

Suggesties mbt het vergroten van aantallen beoordelingen dan wel het beperken van vraag naar beoordelingscapaciteit

Verzoek bestuurlijke trekkers

Naar aanleiding van de gemaakte afspraken op 11 maart j.l hebben de bestuurlijke trekkers versterking geïnventariseerd welke ideeën er binnen de regio zijn die kunnen leiden tot het vergroten van de aantal beoordelingen. Door capaciteitsuitbreiding, door effectievere toedeling van beschikbare capaciteit of door versnellingsmogelijkheden -ook in de nieuwe publieke context- te benutten.

Suggesties

De volgende aanvullende suggesties die leiden tot het vergroten van het aantal beoordelingen of het beperken van de vraag naar beoordelingscapaciteit zijn aangedragen:

1. Versnelde rekenmethoden en programma's maximaal inzetten (en voor alle partijen beschikbaar stellen).
2. Meest efficiënte toedeling van rekenmethodes –met kengetallen- aan gehele scope van lokale plannen (en dus mogelijk de strikte prioritering P50-P90-rest op onderdelen heroverwegen).
3. Omzetten uitgevoerde berekeningen NPR 2017 naar NPR 2018 (dat moet een paar duizend adressen betreffen)
4. Zonder rekenen standaardbedrag aanbieden om onder eigen regie sloop/nieuwbouw uit te voeren (wachten op resultaten NPR 18)
5. Private inkoop van beoordelingscapaciteit (dus volledig onder eigen regie van particulier, dan wel corporatie)
6. Beëindigen contract CVW. Hier zitten belangen in wat vertragend werkt. Er moet een publieke uitvoeringsorganisatie komen. Als nadeel worden lastige aanbestedingen genoemd, maar daar zijn mogelijkheden om te versnellen.
7. Uitvoeren van de batch 1581.

Ad 1.

De mogelijkheden m.b.t. beschikbare versnelde rekenmethoden of -programmatuur wordt niet volledig benut. Bepaalde rekenmethodes zijn bijvoorbeeld niet voor alle bureaus inzetbaar, waardoor er minder efficiënte programma's of methodes worden toegepast. Zo wordt GSAT alleen maar ter beschikking gesteld als bureaus constructeurs uitlenen aan een bepaald bureau. En eTabs is ontwikkeld door een bepaald bureau en deelt deze methode niet met andere bureaus. Dat betekent dat de werkvoorraad wordt doorgerekend op een methode die niet perse het meest effectief of efficiënt is. Onduidelijk is in hoeverre bij het opdracht geven aan een bureau rekening wordt gehouden met het soort berekening dat kan worden uitgevoerd en de scope die wordt toebedeeld. En ook niet is duidelijk of een bureau dan meer zou kunnen leveren dan gevraagd wordt (of dat een deel wordt achter gehouden voor de 'vrije markt'). Ook kan overwogen worden om enig conservatisme in de uitkomsten van de beoordelingen te accepteren. Dat zou betekenen dat een groter percentage van de scope middels een versnelde beoordelingsmethode kan worden doorgerekend.

Ad 2.

De notitie van NCG is niet navolgbaar. Beschikbare capaciteit zou zo efficiënt mogelijk ingezet moeten kunnen worden (afweging gemeenten). Vermoedelijk is enkel geredeneerd vanuit aantal adressen in de P50. Een categorie met veel unieke gebouwen. Voor een efficiënte toedeling zouden een aantal zaken bekend moeten zijn:

1. Welke kengetallen worden gehanteerd? Bij welke typologie wordt welke rekenmethode/programma toegepast?
2. Hoeveel sterkteberekeningen/ technische versterkingsadviezen zijn er werkelijk nodig? Bij rijwoningen zijn een beperkt aantal VA's voldoende om voor tientallen of honderden woningen uitsluitel te geven.
3. Vanuit welke scope wordt geredeneerd? Alleen P50 (veel unieke gebouwen)? Of ook P90 en buiten P90 (ook nog seriematig)? Door seriematige gebouwen naar voren te halen in de planning, kunnen wellicht veel meer beoordelingen worden uitgevoerd dan nu worden gepresenteerd.

Ad 3.

Voor de batch 1581 zijn (nagenoeg) alle beoordelingen uitgevoerd cfm NPR 2015 (resterend deel van het programma Q1Q2-2017). Na 1 juli 2017 zijn voor duizenden (!) adressen berekeningen uitgevoerd op grond van NPR 2017. Deze berekeningen zijn niet opgeleverd aan NCG, maar wel uitgevoerd in opdracht van CVW. Van al deze adressen is de woning dus al gemodelleerd. Het doorvoeren van een nieuwe NPR is veel minder werk dan het uitvoeren van een geheel nieuwe berekening, waarbij de woning eerst gemodelleerd moet worden. Daarom zouden de reeds doorgerekende adressen uit de scope snel tot een beoordeling (en evt. versterkingadvies) moeten kunnen leiden.

Ad 4.

Indien eigenaren sowieso over willen gaan tot sloop/nieuwbouw is het (in een publieke context) niet noodzakelijk om eerste de bestaande woning door te rekenen. Eigenaren kan ook op voorhand een bedrag worden geboden om vervolgens onder eigen regie sloop/nieuwbouw uit te voeren.

Cruciale punt is om te bepalen welk budget aan eigenaren geboden kan worden.

Met toepassing van de nieuwe NPR wordt verwacht dat de opgave kleiner wordt. Het is dus de vraag of in grote getale de nieuwbouw- of herbouwwaarde van de woning wordt overschreden. Daarom zal eerst de impact van de nieuwe NPR afgewacht moeten worden voordat deze optie kan worden geëffectueerd.

Overigens is bekend dat voor corporatie bij ca 70.000 euro het al een interessant bod kan zijn. Maar zonder zicht op reële uitkomsten van de nieuwe NPR zullen zij hiermee naar verwachting niet instemmen (immers in de huidige methodiek ontvangen zij veel meer per woning).

Ad 5.

Omdat de beoordelingscapaciteit een bottleneck is en de verwachting is dat engineeringcapaciteit in de vrije markt wel beschikbaar is, kunnen ook beoordelingen onder eigen regie –uiteraard onder voorwaarden- worden uitgevoerd. Bureaus zullen zich nooit voor 100% verbinden aan 1 opdrachtgever (CVW in dit geval), dus dat maakt dat er voor particulieren capaciteit beschikbaar is.

Ad 6.

Er worden nu ook al versnelde beoordelingsmethoden toegepast. (Te weinig, maar het gebeurt wel) Dit leidt echter niet tot het snel opleveren van beoordelingen en versterkingsadviezen. Hoe kan dat? Een voorbeeld zijn de drive-inwoningen. Met de berekeningen van deze woningen is al in oktober gestart. Gelet op de kengetallen hadden deze allang opgeleverd moeten zijn. Er zitten dus andere knelpunten in het proces die zich buiten het zicht van de overheden afspelen.

Het zou aanbeveling verdienen om hier voorwerk voor te laten verrichten. De NCG is bezig hoe de bouwwereld beter te betrekken.

Ad 7.

Op 20 september is afgesproken dat de batch 1581 niet conform liggend advies mag worden uitgevoerd, maar dat eerste een herbeoordeling, conform nieuwe (HRA) prioritering moet worden uitgevoerd op basis van de meest recente versie van de NPR. Bureaus hebben de 1581 beoordelingen en versterkingsadviezen inclusief kostenramingen opgeleverd bij CVW. Deze zouden, net als bijvoorbeeld de 1588, uitgevoerd kunnen worden.

De aanbestedingen kunnen (en moeten) sneller uitgevoerd kunnen worden. Maar de aanbestedingen kunnen ook aantrekkelijker voor de markt worden ingericht. Dat geeft perspectief aan bureaus en daardoor zullen ze zich beter aan de opgave willen verbinden.

Overige versnellingsmogelijkheden

Naast bovenstaande suggesties voor de processtap van beoordeling zijn er in een publieke context ook andere versnellingen mogelijk. De huidige werkwijze van de versterkingsaanpak is ingeregeld binnen private context van aansprakelijkheid. Binnen die werkwijze zijn het versterkingsadvies met kostenraming en de taxaties een vereiste. Er is schaarste op de markt om versterkingsadviezen op te leveren en er is schaarste op de de markt om de vele taxaties tijdig uit te voeren. Deze stappen zijn niet in de werkwijze opgenomen omdat het niet anders/sneller georganiseerd zou kunnen worden, maar omdat de aansprakelijke partij dit eiste. Door de wijziging van de governance kan dit worden losgelaten en kunnen andere versnellingsmogelijkheden worden verkend. Bureau Wing zal, samen met vertegenwoordigers vanuit de regio, dit nader onderzoeken.