



Collegevoorstel

Onderwerp Regeling vergoeding meerkosten aardbevingsbestendige nieuwbouw

Registratienr 5058391 Steller/telnr. / Bijlagen 2 Fatale datum 02062015

Portefeuillehouder v/d Schaaf Overlegd met Stuurgroep aardbevingen

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel

Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim

Publiciteit Persbericht Persconferentie:

Geen publiciteit, want afzonderlijk traject iom andere partners EZ en NAM.

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. de brief aan de raad vast te stellen onder mandaat aan de burgemeester en wethouder Van der Schaaf voor redactie, op basis van definitieve afspraken met projectpartners NAM, het ministerie van EZ en afstemming met de Nationaal Coördinator Groningen;
2. de brief aan de bouwers en ontwikkelaars vast te stellen;
3. de burgemeester en wethouder Van der Schaaf te machtigen voor de verdere uitwerking van de publicatie van de regeling (incl. brief bijlage 2).

Vervolg voorstel collegebesluit

Samenvatting

De afgelopen maanden is met NAM en EZ intensief overlegd over een nieuwbouwregeling voor de gemeente Groningen. Dit heeft op 29 mei jl. geleid tot consensus over de regeling 'Vergoeding meerkosten aardbevingsbestendig bouwen'. De kern van de regeling wordt gevormd door het principe dat alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten, die voor nieuwbouwprojecten (woningbouw en utiliteitsbouw) zijn of moeten worden gemaakt om te voldoen aan de voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR-9998), voor vergoeding in aanmerking komen. De regeling geldt zowel voor particuliere als professionele opdrachtgevers.

Tot 1 oktober wordt de regeling uitgevoerd door NAM. Beoogd wordt de regeling vervolgens na 1 oktober 2015 te vervangen door een nieuwe regeling, op te stellen door de Nationaal Coördinator Groningen. Dit past bij de brede wens om dergelijke regelingen van het private spoor (NAM) te organiseren naar het publieke spoor. Ook voor de nieuwe regeling is het principe afgesproken dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten voor vergoeding in aanmerking komen, om daarmee continuïteit te waarborgen voor opdrachtgevers in het bouw- en ontwikkelproces. In geval de nieuwe regeling op een later moment tot stand komt dan de beoogde datum van 1 oktober 2015, dan zal de uitvoering van de huidige regeling tot dat moment door en onder verantwoordelijkheid van NAM worden voortgezet.

B&W-besluit d.d.:

Agendering collegevergadering	Datum	<input type="checkbox"/> Discussie	<input type="checkbox"/> Conform		
Directeur	Paraaf	Datum	Gemeentesecretaris	Paraaf	Datum
Portefeuillehouder	Paraaf	Datum	Afgehandeld en naar archief	Paraaf	Datum

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Aanleiding en doel

In februari van dit jaar zijn met het ministerie van Economische Zaken afspraken gemaakt over de programmatische aanpak van preventief versterken binnen de gemeente Groningen. Hieruit voortvloeiend zijn wij met NAM en het ministerie van EZ de nieuwbouwregeling 'Vergoeding meerkosten aardbevingsbestendig bouwen' overeengekomen. De nieuwbouwregeling voor de Stad maakt onderdeel uit van dit pakket aan afspraken, dat een tijdshorizon kent tot 1 oktober 2015 en waarvoor het Ministerie van EZ € 50 miljoen heeft gereserveerd.

Onder de nu met NAM en EZ overeengekomen nieuwbouwregeling liggen vier belangrijke pijlers:

1. Continuïteit

Bij de uitwerking van de nieuwbouwregeling werd al snel duidelijk dat het toepassen van een tijdshorizon tot 1 oktober niet aansluit bij de dagelijkse praktijk van bouw- en ontwikkelprocessen. Het proces van initiatief tot definitief ontwerp/bestek kent veelal een duur van 1 tot 3 jaren (en daarna uitvoering van 1 tot 2 jaren). De risicodragend opdrachtgever heeft in elke fase van het ontwikkel- en bouwproces behoefte aan zekerheid over de vergoeding van meerkosten, omdat verschillende fases verschillende investeringsbeslissingen vragen.

Door met NAM en EZ af te spreken dat op 1 oktober opnieuw in een regeling wordt voorzien (beoogd te laten vaststellen door de Nationaal Coördinator), waarbij tevens het principe van vergoeding van alle redelijkerwijs toe te rekenen meerkosten wordt gehanteerd, ontstaat zekerheid en continuïteit voor investeerders/opdrachtgevers.

2. Alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten worden vergoed

Belangrijk is dat alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten voor vergoeding in aanmerking komen. Hier zat begrijpelijk veel terughoudendheid bij NAM en EZ, omdat dit een niet gedefinieerd en daarmee vooralsnog onbegrensd palet aan kostensoorten met zich meebrengt. Vooral bij projecten die al dicht tegen de realisatiefase aan zitten, kan dit gaan over substantiële kosten. Dit blijkt wel uit de complexiteit van een project als het Forum. Tevens wordt daarmee afgeweken van de nieuwbouwregeling in de regio (geldend voor G9, met budget 10 miljoen), waarbij in beginsel alleen directe bouw- en stichtingskosten worden vergoed. De regeling van de gemeente onderscheidt zich daarmee op een belangrijk punt (en het vormde de laatste angel in de onderhandeling). Specifiek is dan ook afgesproken dat:

'Partijen hebben er bewust voor gekozen om niet tot een limitatieve opsomming van kostensoorten te komen en constateren dat er voorshands geen beperking zit op het type kostensoort dat voor vergoeding in aanmerking komt en constateren tegelijkertijd dat niet op voorhand gesteld kan worden dat te allen tijde alle ingediende kosten voor 100% vergoed zullen worden. Leidend is het principe dat alle redelijkerwijs toerekenbare meerkosten voor vergoeding in aanmerking komen, waarbij de feitelijke beoordeling plaatsvindt aan de hand van deze terminologie ('redelijkerwijs toerekenbaar').

3. Reservering van EZ van € 50 miljoen niet leidend voor de regeling

Van belang is dat in elke fase van ontwikkel-bouwproces wordt gegarandeerd dat redelijkerwijs toerekenbare meerkosten worden vergoed. Vervolgens dient adequaat per casus te worden bepaald wat de desbetreffende meerkosten zijn, waarbij het feitelijke moment van betalen afhankelijk zal zijn van het moment van realisatie. Het werken met een gefixeerd budget gekoppeld aan een einddatum (1 oktober) wringt hier nadrukkelijk mee. Dit blijkt ook uit het feit dat het potentieel aan meerkosten van de projecten die -via de gemeente- op dit moment al bij NAM zijn belegd, al meer dan € 50 miljoen bedraagt. Feitelijke uitbetaling zal deels in 2015, maar mogelijk ook pas in 2016 of 2017 plaatsvinden, afhankelijk van het ontwikkeltempo van het project. Werken met een maximum zou dan ook nu al een slot op de deur vragen voor nieuwe projecten. Een belangrijk positief onderhandelingsresultaat is dan ook dat het bedrag van 50 miljoen als zodanig niet leidend is en dat materieel op dit moment sprake is van een regeling zonder gemaximeerd bedrag.

4. Voorsortering voor het publieke spoor

Nadrukkelijk is benoemd dat een nieuwe regeling door de Nationaal Coördinator Groningen wordt vastgesteld, voor de periode na 1 oktober. Dit past bij de wens om dergelijke regelingen in het publieke spoor te organiseren. Daar hoort dan ook reguliere rechtsbescherming bij (bezwaar- en beroep) en het ligt voor de hand dat validatie en beoordeling via een onafhankelijke toetsingscommissie zal worden georganiseerd (vergl. nadeelcompensatie/planschade). Uitwerking van deze nieuwe regeling zal plaatsvinden via het kwartiermakers team, in directe samenwerking met provincie/regio. Omdat de datum van 1 oktober erg ambitieus is, is met NAM en EZ afgesproken dat, ingeval deze datum niet wordt gehaald de NAM de huidige regeling voortzet. Dit wederom vanuit het belang van continuïteit voor investeerders/opdrachtgevers.

In dit kader wordt tevens nog opgemerkt dat in de huidige regeling (zie bijlage bij brief aan de raad) de geschillenprocedure niet expliciet is benoemd. Met NAM en EZ is afgesproken dat, voor zover tussen NAM en aanvrager geen overeenstemming wordt bereikt over de vergoeding, de gelegenheid bestaat voor het inwinnen van een second opinion bij een nader (iom tussen NAM en aanvrager) aan te wijzen derde. Als alternatief kan aanvrager er ook voor kiezen om dat deel van de kosten, waarover geen overeenstemming is bereikt, op een later tijdstip ter toetsing voor te leggen in de nader in te richten publieke route (na 1 oktober 2015). Daarnaast staat het aanvrager altijd vrij om het toekenningsbesluit van NAM te laten toetsen bij de rechter. Deze geschillenroute zal worden benoemd in de 'validatieprocedure' die op dit moment nog wordt uitgewerkt en zo spoedig mogelijk door

NAM aan de site zal worden gehangen. Deze validatieprocedure zal voor aanvragers schetsen welke stappen doorlopen worden bij de validatie en beoordeling van aanvragen.

Kader

- Aanvulling Bestuursakkoord 'Vertrouwen op herstel, herstel van vertrouwen', 9 februari 2015.
- Programmatische aanpak preventief versterken van stad Groningen (aanvullende afspraken Stad Groningen en EZ), 9 februari 2015.

Mogelijke oplossingen

Nvt

Maatschappelijk draagvlak en participatie

nvt

Financiële consequenties

De regeling wordt niet door of onder verantwoordelijkheid van de gemeente Groningen uitgevoerd en heeft daarmee geen directe consequenties voor de gemeente Groningen. Om hier geen misverstande over te krijgen is dit ook expliciet benoemd in de brief die uitgaat naar bouwers/ontwikkelaars (Bijlage 2).

Overige consequenties

nvt

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

zie 'Aanleiding en doel'

Publiciteit

Zie bijgaande concept brief voor ontwikkelaars/bouwers/investeerders (bijlage 2). Deze brief wordt op het moment van schrijven nog afgestemd met projectpartners NAM en EZ. Gelet op de zich op korte termijn aandiende bouwvak, is het nadrukkelijke oogmerk deze brief (en publicatie in gezinsbode) uiterlijk in week 24 te laten plaatsvinden. Gelet op deze spoed, wordt voorgesteld de verdere uitwerking en afhechting van de brief te mandateren aan de burgmeester en wethouder Van der Schaaf.

Vervolg

Verdere uitwerking van de afspraken uit 'Programmatische aanpak preventief versterken Stad Groningen (9 februari 2015)'. Het betreft onder andere het maken van afspraken over kunstwerken en infrastructuur en grootschalige verbouw.

Bijlagen

Bijlagen:

1. Brief aan de raad (met bijlage)
2. Informatieve brief 'Vergoeding meerkosten aardbevingsbestendige nieuwbouw' voor bouwers/ontwikkelaars, etc.