

## **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: initiatieffase, 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.

## 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?).

### *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 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]?

---

## 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 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 naar .....etc. .... 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.

*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.

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? (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 ....