



FUNCTIEPROFIELEN ONAFHANKELIJKE ADVISEURS

Bouwadviseur (privaat)

Kennis en vaardigheden

- De adviseur moet beschikken over grondige inhoudelijke kennis en ruime ervaring op het gebied van bouwprocessen.
 - De adviseur moet beschikken over een afgeronde bouwkunde opleiding op minimaal MBO-niveau 4, minimaal 5 jaar relevante werkervaring in de bouw en bekend zijn met financiële aspecten van bouwprojecten.
 - De adviseur dient op de hoogte te zijn van huidige eisen ten aanzien van vergunningen en regelgevingen.
 - De adviseur dient versterkingsadviezen te kunnen vertalen in versterkingsmaatregelen.
- De adviseur dient te kunnen adviseren over de gevolgen van veranderende versterkingsadviezen en de consequenties in veiligheid, emotie, tijd en geld.
- De adviseur moet onafhankelijk zijn. Dit betekent onder andere dat de adviseur niet in dienst mag zijn van de rijksoverheid, Shell, Exxon of NAM. Adviseurs komen ook niet vast in dienst bij NCG of gemeenten. Ook niet via een ZZP-constructie. De adviseur mag verder geen belanghebbende zijn in het project. De adviseur mag niet eerder betrokken zijn bij het adres, bijvoorbeeld voor het opstellen van het versterkingsadvies.
- De adviseur kan zich inleven in de situatie van anderen en kan omgaan met emoties.

Taken van de bouwadviseur (privaat)

- De adviseur adviseert bij bouwtechnische zaken, constructieve zaken, overheidszaken, financiële zaken en uitvoeringszaken.
- De adviseur begeleidt de eigenaar bij het nemen van beslissingen ten aanzien van deze zaken.
- De adviseur coacht/ondersteunt de eigenaar bij het voeren van gesprekken met de aannemer en andere betrokken instanties.
- De adviseur spart met de eigenaar over zaken als koppelkansen en verduurzamen van de woning. De eigenaar kan hierdoor weloverwogen besluiten nemen.
- De adviseur ondersteunt de eigenaar bij de oplevering van de woning.

Geen taken van de bouwadviseur (privaat)

- De adviseur adviseert niet over juridische zaken.
- De adviseur neemt geen beslissingen zonder overleg met en zonder goedkeuring van de eigenaar.
- De adviseur neemt de projectleidersrol niet over van de opdrachtnemers.
- De adviseur neemt geen beslissingen die financiële gevolgen hebben voor het project zonder goedkeuring van de eigenaar en/of NCG.

Bouwadviseur (publiek)

Kennis en vaardigheden

- De adviseur moet beschikken over grondige inhoudelijke kennis en ruime ervaring op het gebied van bouwprocessen.
 - De adviseur moet beschikken over een afgeronde bouwkunde opleiding op minimaal MBO-niveau 4, minimaal 5 jaar relevante werkervaring in de bouw en bekend zijn met financiële aspecten van bouwprojecten.
 - De adviseur dient op de hoogte te zijn van huidige eisen ten aanzien van vergunningen en regelgevingen.
 - De adviseur dient versterkingsadviezen te kunnen vertalen in versterkingsmaatregelen.
- De adviseur dient te kunnen adviseren over de gevolgen van veranderende versterkingsadviezen en de consequenties in veiligheid, emotie, tijd en geld.
- De adviseur moet onafhankelijk zijn. Dit betekent onder andere dat de adviseur niet in dienst mag zijn van de rijksoverheid, Shell, Exxon of NAM. Adviseurs komen ook niet vast in dienst bij NCG of gemeenten. Ook niet via een ZZP-constructie. De adviseur mag verder geen belanghebbende zijn in het project. De adviseur mag niet eerder betrokken zijn bij het adres, bijvoorbeeld voor het opstellen van het versterkingsadvies.
- De adviseur kan zich inleven in de situatie van anderen en kan omgaan met emoties.

Taken van de bouwadviseur (publiek)

- De adviseur dient als extra informant voor de eigenaar als hij of zij zich na uitleg van NCG nog verder wil laten informeren over het versterkingsadvies en/of ontwerp door een onafhankelijke partij.
- De adviseur neemt kennis van en beoordeelt het versterkingsadvies en/of ontwerp van de architect/constructeur en/of van de aannemer/architect/constructeur.
- De adviseur overlegt en/of bespreekt met de eigenaar het versterkingsadvies en/of ontwerp.
- De adviseur dient als onafhankelijke vraagbaak voor de eigenaar.

Geen taken van de bouwadviseur (publiek)

- De adviseur heeft geen beslissingsbevoegdheid of besluitvormende rol.
- De eigenaar kan zijn beslissing niet kenbaar maken via de adviseur. NCG versterkt het pand van de eigenaar en doet dus zaken met de eigenaar. De eigenaar kan zich laat adviseren door een adviseur. Dit betekent dat de eigenaar NCG informeert over zijn beslissingen.
- De adviseur neemt de projectleidersrol niet over van de opdrachtnemers.
- De adviseur verleent geen financiële of juridische bijstand. Hier worden de bestaande richtlijnen voor gevolgd.

Financieel adviseur (privaat en publiek)

Kennis en vaardigheden

- De adviseur moet beschikken over grondige inhoudelijke kennis en ruime ervaring op het gebied van persoonlijke financiën.
- De adviseur moet beschikken over een afgeronde financiële opleiding op minimaal hbo-niveau. Het diploma moet voldoen aan de Wet op financieel toezicht, bijvoorbeeld adviseren over hypothecaire kredieten.
- De adviseur moet minimaal 5 jaar relevante werkervaring in de financiële (advies)sector hebben.
- De adviseur moet onafhankelijk zijn. Dit betekent onder andere dat de adviseur niet in dienst mag zijn van de rijksoverheid, Shell, Exxon of NAM. De adviseur komt ook niet vast in dienst bij NCG. Ook niet via een ZZP-constructie. De adviseur mag verder geen belanghebbende zijn in het project. De adviseur mag ook niet eerder betrokken zijn bij het adres in het kader van de versterkingsaanpak.
- De adviseur kan zich inleven in de situatie van anderen en kan omgaan met emoties.
- Door het verloop van de versterkingsoperatie komt het voor dat (financiële) regelingen per bewoner verschillen. Een gedegen kennis van de versterkingsoperatie is een pré. NCG zorgt ervoor dat de adviseurs gebriefd worden en altijd vragen kunnen stellen.
- Let op: Voor het verrichten van de volgende financiële diensten heeft de financieel adviseur een vergunning van de AFM nodig:
 - adviseren van een financieel product
 - bemiddelen in een financieel product
 - herverzekeringbemiddelen
 - optreden als (onder)gevolmachtigd agent in verzekeringen
 - adviseren en/of orders doorgeven in deelnemingsrechten in beleggingsinstellingen (zie: nationaal regime)
 - aanbieden van kredieten
 - aanbieden van beleggingsobjecten.

Alle werkzaamheden die zijn gericht op het als tussenpersoon tot stand brengen van de aankoop van een financieel product door een klant, gelden als bemiddelen. Van adviseren is sprake wanneer een onderneming een aanbeveling doet voor een specifiek financieel product van een bepaalde aanbieder aan een bepaalde klant.

Taken van de financieel adviseur

- De adviseur dient als onafhankelijke financiële vraagbaak voor de eigenaar.
- De adviseur kan ook een signalerende functie richting de eigenaar vervullen.
- De adviseur kan de eigenaar adviseren op het gebied van zijn of haar persoonlijke financiële situatie als gevolg van de (voorgenomen) versterking. Bijvoorbeeld op het gebied van fiscale positie, hypotheek, vermogen, pensioen, correcties van erf grenzen in het kadaster, vergoedingen, subsidies en verzekeringen. Hierbij houdt de adviseur rekening met de (gezins)situatie van de eigenaar. Soms wordt de eigenaar door NCG geholpen, bijvoorbeeld bij subsidieaanvragen en vragen over de WOZ-waarde. Het is aan de eigenaar om te bepalen of hij of zij door NCG of door een onafhankelijk adviseur geholpen wil worden.
- Een adviseur kan de eigenaar helpen bij budgetbeheersing. Zowel in de situatie dat de eigenaar een deel van de versterking (bijvoorbeeld een

badkamer) zelf uitvoert of als de eigenaar de versterking geheel in eigen beheer uitvoert.

- De adviseur kan de eigenaar adviseren over de mogelijkheden om aanvullende maatregelen te financieren die niet onder de versterking vallen.

Geen taken van de financieel adviseur

- De financieel adviseur kijkt niet naar bouwkosten. Daar is de bouwadviseur publiek of privaat voor bedoeld.
- De adviseur heeft geen beslissingsbevoegdheid of besluitvormende rol. Ook kan de eigenaar zijn beslissing niet kenbaar maken via de adviseur. NCG versterkt het pand van de eigenaar en doet dus zaken met de eigenaar. Dit betekent dat de eigenaar NCG informeert over zijn beslissingen.
- De adviseur hoeft bij sloop-nieuwbouw niet te zorgen voor hypothecaire zekerheid. Dat wordt via de notaris geregeld.
- De adviseur hoeft bij sloop-nieuwbouw niet te zorgen voor onderpand op de hypotheek. NCG heeft met hypotheekverstrekkers afgesproken dat zij garant staan tijdens de sloop.

Herbeoordelingsadviseur

Kennis en vaardigheden

- De adviseur moet beschikken over grondige inhoudelijke kennis en ruime ervaring op het gebied van bouwprocessen.
 - De adviseur moet beschikken over een afgeronde bouwkunde opleiding op minimaal MBO-niveau 4, minimaal 5 jaar relevante werkervaring in de bouw en bekend zijn met financiële aspecten van bouwprojecten.
 - De adviseur dient op de hoogte te zijn van huidige eisen ten aanzien van vergunningen en regelgevingen.

- De adviseur dient versterkingsadviezen te kunnen vertalen in versterkingsmaatregelen.
- De adviseur dient te kunnen adviseren over de gevolgen van veranderende versterkingsadviezen en de consequenties in veiligheid, emotie, tijd en geld.
- De adviseur moet onafhankelijk zijn. Dit betekent onder andere dat de adviseur niet in dienst mag zijn van de rijksoverheid, Shell, Exxon of NAM. Adviseurs komen ook niet vast in dienst bij NCG of gemeenten. Ook niet via een ZZP-constructie. De adviseur mag verder geen belanghebbende zijn in het project. De adviseur mag niet eerder betrokken zijn bij het adres, bijvoorbeeld voor het opstellen van het versterkingsadvies.
- De adviseur kan zich inleven in de situatie van anderen en kan omgaan met emoties.

Specifieke kennis en vaardigheden herbeoordelingsadviseur

- De adviseur moet kunnen adviseren over wat er gebeurt met de marktwaarde van een woning als er versterkt gaat worden.
- De adviseur moet kunnen adviseren over nemen hoe de afweging zich verhoudt tot de duurzaamheid van een woning. Bij een grote versterking kunnen soms ook vaak de gevels aangepakt en aangepast op basis van de nieuwste isolatienormen. Een adviseur zou dus ook inzichtelijk moeten kunnen maken wat het op gaat leveren, ook in maandelijkse lasten.

Taken van de herbeoordelingsadviseur (indicatief)

- De onafhankelijke adviseur neemt kennis van en interpreteert het door de NCG goedgekeurde versterkingsadvies, dit kan zowel het bewonersvriendelijke versterkingsadvies als het technisch versterkingsadvies zijn. Ook neemt de adviseur kennis van het vergelijksoverzicht. Daarin heeft NCG met de eigenaar gedeeld wat een nieuwe beoordeling op hoofdlijnen zou betekenen voor de woning. Het gaat om een indicatie op hoofdlijnen. De eigenaar kan daar geen rechten aan ontleen. De eigenaar deelt de informatie zelf met de herbeoordelingsadviseur.
- De informatie die de eigenaar krijgt van NCG is onder meer:
 - Inspectie/opnamerapport
 - Bewonersvriendelijk versterkingsadvies
 - Uitvoeringsontwerp (indien beschikbaar)
 - Vergelijkingsoverzicht waarin op hoofdlijnen de uitkomsten van het huidige versterkingsadvies en een indicatie van de uitkomsten van de nieuwe beoordeling zijn opgenomen.
- De onafhankelijke adviseur overlegt en/of bespreekt met de eigenaar het door NCG goedgekeurde versterkingsadvies en het door de NCG gedeelde vergelijkingsoverzicht. De onafhankelijke adviseur heeft vooraf een analyse gemaakt van de consequenties van beide opties op het gebied van versterken, planning en budget.
- De onafhankelijke adviseur zal in het gesprek (en een gespreksverslag) ingaan op de volgende onderdelen die mogelijk van toepassing zijn bij een eventuele nieuwe beoordeling van de woning:
 - Welke maatregelen vervallen en/of worden anders uitgevoerd.
 - Wat zijn de gevolgen van de veranderingen voor de afwerkingen, binneninrichting en bouwkundige en constructieve delen.
 - Wat zijn de financiële consequenties van de nieuwe beoordeling. Wat vervalt er en wat komt hiervoor terug.
 - Wat zijn de gevolgen voor het verduurzamen van de woning.

- Wat zijn de gevolgen voor de planning. Ontstaan er vertragingen in de start van het project of in de uitvoering – eventueel wordt dit onderdeel inzichtelijk gemaakt in gesprek met een bewonersbegeleider van NCG.
- Wat zijn de sociaal-emotionele gevolgen voor de eigenaar. Voelt hij of zij zich veilig in zijn of haar eigen huis.
- Op basis van de informatie die door NCG beschikbaar wordt gesteld aan de eigenaar en het advies van de adviseur maakt een eigenaar een keuze tussen het opnieuw beoordelen van de woning of het uitvoeren van het bestaande versterkingsadvies. Een eigenaar kan niet meer terugkomen op de gemaakte beslissing.

Geen taken van de herbeoordelingsadviseur

- De adviseur heeft geen beslissingsbevoegdheid of besluitvormende rol.
- De eigenaar kan zijn beslissing niet kenbaar maken via de adviseur. NCG versterkt het gebouw van de eigenaar en doet dus zaken met de eigenaar. De eigenaar kan zich laten adviseren door de adviseur. Dit betekent dat de eigenaar NCG informeert over zijn beslissingen.
- De adviseur neemt de projectleidersrol niet over van de opdrachtnemers.
- De adviseur verleent geen financiële of juridische bijstand. Daarvoor worden de bestaande richtlijnen gevolgd.
- De herbeoordelingsadviseur heeft niet als taak om de kwaliteit van het versterkingsadvies te beoordelen. Als daar twijfels over bestaan, dan zoekt de adviseur contact op met NCG. NCG velst het uiteindelijke oordeel over de kwaliteit van het versterkingsadvies.