

Procesbeschrijving Heft in Eigen Hand

Datum: 1 oktober 2015

Auteurs: P. Kuenzli, [REDACTED] (10)(2e)

Vooraf

Met het programma Heft in eigen hand wil de NCG particuliere eigenaar- bewoners is staat stellen om zelf opdrachtgever te zijn van het aardbevingsbestendig versterken zijn/haar woning. Met volledige keuzevrijheid in het aanzoeken van partijen die de begeleiding en de uitvoering op zich nemen. Op basis van heldere regelingen, normeringen en afspraken over werkwijze, verantwoording en financiering.

Met dit stappenplan wordt de werkwijze van particulier opdrachtgeverschap beschreven met alle daarbij behorende afspraken en verwijzingen naar regelingen. Daarmee wordt het voor meerdere partijen mogelijk om een aanbod te leveren voor begeleiding bij particulier opdrachtgeverschap. 'Heft in eigen hand' geeft hiervoor de programmalijn zoals de NCG die mogelijk wil maken.

Uitgangspunten

- 1e eigenaar-bewoner heeft recht op vergoeding van alle kosten van aardbevingskundig versterken inclusief begeleiding en inclusief duurzaamheidsmaatregelen conform bouwbesluit voor gehele casco
- 2e bouwbegeleider-plus kijkt samen met eigenaar naar extra behoeften aan energiebesparende pakketten, aanpassingen t.b.v. wooncomfort en ander persoonlijke woonwensen en -behoeften

Regelingen (minimaal)

- 1e vergoeding kosten versterking inclusief alle benodigde expertise
- 2e vergoeding kosten totale begeleiding

Normering

- NPR normering met NEN-normen
- Bouwbesluit

Afspraken

- over financiering en uitbetaling van begeleiding
- kennisdeling: onafhankelijke bouwbegeleider-plus krijgt inzicht in versterkingsmaatregelen cq versterkingspakketten op basis van ervaringen en pilot-onderzoeken van NAM/CVW

Voorstel

De bouwbegeleiding in initiatieffase en definitiefase is gratis voor particulier. Financiering wordt geregeld via erkenning van onafhankelijk bouwbegeleiders.

Procesbeschrijving Heft in Eigen Hand

Fase	Stap	Naam stap	Particulier	bouwbegeleider-plus-plus	Experts	Gemeente	Informatiepunt NCG	CVW	Documenten
Initiatiefase	0	Verkenning	Bekijkt of Heft in Eigen Hand iets voor hem/haar is.	Geeft informatie over wat Heft in Eigen Hand is.	-	Geeft informatie over wat Heft in Eigen Hand is.	Geeft informatie over het programma Heft in Eigen Hand, maakt en beheert informatiebrochures en website en organiseert informatiebijeenkomsten (oktaal).	Geeft informatie over wat Heft in Eigen Hand is.	Informatiebrochures/ website/ informatiebijeenkomsten
	1	Aanvraag en planning afspraak	Vraagt kennismakings-gesprek Heft in eigen Hand aan bij informatiepunt NCG.	Noteert afspraak in agenda.	In het geval van een complex object, noteert afspraak ook in agenda.	Zoekt bouwgegevens op van het betreffende object en stuurt deze naar bouwbegeleider-plus-plus.	Callcenter registreert aanvraag, gegevens aanvrager, en plant een kennismakings-gesprek tussen bouwbegeleider-plus-plus en particulier.	-	Afspraakbevestiging
	2	Kennismakingsgesprek en eerste globale opname	Laat bouwbegeleider-plus-plus object zien en beschrijft woonwensen.	- Legt proces uit aan particulier - Identificeert structuur van het huis - doet globale opname (Algemene Woning Keuring) - doet globale opname met duurzaamheid (EnergieLabel/GPR) - maakt inschatting onderhoudsniveau en definieert achterstalig onderhoud - Bekijkt aardbevingschade - laat leeg PvE achter om ingevuld te worden	Indien het geval van een complex object, bv. monument of appartementencomplex, gaat een relevante specialist mee met het eerste gesprek.	Stuurt bouwgegevens betreffende object naar bouwbegeleider-plus-plus, voorafgaand aan gesprek.	-	Levert relevante gegevens over het betreffende object aan bouwbegeleider-plus-plus aan.	-
	3	Uitwerking bevindingen	Vult leeg invul-PvE in concept in. (Inleveren bij stap 6).	Legt systematiek PvE uit aan particulier. Verwerkt gegevens uit kennismakingsgesprek, eerste globale opname, de gegevens van de gemeente en van het CVW tot een bondige rapportage. In de rapportage schrijft hij ook een advies over hoe de Definitiefase aangepakt dient te worden (PvA Definitiefase).	Levert indien van toepassing gegevens aan aan de bouwbegeleider-plus-plus mbt het uitwerken van de rapportage.	Levert gegevens aan bouwbegeleider-plus-plus mbt leefbaarheid op locatie van het betreffende object.	-	Levert gegevens aan aan bouwbegeleider-plus-plus mbt eisen/normen/ vergoedingen voor het object.	Conceptrapportage
	4	Definitief maken globale rapportage	Neemt globale rapportage door met bouwbegeleider-plus, vult aan en wijzigt daar waar nodig en bevindt deze dan akkoord.	Neemt globale rapportage door met particulier. Verwerkt gewenste wijzigingen van particulier en maakt globale rapportage definitief. Akkordeert deze. In het PvA staat ook een voorstel voor te betrekken expertise in de Definitiefase.	-	-	-	-	Definitieve globale rapportage
<p>Besluit Globale rapportage wordt door particulier en bouwbegeleider-plus akkoord bevonden.</p>									
Definitiefase	5	Gedetailleerde opname	Laat expert(s) het object zien.	Gaat met exaert(s) mee tijdens opname, stuurt deze expert(s) aan.	Constructeur (in rol als opnameexpert) maakt een gedetailleerde opname van het gehele object en geeft dit weer in een rapportage.	-	-	-	Gedetailleerde opnamerapportage
	6	Conceptadvies	Levert ingevuld PvE aan aan bouwbegeleider-plus.	Beschrijft de drie mogelijke scenario's voor het object en adviseert welke hem het beste lijkt.	-	Levert eventueel aanvullende gegevens aan met leefbaarheid.	-	-	Concept adviesrapport
	7	Bespreking advies	Bespreekt advies met bouwbegeleider-plus, vult aan, wijzigt en geeft akkoord.	Bespreekt advies met particulier, vult aan, wijzigt en maakt definitief.	-	-	-	Leest definitieve adviesrapportage	Definitief adviesrapport
	8	Bedenkrijd en keuze	Particulier neemt zoveel denkrijd als hij wil en besluit wat te doen.	Legt eventueel nog bestaande onduidelijkheden uit aan particulier.	-	-	-	Akkordeert keuze particulier	Overeenkomst vervolgstappen, ondertekend door particulier en CVW.
<p>Besluit Particulier, bouwbegeleider-plus en CVW akkorderen definitief adviesrapport en gewenste keuze van particulier. CVW stelt vervolgens voorbereidingskrediet tbv Ontwerpfase en Voorbereiding Realisatiefase ter beschikking.</p>									

Scenario 3: versterken en verduurzamen casco BPC 0,4

Onderwijsfase	9	Bestekfase	-	Schrijf bouwkundige werkschrijving, waar rapportage expert(s) onderdeel van uitmaakt/uitmaken. Beantwoordt tussentijdse vragen van expert(s).	Schrijven constructief/bouwkundig en eventueel installatietechnisch bestek en tekeningen. Verschillende experts kunnen aan de orde zijn, afhankelijk van type object. Ev. ook adviseur monumenten bij monument etc.	-	-	-	Bouwkundige werkschrijving, concept bestek en tekeningen.
	10	Controlefase	Neemt werkschrijving door met bouwbegeleider plus. Indien gewenst mag particulier het bestek en tekeningen controleren, geen verplichting. Dient werkschrijving, bestek en tekeningen akkoord te bevinden.	Besprekt bouwkundige werkschrijving, bestek en tekeningen met particulier en zorgt dat deze definitief worden.	Vaeren eventueel wijzigingen door en maken bestek en tekeningen definitief.	-	-	-	Definitieve werkschrijving, bestek en tekeningen.
Besluit									
Particulier akkoordert bestek (eventueel met hulp van bouwbegeleider-plus)									
Voorbereiding Realisatie	11	Vergunningsaanvraag	Geeft machtiging aan bouwbegeleider plus of expert om vergunning aan te vragen.	Bouwbegeleider plus of constructeur vraagt vergunning aan op basis van definitief bestek en tekeningen.	Bouwbegeleider plus of constructeur vraagt vergunning aan op basis van definitief bestek en tekeningen.	Handelt vergunningsaanvraag af parallel aan stappen 12 t/m 16.	-	-	Vergunning
	12	Shortlist selectie aannemers	Makkt selectie van aannemers tot short list.	Stelt akkoord bevinden aannemers voor aan particulier (long list).	-	-	-	-	Shortlist van aannemers
	13	Offertesaanvragen	-	Vraagt prikken aan bij aannemers op shortlist.	-	-	-	-	Offerteaanvraag
	14	Analyse offertes	-	Analyseren offertes en eventueel aanvullingen/verduidelijkingen vragen.	-	-	-	-	Minimaal 3 offertes
	15	Bespreken offertes	Bespreken offertes met bouwbegeleider plus.	Bespreken offertes met particulier.	-	-	-	-	Keurendocument voor 1 aannemer
	16	Uitvoeringskrediet	Aanvragen uitvoeringskrediet bij CVW.	Particulier begeleiden bij aanvraag uitvoeringskrediet.	-	-	-	Akkoord geven voor verstrekken uitvoeringskrediet.	Aanvraag en akkoord uitvoeringskrediet
	17	Opdrachtverlening	Opdracht voor 1 aannemer tekenen, kennismakingsgesprek aannemer voorafgaand aan ondertekening.	Opdrachtbrief/ overeenkomst in concept invullend zodat particulier deze kan tekenen. Controle solvabiliteit aannemer, organiseren garanties (bv. bankgarantie, SWK, bouwgarant etc.). Let op: particulier ook pas laten ondertekenen na akkoord CVW op uitvoeringskrediet en verlenende vergunning van gemeente. Voorafgaand aan ondertekening kennismakingsgesprek aannemer - particulier organiseren.	-	-	-	-	Getekende aannemovereenkomst. Garanties van aannemer
Besluit									
Vergunning binnen van gemeente, aannemovereenkomst getekend door particulier, garanties met aannemer geregeld en uitvoeringskrediet ter beschikking gesteld door CVW.									
Realisatiefase 1	18	Start bouw	Start bouw vieren.	Start bouwmoment meevieren.	-	-	-	-	Startmelding bouw
	19	Bouwfase	Regelmatig komen kijken, bouwvergaderingen bijwonen.	Toezicht houden (aangekondigd, onaangekondigd en bouwvergaderingen).	Eventueel (ook) toezicht/coördinator, baulon, bij twijfel of in geval van complex object.	-	-	-	Notlagen toezicht en bouwvergaderingen
	20	Vooropname	Woning doorlopen en checken of alles ok is. Openstaande punten noemen.	Vooropname van de woning begeleiden. Openstaande punten noteren.	Eventueel (ook) aanwezig bij vooropname bij twijfel of in geval van complex object.	-	-	-	Vooropnameformulier
	21	Oplevering	Woning doorlopen en checken of alles ok is. Openstaande punten noemen.	Oplevering van de woning begeleiden. Openstaande punten noteren.	Eventueel (ook) aanwezig bij oplevering bij twijfel of in geval van complex object.	-	-	Ook aanwezig bij oplevering.	Opleveringsformulier, garantiebewijs, CVW en particulier tekenen beide voor akkoord oplevering.
Besluit									
Getekend opleveringsformulier door particulier, CVW en aannemer.									
Nazorg	22	Nazorg	In de gaten houden of opleverpunten hersteld worden en geen nieuwe of niet eerder geconstateerde problemen optreden.	Particulier begeleiden bij het herstellen van openstaande punten of in geval van nieuwe problemen.	Eventueel advies in geval van nieuwe problemen.	-	-	-	Registratie status openstaande en nieuwe punten
	23	Afsluiting en evaluatie	Evalueren samen met bouwbegeleider plus.	Evalueren samen met particulier.	Informatie (bv. evaluatie) aanleveren aan bouwbegeleider plus.	-	-	Verwerkt uitkomsten evaluatie in informatiebrochures en website indien van toepassing. Registreren na archiveren opgebouwde informatie en kennis.	Akkoordverklaring nazorgfase
Besluit									
Afgerond project. Particulier en aannemer ondertekenen akkoordverklaring nazorgfase.									

1) Afhankelijk van de mate van ingrijpendheid van de benodigde werkzaamheden kan het zijn dat de particulier tijdens de Realisatiefase het object tijdelijk niet kan gebruiken. De herbruikbaarheidsopgave die dan aan de orde is, is op dit moment nog niet verwerkt in het schema.

Scenariobeschrijving mogelijkheden Heft in Eigen Hand

Nr.	Inhoud scenario	Wie betaalt wat?	Welke financiers?	Keuzecriteria
1	Versterken tot NPR-norm	CVW	NAM	NPR
	Verduurzamen casco EPC 0,4	CVW	NAM	Bouwbesluit
2	Versterken tot NPR-norm	CVW	NAM	NPR
	Verduurzamen casco EPC 0,4	CVW	NAM	Bouwbesluit
	Aanvullend verduurzamen tot bijvoorbeeld EPC 0,15 of 0	particulier	Duurzaamheidssubsidie, Hypotheek, Eigen Vermogen, ...	Bouwbesluit; wens partulier
	Woonwensen particulier ook meenemen	particulier	Hypotheek, Eigen vermogen, WMO loket, ...	wens partulier, bv. ten gevolge van levensfase (wonen-zorg)
	Achterstallig onderhoud ook meenemen	Particulier	Hypotheek, Eigen vermogen, ...	staat van onderhoud
3	Slopen van woning en nieuwbouw			
	a) nieuwbouw op zelfde locatie	a) CVW: versterkings- en basisverduurzamingskosten Overige gedeelte: particulier	NAM Hypotheek, Eigen vermogen, WMO, ...	- Kosten versterken en basis verduurzamen vs WOZ-waarde woning - levensduur woning na verbetering
	b) nieuwbouw op andere locatie	b) idem aan a), particulier betaalt aanvullende/extra grondwaarde nieuwe locatie	NAM Hypotheek, Eigen vermogen, WMO, ...	- emotionele waarde - monumentale waarde - leefbaarheid/leefomgeving vs woonwensen
	c) verhuizen naar andere bestaande woning	c) Woning wordt opgekocht, particulier betaalt nieuwe woning deels uit opkoopbudget, indien nodig aangevuld met extra externe financiering	Opkoopregeling Hypotheek, Eigen vermogen, WMO, ...	- restlevensduur na 2- of 3-slag