

Richtlijn Technische Toetsing



Toetsing uitvoeringsmaatregelen en bijbehorende voorwaarden en meerwerkkosten

bij aanvragen leningen vanuit het Fonds Duurzaam Funderingsherstel

ALGEMEEN

In aansluiting op het investeringsreglement Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel wordt er in deze richtlijn nader ingegaan op de volgende zaken welke onderdeel van de technische toetsing vormen:

- | | | | |
|---|------------------------|---|--------------------|
| 1 | Uitvoeringsmaatregelen | 4 | Bouwbegeleiding |
| 2 | Kostensoorten | 5 | Erkenningsregeling |
| 3 | Kostentoets | 6 | Wijze van toetsing |

De toetsing heeft betrekking op zowel de kwaliteit als het kostenniveau van het uit te voeren funderingsherstelplan, waarvoor een lening wordt aangevraagd.

UITVOERINGSMAATREGELEN

Voor een lening vanuit het fonds komen alleen in aanmerking die herstel werkzaamheden aan de fundering die vereist zijn om de betreffende woning weer aan het bouwbesluit bestaande bouw te laten voldoen.

De urgentie om te moeten herstellen en een beroep op het fonds te mogen doen waaruit blijkt dat de fundering niet meer (dreigt te) voldoet (n), en dat vervanging van de fundering onafwendbaar is, kan blijken uit:

- A** Visuele inspectie door ambtenaar (weergegeven in een schriftelijke rapportage en blijkt uit o.a. lintvoegmeting, waterpassing, scheefstand en scheurvorming) Monitoring / deformatiemeting / satelliet deformatiemeting (= >4mm per jaar), weergegeven in een rapportage
- B** Funderingsonderzoek conform F30 richtlijn

De aanpak van de woning waarop de lening van toepassing is, dient onderdeel te zijn van een algehele bouwblokaanpak, ook wel funderingshersteleenheid genoemd (geldt ook voor één enkele woning).

De wijze van herstel aan de woning dient volledig te zijn en robuust. Voordat het bouwdepot voor herstel van de fundering kan worden gebruikt, dient er een omgevingsvergunning te worden overlegd. Deelherstel en zogenaamde paalkopverlaging wordt niet toegestaan.

KOSTENSOORTEN

Bij de aanvraag voor lening dient er het toegepaste Programma van Eisen, alsmede een kosten-specificatie overlegd te worden, bestaande uit een elementenbegroting (conform STABU codering) voor de directe herstellkosten, en een gespecificeerd overzicht van de bijkomende kosten; een en ander samengevat in een zogenaamd investeringskosten overzicht.

De bijlage geeft een overzicht van de mogelijke kostensoorten welke in aanmerking kunnen komen t.b.v. een lening vanuit het fonds. (directe- en indirecte kosten)

Uitgangspunt bij opgevoerde bijkomende kosten is dat deze onlosmakelijk verbonden zijn met de feitelijke funderingsherstellkosten. Herstel van casco's (bijvoorbeeld scheuren, metselwerk, kozijnen, rechtzetten en vijzelen van casco enz.), waarvan de schade veroorzaakt is door de slechte fundering, behoort daar eveneens toe.

Van de aan te pakken casco-delen dient eveneens een gespecificeerde elementenbegroting overlegd te worden.

Het is veelal aan te bevelen een post onvoorzien van 5% op te voeren. Mocht hier geen gebruik van hoeven te worden gemaakt dan dient deze na herstel onmiddellijk op de lening te worden afgelost!

Verplicht is om gelijker tijd vloerisolatie of een isolerende vloer aan te brengen (met minimale isolatie waarde van Rc 2,5 (optie Rc van 5)), wanneer vloerdelen verwijderd c.q. vervangen worden in het kader van het funderingsherstel.

Gestimuleerd dient te worden dat eveneens andere energiebesparende maatregelen gelijker tijd worden uitgevoerd, o.a. bij cascoherstel. (zie brochure KCAF e.a.). Deze extra maatregelen mogen niet gefinancierd worden uit de funderingslening!

KOSTENTOETS

De ingediende begrotingen en overzichten worden getoetst op sober en doelmatig. Dit houdt in dat de toegepaste prijzen vergeleken worden met de prijsvorming in vergelijkbare situaties.

Een tweede toets-moment is tijdens c.q. na oplevering van, de uitvoering, wanneer er sprake is van meerwerk, ten laste van de opgevoerde post onvoorzien.

In eerste instantie is deze vergelijking vooral op lokaal niveau, in tweede instantie kan vergelijking plaatsvinden met prijsvorming regionaal/landelijk.

Daarbij moet voorkomen worden dat er te kritisch wordt gekeken, anderzijds dienen excessen in prijsvorming, zowel naar boven als beneden, voorkomen te worden.

ERKENNINGSREGELING

De uitvoerende partijen dienen voor te komen op de erkenningslijst van het KCAF (zoals verwoord in art 7 van de Samenwerkingsovereenkomst). Deze lijst is ter inzage op de site van www.kcaf.nl;

Er zijn drie categorieën:

- funderingsonderzoekbureaus
- Procesbegeleidingsbureaus
- funderingsherstelbedrijven

Voor het fonds is o.m. van belang de solvabiliteit en liquiditeit van een bedrijf: het risico moet worden uitgesloten dat een bedrijf tijdens de uitvoering omvalt/ failliet gaat en dat er voor de resterende uitvoering door een derde partij, geen voldoende financiële middelen meer beschikbaar zijn.

In het kader van deze richtlijn en de erkenningsregeling is dit inzicht moeilijk actueel te borgen. Per gemeente, situatie kan een opdrachtgever c.q. gemeente hier nadere garanties over vragen.

In ieder geval dient er bij de aanvraag een betalingsschema (aanbetaling volgens normering Bouwend Nederland) te worden overlegd (opgesteld door de bouwbegeleiding en geaccordeerd door bouwbegeleiding en uitvoerende bedrijf), waarbij blijkt dat er sprake is van een zodanige betaling van tussentijds verricht werk, dat er, bij onverhoopt uitvallen van het bedrijf, er voldoende middelen voor een afwikkeling door een derde partij resteert.

BOUWBEGELEIDING

Bouwbegeleiding (of gemeentelijke begeleiding) is verplicht bij een lening uit het fonds: De bouwbegeleiding kan o.a. het volgende omvatten : de technische opname, programma van eisen, aannemerselectie, kostenramingen totaal, verslagen van uitvoeringsbegeleiding tot oplevering en eindafrekening. Een en ander op kort en bondige wijze en doelmatig of tenzij anders geregeld (zie SOK art 7.1).

Naast bouwbegeleiding is procesbegeleiding facultatief: met name kan dit van belang zijn bij meerdere woningen in een hersteleenheid, VvE's; de procesbegeleiding kan apart of gecombineerd worden met bouwbegeleiding en richt zich op sociale begeleiding, vergroten draagkracht, organisatie ed.;

De kosten voor bouwbegeleiding worden gehonoreerd conform de DNR 2011 (herzien 2013). Voor de kosten voor procesbegeleiding kan afzonderlijk maximaal € 500,00 excl. btw per woning voor de leningsaanvraag worden opgenomen.

WIJZE VAN TOETSING

In het meest optimale geval kan de bouwbegeleider en/of procesbegeleider de benodigdheden ten behoeve van de leningsaanvraag van de eigenaren die een beroep doen op het fonds, verzamelen en als één pakket aan het fonds/SVn toesturen.

Echter: een eigenaar kan de leningsaanvraag en toebehoren ook zelf naar het fonds sturen maar de offerte(s) van het fonds kan pas verstrekt worden nadat de (gemeentelijke) bouwbegeleider heeft aangegeven dat alle aanvragers welke een beroep zullen doen op het fonds, hun gegevens hebben toegestuurd.

Tevens dient de toetsende partij (bouwbegeleider c.q. gemeente) aan het fonds aan te geven dat het plan uit technisch oogpunt volgens onderhavige richtlijn voldoet/akkoord is. Zodat de financiële toetsing van de eigenaar van de leningsaanvraag kan worden gestart.

De wijze van technische toetsing dient per deelnemende gemeente c.q. Provincie vastgesteld te worden. Dit kan een gemeentelijke instantie/afdeling zijn of een door de gemeente geaccepteerde partij. In het laatste geval kan dit dus ook de bouwbegeleider zijn.

De start van het project en het vrijgeven van de bouwdepots geschiedt eerst wanneer de bouwbegeleiding heeft aangegeven dat alle benodigde financiën voor de uitvoering, ook van niet aan het fonds deelnemende eigenaren, zijn geregeld. En dat de uitvoerende partij de uitvoering heeft geaccepteerd en er een passende termijnschema van betalingen is vastgesteld.

KCAF zal in overleg met de betrokken gemeentes/Provincies een basis-toetsingsformulier/checklist voor de technische toetsing samenstellen.

Het KCAF organiseert periodiek afstemmingsoverleg tussen de diverse op lokaal niveau betrokken plantoetsers voor het optimaliseren van dit proces.





Acceptabele kosten lening Landelijk fonds Duurzaam Funderingsherstel

Funderingsherstel kosten
Basiskosten aannemer funderingsherstel
Planuitwerking/constructie advies
Grondonderzoek + sondering
Asbestonderzoek
Riool, kabels en leidingen
Puin en grond in kruipruimte verwijderen (incl vervuilde grond afvoeren)
Nutsvoorzieningen

Herinbouwkosten
Herinbouw binnen (indien noodzakelijk)
Herstel tuin

Financieringskosten
Kosten financiering / afsluitprovisie
Notaris kosten

Cascoherstel kosten
Cascoherstel binnen
Cascoherstel buiten/ casco gebouw (incl. rechtzetten)

Bijkomende kosten
0-meting en monitoring tijdens uitvoering
Procesbegeleiding voorbereiding (max. € 500,- ex btw.)
Bouwbegeleiding
Leges / kosten geprivatiseerd bouwtoezicht
Onvoorzien (=5% van totaalkosten)

Om een kostenverdeling te bepalen tussen eigenaren binnen een bouwblok kan gebruik worden gemaakt van de handreiking van het KCAF 'kostenverdeling bij bouwblokaanpak funderingsherstel'.