

Nieuwbouwing

5.1.2e

Volgens mij moeten deze elementen minimaal opgenomen zijn

1. Inleiding
2. Aanleiding voor de regeling
3. Doel van de regeling
4. Belanghebbenden en nieuwbouw bouwvolume
5. Voor wie is de regeling
6. Technisch advies
7. Financiële bijdrage
8. Kennisdeling
9. Werkwijze
10. Succesfactoren van de regeling.
11. Adviseurs
12. Doorlooptijd regeling
13. Samenhang tussen diverse regelingen
14. Projectteam
15. Beheer regeling
16. Communicatieplan
17. Spelregels
18. Wijzigingen inhoud nieuwbouwing
19. Juridische aspecten / geschillen/klachten
20. Budget
21. Planning
22. Klachtenprocedure
23. Evaluatiemomenten & monitoren

Doelen van de regeling benoemen. Huidige doelen zijn:

De nieuwbouwing kent meerdere doelen vanuit een perspectief van leefbare regio:

1. Ondersteuning bieden aan opdrachtgevers in periode van onzekerheid over de NEN-normen (zowel technisch als financieel)
2. Stimuleren van 'anders en slimmer ontwerpen', zodat er op termijn geen 'meerkosten' meer zijn en dat de regio aantrekkelijk blijft voor nieuwbouw
3. Verkleinen van de kans op afname bouwproductie door onzekerheid
4. Inzicht in technieken en kosten zodat men optimaal kan ontwerpen (integraal)
5. Brede kennisdeling binnen de sector en met de opdrachtgevers

Deze regeling slaat alleen op 1 ding: dat is het uitkeren van een financiële bijdrage. Wat ik heel belangrijk vind is dat we alle doelen meenemen in de uitwerking dus ook technisch advies bieden

Algemene opmerkingen:

- NAM wordt doorlopend 'financier' genoemd; NAM zal dit alleen zullen zijn voorzover NAM kan overzien hoe de de besteding van het geld verloopt.
- In verschillende stukken (zie bijvoorbeeld de concept regeling) spreekt men over 'verbouw'. NAM heeft een programma voor versterking en een programma voor nieuwbouw en dit zijn gescheiden trajecten. De nieuwbouwing gaat over naar de NCG, maar de versterkingsopgave blijft bij NAM. Verbouw zal dus niet door NAM gefinancierd worden onder de nieuwbouwing;
- In het document "randvoorwaarden en uitgangspunten" staat: "De regeling 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”;

- Opmerking A18 (“Naar ik heb begrepen is er ook sprake van schades buiten de contouren. Als dit zo is lijkt het ook verstandig om op die locaties aardbevingsbestendig te bouwen en dit zelfs actief te bevorderen”) is onjuist en zorgwekkend: schades buiten de contouren zijn aantoonbaar niet aan aardbevingen te wijten, dus daar moet aardbevingsbestendig bouwen niet gestimuleerd te worden. NAM zal geen kosten vergoeden voor aardbevingsbestendig bouwen in het buitengebied;
- Opmerking BL55 (“Op welk moment de meest actuele kaart? Ik zou zeggen op moment van aanvraag. Wat als kaart gaandeweg wordt bijgesteld.”): het moet de meest recente kaart zijn en niet de kaart die gold bij de aanvraag. Als de kaart wordt bijgesteld zal ook het ontwerp moeten worden bijgesteld, dus dan kan (en wil) een bouwer niet vasthouden aan een verouderde kaart;

Opmerking HS72 (“Stel bijv. dat na ontwikkeltraject blijkt dat de vergoeding ontoereikend is en/of aardbevingbestendig bouwen te duur wordt en project stopt. Dan lijkt een vergoeding of tegemoetkoming nog wel op z’n plaats t.a.v. gemaakte kosten.”): 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.

Partij

Overwegende dat:

- in het akkoord "Vertrouwen op Herstel en Herstel van Vertrouwen" d.d. 17 januari 2014 staat dat bezien zal worden of de afspraken uit het akkoord voldoende zijn en dat bouwers en ontwikkelaars niet in hun keuzemogelijkheden beperkt zullen worden ten opzichte van bouwers en ontwikkelaars in gebieden die niet aan aardbevingen zijn blootgesteld, tenzij de ontwerpen leiden tot meerkosten die de redelijkheid te boven gaan.
- in het akkoord "Programmatische aanpak preventief versterken van Stad Groningen (Aanvullende afspraken Stad Groningen en EZ)" d.d. 9 februari 2015, staat dat wordt bezien op welke wijze op lange termijn met de meerkosten voor preventief versterken omgegaan dient te worden."
- in de Interim nieuwbouwregeling is opgenomen dat deze regeling vervalt wanneer de Nieuwbouwregeling in werking treedt;

Gelet op

Besluiten tot vaststelling van de `Nieuwbouwregeling, die luidt als volgt:

Paragraaf 1, Inleidende en algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *nieuwbouw/nieuwbouwproject*: een te starten of lopend bouwproject voor woningbouw (CC1B en CC2) of utiliteitsbouw (CC1A, en CC3).
- b. *verbouw*: nader te bepalen
- c. *maatregelen*: aanpassingen en/of toevoegingen die gericht zijn op het beter aardbevingsbestendiger maken van de woning t.o.v. bouwbesluit;
- d. *woning*: een gebouw of gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor bewoning met inbegrip van de bijgebouwen die bijdragen aan de woonbestemming.
- e. *utiliteitsgebouw*: een gebouw zonder woonbestemming
- f. *agrarisch bouwwerk*: WAT TE DOEN MET DERGELIJKE BOUWWERKEN??...
- g. CC1A: *niet woongebouwen (bv schuren)* DEFINITIEF UIT NEN-NORM OVERNEMEN
- h. CC1B: *woongebouwen* DEFINITIEF UIT NEN-NORM OVERNEMEN
- i. CC2: *groepsrisico* DEFINITIEF UIT NEN-NORM OVERNEMEN
- j. CC3: *gebouwen nodig bij calamiteiten* DEFINITIEF UIT NEN-NORM OVERNEMEN
- k. *eigenaar*: de eigenaar of zakelijk gerechtigde van een woning;
- l. *opdrachtgever*: opdrachtgever van een nieuwbouwproject die kosten heeft gemaakt of moet maken als gevolg van aardbevingsbestendiger bouwen
- m. *instantie*
- n. *bouwsom*: de aannemingsom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals deze laatstelijk zijn vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 2 Werking

1. Voor grondgebonden gebouwen wordt een percentage van de bouwsom (exclusief BTW). toegekend, overeenkomstig artikel 8 lid 1, ter vergoeding de meerkosten die bij totstandkoming van een bouwwerk is of moet worden gemaakt als gevolg van aardbevingsbestendiger bouwen.
2. Alleen als sprake is van een uitzonderlijke situatie, in de zin van artikel 2 lid 3 wordt een vergoeding verstrekt op basis van maatwerk.

3. Van een uitzonderlijke situatie is sprake
 - a. bij CC1A als de bouwkosten meer dan 1.000.000 euro.
 - b. bij CC1B als de bouwkosten meer dan 500.000 euro.
 - c. bij CC2 en CC3 als de bouwkosten meer dan 20.000.000 euro.
4. Bij geschillen met betrekking tot uitzonderlijke situaties of ten aanzien van de bepaling of een situatie uitzonderlijk is, conform artikel 2 lid 3, zal dit worden opgelost via de daarvoor ingerichte procedure, beschreven in artikel 10.
5. Als de procedure uit artikel 10 niet tot een voor partijen afdoende resultaat leidt, kunnen zij de commissie als beschreven in artikel 9 een bindende uitspraak laten doen.
6. De regeling is van toepassing op het werkingsgebied binnen de pga-contouren zoals bepaald in de KNMI-kaarten 2014.
7. Artikel 2 lid 6 wordt vervangen door het werkingsgebied binnen van de NPR, zoals vastgelegd in bouwregelgeving zodra die in werking treedt.

Paragraaf 2, De aanvraag

Artikel 3 Indiening van de aanvraag

1. Aanvragen worden middels het daartoe bestemde aanvraagformulier ingediend bij het of digitaal met gebruik van het digitale loket op de website www.....
2. De indiener van de aanvraag moet zelf opdrachtgever voor de bouw of planontwikkelaar zijn.
3. Indien door twee of meer eigenaren een gezamenlijke aanvraag wordt ingediend, wordt in de aanvraag vermeld wie de gezamenlijke aanvragers vertegenwoordigt.

Artikel 4 Voorwaarden voor aanvraag

1. De aanvraag wordt ingediend bij het
2. Het betreft een aanvraag voor een woning of utiliteitsgebouw.
3. Het bouwwerk moet en liggen binnen het werkingsgebied uit artikel 2.
4. De bouwsom moet groter zijn dan €10.000 excl. BTW
5. De uitbreiding (nieuwbouw) betreft geen interne uitbreiding, maar een "zelfstandige" uitbouw of aanbouw, die constructief niet afhankelijk is van de bestaande bouw.
6. Constructieve berekeningen voldoen aan de meest actuele versie van de Nationale Praktijk richtlijn (NPR 9998)
7. De Nationale Praktijk richtlijn (NPR 9998) uit artikel 4 lid 6 wordt vervangen door het medium waarin de NPR wordt opgenomen, zodra dit het geval is.
8. Na besluit tot toekenning dient binnen een jaar na dagtekening van dit besluit een omgevingsvergunning zijn aangevraagd.
9. Binnen twee jaren na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient het bouwproject conform vergunning of gelijkwaardig te zijn opgeleverd.
10. De aanvrager verstrekt bij de aanvraag de gegevens en bescheiden die voor het nemen van een besluit nodig zijn.

Artikel 5 Bijlagen bij de aanvraag

1. Bij de aanvraag dienen in elk geval de volgende documenten te worden ingezonden:
 - a. Volledig adres van de projectlocatie;
 - b. Relevante tekeningen (o.a. situatietekening, aanzichten, plattegronden, doorsneden en principe details);
 - c. Constructieberekeningen waaruit blijkt dat aan artikel 4 lid 6 en 7 wordt voldaan, inclusief constructieve adviezen of constructief bestek, sonderingen, etc.;
 - d. Schatting bouwkosten voor het toevoegen van de maatregelen (totale bouwkosten), excl. BTW conform UAV 2012 (net als de leges) onderbouwd door een raming;
 - e. Een kopie van de aangevraagde omgevingsvergunning met daarop de aangegeven bouwkosten
2. Als artikel 2.2 van toepassing is dienen voorts aanvullend te worden aangeleverd:
 - a. Schatting meerkosten (totale meerkosten), excl. BTW, onderbouwd door een raming;
 - b. Beknopte projectplanning (inclusief fasering);
 - c. Indien van toepassing, ten behoeve van de uitbetaling van de eventueel toegekende bijdrage: bewijs dat de maatregelen zijn uitgevoerd.

Paragraaf 3, Het besluit op de aanvraag

Artikel 6 Behandeling aanvraag en beslistermijn

1. [.....] stuurt binnen 2 weken een ontvangstbevestiging met een uitleg over de procedure.
2. Op een aanvraag zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 wordt binnen [....] weken beslist nadat de aanvraag volledig is.
3. Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 lid 2 wordt zo spoedig mogelijk voorgelegd aan de adviescommissie.
 - a. De commissie stuurt een concept advies naar de aanvrager en stelt aanvrager in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen binnen [..] weken na verzending van het concept advies.
 - b. Na verstrijken van de zienswijzen termijn of het ontvangen van zienswijzen stelt de commissie binnen [..] weken een definitief advies op.
 - c. Binnen [..] weken na uitbrengen van het definitieve advies neemt het bestuursorgaan het besluit.
4. Gezamenlijk aanvragen worden behandeld als bundel van afzonderlijke aanvragen van de betrokken eigenaren.
5. Binnen 4 weken wordt een volledige aanvraag beoordeelt.
6. Wanneer gegevens ontbreken, wordt de aanvrager binnen 4 weken op de hoogte gesteld.
7. Mits de aanvraag compleet is, wordt meteen na het toetsen van de gegevens overgegaan tot toekenning van de bijdrage.
8. Als artikel 11.4 van toepassing is geldt:
 - a. Binnen 4 weken worden de gemaakt kosten beoordeeld.
 - b. De voorgelegde ramingen zullen ter controle neergelegd worden bij externe kostendeskundigen.
 - c. Binnen 4 weken na de start van de beoordeling van het ontwerp, ontvangt de indiener een second opinion.
 - d. Na ontvangst hiervan heeft de indiener 4 weken, gerekend vanaf de datum waarop de indiener het voorlopige rapport naar de verstrekker stuurt, om de eventueel aanvullende gegevens in te dienen.
 - e. Indien het bestuursorgaan na deze 4 weken niks heeft vernomen, wordt de aanvraag gesloten.
 - f. Indien de indiener meer tijd nodig heeft, dient de indiener contact op te nemen met de verstrekker om aanvullende afspraken te maken.

Paragraaf 4, De vaststelling van de vergoeding

Artikel 7 Verstrekking

1. De bijdrage wordt verstrekt aan de indiener van de aanvraag die zelf opdrachtgever voor de bouw of planontwikkelaar is.
2. De verstrekking wordt geweigerd, wanneer de aanvraag in strijd is met geldende voorschriften uit de nieuwbouwregeling.
3. Als (achteraf) niet aan de voorwaarden van het besluit is voldaan kan de toekenning worden ingetrokken.
4. Als de toekenning wordt ingetrokken zal het toegekende bedrag inclusief wettelijke rente worden teruggevorderd.

Artikel 8 Bepalingen omtrent de hoogte van de subsidie

1. Het verstrekte bedrag voor de vergoeding opgenomen in artikel 2, eerste lid, is een vast percentage van de totale bouwsom conform UAV 2012 inclusief BTW, gerelateerd aan de PGA contouren van de meest actueel goedgekeurde kaart, conform:
 - a. Voor CC1A:
 - Contour 0.3 – 0.42 resulteert in een vergoeding van 5% van de bouwkosten
 - Contour 0.17- 0.29 resulteert in een vergoeding van 2,5% van de bouwkosten
 - Contour 0.10 – 0.16 resulteert in een vergoeding van 2,5% van de bouwkosten
 - b. Voor CC1B:
 - Contour 0.3 – 0.42 resulteert in een vergoeding van 10% van de bouwkosten

- Contour 0.17- 0.29 resulteert in een vergoeding van 5% van de bouwkosten
- Contour 0.10 – 0.16 resulteert in een vergoeding van 2% van de bouwkosten
- c. Voor CC2 en CC3 wordt gebruik gemaakt van een schijvensysteem:
 - Contour 0.3 – 0.42 resulteert in een totale vergoeding die cumulatief is opgebouwd conform:
 - i. 10% over de bouwkosten tot €1.000.000
 - ii. 5% over de bouwsom tussen de €1.000.000 en €5.000.000
 - iii. 2% over de bouwsom tussen de €5.000.000 en €20.000.000
 - Contour 0.17- 0.29 resulteert in een totale vergoeding die cumulatief is opgebouwd conform:
 - i. 8% over de bouwkosten tot €1.000.000
 - ii. 4% over de bouwsom tussen de €1.000.000 en €5.000.000
 - iii. 2% over de bouwsom tussen de €5.000.000 en €20.000.000
 - Contour 0.10 – 0.16 resulteert in een totale vergoeding die cumulatief is opgebouwd conform:
 - i. 5, % over de bouwkosten tot €1.000.000
 - ii. 2,5% over de bouwsom tussen de €1.000.000 en €5.000.000
 - iii. 2 % over de bouwsom tussen de €5.000.000 en €20.000.000
- 2. CC1A en CC1B bouwprojecten met bouwkosten boven 1 miljoen euro excl. BTW worden altijd via maatwerk afgehandeld.
- 3. CC2 en CC3 bouwprojecten met bouwkosten boven 20 miljoen euro excl. BTW worden altijd via maatwerk afgehandeld.
- 4. Bij maatwerk, in de zin van artikel 8, lid 2 en lid 3, of bij uitzonderlijke situatie, in de zin van artikel X lid X, geldt dat redelijke meerkosten betrekking kunnen hebben op o.a. (aldus niet limitatief, alle redelijkerwijs toerekenbare schades en meerkosten uitgangspunt):
 - 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. boeteclausules
 - 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
 - t. hogere legeskosten a.g.v. aardbevingbestendigbouwen

Artikel 9 commissie

1. Er is een adviescommissie die bestaat uit drie onafhankelijke deskundigen, waarvan een lid beschikt over ruime ervaring en kennis op het terrein van aardbevingsbestendige bouwtechnieken en bouwkosten, een lid beschikt over ruime ervaring en kennis op het terrein van projectmanagement en bedrijfskosten en een lid beschikt over ruime ervaring en kennis op het terrein van geschillenbeslechting en arbitrage zaken.
2. De benoeming en werkwijze van deze benoeming is geregeld in het reglement.....
3. De commissie adviseert over de redelijkerwijs toerekenbare meerkosten.
4. De commissie kan indien deze dat nodig acht anderen deskundigen inschakelen voor onderzoek.

Paragraaf 5, Klachten en geschillenbeslechting

**Artikel 10 Mogelijkheden voor geschillenbeslechting
als genoemd in artikel 2.**

Paragraaf 6, Slotbepalingen

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. Deze regeling treedt in werking na bekendmaking en vervangt de bestaand nieuwbouwregeling van NAM. Lopende aanvragen worden nog conform de procedure van NAM afgerond.
2. Deze regeling heeft een doorlooptijd van 15 jaar, tenzij anders bij een tweejaarlijks evaluatie wordt besloten.

Artikel 12 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: **Nieuwbouwregeling.**

Toelichting Nieuwbouwregeling

Deze toelichting geeft inzicht waarom bepaalde aspecten zijn opgenomen.

Paragraaf 1, Inleidende en algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

-

Artikel 2 Werking

1. Voor een heldere en eenduidige regeling is gekozen om standaard uit te gaan van een percentage van de bouwkosten en alleen in specifieke gevallen maatwerk toe te passen
2. -
3. Voorwaarden moeten hier bewerkstelligen dat alleen bij de gevallen waar een percentage van de bouwkosten niet evenredig is met de gemaakte meerkosten worden behandeld. Er van uitgaande dat alle reeds in uitvoering zijn projecten onder de huidige regeling worden afgedaan, speelt dit vermoedelijk met name bij grote projecten.
4. -
5. Geschillenbeslechting dient transparanter en gemakkelijker te kunnen plaatsvinden.
6. Streven is dat de regeling in oktober gereed is. Om te voorkomen dat vertraging rondom de NPR leidend wordt voor deze regeling wordt uitgegaan van de oude situatie, waarbij aanpassing automatisch plaatsvindt zodra de NPR wordt vastgesteld.

Paragraaf 2, De aanvraag

Artikel 3 Indiening van de aanvraag

-

Artikel 4 Voorwaarden voor aanvraag

1. -
2. De nieuwbouwregeling moet zowel van toepassing zijn op woning en utiliteitsbouw
3. Alleen de gebieden waarbij de NPR van toepassing is kunnen aanspraak maken op de vergoeding.
4. Er moet zekerheid zijn dat het bouwwerk daadwerkelijk gebouwd kan gaan worden.
5. Kleine constructies als tuinhuisjes moeten niet onder de regeling vallen.
6. Er moet voorkomen worden dat schade tussen connecties met bestaande bouw optreedt doordat een bestendig bouwwerk wordt gekoppeld aan een niet bestendig bouwwerk en dat daarnaast de bestendigheid van het nieuwe bouwwerk bij een beving in het geding komt door de afdracht van krachten uit het niet-bestendige deel.
7. -
8. -
9. Vergoeding moet alleen plaatsvinden bij daadwerkelijke bouw.
- 10.-

Artikel 5 Bijlagen bij de aanvraag

1. Er moet te verifiëren zijn of de aanvraag correct is.
2. Bij maatwerk is meer info nodig voor een goede afhandeling van de zaak.

Paragraaf 3, Het besluit op de aanvraag

Artikel 6 Behandeling aanvraag en beslistermijn

1. -
2. -
3. -
4. -.
5. -
6. -
7. -

Paragraaf 4, De vaststelling van de vergoeding

Artikel 7 Verstrekking

1. -
2. -
3. -
4. -

Artikel 8 Bepalingen omtrent de hoogte van de subsidie

1. standaardisatie van vergoeding maakt het proces transparant en en kan met beschikbare data ook redelijk goed ingeschat worden.
2. Duurdere/grotere woningen kunnen leiden tot steeds complexere bouwsystemen die wellicht niet altijd redelijk zijn.
3. -
4. Bij grote projecten kan een percentage van bouwkosten uitkeren niet redelijk zijn.
5. Meerkosten die vergoed worden moeten duidelijker beschreven zodat daar geen mistverstanden over ontstaan.

Artikel 9 commissie

Paragraaf 5, Klachten en geschillenbeslechting

Artikel 10 Mogelijkheden voor geschillenbeslechting

-

Paragraaf 6, Slotbepalingen

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. Als lopende procedures via de oude regeling worden afgerond betekent dit dat er weinig projecten zullen zijn die reeds in uitvoering is. Dit betekent veel minder variatie in meerkosten en daarmee is het instellen van een vast percentage per groep reëel.
2. Er moet duidelijk zijn voor hoe lang er financiering is, om rust te bieden aan bouwende partijen. Tegelijkertijd moet er kans zijn tot tussentijds interveniëren.

Artikel 12 Citeertitel

-