



Nationaal Coördinator Groningen

Aan
Opdrachtgeversoverleg NCG

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door
(10)(2e)

T (10)(2e)
(10)(2e)@nationaalcoordi
natorgroningen.nl

Datum
2 april 2019

Kenmerk
NCG / 19087212

Kopie aan

Bijlage(n)

memo

Voorstel werkwijze bouwen in eigen beheer

Voorstel werkwijze sloop-nieuwbouw in eigen beheer

Gevraagde besluiten

Het opdrachtgeversoverleg wordt gevraagd:

- In te stemmen met de in dit memo beschreven voorkeursvariant voor het uitvoeren van sloop-nieuwbouw in eigen beheer, waarbij de eigenaar volledig zelf verantwoordelijk is voor de versterking van zijn woning, ook bij overschrijding van het budget, met mogelijkheden voor vrijwillige ondersteuning vanuit NCG en de mogelijkheid om de regeling onder voorwaarden tussentijds te stoppen en terug te vallen in het reguliere versterkingsproces.
- NCG opdracht te geven om de voorbereidingen te treffen om uiterlijk 1 juni 2019 te kunnen beginnen met de eerste 50 eigenaren die sloop-nieuwbouw in eigen beheer willen uitvoeren.

Aanleiding

Nationaal Coördinator
Groningen

In het Algemeen Overleg (AO) Mijnbouw van 21 maart 2019 is door verschillende fracties gevraagd naar de mogelijkheden om eigenaren/bewoners meer zeggenschap te geven over de versterking van hun woning, om zo de versterkingsoperatie te versnellen en de eigenaar meer grip te geven op het versterkingsproces. In dit debat heeft de Minister bevestigd dat eigenaren meer autonomie moeten krijgen, zodat ze meer zelf kunnen bepalen wat er gebeurt. De Minister heeft in het AO toegezegd voor het volgende debat over de versterkingsoperatie de Kamer per brief te informeren over het eigen handelingsperspectief voor de eigenaar/bewoner in de versterkingsoperatie.

Kenmerk
NCG / 1904855887212

Op verzoek van het DT NCG zijn de mogelijke varianten voor 'uitvoering in eigen beheer' met elkaar vergeleken. In dit memo zijn ze beschreven en wordt een voorstel voor een variantenkeuze gedaan. Op basis van dit memo wordt de opdrachtgevers van NCG gevraagd deze variantenkeuze te maken.

Daarnaast is in dit memo aangegeven welke vervolgstappen er moeten worden uitgevoerd om deze regeling zo spoedig mogelijk aan te kunnen bieden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Beginnen met sloop-nieuwbouw

Deze regeling is in eerste instantie van toepassing is op sloop-nieuwbouw. Bouwkundig versterken kent grotere risico's (kans op meer en grotere tegenvallers) en vraagt om een nadrukkelijker controle of de versterkingsmaatregelen zijn uitgevoerd zoals opgenomen in het Versterkingsadvies. Bij het uitvoeren van een bouwkundige versterking in eigen beheer liggen die grotere risico's volledig bij de eigenaar.

Daarom is het voorstel om de regeling eerst toe te passen op sloop-nieuwbouw en herbouw. Op basis van de ervaringen die hiermee worden opgedaan moet worden bepaald of en onder welke voorwaarden deze regeling ook kan gelden voor bouwkundige versterking.

Voor vrijstaande woningen of CPO

Deze werkwijze kan worden toegepast bij vrijstaande woningen. Indien eigenaren van woningen onder één dak (2-onder-1 kap of rijtjeswoningen) in eigen beheer willen bouwen kan dat onder gelijke voorwaarden, maar uitsluitend nadat de eigenaren zich in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) hebben verenigd en als zodanig laten begeleiden door een deskundige derde.

Niet voor iedereen geschikt

Het is niet het doel van deze regeling om de gehele versterkingsoperatie uit te voeren via sloop-nieuwbouw in eigen beheer. Het is belangrijk om te beseffen dat het realiseren van sloop-nieuwbouw in eigen beheer geschikt is voor eigenaren die goed bekend zijn met het bouwproces en de daarbij komende werkzaamheden en risico's. Voor mensen die niet bekend zijn met het bouwproces kan de werkwijze risicovol zijn en veel stress opleveren.

Omdat het niet mogelijk is om actief te selecteren wie er wel of niet gebruik mag maken van de regeling, wordt er veel aandacht besteed aan het informeren van

deelnemers over de mogelijkheden en risico's. Daarnaast is er een terugvaloptie, voor als deelnemers de risico's niet langer kunnen beheersen.

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 1904855887212

Regeling geldt niet voor 1588

Deze regeling is van toepassing op woningen die deel uitmaken van de batch 1467 incl. transitie, voor de woningen uit batch 1581 en voor de P50 en P90 (voor zover die niet in de overige batches zitten).

Voor de batch 1588 geldt deze regeling niet, omdat hierover andere afspraken zijn gemaakt in het convenant tussen gemeenten en EZK. In de toekomst kan door de betreffende gemeenten worden bepaald of deze wijze van begeleiding ook geschikt is voor ondersteuning van bewoners in batch 1588.

Varianten voor sloop-nieuwbouw in eigen beheer

Variant 1: werkwijze conform Eigen Initiatief

Eigen Initiatief (voorheen Heft in eigen hand) heeft vanaf eind 2015 een traject geboden om de woning onder eigen regie te versterken, met inzet van de eigen aannemer, terwijl de kwaliteit van de versterking door inzet van de bouwbegeleiders van NCG gegarandeerd werd en de kosten voor de versterking daarmee door NAM vergoed werden.

Bij iedere stap werd er intensieve bewoners- en bouwbegeleiding geboden door NCG en droeg CVW het risico op kostenoverschrijdingen. Om de benodigde begeleiding te bieden, waren er 10 bouwbegeleiders nodig voor een totaal van ruim 250 woningen en een doorlooptijd van ca. 2,5 jaar.

Deze wijze van begeleiding is arbeidsintensief. Het is niet mogelijk om met hetzelfde aantal bouwbegeleiders op dezelfde wijze een groter aantal eigenaren te begeleiden. Daarnaast is gebleken dat de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerde bouwbegeleiders een beperkende factor om de werkwijze van Heft/EI op te schalen.

Deze regeling kent voordelen, maar ook nadelen.

Voordelen:

- de eigenaar heeft zelf de regie over de versterking van zijn woning en daarmee grip op het proces;
- de eigenaar loopt daarbij geen risico op kostenoverschrijdingen; alle kosten (ook onvoorziene) voortkomend uit de versterkingsopgave zijn voor rekening NAM

Nadelen:

- deze werkwijze vraagt om arbeidsintensieve begeleiding,
- door de beperkte beschikbaarheid van gekwalificeerde bouwbegeleiders kan niet worden opgeschaald naar een groter aantal.

Variant 2: eigenaar zelf volledig verantwoordelijk

In deze variant is de eigenaar volledig zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een woning op norm (conform de actuele NPR) d.m.v. sloop/nieuwbouw. Hij is ook verantwoordelijk bij overschrijding van het budget – zonder begeleiding of ondersteuning vanuit NCG of CVW.

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 1904855887212

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het gehele proces en de keuze van de marktpartijen die daarbij worden betrokken. De eigenaar is daarbij ook zelf verantwoordelijk voor alle werkzaamheden en draagt daarbij alle risico's. De kosten voor het realiseren van de versterkte woning komen tot maximaal het overeengekomen versterkingsbudget voor rekening van EZK.

Deze variant biedt een aantal voordelen, maar kent ook nadelen:

Voordelen:

- De eigenaar heeft zelf de regie over de versterking van zijn woning en daarmee grip op het proces,
- Geen bemoeienis nodig vanuit betrokken partijen,
- Mogelijkheid om snelheid te maken,
- Mogelijk staan partijen in de markt op die dit gaan organiseren en ondersteunen.

Nadelen:

- Woningeigenaren worden volledig verantwoordelijk voor een lang en complex proces,
- Versterking kan mogelijk niet worden afgerond als de eigenaar niet in staat is gebleken de risico's te beheersen,
- Woningeigenaren kunnen in financiële problemen komen wanneer ze niet in staat zijn gebleken de risico's te beheersen

Variant 3: eigenaar zelf verantwoordelijk, hulp en terugvaloptie beschikbaar

In deze variant is de eigenaar (net als in variant 2) volledig zelf verantwoordelijk voor de versterking van zijn woning - ook bij overschrijding van het budget. Het verschil met variant 2 is dat de eigenaar gebruik kan maken van hulp vanuit NCG en dat er een terugvaloptie is om (onder voorwaarden) te stoppen met de versterking in eigen beheer en terug te keren in het 'reguliere' versterkingsproces.

Hulp vanuit NCG

De hulp van NCG bestaat uit vrijwillige tussentijdse checks op voortgang en producten (bijvoorbeeld ontwerpen, opgeleverde werkzaamheden). Het risico blijft bij de eigenaar, maar op deze manier kan hij tijdig bijsturen worden om zijn financieel risico te beperken.

De huidige bouwbegeleiders van Heft/EI kunnen ingezet worden om deze hulp te bieden, mits de eigenaar daarom vraagt. Zij hebben bij Heft/EI ervaring opgedaan met het garanderen van de kwaliteit van de versterking. Gedurende het hele proces moesten zij weten waaraan voldaan moet worden, weten wat wel en niet kan en weten wat het moet kosten.

Zij zijn dus bij uitstek in staat om te beoordelen of een plan voldoet, welke vergunningen er nog nodig zijn, of er aandacht nodig is voor financiering, et cetera. Daarnaast hebben zij ieder meer dan 25 bewoners intensief begeleid en snappen zij dus wat er nodig is in het persoonlijk contact met eigenaren.

De eigenaar kan indien gewenst ook intensievere begeleiding door een derde partij regelen, vanuit het beschikbare versterkingsbudget.

NCG kan hiervoor een checklist maken, die door eigenaren kan worden gebruikt om zelf een betrouwbare en kwalitatieve partij te selecteren.

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 1904855887212

Terugvaloptie

In deze variant is het voor eigenaren te allen tijde mogelijk om te stoppen met sloop-nieuwbouw in eigen beheer en terug te keren in het reguliere versterkingsproces. De ervaring bij Heft/EI is dat mensen de impact van een bouwproces op hun leven kunnen onderschatten en dat eigenaren in sommige gevallen 'spijt' krijgen van de beslissing om de versterking zelf te organiseren. Om deze mensen niet aan hun lot over te laten is er een terugvaloptie.

Die kan worden vormgegeven door een hardheidsclausule (vooraf bepalen onder welke omstandigheden een eigenaar sowieso kan stoppen, bijvoorbeeld bij chronische ziekte, overlijden van de partner, etc.) en een mogelijkheid om terug te vallen in het reguliere versterkingsproces.

Als iemand stopt zonder een beroep op de hardheidsclausule, moet vooraf in de vaststellingsovereenkomst zijn vastgelegd dat de reeds gemaakte kosten in mindering worden gebracht op het beschikbare versterkingsbudget voor een 'reguliere' versterking.

De voor- en nadelen van deze variant zijn vergelijkbaar met variant 2, maar de mogelijkheden voor hulp vanuit NCG en de uitstapmogelijkheid kunnen de (financiële) risico's voor de eigenaren beter beheersbaar maken.

Voordelen variant 3 t.o.v. variant 2:

- De verantwoordelijkheid blijft bij de eigenaar, maar de hulp vanuit NCG biedt de eigenaren de mogelijkheid om problemen tijdig te signaleren en op te lossen.
- Als dat niet helpt en een eigenaar wil stoppen met sloop-nieuwbouw in eigen beheer, dan is er een mogelijkheid om terug te vallen in het reguliere versterkingsproces.

Afweging varianten

Op basis van voorgaande beschrijving, worden de varianten in onderstaande tabel vergeleken. Er zijn drie beoordelingen gebruikt: + (positief), 0 (neutraal) en - (negatief).

Criterion	Variant 1	Variant 2	Variant 3
<i>Eigen regie eigenaar</i>	+	+	+
<i>Risico eigenaar</i>	+ (geen)	- (volledig)	0 (volledig, maar hulp NCG en terugvaloptie)
<i>Benodigde begeleidingscapaciteit NCG</i>	- (intensieve begeleiding nodig)	+ (geen begeleiding nodig)	0 (beperkte begeleiding nodig, mogelijk door huidige bouwbegeleiders)
<i>Uitvoerbaarheid</i>	- (onvoldoende bouwbegeleiders beschikbaar)	0 (geen begeleiding nodig, maar kans op geen)	+ (beperkte begeleiding nodig, mogelijk door huidige bouwbegeleiders,

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 1904855887212

		versterkte woning)	problemen tijdig in beeld)
--	--	-----------------------	-------------------------------

Op basis van bovenstaande afweging heeft variant 3 de voorkeur.

Vervolgstappen starten sloop-nieuwbouw in eigen beheer

Werkwijze is al uitgewerkt

Om geen tijd te verliezen, is de beoogde werkwijze al uitgewerkt in de praktisch te doorlopen stappen voor eigenaren en NCG, inclusief de benodigde contactmomenten.

Vanaf 1 juni 2019 starten met maximaal 50 eigenaren

Zodra in het opdrachtgeversoverleg een besluit is genomen over de voorkeursvariant, kan NCG de regeling zo snel mogelijk openstellen. Het doel is om zo snel mogelijk, maar uiterlijk 1 juni 2019, te kunnen beginnen met de eerste 50 eigenaren die sloop-nieuwbouw in eigen beheer willen uitvoeren.

Er wordt gestart met ten hoogste 50 eigenaren, zodat de resultaten snel zichtbaar worden, maar de regeling indien nodig nog kan worden bijgesteld op basis van de ervaringen bij de eerste 50 eigenaren.

Uiterlijk 6 maanden na de start van de regeling, worden de tussentijdse resultaten geëvalueerd.¹ In deze evaluatie worden in ieder geval (maar niet uitsluitend) de volgende vragen beantwoord:

1. Hoeveel vraag is er naar de regeling?
2. Zijn de verantwoordelijkheden op een verantwoorde wijze te dragen door eigenaren?
3. Wat is de benodigde capaciteit voor de toetsing door NCG?
4. Is het mogelijk om deze regeling uit te breiden van alleen sloop-nieuwbouw naar sloop-nieuwbouw én bouwkundig versterken?

De resultaten van deze evaluatie worden gedeeld met het opdrachtgeversoverleg en op basis daarvan wordt er een vervolgbesluit gevraagd over het verder openstellen van de regeling.

Stappenplan tot start regeling

Om op 1 juni 2019 te kunnen starten worden de volgende stappen gezet:

1. Inrichten van een projectgroep met vertegenwoordigers van NCG, EZK en gemeenten (samenstelling opgenomen in dit voorstel).
2. Vaststellen stap-voor-stap beschrijving sloop-nieuwbouw in eigen beheer (is al ontwikkeld).
3. Opstellen van een standaard vaststellingsovereenkomst, incl. juridische toetsing.
4. Inrichten van de benodigde financiële stromen.

¹ Mocht het aantal van 50 deelnemers eerder worden bereikt, dan wordt de evaluatie mogelijk eerder uitgevoerd.

5. Inrichten van communicatieboodschap en -middelen (folders, website, etc.).
6. Ontwikkelen checklists voor eigenaren (voor het selecteren van externe bouwbegeleiding, aannemers).
7. Informeren en instrueren van bouwbegeleiders NCG.
8. Werving van eerste 50 deelnemers.
9. Informeren gemeenten over werkwijze sloop-nieuwbouw in eigen beheer met het oog op vergunningverlening.

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 1904855887212

Werving eerste 50 deelnemers

De eerste 50 potentiële deelnemers worden geworven op basis van:

- Voordracht door de gebiedsmanagers van NCG en CVW. Zij weten al welke bewoners graag zelf aan de slag willen met sloop-nieuwbouw.
- Geïnteresseerden van de wachtlijst van Eigen Initiatief (voor zover zij in aanmerking voor sloop-nieuwbouw).
- Eigenaren die eerder hebben aangegeven interesse te hebben in Eigen Initiatief (hiervoor is een separate lijst bijgehouden door NCG).

Als er meer dan 50 geïnteresseerden zijn geldt: first come, first served.

Capaciteit toetsing door bouwbegeleiders Heft/EI

De huidige bouwbegeleiders van Heft/EI kunnen de capaciteit leveren voor de toetsing van de eerste 50 SNIEB (Sloop-Nieuwbouw In Eigen Beheer) projecten. Hiervoor is voor 2019 een aanvullend budget nodig van € 200.000,-².

Op dit moment zijn er 9 bouwbegeleiders voor NCG werkzaam voor het afronden van de projecten die zijn gestart vanuit Eigen Initiatief (voorheen Heft). Aangezien de werklust voor deze projecten de komende tijd gaat afnemen en er voor de voorkeursvariant minder capaciteit nodig is (alleen toetsen als de eigenaar daarom vraagt),

De SNIEB-projecten worden evenredig verdeeld onder de beschikbare bouwbegeleiders, zodat zij allemaal ervaring kunnen opdoen met deze nieuwe manier van werken en er een beeld ontstaat van de daadwerkelijke *workload* per project (en daarmee van de benodigde capaciteit als het aantal projecten uitbreidt).

Planning

De planning is:

- Variantenkeuze opdrachtgeversoverleg: 17 april.
- Inrichten van de werkgroep (17-22 april)
- Uitvoeren van bovenstaande stappen tot start regeling (vanaf 22 april)
- Regeling uitgewerkt en operationeel: 1 juni 2019.

Samenstelling projectgroep

NCG

- Trekkers: (10)(2e) (CAT) en (10)(2e)
(projectleider Heft/EI)

² Dit bedrag is gebaseerd op 50 projecten, met een gemiddelde inzet van 1,5 uur per week per project vanaf 1 juni tot eind 2019.

- (10)(2e) (JZ)
- (10)(2e) (Control)
- Een collega van NCG Den Haag
- Een projectleider vanuit een versterkingspunt
- Een collega van communicatie

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 1904855887212

EZK

- In overleg te bepalen aanspreekpunt vanuit EZK

Gemeenten

- 1 of 2 vertegenwoordigers vanuit de 6 aardbevingsgemeenten, op voordracht van het opdrachtgeversoverleg.

CVW

- Er wordt een vertegenwoordiger van CVW gevraagd deel te nemen aan de werkgroep vanwege de ervaring die CVW heeft opgedaan in het reguliere versterkingstraject.

Risico's

De voornaamste risico's en beheersmaatregelen bij deze regeling zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Risico	Beheersmaatregelen
Risico's voor eigenaren niet te beheersen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Goede communicatie vooraf. 2. Bouwplan indienen ter goedkeuring. 3. Facultatieve toetsing tijdens bouwproces door NCG. 4. Terugvaloptie in reguliere versterking indien risico's niet meer te dragen zijn.
Eigenaar heeft het geld al uitgegeven zonder dat er een versterkte woning is.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwplan indienen ter goedkeuring. 2. Betalingen uit het bouwdepot vinden plaats op basis van de voortgang van de uitvoering van dit plan.
Niet voldoende capaciteit toetsing NCG beschikbaar	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beginnen met 50 projecten om workload voor vervolg in te kunnen schatten. 2. Huidige bouwbegeleiders Heft/EI inzetten voor eerste 50 projecten. 3. Budget beschikbaar stellen van € 200.000,- voor 2019.