

To: Forward JanKleine[5.1.2e@pau.nl]; Jan Kleine[Jan.Kleine@ groningen.nl]  
From: 5.1.2e  
Sent: Wed 6/10/2015 1:11:10 PM  
Subject: FW: Terugkoppeling overleg Groningen over versterking en verduurzaming

Hoi Jan,

Hierbij een onderhands (alleen voor jou, niet verder verspreiden svp) terugkoppeling intern BZK van het gesprek gisteren met EZ. Hans van der Vlist was er niet bij.

Ik neem aan dat er nog een officieel verslag komt maar dan weet je dit.

Gr 5.1.2e

### Terugkoppeling

Er bestaat breed draagvlak voor versterking in combinatie met NoM. Met een relatief beperkt financieel te dichten gat kan NoM icm versterking worden uitgevoerd. Dit is veel goedkoper dan een "losse NoM". Daarbij geldt dat de kosten van NoM zullen dalen door een industriële aanpak (tot wel 30%) en dat vanaf 2020 NoM de wettelijke maat wordt.

In het kader van de pilot 1.500 wordt uitgegaan van € 116.000 per woning (versterken in combinatie met NoM)

De volgende dekkingsmogelijkheden zijn benoemd:

- Geen/ gedeeltelijke BTW bij NAM als opdrachtgever:	€ 10.000
- Inzet van de EPV na accordering Tweede Kamer:	€ 15.000
- Inzet subsidies (STEP en Waardevermeerdering):	€ 7.000
- Inzet reserveringen onderhoud corporaties:	€ 7.500
<b>Totaal:</b>	<b>€ 39.500</b>

Genoemde dekkingsmogelijkheden worden in mindering gebracht op het deel dat corporaties betalen: € 58.000 (= 50% van € 116.000). Daarmee resteert een te financieel gat van €18.500 (€58.000 – € 39.500).

De NAM heeft de bereidheid getoond een tekort van € 18.500 per woning te willen financieren onder de voorwaarde dat de corporaties de 'bijkomende kosten' betalen (oa verhuiskosten, tijdelijke huisvesting etc). Deze kosten worden zo snel mogelijk in beeld gebracht. Sommige van deze kosten zijn goed beïnvloedbaar door corporaties (en daarmee laag te houden) andere liggen vast ( vb leges). Ook een aantal dekkingsmogelijkheden wordt nog nader bezien, in het bijzonder de BTW-afracht.

Op basis van deze 'deal' wordt de precieze verdeling van de kosten ad € 116.000 tussen de NAM en de corporaties gemaakt. De lagere kosten door industrialisatie zullen terugvloeien naar beide partijen. Dit naar verhouding van de verdeelsleutel die er uiteindelijk uitrolt.

Alle partijen hebben aangegeven dat de pilot niet mag klappen op "de laatste € 5000". BZK beziet de mogelijkheid om hieraan ook een bijdrage te kunnen leveren. Dit op verzoek 5.1.2e na afloop van het overleg.

Bij deze pilot speelt ook het aspect van voorfinanciering: de dekkingsmogelijkheden zijn immers niet in één keer beschikbaar. Daarvoor kan onder andere de FEH worden benut. Ook onderling lenen en via WSW is een optie. Corporaties hebben gevraagd uit te zoeken in hoeverre de FEH het WSW plafond beïnvloedt. Zij willen dat dit plafond niet wordt benadeeld.

Over circa 2 weken vindt het afrondende overleg plaats (naar verwachting in Groningen).

Tot slot: de NAM en de corporaties is door 5.1.2e diplomatiek te verstaan gegeven dat indien partijen er niet uitkomen de zwarte Piet bij hen komt te liggen.

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages. .