12. Voorbeeld opgehaalde wensen, klachten en

# 

Fase 2: Organiseren vervolg en uitvraag maken

Pagina 16

De Ondergetekenden:

1. VvE, statutair gevestigd te YYYYY met adres ZZZZZZZZZ, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door UUUUUUUU   
     
   hierna te noemen: “

En

1. Platform31  
     
   en
2. Gemeente

en

1. Beheerder
2. hierna gezamenlijk als ieder afzonderlijk te noemen: “VvE/Platform31/Gemeente/Beheerder”   
   allen hierna gezamenlijk ook te noemen: “Partijen”,

In aanmerking nemende dat

* Voor VvE MM is in de Verkenningsfase de technische, financiële, juridische, organisatorische haalbaarheid van een ingrijpende renovatie naar NoM/NoM ready in kaart gebracht.
* Hieruit is gebleken dat er technische en financiële mogelijkheden zijn om het gebouw ingrijpend in stappen (NoM-Ready) of in een keer naar NoM te renoveren.
* Er draagvlak en enthousiasme is onder alle leden om dit traject in te gaan. Dit duidelijk is geworden bij de bewonersbijeenkomst waarin de bewoners geïnformeerd zijn en hun wensen genoteerd zijn. En de VvE middels een ALV besluit met een meerderheid ingestemd heeft met het vervolgtraject.
* Er binnen de VvE een actieve commissie is geformeerd die zich namens de VvE zal inzetten om dit traject te doorlopen.
* De VvE nu begeleid zal worden bij het traject van het opstellen van een innovatieve professionele uitvraag naar een NoM/NoM-Ready aanbieding.
* Meerdere partijen samenwerken in een experimenteel traject, wat extra inzet en flexibiliteit vergt. Partijen beseffen zich dat een experimenteel traject onzekerheden met zich meebrengt.
* Er behoefte is om de kaders en rollen waarbinnen partijen zich binnen de samenwerking zullen inspannen vast te leggen met het doel het traject zo soepel mogelijk te laten verkopen.

Komen partijen het volgende overeen:

1. Doel van de samenwerking

Het doel van de samenwerking is

1. Het mogelijk maken dat de Vve komt tot een passende uitvraag en, indien haalbaar en gewenst, een opdracht verstrekking voor een NoM (ready) aanbieding voor de VvE die past bij de wensen van bewoners, voldoet aan de eisen zoals gesteld aan NoM-Ready (zie Bijlage) en financieel haalbaar is voor de VvE.
2. Voor de gemeente en platform31 is het doel kennisverwerving: het ontwikkelen van tools en middelen om vervolgprocessen te versnellen en vereenvoudigen. De ervaringen die opgedaan worden/lessen die geleerd worden tijdens dit traject transparant te delen met andere partijen die zich zullen inzetten voor de opschaling van de NoM (ready) propositie.

Om deze doelen te bereiken is een Intensieve samenwerking door bovengenoemde partijen noodzakelijk.

De taken(rollen) zijn als volgt verdeeld

1. Inhoud en wijze van de samenwerking

**2.1 De VvE**

Wordt vertegenwoordigd door een aantal actieve leden van de VvE die namens, en in samenspraak met, alle leden het project actief zullen trekken. Veelal zal deze actieve commissie bestaan uit het bestuur maar soms is er sprake van een commissie duurzaamheid die in nauwe samenwerking met het bestuur opereert. Deze vertegenwoordiging

* draagt gedurende het traject de verantwoordelijkheid voor een juridisch correcte besluitvorming conform de geldende splitsingsakte en modelreglement
* laat zich adviseren door de procesbegeleider, maar is altijd leidend in het traject.

Voor de periode dat dit traject loopt (ong. 12 mnd. Rekening houdend met vakantieperioden) draagt de VvE er zorg voor dat deze actieve commissie beschermd is middels

* een bestuursaansprakelijkheidsverzekering en
* rechtsbijstandsverzekering.
* ongevallen verzekering voor vrijwilligers

Deze vertegenwoordiging of andere leden van de VvE vertegenwoordigen ook een ambassadeursfunctie voor de NoM (ready) propositie. D.w.z.:

* het delen van hun ervaringen middels presentaties (3) op door het landelijke team aangewezen activiteiten.
* Het delen van hun ervaringen met verschillende vormen van publiciteit ten bate van het project. Dit gebeurt in overleg met alle samenwerkende partners en na instemming van de bewoners van de VvE

De uitkomsten van onderzoeken gedaan tijdens dit traject zullen openbaar en transparant zijn. Dit alleen nadat de gegevens indien ze privacy gevoelig zijn voor de VvE, eerst geanonimiseerd zijn en de VvE hiervan op de hoogte is gebracht.

**2.2 De procesbegeleider**

* Leidt het proces, schakelt op tijd experts in (op technisch, juridisch en financieel gebied) en adviseert de VvE in het creëren van de nodige draagkracht om te komen tot een professionele en innovatieve uitvraag naar de markt;
* Creëert draagvlak onder de bewoners voor deze aanpak in het proces naar een gedragen besluitvorming.
* Zorgt dat NoM/NoM-Ready scenario’s ontwikkeld worden waar bewoners zich in kunnen vinden.
* Organiseert het uitvraagproces en selecteert hiervoor passende aanbieders op grond van vooraf in samenspraak opgestelde criteria
* Organiseert en leidt de afstemming met externe relevante partijen (w.o. de gemeente) om te komen tot een passende uitvraag.
* Ontwerpt en organiseert een selectieprocedure waarbij alle bewoners een stem kunnen uitbrengen op basis van een inhoudelijke beoordeling.
* Organiseert en regisseert de zoektocht naar passende financiering voor de VvE.
* Coördineert en organiseert passende publiciteit voor het traject.
* Ziet vanuit haar zorgplicht voor de bewoners er op toe dat de besluitvorming en selectie voor alle bewoners transparant en met schriftelijk onderbouwing plaatsvindt met de daar bijpassende procedures en inachtneming van de nodige zorgvuldigheid. Zodanig dat bij een eventueel kort geding aan de rechter aantoonbaar gemaakt kan worden dat aan alle procedures met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is voldaan en alle bewoners tijdig en volledig geïnformeerd zijn
* Draagt er zorg voor dat de ervaringen en lessen die worden opgedaan in deze pilot t.b.v. de propositie NoM (ready) VvE’s transparant en actief wordt gedeeld t.b.v. de opschaling. Een deel van de werkzaamheden van de procesbegeleider zal hierop gericht zijn.

**2.3 De gemeente**

* Wijst een contactpersoon aan voor het traject die verantwoordelijk is voor het creëren van draagvlak bij alle relevante afdelingen (o.a. welstand, vergunningen, ruimtelijke ordening etc.) binnen de gemeente voor het traject.
* Onderzoekt de mogelijkheden binnen de gemeente voor het mede-organiseren dan wel mogelijk maken van passende financiering voor het traject en evt. vervolgprojecten  
  1. **De beheerder**
* Is actief betrokken en levert tijdig en proactief benodigde gegevens voor het traject aan
* Ziet toe op een correcte juridische besluitvorming binnen de VvE
* Maakt in samenspraak met de procesbegeleider en de VvE afspraken met de VvE over evt. ten behoeve van het traject te leveren diensten (technisch, financieel, juridisch, aantal ALV’s etc.) die niet in het lopende contract met de VvE zijn geregeld.

Toelichting: contracten tussen VvE’s en Beheerders zijn verschillend. Mogelijk worden er meer diensten/werkzaamheden gevraagd van de beheerder dan in het bestaande contract zijn voorzien. Voorbeeld: er zullen meer ALV’s nodig zijn. Soms kan het zinvol zijn dat de beheerder aanwezig is bij een aantal van de overleggen. Soms zal de beheerder extra tijd nodig hebben om gegevens te achterhalen. Soms zal de beheerder een extra rol vervullen. Het is zinvol om deze extra opdrachten tijdig in kaart te brengen, en de VvE een extra opdracht te laten verstrekken aan de beheerder.

1. **Organisatie traject**
   1. Partijen benoemen voor dit traject een projectteam bestaande uit een vertegenwoordiging van partijen en eventueel nader te benoemen externen. De procesbegeleider treedt in deze op als projectleider.
   2. Basis van het traject zijn de overleggen tussen de actieve commissie van de VvE en de procesbegeleider. Op basis van deze overleggen zal de procesbegeleider passende deskundigen betrekken in het traject maar altijd met instemming van de commissie.
   3. De deskundigen opereren in opdracht van de procesbegeleider en alle bevindingen worden teruggekoppeld naar de actieve commissie van de VvE. Ook samenwerking met de beheerder en de gemeente worden vanuit dit overleg geïnitieerd.
2. **Inzet, Vergoedingen & Kosten**

4.1 De inzet van de VvE is afhankelijk van de fase van het traject en begroot op (gemiddeld) XXX uur per week gedurende YYY weken. Deze uren worden niet vergoed door Platform31

4.2 De inzet van de Platform31 is afhankelijk van de fase en begroot op (gemiddeld) 1 dag per week gedurende 32 weken voor de procesbegeleider en 1 dag per week gedurende 12 weken voor de (technische) conceptontwikkeling. De gemeente is opdrachtgever voor de begeleiding van de VvE door Platform31. Platform31 factureert het hiervoor overeengekomen bedrag aan de gemeente.

4.3 De inzet van de Gemeente is afhankelijk van de fase en begroot op (gemiddeld) XXXX dag per week gedurende YYYY weken.Deze inzet wordt niet vergoed door Platform31

4.4 De inzet van de Beheerder is afhankelijk van de fase en begroot op (gemiddeld) 2 uur per week gedurende 24 weken. De beheerder factureert aan de VvE voor de evt. extra uren (passend bij de vooraf in samenspraak met de procesbegeleider en VvE gemaakte afspraken hierover (zie 2.4). De VvE ontvangt hiervoor een tegemoetkoming van Platform 31 indien dat onderdeel is van de opdracht vanuit de gemeente.

4.5. De inzet van GGGGGGG is afhankelijk van de fase en begroot op (gemiddeld) XXXX dag  
per week gedurende YYYY weken. GGGGG factureert het hiervoor overeengekomen bedrag aan de HHHHHH

**Kaders**

De gemeente (en provincie) betalen de adviezen en begeleiding van de VvE door Platform31. De gemeente betaalt, indien vooraf afgesproken voor een deel de extra kosten die de VvE moet maken voor de ondersteuning van een professionele beheerder.

De structuur is daarbij als volgt:

* De gemeente is opdrachtgever van Platform31 voor de begeleiding van de VvE
* De VvE geeft opdracht aan de beheerder voor de noodzakelijke (extra) activiteiten die nodig zijn voor dit traject.
* Platform31 factureert het hele bedrag aan de gemeente (ander opdrachtgever)
* De VvE factureert in delen (passende bij de 3 fases in het uitvraagtraject \*\*) aan Platform 31
* De beheerder factureert aan de VvE voor de extra uren (passend bij de vooraf door de VvE goedgekeurde offerte)

1. **Informatie**

Partijen zullen elkaar tijdig en zo veel als redelijkerwijs mogelijk informeren ten aanzien van alle aspecten die van belang kunnen zijn voor de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst.

**Bijlage A: definitie NoM-Ready**

Een propositie voor een gebouwingreep met een pakket van maatregelen c.q. een PMC kan worden aangemerkt als Nom-Ready indien:

1. **zowel de ingreep zelf als de vervolgingrepen**, waarmee de woning volledig Nul-op-de-Meter gemaakt kan worden op een later tijdstip, **leiden tot gegarandeerde functionele prestatieverbeteringen** ten aanzien van energie, binnenmilieu, bouwfysica, wooncomfort en onderhoud én
2. een **overdraagbaar plan van aanpak**, waarmee de **complete Nul-op-de-Meter** gebouweigenschappen (als gedefinieerd binnen het NoM**-keur**) in de toekomst gerealiseerd kunnen worden zonder desinvesteringen, bouwkundige en bouwfysische risico’s, en andere beperkingen in het wooncomfort bij gemiddeld gebruik van de woning, onderdeel uitmaakt van de propositie én
3. **inzichtelijk** wordt gemaakt aan de afnemer wat de **impact is van de ingreep op (verandering in) woonlasten** voor zover gekoppeld aan energiekosten, installatie-onderhoudskosten, financieringskosten (b.v. aflossing en rente), vervangingskosten en einde-levensduur-kosten (denk aan sloop/afvoer).
4. De eerste ingreep leidt tot een beperking van de ruimte warmtevraag van max. 30 kWh per m2

**Dit tezamen maakt het huis een NoM-Ready-huis™**

Communicatieve beschrijving

NOM-Ready houdt in dat de woning direct verbeterd wordt en verantwoord voorbereid is op een **volledig energieneutraal** functioneren m.b.v. latere ingrepen. Een plan van aanpak voor de latere ingrepen, inclusief inzicht in de kosten van de (energie)maatregelen, de bijbehorende onderhoudslasten en het toekomstige energieverbruik, maakt onderdeel uit van de NOM-Ready propositie.