



Aan
Hans Alders

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door
5.1.2e

T + 5.1.2e
5.1.2e @minez.nl

Datum
3 juli 2015

Kenmerk
NCG / 15094365

memo

Herijking Nieuwbouwregeling

Aanleiding

In het Aanvullende Maatregelen Pakket is opgenomen dat het hogere bevestigingsrisico kan leiden tot hogere bouw- en verbouwkosten voor zowel particulieren, bedrijven, instellingen als overheden. In het aanvullend bestuurlijk akkoord 'vertrouwen op herstel en herstel van vertrouwen' zijn daarom afspraken gemaakt voor het opzetten van een nieuwbouwregeling.

Inmiddels bestaan er twee nieuwbouwregelingen; één voor de stad Groningen (nieuwbouwregeling gemeente Groningen) en één voor het Ommeland (Pilot nieuwbouw regeling). Beide regelingen worden uitgevoerd door NAM en hebben als doel om meerkosten te vergoeden die bij nieuwbouwprojecten bestaan of moeten worden gemaakt om te voldoen aan de voorlopige richtlijn voor aardbevestigingsbestendig bouwen (NPR-9998).

Afgesproken is dat de nieuwbouwregelingen na 1 oktober 2015 vervangen worden door een herijkte regeling, opgezet door de Nationaal Coördinator Groningen. Mocht de beoogde datum van 1 oktober 2015 niet gehaald worden, zal de uitvoering van de huidige regelingen onder verantwoordelijkheid van NAM voorlopig worden voortgezet.

Via deze memo wordt u geïnformeerd dat er gestart wordt met het herijken van de nieuwbouwregeling. Het doel is daarbij om het beste van beide regelingen te combineren in één herijkte regeling.

Advies

U wordt geadviseerd om:
Kennis nemen van het herijken van de nieuwbouwregeling en goedkeuring verlenen voor het beoogde proces.

Traject

Voor het herijken van de nieuwbouwregeling is onderstaand traject beoogd. Na punt 2 zal een 'go/no-go moment' plaatsvinden om te kijken of het herijken van de regeling voldoende potentie biedt voor een vervolg.

1. *Inventarisatie potentiële meerwaarde*
 - a. Wat is de nieuwbouw prognose en waar zal deze nieuwbouw voornamelijk plaatsvinden?

- b. Wat is de verhouding tussen de verschillende bouwtypen waarvoor deze regeling van toepassing kan gaan zijn? Het gaat daarbij om een onderscheid in (a) laagbouw woningen, (b) hoogbouw woningen en (c) utiliteitsbouw.
- c. Wat zijn de meerkosten bij aardbevingsbestendige nieuwbouw? Hoe ontwikkelen de meerkosten voor aardbevingsbestendige nieuwbouw zich naarmate er meer ervaring is opgedaan?
2. *Inventarisatie huidige situatie*
- a. In beeld brengen op welke onderdelen de tijdelijke regeling voor de gemeente Groningen verschilt/overeenkomt met de tijdelijke regeling voor de andere gemeenten.¹
- b. Hoe werkt de huidige regeling volgens NAM voor zowel de stad als de regio? Wat is er geleerd (best practices) en waar zitten de knelpunten?
- c. Hoe werkt de huidige regeling volgens de gemeente Groningen en de regio? Wat is er geleerd (best practices) en waar zitten de knelpunten?
- d. Hoe werkt de huidige regeling volgens personen die gebruik maken van de regeling en waar zitten de knelpunten?
3. *Bepaling uitgangspunten voor een herijkte regeling (eerste voorzet is door projectgroep reeds opgesteld, zie bijlage)*
- a. Welke uitgangspunten komen voort uit het bestuurlijk akkoord, het aanvullend akkoord en de evaluatie van de regeling?
- b. Welke juridische vorm moet de regeling krijgen?
4. *Randvoorwaarden formuleren (eerste voorzet is door projectgroep reeds opgesteld, zie bijlage)*
- a. Welke juridische mogelijkheden moeten er zijn voor het geval er een conflict ontstaat tussen de aanvrager en verstrekker.
- b. Welke randvoorwaarden vloeien voort uit de bestaande regeling?
- c. Welke randvoorwaarden vloeien voort uit aanverwante trajecten zoals de NPR en de contourenkaarten?
5. *Voorstel voor een regeling maken op basis van consensus gemeenten, provincie en NCG.*
- Een ontwerp voor een geïntegreerde regeling wordt opgesteld, die wordt voorgelegd aan de betrokken bestuurders en de NCG, waarbij in ieder geval ook zal worden geadviseerd om:
- De tussenregeling meerkosten nieuwbouw voor de regio te beëindigen zodra de nieuwe regeling in werking treedt.
 - De tijdelijke regeling van de gemeente Groningen te beëindigen zodra de nieuwe regeling in werking treedt.

¹ Tot op heden beschikt de projectgroep nog steeds niet over de tijdelijke regeling die geldt voor de andere gemeenten. Alleen de informatie die op de website www.namplatform.nl staat over dit onderwerp is bekend. De gemeente Loppersum gaat trachten deze regeling alsnog te krijgen van de NAM.

- De nieuwe meerkostenregeling nieuwbouw per 1 oktober 2015 (of zo snel mogelijk daarna) van toepassing verklaren voor alle gemeenten in de regio die getroffen worden door aardbevingen.
6. *Onderhandeling met gemeenten, provincie, NCG en NAM over uiteindelijke regeling.*
7. *Formaliseren regeling*

Betrokken partijen

In het beoogde traject worden betrokken:

- a. Gemeenten
 - Gemeente Groningen levert een voorzet voor de inhoud van een publieke regeling.
 - Gemeente Loppersum gaat een spilfunctie vervullen richting andere betrokken gemeenten.
- b. Provincie Groningen
 - De Provincie Groningen behartigt de intergemeentelijke belangen en brengt kennis in over de nieuwbouw prognoses en bouwplannen in de gehele regio.
- c. NAM
 - NAM levert, door tussenkomst van gemeente Loppersum, ervaringen aan met de huidige regelingen.
- d. NCG
 - De Nationaal Coördinator Groningen (directie Den Haag) is verantwoordelijk voor voortgang proces, afstemming tussen partijen en bijdrage bij vraagstukken over financieringswijze en de juridische constructie.

Invloeden

Een aantal parallel lopende trajecten hebben mogelijk invloed op het herijken van de nieuwbouwregeling. Dit betreffen:

- a. De nieuwe versie van de NPR die eind 2015 verschijnt. Deze zogeheten 'witte versie' (de 95% versie) wordt mogelijk wettelijk vastgelegd. Afhankelijk van op welke wijze dit gebeurt, heeft dit impact op waar de verantwoordelijkheden liggen voor de meerkosten van aardbevingsbestendige nieuwbouw.
- b. De ontwikkeling/het toekennen van status aan de contourenkaarten en of deze regelmatig gaan wijzigen, kan effect hebben op waar de regeling van toepassing gaat zijn. Daarnaast kan dit de onderhandeling met NAM beïnvloeden ten aanzien van de randvoorwaarden en uitgangspunten van de regeling.
- c. Momenteel werkt de gemeente Groningen aan een regeling voor meerkosten (grootschalige) verbouw. De grens tussen verbouw en nieuwbouw zal moeten worden onderzocht. Daarnaast zal gekeken worden of verbouw ook in de regeling kan worden opgenomen.

Bijlage 1:

Randvoorwaarden en uitgangspunten zoals wenselijk bevonden door Gemeenten en Provincie

De projectgroep heeft de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor een meerkostenregeling nieuwbouw:

- In de nieuwe regeling, die per 1 oktober 2015 of zo snel mogelijk daarna in werking zou moeten treden, dienen de nu geldende regelingen voor Stad en regio te worden geïntegreerd; de nieuwe regeling kan onderscheid maken naar de omvang van de risico's binnen een deelgebied.
- De regeling is een publiekrechtelijke regeling hetgeen een publiekrechtelijke geschillenbeslechting en rechtsbescherming met zich meebrengt.
- De regeling wordt vastgesteld door de minister van EZ met instemming van de decentrale overheden én uitgevoerd door Nationaal Coördinator Groningen.
- Het gebied bestaat uit de 12 betrokken gemeenten (uniforme regelgeving voor het gebied dat getroffen wordt door aardbevingen (gelijke monniken, gelijke kappen).
- Het betreft reguliere nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw.
- Nieuwbouw is bouw die nog niet is opgeleverd.
- Bij het maken van de regeling maken we gebruik van de opgedane ervaringen van o.a. de NAM bij de uitvoering van de twee tijdelijke regelingen.
- In de regeling wordt een evaluatiemoment opgenomen, twee jaar na inwerkingtreding. In die periode kan meer ervaring opgedaan worden met gestapelde bouw, waardoor wellicht ook hiervoor normpercentages berekend kunnen worden; daarnaast verwachten wij dat bouwbedrijven innovatiever zullen worden bij het aardbevingsbestendig bouwen, waardoor de redelijke meerkosten naar alle waarschijnlijkheid zullen verminderen. Normpercentages kunnen dan geactualiseerd worden.
- De regeling kent geen eindtijd. Dat kan bij de evaluatie opnieuw worden bezien.
- De regeling heeft een stimulerende/innovatieve/prikkelende werking ten aanzien van:
 - o aardbevingsbestendig bouwen.
 - o het stadium waarin het ontwerp aardbevingsbestendig wordt gemaakt (Schetsontwerp (SO), Voorontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO); 'hoe eerder, hoe beter')
- Er geldt een ruimhartige doch realistische vergoeding.
- De regeling bestaat uit een keuze:
 1. een percentage van de bouwsom, afhankelijk van de PGA-contour;
 2. het verschil tussen de kosten van aardbevingsbestendig en niet-aardbevingsbestendig bouwen;
 3. bij specifieke bouw is altijd sprake van maatwerk.