

Aan Staatssecretaris Mijnbouw, Klimaat, de
heer dr. J.A. Vijlbrief
Korte Voorhout 7
2511 CW DEN HAAG
Via: stasmijnbouw@minezk.nl

Datum : 27 januari 2022

Onderwerp : Reactie op het voorstel voor een aangepaste beleidsregel
vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig
bouwen in Groningen 2022; ook bekend als de
Nieuwbouwregeling.

Geachte heer Vijlbrief,

Hierbij reageren wij op het voorstel voor een aangepaste beleidsregel vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen in Groningen 2022; ook bekend als de Nieuwbouwregeling.

De nieuwe regeling is gebaseerd op het advies van Ecorys (7-12-2020). Vanuit de regio was de gemeente Groningen betrokken bij de totstandkoming van dit advies. Wij kunnen ons vinden in dit advies. U volgt in grote lijnen dit advies. Wij kunnen ons op hoofdlijnen ook vinden in de wijze waarop u dit advies heeft verwerkt in de aangepaste regeling. De nieuwe methodiek doet meer recht aan de daadwerkelijk gemaakte meerkosten om bij nieuwbouw te voldoen aan NPR 9998:2020.

Het advies van Ecorys is opgesteld en verschenen in 2020. De daarin geadviseerde meerkosten voor zowel de ontwerpkosten als de maatregelen zijn gebaseerd op het prijspeil van 2020. U geeft aan dat de vergoedingen bij toekenning geïndexeerd worden vanaf het prijspeil 2020 naar het moment van uitkering.

We adviseren u om bij vaststelling van deze regeling de bedragen reeds te indexeren naar het prijspeil van 2022. Daarmee biedt u bij publicatie helderheid over de dan geldende vergoeding.

Als indexeringsmethodiek verwijst u naar www.bouwkostenindex.nl. Wij adviseren u om de indexering te baseren op de BDB-norm. Deze is in onze ogen meer gangbaar en wordt ook gehanteerd in bijvoorbeeld de gemeentelijke regelingen voor batch 1588.

U wijkt af van het advies van Ecorys ten aanzien van maatwerk boven een bepaalde bouwsom. Wij adviseren u om ook op dit punt het advies te volgen en niet te verwijzen naar de afwijkingsbevoegdheid op grond van 4:48 AWB. Met name in de klassen CC2 en CC3, met zeer uiteenlopende gebouwen en functies, kunnen zich situaties voordoen waarin de standaardvergoeding ontoereikend is. We vinden het noodzakelijk dat er met name daarvoor enige ruimte komt om maatwerk te kunnen toepassen.

Een goed element in de regeling is de aandacht voor kwaliteitsborging van de constructeur in combinatie met het voorstel dat de subsidieverstrekker geen inhoudelijke toets uitvoert. Het is een eenvoudige en doeltreffende vorm van toets- en acceptatiebeleid dat in de versterkingsopgave ook niet zou misstaan. Wel is aandacht nodig voor de verantwoordelijkheden tussen de constructeurs. De hoofdconstructeur is in beginsel hoofdelijk aansprakelijk voor het ontwerp, maar hoe zich dat verhoudt tot de toetsende constructeur en de daaraan gekoppelde subsidievoorwaarde is nu niet duidelijk. Vastleggen van het oordeel van de toetsende constructeur en vasthouden aan de aansprakelijkheid van de hoofdconstructeur geeft voldoende borging. Dit is op een vergelijkbare manier geregeld in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

Het uitgangspunt dat de koper subsidie ontvangt is in onze ogen niet de beste oplossing. Het argument van mogelijke Staatssteun weegt hier naar onze mening te zwaar en dat heeft extra en onnodige juridische en administratieve rompslomp tot gevolg als een projectontwikkelaar of aannemer een woning bouwt voordat deze wordt verkocht. Te overwegen valt om de koper te vervangen door de initiatiefnemer van de nieuwbouw. Een projectontwikkelaar kan dan een aardbevingsbestendige woning verkopen voor de prijs van een niet-aardbevingsbestendige woning. Bij nieuwbouw door corporaties is er in feite ook geen sprake van een koper maar van een initiatiefnemer die tevens (toekomstig) eigenaar is.

Verbouw wordt in de Nieuwbouwregeling uitgesloten. Overwogen kan worden om de Nieuwbouwregeling op dit punt te verruimen. Voorstel is om ingrijpende verbouw, waarbij sprake is van een ingrijpende constructieve wijziging, wel onder de Nieuwbouwregeling te laten vallen. Dat sluit ook aan bij het Bouwbesluit, omdat voor ingrijpende verbouw de nieuwbouweisen gelden. Het voorkomt dat door NCG versterkte woningen de komende generatie 'op slot' zitten omdat de eigenaar financieel een onevenredige financiële inspanning moet leveren om de aardbevingsbestendigheid te behouden.

Wij adviseren u om ruim, en op een uitnodigende en meer stimulerende wijze, aandacht te geven aan deze regeling en daarover brede communicatie te plegen. Niet alleen richting grote bouwende partijen, maar ook richting kleine bouwende partijen en particulieren. De regeling is immers ook van toepassing op constructief zelfstandige aan- en uitbouwen. Voor particuliere zelfbouwers of opdrachtgevers kan de regeling complex overkomen. Daarnaast is er alleen sprake van voldoende dekking van meerkosten als het basisontwerp al rekening houdt met aardbevingsbestendigheid (zoals ook door Ecorys benoemd). In de toelichting op de nieuwbouwregeling kan daar meer aandacht voor komen, bijvoorbeeld door de particuliere initiatiefnemers te attenderen op de begeleiding van een bouwkundig adviseur, waarvoor de kosten worden vergoed.

Tot slot willen wij benadrukken dat wij er vanuit gaan dat de regeling geldig blijft zolang de NPR en de seismische kaart daartoe aanleiding geven. Het gestelde daarover in p. 3 van de toelichting is te speculatief en op dit moment irrelevant.

In de bijlage hebben wij artikelsgewijs nog enkele aanvullende opmerkingen gemaakt.

Hoogachtend,
Namens het Versterkings Overleg Groningen,



Tjeerd van Dekken
Plv. Voorzitter VOG

Bijlage: Aanvullend puntsgewijze opmerkingen:

- Algemeen: een beleidsregel geef invulling een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Gezien het feit dat de regeling verplichtingen bevat voor derden is de term subsidieregeling mogelijk een betere titel voor deze regeling
- Artikel 1 Begripsomschrijving. De Nieuwbouwing is zeer technisch van opzet. Er worden veel technische termen gebruikt die niet allemaal worden omschreven. Geadviseerd wordt om in ieder geval ook de termen CC1a, CC1b, CC2, CC3, 0,05g, q-factor en ductiliteitsklasse te omschrijven.
- Artikel 1. De veiligheidsnorm 1 op 100.000 (Mijnbouwregeling 1.3a.3, lid 1) heeft alleen betrekking te hebben op de aardbevingsbestendigheid. De reguliere constructieve veiligheidsnormen vanuit het Bouwbesluit zijn daarnaast ook op iedere woning van toepassing.
- Artikel 2. We stellen voor om in de toelichting duidelijk te maken dat uitbouwen en aanbouwen die later plaatsvinden bij nieuwbouw die gefinancierd is vanuit het versterkingsprogramma wel onder deze regeling valt
- Artikel 4, lid 6, 7 en 8. Voorstel is om de initiatiefnemer centraal te stellen in plaats van de koper. Dat voorkomt onnodige rompslomp en voorfinanciering van projectontwikkelaars / aannemers. Bovendien sluit initiatiefnemer ook aan bij de begripsdefinitie in de Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Zie ook onze toelichting in de brief.