

ZWART

WIT

**ZWART-WIT BOEK
HEFT IN EIGEN HAND
EIGEN INITIATIEF**

**DE
ANTWOORDEN**

Versie 10-3-2021

Zwart-Wit Boek Pilot Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief

Het is weer een tijd geleden dat jullie van ons gehoord hebben, maar we hebben niet stilgezeten. Integendeel, er is ondertussen best veel voortgang geweest waar we blij mee zijn. Na de overhandiging van ons Zwart- Wit Boek is er op 15 september een bijeenkomst georganiseerd door de NCG met betrokkenen van de NCG, met de Programmadirecteur “Groningen Versterken en Perspectief” van BZK, een aantal bewoners en 4 afgevaardigden van onze Bewonerscontactgroep. Hierbij is gesproken over de gang van zaken, het Zwart-Wit Boek en de dringende behoefte van de bewoners om veel meer duidelijkheid te krijgen over de processen en de kaders. We hebben toen ook de ‘Kaders programma HEFT/EI’ d.d. 15 september 2020 ontvangen. Hierin zijn alle kaders verzameld die in de loop der jaren tot stand zijn gekomen. Deze hebben we bijgevoegd.

Het was een kennismakingsbijeenkomst waarbij ervaringen van de bewoners werden uitgewisseld. We hebben afgesproken dat er een vervolg komt waarbij we elke 4 weken bijeenkomen in een kleinere werkgroep. Deze werkgroep bestaat uit de plaatsvervangend directeur van de NCG, de projectleider Heft-EI, twee bouwbegeleiders, twee bewoners en twee afgevaardigden van de bewonerscontactgroep Heft-EI. Wij zijn daar heel blij mee want het is onze grootste wens om een werkgroep op te zetten waarin iedereen vertegenwoordigd is die betrokken is bij de uitvoering van Heft en EI.

Ons doel is bijna bereikt!

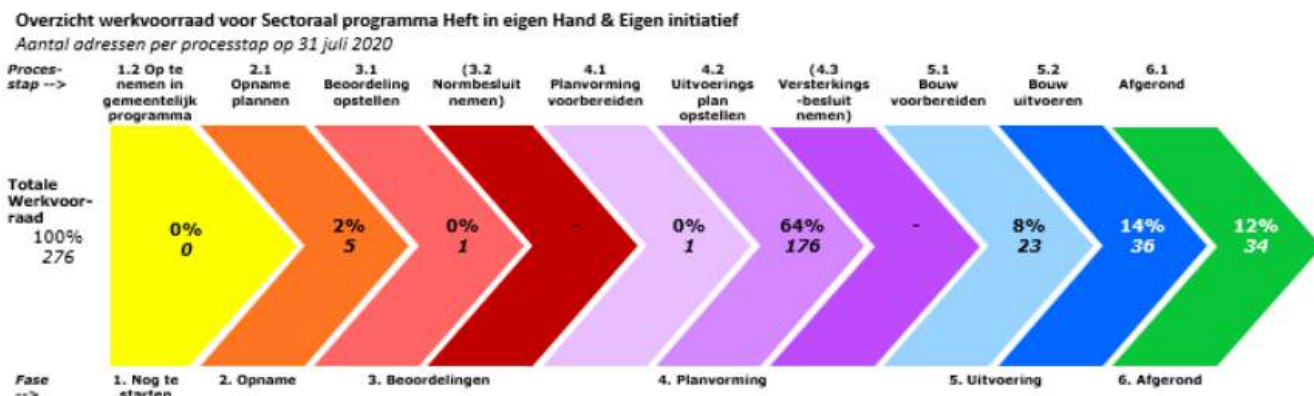
Ons doel om actief betrokken te worden en een werkgroep samen te stellen om gezamenlijk tot eenduidige uitleg van de kaders te komen is hiermee bereikt en daar zijn we heel blij mee. We hebben ondertussen een aantal overleggen gehad en we hebben de antwoorden op diverse vragen met elkaar uitgewerkt. Dat is nog niet zo eenvoudig. Uit de overleggen blijkt dat het best ingewikkeld is om elkaars taal te verstaan, omdat we praten vanuit twee werelden. Maar nadat we elkaar beter gingen begrijpen is iedereen ondertussen overtuigd dat het doel gehaald is om tot constructief en open overleg te komen. Er ontstaat steeds meer verbinding tussen de papieren werkelijkheid en de daadwerkelijke gevolgen daarvan voor de bewoners van Heft en EI. In de inleiding van de kaders staat:

Toepassing van de kaders voor Heft/EI in lopende projecten vraagt om een balans tussen een zo uniform mogelijke toepassing van onderhavige kaders versus maatwerk, specifiek van toepassing op het betreffende project. Oftewel, bij besluitvorming altijd verwijzen naar geldende, uniforme kaders en desgewenst een heldere motivatie geven waarom in dat specifieke geval maatwerk gevraagd wordt.

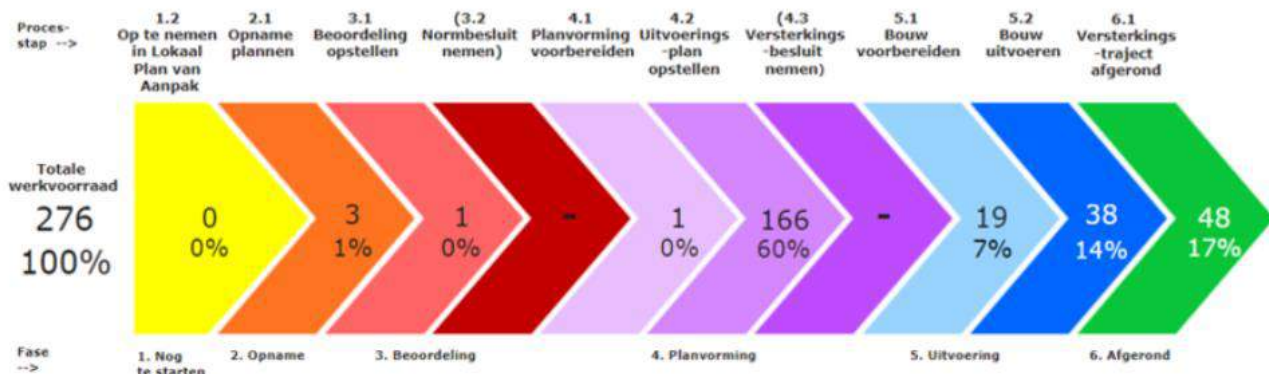
We merken in de gesprekken dat er naast de strikte kaders ruimte is voor maatwerk als dit echt nodig is. Maatwerk gaat echt om individuele situaties en zijn niet toepasbaar op de hele groep. Het gevaar is dat hierdoor willekeur een rol blijft spelen. Het is daarom van groot belang om in goed overleg met de bouwbegeleider heel helder te krijgen hoe de kaders precies moeten worden toegepast en waar en waarom maatwerk nodig is.

We zijn er nog niet maar we zijn wel goed op weg. Een betere uitleg van de kaders is dan ook van groot belang en de NCG is daar zelf ook van doordrongen. Bij elk onderwerp wordt er ook besproken over hoe dit beter gecommuniceerd kan worden. En er zijn al weer nieuwe vragen gerezen waarop ook antwoord zal komen. Zo zal dit Zwart-Wit Boek steeds verder ontwikkelen door vragen en antwoorden toe te blijven voegen.

Ondertussen is er ook een nieuwe tijdlijn waarin de werkvoorraad van Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief is verwerkt. De eerste is de stand van zaken op 31 juli 2020. De tweede is van 31 december 2020.



Overzicht werkvoorraad voor sectoraal programma Heft in eigen Hand & Eigen Initiatief
Aantal adressen per processtap op 31 december 2020



Nu voor veel bewoners de fase van het opstellen van de budgetbegroting en het verkrijgen van de goedkeuring daarvan is aangebroken, verwachten we dat er de komende tijd nog veel vragen zullen komen over de precieze uitleg van de kaders. We zullen die zoveel mogelijk vastleggen en uitwerken voor jullie.

De Bewonerscontactgroep Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief
 Maart 2021

Voor inhoudelijk vragen en opmerkingen inzake het Zwart-Wit Boek overzicht;
 Nicole van Eijkern – nicole@noe-zd.nl – 0612245095

Zwart-Wit Boek Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief:

vragen + antwoorden & problemen + oplossingen

Vraag/Probleem 1: Wat is de status van de Bouwbegeleider?

Wat is zijn positie. In de stukken van de NCG wordt hij steevast gepresenteerd als 'de Bouwbegeleider van de NCG'. Maar wie onderhoudt het dossier en waar? Wat gebeurt er met alle informatie die in het dossier hoort als de Bouwbegeleider zowel met zijn eigen mailadres als zijn mailadres van de NCG werkt? Staan alle specifieke informatie, gespreksverslagen, mail- c.q. telefooncontacten, ed. in het dossier bij de NCG op de server of bij de Bouwbegeleider zelf? Wie is daar verantwoordelijk voor?

Status en rol van de Bouwbegeleider

De bouwbegeleider wordt door de NCG ingezet en is beschikbaar voor de begeleiding van alle werkzaamheden die voortkomen uit de versterkingsopgave. De NCG is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de handelingen van de bouwbegeleider.

Wanneer een woning versterkt wordt dan begeleidt de bouwbegeleider dus ieder aspect van de versterking tot aan oplevering woning, sluiten van het bouwdepot en het afwikkelen van het subsidiebesluit.

Dit traject omvat:

- Opname, beoordeling, vaststelling van de te nemen versterkingsmaatregelen volgens de geldende NPR, uitwerking richting plan van aanpak, uitvoering en oplevering.
- Hij richt het proces in, begeleidt en coacht de particuliere woningbezitter tijdens dit proces. Hier is sprake van een gelijkwaardige positie van de eigenaar, de bouwbegeleider en andere partijen (aannemer, architect, constructeur, ed.). Zij vormen samen het bouwteam.
- Hij borgt het project op inhoud, maakt en bewaakt een planning, raamt het bouwkundige budget en treedt namens de bewoner/eigenaar op als projectleider. Daarbij betreft hij deskundigen in overleg met de eigenaar (die hij checkt op deskundigheid en solvabiliteit) zoals constructeur, architect en aannemer en stuurt deze aan.
- Hij zorgt ervoor dat de bewoner/eigenaar als particulier opdrachtgever die rol kan nemen door deze deskundig te begeleiden en adequaat van passende informatie te voorzien. De bouwbegeleider vormt de verbinding tussen de bewoner/eigenaar en de NCG (met de projectmanager Heft/EI als eerste aanspreekpunt).
- Hij zorgt dat de NCG volledig is aangehaakt gedurende de verschillende fasen van het project.
- Naast de genoemde projectmanager Heft/EI zijn kostendeskundigen, medewerkers control en management relevant voor kaderstelling en besluitvorming.

Als er koppelkansen worden benut door de eigenaar, zoals het realiseren van een aanbouw, dan is de bouwbegeleider voor dat bouwdeel slechts verantwoordelijk voor controle van de veiligheid. Feitelijk betreft dit een toets van de constructie aan de veiligheidsnorm (NPR). De bouwbegeleider zal de bouwwerkzaamheden voor dit deel uiteraard wel meenemen in de algemene werkzaamheden, zoals het toetsen van offertes en bouwtoezicht, maar wat de eigenaar zelf financiert komt voor zijn rekening en risico.

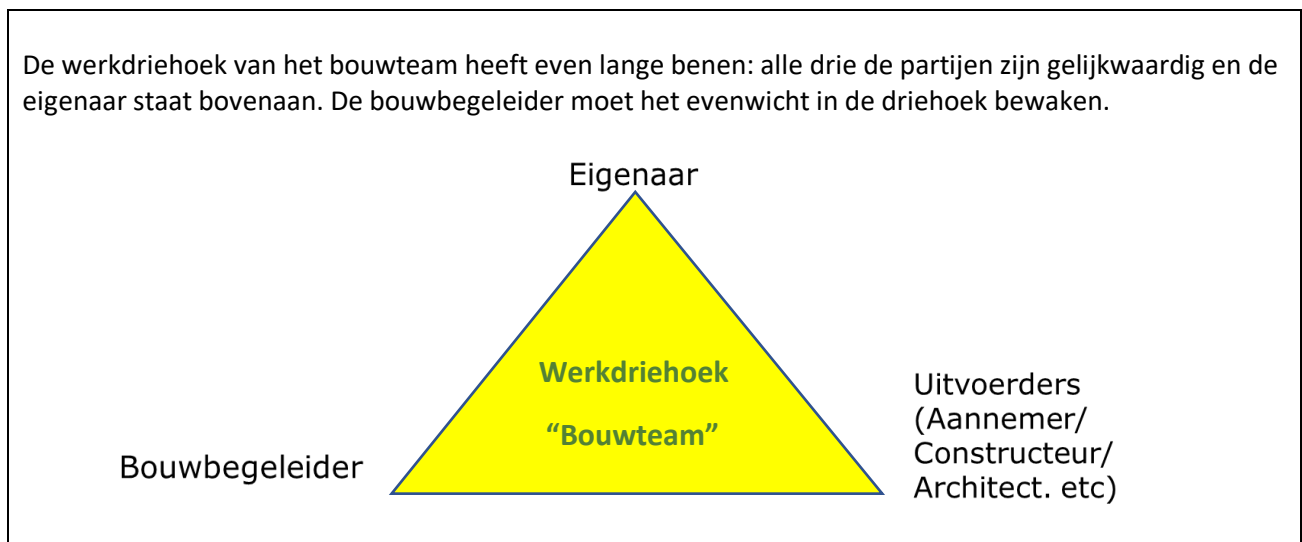
De afspraken die de eigenaar met de bouwbegeleider maakt over de reikwijdte van het bouwkundig toezicht, kunnen worden vastgelegd in een gezamenlijk gespreksverslag. Deze verslagen zijn onderdeel van het proces en de eigenaar kan daaraan rechten ontleen als het gaat om de onderling gemaakte afspraken.

Op grond van de depotovereenkomst-subsidiebesluit controleren de bouwbegeleider en de eigenaar of de werkzaamheden waarvoor facturen worden ingediend zijn uitgevoerd conform de afspraken. Indien de

bouwbegeleider c.q. de eigenaar van mening zijn dat de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden **niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd conform NPR of geldende bouwregelgeving en het bestek, dan keert de notaris het betreffende bedrag niet uit aan de aannemer of leverancier**. De NPR en de geldende bouwregelgeving zien immers toe op de veiligheid van de bewoners. Pas als de uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan de norm kan het bedrag alsnog worden uitgekeerd.

De bouwbegeleider plant daartoe per fase een bouwvergadering en nodigt ook de constructeur uit voor controle van de constructie.

Als het gaat om smaak of gewenst afwerkingsniveau is de bouwbegeleider van NCG hierin geen partij. Van de bouwbegeleider mag wel worden verwacht dat hij wijst op zaken die niet conform de opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd, als het gaat om ontwerp of kwaliteit van de uitvoering.



De dossiervorming

De bouwbegeleider bouwt op een professionele manier het dossier op in de klantensystemen van de NCG en dus niet op de harde schijf van de bouwbegeleider. Dit is verplicht en noodzakelijk om het proces, de privacy en de beveiliging van gegevens te kunnen waarborgen. In het dossier zitten o.a. gespreksverslagen, correspondentie (belnotities, mails, etc), calculaties, offertes, overeenkomsten, facturen, verslagen van bouwvergaderingen, en dergelijke. **De eigenaar heeft altijd inzicht in zijn dossier.**

Bij klachten

De NCG is als opdrachtgever primair verantwoordelijk voor de bouwbegeleider. Hiervoor bestaat ook een klachtenprocedure. Maar natuurlijk is het ook van belang om klachten allereerst met de bouwbegeleider en het bouwteam te bespreken. Het kan voorkomen dat er echt geen 'klik' is c.q. of dat de eigenaar het niet eens is met bepaalde uitlatingen of gedragingen van de bouwbegeleider. Dit kan de eigenaar (vertrouwelijk) bespreken met de programmamanager Arno Gosselink (A.Gosselink@nationaalcoordinatorgroningen.nl). Op de website staat de formele werkwijze hoe een klacht kan worden ingediend.

<https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/over-ons/klachten>

Is het niet meer mogelijk om er samen met bouwbegeleider uit te komen dan wordt er gekeken of er een andere bouwbegeleider kan worden ingezet. Er wordt dan op een respectvolle manier afscheid van elkaar genomen zonder kwaadsprekerij waardoor personen beschadigd kunnen worden. Met reële klachten gaat de NCG zeer zorgvuldig om. De bouwbegeleider is immers het gezicht van de overheid.

Vraag/Probleem 2: Wat zijn de kaders waarmee de Bouwbegeleiders worden geïnstrueerd?

Vanaf het begin met Heft en later met EI zijn de kaders niet duidelijk geweest. Voor Heft waren er weinig kaders omdat dit de pilot was waar EI is uit voor gekomen. Het doel van de pilot Heft was o.a. deze kaders helder te krijgen door het opdoen van ervaring. In de loop der jaren zijn de kaders gewijzigd maar hoe precies is niet altijd even duidelijk. Het levert veel verwarring op en de Bouwbegeleiders interpreteren de kaders ook verschillend. Met de bewoners is dit niet helder gecommuniceerd, behalve dan met een A-4tje voor Heft en een wat uitgebreidere toelichting voor EI. Als nou vervolgens het voor eenieder hetzelfde was dan was het ook goed. Maar dit is niet het geval en geeft veel ruimte voor ongelijke behandeling tussen de deelnemers.

We merken ook dat per 1 januari 2020 (de overgang van NAM/CVW naar de NCG) de kaders ook zijn gewijzigd. Ook voor de Bouwbegeleiders is het blijkbaar niet helemaal duidelijk hoe het anders moet. Het gonst dat BZK de procedure die tm 2019 gold heeft gewijzigd. Echter wat die wijzigingen behelzen is voor ons niet duidelijk. Wel worden deze gewijzigde kaders door de Bouwbegeleiders gebruikt om keuzes af te dwingen bij de bewoner omdat "het allemaal sinds 1 januari een stuk moeilijker is geworden". Er worden over bepaalde kosten door de ene Bouwbegeleider uitspraken gedaan die geheel afwijken van hoe deze kosten bij andere deelnemers in de aanneembegroting c.q. budgetaanvraag worden opgenomen.

De kaders geldend voor Heft en EI

Op 15 september 2020 zijn 'de' kaders voor Heft en EI door de NCG gepubliceerd op hun website.

[Kaders programma Heft in eigen Hand en Eigen Initiatief | Publicatie | Nationaal Coördinator Groningen \(nationaalcoordinatorgroningen.nl\)](#)

Context en uitgangspunten

Het programma Heft in Eigen Hand/Eigen Initiatief kent een lange ontstaansgeschiedenis, ontstaan in de pioniersfase van de NCG. Het versterkingsdossier was een geheel nieuw dossier, nog zonder kaders, bestuurlijke afspraken, zonder ervaringen vanuit het proces. Zowel de pilot Heft (zie later) als het vervolg, EI heeft daarmee het karakter van al werkenderwijs 'het wiel uitvinden'. In een context en omgeving die als verre van stabiel gekenmerkt kan worden, noch binnen NCG noch daarbuiten.

De kaders en werkafspraken zoals hieronder beschreven zijn een combinatie van een neerlegging en vastlegging van eerder gemaakte, relevante kaders en ervaringen uit de praktijk. Alleen de kaders voor de vergoeding van het zelf regelen van tijdelijke huisvesting zijn aangepast en in lijn gebracht met de vergoeding die ook voor andere projecten en programma's geldt. Het is voor deelnemers van Heft/EI nu ook mogelijk gebruik te maken van een tijdelijke woning in een woonpark (de zogenaamde Jan Snel woningen).

Toepassing van de kaders voor Heft/EI in lopende projecten vraagt om een balans tussen een zo uniform mogelijke toepassing van onderhavige kaders versus maatwerk, specifiek van toepassing op het betreffende project. Oftewel, bij besluitvorming altijd verwijzen naar geldende, uniforme kaders en desgewenst een heldere motivatie geven waarom in dat specifieke geval maatwerk gevraagd wordt.

Kaders Heft-Ei hebben hun basis in de algemene kaders Versterken. Deze zijn onverminderd van toepassing op Heft-EI projecten tenzij anders in de kaders Heft-EI aangegeven. Voor gebruik in de praktijk geldt de volgende afweging, in volgorde van prioriteit genoemd:

- **Algemene Kaders Versterken.** Deze zijn van toepassing tenzij expliciet anders in kaders Heft-EI is vastgelegd. De algemene kaders kunnen wijzigen (besluit management NCG). Tenzij anders wordt besloten zijn deze wijzigingen ook op de projecten Heft-EI van toepassing.
- **Kaders Heft/EI.** Voor zover Kaders Versterken niet voorzien in Heft/EI projecten c.q. waar expliciet uitzonderingen van toepassing zijn, gelden deze kaders.
- **Maatwerk.** Afwijkingen van bovengenoemde kaders. Alleen waar het niet anders kan en altijd gemotiveerd. Maatwerk kan zijn basis hebben in eerder gedane toezeggingen (indien mogelijk schriftelijk vastgelegd), redelijkerwijs gewekte verwachtingen, persoonlijke omstandigheden van de betrokkene. Maatwerk is nooit een doel op zich!

Voor het in kaart brengen van de Kaders Heft-EI dd 15 september 2020 heeft de NCG alle regelingen en afspraken uit de afgelopen jaren bij elkaar in één document vastgelegd. De wijzigingen die er per 1 januari 2020 zijn hebben met name betrekking op de overgang van de uitvoering van de versterking van de NAM/CVW naar de overheid. Hierdoor is het privaatrecht niet meer van toepassing maar het publiekrecht. De overheid moet aan allerlei wettelijke vereisten voldoen die voor de NAM/CVW niet golden.

Dit heeft als gevolg dat een aantal processen/regelingen veranderen. Zoals bijvoorbeeld:

- De controle van de begroting wordt niet meer door het CVW gedaan maar door de afdeling Cost Control. De afdeling Cost Control stelt een advies op richting de directie. Hiervoor geldt nu het 4-ogen principe. De bouwbegeleider is en blijft verantwoordelijk voor het opstellen van een kwalitatief goede kostenbegroting/budgetaanvraag. De kostendeskundige denkt en werkt kritisch mee en draagt daarmee bij aan de gevraagde kwaliteit. De kostendeskundige stelt zelf geen schaduwbegroting op. (Zie ook vraag/probleem 4)
- Eerder was er alleen sprake van een bouwdepotovereenkomst en werd het geld van het versterkingsbudget door de NAM in depot bij de notaris gestort. De overheid mag dit niet doen, zij kunnen het geld alleen verstrekken door middel van een subsidieregeling. Hiervoor is een regeling vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welke is op 30 september 2020 is gepubliceerd met nummer 2020-0000571667. (Zie ook vraag/probleem 5)
- Wat ook gewijzigd is dat de taxatie voor de marktwaarde alleen nog door twee onafhankelijke taxateurs mag worden gedaan. Ook de manier van het bepalen van de herbouwwaarde is aangepast, er wordt niet meer met kuubprijzen gewerkt. (Zie ook vraag/probleem 6)
- Voor een aantal vergoedingen zijn er wijzigingen doorgevoerd in de bijkomende kosten zoals vergoeding voor tijdelijke huisvesting, inkomstenderving, nutskosten ed. (Zie ook vraag/probleem 9)

Belangrijk voor Heft-Ei is de specifieke omschrijving van **Maatwerk**. Er mag echt wel afgeweken worden van de kaders als dit echt niet anders kan en als dit goed wordt onderbouwd. De bouwbegeleider kan dit voorleggen aan het management en die beslissen daar uiteindelijk over.

Maatwerk kan ook onderbouwd worden door eerder gedane toezeggingen op te nemen (indien mogelijk schriftelijk vastgelegd), gebaseerd op redelijkerwijs gewekte verwachtingen en persoonlijke omstandigheden van de betrokkene. Let wel: maatwerk is nooit een doel op zich!

De beschrijvingen van deze gepubliceerde kaders zijn niet altijd even duidelijk of makkelijk te begrijpen. De NCG werkt eraan om de kaders op een heldere manier te presenteren. Dat wordt op dit moment verder uitgewerkt.

De vragen in dit Zwart-Wit Boek beantwoorden we door zoveel mogelijk deze kaders van 15 september 2020 over te nemen en te verduidelijken. De NCG verwijst ook naar de Algemene Kaders Versterken. Deze zijn niet expliciet op de site van de NCG te vinden. Ze zijn als bijlage een onderdeel van de MeerJarenProgramma-brief van de NCG dd. 7-12-2017. In deze Kaders Uitvoering Versterking zijn afspraken vastgelegd over de uitvoering door NAM/CVW – Centrum Veilig Wonen – welke tot 1 januari 2020 verantwoordelijk was voor de uitvoering van de versterking. Omdat de uitvoering per 1 januari 2020 geheel onder de verantwoordelijkheid van de NCG is moet dit document nog worden aangepast aan de huidige situatie maar dat doet niets af aan de kaders die erin staan uitgewerkt. **Gemaakte afspraken van voor 1 januari 2020 worden gerespecteerd.**

Vraag/Probleem 3: De kosten van sloop-nieuwbouw blijken vaak hoger te zijn dan eerder begroot!

De laatste maanden wordt steeds duidelijker dat veel bewoners kampen met het probleem dat de kosten van sloop-nieuwbouw veel hoger uitpakken dan oorspronkelijk verwacht. Op basis van het versterkingsadvies wordt een calculatie gemaakt van de versterkingskosten. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat versterkingsbegrotingen niet altijd afdoende zijn omdat tijdens de uitvoering van de versterking onvoorziene zaken opkomen die uit oogpunt van de veiligheid opgelost moeten worden. Het komt regelmatig voor dat de versterkingsbegroting behoorlijk wordt overschreden. En dat terwijl de initiële versterkingsbegroting mede bepaald of sloop-nieuwbouw aan de orde is.

De uitkomst van de versterkingscalculatie wordt gebruikt in de berekening/bepaling of het voordeliger is om voor sloop-nieuwbouw te kiezen. De architecten krijgen van de Bouwbegeleider de opdracht om, in samenspraak met de bewoner, een aardbevingsbestendig huis te ontwerpen wat qua kosten niet duurder mag zijn dan de versterkingsbegroting c.q. de herbouwwaarde. Mochten er specifieke bewonerswensen zijn dan kunnen die worden toegevoegd aan het ontwerp. De kosten van de uitvoering hiervan zijn dan voor de bewoner. De zogenaamde koppelkansen.

Vervolgens gaat de aannemer een begroting maken gebaseerd op de tekeningen. Dit traject kost vaak jaren en gebleken is dat in een flink aantal gevallen de aanneemsom veel hoger uitkomt dan oorspronkelijk geraamd. Of te wel het huis "is te duur" ten opzichte van de versterkingsbegroting. Dit komt mede omdat de nieuwbouwkosten de laatste jaren enorm zijn gestegen. Maar ook omdat de ramingen niet compleet blijken te zijn. Vaak blijkt ook dat het uiteindelijk ook duurder is omdat er nog van alles moet worden afgewerkt, dit moet de bewoner dan zelf betalen maar die is zich vaak niet zo bewust van de kosten hiervan. Je kan vervolgens dan alsnog kiezen om te gaan versterken. Maar als je huis al ernstig is beschadigd c.q. de versterkingsmaatregelen ten koste gaan van je oorspronkelijke ruimte en comfort dan kan je niet alsnog kiezen voor versterken. Dus moet je of ineens bij gaan betalen (wat veel mensen simpelweg niet kunnen) c.q. een kleiner huis laten bouwen c.q. een heleboel zelf gaan doen in de afwerking. Hierdoor kan een patstelling ontstaan, tussen de NCG en de bewoner die lastig op te lossen is, met ernstige vertragingen als gevolg.

Het is een groot probleem dat er niet goed is/wordt gecommuniceerd hoe de hele budgetbegroting tot stand komt. Bij Vraag/Probleem 6 is een uitgebreide toelichting te vinden hoe dit werkt.

Omdat de versterkingsbegrotingen vaak al van jaren terug zijn is het zeker mogelijk om die te **indexeren**.

Ook is het heel belangrijk om de versterkingsbegroting zo compleet mogelijk te laten calculeren en vervolgens zo snel mogelijk vast te laten stellen door de NCG. **Want zolang dit niet is vastgesteld is het versterkingsbudget niet zeker**. De afdeling Cost Control zal deze calculatie nog beoordelen op marktconformiteit. Als het sloop-nieuwbouwbudget op een niet vastgestelde versterkingsbegroting is gebaseerd kan je tegen de nare verrassing aanlopen dat deze lager wordt vastgesteld en je uitgangspunt dus niet meer klopt.

Het idee dat je voor je versterkingsbudget een soortgelijk huis kan terugbouwen dat je had is in de praktijk vaak niet haalbaar. De prijzen zijn de laatste jaren fors gestegen en de nieuwbouw- en duurzaamheidseisen zijn ook behoorlijk hoog. Er moet door de architect en de aannemer al in een vroeg stadium gekeken worden of een ontwerp wel haalbaar is. En niet pas als het al te laat is. **Dus zorg voor een goed gecalculeerde vastgestelde versterkingsbegroting die zo realistisch mogelijk is**. Dat betekent ook dat bij onderzoek als de woning wordt gescand en opgenomen dat je zoveel mogelijk overal onder en achter moet kijken zodat de versterkingskosten zo reëel mogelijk worden berekend.

Vraag/Probleem 4: Hoe bepaal je of de prijzen van de aannemer marktconform zijn?

Als de budgetaanvraag dan eindelijk klaar is en de Bouwbegeleider dit heeft ingediend, dan wordt deze gecontroleerd door de afdeling Cost Control van NCG/BZK. Op zich prima natuurlijk. Het is altijd prettig als er nog een iemand neutraal naar kijkt die niet in het proces betrokken is geweest.

Echter bij Cost Control hebben ze de behoefte om zich te laten gelden. Was het CVW al een drama, Cost Control doet er nog een schepje bovenop.

De discussie zou moeten gaan over marktconformiteit maar gaat feitelijk over “het kan goedkoper”. En dat is nu juist niet de bedoeling. Immers de Bouwbegeleider, de bewoner, de architect, de constructeur, de aannemer en zijn onderaannemers hebben zich al uitvoerig over alle kostenposten gebogen. Vaak ook om de kosten naar beneden te krijgen omdat anders niet onder de grens van de versterkingsbegroting uit kan worden gekomen, mede door de enorme prijsstijgingen van de afgelopen jaren. De Bouwbegeleider is al gedrild door jaren ervaring met het Nam/CVW, “we moeten het wel kunnen verkopen aan de NAM/CVW” of “dit gaan ze niet accepteren” zijn zomaar een uitspraken die vaak werden gedaan.

Er is daar dan de nu discussie met Cost Control voor in de plaats gekomen. Die kan weken tot maanden duren omdat ze bij Cost Control een soort vetorecht blijken te hebben; als zij niet akkoord gaan kan je niet verder.

De NCG laat weten dat ze ondertussen veel meer ervaring en inzage hebben in marktconformiteit. De kostendeskundigen van Cost Control werken nu veel meer volgens de kaders is ons verzekerd. In uitzonderlijke situaties kan het nodig zijn om 2 offertes aan te leveren omdat het dan om niet veel voorkomende situaties gaat. Maar over het algemeen is dat niet meer nodig.

Op pagina 16 en 17 van de Kaders Heft-EI dd 15 september 2020 staat het ‘Werkproces Kostenreview’ uitgewerkt. Daar waar eerder de NAM/CVW de begrotingen beoordeelden met een doel om zoveel mogelijk te bezuinigen heeft de NCG te maken met het publiekrechtelijke 4 ogen principe.

De kostendeskundigen, reviewen nu de budgetbegroting op marktconformiteit. Dat betekent dat er niet wordt gekeken of het goedkoper kan!

- *De bouwbegeleider is, vanuit zijn professionaliteit verantwoordelijk voor het correct en conform kaders opstellen van een budgetaanvraag. T.b.v. de benodigde maatregelen wordt per adres bepaald welk budget daartoe benodigd is. De bouwbegeleider laat daartoe een (open) kostenbegroting opstellen. De bouwbegeleider bundelt al deze elementen in een totaalbegroting. In nauw overleg met eigenaar. Hij maakt daarbij gebruik van externe partijen zoals constructeur, aannemer, taxateur of anderen naar behoefte. Dit wordt op regelniveau vastgelegd in een open begroting. In een eenduidig en uniform format. Dit format (de samenvatting) dient als onderligger voor besluitvorming. Projectleider HEFT/EI stelt vast welk format wordt gebruikt.*
- *Uitgangspunt is dat de bouwbegeleider verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een kwalitatief goede kostenbegroting/budgetaanvraag. De kostendeskundige denkt en werkt kritisch mee en draagt daarmee bij aan de gevraagde kwaliteit. De kostendeskundige stelt zelf geen schaduwbegroting op.*
- *Uitgangspunt voor de second-opinion (vier ogen principe) is het voorkomen van fouten, mede bewaken van een NCG uniforme aanpak en vaststellen van eventuele grote risico's. Voor zowel bewoner als NCG. Daarmee biedt een review ook een extra zekerheid voor de bewoner en bouwbegeleider.*

- *De bouwbegeleider zorgt ervoor dat de NCG kostendeskundige tijdig de juiste stukken ontvangt. In ieder geval de open begroting. Waar nodig kan de kostendeskundige om onderliggende offertes vragen. Het is aan de professionaliteit van bouwbegeleider en kostendeskundige om te bepalen waar dat nodig is. Denk daarbij aan situaties met forse bedragen, risico's, bijzonderheden in het project.*
- *De bouwbegeleider wijst de kostendeskundige proactief en tijdig op bijzonderheden in het project. En geeft daarop een korte (schriftelijke toelichting). Denk daarbij aan bijv. afwijkingen van gebruikelijke kengetallen in de bouw. De kostendeskundige neemt contact op met de bouwbegeleider bij onduidelijkheden. De kostendeskundige geeft een onderbouwd advies op de budgetaanvraag. En denkt/werkt mee aan een oplossing indien nodig. Dit advies is zwaarwegend maar niet bindend. De bouwbegeleider kan ervoor kiezen om gemotiveerd af te wijken. Afwijkingen worden vervolgens aan management NCG in het PO (= Productie Overleg) voorgelegd.*
- *Bouwkundige en kostendeskundige werken samen als een team met daarbinnen ieder hun eigen (professionele) verantwoordelijkheid. Bij onduidelijkheden, complexere punten, bel elkaar of plan een overleg in. Het is geen kwestie van gelijk krijgen maar gezamenlijk werken aan een goede raming.*
- *Ten behoeve van de budgetaanvraag wordt er een aannemersbegroting opgesteld. Het streven is om de kostendeskundige hier vroegtijdig bij te betrekken, uiterlijk 3 weken voor het indienen van de budgetaanvraag. Uiteraard houdt de bouwbegeleiders de verantwoordelijkheid tot het opstellen van een correcte raming. Daarmee kan het proces van de budgetaanvraag vlotter verlopen. In principe vormt de bouwbegeleider, met advies van kostendeskundige, zijn oordeel alvorens de budgetraming met de bewoner wordt gedeeld (ter voorkomen van onterechte verwachtingen).*
- *T.b.v. de sturing van de projecten stelt de projectleider HEFT/EI een mijlpalenplanning op. Deze wordt gedeeld met de kostendeskundigen. Daarmee krijgen deze zicht op de werklust. T.b.v. van het proces kostenreview maakt de projectleider HEFT/EI afspraken met de kostendeskundige over doorlooptijden van de review.*

Oftewel de kostendeskundige heeft geen vetorecht maar een adviserende rol!

De bouwbegeleiders hebben onderling ook regelmatig overleg over de begrotingen en toetsen elkaar. Het zou goed zijn om de kostendeskundigen zo vroeg mogelijk in het proces te betrekken om die adviserende rol in te zetten tijdens het proces in plaats van aan het eind. Dat kan de bouwbegeleider al vroeg inzicht geven in de marktconformiteit en uitvoerbaarheid van de begroting. Als de bouwbegeleider vindt dat er zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van het advies van de kostendeskundigen en hij geeft daar een goede onderbouwing bij dan kan hij de kostendeskundige passeren door dit voorleggen bij het management van de NCG. Zij beoordelen of de bouwbegeleider dit op een juiste wijze heeft gedaan en geven dan vervolgens een wel of geen akkoord op de budgetbegroting.

Als een bouwbegeleider stelt dat hij zonder de toestemming van de kostendeskundige niets kan dan is dat dus niet terecht. Hij is verantwoordelijk voor een goed opgestelde en onderbouwde budgetaanvraag. Dus ga inhoudelijk het gesprek aan en probeer goed duidelijk te krijgen waarom een bouwbegeleider stelt 'dat hij iets niet kan verkopen aan de kostendeskundigen van Cost Control'. Vraag om een kopie van de concept budgetaanvraag zodat je controleren hoe deze tot stand komt.

Vraag/Probleem 5: Waarom is er geen standaard Bouwdepotovereenkomst?

Eind vorig jaar is door Bea Blokhuis, samen met de Vereniging Eigen Huis, de NCG en BZK uitgebreid gewerkt aan een depotovereenkomst die voor beide partijen passend was en als voorbeeld diende voor de andere deelnemers. Haar depotovereenkomst is ook gedeeld in de groep. Echter gebleken is dat er aanpassingen zijn geweest aan de depotovereenkomst zonder overleg met de bewoners.

Een van de aanpassingen betreft de werkzaamheden van de Bouwbegeleider. Die zijn minder concreet vastgelegd. De depotovereenkomst is het enige juridische stuk waar je als bewoner samen met de NCG tekent voor de voorwaarden om het aanneembegrotingsdeel van de NCG te ontvangen en te laten betalen door de notaris aan de aannemer. Als je huis eenmaal gestript of gesloopt is en er ontstaan problemen dan wel meningsverschillen dan heb je enorm probleem als de afspraken niet goed zijn vastgelegd.

De bouwdepotovereenkomst en het subsidiebesluit

Door het publiceren van de Kaders Heft en EI dd 15-09-2020 is de rol van de bouwbegeleider veel duidelijker geworden. Bij Vraag/Probleem 1 staat zijn rol uitvoerig omschreven. Dit hoeft dus niet meer in het bouwdepot te worden verwerkt. **Specifiek afspraken die je samen met de bouwbegeleider maakt zijn bindend. Dus leg ze ook goed samen vast!**

Eerder was er alleen sprake van een bouwdepotovereenkomst en werd het geld van het versterkingsbudget door de NAM in depot bij de notaris gestort. De overheid mag dit niet doen, zij kunnen per 1 oktober 2020 het geld alleen verstrekken door middel van een **subsidieregeling**. Hiervoor is een regeling vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties welke is op 30 september 2020 is gepubliceerd met nummer 2020-0000571667.

De subsidieregeling voor Heft en EI werkt zal geen grote impact hebben op het proces. Het is een formalisering van het financieringstraject. De gemaakte afspraken worden in de subsidieaanvraag vastgelegd en de eigenaar moet deze ondertekenen. **De bouwbegeleider zorgt voor de aanvraag van de subsidie en dat alle gegevens juist zijn ingevuld.**

Voor Heft en EI geldt dat er 1 bedrag wordt aangevraagd en in depot wordt gestort. Dit bedrag is opgebouwd uit 3 onderliggen de subsidiestromen: Versterking/Sloop-Nieuwbouw, tijdelijke huisvesting en persoonlijke vergoedingen.

Ook is er voor Heft en EI is geen sprake van een vaststellingsovereenkomst maar een depotovereenkomst met een goed gekeurde budget aanvraag. Nadat de subsidie is verleend kan BZK de gelden verstrekken en wordt het depotdeel gestort naar de depotrekening bij de notaris.

Er wordt gewerkt met een vaste basis depotovereenkomst. De NCG heeft laten weten dat dit enigszins zal afwijken van het huidige model wat wordt gebruikt. Het moet ook worden aangepast zodat het aansluit met de subsidieregeling. Daarbij wordt Vereniging Eigen Huis, notarissen en de maatschappelijke organisaties betrokken.

Vraag/Probleem 6: Bepaling van de herbouwwaarde: Waarom wordt er gerekend met kuubprijzen en waar zijn die op gebaseerd? Hoe komt een begroting tot stand?

Als je een standaard nieuw huis bouwt dan is het logisch om met kuubprijzen te werken om de herbouwwaarde te berekenen. Echter dit is bij sloop-nieuwbouw voor met name EI een bottleneck gebleken. Ten eerste omdat de Kuubprijs waarmee gerekend wordt te laag is ingeschat. Dus als er sprake is van sloop-nieuwbouw dan wordt op basis van de kuubprijs berekend wat dit zal kosten. Echter dit blijkt in de praktijk geregeld veel duurder te zijn. Uit wordt gegaan van € 500-600 per kuub maar het blijkt € 750-850 per kuub te zijn.

Ten tweede omdat hier geldt dat je voor je het weet appels met peren vergelijkt. Immers wat zit er dan precies in die kuubprijs? Niet alle situaties zijn gelijk, zowel aanpak, fundering, ondergrond, bereikbaarheid, afwerking, etc. kunnen heel verschillend zijn.

Er wordt niet meer met kuubprijzen gewerkt!

De NCG stelt een volledige versterkingsbegroting op t.b.v. van het versterkingsadvies. Deze is uitgewerkt met de daadwerkelijk kosten die passend zijn bij de situatie van de woning. Mocht vervolgens de optie voor sloop-nieuwbouw in beeld komen dan wordt (alleen bij EI) de herbouwwaarde van de woning berekend.

Eerder werd het berekenen van de herbouwwaarde door de NCG gedaan op basis van het model van de bond van verzekeraars. Dit model gaat uit van de kuubprijs per soort pand. Daarop werden dan door de NCG allerlei correcties gedaan die de specifieke situatie van de woning moesten invullen. Deze methodiek bleek te grof en wordt niet meer gebruikt.

In het document **Kaders Heft-EI staan op pagina 8 tm pagina 11 de kaders voor de budgetbepaling** uitgewerkt. Belangrijke wijziging is dat de taxatie van de marktwaarde/economische (opstalwaarde) waarde alleen nog door twee onafhankelijke taxateurs mag worden gedaan. In de praktijk blijkt dit overigens niet vaak meer te worden toegepast, eigenlijk komt dit vooral voor bij koopinstrument.

Voor Heft in Eigen Hand gelden de volgende afwegingen:

- Voor Heft is de regel dat de kosten voor bouwkundig versterken mogen nooit hoger zijn dan 150% van de herbouwwaarde niet van toepassing. Eigenlijk is er geen plafond, wat moet dat moet. Dit komt omdat Heft een pilot is waar in 2016 de nodige ervaring mee moest worden opgedaan en er toen nog geen kaders waren vastgesteld. Die zouden we met elkaar ontwikkelen.
- De afweging dat de investeringskosten c.q. de herbouwwaarde maximaal 150% van de economische opstalwaarde mogen zijn is ook niet van toepassing, evenmin als de toepassing van de afwegingsscenario's zoals die bij EI gelden.
- Sloop-nieuwbouw is mogelijk, mits de kosten niet meer bedragen dan het geraamde bedrag van bouwkundig versterken. Dit betreft dan wel de totale *investeringskosten* (voorbereidingskosten + aanneemsom + overige kosten) Bewoner/eigenaar heeft de ruimte om die keuze te maken. Dat maakt dat het voor Heft niet relevant is of er een gebouw met al dan niet vergelijkbare afmetingen dan het bestaande wordt teruggebouwd.
- Maatgevend is en blijft alleen het vastgestelde Bouwkundigversterkingsbudget. Eén op één terugbouwen kan niet altijd voor dit bedrag.

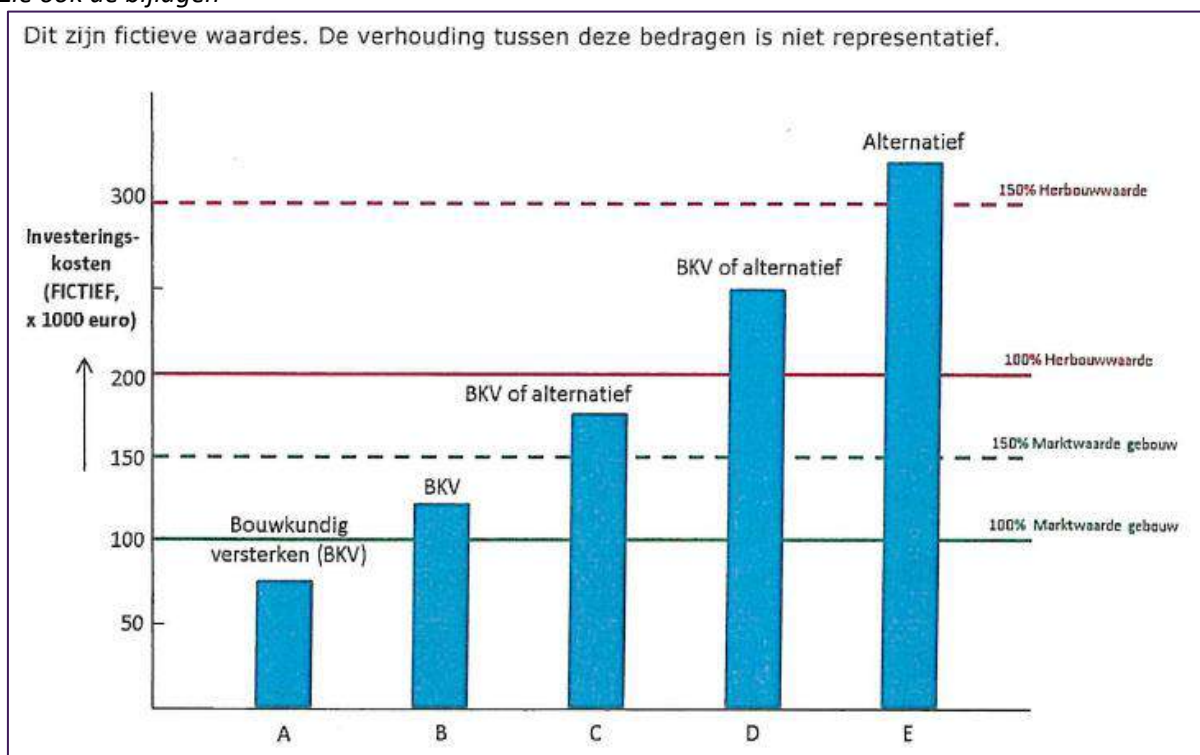
Alternatieven mogen niet duurder uitvallen dan genoemd budget. Of, als bewoner dit wel wenst, wordt dit alleen toegestaan met een eigen bijdrage van de bewoner/eigenaar. Dit geldt ook voor extra wensen tijdens de uitvoering.

Voor Eigen Initiatief gelden de volgende afwegingen:

- De kosten voor bouwkundig versterken mogen nooit hoger zijn dan 150% van de *herbouwwaarde*. Dit geldt niet voor monumenten, karakteristieke panden c.q. beeldbepalende panden.
- De afspraak is dat na het bouwkundig versterken de woning dezelfde sfeer en uitstraling heeft. Dit is overigens niet altijd haalbaar omdat bijvoorbeeld door het plaatsten van HSB-wanden en extra lagen over de vloeren vertrekken kleiner kunnen maken, en sierlijsten en sfeervolle plafonds vaak verloren gaan. Samen met de bouwbegeleider wordt er dan naar passende oplossingen gezocht die zorgvuldig zal worden vastgelegd.
- Als de kosten voor bouwkundig versterken hoger zijn dan 150% van de *economische opstalwaarde* (= de woning zonder overige gebouwen en grond) mag de bewoner kiezen voor sloop-nieuwbouw.
- Het berekende versterkingsbudget is dan het maximale budget voor sloop-nieuwbouw tenzij dit hoger is dan 100% van de herbouwwaarde. Dan mag je voor maximaal 100% van de herbouwwaarde een nieuw huis terugbouwen. Maar let wel het is vaak zo dat het één op één terugbouwen van wat je had niet altijd kan voor dit bedrag. Je kan dan bijvoorbeeld kleiner terugbouwen, zelf geld bijleggen, andere materialen gebruiken, etc.

De NCG heeft een kostenmodel ontwikkeld om in eerste instantie in een vroeg stadium een globale raming van de herbouwwaarde te maken ten behoeve van de scenario-afweging; wordt het bouwkundig versterken of sloop-nieuwbouw. Als uit deze raming blijkt dat de afweging tussen bouwkundig versterken of sloop-nieuwbouw dicht bij elkaar ligt dan wordt de herbouwwaarde nauwkeurig berekend. Er wordt dan een uitgebreidere calculatie gemaakt waarbij er op het adres ook een opname wordt gedaan van de afwerking van de woning. Hiermee wordt dan een definitieve berekening gemaakt van de Herbouwwaarde waar de keuze voor bouwkundig versterken of sloop-nieuwbouw mee onderbouwd kan worden.

Voor de afwegingskaders van EI zijn er een aantal visuele overzichten gemaakt zoals onderstaand. Zie ook de bijlagen



Het opstellen van de begrotingen

De opbouw van de Budgetbegrotingen lijkt relatief eenvoudig maar dat is het niet. Een belangrijke bottleneck is de uitwerking hiervan. Er is nogal eens sprake van een discussie over welke kosten vergoed worden en bij welk onderdeel van de begroting deze kosten behoren. Met de uitgeschreven begrotingen op de volgende pagina's weet je in ieder geval met wat voor kosten je te maken kan krijgen en hoe die opgenomen worden in de begrotingen.

Vanaf het begin van de pilot Heft en later bij EI is er gesproken over dat je **terugkrijgt wat je had; het like-for-like principe**. Dit is echter niet altijd zo letterlijk te nemen; er wordt wel zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Er wordt gekeken naar sfeer en uitstaling, (bouwkundige) bijzonderheden, afwerkingsniveau, het aantal vierkante meters, en dergelijke. Als er heel ingrijpend versterkt of zelfs gesloopt moet worden dan is dat niet altijd één op één realiseerbaar. Dat kan zijn omdat het eenvoudigweg niet kan, omdat het niet meer past, omdat het door de bouw- en regelgeving c.q. duurzaamheidswensen/eisen niet mogelijk is, etc. Maar wat het kost speelt ook een rol. Er zijn grenzen aan de financiële mogelijkheden.

Bij Heft in Eigen Hand heeft het bedrag van de bouwkundige versterking van de woning geen directe grens, wat nodig is wordt gedaan. Het vastgestelde versterkingsbudget is tevens het bedrag waarvoor je nieuw kan bouwen.

Bij Eigen Initiatief mogen de versterkingskosten niet hoger zijn dan 150% van de herbouwwaarde (tenzij de woning een monument oid is). Als dan sloop-nieuwbouw een optie is dan mogen de nieuwbouwkosten niet hoger zijn dan de herbouwwaarde.

Dit levert een spanningsveld op bij de interpretatie van wat je had krijg je terug.

De begroting wordt ingedeeld in 4 onderdelen en daarmee aangepast aan de regeling die is opgesteld voor de subsidieverstrekking.

Onderdeel 1 is de voorbereiding en ontwerpfase. In deze fase worden alle kosten gemaakt die nodig zijn om de complete versterkingsbegroting te kunnen maken en de eventuele herbouwbegroting c.q. sloop-nieuwbouwbegroting. Als alle keuzes zijn gemaakt en uitgewerkt dan eindigt deze fase met het opstellen van de budgetaanvraag. In de budgetaanvraag komen alleen nog kosten te staan die nog daadwerkelijk gemaakt gaan worden in de uitvoeringsfase en waar de subsidie voor moet worden aangevraagd.

De formele benaming van deze fase is "Onderzoek en normeringsfase" (O&N) waar het Versterkingsadvies (VA) uit voortkomt en het definitieve budget wordt bepaald.

Onderdeel 2 is de uitvoeringsfase van het bouwkundig versterking of de sloop-nieuwbouw. Deze kosten betreffen de aanneemsom minus de eventuele eigen bijdrage van de bewoner inzake de bewonerswensen. Een aanvullende architect- en constructeurskosten die eventueel tijdens de uitvoering noodzakelijk zijn.

Onderdeel 3 zijn de overige kosten, de tijdelijke huisvestingskosten en de persoonlijke onkostenvergoedingen.

Onderdeel 4 is de post van 5% of 10% onvoorzien berekent over het totale budget. Dan wordt over de totale som 21% btw berekend.

De budgetregels in de bouwkundige begroting zijn geormerkte begrotingsposten. Schuiven tussen deze posten is niet toegestaan. Er kan bijvoorbeeld geen bouwkundig budget voor de tuin worden gebruikt, of budget tijdelijke huisvesting voor bouwkundige wensen. Schuiven binnen een begrotingspost blijft mogelijk (bijv. binnen een aannemerspost: meer/minder werk).

Op de volgende pagina's staan de opbouw van de versterkings- c.q. sloopnieuwbouwbegroting en herbouwwaardebegroting zoals die worden gebruikt uitgeschreven. Hierin staan de meeste kosten waar je mee te maken kan krijgen in dit proces. Al de kosten die in deze begroting staan vallen onder de subsidieregeling. Daarna zie je begrotingsopstelling voor Sloop-Nieuwbouw die de NCG gebruikt, uitgewerkt in een conceptversie. Voor de meeste posten is dit ook de opbouw voor de versterkingsbegroting.

Heft-EI opbouw Budgetbegroting tbv bepaling totale investeringskosten

1. Voorbereidingskosten / ontwerpfase - vergunningaanvraag:

- * architect - tekenwerk ontwerp woning
- * constructeur - berekeningen tbv constructie
- * sondering - bodemonderzoek
- * schoon grond verklaring
- * taxatiekosten
- * asbestinventarisatie onderzoek
- * archeologische inventarisatie
- * natuuronderzoek en natuurvrij maken
- * afsluitkosten nutsvoorzieningen
- * leges

2. Uitvoeringsfase / Bouwkundige Versterkingskosten of Sloop-nieuwbouwkosten

- * offerte van de aannemer of berekening calculator
- * minus bewonerswensen, deze moet de bewoner zelf financieren
- * architectkosten c.q. constructeurskosten inzake de uitvoering

3. Uitvoeringsfase / overige kosten (zie ook Vraag/Probleem 9):

- * kosten verwerken in de woning van mitigerende maatregelen
- * asbestverwijdering
- * uitvoering archeologisch onderzoek
- * Verhuiskosten naar wisselwoning en vice versa + opslagkosten
- * Huur wisselwoning of vanaf 1-7-2020 een lumpsumvergoeding als je het zelf regelt
- * Herinrichtingskosten, ed.
- * Tuinherstel en bestrating na versterking
- * Diverse persoonlijke onkostenvergoedingen

4. Post onvoorzien

Bovengenoemde kosten worden zonder btw opgenomen. Over het totaalbedrag van deze posten wordt er nog een post onvoorzien berekend van 10% bij versterken en 5% bij sloop-nieuwbouw.

Totale investeringskosten

Over het eindtotaal wordt 21% btw berekend en dan weet je wat de totale *investeringskosten* zijn.

Eigen Initiatief bepaling HERBOUWWAARDE volgens de vastgestelde kaders versterken

Definitie Herbouwwaarde particulieren:

Alle kosten die bij sloop-nieuwbouw van toepassing zijn voor de realisatie van een vergelijkbare woning voor wat betreft woonoppervlak, woningkenmerken, aantal kamers, typologie, architectonisch- en afwerkingsniveau. Alles inclusief BTW.

De Herbouwwaarde bevat op hoofdlijnen en in ieder geval de kosten voor:

Realisatie casco

- * sloopkosten
- * asbestsanering
- * grondsanering
- * ontwerpkosten
- * bouwkosten incl. versterkingskosten
- * vergunningen
- * leges
- * eventueel (aanpassen) fundering
- * en dergelijke

Vaste inrichting

- * technische installatie
- * badkamer
- * keuken
- * en dergelijke

Losse inrichting

- * vloer-, wand- en raambekleding
- * bijzonderheden

Direct bijkomende bouwkosten

- * tuinaanleg
- * terreinverharding
- * en dergelijke

- Bij nieuwbouw geldt minimaal het niveau van het bouwbesluit en de geldende NPR. Dit is ongeacht of de woning in de huidige staat daaraan voldoet en ongeacht hoe de huidige staat van het onderhoudsniveau is qua achterstallig onderhoud.
- Is er sprake van een hoger afwerkingsniveau dan wordt dit meegenomen in de bepaling van de herbouwwaarde. Zoals bijvoorbeeld een luxe keuken, badkamer, vloer etc. Er wordt wel rekening gehouden met de afschrijving van de bestaande keuken, badkamer, etc.

LET OP: de Herbouwwaarde is exclusief de overige bijkomende kosten

- * tijdelijke huisvesting
- * verhuis- en schoonmaakkosten
- * diverse onkostenvergoedingen
- * post onvoorzien over de totale investering

!! Deze kosten zijn wel opgenomen in de totale investeringskostenbegroting dus moet je deze ook toevoegen aan de herbouwwaardeberekening!!

BUDGETAANVRAAG SLOOP/NIEUWBOUW		Datum: 1-10-2020	
Projectleider:			
Projectondersteuner:			
Programma:	Heft in Eigen Hand / Eigen Initiatief		
Programmaleider:			
Opdrachtgever			
Naam	Naam		
Adres	Adres		
Postcode / Woonplaats	PC Woonplaats		
BAG ID	0		
Telefoonnummer	0		
E-mail	0		
Vorbereidingskosten / Vergunningaanvraag			
Architect			€ 1.500,00
Constructeur voorbereiding	5% (of offerte constructeur)		€ 1.500,00
Sondering aanvullend			€ 3.500,00
Bodemonderzoek			€ 2.500,00
Schoon grond verklaring			€ 1.750,00
Leges excl. Btw	3% (over bouwkosten excl. btw)		€ 3.000,00
Archeologisch onderzoek	Waarde: Archeologie-2		€
Asbestinventarisatie uitsluitingen			€ 750,00
Natuur vrij maken			€ 5.000,00
Afsluitkosten Nutsvoorzieningen			€ 2.500,00
Totaal voorbereidingskosten			€ 22.000,00
Bouwkosten			
Bouwkosten op basis begroting aannemer	begroting d.d.		€ 100.000,00
AF: Bewonerswensen in begroting			€ -1.000,00
Indexering CBS-Bouwkosten okt.2018- mei 2020	3,50% (over bouwkosten)		€ 3.500,00
Constructeur uitvoering	5% (of offerte constructeur)		€ 5.125,00
			€ -
			€ -
Sloopkosten	In begroting aannemer		€ 20.000,00
Totaal Bouwkosten			€ 127.625,00
Overige kosten			
Advies generieke ontheffing			€ -
Uitvoeringsplan natuurvoorzieningen			€ 850,00
Ecologische maatregelen			€ 5.000,00
Tuinherstel na herbouw			€ 7.500,00
Zonweringen			€ -
Bijdrage woningrichting nieuwbouw			€ 12.500,00
Verhuiskosten naar wisselwoning en vice versa, incl opslag			€ 4.000,00
THV (stelpost € 1400= per maand tenzij maatwerk	12 maanden	€ 1.400,00	€ 16.800,00
Schoonmaakkosten			€ 500,00
Gebruik water / elektra vlg vergoedingrichtlijn (€10 per bouwdag)	150	€ 10,00	€1.500,00
Compensatie bewoner vlg vergoedingrichtlijn NCG (O&Nfase)			€ 600,00
Compensatie bewoner vlg vergoedingrichtlijn (O&R fase)			€ 600,00
Verhuizing bedrijf	1 weken	€ -	€ -
Verhuizing huisdieren / opvang	1 weken	€ -	€ -
Aansluitkosten Nutsvoorzieningen			€ 3.000,00
Totaal Overige kosten			€ 52.850,00
RESUME TOTAAL			
Vorbereidingskosten			€ 22.000,00
Versterkingskosten			€ 127.625,00
Overige kosten			€ 52.850,00
Subtotaal			€ 202.475,00
Onvoorzien kosten	5%		€ 9.223,75
Totaal kosten excl. Btw			€ 211.698,75
BTW	21%		€ 40.256,74
TOTALE INVESTERING:			€ 251.955,49

Vraag/Probleem 7: Waarom wordt er verschillend om gegaan met de post calculatiekosten van de aannemer?

Door het proces heen is het vaak de aannemer die de versterkingsbegroting berekent en de eventuele sloop-nieuwbouwbegroting. Tijdens het proces wordt er nog veel aan gesleuteld en dus vele uren extra besteed om de calculatie rond te krijgen. Dit heeft verschillende oorzaken zoals; de versterkingsmaatregelen moeten anders worden verwerkt, er moeten andere keuzes worden gemaakt, de details van de architect moeten nog verder uitgewerkt en de calculatie dus ook, stelposten moeten geminimaliseerd worden, er moeten keuzes worden gemaakt omdat het duurder wordt dan voorzien, etc.

Tijdens dit hele proces, van vaak jaren, ontvangt de aannemer geen betaling van al de tijd die erin wordt gestopt. Wat overigens heel vervelend is voor de bewoner die de aannemer erbij heeft gehaald. Afspraak is meestal geweest dat deze kosten kunnen worden opgevoerd in de definitieve begroting. Echter de afdeling Cost Control is het hier blijkbaar niet mee eens. Zij stellen dat het uit de Algemene Kosten van de aanneembegroting moet komen maar dat kan niet. Die staartkosten zijn gebaseerd op normale bouwprocessen. Dan kan nooit uit in deze versterkingsprocessen.

Ook wordt voorbijgegaan aan het feit dat Heft en EI leerprocessen zijn. Heft is een immers een pilot om ervaring en kennis op te doen gebaseerd op de verschillende typologieën van woningen. Dat levert per definitie meer werk op. Het is erg aanmatigend dat Cost Control, die nog maar net betrokken zijn in een proces wat al sinds 2016 loopt, nu ineens hierop af gaat dingen.

Calculatiekosten zijn gebaseerd op marktwerking

Afspraken moeten gestand worden gedaan. Calculatiekosten zijn moeilijk marktconform te maken gebaseerd op het proces wat de aannemer door moet om tot een definitieve begroting te komen.

De kaders gaan er van uit dat de calculatiekosten een onderdeel zijn van de algemene kosten (AK) van de aannemersbegroting. Het is een onderdeel van het ondernemersrisico **vindt de NCG**. De ene keer heb je meer kosten en de andere keer minder, daarbij hoeft de aannemer geen acquisitie te doen. Ook zit de aannemer in het bouwteam waardoor hij vroegtijdig zijn uitvoering kan sturen.

Vraag/Probleem 8: Waarom hebben Bouwbegeleiders zoveel dossiers en zijn er zo weinig constructeurs en calculators betrokken?

Heel veel tijd gaat zitten in het wachten op de Bouwbegeleider, de constructeur en de calculator. Er zijn er te weinig en er moet te veel gebeuren om dit proces in een normaal tijdsplan te krijgen. Gevolg is dat er maanden gewacht moet worden voordat er weer een volgende stap kan worden gezet. En wat als er een Bouwbegeleider uitvalt? Dat gat is niet meer te dichten want ze zitten al aan hun max.

De NCG is zich bewust van de tijdsdruk voor de bouwbegeleiders en is naarstig op zoek naar nieuwe bouwbegeleiders. Dit schijnt niet eenvoudig te zijn. Ook worden er bouwinspecteurs gezocht die tijdens de bouw controleren of er wel aan alle normen wordt voldaan.

Spreek met de bouwbegeleider af dat hij voor een bepaalde datum reageert als je vragen stelt, per mail of telefonisch.

Vraag/Probleem 9: Wat zijn de vereisten inzake het voorschot van € 1.000 uit de depotovereenkomst en de declaratie van inkomstenderving en verbruikskosten tijdens verbouw?

Het lijkt erop dat in alle depotovereenkomsten staat dat de notaris een voorschot uitbetaald van € 1.000 en er wordt verwezen naar artikel 1. Maar dat je voor dit bedrag een administratie moet bijhouden en hoe dat moet staat er niet bij.

Vervolgens staat lang niet in alle budgetaanvragen de regels dat je een vergoeding kunt krijgen voor derving inkomsten (max 48 weken á € 24,35) en voor verbruikskosten tijdens bouw (€ 35,00 per week). En er zijn nog meer onkostenvergoedingen, welke zijn dat?

Bijkomende kosten

Op pagina 11-12-13 van de Kaders Heft-EI worden de bijkomende kosten benoemd. Het NCG uniforme kader onkostenvergoeding is per 1 april 2020 voor HEFT-EI projecten van toepassing = NCG/20158759.

Voorschot van € 1.000 uit de depotovereenkomst

Dit is bedoeld voor de eerste kosten die alvast gemaakt worden door de bewoner. Hier moeten bonnen voor worden overlegd aan de bouwbegeleider. Let wel dit kan alleen kosten betreffen die al in de versterkingsbegroting zitten, immers ze worden uit het depot betaald! Het is overigens een optie waar niet veel gebruik van wordt gemaakt. De NCG overweegt om deze optie uit de depotovereenkomst te halen omdat het vooral verwarring geeft en niet iets toevoegt aan het proces. Immers zodra het geldt in depot staat kan de bewoner kosten die hij heeft voorgeschoten direct declareren via de bouwbegeleider.

Tijdelijke Huisvesting

De vergoeding voor tijdelijke huisvesting (THV) is per 1 juli 2020 veranderd. Daarvoor was er een all-in tarief van maximaal € 750 per week. Het is geoormerkt budget en moet afgerekend worden op basis van werkelijk gemaakte kosten, onderbouwd met facturen.

Vanaf 1 juli zijn er 3 mogelijkheden voor de regeling THV:

1. Bewoners ontvangen voor tijdelijke huisvesting een standaard lumpsumvergoeding van €1.400 per maand gebaseerd op een all-in (gemeubileerd, gestoffeerd) woning: inclusief opslag van inboedel, nutsvoorzieningen en internet. Hiervoor is geen factuur nodig vanuit de woningeigenaar. Voorwaarde is dat de eigen woning leeg en verlaten is gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. De woningeigenaar is vrij in wat hij hiervoor regelt.
2. Er kan in bijzondere situaties sprake zijn van maatwerkoplossingen. Denk daarbij aan gezondheidssituatie bewoner, schaarste op de woningmarkt, bijzondere situatie (huisdieren, vee, bedrijf aan huis etc.) of eerder gedane toezeggingen. Besluitvorming hierover vindt plaats in het productie-overleg NCG.
3. Als bewoners niet in staat zijn om zelf huisvesting te vinden dan kunnen zij ook gebruik maken van de wisselwoningen die door de NCG beschikbaar zijn gesteld. Deze moeten wel beschikbaar zijn en de bewoner heeft wel een inspanningsverplichting om zelf THV te regelen.
4. Ter aanvulling; eerder gedane toezeggingen binnen Heft en Ei worden gestand gedaan, zie punt 12 brief minister BZK d.d. 17-aug-2020. Dit betreft de maatwerkmogelijkheid om voor maximaal € 750 per week tijdelijke huisvesting en bijbehorende kosten met bonnen te declareren.

Tijdelijke huisvesting wordt in principe aangeboden voor de duur van de realisatiefase, ingaande maximaal één maand voor start bouw en maximaal één maand na oplevering.

Andere bijkomende kosten zijn

- **Verhuiskosten en opslag** op basis van offerte van een door deelnemer te kiezen erkende verhuizer. Bij het uitvoeren van een werk kan het nodig zijn aanwezige huisraad of goederen tijdelijk op te slaan op een andere locatie. Dit betreffen kosten voor het huren van opslagruimte en het verzekeren van de opgeslagen goederen.
Indien nodig ook verhuizing of stalling van huisdieren tijdens de versterkingsperiode, denk bv aan schapen/paarden ed., kosten hiervan worden gemotiveerd op basis van offerte.
- **Tuinherstel en bestrating** na de versterking, volgens offerte of een door bouwbegeleider ingeschatte stelpost.
- **Kosten voor ingewikkelde internetaansluitingen** bij aan huis gebonden beroepen (kantoor aan huis). Ook hier het basisprincipe: in verhouding tot wat de bewoner voor de versterking had. En betaling op basis van werkelijke kosten.
- **Schoonmaakkosten.** Dit zijn kosten die worden gemaakt om het object bij schadeherstel, inspectie en versterking schoon op te leveren aan eigenaar en/of bewoner. Uitgangspunt is dat schoonmaak gefaciliteerd wordt door CVW en werken schoon opgeleverd worden.
- **Dubbele woonlasten.** Uitgangspunt is dat dubbele woonlasten voor eigenaar en/of bewoner niet ontstaan omdat alleen de kosten voor de eigen woning doorlopen. Wanneer er wel dubbele lasten ontstaan, vindt overleg en daarna vergoeding/compensatie plaats.
- **Herinrichtingskosten** zoals gordijnen, vloeren, muurverf, behang ed., een en ander volgens offerte of naar alle redelijkheid door de bouwbegeleider ingeschatte stelpost. Vloerbedekkingen op basis van m² en een prijs van max € 50,=/m², tenzij bestaand duurder was en bewoners dit terug willen. Denk bv. aan dure eiken vloeren/ marmer en terrazzovloeren.
- **Hypotheekkosten.** Dit zijn kosten die voortvloeien uit aanpassingen aan de hypotheek van de eigenaar als gevolg van schadeherstel en/of versterken. Dit betreffen geen hypotheekadvieskosten. Bepalend zijn de voorwaarden van de door de eigenaar afgesloten hypotheek. Vergoeding kan enkel achteraf plaatsvinden middels het overleggen van een nota van de hypotheekverstrekker.
- **Taxatie- en notariskosten.** Dit zijn kosten die worden gemaakt omdat er aanpassingen dienen te worden doorgevoerd in notariële akten en/of kadastrale gegevens. Vergoeding kan enkel achteraf plaatsvinden middels het overleggen van een nota.
- **Bouwkundige advieskosten. LET OP:** Dit betreft advies door een bouwkundige en/of een zaakwaarnemer. Binnen het schadeprotocol en complexe schade wordt een bedrag van ca. €95, - per uur gehanteerd tot een maximale limiet welke opgenomen wordt in de schade-uitkering. **Dit is niet van toepassing binnen het versterkingsprogramma Heft en EI.** Kosten voor externe experts worden niet vergoed.

Persoonlijke onkostenvergoedingen

- Voor de fase van Opname en Normering geldt in de (nieuwe) onkostenvergoeding dat bij bezoek in huis een basisvergoeding van 250 euro (basiscompensatie) lumpsum wordt versterkt. Dat kan in uitzonderlijke gevallen worden uitgebreid met een aanvulling van 350 euro (dus in totaal 600 euro). In de oude regeling gold een vergoeding op declaratiebasis van max. 24 uur met een te indexerende uurtarief van ca. 24 euro (in de praktijk dus ook vaak 600 euro voor deze fase). Het streven van de NCG is alleen nog met lumpsumvergoedingen te werken. Hierdoor is er geen administratieve rompslomp meer.
- Er is een vaste lumpsum vergoeding van 600 euro voor beschikbaarheid bewoner gedurende de uitvoeringsfase en werkzaamheden bij het verhuizen. Dat was maximaal 24 uur maal een jaarlijks te indexerende uurtarief (ca. 24 euro), dit resulteerde in de praktijk ook in een bedrag van ca. 600 euro. De facto maar een zeer beperkt verschil, zij het dat de oude vergoeding op declaratiebasis was, de nieuwe op lumpsum basis (administratief eenvoudiger).

- Bij het uitvoeren van een werk kan door de aannemer of het inspectiebureau gebruik gemaakt worden van gas-, water en elektriciteit waarbij deze nutsvoorzieningen op naam staan van de eigenaar en/of bewoner van het object. Uitgangspunt is ook dat inspectiebureaus en/of aannemers zoveel mogelijk zelf zorgdragen voor de aanleg van de nodige voorzieningen.

Voor het gebruik G/W/E door derden is een vergoeding mogelijk van € 10,- per dag voor zowel schadeherstel, inspectie als versterken. Vergoeding vindt plaats op basis van een door eigenaar en/of bewoner ingediende declaratie, welke is goed gekeurd door CVW na afronding van het werk.

- Reiskosten verblijf elders zijn de kosten die gemaakt worden wanneer een bewoner een (korte) tijd niet in zijn woning kan verblijven en tijdelijk extra reiskosten maakt. Bepalende factoren zijn afstand tussen tijdelijk verblijf en eigen woning, afstand verblijf en werk en aantal gezinsleden.

Hoewel het de bedoeling is dat tijdelijke huisvesting voor de eigenaar en/of bewoner aangeboden wordt in de omgeving van zijn woning, kan het zijn dat dit niet altijd mogelijk is. Een eigenaar en/of bewoner maakt dan extra kilometers. Hiervoor kan een vergoeding van €0,19 per kilometer worden gegeven wanneer de dagelijkse woon/werk afstand voor bewoners met meer dan 5 km toeneemt.

Aanvullend wordt een km-vergoeding gegeven voor de extra reizen die een eigenaar en/of bewoner maakt voor sociale verplichtingen (denk aan bezoek sportvereniging van kinderen etc) van maximaal 3 maal per week voor de afstand tussen de te versterken woning en de wisselwoning.

*Met **lumpsum** bedoelt de NCG dat er een bedrag in één keer wordt uitgekeerd ter vergoeding van de benoemde kosten. Je hoeft dan geen declaratie met bonnen in te dienen. Je kan dit geld vrij besteden.*

Vraag/Probleem 10: Betalingsachterstanden ontstaan door trage verwerking door de NCG

We horen vaker dat facturen die door de Bouwbegeleider akkoord moeten worden bevonden en uit het Bouwdepot moeten worden betaald. De bewoner heeft allang akkoord gegeven maar de Bouwbegeleider laat het (te lang) liggen. Hierdoor gaan bewoners ook zelf zaken voorschieten omdat het heel naar werken is op deze manier.

Betalingsachterstanden zijn ongewenst

Als er problemen zijn met facturen die niet worden betaald omdat de bouwbegeleider die, ondanks meerdere verzoeken om ze te betalen, te lang laat liggen dan kan je dit bespreken met de programma manager Heft en EI = Arno Gosselink. (A.Gosselink@nationaalcoordinatorgroningen.nl).



Nationaal Coördinator Groningen

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kaders programma HEFT/EI

Datum: 15 september 2020

Context en uitgangspunten

Het programma Heft in Eigen hand/Eigen Initiatief kent een lange ontstaansgeschiedenis, ontstaan in de pioniersfase van de NCG. Het versterkingsdossier was een geheel nieuw dossier, nog zonder kaders, bestuurlijke afspraken, zonder ervaringen vanuit het proces. Zowel de pilot Heft (zie later) als het vervolg, EI heeft daarmee het karakter van al werkenderwijs 'het wiel uitvinden'. In een context en omgeving die als verre van stabiel gekenmerkt kan worden, noch binnen NCG noch daarbuiten.

De kaders en werkafspraken zoals hieronder beschreven zijn een combinatie van een neerlegging en vastlegging van eerder gemaakte, relevante kaders en ervaringen uit de praktijk. Alleen de kaders voor de vergoeding van het zelf regelen van tijdelijke huisvesting zijn aangepast en in lijn gebracht met de vergoeding die ook voor andere projecten en programma's geldt. Het is voor deelnemers van Heft/EI nu ook mogelijk gebruik te maken van een tijdelijke woning in een woonpark (de zogenaamde Jan Snel woningen).

Toepassing van de kaders voor Heft/EI in lopende projecten vraagt om een balans tussen een zo uniform mogelijke toepassing van onderhavige kaders versus maatwerk, specifiek van toepassing op het betreffende project. Oftewel, bij besluitvorming altijd verwijzen naar geldende, uniforme kaders en desgewenst een heldere motivatie geven waarom in dat specifieke geval maatwerk gevraagd wordt.

Kaders Heft-Ei hebben hun basis in de algemene kaders Versterken. Deze zijn onverminderd van toepassing op Heft-EI projecten tenzij anders in de kaders Heft-EI aangegeven. Voor gebruik in de praktijk geldt de volgende afweging, in volgorde van prioriteit genoemd:

- **Algemene Kaders Versterken.** Deze zijn van toepassing tenzij expliciet anders in kaders Heft-EI is vastgelegd. De algemene kaders kunnen wijzigen (besluit management NCG). Tenzij anders wordt besloten zijn deze wijzigingen ook op de projecten Heft-EI van toepassing.
- **Kaders Heft/EI.** Voor zover Kaders Versterken niet voorzien in Heft/EI projecten c.q. waar expliciet uitzonderingen van toepassing zijn, gelden deze kaders.
- **Maatwerk.** Afwijkingen van bovengenoemde kaders. Alleen waar het niet anders kan en altijd gemotiveerd. Maatwerk kan zijn basis hebben in eerder gedane toezeggingen (indien mogelijk schriftelijk vastgelegd), redelijkerwijs gewekte verwachtingen, persoonlijke omstandigheden van de betrokkene. Maatwerk is nooit een doel op zich!

Heft en EI adressen zijn divers van aard en vragen vrijwel altijd om een individuele afweging ¹. Intern NCG vindt deze afweging plaats op moment van indienen van de budgetaanvraag. Deze budgetaanvraag wordt door de bouwbegeleider voorbereid en door de projectleider Heft/EI aan het NCG productie-overleg (PO) ter besluitvorming voorgelegd. Pas na instemming PO kunnen toezeggingen aan bewoners worden gedaan.

Inleiding

Ten behoeve van de uitvoering van het programma Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief is het gewenst om een overzicht te hebben van toe te passen kaders en werkwijzen. Dit stuk verwijst naar bestaande kaders van zowel Heft en EI en afspraken die de afgelopen jaren in de praktijk zijn gemaakt. Waar nodig zijn recente administratieve afspraken toegevoegd m.b.t. uitvoering van beide programma's.

Het pilot programma HEFT is begin 2016 gestart. Na een evaluatie heeft dit geresulteerd in de opvolger EI per 2017. Het oorspronkelijk uitgangspunt was om jaarlijks 200 adressen de mogelijkheid te bieden om in eigen regie bouwkundige versterking uit te voeren. Dit met een (intensieve) begeleiding van bouwbegeleiders. Financiering van deze projecten vindt plaats door middel van depots, in beheer bij een notaris ².

Aan het programma zijn een tiental adressen toegevoegd vanuit een (complexe) schade situatie. Begin 2020 zijn hierbij nog een kleine tien adressen vanuit overname dossiers NAM toegevoegd. Deze adressen vergen een vergelijkbare aanpak als de HEFT/EI adressen maar vallen niet onder de kaders Heft-EI. Inmiddels heeft DT NCG begin 2019 besloten om geen nieuwe adressen aan het programma EI toe te voegen ³. Daarmee kent het een stabiele scoop van adressen. De adressen in het programma worden conform afspraken en kaders uitgevoerd.

Uitgangspunt van zowel het programma HEFT als EI is dat bewoners een grote mate van ruimte hebben in de voorbereiding en uitvoering van de bouwkundige versterking (of sloop/nieuwbouw als dat van toepassing is) van hun pand. Bewoners zijn formeel (en feitelijk) opdrachtgevers in het gehele proces. Zij doen dit onder begeleiding van een door NCG gefaciliteerde bouwbegeleider. Deze begeleidt het proces vanaf start tot en met oplevering. In proces termen versterking; dit zijn de fase van beoordeling, leidend tot een versterkingsadvies (nu normbesluit), vervolgens ontwerp en na goedkeuring budgetaanvraag, de realisatie. De bouwbegeleiders zijn door NCG geselecteerd op grond van opleiding/ervaring en hun bouwkundige, constructieve en kostendeskundigheid. Een grote mate van empathisch vermogen was daarbij gewenst. Veelal vervullen

¹ Er zijn enkele Heft-Ei projecten waarbij rijtjes woningen of twee onder één kappers meedoen.

² Sinds 2020 is NCG een uitvoeringsorganisatie onder publieke regie. Met ministerie van Bzk als eigenaar. Deze heeft voorkeur om de financiering van deze projecten niet via een depot te laten lopen. In afwachting van een alternatief wordt vooralsnog de depotfinanciering gehanteerd.

³ Inmiddels kent de NCG de pilot Bouwen in Eigen Beheer (BiEB). Ervaringen vanuit HEFT/EI zijn gebruikt bij de inrichting van deze pilot.

de bouwbegeleiders een vertrouwensfunctie voor bewoners. Tot en met 2019 werden de bouwbegeleiders rechtstreeks door NAM betaald, NAM had echter geen inhoudelijke bemoeienis met hun werk. Per 2020 zijn de contracten van de bouwbegeleiders door NCG overgenomen. Het programma HEFT/EI is binnen de afdeling Realisatie ondergebracht. Aan de HEFT/EI adressen zijn naast de bouwbegeleiders ook bewonersbegeleiders vanuit het betreffende Versterkingspunt toegewezen. De inzet en betrokkenheid van deze verschilt sterk per adres, conform de wens/behoefte van de bewoner.

Het programma HEFT/EI vormde van de start af een soort van 'tegenhanger' t.o.v. de gebiedsgerichte aanpak. Bewoners/eigenaren van panden binnen de zogenaamde 0.2 contour (door NAM gehanteerde grens van het aardbevingsgebied) konden zich (onder voorwaarden) aanmelden. Inmiddels is ook in de reguliere versterkingsoperatie de gebiedsgerichte aanpak losgelaten en worden de prioriteiten door de gemeente in het betreffende gemeentelijke plan bepaald en vastgesteld. De uitvoering van het programma HEFT/EI volgt deze prioriteit niet en kent een eigen planning, afgestemd met de bewoners/eigenaren. Om frictie te voorkomen dient er periodiek afstemming plaats te vinden tussen versterkingspunten NCG en het team Heft-EI.

Inhoudelijke kaders

Hieronder de kaders en afspraken zoals sinds 2015 worden/zijn toegepast en uitgelegd aan alle deelnemers/opdrachtgevers van HEFT en EI. Waar het onderdeel HEFT afwijkt van EI wordt dit expliciet aangegeven.

Fase Opname & Normering

- Panden worden doorgerekend op basis van de norm 10 tot de macht -5 en doorgerekend met het programma tri-Muri. Voor HEFT is de NPR 2015 definitief van toepassing verklaard. Voor Eigen Initiatief is besloten mede deze norm voor Ei te handhaven (NPR 2015) met als toevoeging in tri-Muri, een webtool voor de bodem gesteldheid (PGA) (webtool is NPR 2017). Inmiddels zijn voor de meeste adressen binnen HEFT/EI versterkingsadviezen geleverd. Voor EI panden waar nog een tri-Muri berekening plaats dient te vinden, wordt, net als in het reguliere versterkingsprogramma, de meest recente NPR toegepast. Voorheen diende bij alle Heft woningen (complexe) SRA's (Site Response Analyse) gemaakt worden, dat is niet meer nodig. Voor alle deelnemers geldt dat de keuze van de te gebruiken NPR bespreekbaar wordt gemaakt. Er worden in beginsel geen herbeoordelingen uitgevoerd, tenzij bewoners hier expliciet om verzoeken (vanuit de motivatie dat er minder versterkingsmaatregelen voor het gebouw verwacht worden). Verzoeken tot herbeoordeling dienen door projectleider aan management NCG worden voorgelegd.
- Bij het programma zijn vanaf de start in 2015 drie constructeurs betrokken: Hado Delfzijl, Econstruct Leeuwarden en A&I Kwant in Veendam⁴. Deze constructeurs maken zowel de berekeningen, adviseren tijdens ontwerp en toetsen gedurende uitvoering. Met deze drie constructeurs is vanaf het begin tot heden intensief contact over de ontwikkelingen m.b.t. tri-Muri. Binnen NCG is destijds samen met TNO deze rekenmethode gevalideerd. Nog steeds worden op basis van voortschrijdend inzicht aanpassingen gedaan. Dit gebeurt in nauw overleg met Italiaanse makers van dit, primair voor metselwerk bedoelde, rekenprogramma. Voorgestelde wijzigingen dienen binnen NCG voor goedkeuring te worden voorgelegd aan afdeling SP&I (instemming door afdelingshoofd). Inmiddels is de NPR 2018 geïmplementeerd in het rekenprogramma 3Muri (alleen van toepassing op EI adressen waar nog geen versterkingsadvies is gemaakt). De keuze voor welk project aan welke constructeur gebeurt op basis van beschikbare capaciteit. Het programma HIEH/EI werkt tot heden niet met typologieën.
- Na een verkennend onderzoek (vaak visueel) wordt de woning doorgerekend. Indien de woning niet aan de norm voldoet, wordt er een 3D scan van de woning gemaakt en wordt er een voorlopig (versterkings)advies opgesteld. Deze wordt door de bouwbegeleider, constructeur en bewoner besproken. Van dit gesprek wordt door de

⁴ Constructeurs zijn destijds via particuliere opdrachtgeverschap gecontracteerd. Vanuit publieke context dienen er nog nieuwe contracten te worden afgesloten, passend binnen de kaders publiek aanbesteden.

bouwbegeleider een verslag gemaakt⁵. Verslag en eventueel bijbehorende correspondentie (belnotities, mails etc.) worden op geslagen in NCG 2020 (door projectondersteuner op aangeven bouwbegeleider). Bij consensus door bewoner wordt het advies uitgewerkt tot een "calculatietekening" en dus een definitief versterkingsplan. In voorkomende gevallen wordt een architect voor het tekenwerk ingeschakeld.

- Opdrachtgever (bewoner) mag een aannemer voorstellen en deze keuze voorleggen aan de bouwbegeleider. Deze checkt de deskundigheid en solvabiliteit, en vervolgens ook de beschikbaarheid, bereidheid om het werk op te pakken. Indien de bewoner geen aannemer als voorkeur heeft, stelt de bouwbegeleider maximaal drie partijen uit de regio voor en gaat met alle drie samen met de bewoner een gesprek aan (preselectie). Ook hier heeft de bewoner een stem bij de keuze van één van de drie. Dus selectie aannemer op basis van geschiktheid (*in staat om het uit te voeren, heeft tijd, en 'klik' met bewoner*).
- Werkwijze is op basis van bouwteamsamenwerking. Dat houdt in dat met een open begroting wordt gewerkt met op regel/norm niveau de intentie om tot prijsafspraken te komen. Prijzen dienen marktconform te zijn. Daarop wordt getoetst bij indienen van het budgetvoorstel.
- Na keuze van de aannemer zal deze gevraagd worden op basis van de beschikbare gegevens, de calculatietekeningen, asbestinventarisatierapport (AIR) en constructieberekeningen waaronder sonderingen, een open begroting te maken. Aannemer bezoekt daartoe eerst de locatie na afspraak, samen met de sloper, installateur, schilder en eventueel andere onderaannemers.
- AIR (asbest inventarisatie rapport) wordt altijd opgesteld door een gecertificeerd bedrijf.
- Na verstrekking van de openbegroting wordt deze door de bouwbegeleider gescreend en beoordeeld. In een eerste gesprek met de aannemer worden onderdelen besproken en desgewenst bijgesteld c.q. aangevuld. Een en ander inclusief de onderliggende offertes voor de sloopwerkzaamheden, installatiewerkzaamheden, schilderwerkzaamheden enz. Ook de toe te passen staartkosten zijn steeds onderdeel van deze sessies. Allemaal gericht om te komen tot marktconforme aanbiedingen. Dit alles ter beoordeling van de bouwbegeleider. Dit proces duurt een aantal weken/maanden.
- In kader van het 'vier ogen principe' wordt de open begroting mede beoordeeld door een NCG kostendeskundige. Uiteindelijk ter vaststelling van de finale begroting. Voor een vlotte afhandeling en begripsvorming wordt de kostendeskundige, als collegiaal adviseur, al in een zo vroeg mogelijk stadium door de bouwbegeleider bij het project betrokken (zie ook proces kostenbepaling).

⁵ Tot heden gebeurt dit niet (uniform). In dat opzicht is dit een duidelijke aanscherping.

- Na de eerste screening (ook door de kostendeskundige) wordt de open begroting vervolgens besproken en gedeeld met de opdrachtgever (bewoner). Bij afgifte daarvan wordt met klem aangegeven dat het vertrouwelijke stuk, bedoeld voor de opdrachtgever, ook nog door management NCG moet worden vastgesteld. Indien bewoner instemt, inclusief afspraken over eventuele eigen bijdragen, worden, worden deze door bouwbegeleider beoordeeld en na instemming vastgelegd in het document budgetaanvraag (vast format)
- De budgetaanvraag wordt voor goedkeuring voorgelegd aan het NCG productie-overleg, met gebruik van reguliere oplegger en met instemming van kostendeskundige en control (procestoets). In geval van opkoop (koop/sloop) dient ook JEZ (juridische zaken) voor akkoord te hebben getekend.
- Na goedkeuring wordt de budgetovereenkomst getekend door partijen (NCG en bewoner, waarbij de bewoner meestal al voor indiening PO heeft getekend). De goedgekeurde budgetaanvraag wordt intern NCG administratief verwerkt. Het benodigde budget wordt in depot gestort bij een door deelnemer te kiezen notaris/bank ⁶. Betalingen van nota's vinden alleen plaats na goedkeuring van de bouwbegeleider, zoals verwoord in de overeenkomst. Bouwbegeleider houdt gedurende de uitvoering meer/minderwerk en verrekening stelposten bij. Niet bestede gelden, altijd geormerkt in de begroting/budgetaanvraag, vloeien terug naar NCG.

⁶ Per 1 januari 2020 is de ruimte om zelf een notariskantoor te kiezen beperkt. NCG dient inkoopafspraken te maken met het betreffende kantoor. NCG werkt nu zoveel mogelijk met notariskantoor PlasBossinade. Indien gewenst kan een bewoner met notariskantoor Huitsing de depotovereenkomst afhandelen. Tweede helft 2020 zal er vanuit NCG een raamcontract notariszaken worden uitgevraagd. De uitkomst van deze gunning bepaalt welke notarissen daarna beschikbaar zijn.

Budgetbepaling

- Taxatie van de marktwaarde/economische (opstalwaarde) waarde door twee onafhankelijke taxateurs. De woning moet getaxeerd worden door een erkend taxateur, ook wel gecertificeerd taxateur of register taxateur genoemd. Eén te kiezen door de deelnemer en één aan te wijzen door NCG. Gezamenlijk moeten zij kunnen komen tot een taxatiewaarde. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wordt een derde onafhankelijke taxateur benoemd. Zijn uitspraak is dan bindend. HEFT/EI volgt in deze de vastgestelde kaders versterken (*7 februari 2018 voor Strategisch Overleg Versterken (DOMUS 18023489) en Gebiedsmanagersoverleg (DOMUS 18023691)*). (zie ook verslag extra Strategisch Overleg Versterken op 18 januari 2018: *DOMUS 18011717, t.a.v. taxaties ingestemd met voorstel uit vooroverleg*”).
- Andere vormen van taxaties marktwaarde/economische waarde zijn voor situaties waar de bepaling marktwaarde nog moet plaatsvinden niet (meer) toegestaan. Het gaat hier om methoden als die van de Bond van verzekeraars (prijs per kubieke meter woninginhoud). Of herbouwwaarderaming, met daarbij een plus van tien procent voor aardbevingsbestendig maken. Als er reeds eerder een taxatie heeft plaatsgevonden anders dan de nu voorgeschreven vorm, dan kan deze alleen worden gebruikt mits deze kwalitatief voldoende is uitgevoerd. En pas bij instemming van betrokken partijen (bewoner en NCG).
- Taxaties t.b.v. het programma HEFT/EI volgen de afspraken die gemaakt zijn/worden voor het reguliere versterkingsproces. Daarin geen uitzonderingen.
- Ten behoeve van de scenario-afweging (zie hierna) wordt door NCG gebruik gemaakt van een kostenmodel dat NCG kostendeskundigen hebben laten ontwikkelen. Afgesproken is dat dit model ook voor EI projecten wordt toegepast⁷. Toepassing van een model herbouwwaarde (HBW) draagt bij tot een uniforme, vergelijkbare, bepaling van de herbouwwaarde (elke bouwbegeleider start met dezelfde basis) en scenario-afweging. Echter de inbreng van de specifieke kennis van het pand door de bouwbegeleider blijft een noodzakelijke aanvulling op het model. Het proces van bepalen van de herbouwwaarde wordt bij voorkeur vroegtijdig in gang gezet, indien mogelijk eerder dan tien weken voor de budgetaanvraag. De aanvraag HBW wordt eenduidig, uniform en bij de NCG bouwkostendeskundigen aangevraagd via de bouwbegeleiders.
- Let wel, een scenario-afweging is iets anders dan een budgetbepaling. Modellen worden alleen voor de afweging gebruikt. Als de afweging rond het kantelpunt komt (bandbreedte $>0,8$ en $<1,2$ ⁸) wordt er doorgeschakeld naar een berekende HBW om een betrouwbare afweging

⁷ In Heft projecten wordt geen scenarioafweging gemaakt

⁸ Bij het scenario-model ligt bij 1,0 het kantelpunt. Daaronder bouwkundig versterken, daarboven Sloop-Nieuwbouw

te krijgen. Als daarna de afweging toch op BKV uitkomt (dus lager dan 1) is de berekende (en meer nauwkeurige) HBW alleen voor definitieve afweging noodzakelijk geweest en niet meer nodig voor budgetbepaling (immers daarvoor geldt dan de BKV-raming). Als de uitkomst op herbouw/SN uitkomt (dus hoger dan 1) geeft dat enerzijds een betere onderbouwing van de afweging en anderzijds kan deze zelfde HBW-raming gebruikt worden voor budgettering. Als de modelwaarde in eerste aanleg boven de 1,2 uitkomt geeft dit direct al zekerheid over de mogelijkheid⁹ tot herbouw/Sloop-Nieuwbouw. In dat geval is er ook een nauwkeurige HBW-raming (calculatie en opname op het adres) nodig om marktconforme budgetten te bepalen. Budgetten worden dus niet op basis van modellen vastgesteld.

- Voor EI adressen geldt dat als de kosten voor het BKV van een woning boven 150% van de economische (opstalwaarde) liggen de bewoner kan/mag besluiten om te slopen en een nieuwe woning te bouwen (SNB). Het versterkingsbedrag, exclusief de bijkomende kosten, is dan de maximale besteding voor SNB, deze mag nooit hoger zijn dan 100% herbouwwaarde (conform bestaande kaders versterken). Vaak lukt dit door b.v. kleiner terug te bouwen en effectiever met de ruimte om te gaan. Bij SNB wordt door de bouwbegeleider aangegeven dicht te blijven bij de footprint van de huidige woning. Meestal wordt een architect gevraagd voor het maken van een offerte om een en ander aanvraag (omgevingsvergunning) gereed te maken. Aan de hand van deze plannen wordt dezelfde "versterkingsaannemer" gevraagd wederom een open begroting in te dienen. Willen deelnemers groter bouwen en meer ruimte creëren, dan zijn de meerkosten voor eigen rekening (bewonerswens).
- Voor EI adressen geldt dat versterkingskosten nimmer hoger mogen zijn dan 150% van de herbouwwaarde (uitgangspunt conform bestaande kaders versterken). De herbouwwaarde wordt in een memo van toelichting aangegeven bij de budgetaanvraag. De herbouwwaarde wordt zoals boven bepaald. Dit principe is niet onverkort van toepassing op monumenten. Immers, een alternatief als sloop is wettelijk gezien niet toepassing. Bij monumenten legt de bouwbegeleider een passend aanbod neer voor besluitvorming in het productie-overleg NCG.
- Conform kaders versterken geldt dat deze percentages enkel gebruikt worden om het omslagpunt te bepalen wanneer door NCG andere oplossingen geboden kunnen worden. In het geval van de toepassing van koppelkansen komen deze voor rekening van de partij of partijen die de koppelkansen wensen te realiseren. In alle gevallen blijft overeind dat de eigenaar recht heeft op een veilig gebouw dat voldoet aan de veiligheidsnorm.

⁹ Mits geen monument en conform wens bewoners.

- In geval van sloop/nieuwbouw S/N) is het uitgangspunt dat er een 'vergelijkbare' woning wordt teruggebouwd. Hoewel dat uitgangspunt niet eenduidig te bepalen, wordt in de praktijk primair gekeken naar m2 en/of inhoud van de oorspronkelijke woning. Bewoner/eigenaar krijgt daarin in principe terug wat hij had. Uiteraard rekening houden met huidige bouw- en regelgeving (denk bv. aan minimum plafondhoogte, isolatie eisen etc.) en specifieke eisen nieuwbouw in het aardbevingsgebied. Indien groter wordt teruggebouwd leidt dat tot een evenredige eigen bijdrage van de eigenaar. Eventuele afwijkingen van dit uitgangspunt worden door de bouwbegeleider in de budgetaanvraag gemotiveerd.
- In geval van BKV van een woning is de afspraak dat bewoners hun woning na de versterking in dezelfde sfeer en uitstraling terug ontvangen. Dit is al vaak een lastig onderwerp, omdat bij toepassing van bijv. HSB-wanden en overlaagde vloeren en wanden de meeste vertrekken kleiner zullen worden en alle sierlijsten en de voor hun vaak sfeervolle plafonds verloren gaan. De bouwbegeleider legt de gemaakte afspraken met de bewoner zorgvuldig vast en motiveert de keuze in de budgetaanvraag.
- In de pilot HEFT is het toegestaan om, binnen het financiële kader van de bouwkundige versterkingskosten, alternatieven te ontwikkelen. Sloop/nieuwbouw als alternatief voor BKV is mogelijk, mits de kosten niet meer bedragen dan het geraamde bedrag (totaal investering incl. bijkomende kosten). Bewoner/eigenaar heeft de ruimte om die keuze te maken. De ratio investeringskosten/HBW <150% is niet van toepassing, evenmin als de toepassing van de afwegingsscenario's. Dat maakt dat het voor HEFT niet relevant is of er een gebouw met al dan niet vergelijkbare afmetingen dan het bestaande wordt teruggebouwd. Door bouwbegeleider wordt wel gepoogd en aangeraden om een kleinere efficiënter ingedeelde woning terug te bouwen. Maatgevend is en blijft alleen het vastgestelde BKV budget. Alternatieven mogen niet duurder uitvallen dan genoemd budget. Of, als bewoner dit wel wenst, wordt dit alleen toegestaan met een eigen bijdrage van de bewoner/eigenaar. Dit geldt ook voor extra wensen tijdens de uitvoering.
- Bij werken in bouwteamverband is het gebruik van stelposten toegestaan (mits beperkt, niet meer dan nodig). In de budgetaanvraag wordt duidelijk door de bouwbegeleider aangegeven als hiervan sprake is. Stelposten zijn globaal (vaak op basis van kentallen) geraamde posten in de begroting, worden gedurende de uitvoering verrekend op basis van werkelijke kosten (meer/minderwerk), niet gebruikt budget vloeit terug aan NCG.
- De budgetregels in de open begroting zijn geormerkte begrotingsposten. Schuiven tussen deze posten is niet toegestaan. Er kan bijvoorbeeld geen bouwkundig budget voor de tuin worden gebruikt, of budget tijdelijke huisvesting voor bouwkundige wensen). Schuiven binnen een begrotingspost blijft mogelijk (bijv. binnen een aannemerspost, meer/minder werk).

- Het budget onvoorzien wordt berekend over de 'kale' bouwkosten (dus niet over de bijkomende kosten). Voor BKV geldt een percentage onvoorzien van 10%, voor SNB een percentage van 5%. Het budget onvoorzien wordt wel in de depotovereenkomst opgenomen maar niet in het depot gestort. In nodig kan onder voorwaarden beschikbaar gesteld worden (vastgelegd in artikel 2.3 van de depotovereenkomst, versie jan 2020).
- Indexering bouwkosten. Projecten Heft/EI volgen de afspraken die voor het reguliere versterkingsproces worden gemaakt. Indexering wordt waar nodig toegepast (op moment van indien budgetaanvraag).

Bijkomende kosten

- Naast de versterkingskosten zijn ook ander kosten van belang, zoals voorbereidingskosten en bijkomende kosten. Voorbereidingskosten zijn bijvoorbeeld constructeur, architect (eventueel), leges, kosten taxaties, natuurvrij maken en kosten AIR (asbestinventarisatie). In veel gevallen wordt, om kosten van het inhuren van een architect te besparen, de aanvraag omgevingsvergunning door de constructeur gedaan.
- In de huidige systematiek komen de voorbereidingskosten niet ten laste van het depot maar worden door NCG gedaan vanuit budget versterkingskosten. Formeel gezien is voor deze posten NCG opdrachtgever en zijn de reguliere inkoopregels van toepassing. Indien hiervan gemotiveerd wordt afgeweken dient management NCG een 'notie onrechtmatigheid' te onderschrijven. Op te stellen door projectleider Heft-EI in samenwerking met de inkoopadviseur.
- Tijdelijke huisvesting is een belangrijke bijkomende kostenpost. Het programma HEFT/EI kende tot 1 juli 2020 een afwijkend financieel vergoedingskader. Tijdelijke huisvesting mag niet meer bedragen dan maximaal 750 euro per week. Dit is een all-in tarief. Het is geormerkt budget, afrekening op basis van werkelijk gemaakte kosten (door facturen aangetoond).
- Per 1 juli 2020 volgt programma Heft/EI de uniforme kaders THV (NCG/20158759). Bewoners ontvangen voor tijdelijke huisvesting een standaard lumpsumvergoeding van €1.400 per maand gebaseerd op een all-in (gemeubileerd, gestoffeerd) woning: inclusief opslag van inboedel, nutsvoorzieningen en internet. Hiervoor is geen factuur nodig vanuit de woningeigenaar. Voorwaarde is dat de eigen woning leeg en verlaten is gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. De woningeigenaar is vrij in wat hij hiervoor regelt.
- Toepassing van de uniforme kaders THV betekent tevens dat als bewoners niet in staat zijn om zelf (tijdig) passende huisvesting te vinden zij gebruik kunnen maken van speciaal door NCG gebouwde woningen (de zogenaamde Jan Snel woningen). Uiteraard mits deze beschikbaar zijn. Bewoners houden wel een inspanningsverplichting om zelf THV te regelen.

- De regeling THV per 1 juli 2020 voorziet in een hardheidsclausule. Toepassing van deze clausule zal gemotiveerd moeten worden in de budgetaanvraag. Maatwerkoplossingen blijven daarmee mogelijk. Denk daarbij aan gezondheidssituatie bewoner, schaarste op de woningmarkt, bijzondere situatie (huisdieren, vee, bedrijf aan huis etc.) of eerder gedane toezeggingen. Besluitvorming hierover vindt plaats in het productie-overleg NCG.
- Tijdelijke huisvesting wordt in principe aangeboden voor de duur van de realisatiefase, ingaande maximaal één maand voor start bouw en maximaal één maand na oplevering.
- Andere bijkomende kosten zijn: verhuiskosten en opslag op basis van offerte van een door deelnemer te kiezen erkende verhuizer. Tuinherstel en bestrating na de versterking, volgens offerte of een door bouwbegeleider ingeschatte stelpost. Indien nodig ook verhuizing of stalling van huisdieren tijdens de versterkingsperiode, denk bv aan schapen/paarden ed., kosten hiervan worden gemotiveerd op basis van offerte. Idem kosten voor ingewikkelde internetaansluitingen bij aan huis gebonden beroepen (kantoor aan huis). Ook hier het basis principe: in verhouding tot wat de bewoner voor de versterking had. En betaling op basis van werkelijke kosten.
- Tegemoetkoming herinrichtingskosten zoals gordijnen ed., een en ander volgens offerte of naar alle redelijkheid door de bouwbegeleider ingeschatte stelpost. Vloerbedekkingen op basis van m² en een prijs van max € 50,=/m², tenzij bestaand duurder was en bewoners dit terug willen. Denk bv. aan dure eiken vloeren/ marmer en terrazzovloeren.
- Het NCG uniforme kader onkostenvergoeding is per 1 april 2020 voor HEFT/EI projecten van toepassing. Concreet betekent dat een vaste lumpsum vergoeding van 600 euro voor beschikbaarheid bewoner gedurende de uitvoeringsfase. Dat was maximaal 24 uur maal een jaarlijks te indexeren uurtarief (ca. 24 euro), dit resulteerde in de praktijk ook in een bedrag van ca. 600 euro. De facto maar een zeer beperkt verschil, zij het dat de oude vergoeding op declaratiebasis was, de nieuwe op lump sum basis (administratief eenvoudiger).
- Voor de fase van Opname en Normering geldt in de (nieuwe) onkostenvergoeding dat bij bezoek in huis een basisvergoeding van 250 euro (basiscompensatie) lumpsum wordt versterkt. Dat kan uitzonderlijke gevallen worden uitgebreid met een aanvulling van 350 euro (dus in totaal 600 euro). In de oude regeling gold een vergoeding op declaratiebasis van max. 24 uur met een te indexeren uurtarief van ca. 24 euro (in de praktijk dus ook vaak 600 euro voor deze fase). Leidend hierin is de datum van

opname. Omdat vrijwel alle adressen in Heft-Ei voor 1 april 2020 zijn opgenomen geldt voor die adressen nog de oude regeling ¹⁰.

- Bouwbegeleiders zien er strikt op toe dat meerkosten ten behoeve van extra wenssen bewoners ten laste komen van de bewoners.
- Wat betreft kosten m.b.t. installaties en isolatie van het pand. Daarin zijn de wettelijke kaders leidend. Zo is bij nieuwbouw 'gasloos' bouwen in principe de norm. De extra kosten die dat met zich mee brengt, worden als bijkomende versterkingskosten gezien (conform het reguliere versterkingsproces). Waarbij geldt dat voor een passende en 'redelijke' alternatief gekozen dient te worden. Indien een bewoner een 'duur' alternatief wenst, dan alleen met een eigen bijdrage. Wat betreft isolatiekosten, daarbij speelt het begrip 'ingrijpende verbouwing' (conform bouwbesluit) een rol. Daarvan is sprake als meer dan 25% van de bouwkundige schil ingrijpend wordt verbouwd. In dat geval worden bijkomende isolatiekosten (mits redelijk en billijk) als bijkomende versterkingskosten gezien.
- Conform de huidige kaders versterken is voor HEFT/projecten het uitgangspunt om (losstaande) schuren en bijgebouwen, dat wil zeggen niet constructief met het hoofdpand verbonden, in beginsel niet mee te nemen in de versterkingsoperatie. Tenzij de eigenaar dat zelf financiert. Uitzondering kunnen ontstaan voor bijgebouwen met een duidelijke woon- en/of verblijfsfunctie. In 2018 heeft DT anders besloten (DT besluit 48 .d.d. 24-04-2018, verwijzend naar memo 'meenemen schuren EI, NCG/18 07 66 92). Indien op basis van dit DT besluit door bouwbegeleider is toegezegd dat de schuur meegenomen kan worden is dat inderdaad mogelijk, met verwijzing naar genoemde nota.

Koop/Sloop

Het programma Heft/EI is gericht op het versterken van gebouwen in het gebied. Indien versterken geen optie is dan kan, mits passend binnen de kaders sloop/nieuwbouw een optie zijn. Er bestaat nog een derde optie, het kopen en slopen van een gebouw. Het slopen van een gebouw zonder een nieuw gebouw terug te bouwen heeft gevolgen voor het aanzicht van de straat en de leefbaarheid. Daarom zijn onderstaande voorwaarden van toepassing (vastgelegd in kaders versterken, december 2017):

- *De eigenaar kan als optie kiezen het gebouw niet te herbouwen maar te verkopen. Het gebouw met ondergrond wordt dan opgekocht door het Woonbedrijf en de eigenaar ontvangt een bedrag op basis van de economische marktwaarde van het gebouw en ondergrond, eventueel te vermeerderen met een vergoeding van kosten in verband met de persoonlijke omstandigheden van de eigenaar. Het uitgangspunt hierbij is*

¹⁰ Per 1 juli dient er nog op 6 adressen een opname en beoordeling plaats te vinden. Voor deze adressen zal separaat oordeel worden gegeven.

dat de eigenaar na verkoop gaat wonen in een woning op norm. Deze optie kan daarom alleen aangeboden worden als:

- *De eigenaar besluit zich buiten het aardbevingsgebied te huisvesten;- of de eigenaar verhuist naar een versterkte woning binnen het aardbevingsgebied, dan wel naar een woning waarvan het de verwachting is dat alleen kleine maatregelen nodig zijn om het op norm te krijgen;*
- *Na afstemming met de gemeente waar het gebouw staat blijkt dat sloop van het gebouw past binnen het beleid van de gemeente (c.q. het verkrijgen van een sloopvergunning)*

Bovengenoemde kaders versterken zijn voor Heft-Ei als volgt vertaald naar een praktisch uitvoeringskader:

- Het beschikbaar gestelde bedrag bedraagt de marktwaarde van het gebouw inclusief de grond (door taxatie vast te stellen);
- De geraamde investeringskosten t.b.v. versterken zijn hoger dan 150% van de marktwaarde;
- De gemeente gaat akkoord met de sloop van het gebouw;
- Kosten sloop komen ten laste van NCG; waarbij van 5% onvoorzien wordt uitgegaan bij bepaling budget;
- Bijkomende kosten zijn inrichtingskosten (stoffering), op basis van taxatie van de huidige woning alsook verhuiskosten (sober);
- De eigenaar verhuist naar een aardbevingsbestendig gebouw binnen het aardbevingsgebied. Of naar een gebouw buiten het aardbevingsgebied.

Heft woningen zijn vanaf 2015 tot heden (de laatste in Loppersum) uitgekocht (koop/sloop) door NAM voor 120% van de marktwaarde. Medio 2017 is besloten voor "EI uitkopers (koop/sloop)" de vergoeding terug te brengen naar 100% van de marktwaarde, wel met dezelfde bijkomende kosten.

Met de optie koop/sloop dient terughoudend te worden omgegaan. Het is een optie die in specifieke omstandigheden als maatwerk kan worden aangeboden, mits passend binnen bovengenoemde kaders.

Koop/versterken

Hoewel NAM in het verleden in beperkte mate panden heeft opgekocht (zonder het directe oogmerk deze te slopen) voorziet de kaders versterking hier niet in. Het besluit tot (uit)koop (zonder sloop) is in die gevallen discretionair en onder volledige eigen verantwoordelijk van en door NAM gedaan.

Uitgaande van de kaders versterken kan de NCG deze optie (opkoop) in beginsel niet aanbieden. Vanuit de huidige praktijk ontstaat er evenwel de behoefte om in uitzonderlijke gevallen koop (zonder sloop) te kunnen aanbieden. Waarbij de woning die door Woonbedrijf aangekocht dient te worden, (op termijn) versterkt wordt (tegen de dan geldende norm) en vervolgens wordt op de markt wordt gebracht voor verkoop. De (nog te ontwikkelen) variant koop/versterken.

Met koop van een woning (zonder sloop) krijgt Woonbedrijf vastgoed in haar bezit dat niet aan de versterkingsnorm voldoet. Dat houdt in dat de woning na aankoop alsnog versterkt dient te worden. Of indien mogelijk, eerst te worden herbeoordeeld tegen de meeste recente NPR norm en op basis daarvan, waar nodig, te worden versterkt. Met de kosten van (her)beoordeling en versterken

dient rekening te worden gehouden bij een eventuele keuze voor de variant koop/versterken). Het verdient dan ook aanbeveling om voor deze variant een businesscase op te stellen. De kosten van koop, bijkomende kosten, geraamde vervolgkosten met tot herbeoordeling en versterken, verrekend met eventuele opbrengsten vanuit tijdelijke verhuur, dienen in ieder geval niet hoger te zijn dan de kosten van het scenario dat in eerste instantie in beeld is (bouwkundig versterken of sloop/nieuwbouw).

Er wordt op dit moment (juli 2020) een werkgroep ingericht, BZK-NCG en Woonbedrijf om (on)mogelijkheden van deze variant te onderzoeken en desgewenst benodigde spelregels vast te stellen. Besluitvorming hierover vindt naar verwachting plaats in najaar 2020.

Op dit moment kan alleen de directie NCG, op grond van discretionaire bevoegdheid, in incidentele, uitzonderlijke gevallen, een aanbod doen om een woning op te kopen (zonder het directe oogmerk deze te slopen). Ook in deze gevallen geldt dat er maatwerk afspraken met het Woonbedrijf gemaakt moeten worden (zolang het kader koop/versterking ontbreekt). Het ligt voor de hand om hierbij zoveel mogelijk bij de werkafspraken koop/sloop aan te sluiten:

- De woning wordt aangekocht voor de marktwaarde van het gebouw inclusief de grond (door taxatie vast te stellen);
- Eventueel bijkomende kosten zijn inrichtingskosten (stoffering), op basis van taxatie van de huidige woning alsook verhuiskosten (sober);
- Woonbedrijf dient in te stemmen met opkoop van de woning.

De variant koop (zonder sloop) kan een bouwbegeleider niet eigenstandig aanbieden.

Werkproces Kostenreview (voor intern gebruik NCG).

- De omschakeling van NCG naar publieke uitvoerder versterken heeft consequenties gehad voor het werkproces van HEFT/EI. Met name voor het onderdeel kostenreview. Voorheen werd deze review door CVW (NAM) gedaan. Nu is dat een verantwoordelijkheid NCG. Inhoudelijk zijn de kaders en uitgangspunten niet aangepast, het proces is wel veranderd omdat het nu onder publieke verantwoordelijkheid plaatsvindt. T.b.v. een ongestoord proces worden hieronder de achtereenvolgens te zetten stappen toegelicht.
- De bouwbegeleider is, vanuit zijn professionaliteit verantwoordelijk voor het correct en conform kaders opstellen van een budgetaanvraag. T.b.v. de benodigde maatregelen wordt per adres bepaald welk budget daartoe benodigd is. De bouwbegeleider stelt daartoe een (open) kostenbegroting op. In nauw overleg met eigenaar. Hij maakt daarbij gebruik van externe partijen zoals constructeur, aannemer, taxateur of anderen naar behoefte. Dit wordt op regelniveau vastgelegd in een open begroting. In een eenduidig en uniform format. Dit format (de samenvatting) dient als onderligger voor besluitvorming. Projectleider HEFT/EI stelt vast welk format wordt gebruikt.
- Uitgangspunt is dat de bouwbegeleider verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een kwalitatief goede kostenbegroting/budgetaanvraag. De kostendeskundige denkt en werkt kritisch mee en draagt daarmee bij aan de gevraagde kwaliteit. De kostendeskundige stelt zelf geen schaduwbegroting op.
- Uitgangspunt voor de second-opinion (vier ogen principe) is het voorkomen van fouten, mede bewaken van een NCG uniforme aanpak en vaststellen van eventuele grote risico's. Voor zowel bewoner als NCG. Daarmee biedt een review ook een extra zekerheid voor de bewoner en bouwbegeleider.
- De bouwbegeleider zorgt ervoor dat de NCG kostendeskundige tijdig de juiste stukken ontvangt. In ieder geval de open begroting. Waar nodig kan de kostendeskundige om onderliggende offertes vragen. Het is aan de professionaliteit van bouwbegeleider en kostendeskundige om te bepalen waar dat nodig is. Denk daarbij aan situaties met forse bedragen, risico's, bijzonderheden in het project.
- De bouwbegeleider wijst de kostendeskundige proactief en tijdig op bijzonderheden in het project. En geeft daarop een korte (schriftelijke toelichting). Denk daarbij aan bijv. afwijkingen van gebruikelijke kengetallen in de bouw. De kostendeskundige neemt contact op met de bouwbegeleider bij onduidelijkheden.
- De kostendeskundige geeft een onderbouwd advies op de budgetaanvraag. En denkt/werkt mee aan een oplossing indien nodig. Dit advies is zwaarwegend maar niet bindend. De bouwbegeleider kan ervoor

kiezen om gemotiveerd af te wijken. Afwijkingen worden vervolgens aan management NCG (in PO) voorgelegd.

- Bouwkundige en kostendeskundige werken samen als een team met daarbinnen ieder hun eigen (professionele) verantwoordelijkheid. Bij onduidelijkheden, complexere punten, bel elkaar of plan een overleg in. Het is geen kwestie van gelijk krijgen maar gezamenlijk werken aan een goede raming.
- Ten behoeve van de budgetaanvraag wordt er een aannemersbegroting opgesteld. Het streven is om de kostendeskundige hier vroegtijdig bij te betrekken, uiterlijk 3 weken voor het indienen van de budgetaanvraag. Uiteraard houdt de bouwbegeleiders de verantwoordelijkheid tot het opstellen van een correcte raming. Daarmee kan het proces van de budgetaanvraag vlotter verlopen. In principe vormt de bouwbegeleider, met advies van kostendeskundige, zijn oordeel alvorens de budgetraming met de bewoner wordt gedeeld (ter voorkomen van onterechte verwachtingen).
- T.b.v. de sturing van de projecten stelt de projectleider HEFT/EI een mijlpalenplanning op. Deze wordt gedeeld met de kostendeskundigen. Daarmee krijgen deze zicht op de werklust. T.b.v. van het proces kostenreview maakt de projectleider HEFT/EI afspraken met de kostendeskundige over doorlooptijden van de review.



Versterken en andere mogelijkheden

Is uw gebouw onderzocht en blijkt dat het niet aardbevingsbestendig is? Dan bepalen de kosten en waarde van het gebouw welke oplossingen mogelijk zijn. Mogelijke oplossingen zijn: versterken, nieuw bouwen, herbouwen, maatwerk of kopen en slopen. Bij elke oplossing krijgt u een gebouw dat beter bestand is tegen aardbevingen.

Kosten en waarde bepalen

Welke oplossing mogelijk is, hangt af van de investeringskosten, de marktwaarde en de herbouwwaarde van het gebouw. Twee taxateurs bepalen de marktwaarde en de herbouwwaarde.



Investeringskosten

De investeringskosten zijn de totale kosten voor versterking, inclusief kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting of verhuizing.



Marktwaarde

De marktwaarde is de waarde van het gebouw op de huizenmarkt zonder de waarde van de grond waarop het gebouw staat.



Herbouwwaarde

De herbouwwaarde is het totaal aan kosten om het huidige gebouw te slopen en een gelijkwaardig en aardbevingsbestendig gebouw te herbouwen.



De eigenaar beslist

De eigenaar van het gebouw beslist altijd wat er met het gebouw gebeurt. Voor eigenaren van rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en meerlaagse bouw gebeurt dit in overleg met de burens.

Kijk op de achterkant voor het schema met alle mogelijke oplossingen »

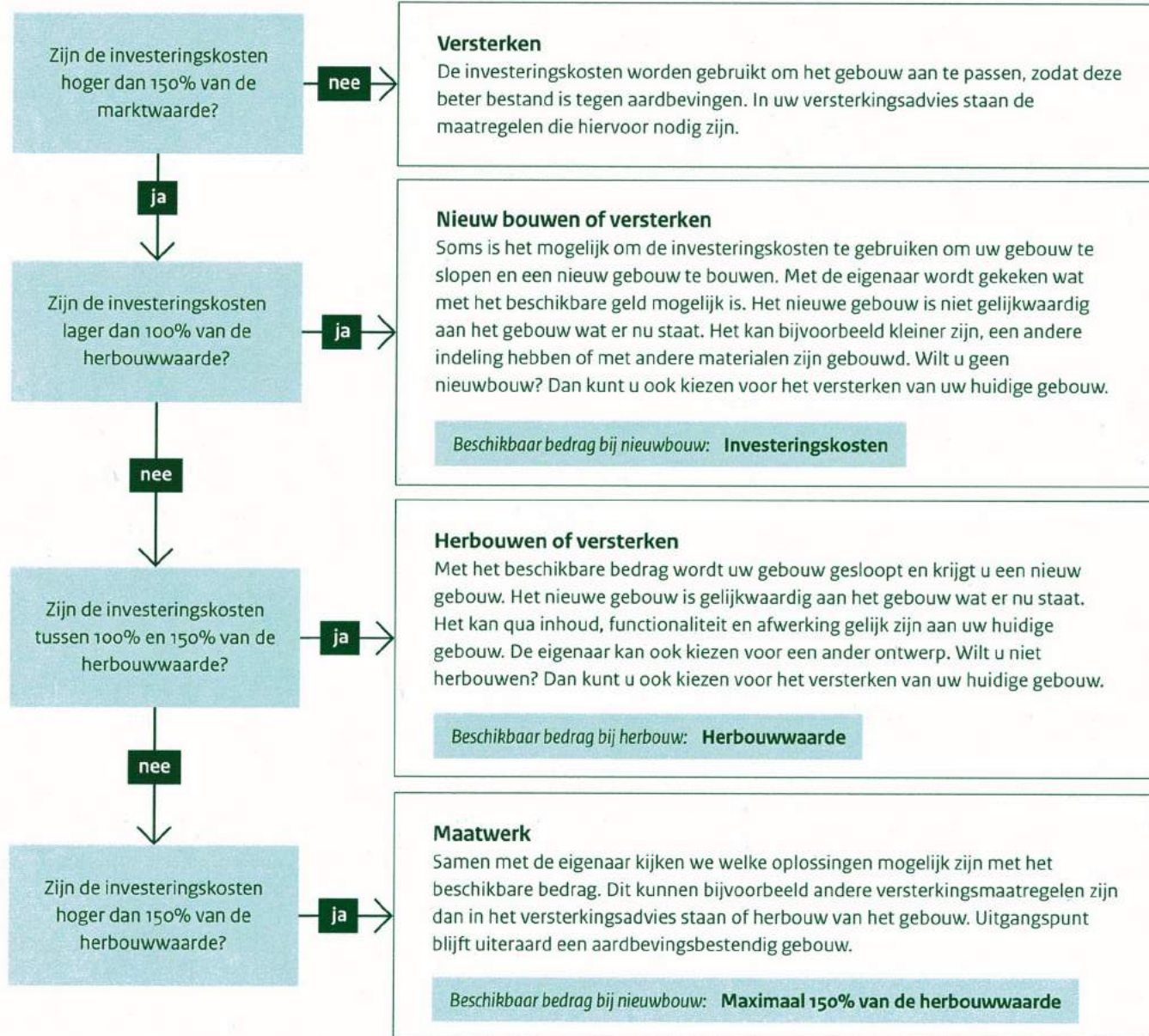
Bijzondere gebouwen

Deze informatie geldt niet voor bijzondere gebouwen. Voor monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden zijn speciale afspraken gemaakt. Meer informatie vindt u op nationaalcoordinatorgroningen.nl/erfgoed



Oplossingen

U ziet in het schema voor welke mogelijke oplossingen u in aanmerking komt.



Kopen en slopen

Het slopen van een gebouw zonder een nieuw gebouw terug te bouwen heeft gevolgen voor het aanzicht van de straat en de leefbaarheid. Daarom zijn er drie voorwaarden:

- De investeringskosten zijn hoger dan 150% van de marktwaarde.
- De gemeente gaat akkoord met de sloop van het gebouw.
- De eigenaar verhuist naar een aardbevingsbestendig gebouw binnen het aardbevingsgebied. Of naar een gebouw buiten het aardbevingsgebied.

Beschikbaar bedrag voor kopen en slopen:

Marktwaarde van het gebouw inclusief de grond

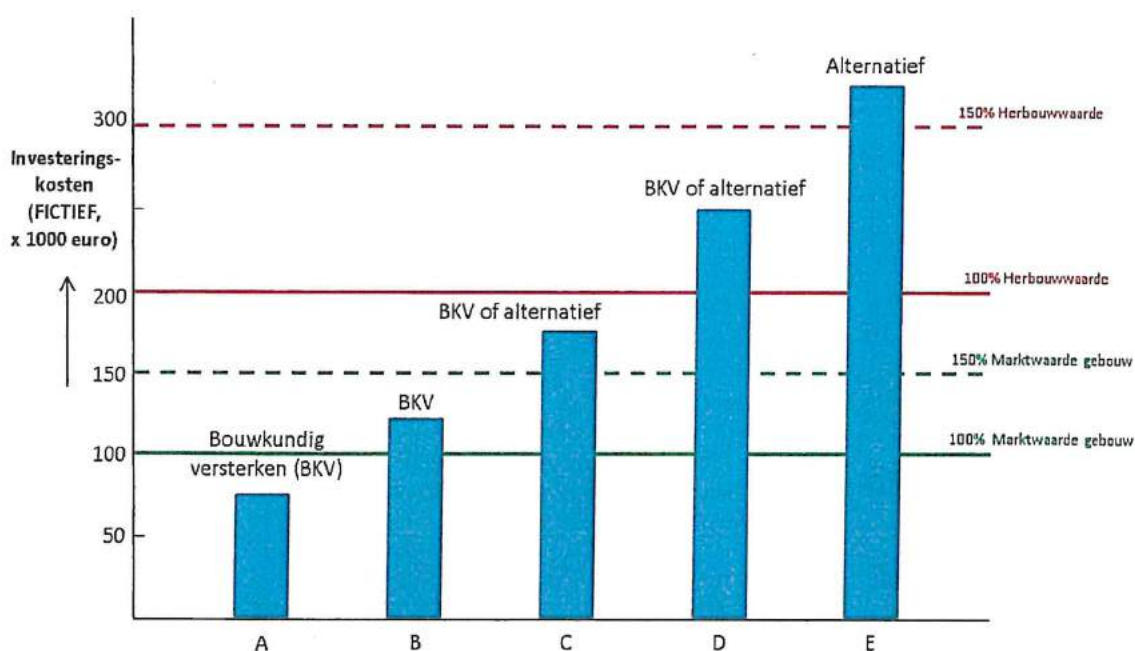
Afweging versterken of alternatieven

Grafiek afwegingsmoment alternatieven

Hieronder is de afweging of en wanneer een alternatief aan de orde kan zijn gevisualiseerd. Dit is op basis van een **fictief** voorbeeld van een woning met:

- een getaxeerde marktwaarde van € 100.000 (exclusief grond)
- een getaxeerde marktwaarde van € 160.000 (inclusief grond)
- een getaxeerde herbouwwaarde van € 200.000

Dit zijn fictieve waarden. De verhouding tussen deze bedragen is niet representatief.



Voorbeeld A

De investeringskosten voor versterken zijn € 75.000. Dit bedrag ligt onder de 150% marktwaarde (zonder grond) en onder de herbouwwaarde. Versterken is hier aan de orde.

Voorbeeld B

De investeringskosten voor versterken zijn € 125.000. Dit bedrag ligt onder de 150% marktwaarde (zonder grond) en onder de herbouwwaarde. Versterken is hier aan de orde.

Voorbeeld C

De investeringskosten voor versterken zijn € 175.000. Dit bedrag ligt boven de 150% marktwaarde (zonder grond). De woning kan worden versterkt voor € 175.000 (inclusief bijkomende kosten) of een alternatief kan verkend worden.

- De bijdrage van NAM voor sloop/nieuwbouw is maximaal € 175.000. Let op:
 - a) Van dit bedrag moeten ook de bijkomende kosten (zoals onkostenvergoedingen, tijdelijke huisvesting, verhuis- en schoonmaakkosten, etc.) betaald worden;
 - b) het zal niet altijd mogelijk zijn om voor de maximale bijdrage van NAM een nieuwe woning te realiseren. Indien dit niet het geval is en/of de eigenaar geen eigen bijdrage kan of wil leveren, is sloop/nieuwbouw in dit voorbeeld geen optie;

- c) sowieso zal de eigenaar in het geval er de wens is tot herbouw ('like for like') een eigen bijdrage moeten doen, want het benodigde budget voor herbouw is € 200.000.
- Het budget voor koop/sloop is gebaseerd op de marktwaarde inclusief grond. In dit voorbeeld een bedrag van € 160.000, eventueel te verhogen met een vergoeding voor kosten i.v.m. persoonlijke omstandigheden.

Voorbeeld D

De investeringskosten voor versterken zijn € 250.000. Dit bedrag ligt boven de herbouwwaarde. De woning kan worden versterkt voor € 250.000 (inclusief bijkomende kosten) of een alternatief kan worden verkend.

- De maximale bijdrage van NAM voor sloop/nieuwbouw is maximaal € 200.000. Dit is het bedrag dat benodigd is voor herbouw. Bijkomende kosten worden apart begroot door CVW en in rekening gebracht bij NAM. Er is geen eigen bijdrage nodig. De nieuwbouw hoeft niet 'like for like' te worden teruggebouwd, dat kan wel.
- Het budget voor koop/sloop is gebaseerd op de marktwaarde inclusief grond. In dit voorbeeld een bedrag van € 160.000, eventueel te verhogen met een vergoeding voor kosten i.v.m. persoonlijke omstandigheden.

Voorbeeld E

De investeringskosten voor versterken zijn € 325.000. Dit bedrag ligt boven de maximale grens voor bouwkundig versterken (150% van de herbouwwaarde). Versterken is in dit voorbeeld daarom geen optie. De NCG zoekt met de eigenaar naar een maatwerkoplossing binnen het bedrag van € 300.000 (150% van de herbouwwaarde). Dit zou bijvoorbeeld kunnen betekenen dat je wel gaat versterken, maar niet 'like for like' of een nieuwe woning bouwt.

- De maximale bijdrage van NAM voor sloop/nieuwbouw is maximaal € 200.000. Dit is het bedrag dat benodigd is voor herbouw. Er is geen eigen bijdrage nodig. De nieuwbouw hoeft niet 'like for like' te worden teruggebouwd, dat kan wel.
- Het budget voor koop/sloop is gebaseerd op de marktwaarde inclusief grond. In dit voorbeeld een bedrag van € 160.000, eventueel te verhogen met een vergoeding voor kosten i.v.m. persoonlijke omstandigheden.

Versterken en andere mogelijkheden

Iedereen moet veilig kunnen wonen in het aardbevingsgebied. Als uit onderzoek blijkt dat een gebouw niet aardbevingsbestendig is, dan zijn verschillende oplossingen mogelijk.

Bij elke oplossing krijgt de eigenaar een gebouw dat beter bestand is tegen aardbevingen. Het uitgangspunt is dat het gebouw qua inhoud, functionaliteit en afwerking gelijk is aan het oorspronkelijke gebouw.

Het is altijd de eigenaar die beslist wat er met het gebouw gebeurt. Voor eigenaren van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en meerlaagse bouw gebeurt dit in overleg met de naaste burens.

Bepalen van de keuze

De keuze tussen versterken of andere mogelijkheden wordt bepaald door:

Investeringskosten



Totale kosten voor versterking, inclusief kosten voor tijdelijke huisvesting, verhuizing etc.

Marktwaarde gebouw



Waarde van het gebouw op de huizenmarkt zonder de grond.

Herbouwwaarde gebouw



Kosten om het gebouw te slopen + gelijkwaardig en aardbevingsbestendig herbouwen.

Taxateurs

- Er zijn twee taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde.
 - Er zijn twee taxateurs voor het bepalen van de herbouwwaarde.
- De eigenaar en NCG kiezen ieder een eigen taxateur. Komen de taxateurs er niet uit? Dan wijzen ze samen een derde taxateur aan. Dat advies is bindend.

Versterken



lager dan 150% van



Zijn de investeringskosten lager dan 150% van de marktwaarde? Dan versterken we het gebouw. Dat is het uitgangspunt.



Nieuw gebouw

Soms kunnen we een alternatief voor versterken verkennen. Er zijn twee opties:

Optie 1: Nieuwbouw



hoger dan 150% van en lager dan 100% van



Zijn de investeringskosten hoger dan 150% van de marktwaarde en lager dan 100% van de herbouwwaarde? Dan kunnen de investeringskosten ingezet worden voor nieuwbouw.

Optie 2: Herbouw



tussen 100% en 150% van



Liggen de investeringskosten tussen 100% en 150% van de herbouwwaarde? Dan kunnen we een gelijkwaardig pand herbouwen. Er is een bedrag beschikbaar ter hoogte van de herbouwwaarde.

- Het nieuwe gebouw moet voldoen aan de eisen van het huidige bouwbesluit.
- Versterken van het gebouw blijft in deze scenario's altijd mogelijk.



Maatwerkoplossing



hoger dan 150% van



Zijn de investeringskosten hoger dan 150% van de herbouwwaarde? Dan is er een bedrag van maximaal 150% van de herbouwwaarde beschikbaar. We zoeken samen met de eigenaar naar een oplossing, bijvoorbeeld andere versterkingsmaatregelen of herbouw van het gebouw.



Nationaal Coördinator Groningen

Bijzondere gebouwen

We willen het bijzondere karakter van het gebied bewaren. Daarom zijn er speciale afspraken voor het versterken van monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden. Meer informatie: nationaalcoordinatorgroningen.nl/erfgoed



Kopen & slopen

Het slopen van gebouwen heeft grote gevolgen voor het aanzicht en de leefbaarheid van een gebied. Daarom worden gebouwen alleen in uitzonderings-situaties aangekocht en gesloopt.

Er zijn twee voorwaarden:

- De gemeente gaat akkoord met de sloop van het gebouw.
- De eventuele bewoner van het gebouw verhuist naar een aardbevingsbestendige woning binnen of buiten het aardbevingsgebied.

Koopinstrument

Kopen en slopen is niet hetzelfde als het 'koopinstrument' van NCG voor het opkopen van huizen in de kern van het aardbevingsgebied. Het koopinstrument is bedoeld voor woningeigenaren die langer dan een jaar hun woning te koop hebben staan. Meer informatie: nationaalcoordinatorgroningen.nl/koopinstrument

De nieuwe woning verkopen binnen 5 jaar?

Dan is de eigenaar verplicht dit te melden. Wordt de woning verkocht voor meer dan 110% van de marktwaarde? Dan betaalt de eigenaar een deel van de waardevermeerdering terug.