

## **Nieuwbouwing Stad - tbv voorbereiding best. overleg eind april 2015**

In het aanvullend akkoord hebben partijen afspraken gemaakt ter voorkoming van stagnatie in de stedelijke bouweconomie.

In het bestuurlijk overleg van 14 april 2015 is de vraag gesteld om tot een lijst van projecten te komen die urgente afhandeling vragen voor 1 oktober.

Als urgent is daarbij aangegeven dat het gaat om projecten die 'niet door kunnen', zonder dat feitelijke vergoeding van meerkosten plaatsvindt voor 1 oktober. De veronderstelling is daarbij dat de nabijheid van 'start bouw' of het al in aanbouw zijn de urgentie dicteert.

De werkelijkheid van het bouw- en ontwikkelproces is echter weerbarstiger. In de ambtelijke voorbereiding is meermaals gebleken dat het ontbreken van een gezamenlijk beeld van het ontwikkel- en bouwproces in de weg staat aan het ontwerpen van een adequate regeling. Om deze reden worden de belangrijkste afwegingen/conclusies onderstaand toegelicht.

### **Afwegingen/conclusies - gedeeld door alle partijen -:**

#### *1. Werken met normbedragen/percentages (nu) niet goed mogelijk*

Het is op dit moment -muv grondgebonden woningen- niet mogelijk een regeling af te spreken, waarbij een percentage of normbedrag wordt gehanteerd als grondslag voor de vergoeding. Casuïstische behandeling vormt vooralsnog het uitgangspunt.

De bouw dossiers in de Stad zijn te uiteenlopend van aard en bouwwijze, kennis is nog niet voldoende opgedaan voor normsystematiek. Partijen delen de behoefte om - waar dit mogelijk is - zo spoedig mogelijk tot een dergelijke systematiek te komen. Afsproken wordt gezamenlijk hiertoe ene onderzoek in te richten en daarbij de ervaringen van de periode tot 1 oktober mede te gebruiken.

#### *2. Cashflow irt toekenningsbesluit*

De meerkosten aardbevingsbestendig bouwen zijn veelal helder op het moment dat het bestek en de bijbehorende besteksraming beschikbaar zijn. Op dat moment ontstaat definitieve grondslag voor toekenningsbesluit (D&C contractvormen nog even daargelaten) en op basis van raming bij het definitieve ontwerp zal doorgaan ook al een goede inschatting te maken zijn. Lang voordat sprake is van een DO of bestek, zullen de investeringsafwegingen al gemaakt worden door een opdrachtgever.

Voordat een toekenningsbesluit kan worden genomen zal veelal 1 tot 3 jaren planontwikkeling zijn verstreken (van initiatief tot en met bestek). Voordat sprake is van oplevering zal doorgaans nog eens 1 tot 2 jaren verstrijken. Vergoeding van de meerkosten wordt in beginsel beoogd bij oplevering (om zeker te weten dat alleen vergoed wordt als ook aardbevingsbestendig gebouwd). Dus tussen moment toekenningsbesluit vergoeding meerkosten en uitbetaling zal doorgaans 1 tot 2 jaar verstrijken. Daarbij is overigens in de uitwerking goed denkbaar dat alvast voorlopige toekenning van delen plaatsvindt (vb. onderzoeks-/ontwerpkosten of voorfinanciering) daar niet iedere opdrachtgever voldoende financiële spankracht zal hebben deze periode te overbruggen.

### *3. Hoe verder in het proces, hoe helderder de meerkosten?*

Dit geldt alleen voor projecten die al aardbevingsbestendig zijn ontworpen (zie punt 4). De praktijk is dat juist bij bouwprojecten die niet aardbevingsbestendig zijn ontworpen en waar start bouw dichtbij is, dan wel al gestart is, de meerkosten het moeilijkst zijn te bepalen (en het bepalen daarvan de meeste tijd kost).

In deze fase van het project is veelal sprake van een complex van gemaakte afspraken (o.a. contractueel met afnemers, exploitatie, bouwende partij, etc.) en een bijbehorende breed pallet aan kostensoorten. Juist bij deze projecten vraagt het veel tijd en een intensief overleg- en validatieproces voor het in beeld brengen van de meerkosten. Tevens zal een herontwerpproces moeten worden doorlopen.

Voorbeelden: Oosterhamrikkade, Forum, Agaathof.

### *4. Meenemen van projecten in initiatieffase of VO-fase is urgent vanuit EZ/Gemeente/NAM*

Juist in de initiatieffase en VO fase zijn projecten nog goed kneedbaar. NPR normen kunnen vanaf het begin worden geïntegreerd in ontwerpen. Dit zal altijd tot de minste kosten c.q. meest doelmatige aanwending van middelen leiden. Vanuit financiële optiek is er aldus een groot belang om dergelijke projecten zo vroeg mogelijk in de regeling mee te laten draaien, om te borgen dat aardbevingsbestendig wordt ontworpen. Dit betekent richting opdrachtgevers/investeerders: faciliteren, uitnodigen tot en vooral ..... klare wijn schenken.

### *5. Meenemen van projecten in initiatieffase of VO-fase is urgent vanuit investeerder*

Vanaf de start van een project tot en met oplevering bestaat voor de investeerder/opdrachtgever behoefte aan financiële zekerheid. Het ontwikkelproces trechtert naar een aanbesteding en telkens zullen investeringsbesluiten moeten worden genomen. Kosten en onzekerheid zullen leiden tot wachten/afstel, daar meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen substantieel kunnen zijn in relatie tot ontwikkel-/exploitatiemarges.

Onduidelijkheid over vergoeding van meerskosten brengt leidt tot stagnatie en brengt direct schade toe aan de regionale economie. Om dit te ondervangen volstaat een basisgarantie dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten worden vergoed, met een beschrijving van de bijbehorende procedure (processtappen + validatie). Gaandeweg het ontwerpproces neemt het contact toe, worden bewijsstukken en onderbouwingen geleverd, kan validatie plaatsvinden. Investeerder wordt gefaciliteerd om onzekerheid weg te nemen. Voor zowel NAM, overheid als investeerder ontstaat een beheersbaar en controleerbaar proces.

### *6. Elke ontwikkelfase kent eigen investeringsafwegingen en behoefte aan zekerheid*

- Engelse Kamp: duidelijkheid nodig voorafgaand aan aankoop grond.
- Innersdijk; starten nieuw ontwerpproces voor zorgcentrum
- Trefkoel; staan voor herontwerpkeuze
- Zonnelaan; afnemer van het complex wil zekerheid over aardbevingsbestendig bouwen

- Sporthal Gomarusschool; Voorlopig ontwerp wordt over drie weken afgerond, daarna start constructief ontwerp.

#### 6. Heldere communicatie buitenwereld

Het is van belang dat stad, EZ en NAM op de zelfde wijze communiceren over de regeling inzake vergoeding meerkosten. Starten van intakes, etc. en later melden dat er geen geld is, is niet werkbaar. Nu alleen huidige lijst afwerking betekent volstreekte willekeur.

#### 7. Garantie vergoeding kosten?

Ja 'redelijkerwijs toerekenbare kosten' worden vergoed. Mits: uiterlijk 1 januari 2017 geldige aanvraag omgevingsvergunning en sprake van actief project (in periode tot 1 oktober werkzaamheden/investeringsbeslissingen). Carte blanche? Nee: altijd validatie van kosten. Uitgaande kasstroom kan later plaatsvinden, verplichting wordt wel direct aangegaan (feitelijk al met publiceren regeling).

Initiatieffase	Schetsontwerp	VO	DO en constructief	Bestek/contract	Uitvoering
Basisbrief: U zit in de regeling en redelijkerwijs toerekenbare meerkosten worden vergoed.	Basisbrief: U zit in de regeling en redelijkerwijs toerekenbare meerkosten worden vergoed.	Eerste live gesprek, met oog op gevoel project, cashflow, etc.	Actief borgen NPR in constructief ontwerp	Toekenningsbesluit	Uitbetaling (deels start/deels oplevering??)  Check bouw conform NPR
Check op 'werkelijk actief project' + omgevingsvergunning op 1 januari 2017	Check op 'werkelijk actief project' + omgevingsvergunning op 1 januari 2017	Scan op conformiteit NPR	Event. second opinion		
Tevens: toelichting vervolgproces + incl. wijze van validatie en objectiveren	Tevens: toelichting vervolgproces + incl. wijze van validatie en objectiveren	Afspraken onderzoeken en kostenvergoeding	Beoordelen meerkosten.  Eventuele bijzondere afspraken voorfinanciering e.d.		