



Nationaal Coördinator Groningen

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kaders programma HEFT/EI

Datum: 15 september 2020

Context en uitgangspunten

Het programma Heft in Eigen hand/Eigen Initiatief kent een lange ontstaansgeschiedenis, ontstaan in de pioniersfase van de NCG. Het versterkingsdossier was een geheel nieuw dossier, nog zonder kaders, bestuurlijke afspraken, zonder ervaringen vanuit het proces. Zowel de pilot Heft (zie later) als het vervolg, EI heeft daarmee het karakter van al werkenderwijs 'het wiel uitvinden'. In een context en omgeving die als verre van stabiel gekenmerkt kan worden, noch binnen NCG noch daarbuiten.

De kaders en werkafspraken zoals hieronder beschreven zijn een combinatie van een neerlegging en vastlegging van eerder gemaakte, relevante kaders en ervaringen uit de praktijk. Alleen de kaders voor de vergoeding van het zelf regelen van tijdelijke huisvesting zijn aangepast en in lijn gebracht met de vergoeding die ook voor andere projecten en programma's geldt. Het is voor deelnemers van Heft/EI nu ook mogelijk gebruik te maken van een tijdelijke woning in een woonpark (de zogenaamde Jan Snel woningen).

Toepassing van de kaders voor Heft/EI in lopende projecten vraagt om een balans tussen een zo uniform mogelijke toepassing van onderhavige kaders versus maatwerk, specifiek van toepassing op het betreffende project. Oftewel, bij besluitvorming altijd verwijzen naar geldende, uniforme kaders en desgewenst een heldere motivatie geven waarom in dat specifieke geval maatwerk gevraagd wordt.

Kaders Heft-Ei hebben hun basis in de algemene kaders Versterken. Deze zijn onverminderd van toepassing op Heft-EI projecten tenzij anders in de kaders Heft-EI aangegeven. Voor gebruik in de praktijk geldt de volgende afweging, in volgorde van prioriteit genoemd:

- **Algemene Kaders Versterken.** Deze zijn van toepassing tenzij expliciet anders in kaders Heft-EI is vastgelegd. De algemene kaders kunnen wijzigen (besluit management NCG). Tenzij anders wordt besloten zijn deze wijzigingen ook op de projecten Heft-EI van toepassing.
- **Kaders Heft/EI.** Voor zover Kaders Versterken niet voorzien in Heft/EI projecten c.q. waar expliciet uitzonderingen van toepassing zijn, gelden deze kaders.
- **Maatwerk.** Afwijkingen van bovengenoemde kaders. Alleen waar het niet anders kan en altijd gemotiveerd. Maatwerk kan zijn basis hebben in eerder gedane toezeggingen (indien mogelijk schriftelijk vastgelegd), redelijkerwijs gewekte verwachtingen, persoonlijke omstandigheden van de betrokkene. Maatwerk is nooit een doel op zich!

Heft en EI adressen zijn divers van aard en vragen vrijwel altijd om een individuele afweging ¹. Intern NCG vindt deze afweging plaats op moment van indienen van de budgetaanvraag. Deze budgetaanvraag wordt door de bouwbegeleider voorbereid en door de projectleider Heft/EI aan het NCG productie-overleg (PO) ter besluitvorming voorgelegd. Pas na instemming PO kunnen toezeggingen aan bewoners worden gedaan.

Inleiding

Ten behoeve van de uitvoering van het programma Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief is het gewenst om een overzicht te hebben van toe te passen kaders en werkwijzen. Dit stuk verwijst naar bestaande kaders van zowel Heft en EI en afspraken die de afgelopen jaren in de praktijk zijn gemaakt. Waar nodig zijn recente administratieve afspraken toegevoegd m.b.t. uitvoering van beide programma's.

Het pilot programma HEFT is begin 2016 gestart. Na een evaluatie heeft dit geresulteerd in de opvolger EI per 2017. Het oorspronkelijk uitgangspunt was om jaarlijks 200 adressen de mogelijkheid te bieden om in eigen regie bouwkundige versterking uit te voeren. Dit met een (intensieve) begeleiding van bouwbegeleiders. Financiering van deze projecten vindt plaats door middel van depots, in beheer bij een notaris ².

Aan het programma zijn een tiental adressen toegevoegd vanuit een (complexe) schade situatie. Begin 2020 zijn hierbij nog een kleine tien adressen vanuit overname dossiers NAM toegevoegd. Deze adressen vergen een vergelijkbare aanpak als de HEFT/EI adressen maar vallen niet onder de kaders Heft-EI. Inmiddels heeft DT NCG begin 2019 besloten om geen nieuwe adressen aan het programma EI toe te voegen ³. Daarmee kent het een stabiele scoop van adressen. De adressen in het programma worden conform afspraken en kaders uitgevoerd.

Uitgangspunt van zowel het programma HEFT als EI is dat bewoners een grote mate van ruimte hebben in de voorbereiding en uitvoering van de bouwkundige versterking (of sloop/nieuwbouw als dat van toepassing is) van hun pand. Bewoners zijn formeel (en feitelijk) opdrachtgevers in het gehele proces. Zij doen dit onder begeleiding van een door NCG gefaciliteerde bouwbegeleider. Deze begeleidt het proces vanaf start tot en met oplevering. In proces termen versterking; dit zijn de fase van beoordeling, leidend tot een versterkingsadvies (nu normbesluit), vervolgens ontwerp en na goedkeuring budgetaanvraag, de realisatie. De bouwbegeleiders zijn door NCG geselecteerd op grond van opleiding/ervaring en hun bouwkundige, constructieve en kostendeskundigheid. Een grote mate van empathisch vermogen was daarbij gewenst. Veelal vervullen

¹ Er zijn enkele Heft-Ei projecten waarbij rijtjes woningen of twee onder één kappers meedoen.

² Sinds 2020 is NCG een uitvoeringsorganisatie onder publieke regie. Met ministerie van Bzk als eigenaar. Deze heeft voorkeur om de financiering van deze projecten niet via een depot te laten lopen. In afwachting van een alternatief wordt vooralsnog de depotfinanciering gehanteerd.

³ Inmiddels kent de NCG de pilot Bouwen in Eigen Beheer (BiEB). Ervaringen vanuit HEFT/EI zijn gebruikt bij de inrichting van deze pilot.

de bouwbegeleiders een vertrouwensfunctie voor bewoners. Tot en met 2019 werden de bouwbegeleiders rechtstreeks door NAM betaald, NAM had echter geen inhoudelijke bemoeienis met hun werk. Per 2020 zijn de contracten van de bouwbegeleiders door NCG overgenomen. Het programma HEFT/EI is binnen de afdeling Realisatie ondergebracht. Aan de HEFT/EI adressen zijn naast de bouwbegeleiders ook bewonersbegeleiders vanuit het betreffende Versterkingspunt toegewezen. De inzet en betrokkenheid van deze verschilt sterk per adres, conform de wens/behoefte van de bewoner.

Het programma HEFT/EI vormde van de start af een soort van 'tegenhanger' t.o.v. de gebiedsgerichte aanpak. Bewoners/eigenaren van panden binnen de zogenaamde 0.2 contour (door NAM gehanteerde grens van het aardbevingsgebied) konden zich (onder voorwaarden) aanmelden. Inmiddels is ook in de reguliere versterkingsoperatie de gebiedsgerichte aanpak losgelaten en worden de prioriteiten door de gemeente in het betreffende gemeentelijke plan bepaald en vastgesteld. De uitvoering van het programma HEFT/EI volgt deze prioriteit niet en kent een eigen planning, afgestemd met de bewoners/eigenaren. Om frictie te voorkomen dient er periodiek afstemming plaats te vinden tussen versterkingspunten NCG en het team Heft-EI.

Inhoudelijke kaders

Hieronder de kaders en afspraken zoals sinds 2015 worden/zijn toegepast en uitgelegd aan alle deelnemers/opdrachtgevers van HEFT en EI. Waar het onderdeel HEFT afwijkt van EI wordt dit expliciet aangegeven.

Fase Opname & Normering

- Panden worden doorgerekend op basis van de norm 10 tot de macht -5 en doorgerekend met het programma tri-Muri. Voor HEFT is de NPR 2015 definitief van toepassing verklaard. Voor Eigen Initiatief is besloten mede deze norm voor Ei te handhaven (NPR 2015) met als toevoeging in tri-Muri, een webtool voor de bodem gesteldheid (PGA) (webtool is NPR 2017). Inmiddels zijn voor de meeste adressen binnen HEFT/EI versterkingsadviezen geleverd. Voor EI panden waar nog een tri-Muri berekening plaats dient te vinden, wordt, net als in het reguliere versterkingsprogramma, de meest recente NPR toegepast. Voorheen diende bij alle Heft woningen (complexe) SRA's (Site Response Analyse) gemaakt worden, dat is niet meer nodig. Voor alle deelnemers geldt dat de keuze van de te gebruiken NPR bespreekbaar wordt gemaakt. Er worden in beginsel geen herbeoordelingen uitgevoerd, tenzij bewoners hier expliciet om verzoeken (vanuit de motivatie dat er minder versterkingsmaatregelen voor het gebouw verwacht worden). Verzoeken tot herbeoordeling dienen door projectleider aan management NCG worden voorgelegd.
- Bij het programma zijn vanaf de start in 2015 drie constructeurs betrokken: Hado Delfzijl, Econstruct Leeuwarden en A&I Kwant in Veendam⁴. Deze constructeurs maken zowel de berekeningen, adviseren tijdens ontwerp en toetsen gedurende uitvoering. Met deze drie constructeurs is vanaf het begin tot heden intensief contact over de ontwikkelingen m.b.t. tri-Muri. Binnen NCG is destijds samen met TNO deze rekenmethode gevalideerd. Nog steeds worden op basis van voortschrijdend inzicht aanpassingen gedaan. Dit gebeurt in nauw overleg met Italiaanse makers van dit, primair voor metselwerk bedoelde, rekenprogramma. Voorgestelde wijzigingen dienen binnen NCG voor goedkeuring te worden voorgelegd aan afdeling SP&I (instemming door afdelingshoofd). Inmiddels is de NPR 2018 geïmplementeerd in het rekenprogramma 3Muri (alleen van toepassing op EI adressen waar nog geen versterkingsadvies is gemaakt). De keuze voor welk project aan welke constructeur gebeurt op basis van beschikbare capaciteit. Het programma HIEH/EI werkt tot heden niet met typologieën.
- Na een verkennend onderzoek (vaak visueel) wordt de woning doorgerekend. Indien de woning niet aan de norm voldoet, wordt er een 3D scan van de woning gemaakt en wordt er een voorlopig (versterkings)advies opgesteld. Deze wordt door de bouwbegeleider, constructeur en bewoner besproken. Van dit gesprek wordt door de

⁴ Constructeurs zijn destijds via particuliere opdrachtgeverschap gecontracteerd. Vanuit publieke context dienen er nog nieuwe contracten te worden afgesloten, passend binnen de kaders publiek aanbesteden.

bouwbegeleider een verslag gemaakt⁵. Verslag en eventueel bijbehorende correspondentie (belnotities, mails etc.) worden op geslagen in NCG 2020 (door projectondersteuner op aangeven bouwbegeleider). Bij consensus door bewoner wordt het advies uitgewerkt tot een "calculatietekening" en dus een definitief versterkingsplan. In voorkomende gevallen wordt een architect voor het tekenwerk ingeschakeld.

- Opdrachtgever (bewoner) mag een aannemer voorstellen en deze keuze voorleggen aan de bouwbegeleider. Deze checkt de deskundigheid en solvabiliteit, en vervolgens ook de beschikbaarheid, bereidheid om het werk op te pakken. Indien de bewoner geen aannemer als voorkeur heeft, stelt de bouwbegeleider maximaal drie partijen uit de regio voor en gaat met alle drie samen met de bewoner een gesprek aan (preselectie). Ook hier heeft de bewoner een stem bij de keuze van één van de drie. Dus selectie aannemer op basis van geschiktheid (*in staat om het uit te voeren, heeft tijd, en 'klik' met bewoner*).
- Werkwijze is op basis van bouwteamsamenwerking. Dat houdt in dat met een open begroting wordt gewerkt met op regel/norm niveau de intentie om tot prijsafspraken te komen. Prijzen dienen marktconform te zijn. Daarop wordt getoetst bij indienen van het budgetvoorstel.
- Na keuze van de aannemer zal deze gevraagd worden op basis van de beschikbare gegevens, de calculatietekeningen, asbestinventarisatierapport (AIR) en constructieberekeningen waaronder sonderingen, een open begroting te maken. Aannemer bezoekt daartoe eerst de locatie na afspraak, samen met de sloper, installateur, schilder en eventueel andere onderaannemers.
- AIR (asbest inventarisatie rapport) wordt altijd opgesteld door een gecertificeerd bedrijf.
- Na verstrekking van de openbegroting wordt deze door de bouwbegeleider gescreend en beoordeeld. In een eerste gesprek met de aannemer worden onderdelen besproken en desgewenst bijgesteld c.q. aangevuld. Een en ander inclusief de onderliggende offertes voor de sloopwerkzaamheden, installatiewerkzaamheden, schilderwerkzaamheden enz. Ook de toe te passen staartkosten zijn steeds onderdeel van deze sessies. Allemaal gericht om te komen tot marktconforme aanbiedingen. Dit alles ter beoordeling van de bouwbegeleider. Dit proces duurt een aantal weken/maanden.
- In kader van het 'vier ogen principe' wordt de open begroting mede beoordeeld door een NCG kostendeskundige. Uiteindelijk ter vaststelling van de finale begroting. Voor een vlotte afhandeling en begripsvorming wordt de kostendeskundige, als collegiaal adviseur, al in een zo vroeg mogelijk stadium door de bouwbegeleider bij het project betrokken (zie ook proces kostenbepaling).

⁵ Tot heden gebeurt dit niet (uniform). In dat opzicht is dit een duidelijke aanscherping.

- Na de eerste screening (ook door de kostendeskundige) wordt de open begroting vervolgens besproken en gedeeld met de opdrachtgever (bewoner). Bij afgifte daarvan wordt met klem aangegeven dat het vertrouwelijke stuk, bedoeld voor de opdrachtgever, ook nog door management NCG moet worden vastgesteld. Indien bewoner instemt, inclusief afspraken over eventuele eigen bijdragen, worden, worden deze door bouwbegeleider beoordeeld en na instemming vastgelegd in het document budgetaanvraag (vast format)
- De budgetaanvraag wordt voor goedkeuring voorgelegd aan het NCG productie-overleg, met gebruik van reguliere oplegger en met instemming van kostendeskundige en control (procestoets). In geval van opkoop (koop/sloop) dient ook JEZ (juridische zaken) voor akkoord te hebben getekend.
- Na goedkeuring wordt de budgetovereenkomst getekend door partijen (NCG en bewoner, waarbij de bewoner meestal al voor indiening PO heeft getekend). De goedgekeurde budgetaanvraag wordt intern NCG administratief verwerkt. Het benodigde budget wordt in depot gestort bij een door deelnemer te kiezen notaris/bank ⁶. Betalingen van nota's vinden alleen plaats na goedkeuring van de bouwbegeleider, zoals verwoord in de overeenkomst. Bouwbegeleider houdt gedurende de uitvoering meer/minderwerk en verrekening stelposten bij. Niet bestede gelden, altijd geormerkt in de begroting/budgetaanvraag, vloeien terug naar NCG.

⁶ Per 1 januari 2020 is de ruimte om zelf een notariskantoor te kiezen beperkt. NCG dient inkoopafspraken te maken met het betreffende kantoor. NCG werkt nu zoveel mogelijk met notariskantoor PlasBossinade. Indien gewenst kan een bewoner met notariskantoor Huitsing de depotovereenkomst afhandelen. Tweede helft 2020 zal er vanuit NCG een raamcontract notariszaken worden uitgevraagd. De uitkomst van deze gunning bepaalt welke notarissen daarna beschikbaar zijn.

Budgetbepaling

- Taxatie van de marktwaarde/economische (opstalwaarde) waarde door twee onafhankelijke taxateurs. De woning moet getaxeerd worden door een erkend taxateur, ook wel gecertificeerd taxateur of register taxateur genoemd. Eén te kiezen door de deelnemer en één aan te wijzen door NCG. Gezamenlijk moeten zij kunnen komen tot een taxatiewaarde. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wordt een derde onafhankelijke taxateur benoemd. Zijn uitspraak is dan bindend. HEFT/EI volgt in deze de vastgestelde kaders versterken (*7 februari 2018 voor Strategisch Overleg Versterken (DOMUS 18023489) en Gebiedsmanagersoverleg (DOMUS 18023691)*). (zie ook verslag extra Strategisch Overleg Versterken op 18 januari 2018: *DOMUS 18011717, t.a.v. taxaties ingestemd met voorstel uit vooroverleg*”).
- Andere vormen van taxaties marktwaarde/economische waarde zijn voor situaties waar de bepaling marktwaarde nog moet plaatsvinden niet (meer) toegestaan. Het gaat hier om methoden als die van de Bond van verzekeraars (prijs per kubieke meter woninginhoud). Of herbouwwaarderaming, met daarbij een plus van tien procent voor aardbevingsbestendig maken. Als er reeds eerder een taxatie heeft plaatsgevonden anders dan de nu voorgeschreven vorm, dan kan deze alleen worden gebruikt mits deze kwalitatief voldoende is uitgevoerd. En pas bij instemming van betrokken partijen (bewoner en NCG).
- Taxaties t.b.v. het programma HEFT/EI volgen de afspraken die gemaakt zijn/worden voor het reguliere versterkingsproces. Daarin geen uitzonderingen.
- Ten behoeve van de scenario-afweging (zie hierna) wordt door NCG gebruik gemaakt van een kostenmodel dat NCG kostendeskundigen hebben laten ontwikkelen. Afgesproken is dat dit model ook voor EI projecten wordt toegepast⁷. Toepassing van een model herbouwwaarde (HBW) draagt bij tot een uniforme, vergelijkbare, bepaling van de herbouwwaarde (elke bouwbegeleider start met dezelfde basis) en scenario-afweging. Echter de inbreng van de specifieke kennis van het pand door de bouwbegeleider blijft een noodzakelijke aanvulling op het model. Het proces van bepalen van de herbouwwaarde wordt bij voorkeur vroegtijdig in gang gezet, indien mogelijk eerder dan tien weken voor de budgetaanvraag. De aanvraag HBW wordt eenduidig, uniform en bij de NCG bouwkostendeskundigen aangevraagd via de bouwbegeleiders.
- Let wel, een scenario-afweging is iets anders dan een budgetbepaling. Modellen worden alleen voor de afweging gebruikt. Als de afweging rond het kantelpunt komt (bandbreedte $>0,8$ en $<1,2$ ⁸) wordt er doorgeschakeld naar een berekende HBW om een betrouwbare afweging

⁷ In Heft projecten wordt geen scenarioafweging gemaakt

⁸ Bij het scenario-model ligt bij 1,0 het kantelpunt. Daaronder bouwkundig versterken, daarboven Sloop-Nieuwbouw

te krijgen. Als daarna de afweging toch op BKV uitkomt (dus lager dan 1) is de berekende (en meer nauwkeurige) HBW alleen voor definitieve afweging noodzakelijk geweest en niet meer nodig voor budgetbepaling (immers daarvoor geldt dan de BKV-raming). Als de uitkomst op herbouw/SN uitkomt (dus hoger dan 1) geeft dat enerzijds een betere onderbouwing van de afweging en anderzijds kan deze zelfde HBW-raming gebruikt worden voor budgettering. Als de modelwaarde in eerste aanleg boven de 1,2 uitkomt geeft dit direct al zekerheid over de mogelijkheid⁹ tot herbouw/Sloop-Nieuwbouw. In dat geval is er ook een nauwkeurige HBW-raming (calculatie en opname op het adres) nodig om marktconforme budgetten te bepalen. Budgetten worden dus niet op basis van modellen vastgesteld.

- Voor EI adressen geldt dat als de kosten voor het BKV van een woning boven 150% van de economische (opstalwaarde) liggen de bewoner kan/mag besluiten om te slopen en een nieuwe woning te bouwen (SNB). Het versterkingsbedrag, exclusief de bijkomende kosten, is dan de maximale besteding voor SNB, deze mag nooit hoger zijn dan 100% herbouwwaarde (conform bestaande kaders versterken). Vaak lukt dit door b.v. kleiner terug te bouwen en effectiever met de ruimte om te gaan. Bij SNB wordt door de bouwbegeleider aangegeven dicht te blijven bij de footprint van de huidige woning. Meestal wordt een architect gevraagd voor het maken van een offerte om een en ander aanvraag (omgevingsvergunning) gereed te maken. Aan de hand van deze plannen wordt dezelfde "versterkingsaannemer" gevraagd wederom een open begroting in te dienen. Willen deelnemers groter bouwen en meer ruimte creëren, dan zijn de meerkosten voor eigen rekening (bewonerswens).
- Voor EI adressen geldt dat versterkingskosten nimmer hoger mogen zijn dan 150% van de herbouwwaarde (uitgangspunt conform bestaande kaders versterken). De herbouwwaarde wordt in een memo van toelichting aangegeven bij de budgetaanvraag. De herbouwwaarde wordt zoals boven bepaald. Dit principe is niet onverkort van toepassing op monumenten. Immers, een alternatief als sloop is wettelijk gezien niet toepassing. Bij monumenten legt de bouwbegeleider een passend aanbod neer voor besluitvorming in het productie-overleg NCG.
- Conform kaders versterken geldt dat deze percentages enkel gebruikt worden om het omslagpunt te bepalen wanneer door NCG andere oplossingen geboden kunnen worden. In het geval van de toepassing van koppelkansen komen deze voor rekening van de partij of partijen die de koppelkansen wensen te realiseren. In alle gevallen blijft overeind dat de eigenaar recht heeft op een veilig gebouw dat voldoet aan de veiligheidsnorm.

⁹ Mits geen monument en conform wens bewoners.

- In geval van sloop/nieuwbouw S/N) is het uitgangspunt dat er een 'vergelijkbare' woning wordt teruggebouwd. Hoewel dat uitgangspunt niet eenduidig te bepalen, wordt in de praktijk primair gekeken naar m2 en/of inhoud van de oorspronkelijke woning. Bewoner/eigenaar krijgt daarin in principe terug wat hij had. Uiteraard rekening houden met huidige bouw- en regelgeving (denk bv. aan minimum plafondhoogte, isolatie eisen etc.) en specifieke eisen nieuwbouw in het aardbevingsgebied. Indien groter wordt teruggebouwd leidt dat tot een evenredige eigen bijdrage van de eigenaar. Eventuele afwijkingen van dit uitgangspunt worden door de bouwbegeleider in de budgetaanvraag gemotiveerd.
- In geval van BKV van een woning is de afspraak dat bewoners hun woning na de versterking in dezelfde sfeer en uitstraling terug ontvangen. Dit is al vaak een lastig onderwerp, omdat bij toepassing van bijv. HSB-wanden en overlaagde vloeren en wanden de meeste vertrekken kleiner zullen worden en alle sierlijsten en de voor hun vaak sfeervolle plafonds verloren gaan. De bouwbegeleider legt de gemaakte afspraken met de bewoner zorgvuldig vast en motiveert de keuze in de budgetaanvraag.
- In de pilot HEFT is het toegestaan om, binnen het financiële kader van de bouwkundige versterkingskosten, alternatieven te ontwikkelen. Sloop/nieuwbouw als alternatief voor BKV is mogelijk, mits de kosten niet meer bedragen dan het geraamde bedrag (totaal investering incl. bijkomende kosten). Bewoner/eigenaar heeft de ruimte om die keuze te maken. De ratio investeringskosten/HBW <150% is niet van toepassing, evenmin als de toepassing van de afwegingsscenario's. Dat maakt dat het voor HEFT niet relevant is of er een gebouw met al dan niet vergelijkbare afmetingen dan het bestaande wordt teruggebouwd. Door bouwbegeleider wordt wel gepoogd en aangeraden om een kleinere efficiënter ingedeelde woning terug te bouwen. Maatgevend is en blijft alleen het vastgestelde BKV budget. Alternatieven mogen niet duurder uitvallen dan genoemd budget. Of, als bewoner dit wel wenst, wordt dit alleen toegestaan met een eigen bijdrage van de bewoner/eigenaar. Dit geldt ook voor extra wensen tijdens de uitvoering.
- Bij werken in bouwteamverband is het gebruik van stelposten toegestaan (mits beperkt, niet meer dan nodig). In de budgetaanvraag wordt duidelijk door de bouwbegeleider aangegeven als hiervan sprake is. Stelposten zijn globaal (vaak op basis van kentallen) geraamde posten in de begroting, worden gedurende de uitvoering verrekend op basis van werkelijke kosten (meer/minderwerk), niet gebruikt budget vloeit terug aan NCG.
- De budgetregels in de open begroting zijn geormerkte begrotingsposten. Schuiven tussen deze posten is niet toegestaan. Er kan bijvoorbeeld geen bouwkundig budget voor de tuin worden gebruikt, of budget tijdelijke huisvesting voor bouwkundige wensen). Schuiven binnen een begrotingspost blijft mogelijk (bijv. binnen een aannemerspost, meer/minder werk).

- Het budget onvoorzien wordt berekend over de 'kale' bouwkosten (dus niet over de bijkomende kosten). Voor BKV geldt een percentage onvoorzien van 10%, voor SNB een percentage van 5%. Het budget onvoorzien wordt wel in de depotovereenkomst opgenomen maar niet in het depot gestort. In nodig kan onder voorwaarden beschikbaar gesteld worden (vastgelegd in artikel 2.3 van de depotovereenkomst, versie jan 2020).
- Indexering bouwkosten. Projecten Heft/EI volgen de afspraken die voor het reguliere versterkingsproces worden gemaakt. Indexering wordt waar nodig toegepast (op moment van indien budgetaanvraag).

Bijkomende kosten

- Naast de versterkingskosten zijn ook ander kosten van belang, zoals voorbereidingskosten en bijkomende kosten. Voorbereidingskosten zijn bijvoorbeeld constructeur, architect (eventueel), leges, kosten taxaties, natuurvrij maken en kosten AIR (asbestinventarisatie). In veel gevallen wordt, om kosten van het inhuren van een architect te besparen, de aanvraag omgevingsvergunning door de constructeur gedaan.
- In de huidige systematiek komen de voorbereidingskosten niet ten laste van het depot maar worden door NCG gedaan vanuit budget versterkingskosten. Formeel gezien is voor deze posten NCG opdrachtgever en zijn de reguliere inkoopregels van toepassing. Indien hiervan gemotiveerd wordt afgeweken dient management NCG een 'notie onrechtmatigheid' te onderschrijven. Op te stellen door projectleider Heft-EI in samenwerking met de inkoopadviseur.
- Tijdelijke huisvesting is een belangrijke bijkomende kostenpost. Het programma HEFT/EI kende tot 1 juli 2020 een afwijkend financieel vergoedingskader. Tijdelijke huisvesting mag niet meer bedragen dan maximaal 750 euro per week. Dit is een all-in tarief. Het is geormerkt budget, afrekening op basis van werkelijk gemaakte kosten (door facturen aangetoond).
- Per 1 juli 2020 volgt programma Heft/EI de uniforme kaders THV (NCG/20158759). Bewoners ontvangen voor tijdelijke huisvesting een standaard lumpsumvergoeding van €1.400 per maand gebaseerd op een all-in (gemeubileerd, gestoffeerd) woning: inclusief opslag van inboedel, nutsvoorzieningen en internet. Hiervoor is geen factuur nodig vanuit de woningeigenaar. Voorwaarde is dat de eigen woning leeg en verlaten is gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. De woningeigenaar is vrij in wat hij hiervoor regelt.
- Toepassing van de uniforme kaders THV betekent tevens dat als bewoners niet in staat zijn om zelf (tijdig) passende huisvesting te vinden zij gebruik kunnen maken van speciaal door NCG gebouwde woningen (de zogenaamde Jan Snel woningen). Uiteraard mits deze beschikbaar zijn. Bewoners houden wel een inspanningsverplichting om zelf THV te regelen.

- De regeling THV per 1 juli 2020 voorziet in een hardheidsclausule. Toepassing van deze clausule zal gemotiveerd moeten worden in de budgetaanvraag. Maatwerkoplossingen blijven daarmee mogelijk. Denk daarbij aan gezondheidssituatie bewoner, schaarste op de woningmarkt, bijzondere situatie (huisdieren, vee, bedrijf aan huis etc.) of eerder gedane toezeggingen. Besluitvorming hierover vindt plaats in het productie-overleg NCG.
- Tijdelijke huisvesting wordt in principe aangeboden voor de duur van de realisatiefase, ingaande maximaal één maand voor start bouw en maximaal één maand na oplevering.
- Andere bijkomende kosten zijn: verhuiskosten en opslag op basis van offerte van een door deelnemer te kiezen erkende verhuizer. Tuinherstel en bestrating na de versterking, volgens offerte of een door bouwbegeleider ingeschatte stelpost. Indien nodig ook verhuizing of stalling van huisdieren tijdens de versterkingsperiode, denk bv aan schapen/paarden ed., kosten hiervan worden gemotiveerd op basis van offerte. Idem kosten voor ingewikkelde internetaansluitingen bij aan huis gebonden beroepen (kantoor aan huis). Ook hier het basis principe: in verhouding tot wat de bewoner voor de versterking had. En betaling op basis van werkelijke kosten.
- Tegemoetkoming herinrichtingskosten zoals gordijnen ed., een en ander volgens offerte of naar alle redelijkheid door de bouwbegeleider ingeschatte stelpost. Vloerbedekkingen op basis van m2 en een prijs van max € 50,=/m2, tenzij bestaand duurder was en bewoners dit terug willen. Denk bv. aan dure eiken vloeren/ marmer en terrazzovloeren.
- Het NCG uniforme kader onkostenvergoeding is per 1 april 2020 voor HEFT/EI projecten van toepassing. Concreet betekent dat een vaste lumpsum vergoeding van 600 euro voor beschikbaarheid bewoner gedurende de uitvoeringsfase. Dat was maximaal 24 uur maal een jaarlijks te indexeren uurtarief (ca. 24 euro), dit resulteerde in de praktijk ook in een bedrag van ca. 600 euro. De facto maar een zeer beperkt verschil, zij het dat de oude vergoeding op declaratiebasis was, de nieuwe op lump sum basis (administratief eenvoudiger).
- Voor de fase van Opname en Normering geldt in de (nieuwe) onkostenvergoeding dat bij bezoek in huis een basisvergoeding van 250 euro (basiscompensatie) lumpsum wordt versterkt. Dat kan uitzonderlijke gevallen worden uitgebreid met een aanvulling van 350 euro (dus in totaal 600 euro). In de oude regeling gold een vergoeding op declaratiebasis van max. 24 uur met een te indexeren uurtarief van ca. 24 euro (in de praktijk dus ook vaak 600 euro voor deze fase). Leidend hierin is de datum van

opname. Omdat vrijwel alle adressen in Heft-Ei voor 1 april 2020 zijn opgenomen geldt voor die adressen nog de oude regeling ¹⁰.

- Bouwbegeleiders zien er strikt op toe dat meerkosten ten behoeve van extra wenssen bewoners ten laste komen van de bewoners.
- Wat betreft kosten m.b.t. installaties en isolatie van het pand. Daarin zijn de wettelijke kaders leidend. Zo is bij nieuwbouw 'gasloos' bouwen in principe de norm. De extra kosten die dat met zich mee brengt, worden als bijkomende versterkingskosten gezien (conform het reguliere versterkingsproces). Waarbij geldt dat voor een passende en 'redelijke' alternatief gekozen dient te worden. Indien een bewoner een 'duur' alternatief wenst, dan alleen met een eigen bijdrage. Wat betreft isolatiekosten, daarbij speelt het begrip 'ingrijpende verbouwing' (conform bouwbesluit) een rol. Daarvan is sprake als meer dan 25% van de bouwkundige schil ingrijpend wordt verbouwd. In dat geval worden bijkomende isolatiekosten (mits redelijk en billijk) als bijkomende versterkingskosten gezien.
- Conform de huidige kaders versterken is voor HEFT/projecten het uitgangspunt om (losstaande) schuren en bijgebouwen, dat wil zeggen niet constructief met het hoofdpand verbonden, in beginsel niet mee te nemen in de versterkingsoperatie. Tenzij de eigenaar dat zelf financiert. Uitzondering kunnen ontstaan voor bijgebouwen met een duidelijke woon- en/of verblijfsfunctie. In 2018 heeft DT anders besloten (DT besluit 48 .d.d. 24-04-2018, verwijzend naar memo 'meenemen schuren EI, NCG/18 07 66 92). Indien op basis van dit DT besluit door bouwbegeleider is toegezegd dat de schuur meegenomen kan worden is dat inderdaad mogelijk, met verwijzing naar genoemde nota.

Koop/Sloop

Het programma Heft/EI is gericht op het versterken van gebouwen in het gebied. Indien versterken geen optie is dan kan, mits passend binnen de kaders sloop/nieuwbouw een optie zijn. Er bestaat nog een derde optie, het kopen en slopen van een gebouw. Het slopen van een gebouw zonder een nieuw gebouw terug te bouwen heeft gevolgen voor het aanzicht van de straat en de leefbaarheid. Daarom zijn onderstaande voorwaarden van toepassing (vastgelegd in kaders versterken, december 2017):

- *De eigenaar kan als optie kiezen het gebouw niet te herbouwen maar te verkopen. Het gebouw met ondergrond wordt dan opgekocht door het Woonbedrijf en de eigenaar ontvangt een bedrag op basis van de economische marktwaarde van het gebouw en ondergrond, eventueel te vermeerderen met een vergoeding van kosten in verband met de persoonlijke omstandigheden van de eigenaar. Het uitgangspunt hierbij is*

¹⁰ Per 1 juli dient er nog op 6 adressen een opname en beoordeling plaats te vinden. Voor deze adressen zal separaat oordeel worden gegeven.

dat de eigenaar na verkoop gaat wonen in een woning op norm. Deze optie kan daarom alleen aangeboden worden als:

- *De eigenaar besluit zich buiten het aardbevingsgebied te huisvesten;- of de eigenaar verhuist naar een versterkte woning binnen het aardbevingsgebied, dan wel naar een woning waarvan het de verwachting is dat alleen kleine maatregelen nodig zijn om het op norm te krijgen;*
- *Na afstemming met de gemeente waar het gebouw staat blijkt dat sloop van het gebouw past binnen het beleid van de gemeente (c.q. het verkrijgen van een sloopvergunning)*

Bovengenoemde kaders versterken zijn voor Heft-Ei als volgt vertaald naar een praktisch uitvoeringskader:

- Het beschikbaar gestelde bedrag bedraagt de marktwaarde van het gebouw inclusief de grond (door taxatie vast te stellen);
- De geraamde investeringskosten t.b.v. versterken zijn hoger dan 150% van de marktwaarde;
- De gemeente gaat akkoord met de sloop van het gebouw;
- Kosten sloop komen ten laste van NCG; waarbij van 5% onvoorzien wordt uitgegaan bij bepaling budget;
- Bijkomende kosten zijn inrichtingskosten (stoffering), op basis van taxatie van de huidige woning alsook verhuiskosten (sober);
- De eigenaar verhuist naar een aardbevingsbestendig gebouw binnen het aardbevingsgebied. Of naar een gebouw buiten het aardbevingsgebied.

Heft woningen zijn vanaf 2015 tot heden (de laatste in Loppersum) uitgekocht (koop/sloop) door NAM voor 120% van de marktwaarde. Medio 2017 is besloten voor "EI uitkopers (koop/sloop)" de vergoeding terug te brengen naar 100% van de marktwaarde, wel met dezelfde bijkomende kosten.

Met de optie koop/sloop dient terughoudend te worden omgegaan. Het is een optie die in specifieke omstandigheden als maatwerk kan worden aangeboden, mits passend binnen bovengenoemde kaders.

Koop/versterken

Hoewel NAM in het verleden in beperkte mate panden heeft opgekocht (zonder het directe oogmerk deze te slopen) voorziet de kaders versterking hier niet in. Het besluit tot (uit)koop (zonder sloop) is in die gevallen discretionair en onder volledige eigen verantwoordelijk van en door NAM gedaan.

Uitgaande van de kaders versterken kan de NCG deze optie (opkoop) in beginsel niet aanbieden. Vanuit de huidige praktijk ontstaat er evenwel de behoefte om in uitzonderlijke gevallen koop (zonder sloop) te kunnen aanbieden. Waarbij de woning die door Woonbedrijf aangekocht dient te worden, (op termijn) versterkt wordt (tegen de dan geldende norm) en vervolgens wordt op de markt wordt gebracht voor verkoop. De (nog te ontwikkelen) variant koop/versterken.

Met koop van een woning (zonder sloop) krijgt Woonbedrijf vastgoed in haar bezit dat niet aan de versterkingsnorm voldoet. Dat houdt in dat de woning na aankoop alsnog versterkt dient te worden. Of indien mogelijk, eerst te worden herbeoordeeld tegen de meeste recente NPR norm en op basis daarvan, waar nodig, te worden versterkt. Met de kosten van (her)beoordeling en versterken

dient rekening te worden gehouden bij een eventuele keuze voor de variant koop/versterken). Het verdient dan ook aanbeveling om voor deze variant een businesscase op te stellen. De kosten van koop, bijkomende kosten, geraamde vervolgkosten met tot herbeoordeling en versterken, verrekend met eventuele opbrengsten vanuit tijdelijke verhuur, dienen in ieder geval niet hoger te zijn dan de kosten van het scenario dat in eerste instantie in beeld is (bouwkundig versterken of sloop/nieuwbouw).

Er wordt op dit moment (juli 2020) een werkgroep ingericht, BZK-NCG en Woonbedrijf om (on)mogelijkheden van deze variant te onderzoeken en desgewenst benodigde spelregels vast te stellen. Besluitvorming hierover vindt naar verwachting plaats in najaar 2020.

Op dit moment kan alleen de directie NCG, op grond van discretionaire bevoegdheid, in incidentele, uitzonderlijke gevallen, een aanbod doen om een woning op te kopen (zonder het directe oogmerk deze te slopen). Ook in deze gevallen geldt dat er maatwerk afspraken met het Woonbedrijf gemaakt moeten worden (zolang het kader koop/versterking ontbreekt). Het ligt voor de hand om hierbij zoveel mogelijk bij de werkafspraken koop/sloop aan te sluiten:

- De woning wordt aangekocht voor de marktwaarde van het gebouw inclusief de grond (door taxatie vast te stellen);
- Eventueel bijkomende kosten zijn inrichtingskosten (stoffering), op basis van taxatie van de huidige woning alsook verhuiskosten (sober);
- Woonbedrijf dient in te stemmen met opkoop van de woning.

De variant koop (zonder sloop) kan een bouwbegeleider niet eigenstandig aanbieden.

Werkproces Kostenreview (voor intern gebruik NCG).

- De omschakeling van NCG naar publieke uitvoerder versterken heeft consequenties gehad voor het werkproces van HEFT/EI. Met name voor het onderdeel kostenreview. Voorheen werd deze review door CVW (NAM) gedaan. Nu is dat een verantwoordelijkheid NCG. Inhoudelijk zijn de kaders en uitgangspunten niet aangepast, het proces is wel veranderd omdat het nu onder publieke verantwoordelijkheid plaatsvindt. T.b.v. een ongestoord proces worden hieronder de achtereenvolgens te zetten stappen toegelicht.
- De bouwbegeleider is, vanuit zijn professionaliteit verantwoordelijk voor het correct en conform kaders opstellen van een budgetaanvraag. T.b.v. de benodigde maatregelen wordt per adres bepaald welk budget daartoe benodigd is. De bouwbegeleider stelt daartoe een (open) kostenbegroting op. In nauw overleg met eigenaar. Hij maakt daarbij gebruik van externe partijen zoals constructeur, aannemer, taxateur of anderen naar behoefte. Dit wordt op regelniveau vastgelegd in een open begroting. In een eenduidig en uniform format. Dit format (de samenvatting) dient als onderligger voor besluitvorming. Projectleider HEFT/EI stelt vast welk format wordt gebruikt.
- Uitgangspunt is dat de bouwbegeleider verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een kwalitatief goede kostenbegroting/budgetaanvraag. De kostendeskundige denkt en werkt kritisch mee en draagt daarmee bij aan de gevraagde kwaliteit. De kostendeskundige stelt zelf geen schaduwbegroting op.
- Uitgangspunt voor de second-opinion (vier ogen principe) is het voorkomen van fouten, mede bewaken van een NCG uniforme aanpak en vaststellen van eventuele grote risico's. Voor zowel bewoner als NCG. Daarmee biedt een review ook een extra zekerheid voor de bewoner en bouwbegeleider.
- De bouwbegeleider zorgt ervoor dat de NCG kostendeskundige tijdig de juiste stukken ontvangt. In ieder geval de open begroting. Waar nodig kan de kostendeskundige om onderliggende offertes vragen. Het is aan de professionaliteit van bouwbegeleider en kostendeskundige om te bepalen waar dat nodig is. Denk daarbij aan situaties met forse bedragen, risico's, bijzonderheden in het project.
- De bouwbegeleider wijst de kostendeskundige proactief en tijdig op bijzonderheden in het project. En geeft daarop een korte (schriftelijke toelichting). Denk daarbij aan bijv. afwijkingen van gebruikelijke kengetallen in de bouw. De kostendeskundige neemt contact op met de bouwbegeleider bij onduidelijkheden.
- De kostendeskundige geeft een onderbouwd advies op de budgetaanvraag. En denkt/werkt mee aan een oplossing indien nodig. Dit advies is zwaarwegend maar niet bindend. De bouwbegeleider kan ervoor

kiezen om gemotiveerd af te wijken. Afwijkingen worden vervolgens aan management NCG (in PO) voorgelegd.

- Bouwkundige en kostendeskundige werken samen als een team met daarbinnen ieder hun eigen (professionele) verantwoordelijkheid. Bij onduidelijkheden, complexere punten, bel elkaar of plan een overleg in. Het is geen kwestie van gelijk krijgen maar gezamenlijk werken aan een goede raming.
- Ten behoeve van de budgetaanvraag wordt er een aannemersbegroting opgesteld. Het streven is om de kostendeskundige hier vroegtijdig bij te betrekken, uiterlijk 3 weken voor het indienen van de budgetaanvraag. Uiteraard houdt de bouwbegeleiders de verantwoordelijkheid tot het opstellen van een correcte raming. Daarmee kan het proces van de budgetaanvraag vlotter verlopen. In principe vormt de bouwbegeleider, met advies van kostendeskundige, zijn oordeel alvorens de budgetraming met de bewoner wordt gedeeld (ter voorkomen van onterechte verwachtingen).
- T.b.v. de sturing van de projecten stelt de projectleider HEFT/EI een mijlpalenplanning op. Deze wordt gedeeld met de kostendeskundigen. Daarmee krijgen deze zicht op de werklust. T.b.v. van het proces kostenreview maakt de projectleider HEFT/EI afspraken met de kostendeskundige over doorlooptijden van de review.