

NR.	ITEM	VOORSTEL	INTERN	URGENT	STANDPUNTEN					
					gemeente Groningen	gemeente Loppersum	Provincie Groningen	NAM	Rijk (BZK -EZ)	
1	DOEL	algemeen	nee	nee	Doel van de nieuwbouwwetgeving is te voorkomen dat de nieuwbouwwetgeving in het aardbevingsgebied afneemt als gevolg van de gaswinning in Groningen en te stimuleren dat de juiste aardbevingsbestendige maatregelen worden toegepast, ook zolang dit wettelijk nog niet verplicht is. Dit wordt bewerkstelligd doordat de regeling zekerheid biedt over zowel technische als financiële ondersteuning bij nieuwbouwprojecten. Middels advies wordt vroegtijdig in het ontwerpproces inzicht geboden in technieken en kosten zodat optimaal ontworpen kan worden. In de regeling zijn stimulerende prikkels opgenomen om innovatieve bouwmethoden te stimuleren, die zowel preventieve versterking als eenzelfde functionaliteit, esthetische kwaliteit en gebruikscomfort voor de eigenaar bieden. Kennis die wordt opgedaan draagt vervolgens bij aan het reduceren van de kosten voor een aardbevingsbestendig nieuwbouwproject. Door de stimulering van innovatieve bouwmethoden moeten ook eventuele beperkingen worden weggenomen die de bouwers en ontwikkelaar ondervinden in keuzemogelijkheden.	100	100	100	100	100
		soort regeling financieel + technisch advies?	nee	nee	De nieuwbouwwetgeving biedt dan ook zowel technische- als financiële ondersteuning aan bij de bij toetstandkoming van nieuwbouwprojecten waar aantoonbaar maatregelen voor aardbevingsbestendiger bouwen zijn of worden genomen. Er twee opties voor financiële compensatie, waaruit de aanvrager een keuze kan maken: a. Een percentage van de bouwsom (inclusief BTW) b. Een vergoeding van de door aanvrager aangevoerde meerkosten	100	100	100	100	100
2	VASTSTELLING	algemeen	n.t.b.	n.t.b.	discussie punt op moment dat meer duidelijk is over mogelijkheden	50	50	50	50	50
		wie betaald, wie voert uit?								
3	REFKWIJDE	algemeen	ja	ja	Nieuwbouw is van toepassing op woningbouw, utiliteitsbouw en agrarische constructies (zoals mestkelders) of combinaties daarvan (pand met woon-winkel functie)	50	50	100	100	100
		wanneer?	ja	ja	Regeling is zowel van toepassing op nieuwbouw die nog gestart moet worden als nieuwbouw die reeds gestart is. De vergoeding met percentages is wordt gemiddeld ruimhartiger opgezet, als stimulans. Nieuwbouw die al gestart is moet gebruik maken van maatwerk. Dit stimuleert om vroegtijdig een aanvraag te doen.	50	100	100	0	100
		innovatie?	ja	ja	nader bespreken					
		verbouw?	nee	nee	Verbouw in kern buiten beschouwing laten (Wordt geborgt in een andere regeling). Als er een speciaal geval is, wordt maatwerk verricht.	100	0	0	50	50
4	PGA - NPR	algemeen	nee	nee	Gebied waar regeling van toepassing is baseren op witte versie NPR en bijbehorende contourenkaart (buiten de contouren zijn aantoonbaar niet aan aardbevingen te wijten). Bij wijziging van kaart of NPR heeft dit automatisch gevolgen voor de regeling. Om heftiek te voorkomen gelden in de regeling op te nemen overgangstermijnen.	100	100	50	100	100
		NPR - bouwbesluit	nee	nee	Regeling loopt door, ook als NPR in bouwbesluit wordt opgenomen. Doelstelling is wel dat in de loop der tijd de meerkosten gaan verminderen.	50	100	???	???	???
5	LOOPTIJD	financieel - tijdsduur	nee	nee	Regeling kent feitelijk geen eindtijd. Eventuele wijzigingen vinden plaats op basis van evaluatiemomenten. Wel geldt voor de financiële afspraken een termijn van 2 jaar.	50	0	50	50	50
6	WERKING	algemeen	???	???	Intake met persoon opnemen in regeling	???	???	akkoord	100	???
		vergoeding 1 - percentages	???	???	Percentages op basis van analyse van NAM met waar mogelijk een second opin. Percentages aantrekkelijker maken dan maatwerk (prikkel om vroegtijdig in proces gebruik te maken van regeling + bespaard proceskosten).	100	???	conform gemeenten	100	???

	vergoeding 2 - min max	minimum van 40.000 met maximale bedragen waarbij wordt overgegaan van een percentage dat vergoed wordt naar maatwerk	Geen minimum bedrag in algemene zin, en geen maximum tot wanneer percentage vergoed wordt.	0	???	afhankelijk van de opvattingen van het bevoegd gezag en van de informatie waaruit aanneemelijk is dat sprake is van	Ik stel voor om minimum van 40.000 aan te houden. Dat zijn de gemiddelde kosten van de kleine zelfstandige eenheid. Het helpt ook als het project vergunningsplichtig is. Als niet: zijn er vaak geen adviseurs bij betrokken.	100	minimaal bedrag ter voorkoming dat elementen als 'tuinhuusje' ook eronder valt	100
	vergoeding - wat	nader te bespreken	a. extra materiaalgebruik b. technieken voor aardbevingsbestendig bouwen; c. bouwvertraging, mits aanvraag bijtijds is ingediend d. (her)ontwerpkosten e. Extra advieskosten f. Projectmanagement en bedrijfskosten g. derde-claims h. boetedausules i. investeringskosten j. tijdelijke maatregelen k. alternatieve huisvesting l. directe en indirecte bouwkosten m. sloopkosten n. extra materiaalkosten o. vertragingkosten p. indexeringskosten q. rentekosten en financieringskosten r. toerekenbare exploitatieverliezen s. inkomensderving s.t. hogere legeskosten a.g.v. aardbevingsbestendigbouwen		???	akkoord met gemeente Groningen	In het document "randvoorwaarden en uitgangspunten" staat: "De regding moet extra kosten die voortkomen uit het treffen van aardbevingsbestendige maatregelen bij reguliere nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw vergoeden" en "Er geldt een ruimhartige doch realistische vergoeding." - het woord redelijk komt helemaal niet meer voor en dit is een cruciaal punt! De nieuwbouwregeling (of het nou om de bestaande of de toekomstige regeling gaat) dient een vergoeding te geven voor redelijke meerkosten en niet voor 'extra kosten of 'realistische kosten" Ik vind persoonlijk dat sommige van deze kosten met grote voorzichtigheid bekeken moeten worden omdat dit de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever wegneemt/aantast. De opdrachtgever heeft primair de zorg voor het aardbevingsbestendig maken van het ontwerp en dat kan men niet volledig via een regeling vergoed krijgen. Dat leidt tot geldverspilling, extra vertragen en neemt de prikkel weg om naar efficiënte, integrale oplossingen te kijken. Ik kan me echter wel voorstellen dat er maatwerk oplossingen gekozen worden en sommige kosten in sommige gevallen vergoed worden. Dat is op dit moment zo - om dat de normen niet nieuw zijn. Ik kan me niet voorstellen dat er nu nog opdrachtgevers zijn die kunnen zeggen dat ze niet over NPR hebben gehoord. Naarmate tijd verstrekt zullen meerdere soorten van deze kosten compleet niet van toepassing zijn en in mijn ogen irrelevant - of door toedoen van opdrachtgever - zelf te lang gewacht - ontstaan en dus niet voor de bijdrage vatbaar. Geen exploitatieverliezen, in het geval van nieuwbouw bijna nooit aan de orde Ten aanzien van hogere legeskosten: Leegstandkosten zijn in feite renteverliezen. De exploitatieperiode wordt niet korter alleen begint op een andere moment in de tyd 3. In de nieuwe regeling staat de redelijkheidstoets onvoldoende uitgewerkt- zowel op het gebied van techniek als op het gebied van toekenning van de financiële bijdrage. Als de regeling niet meer bij de NAM ligt, moet het omschreven worden hoe het proces er uit zal zien zodat de bijdrage niet meer is dan de redelijke meerkosten in redelijkheid gemaakt. De keuzes integraal ontwerpen - keuzes over constructie, bouwkundige aspecten, consequenties voor, uitvoeringsaspecten, vertraging hebben invloed op de hoogte van de bijdrage. Zijn de keuzes redelijk/praktisch gezien logisch en de bijdrage die gevraagd is: redelijk we gaan geen vergoedingen geven voor kosten gemaakt door onvoorbereide bouwers. Als gaandeweg de bouw blijkt dat het te duur is, zijn die kosten voor de verantwoordelijke bouwer, niet voor NAM.	???		
	controle bouw	Bij percentage vergoeding alleen bewijsstuk opnemen dat bouw voltooid is. Bij meerkostenvergoeding bewijsstukken voor details aanleveren.	geen bewijs dat bouw is uitgevoerd conform gezegd bij 50 percentage. Dat bouw afgerond wordt zal bij aanvraag lang niet altijd zeker zijn. Wat je wil regelen is dat alleen vergoed wordt als ook gebouwd wordt, vraagt specifiekere omschrijving. Daarnaast kan het zo zijn dat wel extra onderzoekskosten etc. worden gemaakt, terwijl in the end niet gebouwd wort. Vergoeding van die kosten lijkt dan niet onredijk (en volgens mij voor NAM ook niet bezwaarlijk). Bottom line: drempels wegnemen, die bouweconomie kunnen schaden. Esi dat project 2 jaar na uitkering dient te zijn opgeleverd kan voor sommige gebouwen te kort zijn t.a.v. de oplevering. Belangrijk te bepalen welk doel dit dient. Daarnaast hardheidsclausule voor uitzonderingen nodig.	50	???	akkoord met gemeente Groningen		100	Wens om op te nemen hoe controle plaatsvindt of daadwerkelijk aardbevingsbestendig gebouwd is.	100
7	GESCHILLEN/recht zekerheid	Een commissie stelt maatwerk vast. Een sepearte commissie van wisselende leden vervult taak bij bezwaar. Beide commissies bevatten wel zelfde functies.	Bij publieke regeling niet nodig lijkt mij. Als men het oneens is over de vergoeding dan kan men bezwaar indienen (en daarna eventueel nog naar rechtbank en eventueel raad van state. Dat hoef je dan niet apart te regelen, want staat in de Awb. Wel lijkt het mij praktisch om als opdracht mee te geven aan het orgaan dat de besluiten neemt om wel een bezwaarschriftencommissie in te zetten met deskundigheid op de onderwerpen waar het om gaat. Iemand met verstand van kostenramingen, iemand met verstand van bouwmanagement en iemand met verstand van constructie/ aardbevingsbestendig	100		Is niet duidelijk waarover het geschil kan ontstaan. Bij een publieke regeling kan worden volstaan met de algemene regeling voor bezwaar en beroep.	???	???	???	
8	FINANCIEEL	benutten huidige budget Huidige budget is basis voor herijkte nieuwbouwregeling	??	??		onbekend of huidige budget voldoende is; zo niet dan moet worden bevestigd dat geen gescheiden budgetten	??	??	??	
		gescheiden budgetten stad en regio? geen gescheiden budgetten voor stad en regio.	Het werken met een cap of gescheiden budgetten past niet bij de regeling (en is ook niet overeengekomen voor de stad). Dit is strijdig met uitgangspunt dat meerkosten voor vergoeding in aanmerking komen. De behoefte om jaarlijks tot een voorspelbaar budget te komen moet niet vermengd worden met continuïteit en rechtszekerheid voor aanvragers.	100	???		??	??	??	
9	REGELINGS TEKST	definities zoveel mogelijk conform bestaande stukken: bouwbesluit, NEN etc	???	0	??		??	??	bij voorkeur zoveel mogelijk bij normen en bouwbesluit in de buurt blijven	100

Bovenstaande tabel is alleen gebaseerd op schriftelijke informatie die beschikbaar was. Visies die in overleggen zijn gegeven zijn bewust niet opgenomen om te voorkomen dat verkeerde opmerkingen worden opgenomen