



Nationaal Coördinator Groningen

Aanpak vergroten uitvoeringscapaciteit



1. Inleiding

Het is van belang dat er vaart komt in de versterking: bewoners wachten te lang op een veilig huis en ervaren stress en onzekerheid. Meer uitvoeringscapaciteit is hiervoor belangrijk. Deze aanpak laat zien hoe NCG stuurt in de versterking en de capaciteit van bouwers en aannemers organiseert en wil vergroten. Het betreft veelal verbetermaatregelen die NCG uitvoert in vervolg op de Bouwtop van 8 november 2021.

Een goed ingericht versterkingsproces met de bewoner centraal draagt eveneens bij aan de voortgang van versterken. Ook wil NCG - samen met bouwers - een betrouwbare en duidelijke partner van bewoners en hun wensen zijn, snel helderheid geven over waar een bewoner aan toe is en hen betrokken houden bij de voortgang in zijn of haar versterkingsproces. Hierop gaat deze aanpak eveneens in. Het betreft nieuwe maatregelen op basis van het onderzoek dat adviesbureau KAW heeft uitgevoerd naar de bewonersbeleving in het versterkingstraject.

2. Sturing van de versterking

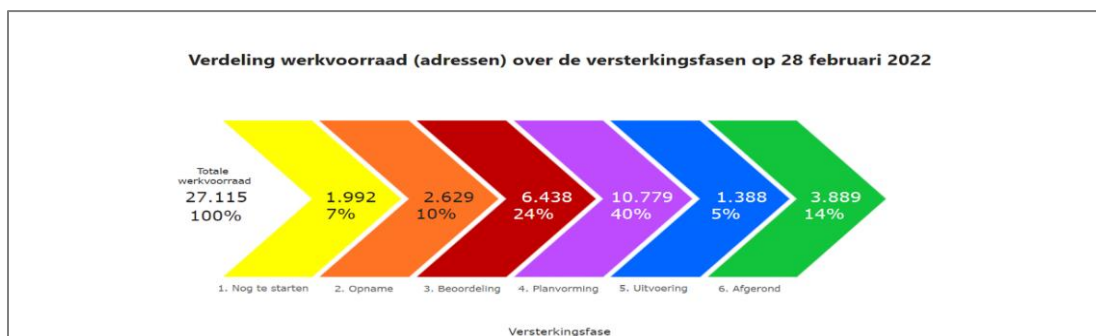
Het MJVP is het centrale planningsinstrument voor Rijk, gemeenten, woningcorporaties en NCG en daarmee het stuur in de versterking (zie MJVP-brochure). De uitvoeringsplanning is de basis voor het inkopen van uitvoeringscapaciteit. Met een plan-do-check-act (PDCA)-cyclus wordt er aan de 'knoppen gedraaid' om bij te stellen en te versnellen waar dat kan. Daarbij heeft de nu twee regiodirecties (Eemsdelta en Stad & Ommeland). Hiermee legt de NCG een directere verbinding met gemeente, woningcorporaties én bewoners bij zowel de planning als aansturing van projecten. De regiodirecteuren hebben hierbij mandaat en positie. Zij sturen de projectleiders aan die sinds kort over mandaat beschikken om bijvoorbeeld onvoorziene kosten te dekken.

3. Aantal te versterken adressen

Van de ruim 27.000 adressen in de werkvoorraad van NCG moeten naar verwachting nog ruim 13.000 adressen worden versterkt. De streefdatum van het Rijk, regionale overheden en NCG om de versterking te voltooien is 2028. Het MJVP laat met de laatste inzichten zien dat dit haalbaar is, maar wel een forse inspanning vraagt.

Ruim 10.000 adressen bevinden zich in de fase van planvorming. Voor deze adressen moet een uitvoeringsontwerp worden gemaakt. Daarna start de versterking. Een aanzienlijk deel van de ruim 10.000 adressen is al in voorbereiding richting de uitvoering, in overleg met de bewoner. Standaardisering met de Groninger Maatregelen Catalogus draagt bij aan voorspelbaarheid. Een deel van deze adressen zal lichtere versterking nodig hebben dan de adressen die nu worden uitgevoerd op basis van versterkingsadviezen op oude inzichten. Dit heeft een positief effect op de benodigde bouwcapaciteit en snelheid van versterken. Op dit moment zijn 1.388 adressen in uitvoering: daar wordt gewerkt aan de bouwkundige versterking. Zie Figuur 1.

Figuur 1: Verdeling werkvoorraad over de verschillende versterkingsfasen op 28 februari 2022



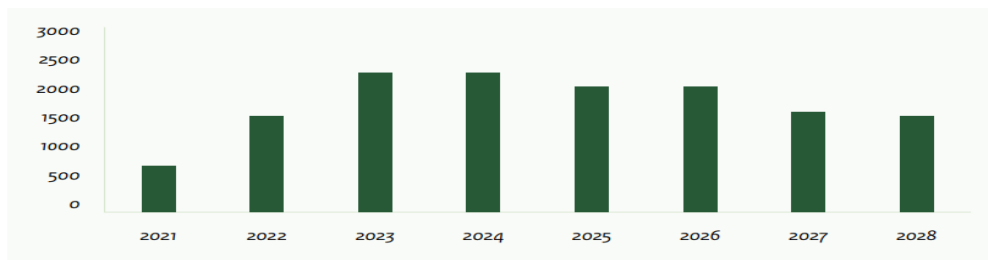
In 2021 zijn 656 adressen bouwkundig versterkt. Vanaf 2022 zal NCG de productie flink gaan opschroeven. In 2022 verwacht NCG 1.000-1.500 adressen bouwkundig te versterken. NCG verwacht het merendeel van deze adressen vanaf het tweede helft van 2022 op te leveren.

Dit aantal moet vanaf 2023 verder omhoog naar circa 2.000 te versterken adressen per jaar.

4. Organiseren bouwcapaciteit

Uitgaande van nog ruim 13.000 te versterken adressen moet voor het afronden van de versterking in 2028 jaarlijks een groot aantal woningen en andere gebouwen worden opgeleverd. De realisatie is in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbare bouwcapaciteit, die in heel Nederland onder druk staat door de omvangrijke woningbouwopgave. Daarom gaat NCG enige flexibiliteit in de planning inbouwen. Door voor de eerstkomende jaren meer dan de beoogde productie te plannen ('boeggolf'), biedt dat mogelijkheden om eventuele tegenvallers later in het traject op te vangen.

Figuur 2: Methodiek van aantal te versterken woningen per jaar



Voor het realiseren van de doelstellingen 2022 wordt aan de benodigde bouwcapaciteit voor 2022 gewerkt waarbij het inkoopproces een doorlopend proces op basis van de inkoopkalender. NCG heeft contracten met grote en kleine bouwbedrijven, landelijk en regionaal. Onderdeel zijn afspraken met de Bouwimpuls. Het gaat om zo'n 80 bouwbedrijven. Het gaat voor dit jaar nog om een combinatie van zware en lichtere versterkingsprojecten die nog dit jaar moeten worden afgerond.

De komende jaren blijven er nog zwaarder versterkingsprojecten waarna dit zal afnemen. Voor het tijdig organiseren van voldoende bouwcapaciteit is het van belang dat NCG aan bouwers een interessante propositie kan aanbieden. Kernelementen hiervan zijn: voorspelbaarheid van de bouwopgave, een constante werkstroom voor de lange termijn, het vereenvoudigen en flexibiliseren van procedures en variatie in omvang en complexiteit van projecten, zodat alle bouwondernemers kunnen en willen deelnemen.

5. Propositie uitgewerkt

5.1. Bouwtafels

NCG organiseert samen met Bouwend Nederland Noord per kwartaal bouwtafels. Daar is NCG in gesprek met bureaus en bouwers over het werk dat uit de planning van het MJVP voortkomt.

Bureaus en bouwers zijn overwegend positief over het MJVP. Het brengt de door NCG gevraagde capaciteit in kaart en laat de voortgang zien. Bureaus en bouwers kunnen zo beter anticiperen met kortere looptijden tot gevolg. Zij geven daarbij aan nu al naar 2023 en verder te willen kijken. Ook is behoefte aan een inkoopkalender. NCG zal deze vanaf mei via de NCG-website beschikbaar stellen. De uitvoering komt bij de bouwtafels ook ter sprake. Dat geldt ook voor de wensen en aandachtspunten van bouwers, zoals tijdige betalingen, betere bekendheid bij projectleiders van afspraken tussen bouwers met NCG en hoe om te gaan met koppelkansen gericht op verduurzaming, bewonerswensen en incomplete versterkingsadviezen. Deze kunnen het proces vertragen. Bouwers willen daarom één aanspreekpunt. De bouwtafels moeten de samenwerking voortdurend verbeteren. Gemeenten, woningcorporaties en NCG communiceren op basis hiervan met bewoners.

Aanpak	Wanneer
NCG organiseert met Bouwend NL één keer per kwartaal bouwtafels.	Vanaf 2022
NCG kijkt op basis van MJVP met bouwers en aannemers naar 2023 (inkoopkalender)	Geheel 2022

5.2. Clustering

Er zijn bouwers die juist een enkel adres willen versterken, maar voor grote bouwers geldt dat zij bij voorkeur werken in grotere batches met meerdere woningen. Hierdoor kunnen zij meer arbeidskrachten werven, vooruitplannen en continuïteit waarborgen. Andere bouwers zijn gespecialiseerd in specifieke type woningen. Op het clusteren door NCG naar adressen, type en aard van werkzaamheden reageren bureaus en bouwers positief. NCG start in overleg met gemeenten bovendien met bewoners pilots voor dorps- en wijkgericht aanbesteden en versterken. Deze wijze van aanbesteden is nieuw.

Woningcorporaties bezitten 30% van de versterkingsopgave. Met hun portefeuillestrategie maken zij zelf samenhangende projecten en regelen zij de opdrachten aan aannemers ook veelal zelf. Het mogelijk maken dat zij versterkingsbudgetten kunnen samenvoegen vergroot hun slagkracht.

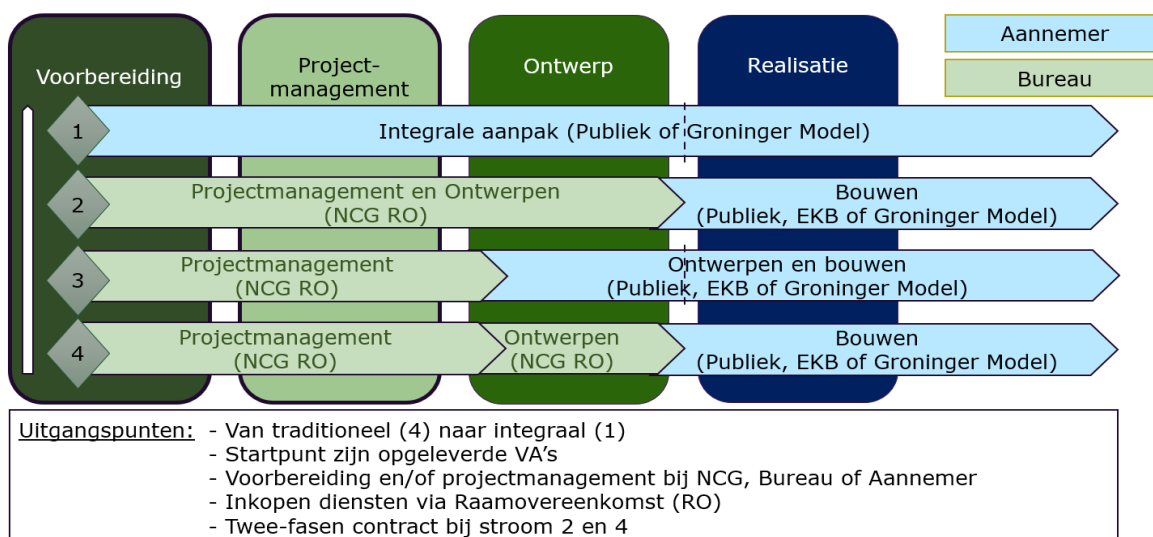
Aanpak	Wanneer
NCG clustert projecten naar adressen, typologie en werkzaamheden	Vanaf 2022
NCG en gemeenten starten met bewoners pilots dorps- en wijkgericht versterken	Vanaf april 2022

5.3. Inkoopmodellen

Bouwers en bureaus vragen NCG om een efficiëntere gunning van werk. Om het aantal bouwkundig versterkte panden te verhogen en beter aan te laten sluiten bij de diversiteit aan marktwensen, hanteert NCG daarom vier inkoopmodellen die nu worden verbeterd. Deze modellen zijn:

1. Een aannemer (of consortium van partijen) neemt de verantwoordelijkheid op zich voor het gehele proces van projectmanagement tot en met oplevering van het huis. Een bouwteam is een voorbeeld van werken volgens dit model.
2. Het projectmanagement en ontwerp worden bij één partij belegd. De aannemer is vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie.
3. De aannemer doet het ontwerp en de bouw en NCG koopt alleen het projectmanagement in.
4. Het projectmanagement en ontwerp wordt door twee verschillende partijen uitgevoerd en gecontracteerd door NCG. Voor het bouwen contracteert NCG een aannemer.

Figuur 3: Inkoopmodellen in beeld



Afhankelijk van de keuze van de eigenaar voor het versterkingsproces, is bij inkoop sprake van een keuze tussen een privaat of een publiek spoor. De bal ligt hier dus bij de eigenaar. Voor vragen voorafgaande aan deze keuze en voor vragen over de uitvoering van het private spoor, kan een eigenaar terecht bij de bewonersbegeleider van NCG. Bij het private spoor is de eigenaar opdrachtgever, heeft de regie en kiest de aannemer. De Aanbestedingswet is dan niet van toepassing, wat bijdraagt aan snelheid. Als de eigenaar de aannemer kiest maakt

NCG een longlist van geschikte aannemers. Vervolgens worden de aannemers benaderd voor interesse en capaciteit. Uit de zo ontstane shortlist kan de eigenaar kiezen. Dit proces heet “het Groninger model”. Hierbij wordt de betrokkenheid van de bewoner verder vergroot en het inkoopproces vereenvoudigd (zowel administratief als in tijd). Dit door te werken met een door NCG georganiseerde bouwpool, waaraan inmiddels 80 bouwbedrijven deelnemen. Deze bouwpool is uit het Bouwakkoord van 2020 ontstaan en wil NCG verder uitbreiden. NCG heeft circa 40 extra bedrijven in beeld om zich te kwalificeren voor de bouwpool. Via deze bouwpool kunnen bouwers en aannemers zien welke projecten wanneer naar de markt gaan en kunnen zij hun interesse in kenbaar maken. Daarnaast kan de eigenaar ook zelf een eigen aannemer aandragen.

Bij het publieke spoor is NCG de opdrachtgever, heeft de regie en kiest de aannemer. De Aanbestedingswet is dan van toepassing.

Aanpak	Wanneer
NCG werkt de inkoopmodellen uit in samenspraak met bouwers en aannemers	Q2 – Q4 2022
NCG breidt deelnemende bouwbedrijven aan bouwpool Groninger Model uit	Geheel 2022

5.4. Flexibele kaders

Tijdens de eerste bouwtafel in januari ontstond een waardevol overzicht van wensen, verwachte knelpunten en mogelijke oplossingen. Zo is uit de gesprekken met de bouwsector gebleken dat er extern en intern meer duidelijkheid moet komen over de kaders die NCG hanteert. Deze gevraagde verbeteringen pakt NCG inmiddels op. Het gaat met name om onderwerpen als: wie heeft welk mandaat, hoe wordt omgegaan met de wensen van bewoner, hoe om te gaan met prijsstijgingen, betalingen en bankgaranties. De NCG gaat hiermee aan de slag door processen te stroomlijnen en te zorgen dat NCG-medewerkers vertrouwd zijn met deze processen. NCG gaat deze kaders bespreken met bouwers en beschikbaar maken. Zo zijn de kaders duidelijk voor bureaus, aannemers, gemeenten en bewoners.

Aanpak	Wanneer
NCG werkt de interne mandaatregeling NCG (tot en met niveau projectleiders)	Q1 2022
NCG stelt een kader op over koppelkansen en bewonerswensen bij uitvoering	Q4 2022
NCG stelt met Bouwend NL een kader indexering op	Q3 2022
NCG communiceert kaders naar betrokken actoren	Vanaf Q2 2022

5.5 Tijdelijke huisvesting, nuts en vergunningen

Bouwcapaciteit alleen is niet voldoende. Om de versterking te starten, zijn tijdig voldoende wisselwoningen (en locaties) nodig. Dit is onderdeel van het MJVP om in de planning rekening mee te houden. Voor 2022 en de eerste helft van 2023 kan in die behoefte worden voorzien. Voor de periode daarna onderzoekt NCG nu alternatieve vormen van tijdelijke huisvesting, waaronder via woningcorporaties en het zelf regelen van tijdelijke huisvesting. NCG verkent tevens de mogelijkheden van inzet van zogenaamde ‘long stay’ huizen op vakantieparken.

Ook is afstemming tussen de planning van bureaus en aannemers met die van nutsbedrijven noodzakelijk. NCG betreft nutsbedrijven om het af- en aansluiten van gas, water, elektra en media te realiseren en eventueel bouwstroom te leveren. Gemeenten en nutsbedrijven hebben echter meerdere opgaven op de kalender staan. Het is daarom belangrijk dat de versterkingsoperatie de juiste prioriteit krijgt. De regiodirecteuren voeren hierop regie.

Tot slot bestaat bij betrokken soms onduidelijkheid over de te hanteren vergunningprocedures. Ook hiervoor werken NCG en gemeenten samen om het toepassen van procedures verder te verhelderen.

Aanpak	Wanneer
NCG werkt aan alternatieve vormen THV, waaronder via corporaties	Q2 2022
NCG overlegt met gemeenten en BZK over vlotte vergunningprocedures THV	Q2 2022
NCG stemt per versterkingsproject de planning af met die van nutsbedrijven	Sinds 2021

6. Bewoners centraal

NCG wil een betrouwbare en duidelijke partner voor bewoners zijn. Vanaf het moment dat de beoordeling van hun woning beschikbaar is, krijgen eigenaar-bewoners een bewonersbegeleider van NCG. Woningcorporaties informeren hun huurders.

Om beter in te spelen op het bewonersbelang heeft NCG een gericht plan van aanpak gemaakt met zowel nieuwe als verbetermaatregelen. Er komt bijvoorbeeld een centraal bewonerspanel met betrokkenheid van maatschappelijke organisaties en de NCG verbetert intern de rollen, taken en verantwoordelijkheden. Eigenaar-bewoners kunnen al – zoals hiervoor aangegeven - regie nemen bij hun versterking. De recente organisatorische 'kanteling' van NCG draagt bij aan korte lijnen, zodat knelpunten in de uitvoering sneller kunnen worden opgelost door NCG en gemeente. De regiodirecteuren hebben hiervoor positie en mandaat en projectleiders beschikken sinds kort over mandaat om bijvoorbeeld onvoorziene kosten te dekken.

De NCG zal ook de persoonlijke communicatie met bewoners verbeteren. Dit betekent dat NCG vanuit het perspectief van de bewoner communiceert, in begrijpelijke taal, frequent en betrouwbaar. Er komt een opleidingsportal bewonerscommunicatie voor alle medewerkers met direct bewonerscontact. Bij het dorps- en gebiedsgericht versterken wordt samenwerking en participatie met bewoners en andere stakeholders verder uitgewerkt. Een bewonersmonitor moet bijdragen aan verbeteringen in zowel proces als communicatie.

Aanpak	Wanneer
<i>NCG start met een centraal bewonerspanel met betrokkenheid MO's</i>	<i>Vanaf Q1 2022</i>
<i>NCH hanteert een bewonerscontactkalender met vaste doorlooptijden</i>	<i>Q3 2022</i>
<i>NCG hanteert (start)documentatie om stappen in de versterking uit te leggen</i>	<i>Vanaf Q3 2022</i>
<i>NCG en gemeenten en EZK maken afspraken wie wanneer waarover communiceert</i>	<i>Q3 2022</i>
<i>NCG en gemeenten werken participatie bij dorps- en wijkgericht versterken verder uit</i>	<i>Heel 2022</i>
<i>NCG start opleidingsportal bewonerscommunicatie</i>	<i>Eind 2022</i>
<i>NCG maakt 'Mijn NCG' met actuele stand woning en overzicht communicatie</i>	<i>In 2023</i>

Samen Groningen versterken

www.nationaalcoordinatorgroningen.nl

maart 2022