

Spelregels compensatiefonds aardbevingsbestendig bouwen Stad Groningen
- ambtelijk concept, 1ste versie niet bindend -

Basisafspraken gemeente - EZ (zie nadere uitwerking in Q&A hieronder):

1. Alle nieuwbouw en in aanbouw zijnde projecten komen in aanmerking voor vergoeding van meerkosten als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen conform NPR 9998.
2. Maatregelen bij kritische infrastructurele gebouwen (ziekenhuizen) worden in kaart gebracht. Aan de hand van de analyse en de urgentie wordt bepaald hoe om te gaan met aardbevingsbestendig bouwen.
3. Beoordeling van aanvragen om kostenvergoeding vindt plaats door een in gezamenlijkheid door Gemeente en EZ aan te wijzen bureau. Dit bureau legt tweewekelijks verantwoording af aan een directieteam 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.
4. Bij nieuwbouw woningbouw geldt als minimale vergoeding € 5.000 per woning. Of een hoger bedrag gerechtvaardigd is wordt per casus bepaald. In de periode tot 1 oktober werken EZ en gemeente gezamenlijk normbedragen voor nieuwbouw uit in samenspraak met bouwwereld. 5. EZ is de uitkerende instantie. Aanvragen worden gericht tot EZ (met postadres beoordelend bureau). EZ legt zich neer bij het oordeel van het aangewezen bureau. Desgewenst wordt op verzoek van aanvrager een second opinion ingewonnen. Daarna kan aanvrager nog opschalen naar [nader te bespreken]?
5. Gemeente Groningen en EZ publiceren gezamenlijk de vastgestelde spelregels (in de vorm van een Q&A, zie onderstaand).
6. Onderzoek naar gebouwen met verhoogd groepsrisico wordt ingezet en betaald door EZ, evenals exemplarische gebouwen (bestaand). Afspraken over timing en wijze van versterking worden gemaakt.

Komende periode (afronding voor 1 juli 2015) maken EZ en de gemeente afspraken over:

- Uitwerken 'fondsmodel' waarbij beoordeling van aanvragen en uitkering vanuit 1 onafhankelijk orgaan plaatsvindt. Moet overigens altijd vorm van bestuurlijke aanhechting zijn met orgaan (combi Gemeente Groningen en EZ).
- Voor de zomer vaststellen uit te keren normbedragen per woningtype, te effectueren via korting grondprijs (indien gemeente grondperceel verkoopt) of aan de opdrachtgever van het bouwproject, indien er geen sprake is van kavelverkoop door de gemeente. Vaststellen normbedragen organiseren iom bouwwereld. Tevens wordt onderzocht of voor utiliteitsbouw tot een systeem van normbedragen kan worden gekomen. Versneld onderzoeken of verdere normalisering van bedragen mogelijk is bij nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld utiliteitsbouw, om toekenning van vergoeding meerkosten op lange termijn te standaardiseren.
- Uitwerken versterkingsprogramma bestaande bebouwing stad.
- Afspraken rondom kunstwerken en infrastructuur.
- Analyse impact aardbevingsbestendig bouwen irt architectuur.

Te bespreken met EZ:

1. Welk Bureau wijzen we aan voor beoordeling en wat doen we als aangewezen bureau tevens adviseur is van aanvrager, gemeente, NAM of EZ?
2. Wat is de exacte juridische status van het besluit tot kostenvergoeding (dan wel weigering hiertoe) en wat betekent dit in relatie tot eventuele rechtsgang/arbitrage.
3. Bureau laten betalen door NAM; gunstig irt tempo- europese aanbesteding, ongunstig voor schijn van belangenverstremgeling. NAM dan ook nadrukkelijk geen rol geven bij inhoudelijke toets aanvraag kostenvergoeding.
4. Aanpak en reikwijdte evaluatiemoment 1 juli 2015, mede i.r.t. omvang raming
5. Casus, om gedachtenlijn te ijken :
@Opdrachtgever van een bouwproject kan besluiten tot stilleggen van lopend bouwproject, terwijl achteraf blijkt dat doorbouwen en later verstevigen wellicht tot minder kosten zou hebben geleid. Dergelijke afwegingen spelen geen rol bij toewijzing. Het voldoen aan de Groene NPR is de lijn, toerekenbare kosten om dit te bewerkstelligen worden vergoed.
@ Opdrachtgever kan op basis van huidig Groene NPR besluiten tot herontwerp terwijl op een later moment (voor start bouw) een nieuwe norm wordt vastgelegd die een lichtere constructie vraagt. Dit kan niet leiden tot bijstelling van de vergoeding. Dit laatste geldt uiteraard uitzondering als de opdrachtgever bij de uiteindelijke realisatie kiest voor een lichtere constructie (te constateren bij afgifte vergunning en oplevering).
6. Is verbouw per definitie te classificeren als nieuwbouw? Wat doen we bijvoorbeeld met omkatten van een bestaand kantoor voor woningbouw? Wat doen we met grootschalige verbouw? Wat doen we met bestaande bouw (al dan niet vergoeden versterken) als nieuwbouw sterk verweven is met bestaande bouw (voorbeeld conservatorium).

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 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?

Het betreft:

1. Alle nieuwbouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw), waarvoor in de periode tot 1 september een investeringsbeslissing moet worden gedaan;
2. Alle lopende bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw, nog niet opgeleverd);

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 deze worden uitgekeerd door het Ministerie van EZ.

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 heeft geen sprake te zijn van een lopend vergunningtraject. Ook in de voorfasen (bijvoorbeeld grondaankoop of voorlopig ontwerp) kan u recht hebben op toekenning 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 rekenen op 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 wettelijke 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 investeringskeuzes hoeft te maken ten aanzien van het project, dan wel uitstel van projectactiviteiten 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.

Hoe wordt omgegaan met het bedrag van 50 miljoen?

De 50 miljoen is gebaseerd op een eerste globale raming van te verwachten meerkosten tot 1 oktober 2015. Op 1 juli is er een evaluatiemoment om te beoordelen of de raming moet worden aangepast.

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

Nee, voor alsnog 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.

Welke kosten worden vergoed bij bouwprojecten?

1. Indien bij een bouwproject kosten dienen te worden gemaakt, of zijn gemaakt, om het bouwproject te kunnen laten voldoen aan de normering uit het NPR-9998, dan komen deze in aanmerking voor vergoeding door het Ministerie van EZ, voor zover deze als redelijkerwijs toerekenbaar worden aangemerkt.

2. Of sprake is van redelijkerwijs toerekenbare kosten wordt beoordeeld door een hiertoe in gezamenlijkheid door EZ en de gemeente Groningen aan te wijzen derde (of derden), volgens een hiertoe nader in te richten beoordelingsprocedure.
3. Bij de verzoeker rust de bewijslast om aannemelijk te maken dat sprake is van toerekenbare kosten. Ten behoeve van de beoordeling hiervan kunnen bewijsstukken, accountantsverklaringen, expertjudgements en andere onderbouwingen worden verzocht.
4. Onder kosten worden alle redelijkerwijs toerekenbare gemaakte en nog te maken kosten verstaan. Het gaat daarbij onder andere, maar niet uitsluitend, om: (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. Tevens worden onder kosten gerekend redelijkerwijs toerekenbare exploitatieverliezen of inkomensderving.
6. 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.

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.

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 wettelijke rente teruggevorderd.

Ik wordt 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 knip in uitkering tussen vergoeding waar consensus overbetsat en nog openstaande gesprekspunten, zodat afwikkeling van een deel van de claim niet leidt tot lange onzekerheid over het deel waar consensus over bestaat.

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? (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 Ministerie van EZ, postadres derde-beoordelaar). 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 een hiertoe door de gemeente Groningen en EZ aangewezen derde (beoordelaar). 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