

Marktconsultatie Duurzaam Herstel

23 november 2022



WELKOM



- Intentie is een informatieve en interactieve bijeenkomst
- De verstrekte informatie is indicatief en gaat nog wijzigen
- Dat wat we delen, niet verder extern verspreiden
- Alle verkregen informatie te gebruiken door het IMG
- Sheets worden ter informatie nagestuurd
- Er komt geen terugkoppeling, het beknopte verslag zal tzt bij de aanbestedingsstukken worden opgenomen

AGENDA

1. Introductie IMG
2. Het programma Duurzaam Herstel
3. De Opgave
4. Aanbestedingen
5. Uitleg Thematafels
6. Pauze
7. Thematafels
8. Plenaire afsluiting



Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



Instituut Mijnbouwschade Groningen

Jan Wierenga

Bestuurslid IMG



De situatie



Gevolgen gaswinning Groninger veld:

- ▀ Trillingen, aardbevingen en bodemdaling
- ▀ Veel schade aan woningen, gebouwen en infrastructuur
- ▀ Tijdelijke wet Groningen voor schade afhandeling
- ▀ Grootte van het gebied → straal van 35 km

IMG en NCG

Twee partijen voor afhandeling schades:

- NCG (Nationaal Coördinator Groningen)
 - versterking van woningen en sloop en gehele nieuwbouw van woningen

- IMG (Instituut Mijnbouwschade Groningen)
 - overige schade ontstaan door trillingen en aardbevingen in het effectgebied:
 - scheuren in wanden vloeren en dak
 - zettingen van fundaties en woningen
 - vergoeden in geld of herstel schade

Bewoners centraal



► IMG handelt schade af op:

- onafhankelijke, rechtvaardige en voortvarende wijze
- ruimhartig
- met oog voor de menselijke maat

→ De bewoner staat bij ons centraal

► Meerdere vormen van schade:

- fysieke schade → 181.000 meldingen, elke week ca 500 nieuwe meldingen
- waardedaling van de woningen
- immateriële schades

► Inmiddels 160.000 afgewikkeld → ruim 1 miljard uitgekeerd aan gedupeerden

Aanpassing Wet



- Discussies over schade blijven
- Groningers verwachten meer
- Aanpassing Tijdelijke Wet Groningen
- Verwachting rond jaarwisseling aangenomen
- IMG neemt initiatief herstel van schade

→ **Duurzaam Herstel**

Bewonersorganisaties

Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



- Organisatie bewoners in maatschappelijke organisaties
- Overleg onze aanpak Duurzaam Herstel

→ **Duurzaam Herstel doen we samen voor de bewoners**

Het programma Duurzaam Herstel

Jil Ligterink

Programmamanager Duurzaam Herstel



Duurzaam Herstel



Voorkomen van herhaalschade:

- ▀ Bodembeweging veroorzaakt schade aan muren en vloeren, soms ook constructieve schade
- ▀ Er blijft een grote kans op terugkerende bodembeweging en daarmee ook op terugkerende schade
- ▀ Oorzaak ligt vaak een onderliggend probleem in de constructie
- ▀ Constructieve maatregelen om deze terugkerende schade te voorkomen zijn kostbaar en ingrijpend

Beoogde aanpak op hoofdlijnen



We starten vanuit het schaderapport:

- Eigenaar doet schademelding via maatwerkprocedure
- In overleg met eigenaar stuurt IMG aannemer die een plan maakt met eigenaar
- IMG verzorgt daarna opdracht aan aannemer en betaalt de facturen
- Start in gebied met grootste kans op herhaalschade (kern bevingsgebied)
- Scope is op dit moment moeilijk te bepalen
- Naar verwachting enkele duizenden woningen, met grote bandbreedte
- In de voorjaarsnota 350 miljoen gereserveerd

Schade D3 of groter



Schadetypering die nader onderzoek vraagt:

- Scheuren met een breedte van ca. 3 mm. (schadeklasse 3), in dragende muren of buitengevels bestaande uit metselwerk die doorlopen tot in de fundering en/of bovenzijde van het metselwerk, en/of
- Zichtbare scheefstand (in en uit het vlak) van dragende muren en buitengevels, en/of
- Zichtbare sprong in lintvoeg(en) als gevolg van zettingsverschillen tussen gebouwdelen, en/of
- Excessieve en zichtbare doorbuiging van houten vloer- en dakbalken

Herstelmaatregelen



Voorbeelden van herstelmaatregelen:

- Versterken van funderingen, en/of
- Verbeteren van het verband tussen dragende gevels en muren, en/of
- Verbeteren van de belastingafdracht in gevels boven sparingen, en/of
- Versterken van de kapconstructies

Samenloop NCG



Bij versterken wordt duurzaam herstel, als dat de wens, is meegenomen. NCG in 'the lead':

- ▶ Alle woningen binnen NCG scope zijn opgenomen en eind 2023 beoordeeld
- ▶ Is een woning op norm of al versterkt: geen samenloop
- ▶ Ligt een woning buiten het gebied van NCG: geen samenloop
- ▶ Is een woning niet op norm en moet ook duurzaam hersteld worden: IMG draagt dossier over aan NCG.
- ▶ NCG voert versterken en duurzaam herstel gezamenlijk uit met 'haar' marktpartijen

Bouwstromen



Zelfde soort werkzaamheden bij meerdere woningen voeren we gecombineerd uit:

- Iedere woning is uniek, maar wel volgens een bepaald type
- Iedere herstelmaatregel is uniek, maar wel zelfde methode
- Werkzaamheden bundelen geeft tempo, kostenverlaging en betere kwaliteit
- Doel is te komen tot bouwstromen

Werken in een driehoek



Aannemer is verantwoordelijk voor :

- Herstelonderzoek en de Uitvoering van de Herstelmaatregelen,
- Constructieve berekeningen, onderzoeken, ontwerp en begroten van de herstelmaatregelen,
- De 1e-lijns toetsing,
- De aannemer garandeert het ontwerp en de uitvoering van de maatregel conform NEN8700, verbouwniveau. Er wordt geen garantie gegeven op het uitblijven van herhaalschade

Werken in een driehoek



Bouwmanagementbureau is verantwoordelijk voor :

- Procesbegeleiding,
- Kwaliteitscontrole,
- Kostencontrole voorgestelde maatregel,
- Toetsing constructieve voorstellen,
- Opstellen rapportages (trendanalyse, kostenontwikkelingen, risicomanagement)

Werken in een driehoek



IMG is verantwoordelijk voor :

- ▶ IMG draagt eindverantwoordelijkheid en is opdrachtgever
- ▶ Draagt zorg voor de bewonersbegeleiding
- ▶ Geeft akkoord op herstelmaatregelen per woning dmv Bestuursbesluit

Contractering



Drie-fasen contract:

- Drie aannemers, één bouwmanagementbureau en drie fasen:
 1. Fase 0: eerste 100 dagen, kennismaken met de opgave en met elkaar
 2. Fase 1: eerste jaar, toewerken naar standaard proces (bouwmanagementbureau) en standaard oplossingen (aannemers), uitgaan van 3 x 100 woningen
 3. Fase 2: productiefase
- Opgave is langjarig, nieuw en uitdagend en vraagt dus commitment vanuit het 'eerste kamertje'

De opgave

Joost Merema

Projectmanager Extern

Dat wat we waar kunnen maken,
gaan we beloven

Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



Groninger herkenningspunten



Farmsum



Watertoren West



Wittewierum 1985

Organisatie opgave



➡ Doel

- Woningen veel minder gevoelig voor herhaalschade
- Bewoners tevreden over proces en resultaat

➡ Belangrijk

- In hoe we werken zijn de kernwaarden van IMG herkenbaar: persoonlijk, realistisch, daadkracht en samenwerking
- Programmatische aanpak betekent continu leren en verbeteren

De bouwopgave



- Bestaande schade duurzaam herstellen, en dus voorkomen van herhaalschade
 - Vrijstaand, twee-onder-een kap, rijtjes
- Omvang hangt af van
 - Hoeveel woningen voldoen aan D3, schademelding en kans op herhaalschade (*vele duizenden*)
 - Hoeveel willen er aan beginnen, onderzoek en plan en hoeveel kiezen ook voor daadwerkelijk uitvoeren (*onbekend*)
 - Ons beeld nu: enkele duizenden woningen; per woning € 80.000 tot € 150.000 (onderzoek én uitvoering)
- Omvang vraagt om volume en kunnen opschalen, succes hangt af van goed aansluiten op wensen bewoners en toch snelheid maken

Wie we zoeken (hoofdlijn)



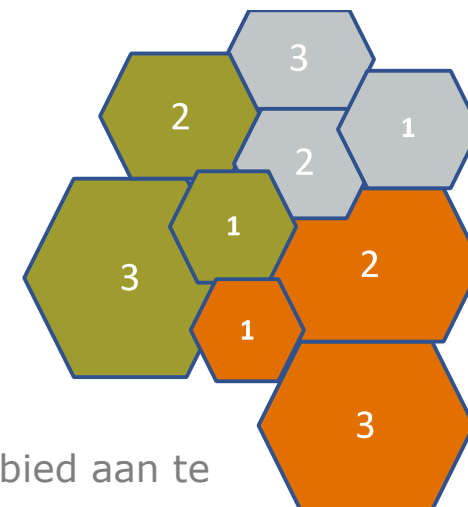
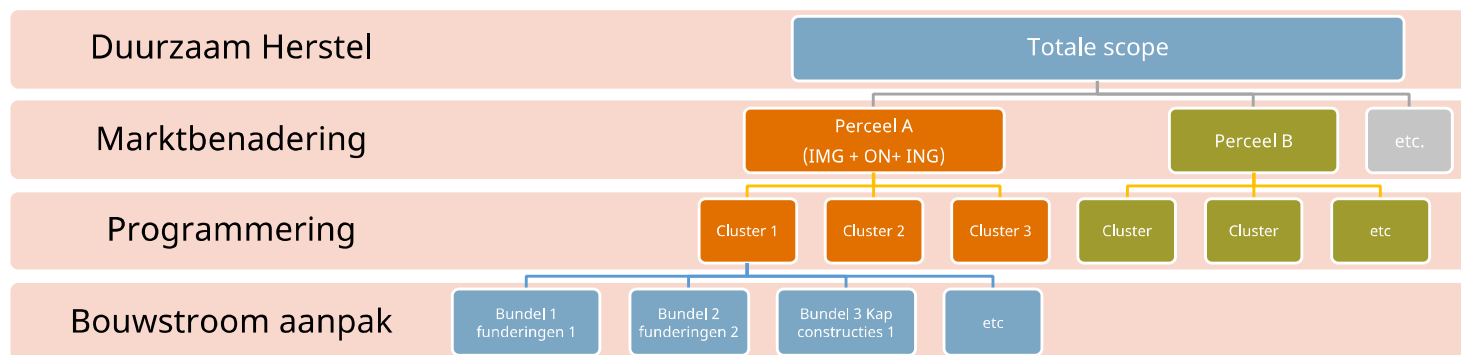
► Bouwmanagementbureau

- [onderzoeksfase] Bewaakt voortgang proces onderzoeksfase
- [onderzoeksfase] Toetst kwaliteitsborging onderzoeken en ontwerp maatregelen
- [realisatiefase] Rapporteert voortgang, bewaakt kosten en signaleert kansen / risico's

► Aannemers en ingenieursbureau

- [onderzoeksfase] Voeren onderzoeken uit en stellen ontwerp maatregelen op
- [realisatiefase] Organiseert en realiseert de opgave, inclusief voorbereiding, vergunningen en tijdelijke maatregelen

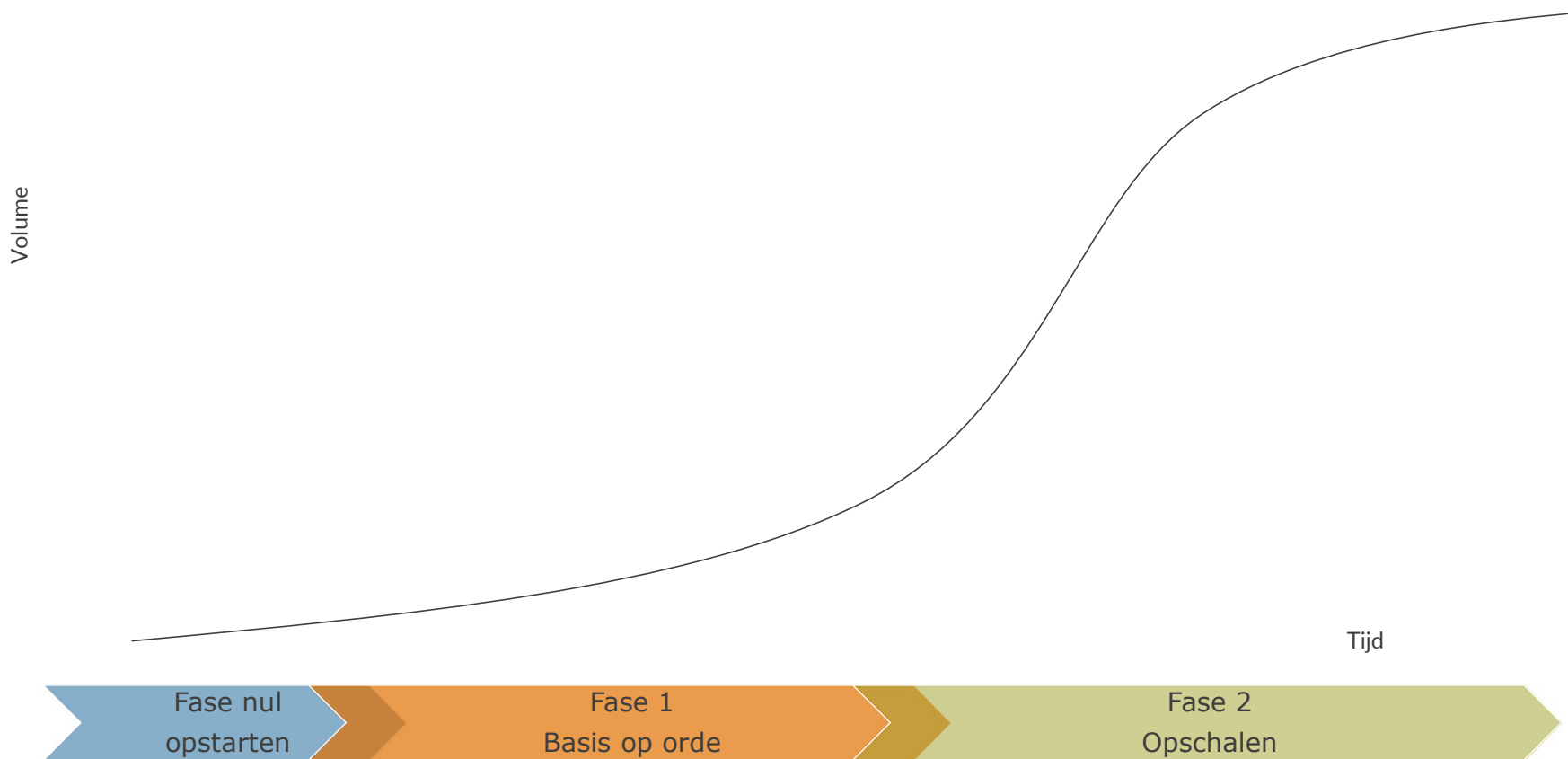
Clusters en bouwstromen



Afhankelijk van de aantallen in de eerste fase overwegen we om een eerste gebied aan te wijzen als 'start' cluster voor de drie aannemers in fase 1

Hoe groot het gebied is van een cluster zal worden bepaald door 'span of control' van een clusterteam, en dus op basis van het volume van het aanbod.

Opbouwen in fases



Groninger mantel

- Omdat we niet vooraf weten wanneer, hoeveel en waar zullen we werken vanuit een mantelovereenkomst.
- De gehele opgave maakt daar deel van uit, met mogelijk ruimte voor optionele opgave (denk aan mkb, WoCo's, monumenten etc.). Voor aannemers:
 - Onderzoeksfase: op regie onder ARVODI in fase 0 en 1 en tarievenlijst, fase 2 werken we toe naar vaste bedragen
 - Realisatiefase: kostprijs-plus onder UAV voor fase 1: sturen op leren, fase 2 zal meer karakter krijgen van vaste prijsonderdelen en stuurt op kwaliteit en snelheid
- Overgangen van fase 0 naar 1 en fase 1 naar 2 middels een formele markering inclusief beoordeling op aanbod, prestatie en realisatie.

Kijken door de VUCA bril



► Volatile

- Wijzigingen in de wereld om ons heen regelingen, perceptie en context; Wijzigingen van inzichten, kennis

► Uncertain

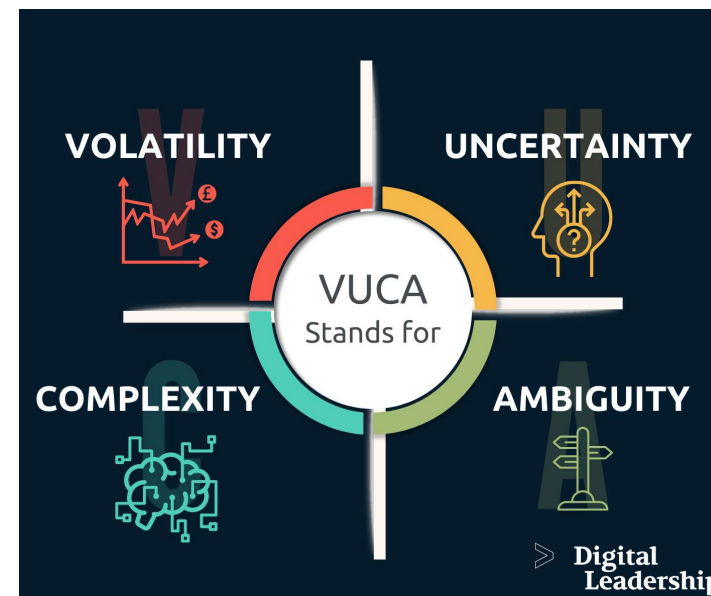
- Onzekerheid: we weten dat we niet alles weten
- Blijven leren, dus gaandeweg bijstellen

► Complex

- Sociaal, technisch, logistiek: in een gebied hangt alles met elkaar samen

► Ambiguity – Meerdere perspectieven

- Absoluut gelijk hebben bestaat niet



Context: samen werken aan de opgave

Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



Hup aan de slag



Goed doordacht

Er is veel werk te doen



De bewoner staat centraal

Continue stroom van opdrachten



Bewoners bepalen zelf

Leren en herstellen van fouten hoort erbij



Gelijk vanaf het begin goede kwaliteit

Commitment



- Langjarig – Dynamisch - Intensief
- Het gaat niet van zelf

Het is inmiddels gebruikelijk te zoeken naar draagvlak en motivatie in de teams die het gaan doen. Dat is zeker hier ook het geval.

Daarnaast zoeken we bij de organisaties aansluiting vanuit de directies. Zij zullen bepalend zijn in hoe succesvol en effectief de teams kunnen werken, juist als het lastiger wordt.

Aanbestedingen

Annette Biesboer

Contractmanager



Aanbestedingen



- Twee aparte Europese Niet-Openbare aanbestedingen voor Bouwmanagementbureau en voor Aannemers/ingenieursbureaus

- Globale planning

Aankondiging/ Start selectiefase	Week 2 2023
Start inschrijvingsfase	Medio maart 2023
Inschrijven	Medio mei 2023
Gunningsbeslissing	Medio juni 2023

- Beoogd aantal te contracteren partijen
 - 1 Bouwmanagementbureau
 - 3 Aannemers/ingenieursbureaus

Aanbestedingen



Kerncompetenties (selectiefase)

► Bouwmanagementbureau

- Ervaring met integraal bouwmanagement van een groot project of programma
- Bouwkostendeskundigheid (SSK-ramingen, calculaties, indexeringsregelingen)
- Ervaring in omgang met bewoners op grote schaal

► Aannemers/ingenieursbureaus

- Ervaring met grootschalige programma of groot complex project
- Ervaring met constructieherstel van woningen/gebouwen
- Ervaring met bewonersbegeleiding op grote schaal

► Voornemen: na selectiefase door naar inschrijvingsfase met

- Maximaal 5 bouwmanagementbureaus
- Maximaal 6 aannemers/ingenieursbureaus

Aanbestedingen



EMVI criteria; Kwaliteit

► Bouwmanagementbureau

1. Aanpak wijze van groei van fase 0 naar volwassenheidsfase 2
2. Aanpak borging doelmatigheid in het kader van balans overhead/proceskosten versus bouwkosten
3. Aanpak coördinatie, rapportage, stimuleren lerend vermogen → samen verbeteren
4. Samenwerkingsvaardigheid (door middel van een assessment)

► Aannemers/ingenieursbureaus

1. Aanpak wijze van groei van fase 0 naar volwassenheidsfase 2
2. Aanpak lerende organisatie en komen tot standaard maatregelen
3. Aanpak met betrekking tot gewenste adaptiviteit
4. Samenwerkingsvaardigheid (door middel van een assessment)

Aanbestedingen



EMVI criteria; Prijscomponent

- Tarieven en/of;
- Vast bedrag fase 0 (opstart/concretiseringsfase)
- AKW&R vast

THEMATAFELS



THEMATAFELS



- ▀ Vier thematafels met tafelvoorzitters en notulist
- ▀ Drie rondes van ieder ca 30 minuten
- ▀ Maximaal 10 gasten per tafel
- ▀ Rouleren

- ▀ Hoe werken de thema tafels:
 - Tafelvoorzitter introduceert thema vraagstukken
 - Visie van gasten op vraagstukken
 - Iedereen heeft een stem
 - 2^e en 3^e ronde bouwt door op resultaten voorgaande ronde(s)

THEMATAFELS



► Tafel I: het HOE en WIE

- 3-faseaanpak
- Mantelovereenkomst
- Betrokkenheid 'Kamer 1'
- Samenwerking IMG/BMB/Aannemer

Joost Merema & Rik Wielink

► Tafel II: het WAT

- Capaciteit (van de markt) vs opgave
- Standaardisatie?
- Ontwerp en uitvoering

Rene Garlich & Niels Smit

► Tafel III De Overeenkomsten

- Eisen vs vrijheid, scope – en risico(ver)deling
- Innovatie/ontwikkeling
- Leeropgave
- Social return

Gea Strootman & Annette Biesboer

► Tafel IV Aanbesteding

- Financieel/prijonzekerheid
- Kerncompetenties
- Aanbestedingsprocedure

Jil Ligterink & Ruud Maalderink

Koffiepauze

Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



Om 10.30 uur start de
eerste thematafelronde



coffee break

Plenaire afsluiting

Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



BEDANKT

Instituut
Mijnbouwschade
Groningen



► Voor uw aanwezigheid en waardevolle bijdrage aan deze marktconsultatie