ZWART WIT

Zwart-Wit Boek

Heft in Eigen Hand

Eigen Initiatief

Zwart-Wit Boek Pilot Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief

Het is helaas nog steeds een eindeloos doorgaand probleem om grip en duidelijkheid te krijgen op het proces van HEFT in Eigen Hand en Eigen Initiatief. De totale groep bestaat uit 272 panden die in particulier eigendom zijn. Op dit moment (7-9-2020) zitten er 176 panden in de fuik van de fase 4 "planvorming en opstellen uitvoeringsplan".

Kortweg houdt dit deel van het proces het volgende in: als er een versterkingsadvies is afgegeven dan wordt er een calculatie gemaakt om te weten wat de verwachte kosten zijn om het versterkingsadvies uit te voeren. Afhankelijk van de hoogte van deze calculatie wordt bepaald of het uitvoeren van de versterking (financieel) haalbaar is. Als de versterkingscalculatie heel hoog is dan wordt er bekeken en besproken of sloop-nieuwbouw een optie is, omdat dit naar verwachting goedkoper zal zijn. Bij monumenten is dit geen optie.

Door de aannemer wordt vervolgens samen met de bewoner, de Bouwbegeleider van de NCG, de architect en de constructeur een versterkingsbegroting dan wel een sloop-nieuwbouwbegroting opgesteld. Dit proces kan jaren duren, de voortgang hangt van vele factoren af. De Bouwbegeleider doet daarbij al het mogelijke om de budgetaanvraag zo opgesteld te krijgen dat deze door "de NAM/CVW zal worden geaccepteerd".
Vervolgens wordt de budgetaanvraag gecontroleerd op marktconformiteit. Tot 1 januari 2020 was dit door NAM/CVW gedaan en sindsdien door de afdeling Cost Control van NCG/BZK. Marktconformiteit is formeel het uitgangspunt en op zich is het goed dat dit gebeurt ter ondersteuning van de bewoner omdat er sprake kan zijn van weinig concurrentie voor de aannemers. Echter bij Cost Control en eerder bij NAM/CVW heeft men de behoefte om toch ook op de plaats van de aannemer/calculator/constructeur te gaan zitten. Ze maken dan zelf berekeningen van posten die ze 'te duur' vinden. Dit kan leiden tot eindeloze discussies over de hoogte van kosten waar (vaak al jaren) de bewoner, de bouwbegeleider, de architect, de constructeur en de aannemer zich al over gebogen hebben en tot op het bot toe hebben uitgekauwd.
Met als gevolg enorme vertragingen en patstellingen in de fase planvorming en opstellen uitvoeringsplan.

Daarnaast is er veelal onduidelijkheid over de kaders, die door de Bouwbegeleiders verschillend geïnterpreteerd en toegepast kunnen worden. Deze kaders zijn tot op heden niet met ons gedeeld, behalve in algemeenheden. Sterker nog, er schijnt een wijziging in deze kaders te hebben plaatsgevonden sinds 1 januari 2020. Bouwbegeleiders zeggen tegen bewoners dat de 'regels zijn aangescherpt' en 'dat het niet meer zo makkelijk is als voorheen' ed.

Een grote groep (meer dan 70) bewoners heeft al jaren contact met elkaar en komen 2 maandelijks bij elkaar om te trachten enige duiding te creëren en te leren van elkaar. Op zich bizar dat het nodig is overigens.

Een stukje geschiedenis en de stand heden

Uit de Barometer van het Gasberaad Boudel op Rieg dd augustus 2020

Heft in eigen Hand/Eigen Initiatief

Voorgeschiedenis

De NCG startte de proef Heft in eigen Hand in 2016. Vijftig particuliere woningeigenaren in het aardbevingsgebied kregen zelf de regie over de versterking van hun woning. Eventueel in combinatie met een verbouwing. Voorwaarde was dat de woning binnen de zogenaamde 0,2 pga contour (KNMI-kaart 2015) moest liggen. Tevens moest de bewoner eigenaar van het pand zijn en de versterkingsmaatregelen laten uitvoeren. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) zorgde voor een bouwbegeleider voor elke deelnemer.

De eerste ervaringen met deze pilot waren positief. In juli 2017 konden bewoners zich aanmelden voor het vervolg. Er was ruimte voor 200 woningen. De animo voor deelname was groot. Het vervolg kreeg overigens in oktober 2017 een nieuwe naam: Eigen Initiatief. Het team van bouwbegeleiders van de NCG werd vergroot van drie naar tien personen. De voorwaarden voor deelname aan Eigen Initiatief bleven gelijk aan die van de pilot Heft in eigen Hand. Ook het proces bleef gelijk, maar werd geoptimaliseerd naar aanleiding van de opgedane ervaringen en met inachtneming van de toen vastgestelde kaders voor versterking.

Nadat op 29 maart 2018 bekend werd dat de gaswinning in het Groningenveld zo snel mogelijk zou worden beëindigd werd de mensen die op de wachtlijst stonden meegedeeld dat deelname aan Eigen Initiatief niet meer mogelijk was. De dertig deelnemers die al een versterkingsadvies hadden konden door maar een tijdlang was onduidelijk of de overige 170 deelnemers in de pilot konden blijven. Uiteindelijk is dit, mede door druk vanuit de samenleving, wel gehonoreerd.

Stand van zaken

Heft /EI	Totaal	Opgenomen	VA aanwezig	Project gestart	Opgeleverd
Heft in eigen Hand	60	60	60	39	20
Eigen initiatief	212	206	201	31	3

De stand van zaken in maart 2020 is te zien in bovenstaande tabel. Hieruit kan worden geconcludeerd dat versterken op deze manier een langdurig proces is. Slechts een derde van de woningen uit Heft in eigen Hand is na vier jaar op norm.

Tot 2020 was NAM/CVW de partij die akkoord moest gaan met de voorgestelde versterkingsmaatregelen en de bijbehorende begroting. De bouwbegeleider van de NCG liep vaak heen-en-weer tussen NAM/CVW en de bewoner/aannemer. Per 1 januari 2020 heeft de NCG zelf mandaat om namens de minister een besluit te nemen over het versterkingspakket en de begroting. Zij is daarbij onder anderen gebonden aan de generieke inkoopregels die het Rijk hanteert maar ook de achterliggende financieringsafspraken met NAM spelen daarbij nog steeds een rol.

Waardering

Het valt op dat er meer eigenaren in beide pilots deelnemen dan aanvankelijk was aangegeven. Navraag bij de NCG gaf de volgende verklaring: "Er zijn de afgelopen jaren een tiental adressen toegevoegd vanuit een complexe situatie, adressen die niet binnen de reguliere versterkingsoperatie uitgevoerd kunnen worden. Deze adressen vragen een maatwerk aanpak, maar vallen niet binnen de kaders van het programma Heft/EI." We vragen ons af wie deze besluiten heeft genomen en binnen welke kaders deze adressen dan wel vallen en waarom ze dan wel hier mee gerekend worden.

Er is geen informatie te vinden over de evaluatie van de proef Heft in eigen Hand, en het besluit tot een doorstart in Eigen Initiatief. Ook de overwegingen voor het stopzetten van de pilot zijn niet te vinden. Gebrek aan belangstelling kan geen rol hebben gespeeld. Het feit dat er geen monitorings- of evaluatiegegevens zijn, is jammer. De mogelijkheid om van de opgedane ervaringen te kunnen leren is daarmee teniet gedaan. Zeker ook gezien de vele personeelswisselingen die er binnen de NCG zijn geweest.

Een aantal deelnemers gaf vanaf de start aan behoefte te hebben aan gezamenlijk overleg. Voor iedereen was dit proces nieuw en bewoners wilden ook graag van elkaar leren. De NCG zag geen mogelijkheid om dit te faciliteren ‘in verband met de privacy’. Ook het voorstel om de NCG aan alle deelnemers een mail te laten sturen met “wie er behoefte heeft aan heeft ervaringen uit te wisselen kan mailen met ..” werd niet gehonoreerd. De bewoners hebben via oproepen op social media en onderlinge contacten toch een dergelijk overleg opgezet. Eens in de paar weken komen ze op zaterdagochtend bij elkaar om ervaringen en tips uit te wisselen. Dit wordt gezien als zeer waardevol.

Het grootste struikelblok in het proces was het rondkrijgen van het bouwbudget. Doordat de NCG geen mandaat en budget had om de begroting goed te keuren, moest elke begroting worden goedgekeurd door NAM. Dit verliep traag, ging over vele schijven (binnen CVW&NAM) en werd minutieus gedaan. Vooral het uitgangspunt “like-for-like“ (terugkrijgen van je hebt) bleek aanleiding tot veel verzet vanuit de financier. Dit zorgde ervoor dat er wekenlang over details gecommuniceerd kon worden. Alles moest precies worden omschreven.

We hebben verhalen van deelnemers gehoord over afgekeurde begrotingen omdat piketpaaltjes of plinten een kwartje te duur waren. En daarna moest alles opnieuw langs de vele bureaus. Aangezien de bouwkosten ondertussen fors stegen en daar geen rekening mee was gehouden in het budget, kon dit een reden zijn waardoor het uiteindelijk alsnog niet tot een overeenkomst kwam en men van vooraf aan kon beginnen.

Helaas is de huidige situatie niet veel beter. NAM is er tussen uit, en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft de rol van budgetbeheerder overgenomen. Maar of daarmee de werkwijze, het systeem of de context waarin over budgetten wordt besloten ook wezenlijk is veranderd lijkt de vraag. Eind juni 2020 heeft de bewonersgroep Heft/EI een brandbrief aan enkele leden van de Tweede Kamer gestuurd: "Er gaan zaken niet goed. BZK verandert regels, draait duimschroeven aan. Een bouwbegeleider houdt er (on)'vrijwillig' mee op."

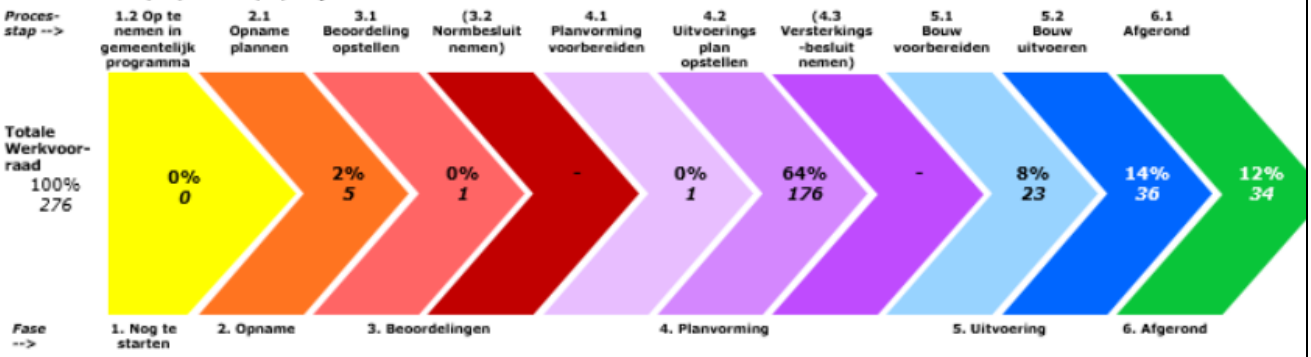
Van site NCG dd 3-9-2020: https://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/over-ons/dashboard/voortgang-per-sectoraal-programma

Heft in Eigen Hand & Eigen Initiatief

272 adressen nemen deel aan het project Heft in Eigen Hand/Eigen Initiatief.

In dit project zijn de eigenaren particulier opdrachtgever. NCG ondersteunt bij het traject door waar nodig deelnemende bewoners bij te staan, inhoudelijk te adviseren en in de uitvoering te begeleiden. Daarbij is het uitgangspunt vooral te kijken naar wat mogelijk is binnen de afgesproken kaders en budgetten.

Overzicht werkvoorraad voor Sectoraal programma Heft in eigen Hand & Eigen initiatief
Aantal adressen per processtap op 31 juli 2020



De fases en processtappen

Fase 1: Nog te starten
nvt, voor alle 272 panden is in 2016 en 2017 het proces opgestart

Fase 2: Opname; nog 5 panden te plannen
Stap 2.1: Opname plannen – er moeten nog voor 5 panden een inspectie worden uitgevoerd

Fase 3: Beoordelingen; nog 1 pand te beoordelen
Zijn de benodigde gegevens verzameld, dan start de beoordelingsfase.

Fase 4: Planvorming; nog 177 panden in dit proces
Stap 4.1: Planvorming voorbereiden – In deze stap van de planvorming gaan we na wie de uitvoering van de versterkingsmaatregelen het beste kan oppakken. Dit kan betekenen dat NCG samen met de eigenaar de regie voert.

Stap 4.2: Uitvoeringsplan opstellen – Tijdens deze stap worden de versterkingsmaatregelen en de (aanvullende) wensen van de bewoners/eigenaren geïnventariseerd.
Verder worden in deze processtap onder meer de volgende zaken geregeld: selecteren van het uitvoerende bouwbedrijf, eventueel (nieuwe) afspraken maken met hypotheekverstrekkers, aanvragen van benodigde vergunningen, eventueel het pand natuurvrij maken (bijvoorbeeld zwaluw- of marternesten verwijderen), tijdelijke huisvesting als dat nodig is.
Er wordt een budgetbegroting opgesteld door de Bouwbegeleider. Dit wordt gecontroleerd door de Cost Control afdeling van de NCG. Na akkoordbevinding wordt er een depotovereenkomst opgesteld tussen de NCG een de bewoner/eigenaar en het geld gestort bij een notaris.

Fase 5: Uitvoering loopt voor 23 + 36 panden

Fase 6: Afgerond; per 3-9-2020 zijn er 34 panden gereedgekomen.
Na afronding van het versterkingstraject voldoet het pand aan de veiligheidsnorm.

En nu dan; hoe verder?

De Bewonerscontactgroep Heft/EI die de bijeenkomsten verzorgde (sinds Corona zijn er helaas geen fysieke bijeenkomsten meer) bestaat uit 4 bewoners die sinds de start van de pilot in begin 2016 deelnemen in het project Heft in Eigen Hand. Het onderlinge email contact loopt wel gewoon door. Van deze 4 is er één proces afgerond! Recent is de groep uitgebreid naar ongeveer 8 bewoners omdat het nu de spuigaten uitloopt en onderling bespreken en informatie uitwisselen niet meer afdoende werkt. Ook zien we dat de Bouwbegeleiders in de knel komen met de wantrouwende regels van de NCG en BZK aan de ene kant en de bewoners aan de andere kant. We hebben de Nationale Ombudsman en de politiek benaderd omdat we helderheid en duidelijkheid nodig hebben. Het vreet eindeloze energie en tijd van de bewoners, die het hele proces vaak al jaren als onbetaalde bijbaan moeten doorstaan.

We hebben de grootste problemen op een rij gezet met daarbij de vragen/problemen en de mogelijke antwoorden/oplossingen. Dit om voor eenieder in Heft en EI de regels duidelijk te maken en uniform toe te passen. Afgezien van specifieke situaties kan het niet zo zijn dat niet alle bewoners dezelfde rechten hebben. Let wel, er is een verschil tussen de kaders van Heft en van EI. Heft is de pilot waar niemand van wil leren, terwijl wij ook mede daarom eraan zijn begonnen. EI is als snel als opvolging van Heft toegevoegd omdat volgens de NCG Heft een groot succes was. Echter lijkt het enige wat de NCG van Heft geleerd heeft is hoe de kaders vanuit financieel oogpunt in te perken.

Er is met ons nog nooit een evaluatie geweest over hoe wij het proces ervaren. Terwijl het doel van Heft was om ervaring op te doen en kennis op te bouwen voor toekomstige projecten. De mensen die bij de NCG het project moe(s)ten vlot trekken komen en gaan. Simpelweg omdat zij net zo hard tegen de muren opbotsen als wij. Helaas hebben wij niet de keuze om er mee te stoppen omdat wij het niet meer willen c.q. kunnen.

De Bouwbegeleiders zitten klem en krijgen ook geen vertrouwen van de afdeling Cost Control, ze moeten vechten om het proces rond te krijgen. Het is een groot probleem dat er bij de NCG sprake is van een ambtenarencultuur: iedereen controleert iedereen en niemand neemt verantwoordelijkheid.

Ons doel

Wij nemen nogmaals het HEFT IN EIGEN HAND.

In dit Zwart - Wit Boek beschrijven we een aantal veel voorkomende problemen of oorzaken van vertragingen, geïllustreerd met voorbeelden uit de praktijk en de mogelijke oplossingen. We beogen hiermee de problemen (zwart) op te lossen en de oplossingen (wit) te communiceren met de deelnemers van onze groep. Zo hopen we meer duidelijkheid te verschaffen in dit proces.

Eigenaren zijn nooit actief betrokken geweest bij het vinden van oplossingen, ondanks opmerkingen als 'de bewoner staat centraal'. Dit boek vormt een startpunt om dit te veranderen en als eigenaren actief betrokken te worden bij het vinden van oplossingen voor vertragende factoren bij de versterking van onze woningen

Onze uitdrukkelijke wens is dat er een werkgroep komt die bestaat uit mensen die direct betrokken zijn bij het proces: Bouwbegeleiders en eigenaren van woningen. Daarbij hebben we nodig dat in deze werkgroep ook een persoon betrokken is vanuit de NCG met voldoende mandaat om ook daadwerkelijk te zorgen dat de gevonden oplossingen worden geïmplementeerd. De werkgroep verzamelt problemen uit de praktijk en zoekt met elkaar naar oplossingen. Het breed delen van kennis opgedaan in de trajecten Heft en EI is een onderdeel van de werkwijze van de werkgroep. Hiermee willen we allerlei obstakels weg nemen om de versterking van woningen te versnellen en duidelijkheid te verkrijgen voor eigenaren.

Wij hebben met dit Zwart-Wit Boek een grote voorzet gegeven om dit doel te bereiken.

De Bewonerscontactgroep Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief

September 2020

Voor inhoudelijk vragen en opmerkingen inzake dit overzicht;

Nicole van Eijkern – nicole@noe-zd.nl – 0612245095

Zwart-Witboek Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief:

vragen + antwoorden & problemen + oplossingen

Vraag/Probleem 1: ***Wat is de status van de Bouwbegeleider?***
Wat is zijn positie. In de stukken van de NCG wordt hij steevast gepresenteerd als 'de Bouwbegeleider van de NCG'. Maar wie onderhoudt het dossier en waar? Wat gebeurt er met alle informatie die in het dossier hoort als de Bouwbegeleider zowel met zijn eigen mailadres als zijn mailadres van de NCG werkt? Staan alle specifieke informatie, gespreksverslagen, mail- c.q. telefooncontacten, ed. in het dossier bij de NCG op de server of bij de Bouwbegeleider zelf?
Wie is daar verantwoordelijk voor?

Voorbeeld
Toen ik officieel mijn dossier opvroeg kreeg ik te horen dat dat er niet was (bij de NCG) en dat ik dat aan mijn bouwbegeleider moest vragen. Vervolgens kreeg ik alle mail en onderzoeksrapporten e.d van hem toegestuurd (die ik zelf ook wel heb). Er zijn geen gespreksverslagen, blijkbaar is er intern nooit iets overlegd over mijn dossier. Dit staat dus bij een ZZP er in de computer en niet bij de NCG !

Antwoord/Oplossing
We ontvangen graag van de NCG een duidelijk omschrijving van het administratieve proces en waar de dossierstukken zich horen te bevinden. Daarbij graag een taakomschrijving van de bouwbegeleider en zijn bevoegdheden.
Ook in het kader van de AVG is het belangrijk om dit goed geregeld te hebben.

Vraag/Probleem 2: ***Wat zijn de kaders waarmee de Bouwbegeleiders worden geïnstrueerd?***
Vanaf het begin met Heft en later met EI zijn de kaders niet duidelijk geweest. Voor Heft waren er weinig kaders omdat dit de pilot was waar EI is uit voor gekomen. Het doel van de pilot Heft was o.a. deze kaders helder te krijgen door het opdoen van ervaring. In de loop der jaren zijn de kaders gewijzigd maar hoe precies is niet altijd even duidelijk. Het levert veel verwarring op en de Bouwbegeleiders interpreteren de kaders ook verschillend. Met de bewoners is dit niet helder gecommuniceerd, behalve dan met een A-4tje voor Heft en een wat uitgebreidere toelichting voor EI. Als nou vervolgens het voor eenieder hetzelfde was dan was het ook goed. Maar dit is niet het geval en geeft veel ruimte voor ongelijke behandeling tussen de deelnemers.

We merken ook dat per 1 januari 2020 (de overgang van NAM/CVW naar de NCG) de kaders ook zijn gewijzigd. Ook voor de Bouwbegeleiders is het blijkbaar niet helemaal duidelijk hoe het anders moet. Het gonst dat BZK de procedure die tm 2019 gold heeft gewijzigd. Echter wat die wijzigingen behelzen is voor ons niet duidelijk. Wel worden deze gewijzigde kaders door de Bouwbegeleiders gebruikt om keuzes af te dwingen bij de bewoner omdat "het allemaal sinds 1 januari een stuk moeilijker is geworden".

Er worden over bepaalde kosten door de ene Bouwbegeleider uitspraken gedaan die geheel afwijken van hoe deze kosten bij andere deelnemers in de aanneembegroting c.q. budgetaanvraag worden opgenomen.

Voorbeeld
Wij hebben net een gesprek gehad met onze bouwbegeleider en aannemer. Daarin hebben we gesproken over de verschillende interpretaties van de regels en ook over de verschillen tussen bouwbegeleiders m.b.t. hoe de aannemer zaken moet aanleveren. De aannemer heeft 5 projecten uit EI/Heft met 5 verschillende bouwbegeleiders die allemaal andere methodes hanteren.
De bouwbegeleider refereert aan de website van de NCG waarop je kunt lezen wat de kaders zijn. Deze zijn ruim en kunnen op bepaalde manieren ingevuld worden door bouwbegeleiders, dit merken we dus ook op de bijeenkomsten waar de ervaringen bij zelfde soort trajecten uiteenlopen. De vraag is of de bouwbegeleiders dit mogen doen.

Vanmiddag een gesprek gehad met de NCG.
Mijn aannemer heeft zijn voorbereidingskosten opgenomen in de offerte voor de bouw van mijn huis ihk van sloop nieuwbouw. Er zijn heel veel gesprekken geweest en calculaties gemaakt. Zeer veel meer dan in een regulier nieuwbouwproject. Ncg beweert dat er NOOIT meer dan maximaal 3000 euro vergoed wordt voor calculaties en voorbereidingsbesprekingen.

één van de wijzigingen sinds 1 januari is dat de bouwbegeleiders iedere euro die wordt uitgegeven eerst moet aanvragen/toestemming voor vragen. Bijv. Archeologisch onderzoek is nodig op een bepaalde locatie. Voorheen kon de bouwbegeleider zelf na offerte een archeologisch onderzoeksbureau aan het werk zetten, op deze manier ontstond hier geen vertraging. Nu na 1 januari 2020 moet de offerte eerst door de ambtelijke molen en duurt het letterlijk weken (!) voordat het bureau de opdracht gegund krijgt en een afspraak op locatie kan inplannen. Dit zorgt voor onnodige vertraging.

Antwoord/Oplossing
We ontvangen graag van de NCG de kaders waar de Bouwbegeleiders en de bewoners een beroep op kunnen doen om willekeur en persoonlijke interpretatie van de Bouwbegeleider zoveel mogelijk te beperken. Natuurlijk zijn er altijd hele specifieke zaken met persoonlijke vraagstukken voor de bewoner die kunnen worden aangepast in overleg met de bewoner. Maar in de grote lijn dienen de uitgangspunten voor eenieder duidelijk en gelijk te zijn. De budgetegroting bestaat uit een aantal specifieke kostenposten naast de aanneemovereenkomst dus zet in de kaders ook hoe om te gaan met specifieke kosten van o.a. de calculaties, de architect, herstel van de tuin, verhuiskosten, eigen inzet, inkomensderving, herinrichting, verbruikskosten tijdens de bouw, etc.

Geef bouwbegeleiders een budget waar ze zelfstandig over kunnen beslissen voor noodzakelijke uitgaven zodat onnodige vertragingen worden voorkomen. Mocht dat niet lukken ivm het principe dat bedragen door een 2^{e} paar ogen moet worden bekeken zorg er dan voor dat er een 2^{e} paar ogen op kantoor van de bouwbegeleiders aanwezig is zodat op snelle wijze kan worden getoetst of een noodzakelijke uitgave ook gedaan kan worden.

Vraag/Probleem 3: ***De kosten van sloop-nieuwbouw blijken vaak hoger te zijn dan eerder begroot!***
De laatste maanden wordt steeds duidelijker dat veel bewoners kampen met het probleem dat de kosten van sloop-nieuwbouw veel hoger uitpakken dan oorspronkelijk verwacht. Op basis van het versterkingsadvies wordt een calculatie gemaakt van de versterkingskosten. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat versterkingsbegrotingen niet altijd afdoende zijn omdat tijdens de uitvoering van de versterking onvoorziene zaken opkomen die uit oogpunt van de veiligheid opgelost moeten worden. Het komt regelmatig voor dat de versterkingsbegroting behoorlijk wordt overschreden. En dat terwijl de initiële versterkingsbegroting mede bepaald of sloop-nieuwbouw aan de orde is.

De uitkomst van de versterkingscalculatie wordt gebruikt in de berekening/bepaling of het voordeliger is om voor sloop-nieuwbouw te kiezen. De architecten krijgen van de Bouwbegeleider de opdracht om, in samenspraak met de bewoner, een aardbevingsbestendiger huis te ontwerpen wat qua kosten niet duurder mag zijn dan de versterkingsbegroting. Mochten er specifieke bewonerswensen zijn dan kunnen die worden toegevoegd aan het ontwerp. De kosten van de uitvoering hiervan zijn dan voor de bewoner. De zogenaamde koppelkansen.

Vervolgens gaat de aannemer een begroting maken gebaseerd op de tekeningen. Dit traject kost vaak jaren en gebleken is dat in een flink aantal gevallen de aanneemsom veel hoger uitkomt dan oorspronkelijk geraamd. Of te wel het huis “is te duur” ten opzichte van de versterkingsbegroting. Dit komt mede omdat de nieuwbouwkosten de laatste jaren enorm zijn gestegen. Maar ook omdat de ramingen niet compleet blijken te zijn. Vaak blijkt ook dat het uiteindelijk ook duurder is omdat er nog van alles moet worden afgewerkt, dit moet de bewoner dan zelf betalen maar die is zich vaak niet zo bewust van de kosten hiervan. Je kan vervolgens dan alsnog kiezen om te gaan versterken.

Als je huis al ernstig is beschadigd c.q. de versterkingsmaatregelen ten koste gaan van je oorspronkelijke ruimte en comfort dan kan je niet alsnog kiezen voor versterken. Dus moet je of ineens bij gaan betalen (wat veel mensen simpelweg niet kunnen) c.q. een kleiner huis laten bouwen c.q. een heleboel zelf gaan doen in de afwerking. Hierdoor kan een patstelling ontstaan, tussen de NCG en de bewoner die lastig op te lossen is, met ernstige vertragingen als gevolg.

Voorbeeld
Als ik bij de beslissing om te gaan voor nieuwbouw geweten had wat ik nu weet hadden wij nooit voor de optie nieuwbouw gekozen. Je moet er maar genoegen mee nemen dat je een nieuw huis krijgt. Dat dat er 1 is die qua voorzieningen een stuk minder zijn dan je huidige huis moet je maar op de koop toenemen. Subsidies krijg je ook alleen maar op bestaande woningen en niet op nieuwbouw. Ook dat is een grote 'schadepost'.

Onze eerste aannemer had de versterkingsbegroting gemaakt en geraamd dat het nieuwe huis voor het versterkingsbudget kon worden gebouwd.
Door de stroperige werkwijze van de NAM/NCG haakte hij na 2 jaar en vele overlegsessies af omdat hij een groter bouwproject kon krijgen waaraan hij meer zekerheid had.
Voor ons een vertraging van vele maanden.
Een nieuwe aannemer kreeg opdracht om de nieuwbouwbegroting te maken en kwam uit op bijna 2 x het bedrag waarvoor de architect opdracht had gekregen.
Wij lijken nu vast te lopen op de aanneemsom/bouwprijs, maar zijn nog wel in overleg.

Antwoord/Oplossing
Schep aan de voorkant van het keuzeproces duidelijkheid: bespreek met de bewoners de kosten die gepaard gaan met het bouwen van een aardbevingsbestendig en aardgasvrije woning, dit blijkt in de praktijk ca. 2x zo duur te zijn als het bouwen van een woning elders in het land. Wanneer alle ervaringen worden gedocumenteerd en gedeeld met betrokkenen (bouwbegeleiders, architecten en woningeigenaren) kunnen we hiervan leren. Na 3 jaar had dit duidelijk kunnen zijn en veel frustratie en vertraging voorkomen.

Als er een patstelling dreigt te ontstaan ga dan met elkaar op zoek naar oplossingen waar de bewoner mee uit de voeten kan. Schat in wat de kans is dat de initiële versterkingsbegroting zou worden overschreden, op basis van ervaring met andere projecten. EN WEES RUIMHARTIG!!

Vraag/Probleem 4: ***Hoe bepaal je of de prijzen van de aannemer marktconform zijn?***
Als de budgetaanvraag dan eindelijk klaar is en de Bouwbegeleider dit heeft ingediend, dan wordt deze gecontroleerd door de afdeling Cost Control van NCG/BZK. Op zich prima natuurlijk. Het is altijd prettig als er nog een iemand neutraal naar kijkt die niet in het proces betrokken is geweest.
Echter bij Cost Control hebben ze de behoefte om zich te laten gelden. Was het CVW al een drama, Cost Control doet er nog een schepje bovenop.

De discussie zou moeten gaan over marktconformiteit maar gaat feitelijk over "het kan goedkoper". En dat is nu juist niet de bedoeling. Immers de Bouwbegeleider, de bewoner, de architect, de constructeur, de aannemer en zijn onderaannemers hebben zich al uitvoerig over alle kostenposten gebogen. Vaak ook om de kosten naar beneden te krijgen omdat anders niet onder de grens van de versterkingsbegroting uit kan worden gekomen, mede door de enorme prijsstijgingen van de afgelopen jaren. De Bouwbegeleider is al gedrild door jaren ervaring met het Nam/CVW, "we moeten het wel kunnen verkopen aan de NAM/CVW" of "dit gaan ze niet accepteren" zijn zomaar een uitspraken die vaak werden gedaan.

En is daar dan de nu discussie met Cost Control voor in de plaats gekomen. Die kan weken tot maanden duren omdat ze bij Cost Control een soort vetorecht blijken te hebben; als zij niet akkoord gaan kan je niet verder.

Voorbeeld
Nadat onze begroting was ingediend kwam er een week of twee later een lijst met vragen over bepaalde posten in de begroting volgens Cost Control niet marktconform waren. Ook stelde ze enkele versterkingsmaatregelingen ter discussie. De constructeur maakte er gehakt van, het is toch idioot dat ze zich zelfs hiermee gaan bemoeien terwijl ze er geen verstand van hebben.
Om marktconformiteit aan te tonen heeft de aannemer een en ander toegelicht en aanvullende offertes overlegd. Maar dat was nog steeds niet genoeg. Cost Control ging zelf in excel uitrekenen wat het volgens hen zou kosten. Hoe kan je anders nog marktconformiteit aantonen dan met meerder offertes? Uiteindelijk bleek ook dat hun berekeningen op verkeerde uitgangspunten waren gebaseerd. En toen we die in hun berekeningen aanpasten bleken die op ongeveer hetzelfde bedrag als van de aannemer uit te komen. Ondertussen zijn we nu ruim 3 maanden verder en is het nog steeds niet rond. Hoe gek wil je ons maken?

Antwoord/Oplossing
Er moet duidelijkheid komen over hoe je marktconformiteit aantoont. En Cost Control zou een ondersteunende functie moeten hebben waarbij ze samen met de Bouwbegeleider kijken hoe een ander in elkaar steekt, wat de achtergronden van keuzes zijn etc. Nu wordt feitelijk ook het werk van de Bouwbegeleider ter discussie gesteld.
Spreek met elkaar af dat het inleveren van 2 offertes voldoet aan de eis van marktconformiteit zodat hier geen onnodige vertragingen ontstaan.

Vraag/Probleem 5: ***Waarom is er geen standaard Bouwdepotovereenkomst?***
Eind vorig jaar is door Bea Blokhuis, samen met de Vereniging Eigen Huis, de NCG en BZK uitgebreid gewerkt aan een depotovereenkomst die voor beide partijen passend was en als voorbeeld diende voor de andere deelnemers. Haar depotovereenkomst is ook gedeeld in de groep. Echter gebleken is dat er aanpassingen zijn geweest aan de depotovereenkomst zonder overleg met de bewoners.

Een van de aanpassingen betreft de werkzaamheden van de Bouwbegeleider. Die zijn minder concreet vastgelegd. De depotovereenkomst is het enige juridische stuk waar je als bewoner samen met de NCG tekent voor de voorwaarden om het aanneembegrotingsdeel van de NCG te ontvangen en te laten betalen door de notaris aan de aannemer. Als je huis eenmaal gestript of gesloopt is en er ontstaan problemen dan wel meningsverschillen dan heb je enorm probleem als de afspraken niet goed zijn vastgelegd.

Voorbeeld
Wij hebben de depotovereenkomst die we in juli hebben ontvangen vergeleken met die van Bea Blokhuis. Nu blijkt dat met name de rol van de Bouwbegeleider veel minder duidelijk is vastgelegd. We hebben daar vragen over gesteld. Ons werd verteld dat de afspraken over de taken van de Bouwbegeleider niet in de depotovereenkomst thuishoorde omdat dit een overeenkomst is die gaat over de financiering.
Maar het stond ons vrij om de Bouwbegeleider voor allerlei processen in te zetten en daar zelf afspraken met hem over te maken. Dit kan door gespreksverslagen waar we dan in zetten wat hij voor ons zal doen. Wij waren helemaal niet op de hoogte van het feit dat we met de Bouwbegeleider aparte afspraken kunnen maken. En hoe moet dat dan? Waarom staat dat er niet gewoon in?
Het is het enige formele stuk met handtekeningen wat je in dit hele proces hebt.

Antwoord/Oplossing
Maak de depotovereenkomst voor iedereen hetzelfde is (tenzij daar maatwerk voor nodig is). Publiceer deze zodat we niet elke overeenkomst moeten screenen op wijzigingen.
Gebruik de depotovereenkomst die Bea heeft gemaakt samen met een jurist van Vereniging Eigen Huis waarin ook duidelijk de taken staan beschreven van de bouwbegeleider.

En indien er toch wijzigingen gewenst zijn doe dit samen met een afvaardiging van bewoners!

Vraag/Probleem 6: ***Waarom wordt er gerekend met kuubprijzen en waar zijn die op gebaseerd?***
Als je een standaard nieuw huis bouwt dan is het logisch om met kuubprijzen te werken. Echter dit is bij sloop-nieuwbouw voor met name EI een bottleneck gebleken.

Ten eerste omdat de Kuubprijs waarmee gerekend wordt te laag is ingeschat. Dus als er sprake is van sloop-nieuwbouw dan wordt op basis van de kuubprijs berekent wat dit zal kosten. Echter dit blijkt in de praktijk geregeld veel duurder te zijn. Uit wordt gegaan van € 500-600 per kuub maar het blijkt € 750-850 per kuub te zijn. (zie ook punt 3)

Ten tweede omdat hier geldt dat je voor je het weet appels met peren vergelijkt. Immers wat zit er dan precies in die kuubprijs? Niet alle situaties zijn gelijk, zowel aanpak, fundering, ondergrond, bereikbaarheid, afwerking, etc. kunnen heel verschillend zijn.

Voorbeeld
Wij zitten in EI, het budget dat berekend is voor de versterking van ons huis is het budget dat beschikbaar is voor sloop-nieuwbouw. In het begin van het proces werd verteld dat het budget toereikend zou zijn om hetzelfde aantal kuubs terug te bouwen. De architect hield rekening met ca. 650/kuub bij het ontwerp. Wij zijn nu anderhalf jaar bezig, en hebben herhaaldelijk gevraagd of het budget toereikend was.
Zowel de architect, als de bouwbegeleider gingen uit van een kuubprijs rond 500-600 euro. Een aantal weken geleden is eindelijk de precieze calculatie gemaakt van het nieuwe ontwerp en daaruit bleek dat we dik 50% boven budget zaten! Inmiddels hoorde we van de aannemer dat bij bouw van aardbevingsbestendig en aardgasvrije woningen de kuubprijs zit tussen de 750-850 euro. Dit hadden we graag anderhalf jaar geleden gehoord.

Ons is gezegd: "met dit bedrag kan je terugbouwen wat je had"

Antwoord/Oplossing
Leer van de ervaringen en deel deze met elkaar. Het is duidelijk dat het bouwen van een aardbevingsbestendig en gasvrij huis veel duurder is dan het bouwen van een huis elders in het land. Deel deze kennis met de eigenaar van de woning aan de voorkant van het proces zodat deze van tevoren weet dat dit eventueel kan betekenen dat het nieuw te bouwen huis veel kleiner kan worden dan het huidige huis. Nu komen vele mensen hierachter nadat het ontwerp is gemaakt, de constructie is berekend en de prijs gecalculeerd, met als gevolg dat dit nu een tweede keer moet, en soms zelfs een derde keer.

Deel dit ook breed met architecten en bouwbegeleiders! Het proces zou moeten zijn dat de Bouwbegeleider van de NCG je kan begeleiden op allerlei vlakken in dit proces en dat je daar duidelijke afspraken over maakt. Samen met de architect kan de bewoner dan op zoek naar een daadwerkelijk passende oplossing. De constructeur van de NCG voorziet in de kennis en voorschriften voor het aardbevingsbestendige bouwen. Cost Control ondersteunt door de aanneembegroting te checken en constructieve opmerkingen en aanbevelingen te maken waar de bewoner met de Bouwbegeleider mee verder kunnen.

Vraag/Probleem 7: ***Waarom wordt er verschillend om gegaan met de post calculatiekosten van de aannemer?***
Door het proces heen is het vaak de aannemer die de versterkingsbegroting berekent en de eventuele sloop-nieuwbouwbegroting. Tijdens het proces wordt er nog veel aan gesleuteld en dus vele uren extra besteed om de calculatie rond te krijgen. Dit heeft verschillende oorzaken zoals; de versterkingsmaatregelen moeten anders worden verwerkt, er moeten andere keuzes worden gemaakt, de details van de architect moeten nog verder uitgewerkt en de calculatie dus ook, stelposten moeten geminimaliseerd worden, er moeten keuzes worden gemaakt omdat het duurder wordt dan voorzien, etc.

Tijdens dit hele proces, van vaak jaren, ontvangt de aannemer geen betaling van al de tijd die erin wordt gestopt. Wat overigens heel vervelend is voor de bewoner die de aannemer erbij heeft gehaald. Afspraak is meestal geweest dat deze kosten kunnen worden opgevoerd in de definitieve begroting. Echter de afdeling Cost Control is het hier blijkbaar niet mee eens. Zij stellen dat het uit de Algemene Kosten van de aanneembegroting moet komen maar dat kan niet. Die staartkosten zijn gebaseerd op normale bouwprocessen. Dan kan nooit uit in deze versterkingsprocessen.

Ook wordt voorbijgegaan aan het feit dan Heft en EI leerprocessen zijn. Heft is een immers een pilot om ervaring en kennis op te doen gebaseerd op de verschillende typologieën van woningen. Dat levert per definitie meer werk op. Het is erg aanmatigend dat Cost Control, die nog maar net betrokken zijn in een proces wat al sinds 2016 loopt, nu ineens hierop af gaat dingen.

Voorbeeld
Mijn Bouwbegeleider zegt dat de kosten van rond de 10.000 euro voor calculatie en voorbereiding niet door het costcontroll team komt. Normaal is een bedrag van zo,n 2 a. 3 duizend euro stelt hij. Maar het is onmogelijk om het voor dit bedrag te doen. De kosten zijn ook allang gemaakt. Ze beroepen zich op "marktconformiteit". Dat er veel meer uren en calculatiekosten inzitten is voor hen geen argument. Dan moet de aannemer maar minder winst hebben.....

Bij de afweging versterking of sloop/nieuwbouw moet twee keer gecalculeerd worden.
Bij ons drukken de calculatiekosten & overlegkosten van de aannemer op zowel de versterkings-berekening als op de nieuwbouw/sloop-berekening. Dit omdat de aannemer dan nog niet weet wat het wordt.
Bij ons heeft de aannemer het calculatiebedrag nog niet inzichtelijk gemaakt maar we schatten dat 1 x calculeren zeker € 5000,-- incl. BTW kost?

Antwoord/Oplossing
Afspraken moeten gestand worden gedaan. Calculatiekosten zijn onmogelijk marktconform te maken gebaseerd op het proces wat de aannemer door moet om tot een definitieve begroting te komen.
Als een reguliere calculatie zo'n € 3.000 kost dan is het helemaal niet gek dat de totale calculatiekosten (2x) kunnen oplopen tot meer dan € 12.000.
Wij zien graag de calculatiekosten uit de aanneembegroting worden gehaald. Dit kan worden opgenomen als een aparte post in de budgetaanvraag, net als voor de architect en constructeur.

Vraag/Probleem 8: ***Waarom hebben Bouwbegeleiders zoveel dossiers en zijn er zo weinig constructeurs en calculators betrokken?***
Heel veel tijd gaat zitten in het wachten op de Bouwbegeleider, de constructeur en de calculator. Er zijn er te weinig en er moet te veel gebeuren om dit proces in een normaal tijdspad te krijgen. Gevolg is dat er maanden gewacht moet worden voordat er weer een volgende stap kan worden gezet.
En wat als er een Bouwbegeleider uitvalt? Dat gat is niet meer te dichten want ze zitten al aan hun max.

Voorbeeld
de bouwbegeleiders hebben gemiddeld 30 dossiers. Ze vliegen van hot naar her en hebben ook nog overleggen op het hoofdkantoor. Dat is max 1 uurtje per week per deelnemer, waarvan een groot deel buiten de deelnemer om verloopt (administratie; contact met aannemer; spontaan bezoek bouwplaats; overleg bij NCG etc.) Het punt is dat bouwbegeleiders (de mijne in elk geval) aangeven: we maken overuren (ook in de weekenden), maar die worden niet betaald; we hebben eigenlijk te veel dossiers en de NCG gooit er steeds weer meer over de schutting, maar we willen onze bewoners niet in de steek laten (of we kunnen de baan/ inkomsten niet missen), dus we gaan door.

De tussentijdse stop van Wiebes voor een deel van de EI trajecten heeft een enorme impact gehad op de voortgang. Die moesten vervolgens allemaal tegelijk weer vlot getrokken worden. Dat kan helemaal niet, zeker niet met de lopende dossiers die al veel meer tijd kosten dan van tevoren bedacht.

Antwoord/Oplossing
Inzichtelijk omschrijven en berekenen hoeveel uur een begeleiding gemiddeld daadwerkelijk is, gebaseerd op gegevens uit eerdere jaren.

Vraag/Probleem 9: ***Wat zijn de vereisten inzake het voorschot van € 1.000 uit de depotovereenkomst en de declaratie van inkomstenderving en verbruikskosten tijdens verbouw?***
Het lijkt erop dat in alle depotovereenkomsten staat dat de notaris een voorschot uitbetaald van € 1.000 en er wordt verwezen naar artikel 1. Maar dat je voor dit bedrag een administratie moet bijhouden en hoe dat moet staat er niet bij.
Vervolgens staat lang niet in alle budgetaanvragen de regels dat je een vergoeding kunt krijgen voor derving inkomsten (max 48 weken á € 24,35) en voor verbruikskosten tijdens bouw (€ 35,00 per week)

Voorbeeld
In mijn budget (of de depotovereenkomst) stond iets over 1000 euro, maar toen ik na mijn verhuizing erom vroeg bleek dat ik allerhande bonnetjes had moeten bewaren (voor al die losse dingetjes die je moet aanschaffen bij het intrekken in een tijdelijke woning). Ik had geen bonnetjes bewaard en vergeet dat ook nu stelselmatig. Kortom: ik heb mijn 1000 euro nog niet 'aangevraagd'.

Antwoord/Oplossing
Er met een duidelijke uitleg/toelichting zijn hoe en wanneer je deze kostenvergoedingen kan declareren. Ook moeten de kosten voor inkomstenderving en verbruikskosten standaard voor iedereen opgevoerd worden in de budgetaanvraag.

Vraag/Probleem 10: ***Betalingsachterstanden ontstaan door trage verwerking door de NCG***
We horen vaker dat facturen die door de Bouwbegeleider akkoord moeten worden bevonden en uit het Bouwdepot moeten worden betaald. De bewoner heeft allang akkoord gegeven maar de Bouwbegeleider laat het (te lang) liggen. Hierdoor gaan bewoners ook zelf zaken voorschieten omdat het heel naar werken is op deze manier.

Voorbeeld
Betaling van facturen verloopt ook niet soepel, ik moet overal achteraan. En dat zit dan dus bij de NCG-organisatie en niet bij de notaris...

Antwoord/Oplossing
Zorg voor prompte betaling zoals is afgesproken en hou de termijnen in acht.

Bijlagen

Bijlage 1: Stappenplan Heft in Eigen Hand mei 2016

Bijlage 2: NCG omschrijving verstrekkingsmogelijkheden + flyer

Bijlage 3: BZK beantwoording vragen Sandra Beckerman dd 17-8-2020

Nationaal Coördinator Groningen

Globaal stappenplan* Heft in Eigen Hand

Initiatieffase:

- De huiseigenaar onderzoekt of Heft in eigen Hand geschikt is voor zijn situatie en wensen.
- De huiseigenaar vraagt een kennismakingsgesprek aan met de Bouwbegeleider van 'Heft in Eigen Hand', door het aanvraagformulier op de site van de NCG in te vullen.
- De bouwbegeleider neemt contact op om een afspraak te plannen.
- Tijdens een kennismakingsgesprek licht de bouwbegeleider het traject toe. De huiseigenaar laat de woning zien en geeft aan wat de woonwensen zijn.
- Tijdens een eerste woningopname (kan aansluitend gepland worden), doet de bouwbegeleider een globale woningopname, waarbij het achterstallig onderhoud in kaart wordt gebracht en een inschatting van het onderhoudsniveau wordt gemaakt. Daarvoor vraagt de bouwbegeleider ook informatie over de woning op bij gemeente en CVW.
- De bouwbegeleider plant een afspraak in met de constructeur, die een eerste opname doet van de woning, om te kunnen berekenen of de woning versterkt moet worden.
- De bouwbegeleider verwerkt alle informatie tot een bondig rapport en maakt dat samen met de huiseigenaar definitief.
- Wanneer de woning niet versterkt hoeft te worden wordt de deelname aan de pilot afgesloten bij oplevering van het rapport. Wanneer blijkt dat de woning wel versterkt moet worden dan wordt gestart met de definitiefase.

Definitiefase:

- Nu duidelijk is wat de huiseigenaar graag wil laten realiseren, wordt er een gedetailleerde opname van de woning gedaan.
- De verschillende opnameexperts geven hun bevindingen door aan de bouwbegeleider en deze formuleert een advies richting de huiseigenaar waarin hij verschillende scenario's schetst.
- De huiseigenaar besluit op welke manier hij de woning aan wil pakken en bespreekt dit met de bouwbegeleider.
- De bouwbegeleider maakt het advies definitief en de huiseigenaar geeft akkoord.

Ontwerpfase:

- De bouwbegeleider schrijft een werkomschrijving en bespreekt deze met de huiseigenaar. De huiseigenaar geeft akkoord en de bouwbegeleider maakt het bestek definitief.

Voorbereiding Realisatie:

- De huiseigenaar vraagt een vergunning aan voor de werkzaamheden, of machtigt de bouwbegeleider dat te doen.
- De bouwbegeleider helpt de huiseigenaar een aannemer te vinden die de werkzaamheden uitvoert. Dat kan er één van de shortlist van de NAM zijn, of een eigen aannemer. In dat

laatste geval controleert de bouwbegeleider de geschiktheid van de aannemer voor de werkzaamheden (referentieprojecten etc.)

- De bouwbegeleider analyseert de offerte(s) van de aannemer(s) en vraagt eventueel aanvulling/verduidelijking.
- De huiseigenaar en bouwbegeleider bespreken de offerte(s)
- De huiseigenaar vraagt een uitvoeringskrediet aan bij het CVW voor de versterkingswerkzaamheden. De bouwbegeleider begeleidt de huiseigenaar hier eventueel bij.
- Na akkoord op uitvoeringskrediet door het CVW en het verkrijgen van een vergunning van gemeente, tekent de huiseigenaar de opdracht voor de gekozen aannemer.

Bouwfase:

- De bouwbegeleider houdt toezicht tijdens de bouw/realisatie. Hij woont ook bouwvergaderingen bij.
- De huiseigenaar en bouwbegeleider doen samen een vooropname voor oplevering van de woning en noteren openstaande punten.
- Ook de oplevering van de woning doen huiseigenaar en bouwbegeleider samen. Eventuele openstaande punten worden genoteerd.
- De huiseigenaar, CVW en aannemer ondertekenen het opleveringsformulier.

Nazorg:

- De bouwbegeleider controleert of de openstaande punten zijn verholpen en er geen nieuwe problemen zijn opgetreden.
- De huiseigenaar en aannemer ondertekenen een akkoordverklaring nazorgfase.
- De huiseigenaar en bouwbegeleider evalueren samen het proces en benoemen succes- en leerpunten.

* in de beschrijving van de te ondernemen stappen noemen we de belangrijkste; voor het overzicht kunnen we niet alle stappen tot in detail beschrijven. U kunt daarom geen rechten ontlenen aan dit stappenplan

Geactualiseerd mei 2016

per 1 januari 2020 is het CVW opgeheven
de financiering wordt nu geregeld via EZK en later BZK

Is een gebouw niet aardbevingsbestendig? Dan bepalen de kosten en waarde van het gebouw welke oplossingen mogelijk zijn. Mogelijke oplossingen zijn: versterken, nieuw bouwen, herbouwen of kopen en slopen. Bij elke oplossing krijgt de eigenaar een gebouw dat beter bestand is tegen aardbevingen. De informatie op deze pagina geldt voor gebouweigenaren waarmee het versterkingsadvies is besproken.

Kosten en waarde bepalen

Welke oplossing mogelijk is, hangt af van de investeringskosten, de marktwaarde en de herbouwwaarde van het gebouw. De marktwaarde en herbouwwaarde worden bepaald door een model. In dit model zitten inhoud- en oppervlaktematen van het gebouw en andere woningkenmerken. Uiteindelijk zorgen deze samen voor een afweging wat er met het gebouw gaat gebeuren.

Investeringskosten	De investeringskosten zijn de totale kosten voor versterking, inclusief kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting of verhuizing.
Marktwaarde	De marktwaarde is de waarde van het gebouw op de huizenmarkt zonder de waarde van de grond waarop het gebouw staat.
Herbouwwaarde	De herbouwwaarde is het totaal aan kosten om het huidige gebouw te slopen en een gelijkwaardig en aardbevingsbestendig gebouw te herbouwen.

De eigenaar beslist

De eigenaar van het gebouw beslist altijd wat er met het gebouw gebeurt. Voor eigenaren van rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en meerlaagse bouw gebeurt dit in overleg met de buren.

Oplossingen

Hieronder staat welke oplossingen mogelijk zijn.

Versterken
De investeringskosten worden gebruikt om het gebouw aan te passen, zodat deze beter bestand is tegen aardbevingen. In het versterkingsadvies staan de maatregelen die hiervoor nodig zijn.

Voorwaarde: de investeringskosten zijn niet hoger dan 150% van de herbouwwaarde.

Nieuw bouwen of versterken
Soms is het mogelijk om de investeringskosten te gebruiken om het gebouw te slopen en een nieuw gebouw te bouwen. Met de eigenaar wordt gekeken wat met het beschikbare geld mogelijk is. Het nieuwe gebouw is niet gelijk aan het gebouw wat er nu staat. Het kan bijvoorbeeld kleiner zijn, een andere indeling hebben of met andere materialen zijn gebouwd. Wil de eigenaar geen nieuwbouw? Dan is versterken van het huidige gebouw ook mogelijk.

Voorwaarde: De investeringskosten zijn hoger dan 150% van de marktwaarde en lager dan 100% van de herbouwwaarde.
Beschikbaar bedrag bij nieuwbouw: Investeringskosten

Herbouwen of versterken
Met het beschikbare bedrag wordt het gebouw gesloopt en krijgt de eigenaar een nieuw gebouw. Het nieuwe gebouw is vergelijkbaar met het gebouw wat er nu staat. Het kan qua inhoud, functionaliteit en afwerking gelijk zijn aan het huidige gebouw. De eigenaar kan ook kiezen voor een ander ontwerp. Wilt de eigenaar niet herbouwen? Dan is versterken van het huidige gebouw ook mogelijk.

Voorwaarde: De investeringskosten zijn hoger dan 150% van de marktwaarde en meer dan 100% van de herbouwwaarde.
Beschikbaar bedrag bij herbouw: maximaal 100% van de herbouwwaarde.

Kopen en slopen
Het slopen van een gebouw zonder een nieuw gebouw terug te bouwen heeft gevolgen voor het aangezicht van de straat en de leefbaarheid. Daarom zijn er drie voorwaarden:

- De investeringskosten zijn hoger dan 150% van de marktwaarde.
- De gemeente gaat akkoord met de sloop van het gebouw.
- De eigenaar verhuist naar een aardbevingsbestendig gebouw binnen het aardbevingsgebied. Of naar een gebouw buiten het aardbevingsgebied.

Beschikbaar bedrag voor kopen en slopen: Marktwaarde van het gebouw inclusief de grond.

Aanvullend onderzoek

Het model kan niet altijd voldoende duidelijkheid geven over de oplossing waarvoor u in aanmerking komt. Wanneer er geen duidelijke oplossing is, gaan we met u in gesprek over uw eigen wensen. Op basis van uw wensen kijken we hoe we verder gaan. Mocht u graag een heel nieuw huis willen bouwen dan zullen we aanvullend onderzoek doen. We maken een nauwkeurige berekening van uw unieke woonsituatie. In sommige gevallen doen we een opname met een kostendeskundige. De berekening en opname geven als uitkomst een betrouwbare herbouwwaarde waarmee een definitieve afweging gemaakt kan worden.

Versterken en andere mogelijkheden

Iedereen moet veilig kunnen wonen in het aardbevingsgebied. Als uit onderzoek blijkt dat een gebouw niet aardbevings-bestendig is, dan zijn verschillende oplossingen mogelijk.

Bij elke oplossing krijgt de eigenaar een gebouw dat beter bestand is tegen aardbevingen. Het uitgangspunt is dat het gebouw qua inhoud, functionaliteit en afwerking gelijk is aan het oorspronkelijke gebouw.

Het is altijd de eigenaar die beslist wat er met het gebouw gebeurt. Voor eigenaren van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en meerlaagse bouw gebeurt dit in overleg met de naaste buren.

Bepalen van de keuze

De keuze tussen versterken of andere mogelijkheden wordt bepaald door:

Investeringskosten

Totale kosten voor versterking, inclusief kosten voor tijdelijke huisvesting, verhuizing etc.

Marktwaarde gebouw

Waarde van het gebouw op de huizenmarkt zonder de grond.

Herbouwwaarde gebouw

Kosten om het gebouw te slopen + gelijkwaardig en aardbevingsbestendig herbouwen.

Taxateurs

- Er zijn twee taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde.
- Er zijn twee taxateurs voor het bepalen van de herbouwwaarde.

De eigenaar en NCG kiezen ieder een eigen taxateur. Komen de taxateurs er niet uit? Dan wijzen ze samen een derde taxateur aan. Dat advies is bindend.

Versterken

lager dan 150% van

Zijn de investeringskosten lager dan 150% van de marktwaarde? Dan versterken we het gebouw. Dat is het uitgangspunt.

Nieuw gebouw

Soms kunnen we een alternatief voor versterken verkennen. Er zijn twee opties:

Optie 1: Nieuwbouw

hoger dan 150% van
en
lager dan 100% van

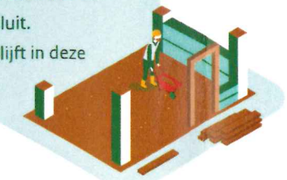
Zijn de investeringskosten hoger dan 150% van de marktwaarde en lager dan 100% van de herbouwwaarde? Dan kunnen de investeringskosten ingezet worden voor nieuwbouw.

Optie 2: Herbouw

tussen 100% en 150% van

Liggen de investeringskosten tussen 100% en 150% van de herbouwwaarde? Dan kunnen we een gelijkwaardig pand herbouwen. Er is een bedrag beschikbaar ter hoogte van de herbouwwaarde.

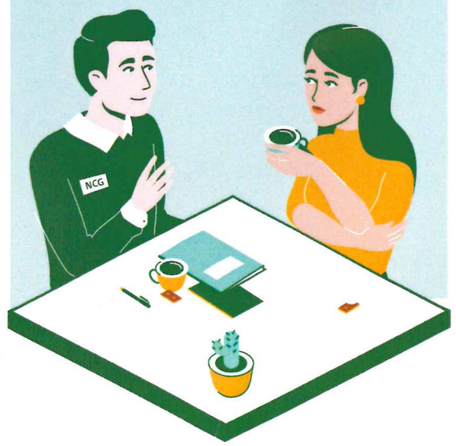
- Het nieuwe gebouw moet voldoen aan de eisen van het huidige bouwbesluit.
- Versterken van het gebouw blijft in deze scenario's altijd mogelijk.



Maatwerkoplossing

hoger dan 150% van

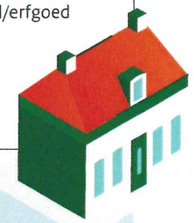
Zijn de investeringskosten hoger dan 150% van de herbouwwaarde? Dan is er een bedrag van maximaal 150% van de herbouwwaarde beschikbaar. We zoeken samen met de eigenaar naar een oplossing, bijvoorbeeld andere versterkingsmaat-regelen of herbouw van het gebouw.



Nationaal Coördinator Groningen

Bijzondere gebouwen

We willen het bijzondere karakter van het gebied bewaren. Daarom zijn er speciale afspraken voor het versterken van monumenten, karakteristieke en beeldbepalende panden. Meer informatie: nationaalcoordinatorgroningen.nl/erfgoed



Kopen & slopen

Het slopen van gebouwen heeft grote gevolgen voor het aangezicht en de leefbaarheid van een gebied. Daarom worden gebouwen alleen in uitzonderings-situaties aangekocht en gesloopt.

Er zijn twee voorwaarden:

- De gemeente gaat akkoord met de sloop van het gebouw.
- De eventuele bewoner van het gebouw verhuist naar een aardbevingsbestendige woning binnen of buiten het aardbevings-gebied.

Koopinstrument

Kopen en slopen is niet hetzelfde als het 'koopinstrument' van NCG voor het opkopen van huizen in de kern van het aardbevingsgebied. Het koopinstrument is bedoeld voor woningeigenaren die langer dan een jaar hun woning te koop hebben staan. Meer informatie: nationaalcoordinatorgroningen.nl/koopinstrument

De nieuwe woning verkopen binnen 5 jaar?

Dan is de eigenaar verplicht dit te melden. Wordt de woning verkocht voor meer dan 110% van de marktwaarde? Dan betaalt de eigenaar een deel van de waarde-vermeerdering terug.

Nationaal Coördinator Groningen, maart 2018

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2020-0000421243

Uw kenmerk
2020Z12927

Datum 17 augustus 2020

Betreft Beantwoording Kamervragen (2020Zi2927) over de projecten 'Heft in Eigen Hand' en 'Eigen Initiatief'

In deze brief doe ik u de beantwoording van de vragen van het lid Beckerman (SP) over de projecten 'Heft in Eigen Hand' en 'Eigen Initiatief' toekomen (ingezonden op 1 juli 2020, met kenmerk 2020Z12927).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

1. **Bent u op de hoogte van het feit dat meerdere bewoners in het aardbevingsgebied die in 2016 zijn gestart met de projecten "Heft in Eigen Hand" en "Eigen Initiatief", waarbij zij zelf de regie zouden hebben om hun huis veilig te maken, vastlopen vanwege verschillende oorzaken? Kunt u uw antwoord toelichten?**

   Antwoord
   Bij het programma Heft in Eigen Hand/Eigen Initiatief (hierna: Heft/EI) stelt de NCG bewoners in de gelegenheid als particulier opdrachtgever de versterkingsmaatregelen en eventuele andere verbouwingen aan hun huis of gebouw zelf uit te laten voeren. Daarmee hebben zij zelf de regie over de versterking. De bewoner kiest zelf de aannemer en wordt gedurende het traject geadviseerd door een bouwbegeleider vanuit de NCG. Tijdens het proces wordt in bouwteamverband gewerkt. In zo'n bouwteam zit naast de aannemer en de bouwbegeleider ook een constructeur.

   Het programma kent een aantal complexe projecten met hele specifieke vraagstukken. Binnen de kaders en mogelijkheden van het programma wordt intensief gewerkt aan een uitkomst die voor de bewoner passend is. Het uitgangspunt is altijd een veilige woning. Een sloop-nieuwbouwsituatie of vertrek naar een ander adres is daarbij in sommige situaties mogelijk.

   Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de wensen en behoeften van de bewoners. In de meeste gevallen lukt het om hier overeenstemming over te bereiken. Bij de adressen waar dat niet direct lukt, wordt bekeken hoe tot een oplossing kan worden gekomen. Het klopt dat er met een aantal bewoners nog gesprekken lopen. Het beeld dat er adressen zijn waar de versterking vastloopt herken ik niet.

2. **Kunt u in een overzicht weergeven wat de stand van zaken is van de deelnemers in deze projecten? In welk stadium bevinden zij zich? Hoeveel mensen wonen inmiddels in een veilig huis? Hoeveel mensen zitten momenteel in een andere woning, omdat hun huis nu wordt versterkt? Hoeveel mensen zijn vastgelopen? Om welke redenen?**

   Antwoord
   In het programma Heft/EI zitten 272 adressen. Deze adressen hebben op vijf adressen na een opname en beoordeling gehad. Op dit moment is voor 26 adressen het hele proces afgerond, wat betekent dat de bewoners van die adressen inmiddels een woning op norm hebben. Voor 62 adressen is reeds tijdelijke huisvesting geregeld. Deze adressen zijn in uitvoering. De overige adressen zijn in overleg met de bewoner in voorbereiding op uitvoering.

3. **Welke regels en instructies hebben bouwbegeleiders, architecten en constructeurs meegekregen bij aanvang van deze projecten? Hoe vaak zijn die veranderd in de afgelopen jaren? Hoe komt het dat bewoners steeds te maken krijgen met verschillende regels? Waarom zijn de kaders en regels niet helder en transparant en worden deze niet met de bewoners op papier gedeeld?**

   Antwoord

De bouwbegeleiders, architecten en constructeurs werken volgens de kaders versterken. Deze kaders zijn van toepassing op de hele versterkingsopgave. Daarnaast heeft Heft/EI nog een aantal specifieke kaders die voortvloeien uit toezeggingen aan de bewoners hierover bij de start van het programma. Dit ziet bijvoorbeeld op de te hanteren NPR.

De overgang van de versterkingsopgave van de private organisatie CVW naar de publieke NCG heeft ertoe geleid dat een aantal aanpassingen in het administratieve proces zijn doorgevoerd, aangezien de publieke organisatie aan andere regels en processen is gehouden dan een private partij. Dat heeft begin dit jaar in ca. 15 à 20 dossiers tot vertraging geleid. Waar die vertraging voor bewoners tot budgettaire problemen dreigde, is gewerkt met voorschotten en garantstellingen door de NCG. Inmiddels is het publieke proces ingeregeld. Tijdens de overgang zijn de inhoudelijke kaders niet aangepast.

4. Welke achtergrond hebben bouwbegeleiders? Zijn allen in het bezit van voldoende kennis om bewoners goed bij te staan? Zijn zij onafhankelijk? Voor wie zouden zij zich moeten inzetten? Voor de bewoners of de veroorzakers/betalende partij? Kunt u uitleggen waarom bewoners het gevoel krijgen dat sommige aannemers en bouwbegeleiders elkaar goed kennen? Waarom lijkt het soms dat er onderlinge afspraken worden gemaakt?

Antwoord
De bouwbegeleiders hebben een bouwkundige opleiding en veel praktijkervaring met het begeleiden van particuliere bewoners in bouwprojecten. Door hun ervaring kennen zij de bouwwereld in het Noorden goed. De opdracht van de bouwbegeleiders is de deelnemende bewoners bij te staan, inhoudelijk te adviseren en in de uitvoering te begeleiden. Daarnaast is hun opdracht de kaders versterken adequaat toe te passen.

De bouwbegeleiders zijn sinds 1 januari jl. contractueel verbonden met de NCG. Voor die tijd waren zij contractueel verbonden met de NAM. Sinds de start van het programma in 2017 worden de bouwbegeleiders functioneel door de NCG aangestuurd. De bouwbegeleiders hebben geen zakelijke verbindingen met betrokken marktpartijen in het project. De bouwbegeleider is er voor de bewoner.

5. Begrijpt u dat bewoners het vertrouwen kwijt raken wanneer bouwbegeleiders of de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) dingen zeggen als "Dit is het voorstel: Take it or leave it", "Jullie zijn te persoonlijk betrokken, gelukkig vliegen wij het rationeel aan", "Regel maar vast een extra ton bij de bank, je krijgt tenslotte een nieuw huis" of "Als je geen eigen bijdrage van een ton levert, krijg je een kleiner huis"?

Antwoord
Het is de taak van de bouwbegeleider om bewoners de kaders die bij Heft/EI van toepassing zijn goed uit te leggen, en daarbij aan te geven waar mogelijkheden liggen en ook wat niet mogelijk is. Uiteraard met begrip voor

de situatie en standpunt van de bewoner. Ik herken de geciteerde uitspraken en toonzetting daarvan dan ook niet als de manier waarop de NCG en bouwbegeleiders bewoners tegemoet treden.

Wel kan ik mij goed voorstellen dat het voor bewoners teleurstellend is als blijkt dat hun wensen niet zijn in te passen binnen de kaders versterken. Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 1, wordt in die gevallen bekeken hoe tot een oplossing kan worden gekomen.

6. Hoeveel bouwbegeleiders zijn er die geen contractverlenging krijgen omdat zij niet bereid zijn mee te werken aan het uitwringen van bouwbudgetten? Hoeveel van deze bouwbegeleiders hebben aangegeven dat zij het gevoel hebben gedupeerden in de steek te laten? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord
Er zijn op dit moment tien bouwbegeleiders werkzaam in het programma Heft/EI. Eén van hen neemt binnenkort afscheid van de NCG om redenen die losstaan van het project. De in uw vraag besloten suggestie dat sprake zou zijn van het 'uitwringen van bouwbudgetten' herken ik niet.

7. Deelt u de mening dat alle gedupeerden recht hebben om terug te krijgen wat ze hadden? Wat vindt u ervan dat mensen het gevoel hebben dat naarmate de jaren vorderen, zij steeds minder krijgen? Wat gaat u eraan doen om te zorgen dat mensen ook krijgen wat ze hadden?

Antwoord
Eén van de uitgangspunten bij Heft/EI is dat bewoners terugkrijgen wat ze hadden. Dit uitgangspunt is en blijft ongewijzigd. Ik hecht daar waarde aan.

8. Hoe loopt het proces van de berekening van de bouwkosten? Waarop worden de kosten gebaseerd? Wie maakt die berekening? Wordt er door verschillende aannemers een berekening gemaakt, dus is er sprake van marktwerking? Klopt het dat de aannemer die de versterkingskosten berekent, ook automatisch de opdracht gegund krijgt? Kunt u uw antwoord toe lichten?

Antwoord
De bewoner kiest binnen Heft/EI zelf de aannemer. De bouwbegeleider adviseert daarin. Nadat een aannemer is gekozen, wordt in een bouwteamverband gewerkt. In het bouwteam zit ook een constructeur die de versterkingsmaatregelen heeft bepaald conform de NPR. De gekozen aannemer stelt een uitgebreide, open begroting op. Die begroting wordt in eerste instantie door de bouwbegeleider getoetst. De NCG toetst de begroting op juistheid en marktconformiteit. Als de begroting akkoord is bevonden, kan de gekozen aannemer het werk uitvoeren.

9. Wat gebeurt er met de kosten die inmiddels steeds hoger worden, simpelweg omdat de berekening van een tijd geleden is en alles duurder is geworden?

Antwoord
Budgetberekeningen die al enige tijd geleden zijn gemaakt worden geïndexeerd. Hierin zit geen risico voor de bewoner.

10. Klopt het dat mensen vanuit de NCG opdracht krijgen hun verhaal niet te delen? Dus dat zij hun verhaal geheim moeten houden? Waarom is dat?

Antwoord
De NCG werkt niet met geheimhoudingsverklaringen. Het staat deelnemende bewoners vrij om hun verhaal te doen.

11. Klopt het dat de NCG opdracht heeft gekregen van het ministerie om heel scherp te calculeren? En dat bijgebouwen niet mogen worden versterkt? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord
Bij de versterkingsopgave worden reële en marktconforme budgetten vastgesteld, waarbij ook ruimte is voor onvoorziene posten. De wijze van calculatie en beoordeling is niet gewijzigd. Uit een interne toetsing door de NCG blijkt dat gedurende de laatste jaren werkenderweg kleine interpretatieverschillen zijn ontstaan bij toepassing van de kaders door de bouwbegeleiders. Door de kaders en uitgangspunten voor Heft/EI nogmaals vast te stellen, borgt de NCG dat deze kaders intern en extern uniform worden toegepast.

Vrijstaande schuren zonder agrarische bestemming worden niet automatisch meegenomen in de versterkingsoperatie. Omdat dit in de vigerende kaders van Heft/EI voorheen niet helder was vastgelegd, heeft de NCG in 2018 ingestemd met een expliciet verzoek van deelnemers om een vrijstaande schuur wel mee te nemen.

12. Klopt het dat het budget voor deelnemers van deze projecten voor het betrekken van een tijdelijke woonruimte, meer dan gehalveerd is? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord
Sinds 1 juli jl. geldt een uniforme regeling tijdelijke huisvesting. Voorheen gold bij Heft/EI een werkafspraak dat bewoners zelf tijdelijke huisvesting dienden te regelen. De werkelijke kosten hiervan werden dan op declaratiebasis vergoed, tot een maximum van €750,- per week.

De huidige uniforme regeling is opgesteld voor alle bewoners die in de versterkingsopgave te maken krijgen met tijdelijke huisvesting en dit zelf regelen. Deze nieuwe regeling werkt met een lumpsum vergoeding van €1.400,- per maand, ongeacht of deze kosten zijn gemaakt. Maatwerk voor

specifieke omstandigheden blijft mogelijk. In de nieuwe situatie blijft voor bewoners die deelnemen aan het programma Heft/EI gelden dat zij zelf tijdelijke huisvesting organiseren. Lukt hen dat niet, dan kunnen zij in de nieuwe regeling gebruikmaken van speciaal gebouwde wisselwoningen. Eerder gedane toezeggingen binnen Heft/EI worden gestand gedaan.

13. Wat gebeurt er met een project als de aannemer failliet gaat? Hoe worden gedupeerden dan verder geholpen?

14. Is er een verzekering die ervoor zorgt dat een woning altijd afgebouwd wordt, zodat men niet tussen wal en schip raakt? Zo nee, waarom niet? Bent u bereid te zorgen dat dergelijke regeling er wel komt?

Antwoorden
Als een aannemer failliet gaat, heeft de NCG de taak en verantwoordelijkheid om zo snel mogelijk afspraken te maken met een vervangende aannemer die het project vervolgens conform de gemaakte afspraken afrondt. Eventuele financiële risico's zijn niet voor de bewoner.

15. Klopt het dat het enige eigen initiatief dat bewoners hebben, het zoeken naar een wisselwoning is omdat zij geen gebruik mogen maken van speciaal gebouwde (leegstaande) wisselwoningen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord
Deelnemers aan het programma Heft/EI zijn op meerdere onderdelen van de versterkingsopgave aan zet. Zie de antwoorden op de vragen 8 en 12.

16. Waar kunnen deelnemers van Heft in Eigen Hand en Eigen Initiatief hun klachten kwijt? Wanneer zij nergens terecht kunnen, bent u bereid dat te initiëren?

Antwoord
Het programma Heft/EI is gebaseerd op een intensieve relatie tussen de bewoner en de bouwbegeleider. Bewoners die onvoldoende gehoor krijgen bij de bouwbegeleider, kunnen contact opnemen met de programmaleider Heft/EI. De programmaleider nodigt de betreffende bewoners dan uit voor een gesprek om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Bewoners kunnen daarnaast altijd met hun klacht terecht bij de Onafhankelijke Raadsman.

17. Bent u bereid met de bewoners en betrokken instanties in gesprek te gaan en deze zomer te zorgen dat er een oplossing komt?

Antwoord
Om uitvoering te geven aan de motie-Beckerman c.s. (Kamerstukken II 2019/20, 33529, nr. 776) is de NCG in gesprek met deelnemers van Heft/EI, om te kijken waar knelpunten zijn en wat eventueel nodig is voor een passende oplossing. Vanuit mijn ministerie wordt op ambtelijk niveau bij dit

gesprek aangesloten. Ik informeer uw Kamer zo snel mogelijk over de uitvoering van deze motie.