

Aardbevingsbestendig bouwen:
algemeen

13720

0811

Bestaande bouw

Subject: aardbevingsbestendig bouwen

From: Jan Kleine - Bureau Pau <[redacted]@pau.nl>

Date: 5-2-2015 21:42

To: "[redacted]@rug.nl" <[redacted]@rug.nl>, [redacted] [redacted]@pl.hanze.nl)" <[redacted]@pl.hanze.nl>, [redacted] (bi) ([redacted]@umcg.nl)" <[redacted]@umcg.nl>

CC: [redacted] [redacted]@ groningen.nl>, [redacted] ([redacted]@ groningen.nl)" <[redacted]@ groningen.nl>

[redacted] en [redacted]

Als alles loopt zoals het hoort publiceert Kamp morgen de NPR en maakt hij o.m. bekend dat er voor de korte termijn een bedrag (50 miljoen) beschikbaar wordt gesteld om in ieder geval tot 1 september 'redelijke' meerkosten bij bouwprojecten in Stad te vergoeden. Mocht blijken dat dat te weinig is dan praten we 1 juni verder.

De Minister verwacht op 1 september weer nieuwe contouren te hebben en dan volgen volgende afspraken over noodzakelijke aanpassingen en meerkosten. De komende periode benutten we om een structurele regeling voor de periode na 1-9 te ontwerpen.

Het geld is beschikbaar gesteld op basis van een analyse van de exemplarische gebouwen, de uitvraag naar RUG/Hanze/UMCG en corporaties over gebouwen/bouwwerken waar vóór 1 september relevante verplichtingen c.q. investeringsbeslissingen aangegaan móeten worden en op basis van kennis van enkele andere stagnerende projecten.

We moeten als gemeente nog wel op de zeer korte termijn afspraken maken over de beoordelingswijze met EZ en NAM; dat zal uiteraard gaan over de beoordeling van redelijkheid van de kostenclaims en vermijdbaarheid van toekomstige meerkosten. Die discussie zal u bekend voorkomen.

Ik zal een afspraak laten maken voor volgende week om e.e.a. verder met elkaar door te spreken en concreet te worden over hoe nu verder met welke gebouwen. Dat geldt voor zowel voor de lijst van exemplarische gebouwen als voor de aangeleverde lijst van 'urgente gevallen'. Het zal u duidelijk zijn dat de totale lijst de 50 miljoen ruim overstijgt. Nogmaals wil ik benadrukken dat het gaat om kosten die voor 1 september gemaakt zijn of móeten worden. En nogmaals: ook na 1 september komt er een regeling.

Graag ontvang ik van u een lijstje van gebouwen waarover we naar uw oordeel op basis van bovenstaande NU de afspraken moeten maken.

Voor eventuele vragen: u weet mij te vinden!

Groet,

Jan Kleine

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 maart 2015 16:06
Aan: Jan Kleine 5.1.2e 5.1.2e@shell.com;
5.1.2e@shell.com; 5.1.2e@minez.nl; 5.1.2e@minez.nl;
'Hoenders, M.H.J. MBA (Marc)'
CC: 5.1.2e@shell.com; 5.1.2e
Onderwerp: Agenda en stukken overleg NAM-EZ-Gemeente 26-03-2015
Bijlagen: Regeling vergoeding meerkosten EZ-NAM-Stad 26-03-2015-2.docx; Notitie vast te stellen uitgangspunten NAM-EZ-gemeente.docx

Dag Allen,

Bijgaand treffen jullie ter voorbereiding op het overleg van morgen onderstaand een agenda aan.

1. Vaststelling regeling 'Vergoeding meerskosten aardbevingsbestendig bouwen'
2. Omgang met 50 miljoen
- 3 en 4. Toetsing korte termijn en lange termijn
5. Vergoeding kosten onderzoeken en niet constructieve maatregelen bestaande gebouwen.

Rol en positie EZ (irt NAM) is belangrijk thema verweven bij punten 3 en 4.

In bijgaande notities zijn de bespreekpunten verwoord naar concrete afspraken.

Gezien de urgentie van de regeling hechten wij er sterk aan dat morgen tot concrete afspraken wordt gekomen aan de hand van de voorliggende teksten.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Initiatiefase tot start VO

In deze fase wordt aard en haalbaarheid van het project als zodanig duidelijk.

- Locatiekeuze (Stad groningen vs. andere locaties)
- Grondaankoop/aankoop pand
- Marktverkenning
- Bepalen programma (aantal woningen, etc.)
- Bepalen functie + doelgroep, etc.
- Eventueel stedenbouwkundig uitwerking/schetsplan
- Eventueel start bestemmingswijziging
- Analyse schaal, volume, aantallen, etc.
- Haalbaarheidsanalyses/risico-analyses

Behoeftte risicodragend opdrachtgever:

Heldere stelling dat aardbevingsbestendig bouwen niet leidt tot financiële verzwaring van het project en het feit dat regelgeving nog in beweging is niet leidt tot minder beheersbaar project, dan wel vertraging.

Benodigd Product:

Brief van EZ (+ optioneel NAM) waarin garantie wordt gegeven dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen conform NPR 9998 worden vergoed. Brief vermeld tevens procedure voor vervolg en welke onderbouwingen/bewijsstukken in vervolgtraject overlegd moeten worden voor bepalen omvang vergoeding.

VO -fase (Voorlopig ontwerp)

In deze fase ontstaat een vertaling van alle eisen, wensen en financiële uitgangspunten in een ontwerp. De plattegrond van het te bouwen object zijn helder evenals de functies. Het beeld van het te bouwen object wordt helder. Door middel van computersimulaties of een maquette begint het ontwerp tot leven te komen. Constructieve principes worden vastgelegd.

Behoeftte risicodragend opdrachtgever:

Beoordeling VO en principeafpraak over te verrekenen meerkosten en vervolgtraject.

Benodigd product:

Brief van EZ (+ optioneel NAM) waarin wordt aangegeven dat kennis is genomen van het voorlopig ontwerp. Principe-afpraak over de toe te rekenen kostenposten, met melding dat uiteindelijke afspraak wordt gemaakt op basis van definitieve ontwerp.

DO-fase (en verder)

Bij goedkeuring van het voorlopig ontwerp volgt de verdere gedetailleerde technische (en constructieve) uitwerking. Het ontwerp is in beginsel uitgewerkt tot op niveau van aanbesteding.

Benodigd product:

Heldere contractuele afspraak over omvang vergoeding. Tevens afspraak over moment van betaling.

**Conclusies/analyse naar aanleiding van bespreking 13-03-21015 (EZ, NAM, gemeente)
Inzake aanvullende afspraken Stad Groningen en EZ**

Hoe om te gaan met bedrag van € 50 miljoen?

Het genoemde bedrag van € 50 miljoen is als zodanig niet begrensd. Het uiteindelijke bedrag kan hoger of lager uitvallen en is afhankelijk van het aantal aanvragen dat vanuit de markt volgt. De begrenzing zit in tijd. De looptijd van de regeling is tot 1 oktober 2015. Latere aanvragen vallen buiten de regeling. Het is niet mogelijk om een bedrag vooraf te fixeren.

Hoe om te gaan met verschillende fases in bouwproject?

Uitgangspunt is dat de bouweconomie in Groningen niet wordt gefrustreerd. Daarom moet - ongeacht de fase van het ontwikkeltraject - de garantie worden gegeven dat meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen worden weggenomen.

Ter illustratie:

- Een ontwikkelaar die in de initiatieffase zit (voorbeeld keuze aankoop grond), moet een schriftelijke garantie krijgen dat hij bij feitelijke realisatie de meerkosten vergoed krijgt, waardoor de investeringskeuze van vandaag niet belemmerd wordt door onzekerheid rondom de meerkosten ten tijde van realisatie. De garantie wordt ook gegeven als de meerkosten als zodanig nog niet bekend zijn (immers van een definitief ontwerp is nog geen sprake).
- Een opdrachtgever kan al aan het bouwen zijn, dan wel start bouw kan aanstaande zijn. In deze situaties kan het 'aardbevingsbestendig maken' verstrekkinge gevolgen hebben. Hierbij loopt het spectrum aan kostensoorten uiteen, van herontwerp tot verdragingskosten, afkoop van lopende contracten, winstderving etc.

Moet er sprake zijn van urgentie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling?

Van belang is dat de bouweconomie in Groningen zo weinig mogelijk hinder ondervindt van de NPR9998. Bij investeringskeuzes moet het thema aardbevingsbestendig bouwen en de financiële onzekerheid die hiermee voor opdrachtgevers ontstaat zo veel mogelijk worden weggenomen. Dit geldt voor iedere fase in het proces bouwproces, van initiatief tot en met oplevering.

Indien een opdrachtgever in de periode tot 1 oktober 2015 investeringsafwegingen moet maken of verplichtingen moet aangaan om geen vertraging in het bouwproject op te lopen, dan is daarmee sprake van voldoende urgentie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling.

De toets is op dit punt dan ook beperkt en uitsluitend bedoeld om 'papieren bouwprojecten' of bouwprojecten, waar normaliter geen activiteiten of beslissingen zouden worden genomen in de periode tot 1 oktober 2015 uit te sluiten van de regeling.

Wat als de norm voor aardbevingsbestendig bouwen in de toekomst wordt aangepast?

De huidige NPR9998 is leidend voor het aardbevingsbestendig ontwerpen van gebouwen en daarmee leidend voor het op dit moment opstellen van ontwerpen en constructieve berekeningen. Op basis van deze norm worden afspraken gemaakt over vergoeding van meerkosten.

Indien de pga-contouren wijzigen of de norm in de toekomst naar beneden wordt bijgesteld, dan kan het zo zijn dat de nieuwe (lichtere) norm ook leidend wordt voor een bouwproject. Dit geldt in principe alleen voor projecten die zich op het moment van vaststelling van de nieuwe normen nog in de fase van Voorlopig Ontwerp bevinden. Eventuele kosten van herontwerp (en vertraging) worden in dat geval vergoed en over de vergoeding van meerkosten bij realisatie worden nieuw afspraken gemaakt op basis van de nieuwe normstelling.

Indien voor een project al een Definitief Ontwerp is opgesteld conform de NPR9998, dan wel sprake is van een vergevorderd Definitief Ontwerp, dan ligt de keuze voor uitvoering conform NPR9998 of uitvoering conform nieuwere lichtere normen bij de opdrachtgever. Hierbij wordt overwogen dat het voor de opdrachtgever van groot belang kan zijn om het bouwproces voort te zetten, ook als dit betekent dat de feitelijk constructie zwaarder wordt dan op basis van nieuwere normstelling noodzakelijk is.

Het Ministerie en NAM hebben de verwachting dat verzwaring van de normen voor aardbevingsbestendig bouwen ook in de toekomst niet aan de orde zal zijn. Indien dit toch het geval mocht zijn, dan wordt in overleg met opdrachtgevers besproken hoe hier mee om te gaan. Ook dan komen de kosten die redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan het aardbevingsbestendig bouwen voor vergoeding in aanmerking.

[Noot nav overleg 13-03-2015: Ministerie en NAM hebben de verwachting uitgesproken dat de normstelling voor aanzienlijke delen van de gemeente Groningen in de loop van dit jaar lichter zal kunnen uitvallen. Vanuit die verwachting is de vraag gesteld of investeringsbeslissingen uitgesteld kunnen worden totdat daar meer duidelijkheid over ontstaat. Die vraag kan niet worden gesteld als voorwaarde om in aanmerking te komen voor vergoeding van meerkosten. Immers, iedere investeringsbeslissing is uiteindelijk uit te stellen, maar dat zal nu juist leiden tot het te vermijden effect van stilvallen van de investerings-, ontwikkel- en bouwactiviteit. Met bovenstaande methodiek (knip bij voorlopig ontwerp) is naar een praktische oplossing gezocht, om ruimte te creëren voor doorvoeren van lichtere normen zonder vertraging in het bouwproces te krijgen en tegelijkertijd overbodige kosten te voorkomen. In het algemeen kan nog worden gesteld dat rechtmatigheid kan worden geborgd door feitelijk vergoeding van meerkosten te koppelen aan de feitelijke realisatie. Iemand die volgens nieuwere 'lichtere' normen bouwt, zal dan ook niet een vergoeding ontvangen die gebaseerd is op zwaardere normen]

Categorie A: Bestaande gebouwen met verhoogd groepsrisico

- Onderzoekskosten naar gebouwen in deze categorie worden vergoed door EZ, kunnen worden uitgezet door opdrachtgevers.
- Daarnaast worden kosten vergoed voor zover het betreft van niet constructieve aard. Betreft: HRBE (High Building Risks Elements), gebouwschil (maatregelen buitenwanden/buitenspouwblad, glasvervanging buitenkozijnen), Toegangen, inbouw (binnenwanden, glasvervanging binnenkozijnen, verankeren losse inventaris), Installaties. Het gaat om zogenaamde 'laaghangend fruit' waarmee met relatief beperkte inspanningen hoge risicovermindering wordt bewerkstelligd.
- Voor zover het betreft constructieve aanpassingen worden over timing, prioritering en financiering op basis van gebouwenonderzoek nadere afspraken gemaakt. Gebouwen met classificatie III en IV dienen hierbij met voorrang te worden aangepakt.

Openstaande vraag tbv overleg 19 maart 2015:

- Welke procedure spreken we af, hoe intakes, etc? Hoe geven we hier praktisch invulling aan? Uitwerking regeling en afhandeling?
- Nadere bepalen wat gebouwen met verhoogd groepsrisico zijn - in principe zou hier elke vorm van hoogbouw ook onder vallen. Overleg veiligheidsregio?
- Wat te doen met gevallen waarin onderzoek wordt opgeleverd na 1 september. Komt aanpak 'laaghangend fruit' dan nog voor vergoeding in aanmerking?

Categorie B: 'Exemplarische gebouwen' (mix bestaand en nieuwbouw)

Bestaande bouw:

- Onderzoekskosten naar gebouwen in deze categorie worden vergoed door EZ, kunnen worden uitgezet door opdrachtgevers.

- Daarnaast worden kosten vergoed voor zover het betreft aanpassingen maatregelen tav niet constructieve aard. Betreft: HRBE (High Building Risks Elements), gebouwschil (maatregelen buitenwanden/buitenspouwblad, glasvervanging buitenkozijnen), Toegangen, inbouw (binnenwanden, glasvervanging binnenkozijnen, verankeren losse inventaris), Installaties. Het gaat om zogenaamde 'laaghangend fruit' waarmee met relatief beperkte inspanningen hoge risicovermindering wordt bewerkstelligd.
- Voor zover het betreft constructieve aanpassingen worden over timing, prioritering en financiering op basis van gebouwenonderzoek nadere afspraken gemaakt.
- Uitzondering: De Starter - betreft preventieve versterking zsm uit te voeren. Overleg zsm op te starten **5.1.2e** - NAM. Afspraken in maart afronden. Onderzoek beschikbaar, kosten ca. 450.000.

Openstaande vragen tbv overleg 19 maart 2015::

Zie categorie A.

C. Nieuwbouw en in aanbouw zijnde projecten (woningbouw en utiliteitsbouw)

- Alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen conform NPR9998 worden vergoed.

Onder toerekenbare meerkosten vallen niet alleen kosten van bouwkundige/constructieve aard. Het gaat tevens, maar niet uitsluitend, om de volgende kostensoort: (her)ontwerpkosten, advieskosten, projectmanagement en bedrijfskosten, derde-claims en boeteclausules, investeringskosten, tijdelijke maatregelen, alternatieve huisvesting, directe en indirecte bouwkosten, sloopkosten, extra materiaalkosten, verdragingskosten (event. kosten verbonden aan stopzetten bouwproces), indexeringskosten, rentekosten en financieringskosten, toerekenbare exploitatieverliezen en inkomensderving.

De toetsing zit begrepen in de woorden 'redelijkerwijs toerekenbaar', nadere uitwerking niet opportuun. Deze pilotperiode gebruiken voor opstellen helder toetsingskader na 1 oktober.

Onderwerpen voor a.s. donderdag (nader in te vullen):

- Openstaande vragen (categorie A en B)
- Procedure urgente gevallen; principe-toezegging en start procedure
- Nadere aanlevering 'urgente dossiers' op basis van overleg met kennisinstellingen donderdag 19-03-2015 en corporaties 23-03-2015.
- Uitwerken praktische route voor inrichten toetsing:
 - a. Installeren commissie door EZ: opstellen short list kandidaten.
 - b. Short list uitvoerend adviesbureau voor commissie.
 - c.. Hoe komen we tot juridisch houdbare (uitgeschreven) regeling.
- Omgang cultuurcentrum Hoogezand.
- Concrete procesafpraak 'De Starter'
- Hoe gaan we komen tot normvergoeding voor woningbouw en utiliteitsbouw (voor periode na 1 september).
- Hoe komen we tot afspraken over infrastructuur en overige bouwwerken (vergl. Afspraak Zuidelijke Ringweg).

Bepaalde stagnatie grootschalig
bouwprojecten

Spelregels compensatiefonds aardbevingsbestendig bouwen Stad Groningen - ambtelijk concept, 5e versie niet bindend -

Inleiding

Een bouwproces heeft doorgaans een lange doorlooptijd. De feitelijke bouw van een woning/gebouw is het sluitstuk van een reeks (investerings)beslissingen, die zich afhankelijk van de complexiteit en omvang van het vraagstuk kan uitstrekken over 1 tot wel 10 jaren.

De kern van de aanvullende afspraken tussen EZ en Stad Groningen is dat we de bouweconomie in Groningen niet willen stilleggen. Dit betekent dat we in elke fase van het ontwikkel/bouwproces voor investeerders de onzekerheid weg willen nemen gerelateerd aan aardbevingen of aardbevingsbestendig wonen. Tegen iedere investeerder willen we kunnen zeggen; 'De meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen krijgt u vergoed'. Daarmee creëren we een level playing field en neutraliseren we de factor aardbevingen in het afwegingsproces en bij de investeringskeuze (geen onzekerheid, geen zwaarder risicoprofiel).

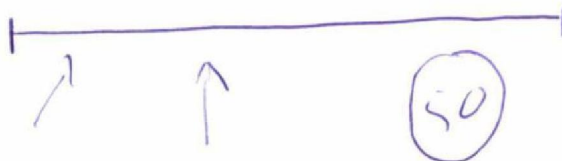
Sterk gesimplificeerd kunnen de volgende fases worden onderscheiden in een bouwproces: initiatiefase, aankoop, schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bestek, aanbesteding, bouw, oplevering, verkoop of verhuur en eventueel beheer. Dit is een simpele schets van het proces, uitsluitend gericht op het bouwwerk. In de regel zijn ontwikkelprocessen vele malen complexer bijvoorbeeld in bestaande stad (sloop, omgeving), of bij complexe bedrijfsprocessen met bijbehorende risico-investeringen (bijvoorbeeld ziekenhuizen, innovatieve fabricageprocessen) of complexe omgevings-/bodenvraagstukken (herontwikkelingen, kostbare saneringen, investeringen openbaar gebied), etc. Daarnaast is voorafgaand aan de feitelijke bouw veelal een complex van overeenkomsten aangegaan met derden (investeerder/beleggers/kopers van woningen/huurders van kantoorruimte/etc.).

Elke fase neemt specifieke kosten met zich mee en investeringsafwegingen (go/no go per fase). Onzekerheid is hierbij killing. Ongeacht de fase van een project moet je kunnen garanderen dat de meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen worden vergoed. Als dit niet lukt zal men wachten, of een andere vestigingslocatie kiezen hetgeen in de hele bouwketen leidt tot uitholling evenals stagnatie van de regionale economie, gelet op de functie die Groningen heeft als banenmotor. Dit is geen fictief scenario en nu al zichtbaar (belegger laat bouwwerk oprichten, krijgt van geen enkele instantie antwoord bouwen of stilleggen, ziet af van ander investeringsproject in de stad).

Aldus:

De te treffen regeling moet dan ook voor elke investeerder (ongeacht fase project) een garantie geven dat meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen worden gecompenseerd. Als voorbeeld: iemand die vandaag besluit een stuk grond te kopen tbv realisatie appartementencomplex, moet zekerheid hebben dat bij realisatie (die mogelijk pas een jaar later plaatsvindt) de meerkosten van NPR-proof worden vergoed.

Voor de volledigheid: Dit kan dus betekenen dat er tussen het moment van garanderen van een vergoeding en feitelijke uitkering langere tijd zit. Op moment van uitkering moet natuurlijk ook gezekerd zijn dat ook feitelijk NPR-proof wordt gebouwd. Dit kan worden geborgd door pas een deel te vergoeden bij start bouw en een deel bij oplevering.



Waarom
Sacht
uitkermen?



6

1
 1
 1

 3
 2



** Als schade claim
indie?*

Vraagstukken voortkomend uit overleg EZ-Gemeente 05-03-2016:

1. Hoe om te gaan met begrenzing bedrag € 50 miljoen?

Het hanteren van een op=op systeem is niet wenselijk en in de praktijk niet hanteerbaar.

Oplossing:

De huidige regeling heeft betrekking op aanvragen ingediend tot 1 oktober 2015.

Het feitelijke moment van uitkering zal per casus verschillen. Van cruciaal belang is dat de garantie op vergoeding van meerkosten "nu" wordt gegeven, zodat er rechtszekerheid ontstaat voor de investerende partij. De uitkering zal in veel gevallen pas op een later moment plaatsvinden (afhankelijk van fase en tempo ontwikkel-/bouwproces). Het verkrijgen van een helder beeld op de momenten van uitkering is pas mogelijk aan de hand van (beoordeling) van ingekomen verzoeken.

Voor zover de regeling mocht leiden tot een geheel van toewijzing en uitbetaling tot 1 september dat de € 50 miljoen overschrijdt, dan kan relatief eenvoudig worden gewerkt met voorfinancieringsafspraken gecombineerd met latere uitkering (geïndexeerd), bijvoorbeeld in 4e kwartaal 2015 of 2016.

2. Hoe om te gaan met verantwoordelijkheid inhoudelijk besluit vs. financiële lijn?

Beoordeling, toewijzing en feitelijke betaling door NAM is niet acceptabel voor de Gemeente Groningen. Indien rechtstreekse uitbetaling door EZ onmogelijk is op de korte termijn, dan kan een oplossing worden gevonden in het losknippen van de financiële lijn en de inhoudelijke toetsingslijn.

Aldus:

- EZ stelt toetsingsorgaan in (in samenspraak met gemeente);
- Onafhankelijk toetsingsorgaan beoordeelt;
- EZ kent recht op vergoeding toe op basis van oordeel onafhankelijk toetsingsorgaan;
- Financiële overboeking is beperkt tot een feitelijke handeling door NAM in opdracht van EZ.

3. Inrichten onafhankelijk toetsingsorgaan

EZ geeft aan de toetsing van aanvragen niet zelf te kunnen/willen. Gemeente geeft aan dat inhoudelijke toetsing door NAM niet acceptabel is. Voorstel van EZ is vormgeven onafhankelijke toetsing in de vorm van commissie (met adviesbureau voor beoordeling/uitvoering).

Hoe commissie vorm te geven?

Nader bespreken. Voorkeur gaat uit naar professionals buiten gemeente/EZ.

Gezamenlijke voordracht door gemeente en NAM en wellicht Bouwend Nederland.

Titel/grondslag commissie?

Instellingsbesluit door Ministerie van EZ.

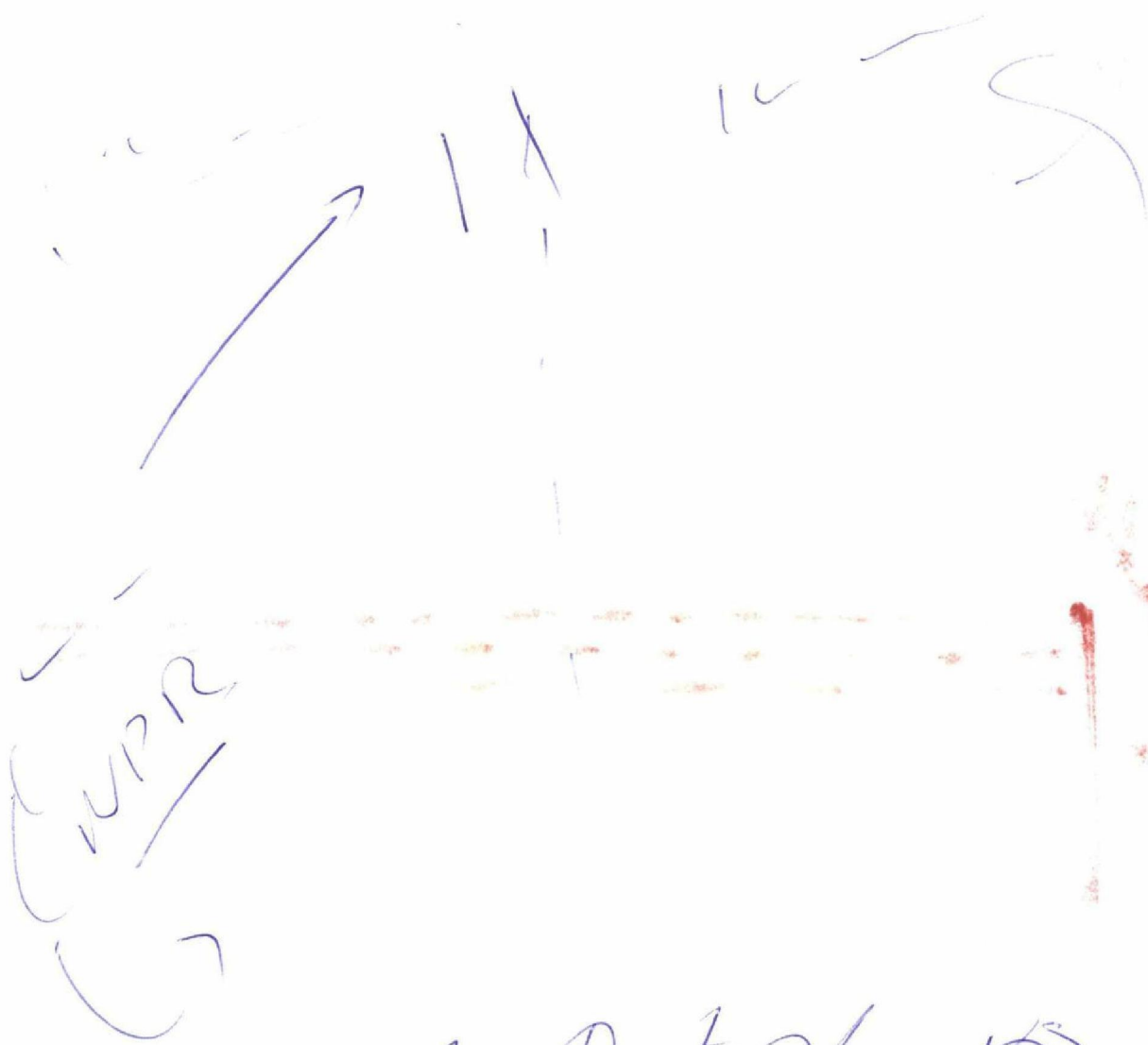
Verantwoording door commissie?

Aan stuurgroep gevormd door gemeente en EZ (en vertegenwoordiging bouwwereld?).

Speciële standaard voor
overbrenging

Spelregels toewijzing vergoeding Meerkosten NPR 9998

1. Nieuwbouwprojecten en lopende bouwprojecten kunnen in aanmerking voor een vergoeding van meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen (conform NPR 9998).
2. Om in aanmerking te kunnen komen voor vergoeding van meerkosten moet:
 - sprake zijn van woningbouw of utiliteitsbouw;
 - een aanvraag tot vergoeding van meerkosten ingediend zijn voor 1 oktober 2015;
 - sprake zijn van uitgaven of aan te gane verplichtingen voor 1 oktober 2015;
 - sprake zijn van urgentie tot het doen van uitgaven of het aangaan van verplichtingen (c.q. investeringsbeslissingen) ten behoeve van de voortgang van het desbetreffende nieuwbouwproject, die van belang zijn in relatie tot de voortgang van het project.
3. Voor vergoeding komen in aanmerking alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten die voor de totstandkoming van het bouwwerk moeten worden gemaakt om te kunnen voldoen aan de normstelling aardbevingsbestendig bouwen, voortvloeiend uit de NPR 9998.
4. Indien sprake is van een woningbouwproject, dan wordt te allen tijde een minimale vergoeding een bedrag van € 5.000 per zelfstandige woning (incl. appartement) toegekend. Of een hoger bedrag gerechtvaardigd is wordt per casus bepaald.
5. Indien ten behoeve van het nieuwbouwproject al kosten zijn gemaakt, dan wel ingrepen in een lopend bouwproces moeten worden gedaan, dan kunnen deze eveneens in aanmerking komen voor vergoeding, voor zover deze kosten redelijkerwijs toegerekend kunnen worden aan het aardbevingsbestendig maken van het bouwwerk conform NPR 9998. Het kan daarbij onder andere, maar niet uitsluitend, gaan om de volgende kostensoort: (her)ontwerpkosten, advieskosten, projectmanagement en bedrijfskosten, derde-claims en boeteclausules, investeringskosten, tijdelijke maatregelen, alternatieve huisvesting, directe en indirecte bouwkosten, sloopkosten, extra materiaalkosten, verdragingskosten, indexeringskosten, rentekosten en financieringskosten, toerekenbare exploitatieverliezen en inkomensderving.
6. Beoordeling van aanvragen om kostenvergoeding vindt plaats door een door EZ (in samenspraak met de gemeente Groningen) ingesteld toetsingsorgaan. Dit toetsingsorgaan legt tweewekelijks verantwoording af aan een stuurgroep van gemeente en EZ en rapporteert wekelijks over de ingekomen aanvragen. Dit bureau kan zo nodig derden inschakelen voor de beoordeling van een aanvraag (na voordracht bij directieteam). Desgewenst wordt aan de gemeente een afschrift van verzoeken dan wel achterliggende dossiers van aanvragers overlegd.
7. Bij de verzoeker rust de bewijslast om aannemelijk te maken dat sprake is van redelijkerwijs toerekenbare kosten. Ten behoeve van de beoordeling hiervan kunnen bewijsstukken, accountantsverklaringen, expertjudgements en andere onderbouwingen worden verzocht.
8. Aan het uitkeren van een vergoeding worden voorwaarden verbonden, die garanderen dat het bouwwerk (of de bouwwerken), waarop de vergoeding betrekking heeft uiteindelijk ook conform de NPR-9998 worden gebouwd.
9. Bij de toewijzing van een verzoek om kostenvergoeding wordt ook de wijze van uitkering bepaald. In beginsel geldt hierbij dat reeds gemaakte meerkosten die voor vergoeding in aanmerking komen worden uitgekeerd binnen twee weken na toewijzing van de vergoeding. Voor nog te maken kosten (op het moment van toewijzing van de kostenvergoeding) geldt dat deze voor 50% worden uitgekeerd bij start bouw en voor 50% bij oplevering, waarbij moet blijken van bouw conform NPR-9998. In geval mocht blijken dat de uiteindelijke bouwwerken die onderwerp zijn van het verzoek tot vergoeding van meerkosten, niet conform de NPR 9998 worden gebouwd, worden de uitgekeerde vergoedingen, verhoogd met rente teruggevorderd.
10. Toewijzing van het recht op schadevergoeding vindt plaats door EZ, de feitelijke handeling door NAM in opdracht van EZ. EZ legt zich neer bij het oordeel van het toetsingsorgaan. Desgewenst wordt op verzoek van aanvrager een second opinion ingewonnen. Daarna kan aanvrager nog opschalen naar [nader te bespreken]?



Alan Bestock vs

Director
naming vs. Arbeitsrat



CONCEPT Q&A ter nadere duiding en uitwerking van afspraken gemeente-EZ

Achtergrond

Het Ministerie van EZ en gemeente Groningen adviseren te bouwen conform de (groene) NPR-9998, 9 februari 2015. Het bouwen conform NPR-9998 kan grote impact hebben op lopende bouwprojecten, dan wel initiatieven hiertoe en raakt daarmee direct positie van opdrachtgevers en investeerders in de bouw en meer in het algemeen de stedelijke economie. Het bouwen conform NPR-9998 kan op dit moment wettelijk (nog) niet worden afgedwongen.

Het besluit om al dan niet te bouwen conform de NPR-9998 is daarmee een keuze die exclusief toekomt aan de opdrachtgever van bouwprojecten. Onderkend wordt dat het maken van een keuze door de opdrachtgever van bouwprojecten omringd wordt met onzekerheden en de impact van een dergelijk besluit groot kan zijn. Dit wordt versterkt doordat NPR-9998 een voorlopig karakter (groen) en de inhoud wijzigen, evenals de op termijn beoogde verankering in het Bouwbesluit.

Het Ministerie van EZ en de gemeente Groningen beogen onzekerheden voor opdrachtgevers in de bouw weg te nemen door heldere afspraken te maken over vergoeding van kosten als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen conform NPR-9998. Voor de periode tot 1 oktober 2015 heeft het Ministerie van EZ voor dit doel een van € 50 miljoen beschikbaar gesteld. De spelregels en procedure voor het in aanmerking komen van vergoeding worden onderstaand nader toegelicht.

Welke bouwprojecten komen voor een vergoeding in aanmerking?

Zie definitie regeling.

Kunnen alleen bedrijven gebruik maken van de regeling of ook particulieren?

Zowel particulieren als bedrijven kunnen aanspraak maken op de regeling. Vergoedingen worden per bouwproject slechts 1 keer uitgekeerd en uitsluitend aan de (risicodragende) opdrachtgever van het bouwproject.

Met wie maak ik uiteindelijk een afspraak over de vergoeding van meerkosten?

Indien u recht heeft op een vergoeding, dan zal het toewijzingsbesluit worden genomen door het Ministerie van EZ, op basis van het advies van een hiertoe ingesteld toetsingsorgaan. De feitelijk betalingshandeling zal door NAM plaatsvinden. NAM heeft geen rol in de afweging tot toewijzing.

Wie besluit of ik al dan niet een lopend bouwproject moet stilleggen?

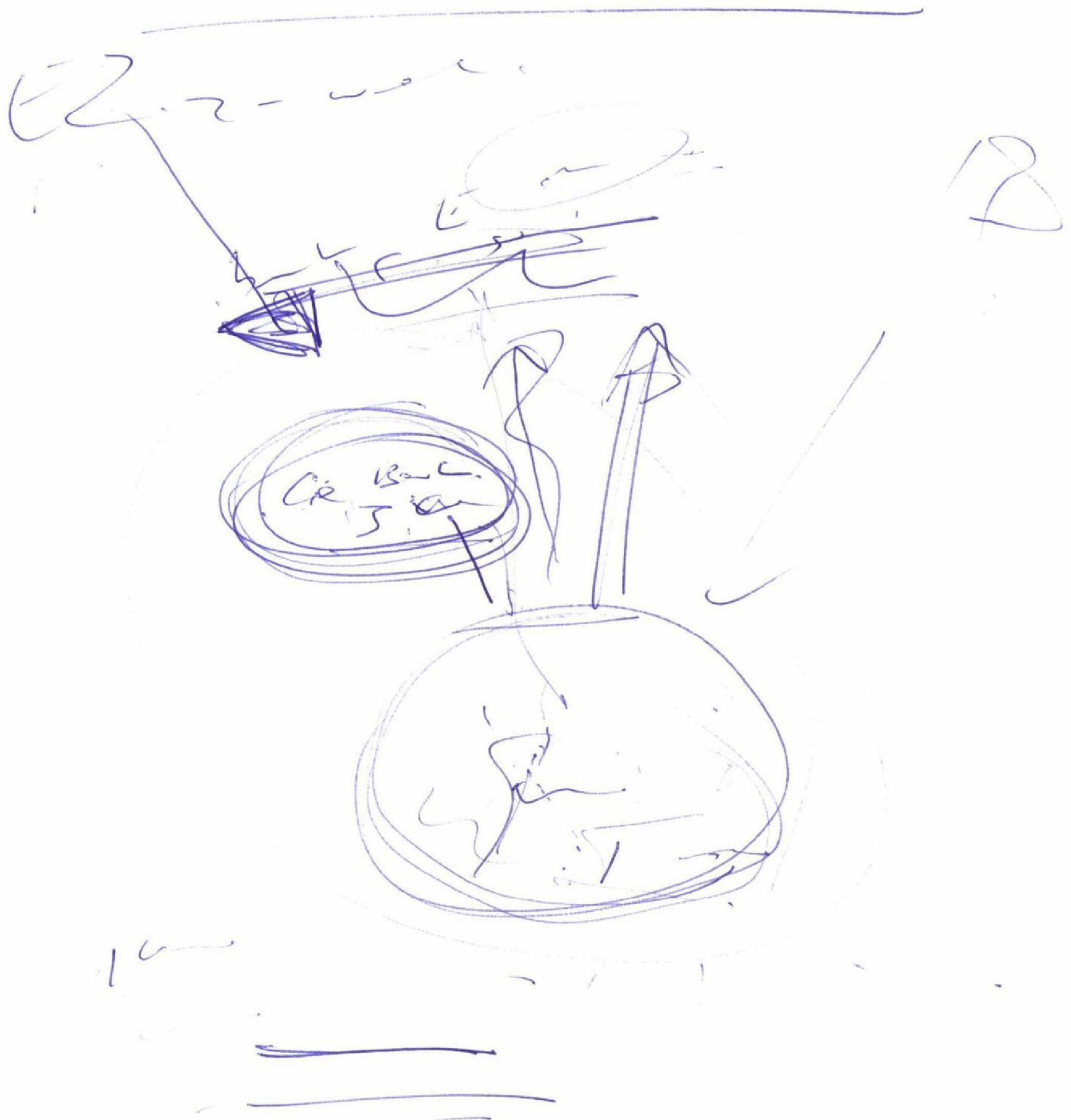
Het ministerie van EZ en de gemeente Groningen raden in het algemeen aan om bij nieuwbouwprojecten aardbevingsbestendig te bouwen conform de NPR-9998. De keuze voor het stilleggen of vertragen van een lopend bouwproject ligt echter bij de opdrachtgever.

De kosten voor het stilleggen of vertragen van een bouwproject ten behoeve van het kunnen voldoen aan de NPR 9998 komen voor vergoeding in aanmerking. Het bouwen conform de NPR-998 is geen wettelijke verplichting. Zo lang gebouwd wordt conform de vigerende bouwwetgeving is er voor de gemeente geen wettelijke grondslag voor het stilleggen van de bouw.

Wanneer is sprake van nieuwbouwproject?

Er hoeft geen sprake te zijn van een lopend vergunningtraject. Ook in de voorfasen (bijvoorbeeld grondaankoop of voorlopig ontwerp) kan u recht hebben op toewijzing van een vergoeding. De gemeente Groningen en het Ministerie van EZ beogen in brede zin te voorkomen dat onzekerheden rondom aardbevingsbestendig bouwen leiden tot uitstel van investeringskeuzes of verstarring in het handelen. Vanuit dit perspectief is het van belang dat investeerders en opdrachtgevers kunnen

* Regelij is tydelij



rekenen op vergoeding van meerkosten als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen, ongeacht de fase waarin een bouwproject verkeert.

Voorbeeld:

Het kan zo zijn dat u vandaag een investeringsbeslissing moet maken over de aankoop van een perceel grond voor ontwikkeling, maar de onzekerheid inzake de vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen u weerhouden. In uw geval kan op basis van het voorgenomen bouwprogramma een vergoeding worden afgesproken voor meerkosten per woning en een garantie van uitkering op het moment dat de woningen gerealiseerd worden. Daarmee hoeft het aardbevingsbestendig bouwen geen belemmering voor u en kan wellicht zelf een onderscheidend verkoopargument worden.

Moet ik alle kosten hebben gemaakt voor 1 oktober 2015?

Nee. Bouwprojecten kunnen een lange doorlooptijd hebben. Ook als u vandaag nog in het ontwerpproces zit, of een investeringskeuze rondom grondaankoop moet doen, kunt u behoefte hebben aan zekerheid rondom de vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen.

Welke termijnen gelden voor het indienen van een verzoek tot vergoeding van meerkosten?

Een verzoek tot vergoeding van meerkosten dient uiterlijk 1 oktober te zijn ingediend. Op basis van het de door u aangedragen project zal worden beoordeeld met welke meerkosten redelijkerwijs rekening dient te worden gehouden en een garantie worden gegeven over de vergoeding van meerkosten, ook als deze kosten na 1 oktober worden gemaakt.

Zijn er eisen rondom de opleveringstermijn van het bouwwerk?

In geval een vergoeding is toegekend heeft aanvrager 1 jaar de tijd om een omgevingsvergunning aan te vragen, die volledig is, voldoet aan de gebruikelijke eisen en waarbij uitgegaan wordt van aardbevingsbestendig conform NPR 9998. Binnen twee jaren na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient het bouwproject conform vergunning te zijn opgeleverd (conform NPR 9998). Indien niet wordt voldaan aan de gestelde termijnen vervalt het recht op vergoeding. Eventuele al verstrekte vergoedingen worden verhoogd met rente teruggevorderd.

Van de gestelde termijn kan door het ministerie van EZ (na consultatie van de gemeente Groningen) ontheffing worden verleend, indien aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de vertraging hem niet is toe te rekenen, hij zich kenbaar tot het uiterste heeft ingespannen om de termijnen te halen, en het handhaven van de gestelde termijnen als onbehoorlijk beschouwd moet worden.

Moet er sprake zijn van urgentie?

Ja er moet sprake zijn van enige urgentie. Indien u de periode tot 1 oktober geen uitgaven hoeft te doen of verplichtingen aan te gaan, dan wel investeringskeuzes moet maken ten aanzien van het project, dan wel uitstel hiervan niet tot vertraging of substantiële meerkosten in het project leidt, dan komt u niet voor de regeling in aanmerking.

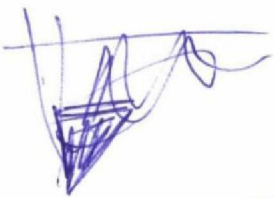
De reden hiervoor is dat sprake is van een interim-regeling en gewerkt wordt aan een definitieve regeling per 1 oktober 2015. Belangrijk hierbij is ook de constatering dat nader seismisch onderzoek van KNMI naaretc. kan leiden tot bijgestelde regels. .

Indien naar het oordeel van EZ (nadat hiertoe advies is ingewonnen bij de gemeente Groningen) geen of voldoende sprake is van urgentie, dan wordt dit zo spoedig mogelijk na de intake medegedeeld aan de aanvrager. Dit besluit is bindend.

Bestaande ~~HD~~
'staal constructie'?

bestaande bouw ->
+ extra oppervlakte, stao alternatief
vergeet

U
Het is maximaal
toekennig ^{maat} bedrag
schade welk



Vertragschade heb je
op termijn met me
is tydelijk

Vindt toewijzing van een kostenvergoeding plaats op basis van vaste normering?

Nee, vooralsnog niet. Beoordeling van de toerekenbare meerkosten zal per verzoek/casus plaatsvinden.

Voor nieuwbouw woningbouwprojecten wordt de komende maanden met EZ gewerkt aan een systeem dat uitgaat van een normbedrag per woningtype. Op het moment dat dit systeem is vastgesteld (beoogd 1 oktober 2015) zal het bindend worden gehanteerd bij de toewijzing van vergoedingen, deze vergoeding kan ook vorm krijgen via een korting op de grondprijs, voor op door de gemeente te verkopen gronden wordt gebouwd. Tot het moment dat dit systeem en de bijbehorende normbedragen zijn vastgesteld vindt beoordeling op basis van specifieke casus plaats.

Geldt deze systematiek voor heel Groningen?

Ja dit systeem geldt voor de gehele gemeente Groningen.

Wanneer vindt uitbetaling van een toegewezen kostenvergoeding plaats?

Bij de toewijzing van kostenvergoedingen wordt ook de wijze van uitkering bepaald. In beginsel geldt hierbij dat reeds gemaakte meerkosten die voor vergoeding in aanmerking komen worden uitgekeerd binnen twee weken na toewijzing van de vergoeding.

Voor nog te maken kosten (op het moment van toewijzing van de kostenvergoeding) geldt dat deze voor 50% worden uitgekeerd bij vergunningverlening en voor 50% bij oplevering, waarbij moet blijken van bouw conform NPR-9998. *misschien* *Staat buiten* *u?*

In geval mocht blijken dat de uiteindelijke bouwwerken die onderwerp zijn van het verzoek tot vergoeding van meerkosten, niet conform de NPR 9998 worden gebouwd, worden de uitgekeerde vergoedingen, vermeerderd met rente teruggevorderd.

Ik word nu opeens met substantiële meerkosten geconfronteerd, is een voorlopige vergoeding van kosten mogelijk?

Ja, dit is mogelijk. Het Ministerie van EZ en de gemeente Groningen onderkennen dat de financiële impact van het aardbevingsbestendig bouwen groot kan zijn voor u. In afwachting van een definitieve beoordeling van het verzoek tot schadevergoeding, dan wel de uiteindelijke schade-uitkering, kan worden besloten tot het uitkeren van een voorlopig schadebedrag of voorfinancieringsmiddelen, op basis van een hiertoe ingediend verzoek. Aan een dergelijke kostenvergoeding kunnen specifieke voorwaarden worden verbonden.

NB Denkbaar is dat over een deel van gevraagde vergoeding consensus bestaat over uitkering en een deel nog niet. Op dat moment moet uitkering van deel buiten discussie niet wachten op afhechting/uitspraak gehele dossier.

Hoe verloopt de procedure?

1. Verzoeker dient een aanvraag tot vergoeding van meerkosten in. Hierbij wordt vermeld:
 - a. Projectnaam en omschrijving
 - b. Opdrachtgever en investeerder (incl. contactgegevens)
 - c. Bouwende partij (incl. contactgegevens)
 - d. Contactpersoon bij gemeente
 - e. Omschrijving van het project (programma, typologie)
 - f. Verwachte bouwsom
 - g. Omschrijving van de fase waarin het project zit (initiatief SO, VO, DO, bestek, vergunning, in uitvoering.)
 - h. Welke meerkosten worden verwacht als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen?

Procedure Aanmelding

late ~~is~~ ^{is} dat 'e' ^{het} beslissing grond
ingetw

a -
 b -
 c -



①

valt er
 onder

valt er
 niet onder

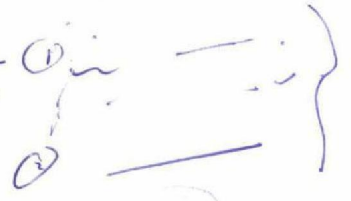


②

bedinge
hand te
matie

constructief
~~van~~ ~~het~~
 uitgaan

ingetw



③



veringshap
 1 qe
 pncipal

veringshap



(per kostencategorie categoriseren)

- i. Zijn al meerkosten gemaakt als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen?
- j. Wat is de urgentie van het verzoek?
- k. Planning vervolgproces (mijlpalen)

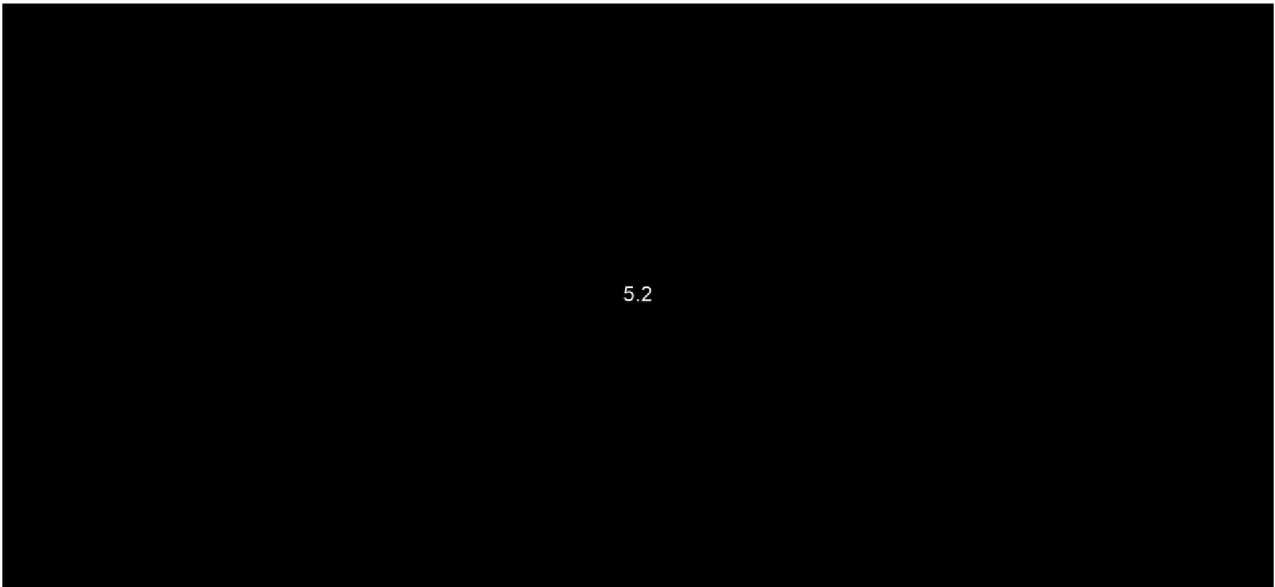
Opmerking: Erg veel behoefte vanuit veld aan helderheid wijze van aanlevering dossier.

2. Verzoeker dient een verzoek tot vergoeding in (gericht aan toetsingsorgaan ingesteld door EZ in samenspraak met gemeente Groningen). De gevraagde vergoeding wordt onderbouwd per kostencategorie.
3. Binnen twee dagen na het indienen van een verzoek tot schadevergoeding ontvangt indiener een ontvangstbevestiging, met daarin een oproep voor een intakegesprek.
4. Binnen twee weken na indiening van een verzoek tot kostenvergoeding vindt een intakegesprek plaats waarbij het verzoek tot schadevergoeding wordt doorgenomen, met het hiertoe ingestelde toetsingsorgaan. In het intakegesprek wordt de aanvraag inhoudelijk doorgelopen en worden afspraken gemaakt over de vervolgprocedure. Indien op basis van het intakegesprek nadere informatie, onderbouwing of onderzoek nodig blijkt, dan worden afspraken gemaakt over het moment en de wijze van aanlevering. Indien aanvrager aanspraak wil maken op voorlopige kostenvergoeding, dan wordt dit besproken in het intakegesprek.
5. Na de intake wordt iedere twee weken contact opgenomen met verzoeker om over de voortgang te rapporteren.
6. Uiterlijk twee maanden na aanlevering van het verzoek tot kostenvergoeding wordt een beoordeling gegeven, evenals hoogte van de kostenvergoeding, het moment en de wijze van uitbetaling en eventuele verbindende voorwaarden. In geval bij de intake is gebleken van de behoefte tot nadere informatie, dan wordt in redelijkheid een aangepaste datum bepaald.

Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met het oordeel van de door de gemeente en EZ aangewezen beoordelaar?

In het geval u het niet eens bent met de toegewezen vergoeding, dan zal op instigatie van de gemeente Groningen en EZ een second opinion worden ingewonnen. Indien aanvrager het ook met dat oordeel niet eens mocht zijn, staat het hem of haar vrij de gebruikelijke juridische procedures ten aanzien van schadeverhaal te volgen. te bespreken met EZ

1.



5.2



5.1.2e

2. Wat nu als we vandaag
nog niet weten wat meer-
beste zijn



5.1.2e

3. Procedure 8
Wel of niet de minimaal
5.000



5.1.2e

4. Je moet zeggen dat
je kennis opdoet