten en jongeren zijn prominente bewoners van de jongste stad van Nederland. Het aantal 18-29 jarigen groeide de afgelopen tien jaar door migratie met gemiddeld 2000 per jaar. De groep niet-studerende jongeren in de stad groeide minder snel dan de groep studenten. Er was sterke groei van het aantal buitenlandse studenten, maar ook het Gronings aandeel binnen Nederland groeit nog. Het wordt de komende jaren spannend of deze groei doorzet.

Voor studenten en jongeren zijn in diezelfde periode ongeveer 1.500 nieuwe eenheden gerealiseerd en de rest kwam (dus) terecht in bestaande woningen. Er zijn daarbij geen signalen waaruit blijkt dat de studenten en jongeren in Groningen minder kansen op de woningmarkt hebben gekregen. Omdat zij binnen de bestaande voorraad, vaak bij particuliere verhuurders, onderdak vonden.

Onze opgave is vooral een kwestie van kwaliteit. Groningen profileert zich internationaal steeds succesvoller als leer en – werkstad. Mede door de komst van internationale studenten en kenniswerkers, ontstaat er noodzaak om hogere woonkwaliteit aan te bieden als alternatief voor het huidige aanbod. Door het ontwikkelen van nieuw aanbod ontstaat een betere match tussen doelgroep en woningaanbod.

Parallel daaraan merken we dat de huisvesting van studenten bij particuliere verhuurders in stedelijke wijken (en dan met name in ruime stadswoningen) soms onbedoeld leidt tot hoge concentraties van studenten in woonstraten. Dit leidt tot ongewilde concurrentie met de andere huishoudens die een ruime stadswoning zoeken. Om die reden heeft de gemeente Groningen er al voor gekozen regels vast te stellen voor het onttrekken van bestaande woning aan de woningvoorraad met studentenhuusvesting als oogmerk. En om die reden is toevoegen van kwaliteit als alternatief voor kamerverhuur in bestaande wijken belangrijk voor Groningen.

Wat willen we?

- We willen studenten en jongeren meer kwaliteit en zelfstandigheid in wonen bieden voor een

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

redelijke prijs.

- We willen extra jongerenhuisvesting realiseren. Daarmee verlagen we de vraag in vooroorlogse wijken en geven we gezinnen, die in de stad willen wonen, meer kans.

3.5. Gezinnen

Stand van zaken

Het aantal gezinnen groeide de afgelopen jaren met ongeveer 150 per jaar, waarvan de helft eenoudergezinnen. Het aantal zal naar verwachting licht blijven stijgen. Daarvan zullen er steeds meer 'gebroken' gezinnen zijn; beide ouders hebben behoefte aan een woning met voldoende ruimte, die door één inkomen op te brengen is. Dat hoeft geen grondgebonden woning te zijn, maar de beschikbaarheid van voldoende woningen met voldoende slaapkamers is wel van belang. Er zijn voldoende ruime woningen voor gezinnen in Groningen, maar de match tussen doelgroep en woning is niet altijd ideaal, bijvoorbeeld doordat veel ouderen in gezinswoningen blijven wonen. Nieuwe regelgeving kan als gevolg hebben dat vooral duurere (ruimere) woningen verkocht worden, om nieuwbouw van goedkope woningen te kunnen financieren. In dat geval neemt de voorraad grotere woningen (met drie of meer slaapkamers) af.

Wat willen we?

- We willen dat gezinnen beter aan een passende woning kunnen komen.

3.6. Ouderen

Stand van zaken

De groep ouderen is groot, maar heeft desondanks van alle groepen op de sociale huurmarkt van Groningen het snelst de juiste woning. Het huidige aanbod is voldoende in aantal en kwaliteit om de vraag van nu goed te bedienen. De groep ouderen groeit de komende jaren verder, en de voorraad woningen ook. Daarmee blijft deze doelgroep goed bediend. Er is wel een kwalitatief knelpunt: de zelfredzaamheid van ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag. Dit is een kwetsbare groep. Ouderen die in 'gewone' woningen in een buurt blijven wonen zijn gebaat bij snelle en simpele woningaanpassingen en een toegankelijke en veilige woonomgeving. Daarnaast is er een behoefte van ouderen om groepsgewijs te wonen, ook bij lage inkomens.

Wat willen we?

- We willen dat ouderen die zelfstandig willen blijven wonen dat ook zo lang mogelijk kunnen doen, in een geschikte woning, in een veilige buurt.
- We willen ouderen met speciale woonwensen, zoals groepswonen, óók bedienen.

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

3.7. Kwetsbare personen

Stand van zaken

Groningen is een stad voor iedereen, dus ook voor kwetsbare groepen die woonbegeleiding of een ander soort voorziening nodig hebben. Het vinden van passende woonruimte voor kwetsbare groepen verloopt meestal zonder problemen. Dat is vooral te danken aan de goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Door verandering van beleid wonen er echter wel steeds meer kwetsbare bewoners in de Groninger wijken. We moeten daarom de vinger goed aan de pols houden of dat geen nieuwe problemen gaat opleveren. De volgende groepen vragen bijzondere aandacht:

Vergunninghouders

Asielzoekers die in ons land mogen blijven wonen, krijgen een verblijfsvergunning. Deze nieuwe Nederlanders hebben recht op een woning. Het rijk verdeelt het aantal mensen met een verblijfsvergunning over alle gemeenten in Nederland, naar rato van het inwonertal. Over het algemeen komen deze nieuwe Nederlanders in de sociale huursector terecht. Door de situatie in met name het Midden-Oosten en delen van Afrika is in de afgelopen twee jaar de taakstelling voor vergunninghouders behoorlijk opgelopen. In 2015 ging het om ongeveer 350 personen. Jaarlijks wordt de taakstelling vastgesteld door de minister.

Mantelzorgers

Door de veranderingen in het sociale domein, wordt de taak van de mantelzorgers steeds belangrijker. Om deze reden heeft de minister in de nieuwe Huisvestingswet de mantelzorgers expliciet opgenomen. Wij willen mantelzorgers zo goed als mogelijk bedienen. De eventuele huisvestingsvraag van mantelzorgers is echter zeer specifiek, vaak woning- of wijkgebonden en vaak ook tijdelijk van aard. Recent hebben we in Groningen enkele geslaagde experimenten uitgevoerd.

Wat willen we?

- We willen onze eigen goede samenwerking voortzetten, op basis van de lopende afspraken kwetsbare groepen.
- We willen voorkomen dat er in onze wijken voor zowel deze doelgroep als omwonenden ongewenste concentraties van kwetsbaren ontstaan.

3.8. Vitale wijken

Stand van zaken

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. Aanvankelijk was hiervoor 20 miljoen euro extra beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen. Dit heeft geleid tot honderden succesvol afgeronde projecten, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Het bewijs is geleverd dat bundelen van inspanningen en geld van gemeente, corporaties en bewoners voor wijken meerwaarde oplevert.

Op basis van de wijkcompassen weten we dat de meeste punten van zorg (fysiek, sociaal-economisch, sociale leefomgeving) zich voordoen in De Hoogte. Andere aandachtswijken zijn Korrewegwijk, Oosterparkwijk, Selwerd en Paddepoel en Lewenborg (vooral sociaal-economisch / werk en inkomen),

23 juli 2015

Collegedebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Beijum en Vinkhuizen (vooral fysiek) [[check stuurgroep]]. Er is afnemend optimisme in sommige wijken waar enkele jaren geleden fors geïnvesteerd is: De Hoogte, Vinkhuizen, Lewenborg. We verwachten dat in de komende jaren in de kwetsbare wijken het aandeel lage inkomens verder zal toenemen. Het behoud van de leefkwaliteit in de wijken vormt een grote opgave.

Vanwege sterk afgenomen budgetten moeten we anders werken, met nieuwe rolverdelingen, nieuwe partners, en meer zelfredzaamheid van buurtbewoners. Daarvoor is in Groningen de afgelopen jaren al een vruchtbare voedingsbodem gekweekt: er is veel nieuwe methodiek ontwikkeld, bewoners en professionals vinden elkaar nu al makkelijk, er zijn meerdere bewoners(-organisatie) die al regie nemen voor hun eigen wijk. Bewoners kunnen, veel meer dan in het verleden, zelf regie voeren over hun wijk. We staan op het moment van een omslag: bewoners komen aan het roer. Het concept Wijkbedrijf is een belangrijk landelijk voorbeeld geworden [discussie werkgroep]. De rol van de corporaties op het gebied van leefbaarheid is daarbij anders geworden, maar nog steeds van groot belang.

Wat willen we?

- We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.
- Wij willen een helderder rolverdeling tussen huurders-, bewoners- en wijkvertegenwoordiging, gemeente en corporaties.
- We willen een grotere inzet en betrokkenheid van bewoners zelf.
- Naar aanleiding van stevige veranderingen in de wijkaanpak, willen we nauwkeurig sturen op de samenhang van onze inzet van mensen en middelen.

3.9. Verduurzaming

Stand van zaken

Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Dat betekent dat alle energie, die in de stad wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt binnen de stad.

We vinden de duurzaamheid in Groningen voor nu en de toekomst van groot belang. De afgelopen jaren hebben de corporaties dat ook waar gemaakt: Groningen stond landelijk bij de top 3 van verduurzaming van de corporatieve voorraad. Elke corporatie deed dat op zijn eigen manier, vaak met stappen richting label B of C.

Tussen 2011 en 2014 zijn in totaal 6010 woningen verbeterd. Daarmee zorgden de corporaties voor een verlaging van de gemiddelde energielasten in de stad met € 5,- per woning per maand (5%). Uitvoering van de huidige plannen van de corporaties gaan in 2019 leiden tot een verdere verlaging van de gemiddelde energieprijzen met gemiddeld nog eens € 5,- per woning per maand.

Ondanks ons enthousiasme merken we dat het draagvlak voor ingrijpende energetische verbeteringen onder huurders en huurdervertegenwoordigers niet altijd groot is. Bewoners verlangen garanties vooraf en zijn vooral geïnteresseerd in wooncomfort, naast kostenverlaging.

Naast traditionele manieren om woningen te verduurzamen (met bekende technische middelen naar een beter label) ontstaan er steeds nieuwe methoden. Nieuwe vormen hebben vaak een aanlooptijd en een voorinvestering nodig, alvorens zij rendabel ingezet kunnen worden. Zonder koplopers is de stap

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

van experimentfase naar massaproductie niet te maken. Een nieuwe duurzame energie-toepassing die de komende jaren in Groningen concrete kansen biedt, is geothermie.

Maximaal effect bereiken we met goed samenspel (de integraliteit) van de inspanningen van de corporaties, tezamen met geothermie, tezamen met gedragsverandering, tezamen met andere maatregelen. Om verder te verduurzamen én betaalbaarheid te vergroten hebben we een uitgebalanceerd beleid nodig: een palet van verbeteringen, van zonnepanelen tot nul-op-de-meter, van geothermie tot labelverbetering tot bewustwording.

In de volkshuisvesting gaan enorm veel oude en nieuwe materialen om. Materialen komen soms van ver. Duurzaamheid betekent voor ons ook bewust omgaan met deze materialen. Hieraan besteedden we in afgelopen jaren slechts beperkt aandacht.

Wat willen we?

- De corporaties willen zich inzetten voor de stedelijke energiedoelstellingen, maar ons motief bij verduurzaming is primair verbetering van de betaalbaarheid.
- Wij willen zelf meer grip hebben op de energielasten en willen daarom minder afhankelijk zijn van prijsvorming (en levering van energie) door andere partijen.
- We willen het kennisklimaat in Groningen verder stimuleren en versterken.
- We willen materialen duurzamer gebruiken.

3.10. Veiligheid

Aardbevingen

Stand van zaken

Op dit moment is voor zover bekend de feitelijke schade bij de huurwoningen in de stad gering, hoewel er totaal in Groningen per 1 augustus 2015 al 5000 schademeldingen zijn geregistreerd. De verwachting is dat het grootste risico aan de oostzijde van de stad ligt, en dan met name in de hoogbouw en de openbare ruimte.

We moeten in het gaswinningsgebied rekening houden met bevingen van maximaal 5 op de schaal van Richter. Consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en versterken zijn nog ongewis, maar in elk geval kostenverhogend en op dit moment vertragend. We zijn van mening dat de NAM de meerkosten voor herstel- en versterken van zowel de bestaande als de nieuwbouw dient te dragen.

Wat willen we?

- We willen dat Groningers veilig wonen.
- We willen dat onze nieuwbouw-, verbouw- en duurzaamheidsambities zo weinig mogelijk vertraging oplopen, als gevolg van aardbevingen.
- We willen dat meerkosten van woningbouw niet ten laste komen van verhuurders of bewoners.
- We willen eventuele versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van de woonlasten.

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Veilige woonomgeving

Stand van zaken

Groningen wordt ervaren als een veilige stad. Onderdelen van het gemeentelijke veiligheidsbeleid zijn veilige buurten en veilig wonen. Daarin trekt de gemeente samen op met de corporaties. Concrete gebiedsgerichte ingrepen gaan over verlichting, looproutes, onderhoud, afsluitbaarheid stegen etc. Het terugdringen van het aantal woninginbraken staat in de top vier van het gemeentelijke Jaarplan Veiligheid. Sinds 2013 is er een lichte stijging van het aantal woninginbraken. Inbraken hebben een grote invloed op het veiligheidsgevoel van bewoners.

Wat willen we?

- Een veiliger woon- en leefomgeving, door het ontwikkelen van een preventieve gebiedsgerichte aanpak woninginbraken en het benutten van bruikbare onderdelen van het keurmerk veilig wonen.

23 juli 2015

4. Samenwerking, uitvoering en monitoring

Zoals we hiervoor reeds beschreven verandert het speelveld tussen gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners. Daarom gaan we anders samenwerken. Uitgangspunten zijn wederzijdse inspanning, gelijkwaardigheid, vertrouwen, openheid en transparantie. Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt. De veranderende en nog steeds veranderende context vraagt ook om andere allianties en andere samenwerkingsvormen. Daar gaan we actief naar op zoek. Het resultaat telt. In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat economische ontwikkelingen en politieke besluiten relatief snel – onvoorziene – gevolgen kunnen hebben. Dat betekent dat we flexibel moeten zijn om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en te doen wat voor onze doelgroepen nodig is.

Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA)

Wij continueren het Bestuurlijk Overleg Nieuw Lokaal Akkoord (BO NLA) onder een nieuwe naam: Bestuurlijk Overleg Prestatie Afspraken (BO PA). Het BO PA komt zes keer per jaar bij elkaar en heeft de volgende taken:

- het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het BO PA, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- het organiseren van evaluaties (de kader afspraken als geheel maar ook per thema);
- het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

Het BO PA zal het komend jaar gebruiken om een nieuwe succesvolle werkwijze “in te regelen”. We richten nu een Werkgroep Organisatie in, die het BO PA zal adviseren over de inrichting van de ondersteunende samenwerkingsorganisatie (werkgroepen e.d.) en de communicatie met huurdersorganisaties.

Metten

Samen hebben we beleidsinstrumenten met een behoorlijke financiële impact, zoals woonruimteverdeling en –toewijzing, inzet van restanten ISV, huurinkomsten, verkoop van woningen, sloop / nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De optimale inzet van deze instrumenten, vraagt om goede ‘finetuning’ van investeringen, zodat deze elkaar versterken.

Met het oog hierop ontwikkelen we een methodiek van meten, een ‘dashboard’, om de effecten in de sociale voorraad, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en wijkvernieuwing goed te kunnen volgen. Aan de hand daarvan weten we welke ‘knoppen’ er zijn, welke invloed de keuze voor het één heeft voor het ander, zodat we ook echt kiezen.

We nemen de tijd tot het voorjaar van 2016 om dit in te regelen, zodat we vanaf 2016 klaar zijn om gezamenlijk – gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers – te werken aan goed wonen in Groningen en aan concrete jaarplannen daarvoor.

23 juli 2015

Collegebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

Jaarprogramma's

We maken jaarlijks – uiterlijk voor 1 november – een uitvoeringsplan met daarin de afspraken over de concrete acties. Dat doen we op basis van onze gedeelde visie en uitgangspunten en actuele informatie uit o.a. het 'dashboard'. Corporaties bespreken de jaarprogramma's met hun huurdersvertegenwoordigers.

Onze jaarlijkse overlegcyclus is als volgt:

- > 1 juli

Corporaties leveren hun evaluaties en de plannen voor de komende vijf jaar in bij het Rijk en de gemeente; gemeente heeft beleid en plannen voor de komende vijf jaar gereed.

- juli – september

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties spreken over de plannen en het beleid voor de komende vijf jaar; het toetsingskader daarvoor zijn het kader prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma; zij maken tevens afspraken over de jaarschijf van het eerstvolgende jaar.

- oktober

De jaarschijven van het eerstvolgende jaar worden opgenomen in de eigen begrotingen.

- oktober- november

Formele instemming jaarschijven van huurdersorganisaties, Raad van Commissarissen en het College van B&W.

23 juli 2015

5. Ondertekening

Onderstaande partijen verbinden zich aan de afspraken zoals in dit document beschreven.
Ingaande 1 juli 2015, voor de duur van vier jaar.

Gemeente Groningen

Nijestee

Patrimonium

PM
Portefeuillehouder

PM
Directeur

PM
Directeur

Lefier

De Huismeesters

Steelande Wonen

PM
Bestuurder

PM
Directeur

PM
Directeur

23 juli 2015

Bijlage 1: Achtergrond: een andere context

Een andere context

Het speelveld voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties is veranderd. Een cruciaal verschil met vorige afspraken is dat de rolverdeling tussen gemeente, corporaties, georganiseerde huurders, andere organisaties, marktpartijen en Rijk is veranderd. Met name als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet en Woningwet, maar ook door decentralisatie van Rijkstaken naar de gemeente. We schetsen hierna eerst hoe de verhoudingen formeel zijn vastgelegd, en geven daarna aan hoe wij hierbinnen onze samenwerking voortzetten.

Nieuwe formele verhoudingen:

- Corporaties: werken strikt aan hun kerntaken, uitgedrukt in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-activiteiten. Corporaties moeten verantwoorden hoe hun activiteiten passen binnen hun kerntaken. De ruimte om breed te investeren in een betaalbare, duurzame en veilige stad is sterk verminderd. Corporaties hebben bovendien minder financiële ruimte door onder meer heffingen (verhuurdersheffingen, Vestia), een nieuw WWS-stelsel dat meer op WOZ-waarde is gebaseerd, en invoering van de passendheidstoets.
- Huurders: de rol van georganiseerde huurders is groter. Zij hebben de mogelijkheid om mee te beslissen over strategische keuzes, en zijn medeondertekenaar van de prestatieafspraken
- De markt en andere organisaties: vanuit de vrije sector, bijvoorbeeld pensioenfondsen, maar ook de kleinere beleggers, ontstaan de eerste initiatieven om huurwoningen te ontwikkelen, vooral jongerenhuisvesting en studentenwoningen. Door hun inzet kunnen corporaties zich permitteren hier minder op in te zetten. De corporaties blijven wel hun vangnet, mocht er toch meer ontwikkeling nodig zijn.
- Gemeente: waar zij vroeger uitvoerde, stuurde en regisseerde, is de gemeente nu vooral de partij die ontwikkelingen mogelijk maakt ('faciliteert') en in het maatschappelijk belang waar nodig het initiatief neemt. De regierol beperkt zich tot het stellen van randvoorwaarden. De verdere uitwerking ligt vaak bij vele maatschappelijke en commerciële partijen. Ook de gemeente heeft minder financiële armslag door decentralisatie van Rijkstaken, waarbij de budgetten niet evenredig stijgen. Ook raken ISV-gelden op en deze worden niet aangevuld; De gemeente heeft een wettelijke taak bij het opstellen van prestatieafspraken met de corporaties. Formeel vraagt de gemeente aan corporaties om een 'bod' te doen op de ambities (die de gemeente vaststelt in een woonvisie). Corporaties tonen het aan wanneer zij niet kunnen antwoorden op de ambities. Bij het uitvoeren van de afspraken heeft de gemeente een toezichthoudende taak¹.

In meer detail:

1. Herziening Woningwet
Eind 2014 is de herziene Woningwet unaniem door de Tweede Kamer aangenomen. Deze wet leidt tot een nieuwe werkelijkheid, zowel voor corporaties als voor de gemeente.

De corporaties worden verplicht zich te richten op hun kerntaak: het huisvesten van de laagste inkomensgroepen, momenteel met een inkomen tot ruim 34.911 euro per jaar. De mogelijkheden om te investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed worden beperkt; dit is alleen

¹ Detail: woonruimteverdeling is niet langer onderdeel van prestatieafspraken maar kan alleen gestuurd worden in een verordening

Collegedebrief - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

toegestaan als er een directe relatie ligt met het eigen bezit en de eigen huurders. Een corporatie mag in de toekomst alleen nog uitbreiden in één woningmarktgebied. Die gebieden moeten nog bepaald worden, de consequenties zijn onduidelijk. Corporaties moeten zich richten op bouwen en verhuren van sociale huurwoningen. De bouw van koop- of vrije sector huurwoningen door corporaties mag alleen onder strenge voorwaarden plaatsvinden. Het rijk laat dat het liefst aan marktpartijen over.

De nieuwe Woningwet geeft een sterk regisserende rol aan de gemeente. De gemeentelijke woonvisie vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestelijk beleid en zal de grondslag vormen voor prestatieafspraken die met de corporaties gemaakt zullen worden. De corporatie dient naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid en zal dus een bod moeten uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. De gemeente kan thema's aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed en andere thema's op het gebied van de volkshuisvesting.

2. Ander huurbeleid

In oktober 2015 wordt een nieuw WWS ingevoerd, met een WOZ-component die ongeveer een kwart van de punten bepaalt. In gebieden met een lage marktdruk ontstaat minder huurruimte.

De op handen zijnde Huursombenadering zal naar verwachting in 2016 ingevoerd worden, maar is nog in discussie. De huren van de primaire doelgroep in sociale huurwoningen zijn lange tijd alleen met het inflatiepercentage verhoogd, maar hogere inkomensgroepen kregen te maken met huurverhogingen die hoger waren dan inflatie, om inkomen en huurprijs meer in balans te brengen en de gevolgen van de verhuurdersheffing op te vangen. Met ingang van dit jaar zitten de meeste corporaties rond een inflatievolgende huurverhoging.

Een andere mogelijkheid die corporaties hadden om extra huurverhogingen te realiseren was door huren bij nieuwe huurders te verhogen. Daardoor zijn de verschillen tussen zittende en nieuwe huurders groot geworden. Vooral starters en doorstromers zijn daar de dupe van. Na invoering krijgen corporaties de vrijheid om niet iedere woning dezelfde huurverhoging toe te kennen. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen de woningcorporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning, en op een gezonde bedrijfsvoering.

De liberalisatiegrens wordt voor drie jaar (2015 t/m 2018) bevroren op €710. Daardoor komt de liberalisatiegrens steeds dichterbij de tweede aftoppingsgrens te liggen en kunnen meer woningen geliberaliseerd worden. Woningcorporaties moeten een afweging maken tussen aftoppen of overhevelen naar het 'niet-DAEB-bezit'.

3. Aangescherpte toewijzingsnormen

Met de passendheidstoets worden de toewijzingsnormen aangescherpt: corporaties moeten vanaf 2016 de verhuur aan de huurtoeslaggroep (primaire doelgroep, tot €34.987) voor 95% realiseren onder de aftoppingsgrenzen (€577 of €618). Voor de betaalbaarheid voor deze groep is dit een gunstige ontwikkeling. Maar als corporaties hun streefhuurbeleid niet aanpassen, zal het ten koste gaan van het aanbod dat voor deze groep beschikbaar is en betekenen dat zij langer moeten wachten. Als corporaties wel hun streefhuurbeleid (kunnen) aanpassen om de slaagkans op peil te

Collegedebat - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

houden, kost dit veel geld dat niet besteed kan worden aan investeringen in bijv. duurzaamheid en nieuwbouw.

Gedurende 5 jaar (2015 t/m 2019) krijgen de corporaties 10% extra ruimte om woningen tot de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan de inkomensgroep tussen €34.911 tot €38.950. Het minimale percentage toe te wijzen woningen aan de inkomensgroep tot €34.911 wordt verlaagd van 90% naar 80%. Deze mogelijkheid is gunstig voor de middeninkomens, maar ongunstig voor de primaire en secundaire doelgroep.

4. Middeninkomens in een andere positie

De inkomensgrens voor doelgroep van beleid ligt op ruim €34.911. In de praktijk herkennen we een groep middeninkomens tussen €29.825 en €38.950 waar de corporaties zich in beperktere mate op mogen richten. De groep met een inkomen tussen €29.825 en €34.911 euro is wel doelgroep voor de corporaties, maar ontvangt geen huurtoeslag. De groep tussen €34.911 en €38.950 mag wel door de corporaties gehuisvest worden, maar in beperkte aantallen. Voor deze groep geldt echter dat de keuzevrijheid op de particuliere markt beperkt is. Het is de taak van de markt om deze doelgroep te bedienen, maar corporaties hebben de mogelijkheid om in te springen op het moment dat de markt niet in de vraag voorziet.

5. Verminderde financiële armlaag gemeente en corporaties

Het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) is per 2014 beëindigd. De Rijksbijdrage in het gemeentefonds gaat omlaag en de genoemde decentralisaties geeft de gemeente nieuwe taken, waarbij de beschikbare budgetten niet evenredig stijgen. Door de verhuurdersheffing en andere heffingen, en naar verwachting ook door de aanstaande invoering van de passendheidstoets, is ook voor corporaties de investeringsruimte sterk afgenomen. Die investeringsruimte verschilt bovendien per corporatie. Corporaties zijn in toenemende mate afhankelijk van de inkomsten uit huur en de verkoop van huurwoningen. De beleidsvrijheid van corporaties is veel kleiner dan voorheen (zie Woningwet, DAEB). Daar komt bij dat gemeenten (of Rijk) een werkgebied moeten kiezen: voor een regionaal opererende corporaties als Lefier kan dat gevolgen hebben.

6. Grotere rol voor (georganiseerde) huurders

We zien ook dat steeds meer bewoners zelf vorm en inhoud willen geven aan de manier waarop ze wonen en in hun buurt samenleven. De verscheidenheid in gewenste woonvormen neemt toe en de houding ten aanzien van woningeigendom verandert. Dat vraagt om flexibiliteit in het aanbod en ruimte voor zeggenschap van huurders en kopers. In de nieuwe woningwet wordt de zeggenschap van georganiseerde huurders over het beleid van de corporatie versterkt.

7. Aardbevingen

Een nieuw thema is de problematiek rond de aardbevingen. Intussen weten we dat zwaardere aardbevingen zich ook in de stad kunnen voordoen. Aardbevingen beïnvloeden het wonen in de stad en de veiligheid van onze inwoners. Bovendien zijn de consequenties van het aardbevingsbestendig bouwen en het aardbevingsbestendig maken van de bestaande woningvoorraad nog ongewis, maar in elk geval wel kostenverhogend.

8. Energie

Landelijk is door het huidige kabinet het energieakkoord gesloten, op basis waarvan het Rijk en de VNG afspraken hebben gemaakt over een actieve ondersteuning van gemeenten bij lokale en regionale energiebesparing en -opwekking. De partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector hebben zich gecommitteerd om de afgesproken doelstellingen van gemiddeld label B

23 juli 2015

Collegedebat - Concept-prestatieafspraken gemeente en Woningcorporaties

(corporaties) en 80% van de woningen minimaal label C (particuliere verhuurders) in 2020 te halen. Het Rijk stelt in dat kader €400 miljoen subsidie beschikbaar voor verhuurders in de sociale huursector ten behoeve van investeringen in energiebesparing voor de periode 2014-2017.

Groningen wil voorop blijven lopen als 'Energy City' en de hier aanwezige kennis en mogelijkheden op het gebied van duurzame energie en economie verder uitbouwen en inzetten. Een duurzamere stad in een duurzamere wereld is het achterliggende doel van het Groninger energieprogramma: Groningen geeft Energie. Duurzaamheid gaat daarbij niet alleen over energie en geld, maar ook over onze leefomgeving, ons voedsel, grondstoffen, de (lokale) economie en hoe we met elkaar omgaan. Daarom verankert de gemeente duurzaamheid steviger in al haar reguliere beleidsprogramma's. Duurzame energie kan worden gewonnen uit onder meer zon, wind, biomassa, aardwarmte, waterkracht. Binnen Groningen vertegenwoordigt de warmtevraag meer dan tweederde van de energiebehoefte. Hier ligt een belangrijke sleutel voor verandering, ook binnen de woningvoorraad.

9. Van grootschalige wijkaanpak naar chirurgisch ingrijpen met bewoners

De laatste acht jaren werkten we met wijkteams met een fors eigen budget om initiatieven van bewoners uit te kunnen voeren. In de eerste vier jaar stelden we gezamenlijk 20 miljoen euro extra hiervoor beschikbaar, in de laatste vier jaar 10 miljoen extra. Dit heeft tot honderden succesvol afgeronde projecten geleid, een hechte samenwerking tussen professionals op wijkniveau en – niet in het minst – tot vele actieve bewoners. Gezien de verminderde financiële armslag en de gewijzigde regelgeving is deze werkwijze niet meer vol te houden.

Maar we willen niet het kind met het badwater weggooien. Mensen blijven altijd met ideeën komen of signaleren problemen waar we iets mee moeten. Met ingang van oktober 2014 werkt het college met wijkwethouders samen met bewoners aan buurtinitiatieven. Als de belangen van huurders in het geding zijn, kunnen corporaties ieder op hun eigen manier daar aan mee werken. Daarnaast moeten we niet vergeten dat er allerlei andere partijen belangen in buurten en wijken hebben, bijvoorbeeld onderwijsinstellingen en ondernemers.

23 juli 2015

Onze Stad

Welstands- en Monumentencommissie Gemeente Groningen
Jaarverslag 2013-2014

MAART 2015



Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en . . .

Inhoud

Voorwoord 5

Welstand in Groningen 2014-2018 7

De opdrachtgevers 7

De architecten en ruimtelijke vormgevers 17

De gemeentelijke organisatie 19

Het welstandstoezicht 21

Doelstellingen en wettelijk kader van de welstandsadvisering 29

De welstands- en monumentencommissie 37

Statistiek 39

De Algemene Groninger Criteria 47

Selectie van adviesaanvragen 2013 - 2014 48

Voorwoord

Dit jaarverslag geeft informatie over de werkzaamheden van de welstands- en monumentencommissie over de jaren 2013 en 2014 (tot 1 oktober). In de afgelopen jaren heeft de commissie het jaarverslag steeds het karakter van een themanummer gegeven. We schrijven dit verslag op een bijzonder moment. De gemeente heeft bepaald dat de welstandscommissie niet wordt gecontinueerd. Voor u ligt dan ook het laatste jaarverslag van de welstandscommissie van de gemeente Groningen. Daarom besloot de commissie in dit jaarverslag het thema "goede raad" op te pakken. Goede raad die we in eerste instantie geven aan onze directe opdrachtgever, het college van Burgemeester en Wethouders.

De commissie krijgt alle belangrijke aanvragen voor bouwprojecten onder ogen; we staan als het ware gebogen over de 'wieg' van de stad. Dat geeft de commissie een goed inzicht in de dynamiek van Groningen en in de voortdurende veranderingen in de aard van de dynamiek. Voor de commissie zijn de voortdurende transformaties in de stad goed 'leesbaar'. Vanuit dit inzicht heeft de commissie in de afgelopen jaren in de jaarverslagen het college geattendeerd op nieuwe ontwikkelingen en geadviseerd om voor enkele punten extra aandacht te hebben. Het college heeft deze adviezen steeds op prijs gesteld. Dit jaarverslag heeft het karakter van een bloemlezing van deze adviezen. Alle goede raad van de commissie voor het beleid voor de ruimtelijke kwaliteit van Groningen is daartoe overzichtelijk bijengevoegd. Daarnaast worden twee actuele, nieuwe adviezen toegevoegd die om de aandacht van het college vragen, op de micro- en de macro-schaal van de stad: de schippershuisjes en de grote gebiedsontwikkelingen in Groningen. Beide onderwerpen zijn naar ons idee van belang voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Onze raadgeving is duurzaam en staat nadrukkelijk los van de beslissing om in de toekomst geen gebruik te maken van een welstandscommissie. De nieuwe stadsbouwmeester staat voor eenzelfde opgave als waarvoor de commissie stond: het college adviseren op grond van het vastgestelde welstandsbeleid. In Groningen is een nieuwe situatie ontstaan, die bij velen in de politiek en het gemeentelijk apparaat aanleiding geeft tot reflectie en tot een frisse blik. Welstand en het adviseren daarover heeft de afgelopen decennia altijd een belangrijke rol gespeeld in de manier waarop Groningen met stedenbouw, architectuur en openbare ruimte omgaat. Vanaf het einde van de jaren tachtig is Groningen steeds meer een 'architectuurstad' geworden en daarmee heeft het zichzelf in binnen- en buitenland op de kaart gezet. Het is boeiend om te volgen hoe een nieuwe politieke constellatie deze erfenis gaat oppakken en van nieuwe impulsen gaat voorzien.

Ook met de nieuwe formule van de stadsbouwmeester zal Groningen altijd tot de gemeenten blijven behoren die op een bepaalde manier de ruimtelijke kwaliteit van hun grondgebied in goede banen willen leiden. Zelfs politieke kleur heeft daarop maar weinig invloed, hebben wij gemerkt. Daar komt ook de titel van het voorliggende jaarverslag

- Voorwoord -

Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en . . .

Welstand in Groningen 2014-2018 Aanbevelingen voor blijvende ruimtelijke kwaliteitszorg

De zorg voor ruimtelijke kwaliteit is diep geworteld in het beleid van Nederlandse gemeenten. Sinds het instellen van de Woningwet in 1901 en de planmatige manier waarop buurten en wijken in de vorige eeuw zijn gebouwd, hebben gemeenten altijd geprobeerd om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit. De grond in Nederland is schaars en dat vraagt om een publieke verantwoordelijkheid voor de verdeling en inrichting ervan. Ook in Groningen is op dit terrein een lange traditie van kracht, gevond door de social-democratische stadsbestuur en die 'Stad' bijna een eeuw lang hebben bestuur. Zowel economisch als politiek is er de laatste jaren echter veel veranderd. Zekerheden en automatiseren uit het verleden lijken niet meer te bestaan. Dit geldt met voorsprong voor de wereld van project- en gebiedsontwikkeling, waar sinds het najaar van 2008 hettige stormen woeden.

Nu voorzichtig de eerste rekenen van stabilisatie en soms herstel zichtbaar worden en duidelijk is geworden dat alle betrokken partijen in een nieuwe realiteit zijn beland, kijkt de welstandscommissie terug en vooruit. Welke inhoudelijke thema's hebben de afgelopen twee raadsperiodes gespeeld en welke daarvan zijn ook voor de toekomst van belang? De analyse leerde ons dat dat er verrassend veel zijn. Dat kan iets zeggen over de traagheid waarmee een stad zich nu eenmaal ontwikkelt. Het kan ook betekenen dat sommige thema's uitsijgen boven de waan van de dag – die onvermijdelijk ook in een verslag van enig jaar neerslaan – en blijkaar een langere 'houdbaarheidsdatum' kennen. Gerangschikt naar de verschillende groepen die gezamenlijk de ruimtelijke kwaliteit van 'os' bopalen ontstaat het volgende beeld.

De opdrachtgevers

Opdrachtgevers zijn van eminent belang voor de ontwikkeling van de stad. Zij nemen risico en proberen projecten van de grond te trekken. Het beleid van de gemeente is erop gericht investeringen in Groningen te stimuleren en processen zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Opdrachtgeverschap verschieft van kleur

Een belangrijke omslag die zich de afgelopen jaren binnen Groningen heeft afgekeend is de opkomst van incidentele opdrachtgevers. Veel bewoners kiezen er bijvoorbeeld voor te gaan verbouwen, ook omdat verhuizen momenteel lastig is door de slechte economische situatie en gestagneerde woningmarkt. Het betreft ingrepen die soms behoorlijk fors van maat en schaal zijn en het niveau van de daklepel aanzienlijk overstijgen. De welstandscommissie signaleert dat de 'informele' bouwproductie groeit ten opzichte van de 'for-

vandaan: 'Onze Stad'. Linksom of rechtsom is er een gedeelde opvatting dat de gemeente bepaalde ontwikkelingen al dan niet krachtig wil bijsturen, om de stad meer gewild te maken voor haar inwoners. Welke precieze koers deze stad de komende jaren ook gaat varen, er zijn daarbij principes rondom ruimtelijke kwaliteit aanwijsbaar die geldig blijven.

We hebben daartoe de jaarverslagen van de twee afgelopen raadsperiodes erbij gepakt en gekeken: welke adviezen zijn ook voor de toekomst relevant? Deze treft u hierbij aan, helder gerubriceerd, als bijdrage aan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit van de stad Groningen. Met name voor nieuwe gemeenteraadsleden kan het nuttig zijn te zien welke thema's de afgelopen jaren in 'Stad' aan de orde zijn geweest rondom welstand in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling. Wij adviseren het college ook andere partijen – bijvoorbeeld nieuwe opdrachtgevers die zich voor het eerst met projecten in Groningen bemoeien – hierop aan te spreken. Het is een deel van de collectieve kennis over de Groningse stadsontwikkeling, die we hierbij graag door doorgeven en verder verspreiden.

Han Michiel

Voorzitter welstands- en monumentencommissie gemeente Groningen

mele' productie; woningcorporaties doen nadrukkelijk een stap terug, mede gedwongen door de heffingen uit Den Haag. Marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers) zijn evenmin erg actief op de Groningse woningmarkt; volgens sommigen komen zij maar moeillijk 'boven Zwolle' en zien zij hier geen ontwikkelingskansen.

Ook de monumentencommissie ziet meer aanvragen van incidentele particuliere opdrachthevers, ten koste van aanvragen door professionele opdrachthevers. Van de welstands- en monumentencommissie en het gemeentelijk 'loket' vragen nieuwe aanvragers een grotere inzet. Plannen worden niet altijd even deugdelijk ingediend en onderbouwd met het goede materiaal; zij moeten hier dan ook in worden begeleid. Van de welstandsnota, waar op korte termijn een nieuwe versie van verschijnt, vraagt deze ontwikkeling dat de beoordelingscriteria glashelder zijn en uitermate toegankelijk. Bovendien blijkt uit de praktijk dat de nieuwe aanvrager het lastig vindt om de juiste noodzakelijke, respectievelijk kwalitatieve, expertise in te huren. Hierdoor wordt het ontwerptraject een ondergeschoven kindje, waardoor de coaching vanuit de lokale overheid belangrijk wordt om de architectonische kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente te behalen.

Her ambitieniveau

Er zijn in Groningen opdrachthevers die het beste met 'Stad' voor hebben en de lat – ook voor zichzelf – zo hoog mogelijk leggen. Er zijn er echter ook die vooral de korte termijn en het financieel gewin op het nervies hebben staan en minder oog hebben voor de gevolgen van hun plannen voor de omgeving. Vooral in de Groningse binnenstad en de wijken er direct omheen leidt de druk op de woningmarkt – met name door de vele jongeren die in de stad woonruimte zoeken – vanuit de kwaliteit bezien tot laagwaardige ontwikkelingen. Er worden bouwplannen voor studenten- en jongerenhuisvesting ingediend die zoveel mogelijk vierkante meters woonoppervlakte met zoveel mogelijk kamers willen maken voor zo laag mogelijke investeringen. Dit zet zowel de stedenbouwkundige kwaliteit van de stad (binnenterreinen die compleet worden volgebouwd) als het woonklimaat onder druk. De gemeente zal deze opdrachthevers hierop dienen aan te spreken. De welstandscommissie heeft hier een nadrukkelijke taak, maar haar invloedssfeer aan het einde van het traject van plannen maken blijkt vaak te klein. De gemeente doet er goed aan om stringenter regels (zowel qua bestemmingsplannen als welstandsbeleid) op te stellen en deze opdrachthevers zoveel mogelijk aan het begin van het traject aan te spreken. Het aanscherpen van de bestemmingsplannen binnenstad zijn een goede eerste stap.

De intensiteit en duur van de advisering, alsook de gehele rol van de overheid nemen toe wanneer het ambitieniveau van de adviesaanvrager afneemt. Dit is paradoxaal genoeg een ontwikkeling die versterkt wordt door het idee van de 'participatiemaatschappij'. Het is essentieel dat de burger haar verantwoordelijkheid neemt en als gémancieerde actor in de samenleving hierop wordt aangesproken door andere burgers, maar zeker ook door de gemeente die het publieke belang dient. Maar al te vaak ontvangt de gemeente bezwaarschriften van omwonenden naar aanleiding van bouwinitiatieven. De vlieger van de 'creatieve burger die zelf wel weet wat moois' gaat dan

- Welstand in Groningen 2014-2018 -

1) Proton Therapy Center, UMCC | AAS Groningen



2) Automotive (Transport & Logistiek) Noorderpoort, Bornholmstraat | AAS Groningen



ook veelal niet op, omdat het hier gaat om tegengestelde belangen, van particulier woon- genot tot ontwikkelingen met zo klein mogelijke investeringen en een zo hoog mogelijk rendement. De rol van de gemeente in de afweging van publieke en particuliere belangen blijft zodoende essentieel, net als voldoende aandacht voor heldere communicatie tussen adviesaanvrager en gemeente (zowel als coach als marktmeester).

Her indienen van aanvragen

De opdrachtgever voor een bouwplan is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het materiaal dat wordt ingediend bij de gemeente. Hoe 'toetsbaar' opdrachtgevers hun plannen voorleggen, hoe sneller en beter de welstandsadviesgeving in zijn werk gaat. Dat scheelt tijd, geld en moeite, en bespaart ergernis. In de praktijk komt het regelmatig voor dat ingediende plannen door de welstandscommissie niet kunnen worden behandeld en terug worden gestuurd, omdat er bepaalde zaken ontbreken of niet deugdelijk zijn aangegeven. Heldere richtlijnen voor het indienen van aanvragen lijken kortom onontbeerlijk voor een soepele afhandeling van de welstandszoets.

Ook bij monumenten neemt de laatste jaren de kwaliteit van het ingediende materiaal zichtbaar af. Aanvragen voor belangrijke monumenten worden vaak slechts voorbereid door een (technisch) tekenbureau, niet of nauwelijks door een gespecialiseerd architect. Dit is een zorgelijke ontwikkeling: juist bij monumenten moet de planontwikkeling zorgvuldig verlopen. Het verbouwen of vernieuwen van monumenten is gebaat bij kennis van zaken, alsmede deugdelijke tekeningen en toelichtingen. De gemeente moet bij het indienen oog hebben voor de volledigheid van de aanvragen, niet slechts in kwantitatieve zin, maar ook in kwalitatieve zin, met de nodige aandacht voor de inzichtelijkheid van de omringende woonomgeving en de uitvoering.

11

Aanwezigheid bij het overleg

Vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar en betrokken partijen zijn van harte welkom deze bij te wonen. Sterker nog: de commissie stelt het zeer op prijs om opdrachtgevers en omwonenden te spreken. In de praktijk vervoeogen lang niet alle opdrachtgevers voor bouwplannen zich bij de commissie; zij laten dit geheel aan de ontwerpers over. Ten onrechte bestaat het beeld dat de behandeling van een bouwplan door de commissie iets is voor architecten 'onderling'. Een beeld dat wellicht versterkt is door tv-documentaires waarin inderdaad alleen architecten en stedenbouwkundigen in beeld verschijnen bij een commissievergadering. De Groninger welstandscommissie heeft steeds geprobeerd om dit beeld te doorbreken; juist de opdrachtgever kan direct iets doen met de advisering vanuit de commissie en kan bepalen in welke richting het bouwplan zich verder moet ontwikkelen.

- Welstand in Groningen 2014-2018 -

3) Woonzorgcentrum en appartementengebouw, Beukenlaan | Team 4 Architecten en Oving Architecten



De keuze voor een ter zake kundig ontwerper

Met name bij monumenten, maar ook bij 'gewone' bouwplannen, is de kwaliteit van de betrokken ontwerper van groot belang. Het is aan opdrachtgevers om een ontwerper in te schakelen die past bij de opgave en die het (vaak complexe) ontwerp- en bouwproces tot een goed einde kan brengen. De welstandscommissie signaleert dat een groeiend aantal aanvragen door niet-ontwerpers (laar staan gekwalificeerd) wordt ingediend. Dit hangt niet alleen samen met de ontwikkeling dat er steeds meer kleinschalige bouwinitiatieven worden ingediend. Ook grote plannen worden steeds meer door 'bouwadvis-bureaus' en 'technisch tekenbureaus' opgesteld. Het leidt er in sommige gevallen toe dat plannen soms veelvuldig terug moeten worden gestuurd om te worden aangepast aan de welstandscriteria. Dat kost onnodig veel tijd en geld. In het verlengde hiervan is het de vraag of de kwaliteit van het eindproduct – en daarmee de waardeontwikkeling op langere termijn – hiermee gebaat is. Uiteraard kan de gemeentelijke welstandscommissie niet voorschrijven dat opdrachtgevers met goede ontwerpers werken, maar het is een blijvend aandachtspunt.

Nogmaals wil de welstandscommissie er op wijzen dat het hier niet gaat om de discussie of opdrachtgevers, architecten, burgers of anderszins betrokkenen zelf kunnen bepalen wat mooi of goed is voor de stad. Het gaat om het achterliggende krachtenspel, het web van regesgstrate belangen waarin de gemeente haar publieke verantwoordelijkheid doet gelden. In de context van de liberale Nederlandse bouwwereld valt op dat aanvragers vooral vanuit hun eigen situatie redeneren en minder oog hebben voor de buren, de directe omgeving of de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Ook valt op dat onder het mom van kosten en rendement wordt bespaard op het ontwerptraject, terwijl een zorgvuldig ontworpen aanvraag juist veel tijd en geld bespaart in het vervolg van het bouwproces. Nu incidentele opdrachtgevers en kleine ontwikkelaars steeds grotere ontwikkelingen aangaan, lijkt het belang om met goede ontwerpers te werken inmiddels een publieke zaak te worden, zeker wanneer deze ontwikkelingen plaatsvinden binnen de monumentale context van beschermde stadsgezichten.

Aandacht voor de uitvoering

Niet alleen het werken met ter zake kundige ontwerpers is een aandachtspunt, ook de rol die deze ontwerpers in het proces krijgen toebedeeld is aan verandering onderhevig. Toezicht op de bouw lijkt tot het verleden te behoren, waardoor het contrast tussen datgene wat is aangeraad en datgene wat wordt gebouwd in de afgelopen jaren is gegroeid. Hoewel ontwerpers terecht op zoek gaan naar nieuwe opdrachten en nieuwe opdrachtgevers, dreigt een situatie te ontstaan waarin zij enkel voor het binnenhalen van de vergunning worden ingezet, zonder dat er zicht is op een zorgvuldige en consequente uitvoering. Niet alleen heeft dit gevolgen voor het traject van vergunningverlening, juist voor inspectie en handhaving is deze ontwikkeling een groeiende zorg. De verschuiving van verantwoordelijkheden binnen het bouwproces lijkt zo ook een verschuiving van het publieke belang te bewerkstelligen, te meer daar een zorgvuldige uitvoering van aanvragen vaak direct van invloed is op de kwaliteit van het woongenot van omwonenden.

- Welstand in Groningen 2014-2018 -

4) Uitbreiding conservatorium, Veemarktstraat | BDG Architecten



5) Uitbreiding Zernike College, Helper Brink | BDG Architecten



Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en ...



7) Renovatie en uitbreiding van het Wiebengecomplex. Eyssoniusplein | Bierman Henket architecten & DF6

6) Woningbouw 'Berlagehof', Antillenstraat | Diedem Architectuur



De architecten en ruimtelijk vormgevers

Architecten, ontwerpers en tekenaars geven vorm aan onze stad. De welstandscommissie heeft het meest met deze groep te maken. Het is aan de gemeente erbij de deze groep op aan te dringen dat zij zich goed verdiepen in de opgave en het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de stad.

Kennis van de welstandsnota en Algemene Groninger Criteria

De welstandscommissie werkt bij het beoordelen van plannen met de Algemene Groninger Criteria en de specifieke uitwerking daarvan per gebied. Wanneer aanvragen aan deze criteria voldoen, resulteert in de regel een positief advies. Des te opvallender is het, ook de nodige jaren na het opstellen van de criteria, dat een groot deel van de ontwerpers geen kennis heeft van deze criteria en er in de plantoelichting evenmin naar verwijst. Als aanbeveling richting het college van B&W geven we mee dat de gemeente er bij ontwerpers (en hun opdrachtgevers) op blijft aandringen om zich vooraf meer en beter te verdiepen in de welstandsnota in algemene zin en de criteria in het bijzonder. Dit kan het gesprek tussen indieners en commissie namelijk enorm bevorderen. Aan de gemeente Groningen dan ook de taak om de Algemene Groninger Criteria in een zo vroeg mogelijk stadium van het bouwproces voor het voetlicht te brengen. Hier ligt een belangrijk dwarsverband richting gemeentelijke voorlichting en doelgroepgerichte communicatie.

17

De presentatie van bouwplannen

Een tweede aspect dat bij de presentatie van bouwplannen een rol speelt, is oog voor de omgeving. Nieuwe gebouwen moeten in de visie van de commissie niet alleen profiteren van het enorme krediet van de publieke ruimte in de stad, zij moeten erop hun beurt ook weer iets aan gaan toevoegen en bijdragen. Architectentekeningen kunnen we in dit verband vergelijken met oude zeekaarten. Op die kaarten wordt de zee gedetailleerd weergegeven en het vaste land slechts heel globaal, want daar had de zeeman niets te zoeken. Veel architecten en ontwerpers geven in hun tekeningen blijk van eenzelfde denkfijn. Van het gebied buiten het gebouw wordt slechts een summiert beeld getoond. Op zee mag dat geen probleem zijn, maar de Groningse welstandsnota vraagt bij het werken in een bestaande stedelijke situatie om meer oog voor de context.

De ruimtelijke context heeft vaak betrekking op de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving ter plekke, maar evenzeer op de cultuurhistorische dimensie. Opdrachtgevers en zeker ook ontwerpers moeten zich hier veel aan gelegen laten liggen en in hun presentatie duidelijk ingaan op hoe hun ontwerp zich verhoudt tot het hogere schaalniveau en de 'geïmpliciteit' van de stad. Ook dit punt kan de gemeente aanpakken als zij in contact komt met initiatiefnemers.

- Welstand in Groningen 2014-2018 -

8) Appartementgebouw, Oosterhamrikade | Van Ringen Architecten



De gemeentelijke organisatie

De gemeente is hoeder van het publieke belang. Zij waakt over de kwaliteit van de openbare ruimte, waarlangs de gebouwen van individuele opdrachtgevers worden gerealiseerd. Bij het gemeentelijk 'loket' melden zich de initiatiefnemers van nieuwe plannen; het is zaak hen daar zo goed mogelijk bij te assisteren.

Het verwerken van ingediende aanvragen

De behandeling van bouwplannen die bij de gemeente Groningen worden ingediend, vindt plaats in een 'loket'. Bij het loket Bouwen en Wonen worden de plannen en het bijbehorende materiaal in ontvangst genomen. Afhankelijk van de aard en de locatie van het voorgenoemde bouwwerk wordt het plan al dan niet aan de commissie voorgelegd. Na de advisering door de commissie neemt het loket weer contact op met de planindieners(s).

De welstandscommissie kan zich een werkwijze voorstellen waarbij nog minder plannen worden doorgeschoven voor toetsing door de kleine dan wel de grote commissie, ofwel het Atelier Stadsbouwmeester in de situatie vanaf 1 oktober 2014. Anders gezegd: er kunnen meer plannen door de ambtelijke organisatie zelf aan het loket al worden afgehandeld. Nu wordt al ongeveer 50 procent van de aanvragen afgehandeld door de gemandateerde ambtenaar. Deze 'zeeffunctie' kan nog verder geoptimaliseerd worden, om daarmee de kwaliteit en snelheid van dienstverlening voor de planindieners te vergroten. Ook het terugsturen van slecht inzichtelijke ofwel incomplete aanvragen vooraf dat de commissie deze behandelt, zal kostenbesparend werken.

De afstemming van ruimtelijke kaders

Bouwplannen worden niet alleen in een fysieke maar ook in een beleidsmatige context ontwikkeld. De gemeente heeft allerlei kaders opgesteld, zoals bestemmingsplannen, beschermde stadsgezichten, welstandsnota en reclamebeleid. Met regelmaat worden deze kaders – met name de bestemmingsplannen – herzien en geactualiseerd. De onderlinge afstemming blijft daarbij een belangrijk punt van aandacht, zo heeft de welstandscommissie enkele jaren geleden aangegeven. Wanneer het beschermd stadsgezicht bijvoorbeeld bepaalde eisen stelt aan de toegestane hoogtes en massa's van nieuwbouw, is het goed om deze overloopt over te nemen in een vernieuwd bestemmingsplan.

Eenzelfde verband ligt er tussen het beschermd stadsgezicht en het reclamebeleid: deze kunnen elkaar onderling versterken. Zo komt de historische bebouwing in de binnenstad beter tot haar recht wanneer reclames terughoudend worden aangebracht; de totale ambiance gaat er dan op vooruit. Dit vraagt om een integrale beleidsmatige aanpak, op basis van een gedeelde opvatting over hoe de ruimtelijke kwaliteit van Groningen zich moet ontwikkelen. De gemeente heeft dit advies overgenomen en sindsdien wordt het beleid bij nieuwe plannen beter afgestemd. Een punt van aandacht blijven de ruime bebouwingsopties van de schaarse binnengebieden die de stad nog heeft.

– Welstand in Groningen 2014-2018 –

9) Woningbouw Agaathof, Luikenieuwstraat | De Zwarte Hond



Handhaving van ruimtelijke kwaliteit in de praktijk

De laatste schakel in de keten van ruimtelijke kwaliteitszorg is de handhaving op gerealiseerde bouwwerken. Is het plan niet alleen technisch uitgevoerd volgens de bouwvergunning, maar geldt dit ook voor de juiste vormgeving, details, materialen en kleuren? Niet zelden wordt gekozen voor minder hoogwaardige alternatieven, gedurende de uitvoering. Naast de ruimtelijke effecten van een zorgvuldige handhaving is ook de procesmatige kant van belang, aangezien bijvoorbeeld gerealiseerde verbouwingen vaak als referentie voor toekomstige aanvragen dienen. Bouwwerken die niet volgens vergunning worden uitgevoerd maar waarop ook niet wordt gehandhaafd, krijgen dan ten onrechte een voorbeeldfunctie. Vooral in beschermde stadsgezichten is dit belangrijk, vanwege het hoge, maar ook kwetsbare, niveau van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Als bouwwerken die niet volgens vergunning worden uitgevoerd, niet worden gehandhaafd, ontstaat bovendien een bijkomend probleem; aanvragers krijgen in de gaten waar de prioriteit van handhaving ligt, met als gevolg dat de geloofwaardigheid omtrent welstandstoetsing en ruimtelijke kwaliteit verloren gaat.

Het welstandstoezicht

Het welstandstoezicht fungeert als adviesorgaan voor het college van Burgemeester en Wethouders. Adviezen die worden uitgebracht, kunnen worden overgenomen dan wel terzijde worden gelegd. In die zin fungeert het college als directe opdrachtgever voor het welstandstoezicht. Maar ook de gemeenteraad speelt een belangrijke rol. Het kwaliteitskader dat door de raad wordt vastgesteld, vormt de inhoudelijke basis voor de toetsing van bouwplannen.

De zichtbaarheid van welstand

Het welstandstoezicht wordt vaak als een 'zwarte doos' ervaren, waarvan de uitkomst ongewis is. Dat beeld is in de afgelopen jaren voor een groot deel doorbroken. Het doel is om de 'klanten' van welstand zoveel mogelijk aan de hand te nemen. Een zichtbare welstand met een aansprekende en letterlijk transparante vergaderlocatie draagt daaraan bij. De Groninger welstandscommissie heeft in dit verband enkele jaren geleden de overstap gemaakt van het Libau-kantoor naar de CjBoGa-boat, waar prominent 'Welstand' op staat aangegeven.

De digitale vindbaarheid van welstand kan wel nog verder worden verbeterd. In andere steden wordt bijvoorbeeld gewerkt met internettoetsingen waarbij door het invoeren van de postcode en/of het huisadres duidelijk wordt welk welstandsregime op die locatie van toepassing is. Door vervolgens de aard van het voorgenomen bouwplan in te voeren, wordt zichtbaar welke criteria daarvoor gelden. In één oogopslag moet duidelijk worden of de indiener van een mogelijk bouwplan zich in een 'eenvoudig' of juist 'complex' gebied (zoals het beschermd stadsgezicht) bevindt. Niet om de indiener daar-

- Welstand in Groningen 2014-2018 -

10) Uitbreiding universiteitsgebouw, Rozenstraat | SKETS architectuurstudio



Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en ...

mee af te schrikken, maar wel om vooraf duidelijk te maken hoe hoog de gemeente Groningen de lat legt. Daarnaast kunnen bijvoorbeeld productfolders voor reclame, dakkapellen, gewelwijzigingen en dergelijke het zichtbare doel van welstand verbeteren. Het zijn ideeën om de zichtbaarheid van welstand – en daarmee vooral het belang van ruimtelijke kwaliteit – te vergroten en breder onder de aandacht te brengen.

De nieuwe welstandsnota

De gemeente Groningen werkt inmiddels aan het opstellen van een nieuwe welstandsnota. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal ten grondslag liggen aan deze welstandsnota. De welstandscommissie pleit ervoor burgers van de stad Groningen intensief bij het formuleren van dit beleid te betrekken. Nieuwe media kunnen worden ingezet om de dialoog met 'Stad' aan te gaan. Een goed voorbeeld is de Smaaktest Woonomgeving die enige tijd geleden in de gemeente Haarlem is georganiseerd en een vervolg heeft gekregen in diverse andere gemeenten (zie www.architectuursmaaktest.nl of smaaktestapeldoorn.nl). Op deze manier is het mogelijk om te achterhalen wat burgers wel en niet waardevol vinden in hun buurt en stad. Hier kan in de ontwikkeling van het welstandsbeleid rekening mee worden gehouden. Wellicht ontstaan er duidelijke verschillen tussen wijken. Een dergelijke aanpak geeft zal het welstandsbeleid een sterke basis geven met een breed draagvlak.

23

11) Uitbreiding sportcentrum Kardinge | De Zwarte Hond



12) Appartementengebouw, Reitemakersrijfje | De Zwarte Hond



– Welstand in Groningen 2014-2018 –

Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en . . .



19) Multifunctionele stadsschuur, Groningerweg
Onix



20) Verbouw en herinrichting kerkgebouw, Paulus Pottenstraat | Architektuurburo Klamer



21) Bauhaus, Bornholmstraat | N Architecten



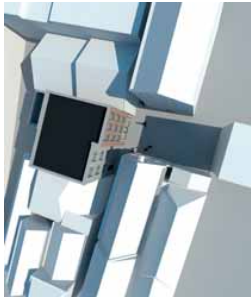
22) Uitbreiding Brede School Rietwilde, Slenk
Mobe Architecten



23) Verbouw en herinrichting kerkgebouw, Selwerdthof | DAAD Architecten



24) Appartementengebouw, Kleine der A
De Zwarte Hond



13) Appartementengebouw met horeca, Pappengang
Buro voor architectuur Edwer de Haan



15) Appartementengebouw, Havenstraat
Groninger Architecten



16) Uitbreiding woning, Kerklaan | de Zaak van haak



17) Appartementengebouw, Lutkenieuwstraat
Henk Spoelstra



18) Gevelkunstwerk Noorderepoort, Muntinglaan
KAW architecten

27) Verbouw en uitbreiding Gomaricus College, Kastanjelaan | Architectenburo Klamer

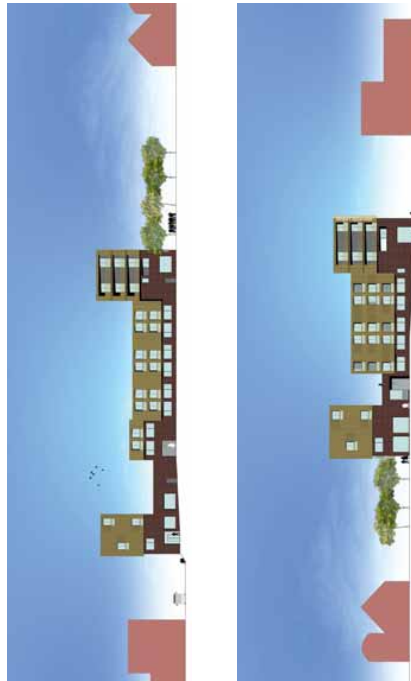


27

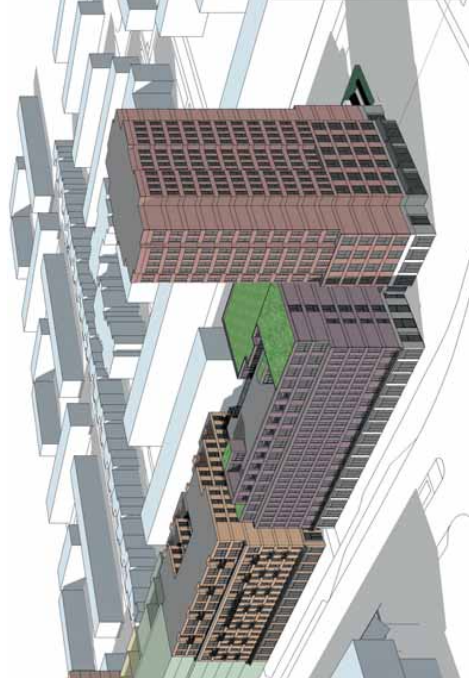
25) Verbouw en uitbreiding (toe) zorgappartementen, Laan Corpus den Hoorn | Oving Architecten



26) Appartementgebouw CIBOGA-terrein, Kolendrift | DAAD Architecten



28) Appartementengebouwen, Zonnelaan | KENK architecten



Doelstellingen en wettelijk kader van de welstandsadviesgeving

De gemeente Groningen heeft tot 1 oktober 2014 gebruik gemaakt van een gèntegreerde welstands- en monumentencommissie. Bouwplannen worden qua architectonische verschijningsvorm getoetst aan de gemeentelijk vastgestelde welstandsnota 2008. Bouwplannen die betrekking hebben op monumenten worden daarbij getoetst aan het wettelijk kader van de Monumentenwet (indien het een rijksmonument betreft) of de Gemeentelijke Monumentenverordening (indien het een gemeentelijk monument betreft).

De bouwverordening van de gemeente Groningen is de basis voor de organisatie van het welstandsrecht (bouwverordening Gemeente Groningen, hoofdstuk 9, pagina 47). De bouwverordening schrijft voor dat burgemeester en wethouders nadere regels van orde vaststellen. Deze nadere regels hebben betrekking op de samenstelling, de werkwijze en de overige taken van de welstandscommissie. Een en ander is nader gedefinieerd in het 'Reglement van orde betreffende de commissie voor de welstandszorg van de gemeente Groningen'.

In de nadere regeling wordt onder meer bepaald dat de leden van de commissie een binding moeten hebben met de stad Groningen, door daar bijvoorbeeld werkzaam te zijn als architect. Ook moeten zij een uitgebreide kennis van hun vakgebied hebben. De welstands- en monumentencommissie van de gemeente Groningen bestond in 2013 en 2014 uit een voorzitter, drie architecten, een restauratiearchitect, een stedenbouwkundige en een cultuurhistoricus. De leden van de commissie zijn onafhankelijk; raadsleden, wethouders en gemeentebesturen kunnen geen lid zijn van de commissie. De leden werden in principe benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid om eenmaal tot herbenoeming over te gaan.

Werkwijze van de commissie

De welstands- en monumentencommissie van de gemeente Groningen vergaderde wettelijk afwisselend in een grote en kleine commissiesamenstelling. De 'grote' commissie bestond uit de voltallige commissie. Deze vergaderingen werden veelal bijgewoond door een vertegenwoordiger van de afdeling Stadsontwerp van de gemeente Groningen. De 'kleine' commissie bestond uit twee (roulerende) leden van de commissie en de beide secretarissen.

Alle bouwplannen die aan de commissie werden voorgelegd, werden getoetst aan de welstandsnota. Vanuit het perspectief van de indiener was er sprake van bouwplannen waarvoor lokercriteria in de welstandsnota zijn opgenomen, plannen die vallen in gebieden waar beeldwaltrajectplannen voor gelden en overige plannen. De eerste categorie werd,

- Doelstellingen en wettelijk kader -

29) Energy Academy Europe, onderwijsgebouw Zernike Campus | pvanb architecten en Broetbakema



30) Entrance, universiteits- en bedrijfsverzamelgebouw, Zernike Campus | pvanb architecten



indien mogelijk, bij een ambenaar van het Loket 'Bouwen en Wonen' van de gemeente afgegaan. De tweede categorie kwam in principe aan bod in de commissie nadat het beleidsplan in de grote commissie was geoordeeld. Van monumenten en plannen in het beschermd stadsgezicht kan worden gesteld dat zij altijd in de grote of kleine commissie werden behandeld, tenzij duidelijk was door toelichting of andere informatie van de afdeling Erfgoed of andere afdelingen dat een degelijke zware behandeling niet noodzakelijk was.

Praktisch en organisatorisch ging een ander als volgt in zijn werk. Tweemaal per week werden bij het loket van de gemeente door de secretarissen de plannen ingekomen met een toelichting van de loketmedewerker, de bouwaccountmanager of in een enkel geval een bouwinspecteur of een medewerker van de afdeling Erfgoed. Plannen die niet tot het mandaat van de loketarchitect behoorden of waarover behoefte tot overleg bestond, werden meegenomen en in principe geagendeerd voor de kleine commissie, tenzij duidelijk was dat de aanvraag in de grote commissie diende te worden besproken. De meeste plannen werden in de kleine commissie behandeld en als het ware van een advies voorzien. Tegelijkertijd werden de formele bouwvoorvragen gepubliceerd op de website van de gemeente. De reeds behandelde plannen kwamen dan als hamerstuk op de agenda van de grote commissie, tenzij de kleine commissie behoefte had aan verbreding van de beoordeling of er vanuit de burgerij behoefte was aan openbare behandeling van het plan. Daar kon dan gehoor aan worden gegeven.

Van de plannen die in de commissie werden behandeld, volgde per behandeld bouwplan een advies. De secretarissen deelden direct na de vergadering aan het loket mee welke plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand en welke niet. Het verslag van de vergadering en de adviezen werden tussen de grote commissievergaderingen beoordeeld en gecorrigeerd door de leden en in de direct daarop volgende grote commissievergadering vastgesteld.

Toepassing van de welstandsnota

In juni 2008 is de vereenvoudigde welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota wordt het accent gelegd op de Algemene Groninger Criteria (in plaats van de gebiedsgerichte criteria) en wordt meer aansluiting verkregen bij de praktijk van de behandeling van plannen door de commissie. De welstandsnota is immers geen checklist voor eventuele goedkeuring, maar een achtergronddocument dat een genuanceerde benadering van bouwplannen met overwegingen en aanbevelingen inhoudt.

De commissie hanteerde de Algemene Groninger Criteria als meetlat. De opvallendste en meest heldere was de vraag of een bouwplan in positieve zin bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Juridisch lijkt dit een erg subjectieve vraag. In de commissie en ook daarbuiten was er op dit punt nagenoeg altijd een duidelijke eensgezindheid te zien. Indien er verschil van opvatting in de commissie bestond, diende immers het 'voordeel van de twijfel' maar de aanvrager te gaan.

- Doelstellingen en wettelijk kader -



32) Renovatie en verbouw portiek-etageswoningen, Reviusstraat, Camphuisenstraat | pob design



31) Verbouw tot kantoorgebouw, Bolterdiep AAS Groningen



34) Dakopbouw, Gedempte Zúnderlip pvanb architecten



33) Appartementengebouw, Hereweg | Onix



35) Appartementengebouw, Trompstraat Tonnis Boumen Architect

De huidige welstandsnota is inmiddels aan een herziening toe. Mede in verband met gewijzigde regelgeving vanuit het Rijk (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wa RO*) wordt de welstandsnota herzien door de gemeente Groningen en aangepast aan de meest recente wijzigingen en nieuwbouwgebieden in de gemeente Groningen. Hoewel de welstandsnota inhoudelijk voldoet is het aan te bevelen de nota grafisch aantrekkelijker en grafisch beeldend te maken om de communicatie met adviesaanvragers te vergemakkelijken.

33

36) Appartementgebouw, Zomelaan | AAS Groningen



– Doelstellingen en wettelijk kader –

38) Buurtcentrum, Bessenoerpark | Kwint architecten



35



37) Verbouw en uitbreiding woning, Veenweg | pvanb architecten



De welstands- en monumentencommissie

De welstands- en monumentencommissie van de gemeente Groningen was in 2013 en 2014 als volgt samengesteld:

Han Michel *voorzitter vanaf oktober 2007*
 Enno Zuidema *stedenbouwkundige, lid vanaf april 2007*
 Paul van Bussel *architect, lid vanaf oktober 2007*
 Paulen van der Lely *architect, lid vanaf juni 2008*
 Okko Kloosterman *cultuurhistoricus, monumentenlid vanaf januari 2010*
 Siebe van Seijen *restauratiearchitect, monumentenlid vanaf mei 2010*
 Tjalling Zondag *ontwerper, lid vanaf april 2011*
 Jan Molema *archeoloog, lid vanaf april 2011*

De commissie is in 2013 als grote commissie 24 keer bijeen geweest en als kleine commissie 21 keer. In 2014 is de grote commissie 18 keer bijeen geweest en als kleine commissie 17 keer.

37

De kleine commissie monumenten

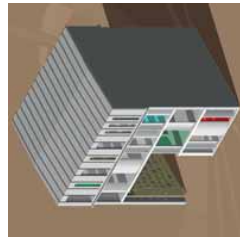
In verband met de inperking van de adviesraad van de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) is in 2010 een Kleine Commissie Monumenten (KCM) ingevoerd, die zoveel mogelijk monumentaanvragen onder mandaat van de grote commissie beoordeelt. De complexe en belangrijke plannen werden tot 1 oktober ook aan de grote (monumenten) commissie voorgelegd. De KCM bestaat uit twee leden en wordt bijgestaan door de secretarissen.

De leden van de kleine commissie monumenten zijn Okko Kloosterman en Siebe van Seijen. De commissie kwam in 2013 21 keer bij elkaar en in 2014 (tot 1 oktober) 17 keer bij elkaar. De KCM bestaat na 1 oktober overigens nog steeds omdat de toetsing van rijksmonumenten een wettelijke taak is.

De gemandateerde loketarchitect, Freek Wilkens, handelde in 2013 en 2014 twee maal per week, te weten op dinsdagochtend en donderdagochtend, de kleine adviesaanvragen op basis van de sneltoetscriteria af.

De welstands- en monumentencommissie werd ondersteund door een secretariaat. Dit secretariaat bestond in 2013 en 2014 uit Gerben Kleiman en Erik Doorman.

- De welstands- en monumentencommissie -



39) Uitbreiding Noordelijk Scheepvaartmuseum, Brugstraat, Schuitmakersstraat | Tonnis Bouman Architect

Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en ...

Statistiek

Bij het secretariaat van de commissie zijn in 2013 in totaal 1742 adviezen afgehandeld (2012: 1752). Dit cijfer is inclusief 277 monumentenaanvragen die in principe vergezeld gaan van hetzelfde aantal bouwvoorvragen.

In 2014 zijn tot 1 oktober in totaal 1353 adviesaanvragen afgehandeld (ter vergelijking in 2013 tot 1 oktober: 1291). Dit is inclusief 194 monumentenaanvragen die in principe vergezeld gaan van hetzelfde aantal bouwvoorvragen (ter vergelijking in 2013 tot 1 oktober: 203).

De gemandateerde lokaalarchitect heeft in 2013 905 van de 1742 adviezen afgehandeld (52%). In 2014 zijn tot 1 oktober 637 van de 1354 adviezen afgehandeld (47%).

De verhouding bouwvoorvragen, monumentenaanvragen, voorbehandelingen was in 2013 als volgt:

- bouwvoorvragen 58%
- monumentenaanvragen 16%
- voorbehandelingen 18%

De overige 8% werd ingenomen door illegale bouwactiviteiten die vanuit de afdeling handhaving van de gemeente aan de commissie zijn voorgelegd, alsmede door gemotiveerde adviezen die op verzoek van de bezwaarschriftencommissie zijn geschreven. Van alle planbehandelingen is in 2013 6,4% van positief advies voorzien (1116 van de 1742 planbehandelingen).

De verhouding bouwvoorvragen, monumentenaanvragen, voorbehandelingen was in 2014 als volgt:

- bouwvoorvragen 66%
- monumentenaanvragen 1,4%
- voorbehandelingen 19%

De overige 1% werd ingenomen door illegale bouwactiviteiten die vanuit de afdeling handhaving van de gemeente aan de commissie zijn voorgelegd, alsmede door gemotiveerde adviezen die op verzoek van de bezwaarschriftencommissie zijn geschreven. Van alle planbehandelingen is in 2014 6,1% van positief advies voorzien (821 van de 1353 planbehandelingen).

- Statistiek -

40) Verbouw bijgebouw, portiek-etagewoningen, Bedumerstraat | Urban Climate Architects



41) Appartementgebouw, Oosterhamrikade | Van Ringen Architecten



43) Verbouw en uitbreiding tot appartementen-
gebouw, Sint Walburgstraat | pvanb architecten

Boer + Hienstra

41

42) Appartementgebouw, Oosterhamrikade | Van Ringen Architecten



45) Kantoor en bedrijfsruimte Abiant, Kieler Bocht | Team 4 Architecten



46) Woningbouw, Revisstraat, Campfhysestraat | Bureau Ritsema



48) Verbouw kantoorgebouw Gasterra, Stationsweg | De Zwarte Hond

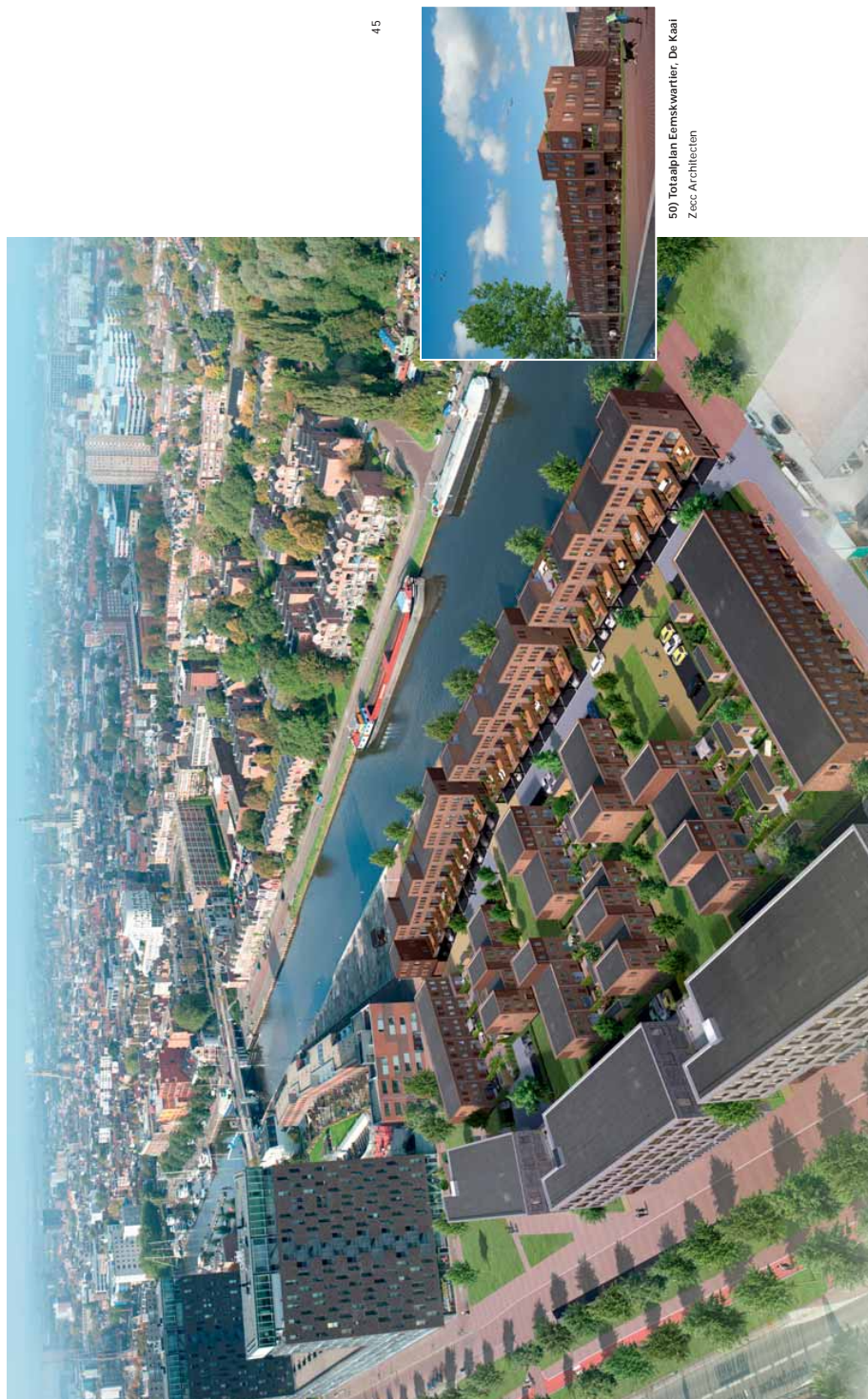


47) Appartementengebouw Eemskwartier, De Kaai | Zecq Architecten



49) Appartementen en rijwoningen, Oosterhamrikade | zofa architecten





45

50) Totaalplan Eemskwartier, De Kael
Zacc Architecten

Bijlage – De Algemene Groninger Criteria

1. Bouwwerken leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).

Gevels en volumes vormen de wanden van de openbare ruimte en leveren daarmee een essentiële bijdrage aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Een kwaliteitsvolle omgeving heeft het karakter van een verzameling op elkaar betrokken ruimten en bestaat nooit uit losse elementen zonder onderling verband. Van elk gebouw, ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving, mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent.

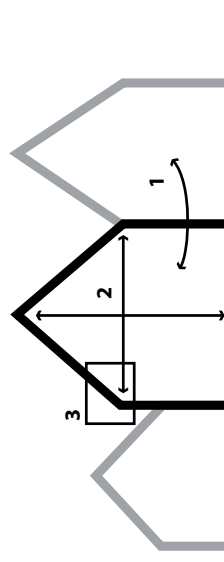
2. De schaal dan wel schaalbeleving van een bouwwerk past bij de bouwopgave en de context waarin het gerealiseerd wordt. Bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen.

Bouwwerken beschikken over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak en sluiten aan op de schaal en schaalverhoudingen van de ruimtelijke context. De welstandscommissie toetst het ontwerp met betrekking tot de compositie op eenduidigheid, structuur en logica van het concept binnen de context van de bestaande en de te verwachten situatie.

3. Het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Verwijzingen naar en associaties met bepaalde bouwstijlen, tijden, gebouwen et cetera worden consequent, bewust en zorgvuldig toegepast. Bij welstandstoetsing wordt gekeken naar de architectonische kwaliteit als uitgangspunt van vormgeving. Ontwerpen is een proces, waarin verschillende aspecten leiden tot het definitieve ontwerp. Als voorwaarde stelt de gemeente Groningen dat elk aspect mede op grond van vormgeving moet worden bestudeerd. Zij accepteert bijvoorbeeld nooit een materiaal alleen vanwege bouw-fysische aspecten, of een massa alleen vanwege programmatische eisen. De uitwerking en detaillering van een ontwerp moet helder en logisch zijn en het gebouwconcept onder-

47



Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en . . .

- 1) Proton Therapy Center, UMCG | AAS Groningen
- 2) Automotive (Transport & Logistiek) Noorderpoort, Bornholmstraat AAS Groningen
- 3) Woonzorgcentrum en appartementengebouw, Beukenlaan Team 4 Architecten en Oving Architecten
- 4) Uitbreiding conservatorium, Veemarktstraat | BDG Architecten
- 5) Uitbreiding Zernike College, Helper Brink | BDG Architecten
- 6) Woningbouw 'Berlaghor', Antillenstraat | Diecim Architectuur
- 7) Renovatie en uitbreiding van het Wiesbeekcomplex, Eysenusplein | Berman Henkel architecten & DP6
- 8) Appartementengebouw, Oosterhamrikade Van Ringen Architecten
- 9) Woningbouw Agaathof, Lutkenieuwstraat | De Zwarte Hond
- 10) Uitbreiding universiteitsgebouw, Rozenstraat SKETS architectuurstudio
- 11) Uitbreiding sportcentrum Kardinge | De Zwarte Hond
- 12) Appartementengebouw, Reitemakersrijfje | De Zwarte Hond
- 13) Appartementengebouw met horeca, Papengang Buro voor architectuur Edwer de Haan
- 14) Appartementengebouw, Haddingestraat | Groninger Architecten
- 15) Appartementengebouw, Havenstraat | Groninger Architecten
- 16) Uitbreiding woning, Kerklaan | de Zaak van haak
- 17) Appartementengebouw, Lutkenieuwstraat | Henk Spoelstra
- 18) Gevelkunstwerk Noorderpoort, Muntinglaan | KAW architecten
- 19) Multifunctionele stadsschuur, Groningerweg | Onix
- 20) Verbouw en herinrichting kerkgebouw, Paulus Potterstraat Architectenburo Klamer
- 21) Bauhaus, Bornholmstraat | N Architecten
- 22) Uitbreiding Brede School Bleswierde, Slenk | Moke Architecten
- 23) Verbouw en herinrichting kerkgebouw, Selverderhof DAAD Architecten
- 24) Appartementengebouw, Kleine der A | De Zwarte Hond
- 25) Verbouw en uitbreiding tot zorgappartementen, Laan Corpus den Hoorn | Oving Architecten
- 26) Appartementengebouw CIBOGA-terrein, Kolendrift DAAD Architecten
- 27) Verbouw en uitbreiding Gomanus College, Kasanjanlaan Architectenburo Klamer
- 28) Appartementengebouwen, Zonnelaan | KENK architecten
- 29) Energy Academy Europe, onderwijfgebouw Zernike Campus pvanb architecten en Boekbakema
- 30) Entrance, universiteits- en bedrijfsverzamelgebouw, Zernike Campus pvanb architecten
- 31) Verbouw tot kantoorgebouw, Boterdiep | AAS Groningen
- 32) Renovatie en verbouw portiek-etagewoningen, Revussstraat, Camphuisenstraat | job design
- 33) Appartementengebouw, Hereweg | Onix
- 34) Dakopbouw, Gedempte Zuiderdiep | pvanb architecten
- 35) Appartementengebouw, Trompstraat | Tomis Bouman Architect
- 36) Appartementengebouw, Zonnelaan | AAS Groningen
- 37) Verbouw en uitbreiding woning, Venneweg | pvanb architecten
- 38) Buurtentuin, Bossamerplek | Koolij architecten
- 39) Uitbreiding Noordelijk Scheepvaartmuseum, Brugstraat, Schuitemakersstraat | Tomis Bouman Architect
- 40) Verbouw bijgebouw portiek-etagewoningen, Bedumerstraat Urban Climate Architects
- 41) Appartementengebouw, Oosterhamrikade | Van Ringen Architecten
- 42) Appartementengebouw, Oosterhamrikade | Van Ringen Architecten
- 43) Verbouw uitbreiding tot appartementengebouw, Smit Walburgestraat | pvanb architecten
- 44) Appartementengebouw, Tuinbouwstraat | Bosse + Hienstra
- 45) Kantoor en bedrijfsruimte, Abiant, Kleder Bocht | Team 4 Architecten
- 46) Woningbouw, Revussstraat, Camphuisenstraat | Bureau Ritsma
- 47) Appartementengebouw Eemskwarler, De Kaai | Zacc Architecten
- 48) Verbouw kantoorgebouw Gasterra, Stationsweg | De Zwarte Hond
- 49) Appartementen en rijwoningen, Oosterhamrikade | zofa architecten
- 50) Totaalplan Eemskwarler, De Kaai | Zacc Architecten



Ingekomen stukken - Jaarverslag 2013-2014 Welstands- en . . .

Meer informatie over de welstands- en monumentencommissie op de website van de gemeente Groningen:
<http://gemeente.groningen.nl/adviesorganen/welstands-en-monumententoez>

COLOFON

Uitgever: Welstandscommissie gemeente Groningen, maart 2015
Tekst en redactie: Kees de Graaf [Studio Platz, Groningen]
Eindredactie: Erik Dotsman en Gerben Kleinman
Illustraties: genoemde architectenbureaus
Vormgeving: Bruno Beukema, Groningen
Druckwerk: Het Grafisch Huis, Groningen

Reactie op welstand-jaarsverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed . . .

De adviezen van de voormalige welstandscommissie en wat daarmee wordt gedaan

In het jaarverslag 2013/2014 van de welstandscommissie die haar werkzaamheden op 1 oktober 2014 moest beëindigen worden grote problemen beschreven. Het Platform Cultureel Erfgoed Groningen ¹⁾ vraagt zich af wat er in het afgelopen jaar gedaan is met de adviezen die de vorige welstandscommissie de gemeente Groningen gaf.

We onderzochten of de problemen waar de welstandscommissie in de periode 2013/2014 mee worstelde inmiddels zijn opgelost. Dat is nog niet zo.

1. Welstand heeft nog steeds moeite met de bouwaanvragen van twee categorieën bouwers:
 - a. Bewoners, die hun huis willen uitbouwen of optoppen omdat ze meer ruimte nodig hebben.
 - b. Bouwers van studentenhuizen. Nog steeds leidt de behoefte aan jongerenhuisvesting tot het bouwen van een zo groot mogelijk vloeroppervlak met zoveel mogelijk kamers voor zo weinig mogelijk geld. Nog steeds worden monumentale panden vertimmerd voor zoveel mogelijk studenten. En er wordt nog steeds opgetopt om nog meer ruimte te maken voor studenten.
2. Deze aanvragers maken vaak gebruik van tekenbureaus die goedkoper zijn dan architecten.
3. Deze aanvragers dienen vaak bouwplannen in met onduidelijke en incomplete tekeningen en een onduidelijke toelichting.
4. Het vraagt veel inzet en tijd van de stadsbouwmeester, de monumentencommissie en de ambtenaren van het bouwloket om in overleg met de indiener van deze aanvragen acceptabele bouwplannen te maken.
5. Het uiteindelijk goedgekeurde bouwplan wordt meermalen op zo'n manier uitgevoerd dat het resultaat ongunstig afsteekt bij het goedgekeurde plan. (Zie de bijlage.)
6. Een aantal architecten en ruimtelijke vormgevers verdiept zich niet of nauwelijks in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de stad.
7. Niet in alle beschermde stadsgezichten in de gemeente Groningen zijn de bestemmingsplannen en de welstandsnota op het beschermd stadsgezicht afgestemd.
8. Reclames worden vaak geplaatst zonder vergunning of wijken af van de verleende vergunning.

¹ samenwerkingsverband tussen de Vrienden van de Stad Groningen, de Bond Heemschut, buurtvereniging het A-kwartier en de bewonersorganisatie Binnenstad Oost

Reactie op welstand-jaerverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed . . .

Conclusie

De belangrijkste problemen die de welstandscommissie in het jaarverslag 2013/2014 al signaleert en die een jaar na haar aftreden nog steeds bestaan, zijn de slechte kwaliteit van veel bouwaanvragen en van het bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning. Bij navraag blijkt dat er nog steeds bouwaanvragen zijn die uiteindelijk na veel verbeteringen worden goedgekeurd met een 6-. Wanneer deze goedgekeurde plannen vervolgens slecht worden uitgevoerd, wordt de kwaliteit zwaar onvoldoende. (Zie de voorbeelden in de bijlage.)

Wat te doen aan de ondeugdelijke bouwaanvragen?

Wat te doen aan het bouwen in afwijking van de verleende omgevingsvergunning?

Ad. 3 en 4 .

Het **terugsturen van bouwaanvragen van slechte kwaliteit** door de ambtenaar bij het bouwloket. Door de zeeffunctie van het bouwloket zal de kwaliteit van de aanvragen verbeteren en dit zal de welstandsambtenaren de stadsbouwmeester werk en tijd besparen.

2 en 6. Aan het bouwloket voorlichting geven over de welstandsregels aan aanvragers van bouwvergunningen.

Ad 7. Het is noodzakelijk dat bestemmingsplannen en de welstandsnota worden aangepast aan alle beschermde stadsgezichten.

Ad. 5 en 8. Het is noodzakelijk dat er **meer controle door gemeentelijke bouwinspecteurs** komt tijdens het bouwproces.

Even noodzakelijk is **handhaving** in geval van bouwen in afwijking van de vergunning!

De gemeenteraad speelt een belangrijke rol bij het bewaken van de kwaliteit van de stad. Het is aan de gemeenteraad om een oplossing voor deze problemen te vinden.

Reactie op welstand-jaarsverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed . . .

Bijlage



3

Reactie op welstand-jaarsverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed . . .

1. Gedempte Zuiderdiep 140 en 144 (beschermd stadsgezicht). De dakopbouw en de dakkapel zijn niet volgens de omgevingsvergunning gebouwd. Een dakkapel dient een ondergeschikte toevoeging aan het dak te zijn.



Nieuwe Boteringestraat 83-85

Volgens de eerste welstandsbeoordeling was dit plan voor studentenhuisvesting aan de Nieuwe Boteringestraat van onvoldoende kwaliteit en niet passend in het beschermd

Reactie op welstand-jaarsverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed . . .

stadsgezicht. Dit is een goed voorbeeld van een plan dat na veel verbeteringen in overleg met welstand uiteindelijk is goedgekeurd met een 6-, maar de uitvoering van het ontwerp is van onvoldoende kwaliteit.

Volgens het plan waren de ramen hoger, passend binnen de context van de Nieuwe Boteringestraat. Ook de ramen in de eerste bouwlaag van het linkerpand waren hoger. Verder is bij het rechterpand de daklijst weggelaten en in beide panden zijn goedkope deuren geplaatst. Volgens het plan van welstand zouden beide panden een modern-klassieke uitstraling krijgen. Het werd met een uitstraling van 0,0.



Gedempte Zuiderdiep 120

Ook hier een voorbeeld van een ontwerp waar de welstandscommissie samen met de architect veel aan verbeterd heeft, maar waarvan de uitvoering zo slecht is dat het gebouw niet voldoet aan de eisen die het beschermd stadsgezicht stelt. De ramen en de entree zijn anders uitgevoerd, aan de voor- en achterzijde evenals de hekwerken.

Reactie op welstand-jaarverslag 2013-2014-van Platform Cultureel Erfgoed . . .



Reclame zonder vergunning aan de Vismarkt zuidzijde, nr. 22-24, beschermd stadsgezicht

Bij het Rijksmonument Vismarkt 22-24 is ook opvallend dat de ramen met reclame zijn dichtgeplakt. Hier kan gemakkelijk handhavend worden opgetreden.