

**Conclusies/analyse naar aanleiding van bespreking 13-03-21015 (EZ, NAM, gemeente)  
Inzake aanvullende afspraken Stad Groningen en EZ**

*Hoe om te gaan met bedrag van € 50 miljoen?*

Het genoemde bedrag van € 50 miljoen is als zodanig niet begrensd. Het uiteindelijke bedrag kan hoger of lager uitvallen en is afhankelijk van het aantal aanvragen dat vanuit de markt volgt. De begrenzing zit in tijd. De looptijd van de regeling is tot 1 oktober 2015. Latere aanvragen vallen buiten de regeling. Het is niet mogelijk om een bedrag vooraf te fixeren.

*Hoe om te gaan met verschillende fases in bouwproject?*

Uitgangspunt is dat de bouweconomie in Groningen niet wordt gefrustreerd. Daarom moet - ongeacht de fase van het ontwikkeltraject - de garantie worden gegeven dat meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen worden weggenomen.

Ter illustratie:

- Een ontwikkelaar die in de initiatiefase zit (voorbeeld keuze aankoop grond), moet een schriftelijke garantie krijgen dat hij bij feitelijke realisatie de meerkosten vergoed krijgt, waardoor de investeringskeuze van vandaag niet belemmerd wordt door onzekerheid rondom de meerkosten ten tijde van realisatie. De garantie wordt ook gegeven als de meerkosten als zodanig nog niet bekend zijn (immers van een definitief ontwerp is nog geen sprake).
- Een opdrachtgever kan al aan het bouwen zijn, dan wel start bouw kan aanstaande zijn. In deze situaties kan het 'aardbevingsbestendig maken' verstrekende gevolgen hebben. Hierbij loopt het spectrum aan kostensoorten uiteen, van herontwerp tot verdragingskosten, afkoop van lopende contracten, winstderving etc.

*Moet er sprake zijn van urgentie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling?*

Van belang is dat de bouweconomie in Groningen zo weinig mogelijk hinder ondervindt van de NPR9998. Bij investeringskeuzes moet het thema aardbevingsbestendig bouwen en de financiële onzekerheid die hiermee voor opdrachtgevers ontstaat zo veel mogelijk worden weggenomen. Dit geldt voor iedere fase in het proces bouwproces, van initiatief tot en met oplevering.

Indien een opdrachtgever in de periode tot 1 oktober 2015 investeringsafwegingen moet maken of verplichtingen moet aangaan om geen vertraging in het bouwproject op te lopen, dan is daarmee sprake van voldoende urgentie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling.

De toetst is op dit punt dan ook beperkt en uitsluitend bedoeld om 'papieren bouwprojecten' of bouwprojecten, waar normaliter geen activiteiten of beslissingen zouden worden genomen in de periode tot 1 oktober 2015 uit te sluiten van de regeling.

*Wat als de norm voor aardbevingsbestendig bouwen in de toekomst wordt aangepast?*

De huidige NPR9998 is leidend voor het aardbevingsbestendig ontwerpen van gebouwen en daarmee leidend voor het op dit moment opstellen van ontwerpen en constructieve berekeningen. Op basis van deze norm worden afspraken gemaakt over vergoeding van meerkosten.

Indien de pga-contouren wijzigen of de norm in de toekomst naar beneden wordt bijgesteld, dan kan het zo zijn dat de nieuwe (lichtere) norm ook leidend wordt voor een bouwproject. Dit geldt in principe alleen voor projecten die zich op het moment van vaststelling van de nieuwe normen nog in de fase van Voorlopig Ontwerp bevinden. Eventuele kosten van herontwerp (en vertraging) worden in dat geval vergoed en over de vergoeding van meerkosten bij realisatie worden nieuw afspraken gemaakt op basis van de nieuwe normstelling.

Indien voor een project al een Definitief Ontwerp is opgesteld conform de NPR9998, dan wel sprake is van een vergevorderd Definitief Ontwerp, dan ligt de keuze voor uitvoering conform NPR9998 of uitvoering conform nieuwere lichtere normen bij de opdrachtgever. Hierbij wordt overwogen dat het voor de opdrachtgever van groot belang kan zijn om het bouwproces voort te zetten, ook als dit betekent dat de feitelijk constructie zwaarder wordt dan op basis van nieuwere normstelling noodzakelijk is.

Het Ministerie en NAM hebben de verwachting dat verzwaring van de normen voor aardbevingsbestendig bouwen ook in de toekomst niet aan de orde zal zijn. Indien dit toch het geval mocht zijn, dan wordt in overleg met opdrachtgevers besproken hoe hier mee om te gaan. Ook dan komen de kosten die redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan het aardbevingsbestendig bouwen voor vergoeding in aanmerking.

[Noot nav overleg 13-03-2015: Ministerie en NAM hebben de verwachting uitgesproken dat de normstelling voor aanzienlijke delen van de gemeente Groningen in de loop van dit jaar lichter zal kunnen uitvallen. Vanuit die verwachting is de vraag gesteld of investeringsbeslissingen uitgesteld kunnen worden totdat daar meer duidelijkheid over ontstaat. Die vraag kan niet worden gesteld als voorwaarde om in aanmerking te komen voor vergoeding van meerkosten. Immers, iedere investeringsbeslissing is uiteindelijk uit te stellen, maar dat zal nu juist leiden tot het te vermijden effect van stilvallen van de investerings-, ontwikkel- en bouwactiviteit. Met bovenstaande methodiek (knip bij voorlopig ontwerp) is naar een praktische oplossing gezocht, om ruimte te creëren voor doorvoeren van lichtere normen zonder vertraging in het bouwproces te krijgen en tegelijkertijd overbodige kosten te voorkomen. In het algemeen kan nog worden gesteld dat rechtmatigheid kan worden geborgd door feitelijk vergoeding van meerkosten te koppelen aan de feitelijke realisatie. Iemand die volgens nieuwere 'lichtere' normen bouwt, zal dan ook niet een vergoeding ontvangen die gebaseerd is op zwaardere normen]

#### **Categorie A: Bestaande gebouwen met verhoogd groepsrisico**

- Onderzoekskosten naar gebouwen in deze categorie worden vergoed door EZ, kunnen worden uitgezet door opdrachtgevers.
- Daarnaast worden kosten vergoed voor zover het betreft van niet constructieve aard. Betreft: HRBE (High Building Risks Elements), gebouwschil (maatregelen buitenwanden/buitenspouwblad, glasvervanging buitenkozijnen), Toegangen, inbouw (binnenwanden, glasvervanging binnenkozijnen, verankeren losse inventaris), Installaties. Het gaat om zogenaamde 'laaghangend fruit' waarmee met relatief beperkte inspanningen hoge risicovermindering wordt bewerkstelligd.
- Voor zover het betreft constructieve aanpassingen worden over timing, prioritering en financiering op basis van gebouwenonderzoek nadere afspraken gemaakt. Gebouwen met classificatie III en IV dienen hierbij met voorrang te worden aangepakt.

Openstaande vraag tbv overleg 19 maart 2015:

- Welke procedure spreken we af, hoe intakes, etc? Hoe geven we hier praktisch invulling aan? Uitwerking regeling en afhandeling?
- Nadere bepalen wat gebouwen met verhoogd groepsrisico zijn - in principe zou hier elke vorm van hoogbouw ook onder vallen. Overleg veiligheidsregio?
- Wat te doen met gevallen waarin onderzoek wordt opgeleverd na 1 september. Komt aanpak 'laaghangend fruit' dan nog voor vergoeding in aanmerking?

#### **Categorie B: 'Exemplarische gebouwen' (mix bestaand en nieuwbouw)**

Bestaande bouw:

- Onderzoekskosten naar gebouwen in deze categorie worden vergoed door EZ, kunnen worden uitgezet door opdrachtgevers.

- Daarnaast worden kosten vergoed voor zover het betreft aanpassingen maatregelen tav niet constructieve aard. Betreft: HRBE (High Building Risks Elements), gebouwschil (maatregelen buitenwanden/buitenspouwblad, glasvervanging buitenkozijnen), Toegangen, inbouw (binnenwanden, glasvervanging binnenkozijnen, verankeren losse inventaris), Installaties. Het gaat om zogenaamde 'laaghangend fruit' waarmee met relatief beperkte inspanningen hoge risicovermindering wordt bewerkstelligd.
- Voor zover het betreft constructieve aanpassingen worden over timing, prioritering en financiering op basis van gebouwenonderzoek nadere afspraken gemaakt.
- Uitzondering: De Starter - betreft preventieve versterking zsm uit te voeren. Overleg zsm op te starten **5.1.2e** - NAM. Afspraken in maart afronden. Onderzoek beschikbaar, kosten ca. 450.000.

Openstaande vragen tbv overleg 19 maart 2015::

Zie categorie A.

**C. Nieuwbouw en in aanbouw zijnde projecten (woningbouw en utiliteitsbouw)**

- Alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen conform NPR9998 worden vergoed.

Onder toerekenbare meerkosten vallen niet alleen kosten van bouwkundige/constructieve aard. Het gaat tevens, maar niet uitsluitend, 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 (event. kosten verbonden aan stopzetten bouwproces), indexeringskosten, rentekosten en financieringskosten, toerekenbare exploitatieverliezen en inkomensderving.

De toetsing zit begrepen in de woorden 'redelijkerwijs toerekenbaar', nadere uitwerking niet opportuun. Deze pilotperiode gebruiken voor opstellen helder toetsingskader na 1 oktober.

*Onderwerpen voor a.s. donderdag (nader in te vullen):*

- Openstaande vragen (categorie A en B)
- Procedure urgente gevallen; principe-toezegging en start procedure
- Nadere aanlevering 'urgente dossiers' op basis van overleg met kennisinstellingen donderdag 19-03-2015 en corporaties 23-03-2015.
- Uitwerken praktische route voor inrichten toetsing:
  - a. Installeren commissie door EZ: opstellen short list kandidaten.
  - b. Short list uitvoerend adviesbureau voor commissie.
  - c. Hoe komen we tot juridisch houdbare (uitgeschreven) regeling.
- Omgang cultuurcentrum Hoogezand.
- Concrete procesafpraak 'De Starter'
- Hoe gaan we komen tot normvergoeding voor woningbouw en utiliteitsbouw (voor periode na 1 september).
- Hoe komen we tot afspraken over infrastructuur en overige bouwwerken (vergl. Afspraak Zuidelijke Ringweg).