

- CONCEPT -

Memo

Aan: De heren Alders, Kruijt en Verwoerd

Van: Frans van der Meer en (10)(2e) (CVW), (10)(2e) (NAM), (10)(2e) en Jeroen de Boer (NCG)

Datum: 6 oktober 2015

Betreft: Proef 'Heft in eigen hand' 2016

Besprek/beslispunten

1. Instemmen met het inrichten van een proef "Heft in eigen hand in 2016" met twee bouwbegeleiders.
2. De bouwbegeleiders gedurende de proef onder te brengen bij CVW.
3. Het opdrachtgeverschap voor de proef te beleggen bij de NCG.
4. In de proef de in de memo genoemde veronderstellingen te toetsen.
5. De toetsing van de resultaten van de proef te beleggen bij *(bijvoorbeeld Onderzoek & Statistiek van de gemeente Groningen)*
6. Mandaat te geven om het protocol voor de werkwijze en het profiel en selectie voor de te werven bouwbegeleiders te beleggen bij de opdrachtgever vanuit de NCG.
7. De kosten voor de proef (o.a. bouwbegeleiding, toetsen aannames, stichtingskosten, maatregelen t.b.v. EPC 0.4.....) te financieren uit....
8. De kosten voor het opdrachtgeverschap en de evaluatie te laten dragen door de NCG.

1. Aanleiding

Op 16 en 22 september j.l. zijn gesprekken¹ gevoerd over het opzetten van een proef 'Heft in eigen hand'. Dit resulteert in het voorstel tot het doen van een proef in 2016 (startdatum 1 januari) om te verkennen of deze methode waar particulier opdrachtgeverschap centraal staat te beproeven. Dit is ondermeer gewenst omdat deze vorm van opdrachtgeverschap nog nooit grootschalig is beproefd binnen de bestaande bouw. Aannames over (positieve) effecten voor het tempo van versnellen, de tevredenheid van de eigenaar-bewoner² etc. kunnen ook worden getoetst. Aan het eind van de pilot moet duidelijk zijn of deze aanpak werkt en wat dit oplevert en bij een positieve uitkomst een advies hoe dit kan worden opgeschaald.

2. Te toetsen veronderstellingen en opzet van de proef

Met de proef 'Heft in eigen hand' wordt beoogd de volgende veronderstellingen te toetsen:

1. Particulier opdrachtgeverschap leidt tot grotere tevredenheid over versterkingsmaatregelen bij de woningeigenaar.
2. Particulier opdrachtgeverschap biedt (andere) mogelijkheden om de versterkingsopgave te koppelen aan andere wensen (bijvoorbeeld comfort, verduurzaming, levensloopbestendigheid) van de eigenaar-bewoner.
3. Particulier opdrachtgeverschap biedt een vergelijkbaar of sneller tijdpad om te komen tot realisatie t.o.v. 'Regie CVW' en 'Versterken op bestelling'.
4. Particulier opdrachtgeverschap levert een vergelijkbaar of goedkoper kostenplaatje voor voorbereiding en begeleiding t.o.v. 'Regie CVW' en 'Versterken op bestelling'.
5. Welke potentie het toepassen van de particulier opdrachtgeverschap heeft om de opgave in het gebied te realiseren.
6. Voor particulier opdrachtgeverschap is een proces/protocol in te richten dat de kwaliteit van versterkingsmaatregelen waarborgt (zie bijgeleverd processchema).

De toetsing van de veronderstellingen aan de hand van de resultaten van de proef te beleggen bij ... *(bijvoorbeeld Onderzoek & Statistiek van de gemeente Groningen)*

¹ Bij de gesprekken waren aanwezig NAM/CVW: (10)(2e), Frans van der Meer, Andre de Roo en (10)(2e). NCG: (10)(2e), (10)(2e), Jeroen de Boer en (10)(2e).

² 70% van de woningen in het gebied is particulier bezit.

Om deze aannames te toetsen wordt een proef met de volgende kenmerken opgezet.

- Er worden 2 bouwbegeleiders toegevoegd aan het CVW voor de periode van de proef. Deze begeleiden 60 - 80 particulier opdrachtgevers. Door de bouwbegeleiders daar te positioneren kan maximaal worden geprofiteerd van de opgebouwde kennis bij CVW en die van de bouwbegeleiders.
- In het gehele gebied wordt de mogelijkheid van 'Heft in eigen hand' aangeboden met een maximum van 80 woningen. Mocht er onverhoopt een grote toestroom of onderuitputting blijken te zijn wordt op dat moment in overleg bepaalt hoe hier binnen de proef mee wordt omgegaan.
- De geboden trajecten bevatten in ieder geval de variatie zoals ze staan beschreven in het processchema in de bijlage.
- Daarnaast wordt gezocht naar een mix tussen versterken, nieuwbouw op dezelfde locatie, nieuwbouw op een andere locatie en verhuizen naar een bestaande woning.

3. Werkwijze

Alle processtappen van het programma 'Heft in eigen hand' worden beschreven in een handboek 'bouwbegeleiding heft in eigen hand' met een gedetailleerd stappenplan met alle overdrachtsmomenten & verwijzing naar besluitdocumenten, voor de afhandeling van werkzaamheden en financiering voor het aardbevingsbestendig versterken. Een eerste uitwerking is bijgevoegd in bijlage I. Deze uitwerking wordt voor 1 december definitief vastgesteld. Datzelfde geldt voor het profiel van de bouwbegeleider waarvan een eerste uitwerking is opgenomen in bijlage II. De opdrachtgever voor de proef vanuit de NCG krijgt mandaat vanuit NAM en CVW om dit op de werkvloer uit te werken en te finaliseren. De bouwbegeleiders werken uiteraard in opdracht van de eigenaar-bewoner. Mocht dit nog tot onoverkomelijke discussiepunten in de uitwerking leiden dan wordt dit uiteraard opnieuw voorgelegd. De uiteindelijke woningen

Vraag aan CVW NAM, we zien 2 opties. Eigenaar-bewoners melden zich zelf aan of CVW draagt te versterken woningen (in de variatie die we willen beproeven in de proef) aan waar al helderheid is over de kaders voor de versterkingsopgave, zodat daarna het particulier opdrachtgeverschap binnen die kaders kan worden ingevuld. Graag aangeven of 1 van beiden of een mixvorm gewenst/haalbaar is.

4. Financiering

Tijdens de proef worden de veronderstellingen getoetst. Aangezien het een beperkte proef is wordt voorgesteld om de kosten voor de bouwbegeleiding, voorbereidingskosten, vergunningen etc. en het inregelen van de protocollen te beleggen bij NAM/CVW en de kosten voor het opdrachtgeverschap en de monitoring/evaluatie van de proef neer te leggen bij de NCG. Daarnaast is er waarschijnlijk maatwerk nodig binnen de proef (zonder dat hier precedentwerking vanuit gaat, maar mogelijk wel vooruitlopend op algemeen toepasbare regelingen) t.a.v. zaken als verhuis- en herinrichtingskosten, achterstallig onderhoud, financiering van woonwensen van de eigenaar-bewoner.

Bijlagen

- I Voorbeeld uitwerking protocol
- II Voorbeeld profiel bouwbegeleider