



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

UITWERKING 1588

15 mei 2019

In opdracht van

Gemeente Appingedam, Gemeente Delfzijl,

Gemeente Groningen, Gemeente Midden-Groningen



SAMENWERKENDE PARTIJEN





INHOUD

INHOUD	03
1. INLEIDING	04
2. KADERS VERSTERKEN 2.0	06
3. WERKING PRIJSLIJST	08
4. SUBSIDIEVERORDENING	12
5. BEWONERSBEGELEIDING	14
6. GOVERNANCE	18
7. ADMINISTRATIEVE INRICHTING	22
8. PROJECTORGANISATIE	24
10. PLANNING	26

1. INLEIDING

In het Bestuurlijk Overleg d.d. 2 juli 2018 is besloten dat batch 1588 door kan gaan op basis van de opgestelde versterkingsadviezen volgens de NPR 9998:2015 (VA's). Batch 1588 heeft betrekking op alle eigenaren: corporaties en particulieren. Het totaal beschikbaar gestelde budget van deze batch bedraagt €420 mln., incl. BTW. Er is reden om in financiële zin batch 1588 bijzonder te behandelen, omdat nu voor het eerst een werkwijze is ontwikkeld, die zich voor 100% in het publieke domein afspeelt en werkt met een vast budget. Op 11 maart 2019 is het Convenant Batch 1588 getekend. Dit document vormt een eerste uitwerking van de afspraken van dit convenant. De inhoud is tot stand gekomen uit de gesprekken van de financiële werkgroep 1588, alsmede een tweetal gemeentelijke ateliers op 26 februari en 1 maart. Doel van dit document is om alle betrokkenen gelijke uitgangspunten te geven, daar waar het nodig is. Primaire doelgroep van dit document zijn alle bij batch 1588 betrokken professionele partijen. Binnenkort zal er tevens een publieksvriendelijke versie verschijnen.

1.2 Fundament

Tot op heden kenmerkt het proces van versterken zich voor huiseigenaren door frustratie, onduidelijkheid en traagheid. Mensen zitten soms jarenlang in onzekerheid over hun woning. Wat in potentie een ruimhartige aanpak lijkt, is verworpen tot een bureaucratisch geheel waar vrijwel iedereen in vastloopt.

De woningen in de Batch 1588 dreigden, onder invloed van de versnelde afbouw van de gaswinning, op een zelfde wijze vast te lopen in deze klem. Halverwege de opnames en engineering was er sprake van een nieuwe aanpak, de HRA-aanpak, waarbij de Batch 1588 niet geheel als risicovol is geclassificeerd. Versterking zou nu voor een groot deel van de woningen niet meer nodig zijn, terwijl veel eigenaren een advies in huis hebben waarin staat dat hun huis zó versterkt moet worden dat sloop/nieuwbouw een betere optie is.

Om die situatie te doorbreken hebben de vier betreffende gemeenten, woningcorporaties, Rijk en de Nationaal Coördinator Groningen de handen ineen geslagen om toch tot een aanpak en afronding te komen van deze 1588 woningen. Daaruit is een bedrag gekomen van 420 miljoen euro, waaruit de versterking kan worden gefinancierd. Omdat het bedrag in eerste instantie begrensd is, hebben we gezocht naar een methode die anders dan voorheen veel meer de regie en handelingsvrijheid bij de eigenaar legt. We stappen daarom af van het principe van 'like for like' en herbouwtaxaties, maar geven daarvoor duidelijkheid vooraf en keuzevrijheid terug. We doen dat ook vanuit de overweging dat duidelijkheid vooraf meer regie en snelheid voor de eigenaar oplevert. Hij/zij kan zelf het gewenste pad en tempo kiezen en krijgt daarmee de zeggenschap terug over de eigen woning. We hopen daarmee ook het herstel van vertrouwen, nu zwaar beschadigd, te starten.



1.3 Klantvriendelijkheid

Voor veel mensen in het bevingingsgebied is het de afgelopen jaren moeilijk geweest om te begrijpen wat hun boven het hoofd hing, wat de versterkingsoperatie zou gaan betekenen voor hun dorp en op welke instanties ze konden bouwen. Het vertrouwen staat onder druk. En vertrouwen is nu net de basis van wat er nodig is om de versterkingsoperatie tot een goed resultaat te brengen. We zullen daarom het volgende moeten borgen:

- een eigenaar moet in regie komen: hij moet 'grip' op zijn eigen situatie krijgen: zie deze uitwerking;
- de begeleider waar een eigenaar mee te maken heeft, is communicatief en betrouwbaar: het versterkingsproces wint aan waarde indien bij de eerste klantcontacten verwachtingen scherp en helder gesteld kunnen worden; de prijslijst en het kader versterken geven nu duidelijkheid vooraf, waar een eigenaar op kan rekenen;
- de eigenaar heeft keuzemogelijkheden ten aanzien van zijn eigen begeleider.

De kaders bij de Batch 1588 worden dus anders dan de tot nu toe geldende kaders versterken. Dat is bewust gedaan, vanuit het oogpunt van eenvoud voor gemeenten én de bewoners/eigenaren.

[Vervolgopgave 2019]: Hier zit een grote communicatieve opgave. De regeling moet simpel en duidelijk uit te leggen zijn. En eenduidig binnen de 4 gemeenten. Daarvoor is op korte termijn een gedegen communicatiestrategie, uitgewerkt naar middelen benodigd. Deze actie ligt bij de gemeenten, ondersteund door de NCG.

1.4 Scope

In onderstaande tabel zijn de woningen van batch 1588 weergegeven (januari 2019), opgedeeld naar particulier en corporatiebezit.

Gemeente	Particulier bezit	Corporatiebezit
Appingedam	173	676
Delfzijl	140	387
Groningen	89	34
Midden-Groningen	89	0
Totaal	491	1097

2. KADERS VERSTERKEN 2.0

2.1 Categorieën op basis van VA

De vier categorieën binnen het kader versterken 2.0 voor de Batch 1588 zijn bouwkundig versterken, sloop - nieuw bouwen, vertrekken of niets doen.

Categorieën		Vergoedingen
< 50% van prijslijst	Versterken	Investeringskosten versterken conform VA
50% - 100% van prijslijst	Versterken of nieuwbouw	Investeringskosten versterken conform VA
> 100% van prijslijst	Nieuwbouw of versterken	100% Prijslijst nieuwbouw

Aanvullende regelingen als het Erfgoedprogramma en het bijbehorende Afwegingskader erfgoed, de MKB-regeling, Agro kunnen aanvullend op de regeling Batch 1588 van toepassing worden, zie 2.2.

Ook vallen er enkele gemeentelijke monumenten in de Batch 1588. Deze zullen te allen tijde versterkt worden. Op dit moment gaat het om minimaal 2 panden.

Bouwkundig versterken

Geldig in het geval dat de investeringskosten niet hoger zijn dan 50% van de uitkomst van de prijslijst voor sloop/nieuwbouw.

Beschikbaar bedrag voor versterken: de totale investeringskosten, conform raming van maatregelen uit het versterkingsadvies (VA) van de NCG.

Versterken of nieuw bouwen

Geldig in het geval dat:

- de investeringskosten hoger zijn dan 50% van de uitkomst van de prijslijst voor sloop/nieuwbouw en lager dan 100% van de prijslijst voor sloop/nieuwbouw.
- Beschikbaar bedrag bij nieuwbouw: de totale investeringskosten, conform maatregelen uit het versterkingsadvies (VA) van de NCG.
- Beschikbaar bedrag bij bouwkundig versterken: de totale investeringskosten, conform maatregelen uit het versterkingsadvies (VA) van de NCG.

[Vervolgopgave eerste helft 2019]: organiseren achtervang van de hypotheek bij sloop en waarde onderpand binnen de keuzevrijheid van de eigenaar. Actie bij het rijk;

[Vervolgopgave te ontwikkelen eerste helft 2019]: bouwdepot met pandaktes als achtervang hypotheek bij sloop. Deze actie is gelegen bij het administratiekantoor.

Nieuw bouwen (of versterken)

Geldig in het geval dat:

- de investeringskosten zijn hoger dan 100% van de uitkomst van de prijslijst voor sloop/nieuwbouw.
- Beschikbaar bedrag bij nieuwbouw: de prijslijst voor sloop/nieuwbouw.
- Beschikbaar bedrag bij bouwkundig versterken: de prijslijst voor sloop/nieuwbouw.

Verkoop

Een eigenaar kan kiezen om niet te versterken of nieuw te bouwen, maar het perceel inclusief opstallen te verkopen. De eigenaar kan te allen tijde aanbieden aan de gemeente. De verkopende eigenaar krijgt dan een vergoeding van de huidige te taxeren marktwaarde, zonder verdere onkosten en compensatie. Deze waarde wordt bepaald door een onafhankelijke taxatie. Het recht op de regeling 1588 blijft bij het huis. Een andere optie is dat de woning wordt verkocht aan een derde. De woning kan dan worden verkocht, waarbij het recht op vergoeding overgaat op de nieuwe eigenaar. Deze heeft dan alle keuzes als nieuwe eigenaar.

Verplaatsing binnen de gemeente

Als de gemeente daartoe toestemming geeft, kan de eigenaar zich binnen de gemeente ook op een andere plek vestigen. Bij een krimpopgave kan er zo voor gezorgd worden dat er een leefbaarder wijk of dorp overblijft na de aanpak. De eigenaar hoort bij het eerste gesprek met de NCG of dit op het specifieke pand van toepassing is.

De werkwijze is dan als volgt. De gemeente wijst locaties aan waar de nieuwe woningen mogen worden gebouwd en stuurt er daarbij op aan dat door de eigenaren collectieven worden gevormd op basis van gelijkwaardige woonwensen. De oude kavel wordt verkocht aan de gemeente en een nieuwe kavel wordt gekocht (of bij appartementen een appartementsrecht), waarbij de oude woning pas gesloopt wordt als de nieuwe woning gereed is. Er is geen wisselwoning nodig.

Niets doen

Indien een eigenaar geen gebruik wenst te maken van de regeling 1588, dan rest

hem of haar geen verdere vergoeding. Het recht op subsidie blijft verbonden aan het vastgoed, zo lang de subsidieverordening van kracht is. De veiligheid is dan te allen tijde wel een issue om zorgvuldig mee om te gaan.



2.2 Overige onkostenvergoedingen

Er is in het aardbevingsdossier sprake van een aantal regelingen voor bijzondere soorten vastgoed, zoals MKB, Agro en Erfgoed. Indien van toepassing en nodig, kunnen deze ook van kracht worden op de 1588. Daarbij komen deze regelingen niet in plaats van de regeling 1588, maar vullen zij daar op aan. De 1588 financiert het gebouw conform de prijslijst. De extra regelingen financieren de extra bijzonderheden, zoals bedrijfsvoeringschade (MKB) of bijzondere kosten (bij Erfgoed). Daar zit dus de demarcatie.

[Deze gedachte dient eerste helft 2019 gefinaliseerd te worden, actie NCG]

3. WERKING PRIJSLIJST

3.1 Systematiek

De prijslijst is bedoeld om de kosten te budgetteren voor de sloop en nieuwbouw van een woning(en). De kosten zijn gebaseerd op een nieuwe aardbevingsbestendige, aardgasvrije woning in dezelfde omvang conform bouwbesluit en met een vergelijkbaar afwerkingsniveau. De uitkomst van de berekening is een compleet budget waarin de kosten voor sloop-, bouwen, verhuizen en inrichten en de begeleiding zijn opgenomen.

De eigenaar krijgt een vrij te besteden budget voor de bouw en inrichting van een woning, niet bedoeld als exact dezelfde woning. Dit geeft vrijheid in de besteding, in kwaliteit, omvang of zelfs woningtype, maar geeft ook een eigen verantwoordelijkheid en risico voor dit budget. Heeft de eigenaar wensen die uitstijgen boven het niveau van de prijslijst (bouwbesluit) dan is dat voor eigen rekening. Eigenaren kunnen eigen geld inbrengen voor extra wensen.

Met een beperkt aantal kenmerken van de huidige woning kan het budget exact worden berekend. Dit zijn:

- type woning
- grootte huidige woning en noodzakelijke te versterken gebouwdelen/ bijgebouwen
- hoeveel woningen onder een kap (tot maximaal 8)
- kwaliteit inrichting (roerende goederen)
- kwaliteit woning (onroerende goederen)
- kwaliteit bijgebouwen
- grootte huidige bijgebouwen en noodzakelijke te versterken gebouwdelen
- projectomvang

Voor kosten die niet vooraf zijn in te schatten, zoals het verwijderen van asbest, is er een regionale risicopot in het leven geroepen. Deze wordt onder 6.3 nader toegelicht.

3.2 Prijsonderdelen

Voor het overzicht zijn in de berekening de kosten onderverdeeld in categorieën, het budget is echter niet onderverdeeld, met uitzondering van de posten zoals beschreven in 3.3. Het prijspeil van de prijslijst is september 2020. Kostenverhogingen voor particulieren na deze datum worden o.b.v. de BDB-index bepaald en vergoed uit de risicopot.

3.2.1 Kosten verbonden en sloop, tijdelijke huisvesting en herinrichting

Op basis van de omvang (bruto inhoud volgens de NEN-norm) van de huidige woning worden de sloopkosten bepaald. Verder worden de eventuele kosten vergoed voor het (tijdelijk) afsluiten van de nutsvoorzieningen. Voor tijdelijke huisvesting is een bedrag bepaald voor de periode van een jaar inclusief opslag van spullen. Voor het verhuizen en het na de nieuwbouw weer inrichten van de woning is een vergoeding opgenomen die afhangt van het niveau van de inrichting (niveau A, B of C) en de omvang van de huidige woning. Er vindt dus geen exacte opname plaats en er is ook geen vergoeding buiten de drie niveaus.

Deze categorie bevat een post onvoorzien van 5%.

3.2.2 Infrastructuur

De prijslijst bevat een budget voor het herstellen van de infrastructuur, nadat de woning is vervangen. Dit gaat bijvoorbeeld om het herstellen van stoepen, riolering en bestrating. Dit is geen onderdeel van het bouwbudget voor de eigenaar, maar dit budget krijgt de gemeente tot haar beschikking.



3.2.3 Bouwkosten

De bouwkosten van de woning worden bepaald o.b.v. de omvang van de bruto inhoud van de woning. De nieuwe woning voldoet geheel aan de huidige bouwregelgeving (bouwbesluit) en is daarmee energiezuinig, heeft geen aansluiting voor aardgas en is aardbevingsbestendig volgens de geldende, meest recente NPR 9998. De huidige woning zal in de meeste gevallen niet voldoen aan de eisen van het bouwbesluit, omdat constructies slanker zijn en verplichtingen van minimale afmetingen kleiner uitvallen. Om een vergelijkbare functionaliteit na te streven wordt in de berekening 10% extra kubieke meter inhoud berekend voor de bepaling van het budget. Afhankelijk van het type woning (rijwoning, vrijstaand/2^e1 kap, flat zonder lift, flat met lift) zijn er opslagen op de bouwkosten. Ook wordt het aantal kopgevels meegenomen in de berekening. Per woning kunnen er verschillen zijn in de kwaliteit en omvang van het uitrustingsniveau (badkamer en keuken) hiervoor bestaat een opslag (niveaus 1, 2 en 3). Overige bijgebouwen zoals bergingen, garages en carports, die tegen of nabij de woning staan en die noodzakelijkerwijs moeten

worden vervangen, zijn opgenomen in de prijslijst. De berekening gaat op basis van de inhoud van het bijgebouw en kent twee kwaliteitsniveaus. Deze categorie bevat een post onvoorzien van 5%.

3.2.4 Bijkomende kosten

Om de nieuwe woning te realiseren, zal een project moeten worden begeleid en zijn er kosten die naast het bouwen gemaakt worden. Deze kosten zijn afhankelijk van de omvang van de bouwkosten en de schaalgrootte van een project. Begeleiding van 1 of 15 woningen vraagt een andere inzet van adviseurs. De omvang van de bijkomende kosten is afhankelijk van de projectgrootte 18, 20 of 24% over de bouwkosten.

Kostenposten die vallen onder de bijkomende kosten zijn:

- architectenkosten
- directievoering
- constructeur
- overige adviseurs
- toezicht tijdens de bouw
- aansluitkosten
- grondonderzoek draagkracht
- grondonderzoek milieu
- onvoorzien
- legeskosten
- Bouwgarant/Woningborg garantie
- beheers- / algemene kosten projectontwikkeling

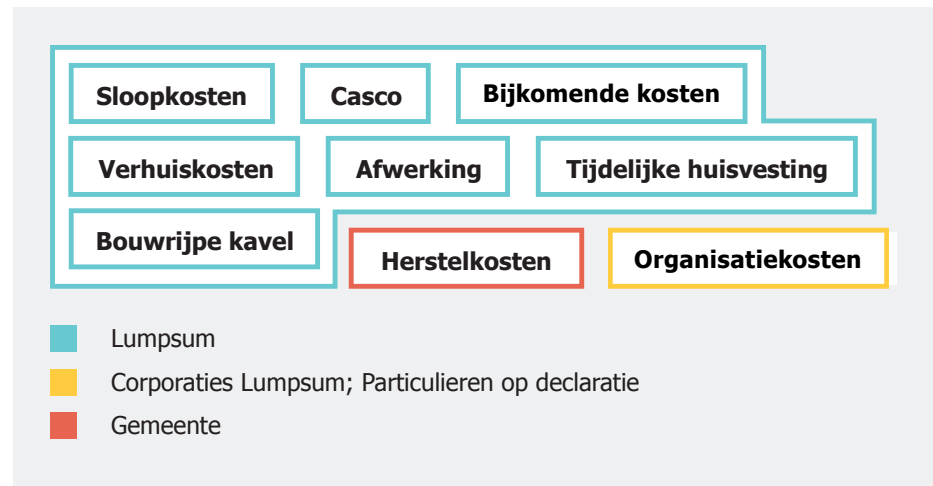
Normaliter zijn financieringskosten ook onderdeel van de bijkomende kosten, echter deze zijn niet van toepassing door het instellen van een bouwdepot. Er hoeft geen geld te worden voorgefinancierd. Bestaande financieringen en hypotheek lopen door, voor rekening van de eigenaar.

3.2.5 Organisatie en communicatie

Versterking en nieuwbouw in de bevestigingsregio vraagt, meer dan reguliere ontwikkeling van een bouwproject op deze schaal, extra aandacht. Hiervoor is een post begroot van 4% over alle kosten in de prijslijst. Deze post is voor de corporaties om communicatie en (proces)begeleiding uit te voeren. Voor particulieren kan van deze post op declaratiebasis kosten worden vergoed voor taxatie en notaris en het eventueel oversluiten van de hypotheek (exclusief boetes). Voor de particulier is het dus geen onderdeel van het bouwbudget. De rest van het budget is daarna inzetbaar voor gemeenten.

3.3 Ontschotting

De afzonderlijke budgetten zijn zoveel mogelijk uitwisselbaar, waarbij het uitgangspunt is dat er altijd een aardbevestigingsbestendige, complete woning volgens bouwbesluit moet worden opgeleverd, passend binnen de (toekomstige) ruimtelijke kaders van het betreffende perceel. Als gemeenten hier extra ruimte in willen bieden wordt dit bij het eerste adviesgesprek aangegeven.



Van de totale prijslijst vallen de volgende prijsonderdelen niet binnen de lump-sum:

- organisatiekosten voor particulieren worden op declaratie-basis vergoed; hieronder vallen bijvoorbeeld notaris- en hypotheekkosten; voor corporaties vallen ze wel voor 100% binnen de lump-sum;
- infrastructurele kosten in het openbaar gebied vallen buiten de lump-sum. De gemeente voert dit uit;

3.4 Bouwdepot

De spelregels binnen de Batch 1588 gaan uit van gelijke behandeling voor iedereen. Maar in de uitwerking zitten kleine verschillen, ingestoken vanuit pragmatisme. Voor corporaties wordt er geen bouwdepot geopend maar wordt het bedrag overgemaakt voor de totale aanvraag. Voor bouwgroepen kiezen we de weg van een gezamenlijk bouwdepot voor het casco en de bijbehorende kosten, en individuele bouwdepots voor de inrichtingskosten en de hypotheekafhandeling en levering. Particulieren die het zelf doen krijgen één bouwdepot, dat er uit ziet als het schema onder 3.3.

Tijdens de voorbereidingsfase wordt eerst de uitvoering financieel voorbereid. De termijnen worden met de leveranciers afgesproken. Er wordt een bouwdepot voor eigenaren opgericht bij het administratiekantoor. De subsidie wordt door het administratiekantoor gestort in een bouwdepot. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de besteding van dit bouwdepot, maar kan ook hier begeleiding bij krijgen. De voorwaarden voor de uitgaven vanuit dit bouwdepot zijn vastgelegd in de subsidieverordening. De facturering tijdens de bouw gaat via het administratiekantoor. De eigenaar geeft opdracht voor de betaling van de facturen.

3.5 Verantwoording

Bij het aanvragen van betalingen uit het bouwdepot vindt een eerste controle plaats op de declaratie. Na afloop van de bouw kan de gemeente als subsidieverstrekker een controle laten uitvoeren op de werkelijk conform bouwbesluit en het dan geldende bestemmingsplan (of de aanvraag omgevingsvergunning) gerealiseerde

woning en de kosten die daartoe gemaakt zijn, te verantwoorden door nota's en facturen. Het administratiekantoor archiveert tot en met vijf jaar na de afronding van de bouw, de nota's en facturen.

Voor de verantwoording van gemeenten richting het Rijk wordt de inrichting van de subsidieafhandeling zodanig ingericht, dat elke maand door het administratiekantoor een overzicht kan worden gemaakt van de begroting versus realisatie van de uitgaven binnen de Batch 1588. Voor het administratiekantoor, zie verder hoofdstuk 7.

3.6. Tijdelijke huisvesting en kavelaankoop

Voor alle eigenaren is een post tijdelijke huisvesting in de prijslijst beschikbaar. Een eigenaar kan in overleg met de gemeente besluiten af te zien van tijdelijke huisvesting, maar tot aankoop over te gaan van een andere kavel voor de realisatie van een nieuwe woning. De sloop van de woning op de oude kavel wordt gefinancierd uit de prijslijst. Bij keuze voor een andere kavel vervalt het recht op vergoeding van tijdelijke huisvesting. De waarde van een achterblijvende kavel is bepaald op 1 euro, indien het eigendom overgaat naar de gemeente. Indien het eigendom van de achterblijvende kavel overgaat van de eigenaar naar een marktpartij, wordt de onafhankelijk vast te stellen meerwaarde in mindering gebracht op de vergoeding voor kavelaankoop.



4. SUBSIDIEVERORDENING

Gemeenten zullen op basis van het door de werkgroep opgestelde model de subsidieregeling ter vaststelling aanbieden aan hun eigen gemeenteraden. Dit willen we uiterlijk in juli 2019 gedaan hebben. De gemeenten zullen bij de vaststelling van de regeling dezelfde prijslijst hanteren. De subsidie is gericht op de vergoeding van de werkelijk gemaakte kosten.

De woningcorporaties dragen bij aan de kosten van de uitvoering van de versterkingsadviezen tot een bedrag van maximaal € 20.000,- en de ontvangen aftrek op de verhuurdersheffing per woning bij sloop en nieuwbouw. Dit bedrag wordt als een eigen bijdrage in mindering gebracht op het budgetDe subsidieverordening is uiterlijk 18 mei 2019 gereed en ter beschikking van de gemeenten. Eventueel kan in de laatste fase vlak voor vaststelling nog een advies vanuit het gekozen administratiekantoor komen.



5. BEWONERSBEGELEIDING

5.1 Zoveel mensen, zoveel wensen

Eigenaren hebben verschillende voorkeuren als het om planprocessen gaat. Sommige zullen een traject graag individueel doorlopen (niet meer zeuren, maar aanpakken), anderen zoeken steun bij bijvoorbeeld de burens of andere gelijkgestemden, derhalve binnen een collectief.

We sturen op het creëren van zoveel mogelijk keuzevrijheid: kies wat bij je zelf past!. Als uitgangspunt kiezen we het credo: 'individueel als het kan, collectief als het moet'. Of: er kan gekozen worden voor individuele planprocessen, tenzij er sprake is van:

- bouwkundige samenhang tussen geschakelde woningen (blokniveau) of
- architectonische overeenkomst tussen geschakelde woningen en evt. vrijstaande woningen of
- veiligheid en overlastaspecten die bij een individuele uitvoering moeilijk beheersbaar zijn
- eigenaren die gewoonweg kiezen voor een gezamenlijke aanpak

In deze gevallen zal er dus een collectieve component in de besluitvorming nodig zijn waarmee in het proces met eigenaren rekening moet worden gehouden:

Reden voor collectiviteit	Collectief te nemen besluit
bouwblok	ontwerp, bouwer, bouwplanning
overeenkomst in architectuur tussen bouwblokken	ontwerp + vrijheidsgraden in architectuur
veiligheid/overlast op straat of buurniveau	bouwplanning + bouwproces
eigenaren kiezen bewust voor gezamenlijk opdrachtgeverschap	naar keuze

Deze collectiviteit zal veel voorkomen. Een collectief traject kent overigens veel voordelen ten aanzien van prijs, snelheid, eenduidigheid, efficiency. Beide situaties, dus individueel en collectief, worden gefaciliteerd of georganiseerd.

De meeste eigenaren zullen het op prijs stellen indien een consortium / aannemer in de buurt is die voor hen de uitvoering ter hand neemt. Anders gezegd: ze laten zich graag ontzorgen en hebben geen voorkeur wie dat voor hen doet. Tegelijkertijd zijn er ook eigenaren die graag met hun eigen aannemer werken of een aanbesteding georganiseerd willen hebben.



5.2 Wijze van aanvragen

Er is een professionele partij in de regio, als administratieve uitvoerder van de subsidieverordening, zie ook hoofdstuk 7. We noemen dit in deze tekst nu het administratiekantoor. Deze organisatie verricht deze administratie namens de vier betrokken gemeenten Appingedam, Midden-Groningen, Delfzijl en Groningen. De uitvoerende partij ontzorgt zoveel als mogelijk de individuele, particuliere rechthebbende. Het administratiekantoor beheert de subsidieregeling en is uitvoerder van de subsidieverstrekking voor particuliere eigenaren, corporaties en bouwgroepen van particulieren.

Daarnaast zijn er professionele partijen in de regio, die de begeleiding van het planproces ter hand kunnen nemen en woningeigenaren helpen met de aanvraag van de subsidie. Het proces van subsidie aanvragen en uitkeren dient

zo klantvriendelijk mogelijk te geschieden, al dan niet met gebruikmaking van machtigingen (bijvoorbeeld een CPO-vereniging die namens alle aangesloten leden een subsidieaanvraag verzorgt). In deze tekst gaan we er van uit dat dit de NCG is, aangevuld met de benodigde bouwtechnische kennis voor de eventuele bouwbegeleiding.

5.3 Basisproces bewonersbegeleiding

De gemeenten en/of de NCG meldt zich bij de particuliere eigenaar van de woning in batch 1588. De NCG treedt verder op als loket. Zodra de eigenaar een VA heeft, volgt er een opnamegesprek bij de eigenaar thuis, waar samen met de eigenaar de VA wordt doorlopen. De adviseur van de NCG neemt samen met de eigenaar de woning op en op basis van de eigenschappen van de woning wordt de prijslijst ingevuld en daarmee een aanvraag ingediend bij het administratiekantoor. In het gesprek komen aan de orde:

- toekomstige woonwensen
- verschillende kostensoorten en uitwisselbaarheid
- koppelkansen met burens
- mogelijkheden en wensen van begeleiding
- ruimte binnen (een toekomstig) bestemmingsplan
- mogelijkheden om binnen de gemeente te verhuizen
- financiële situatie
- sociale omstandigheden

Het opstellen van de subsidieaanvraag van de eigenaar wordt in principe ondersteund door de adviseur van de NCG. In principe worden afwijkende aanvragen afgewezen en zijn dan gerechtigd tot bezwaar en beroep bij hun eigen gemeente. Bij een sluitend advies wordt de aanvraag ingediend bij het administratiekantoor, waarbij de eigenaar een voorschot op het bouwdepot wordt toegekend op basis van de aangevraagde informatie. Bij een instemmend advies van de adviseur van de NCG kan het totale budget bij het eerste gesprek al duidelijk zijn.

Na de eerste aanvraag kan de eigenaar kiezen voor diverse varianten in begeleiding. Er is een standaard gratis variant beschikbaar in elke gemeente, waarbij verdere bouwbegeleiding door de NCG plaatsvindt. Ook is het mogelijk om zelf een bouwbegeleider/architect in te schakelen, of een collectief op te richten met burens of buurtbewoners die ook in de batch 1588 zitten. De eigenaar kiest ook of hij een zelfde soort woning terug wil, of een andere bouwvorm kiest. Die keuze kan natuurlijk beperkt zijn als het een rijwoning of appartement betreft. Tevens moet het nieuwe plan passen binnen het (toekomstige) bestemmingsplan en/of structuurvisie.

De eigenaar werkt binnen de gekozen aanpak samen met de bouwbegeleider aan een programma van eisen voor de eigen woning en volgt daarbij onderstaande fasen:

Fase	Output
1. Initiatiefase	subsidieaanvraag en gehonoreerd programma van eisen (PVE)
2. Definitiefase	voorlopig ontwerp (VO) nieuwbouw of versterkingsplan / kostenraming
3. Ontwerpfase	definitief ontwerp (DO) of bouwkundige werkschrijving / kostenraming
4. Realisatievoorbereiding	vergunningen gereed aanbesteding opdrachtverlening
5. Uitvoering	woning gereed
6. Nazorg	evaluatie gereed

De NCG begeleidt de particulier tijdens zijn tocht op weg naar een nieuwe of versterkte woning. Het start met het aanvragen van subsidie en het ondersteunen daarbij van de nodige formulieren, bescheiden en bewijsmateriaal (fase 1). Ook wordt de particulier begeleid bij het aangaan van verplichtingen met adviseurs in het voortraject, zoals architecten, constructeurs en aannemers voor de uitvoering. De begeleider kan ook optreden als gedelegeerd opdrachtgever en daarbij de aannemer en adviseurs aansturen.

In de kern lijkt het proces op collectief particulier opdrachtgeverschap, met dat verschil dat het hier niet om een vrije keuze gaat van particuliere kopers om een eigen droom tot stand te brengen. In juridische zin lijkt dit proces echter wel op CPO: elke keer is de particulier zelf de contractant, waarbij hij wordt ondersteund door een professionele begeleider. De bouwbegeleider, zeker in het geval van de NCG stimuleert mensen om te werken met een vaste aanneemsom, inclusief sloop, alle bijkomende kosten en vergunningen, om daarmee het risico voor eigenaren zo laag mogelijk te maken en zo veel mogelijk te ontzorgen. Op voorhand moet die begeleider begrijpen welke risico's aanvaardbaar zijn voor een particulier en welke niet. Het is aan de NCG hoe ze deze competenties opbouwen.

Daarbij geeft de prijslijst en het kader versterken helderheid wat daarvoor financieel gezien beschikbaar is en kan voor die prijs dus gecontracteerd worden door de particulier zelf. De begeleider van de NCG draagt er zorg voor dat offertes en opdrachten ordentelijk worden aangegaan voor vaste prijzen, zonder risico's. Daarbij sturen we zoveel als mogelijk op collectiviteit van particulieren en een zo groot mogelijke ontzorging door een samenspel van de NCG met competente marktpartijen.

Ten aanzien van de uitvoering wordt er door (het collectief van) de particulier(en) besloten op welke wijze zij tot een keuze voor de aannemer / consortium komen. Daarbij kunnen ze kiezen tussen een bekende lokale aannemer, een aanbesteding of een door de NCG aangedragen partij. De procesgang rondom deze contractvorming

verschilt in het moment waarop gecontracteerd wordt, op basis van een Programma van Eisen (PvE), een Voorlopig Ontwerp (VO), een Definitief Ontwerp (DO) of een bestek.

In de bijlage is een voorbeeldproces opgenomen in het geval er wordt gewerkt met een bouwteamovereenkomst.

Aandachtspunten voor de relatie tussen NCG en gemeenten

Hoe krijgt de gemeente zicht & grip op de opgehaalde informatie? Deze informatie is ook essentieel voor het invullen van (perspectief)locaties, het beeld krijgen/hebben van de gekozen scenario's door bewoners, grip/zicht krijgen op de verhuisbewegingen, etc. Ook is de informatie essentieel voor de koppeling naar beleid. Nader uit te werken tussen gemeenten en NCG.

Aandachtspunten bij de te maken keuzes door particulieren

Keuzes die particulieren maken kunnen ook effecten hebben op bijvoorbeeld de hypotheek, de hoogte van belastingen (bijvoorbeeld OZB, waterschapsbelasting en inkomstenbelasting). Deze aandachtspunten moeten in het adviesgesprek ook aan de orde komen, zodat particulieren een weloverwogen keuze kunnen maken. De adviseurs hoeven niet alle details te kennen, maar moeten weten waar ze mensen naar kunnen doorverwijzen.



6. GOVERNANCE

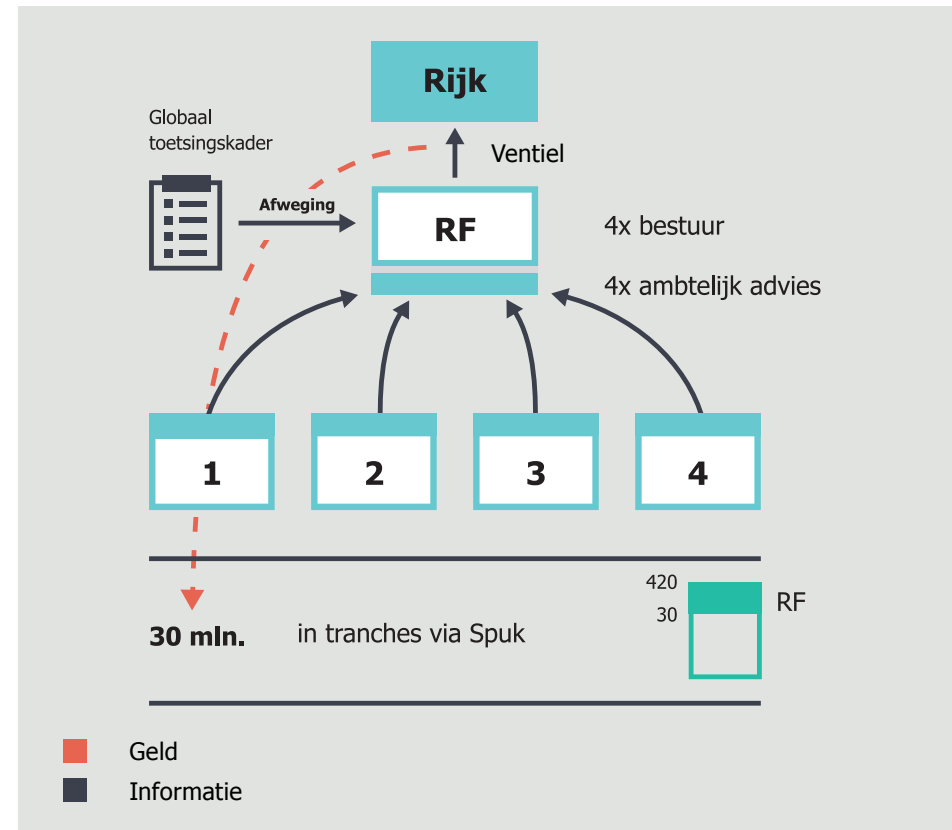
6.1 Specifieke uitkering gemeenten

Om gemeenten een regierol te kunnen laten uitvoeren en maatwerking in de uitvoering en differentiatie mogelijk te maken (zie eerder genoemde uitgangspunten) is afgesproken dat het vehikel van een specifieke uitkering (SPUK) wordt uitgewerkt. Een SPUK is een uitkering met een specifiek doel, in dit geval het versterken of nieuwbouwen van woningen. Een SPUK biedt ruimte voor maatwerk. Met een SPUK wordt het beschikbare budget geormerkt en blijft het budget ongedeeld. Er is sprake van een – relatief eenvoudige – verantwoording via SiSa. De accountant controleert de bestedingen in het kader van de reguliere jaarrekeningcontrole. De verantwoording vindt in een bijlage bij de gemeentelijke jaarrekening plaats. Een SPUK vergt een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Dit traject is inmiddels gestart. Met dit traject is ca. 6 maanden gemoed en dat is mede afhankelijk van de consultatieduur van de AMvB bij gemeenten. Gemeenten en corporaties hebben aangegeven dat bij getekende zekerheid over de geldstromen projecten kunnen worden gestart, waaronder de communicatie naar eigenaren en bewoners.

6.2 Algemeen

De sturing op gelden binnen de beschikbare 420 mln. is deels bij de gemeenten afzonderlijk en deels bij de vier gemeenten gezamenlijk gelegen. Er zal een stuurgroep worden geïnstalleerd waar overzicht over de regio blijft bestaan en vroegtijdig bijgeschakeld kan worden. In uiterste geval kunnen bestuurders aan tafel worden gevraagd voor het ter beschikking stellen van extra gelden. Deze constructie noemen we het noodventiel (zie verder 6.3). Voor risico's die niet in de prijslijst zijn opgenomen, is een risicofonds samengesteld ter grootte van € 30 miljoen. Eigenaren binnen de batch 1588 kunnen een aanvullende aanvraag doen uit deze pot als er onvoorziene kosten zijn die niet vooraf ingeschat konden worden. Voor de individuele eigenaar is de pot echter niet zichtbaar, hij dient een aanvullend verzoek in bij het administratiekantoor.

Het beheer van dit fonds ligt bij de vier gemeenten. Er wordt een bestuurlijke stuurgroep samengesteld, die wordt ondersteund door een ambtelijke werkgroep die de aanvragen beoordeelt en voorlegt. De vier gemeenten wijzen een gezamenlijke voorzitter aan van de stuurgroep en de ambtelijke werkgroep. Iedere gemeente in de stuurgroep heeft één stem. Na effectivering van de herindeling tussen Delfzijl en Appingedam per 1 januari 2021 blijft er één afgevaardigde van de nieuwe gemeente over.



Er is niet per sé sprake van evenredige verdeling van de gelden over de gemeenten. De pot wordt ingezet, daar waar dat noodzakelijk is. Uitgangspunt is dat het risicofonds wordt ingezet voor de risicosoorten uit 6.3.

Indien de veiligheidsuitgangspunten van deze batch niet kloppen, gaan bestuurders opnieuw om tafel. Bij positieve besluitvorming van de stuurgroep vindt verrekening met de desbetreffende gemeente plaats in de eerstvolgende tranche van de SPUK.

Om te kunnen sturen op de verstrekking van de subsidies, zal er per gemeente een monitoringsysteem worden opgezet, zodat per gemeente gevolgd kan worden of de verstrekking van subsidies zich binnen de financiële kaders voltrekt.

6.3 Risicopot

Binnen het fonds van 420 mln. is een risicopot, 30 mln. groot gereserveerd. Deze is bedoeld voor:

- **Risico twee onder 1 kappers en vrijstaande woningen**

De prijslijstsystematiek functioneert vooral goed bij zich veelvuldig repeterende woningtypes. Voor twee- onder 1 kappers en vrijstaande woningen is er een hardheidsclausule, waarbij gebruik gemaakt kan worden in het geval er sprake is van karakteristieke en bouwkundige bijzonderheden.

- **Risico's tijdens planvoorbereiding**

Ervaring leert ons, dat we tijdens de planvoorbereiding van alles kunnen tegen komen. Daar overheen kan het gebeuren dat een woning of een project met onvoorziene zaken wordt belast die daar bovenuit stijgen.

- **Extra calamiteiten, asbest, funderingen**

We weten dat er extra kosten in relatie tot asbest of funderingsproblematiek zullen optreden, maar weten nog niet waar deze zullen optreden. Daarom hebben we deze kosten niet opgenomen in de prijslijst, maar in de risicopot.

- **Extra risico's in het geval bouwkundig versterken**

Indien de planvoorbereiding van sloop-nieuwbouw voldoende kwaliteit heeft, dan is het risico van kostenoverschrijding van de uitvoering bij sloop-nieuwbouw klein. Dat risico kan derhalve regulier liggen bij de aannemer / consortium. Dat geldt zowel voor de bouw als, indien gewenst, onderzoek, ontwerp, bewonersbegeleiding. In het geval de planvoorbereiding van voldoende kwaliteit is geweest, zijn de risico's van meer-/ minderwerk voor de aannemer regulier.

Dat geldt echt in veel mindere mate voor bouwkundig versterken. De marges zijn daar veel groter. Daarom is hier een voorziening in de risicopot voor opgenomen.

- **Extra risico's bij erfgoed**

Erfgoed brengt specifieke situaties met zich mee waarbij ondanks de hoge kosten toch kan worden gekozen voor versterking. Extra kosten hiervan worden gedekt uit de risicopot.

- **Sociale risico's**

Tijdens de werkgroep is ter discussie ingebracht dat er, naast allerlei technische risico's ook voortdurend sociale risico's zijn. Er zijn af en toe ondersteunende maatregelen nodig om bewoners en eigenaren te helpen 'de eindstreep te halen'.

- **Prijsstijgingen**

Wat nu in de praktijk gebeurt, is dat zeer diverse oorzaken tot vertraging leiden (aanleg nuts, vergunningen, voldoende draagvlak, tijdelijke huisvesting, extra fundering, etc). Vertraging heeft een negatief effect op de prijs, indien de prijzen blijven stijgen als de afgelopen jaren. We willen inzetten op snelheid, maar het risico van overschrijdingen bij deze doelgroep kan niet bij de particulier en ook niet bij de gemeente worden gelegd. We rekenen nu met prijspeil september 2020. We gaan er daarbij niet van uit dat de prijzen extreem blijven stijgen, zoals de afgelopen jaren. De corporaties zullen naar verwachting binnen 3 jaar realiseren. De woningen die nu binnen de HRA-aanpak versterkt of vernieuwbouwd worden zullen ook binnen 3 jaar gerealiseerd moeten worden. Risicobeheersing: we rekenen daarom met

prijsstijgingen over de rest van de batch, te weten 7% over 2 jaren over het minder risicovolle deel van het particuliere deel.

De optelling van deze risicoposten overschrijdt de 30 mln, maar omdat hier dubbeltellingen inzitten is het bedrag tot 30 mln beperkt.

Gemeenten hebben de vrijheid om steeds regionaal te besluiten hoe deze 30 mln exact wordt ingezet. Bij dreigende overschrijding van de risicopot wordt tijdig contact gelegd met het rijk om het zogenoemde noodventiel aan te spreken. De optelling van deze risicoposten overschrijdt de 30 mln., maar omdat hier dubbeltellingen inzitten is het bedrag tot 30 mln. beperkt.

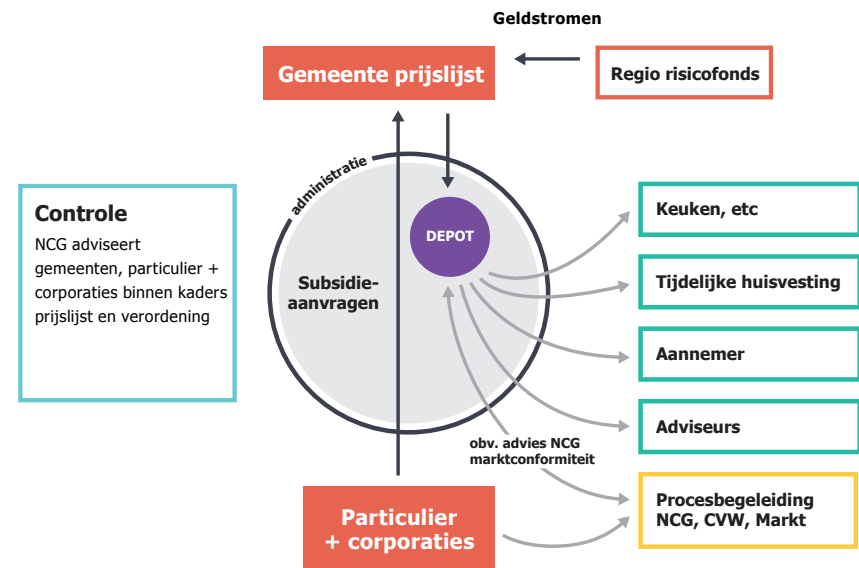
Gemeenten hebben de vrijheid om steeds regionaal te besluiten hoe deze 30 mln exact wordt ingezet. Bij dreigende overschrijding van de risicopot wordt tijdig contact gelegd met het rijk om het zogenoemde noodventiel aan te spreken. Het noodventiel is de afspraak dat als het totale budget inclusief risicopot niet toereikend blijkt te zijn, er vroegtijdig overleg wordt gezocht tussen de betrokken partijen om extra financiële ruimte te vinden vanuit het Rijk, waarbij de afspraak vooraf is dat de uitvoering helemaal wordt afgemaakt.

6.4 Positionering NCG

De NCG begeleidt voor alle particuliere woningen het subsidietraject. Verder biedt de NCG kosteloos begeleiding aan eigenaren in het gebied met een woning in de batch 1588. De intake zal plaatsvinden door een adviseur van de NCG en eigenaren kunnen zelf kiezen of ze daarna een eigen bouwbegeleider in de arm nemen of een bouwbegeleider via de NCG selecteren. De NCG kan dit begeleiden in de wetenschap dat er geen sprake is van onverantwoorde risico's, maar dat er 'geëscaleerd' kan worden bij calamiteiten en dat zij reguliere risico's bij enerzijds de regio en anderzijds bij marktpartijen kan leggen.

NCG en gemeenten sluiten een verwerkingsovereenkomst af zodat NCG gegevens kan uitwisselen met de betrokken gemeenten, met als doel dat de gemeenten toezicht kunnen uitoefenen op de afwikkeling van de gehele batch en de daarbij behorende financiën, maar ook de ruimtelijke consequenties van de keuzes van bewoners in de batch. Het gaat bijvoorbeeld om inzicht in de bedragen van de VA zodat deze vergeleken kan worden met de uitkomsten van de prijslijst.

1588 particulier + corporaties





7. ADMINISTRATIEVE INRICHTING VAN HET BUDGET

7.1 Uitgangspunten op hoofdlijnen

Er dient in Groningen een professionele plaats te zijn, waar de administratie van de subsidieverordening wordt uitgevoerd. Die professionele plaats dient onder gebracht te worden bij een bestaande rechtspersoonlijkheid die vertrouwt is met uitvoering van subsidieregelingen. Die bestaande rechtspersoonlijkheid kan een (centrum) gemeente zijn of bijvoorbeeld een bestaand subsidiekantoor. De aansturing van deze uitvoering is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de vier gemeenten. Deze organisatie verricht deze administratie namens de vier betrokken gemeenten Appingedam, Midden-Groningen, Delfzijl en Groningen en de uitvoering ontzorgt zoveel als mogelijk de individuele, particuliere rechthebbende. De sturing op gelden binnen de beschikbare 420 mln, m.u.v. de risicopot, is gelegen bij de individuele gemeente voor zover dit is t.b.v. de woningen gelegen binnen de gemeente. De sturing binnen een gemeente vindt plaats door de gemeentelijke lokale stuurgroep. De uitkering van gelden richting een depot van de financiële administratie is gelegen bij de gemeente. De uitkering van gelden vanuit een subsidiedepot richting de opdrachtnemers van woningeigenaren is gelegen bij het administratiekantoor. Het proces van aanvragen en uitkeren dient zo klantvriendelijk mogelijk te geschieden, al dan niet met gebruikmaking van machtigingen (bijvoorbeeld een CPO-vereniging die namens alle aangesloten leden een subsidieaanvraag verzorgt).

7.2 Randvoorwaarden op hoofdlijnen

De kosten, gerelateerd aan het uitvoeren van deze administratie, komen ten laste van de batch 1588. De administratie wordt zodanig systematisch ingericht, dat er ten allen tijde rapportages en monitors geproduceerd kunnen worden ten behoeve van verantwoording aan de stuurgroep, gemeenteraden maar ook aan de individuele subsidiegerechtigden. De administratie wordt zodanig systematisch ingericht, dat deze geschikt is voor onderzoek door derden, zoals voor accountancy-doeleinden.

Er is een voorlichting gevende functie: zowel individuele eigenaren als collectieven kunnen de juiste informatie verkrijgen over de wijze van aanvragen, beschikbaarstelling middelen, verrichte betalingen ten laste van het subsidiedepot en doorverwijzingen op gestelde hulpvragen.

Hieronder wordt ook verstaan het informeren van particuliere woningeigenaren over de inkomstenbelasting consequenties van de versterkingsopgaaf in relatie tot bijvoorbeeld het eigenwoningforfait. Een eventuele waardestijging in termen van WOZ-waarden door de versterkingsopgaaf heeft consequenties voor de IB, maar bijvoorbeeld ook voor de hypotheek, de waterschapsheffing en OZB.

7.3 Taken

- Uitvoering financiële administratie subsidieverordening
- Bemensing frontoffice
- Bemensing backoffice
- Inrichten E-loket met keuzemodel subsidie
- Inrichten informatieverstrekking aan de aanvrager (corporate-website, sociale media. storytelling)
- Verstrekken stuurinformatie op bestedingen, voortgang programma batch 1588, voorstellen doen tot bijstelling van het programma
- Verzorgen van besluitvorming op stuurgroep niveau en monitoring besteding post onvoorzien ter grootte van € 30 mln., het totaal budget van 420 mln. en tijdige opschaling indien de post onvoorzien ontoereikend dreigt te worden
- Verzorgen van monitoring en verantwoording richting gemeenten en rijk.

[vervolgopgave eerste helft 2019: aanbesteding van het administratiekantoor; voorstel leiding door Gemeente Groningen]



8. PROJECTORGANISATIE

De financiële werkgroep 1588 heeft haar taak voor nu volbracht met het opleveren van het ondertekende convenant. Vanaf dat moment zijn de gemeenten voor wat betreft batch 1588 feitelijk in regie. Voor afstemming tussen de gemeente en het gemeenschappelijk sturen op alle benodigde instrumenten introduceren we voor de maanden april en mei een ambtelijk tweewekelijks afstemmingsoverleg. Daarin hebben zitting J. Kingma (Gemeente Groningen), N. Poort (Gemeente Appingedam), Jornand Veldman (Gemeente Delfzijl), Frits ten Bloemendal (Gemeente Midden-Groningen). Het ambtelijk afstemmingsoverleg kan hulp inroepen van het Ministerie van BZK. Ook staan adviseurs Menno Hartsema en Sjoerd Spoormans op afroep beschikbaar voor uitleg of toepassing van de gekozen regels. Na mei zou de frequentie omlaag moeten kunnen gaan. Deze afstemmingsgroep stuurt op ordentelijke besluitvorming op majeure thema's, zoals de aanbesteding van het administratiekantoor. Daarvoor escaleert zij naar het collectief van desbetreffende gemeentesecretarissen. Thema's voor deze afstemmingsgroep:

- Uitwerken communicatiestrategie – middelen – gemeenten met NCG
- Opstellen beoordelingssystematiek niveau woningen en inrichting - NCG
- Uitvraag en selectie administratiekantoor – gemeente Groningen
- Organiseren achtervang hypotheek - Ministerie van EZ
- Advisering risicofonds – 4 gemeenten
- Afstemming Rijk voorschot – 4 gemeenten en Ministeries van BZ en EZ



9. PLANNING

Onderstaande tabel geeft inzicht in de planning van de nadere operationalisering van batch 1588. Onderdeel hiervan is het overboeken van het eerste budget, voorafgaand aan inwerkingtreding SPUK (zie onder 11).

Thema	Trekker	Gereed	Toelichting
Traject begeleiding particulieren, juridisch, communicatief, procesmatig			
1. Uitwerken proces begeleiding particulieren	Gemeenten, NCG	gereed in handboek	
2. Uitwerken juridisch, financieel, uitvoering risico's	Gemeenten, NCG	gereed in handboek	
3. Achtervang hypotheek	Rijk	mei	
4. Uitwerken communicatiestrategie	Gemeenten, NCG	mei	
Traject subsidieverordening			
5. Uitwerken subsidieverordening	Gemeente Groningen	gereed	
6. Verordening richting gemeenteraden	Gemeenten	gereed	
Traject inrichten financiële administratie subsidieverordening			
7. Keuze uitvoering: SNN, SVN of Groningen	Gemeenten	gereed	
8. Aanbieding administratiekantoor	Gemeenten	7 mei	
9. Accordering administratiekantoor	Administratiekantoor en Gemeenten	eind mei	
10. Voorbereiding avdministratiekantoor	Administratiekantoor en Gemeenten	mei - juni	
Traject Specifieke uitkering (SPUK) en wetswijziging			
11. Overboeken eerste budget	Rijk	15 juni 2019	
12. Opstellen indicator en verdeelsleutel	Rijk, Gemeenten	gereed	
13. Opstellen tekst wetswijziging	Rijk	voor zomerreces 2019	

15. Afspraken NAM en bundelen Rijksmiddelen	Rijk	mei
16. Kamerbehandeling wetwijziging aardbevingsproblematiek	Rijk	najaar 2019
Traject convenanten		
17. Ondertekening convenant Rijk-Gemeenten	Rijk, gemeenten	11 maart
18. Ondertekening Gemeenten-corporaties	Gemeenten, corpo's	mei - juli

PROJECTNAAM

Uitwerking 1588

OPDRACHTGEVER

Gemeente Appingedam, Gemeente Delfzijl,
Gemeente Groningen, Gemeente Midden-Groningen

PROJECTTEAM

Niels van Schaik
Menno Hartsema
Henk Kieft

STATUS

Derde concept

DATUM

03 mei 2019

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats