

Koopinstrument

Vooraf

In het meerjarenprogramma is over het instrument koop het volgende opgenomen. “Uitgangspunt van het flankerende beleid rondom de schade en de versterkingsopgave is woningeigenaren te ondersteunen in de versterking van hun woning. In de uitwerking van dit beleid dienen zich echter een aantal specifieke doelgroepen aan, waarvoor het beschikbare instrumentarium waarschijnlijk geen passende oplossing beschikbaar heeft. De onderzoekers van OTB zeggen daarover:

“Wij adviseren daarom om de specifieke groep mensen die zich in deze situatie bevindt ook de mogelijkheid te geven om van een opkoopregeling gebruik te maken. Dit geeft eigenaren van woningen meer zekerheid en kan daarmee leiden tot een afname van de negatieve psychosociale effecten van de aardbevingen.”

Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de effecten op de woningmarkt en de leefbaarheid in het gebied bijvoorbeeld als gevolg van krimp.”

In het meerjarenprogramma zijn 3 vormen van koop benoemd:

- Vastgoedgerichte koop gekoppeld aan de versterkingsopgave
- Koop bij schrijnende situaties via de Commissie Bijzondere Situaties
- Ondersteuning bij moeizame verkoop

In het meerjarenprogramma is over moeizame verkoop het volgende opgenomen.

“Ondersteuning bij moeizame verkoop

NCG constateert dat er een groep bewoners bestaat die het door de overlast van aardbevingen in combinatie met een moeizaam functionerende woningmarkt niet lukt hun woning te verkopen. Bewoners geven aan het gevoel te hebben “gevangen te zitten in hun eigen huis” en daarin geen uitweg te zien. Bewoners blijven primair zelf verantwoordelijk voor het woningbezit en de verkoop. Door de aardbevingen kan het echter zijn dat extra ondersteuning nodig is om het verkoopproces soepeler te laten verlopen. Deels zijn daarvoor al instrumenten beschikbaar, zoals de waardedalingsregeling. De NCG zal de komende periode onderzoeken welke mogelijkheden kunnen worden ontwikkeld, om deze bewoners extra ondersteuning te bieden in het verkoopproces, waarbij opkoop in het uiterste geval een alternatief kan zijn. Over deze extra ondersteuningsmogelijkheden zal de NCG in het voorjaar van 2016 de regio nader informeren.”

Voorstel voor invulling

Voorstel is te starten met een pilot en deze aan te kondigen op 1 april. De informatie over de pilot koopinstrument zal dan op de site van de NCG staan. Het loket voor aanmeldingen zal open gaan op 1 mei en sluit op 1 juni. Selectie van de 50 woningen zal plaatsvinden in de maand juni waarna met de taxatie gestart wordt op 1 juli.

De insteek is een pilot om te ervaren waar bij het opkopen van woningen tegenaan gelopen wordt en welke effecten er zijn op de leefbaarheid in het gebied en de ontwikkeling van de woningmarkt. Aan deze pilot zal daarom gekoppeld zijn een vervolg van het CBS onderzoek naar de statistische woningmarktontwikkelingen in het Groningenveld (prijsontwikkeling, verkooptijd, verhuisketens en leefbaarheid) en het OTB onderzoek naar de bewonersbeleving in het aardbevingsgebied. Specifiek voor de waarde van de woningen geldt dat uitgegaan wordt van de marktwaarde op dit moment. Voor het leereffect van de regeling wordt daarbij per woning de WOZ waarde van 2011 en 2016 genomen en de

waardedalingen van de NAM. Zo ontstaat een database met 50 casussen waaruit duidelijk wordt hoe deze bedragen zich tot elkaar verhouden.

Afbakening

De pilot is in eerste instantie gericht op het 0,2 PGA gebied vanwege de specifieke aardbevingsproblematiek. In een eerste tranche is de inzet om 50 woningen op te kopen.

- Het gaat om woningen van eigenaar-bewoners (dus geen bedrijfsgebouwen of vakantiewoningen).
- De woning moet aantoonbaar al (een jaar) te koop hebben gestaan.

Afwegingskader

Omdat er waarschijnlijk meer aanmeldingen zijn dan dat er woningen gekocht kunnen worden zal er een afwegingskader moeten komen om te adviseren wie voor opkoop in aanmerking komt. Hierbij zal gekeken worden naar sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke factoren. Uiteindelijk ligt de discretionaire bevoegdheid bij de NCG. Tijdens het bespreken van de regelingen is door een deel van de betrokkenen aangegeven dat er een voorkeur is voor uitbreiding van de commissie CBS met de pilot en een ander deel voorkeur heeft voor een gewogen loting op basis van het aantal maanden dat de woning te koop staat.

Uitgangspunten

De aankoop zal zijn tegen 95% van de taxatieprijs. Is een bewoner het niet eens met de taxatie komt er een 2e taxatie en eventueel een derde om het gemiddelde te bepalen (gelijk aan de Moerdijkregeling). Om het beschikbare budget zo goed mogelijk en gelijkwaardig in te vullen is het voorstel dat 2/3 van het beschikbare budget gebruikt zal worden voor woningen tot €200.000 (2/3 van de woningen in het gebied hebben een waarde tot €200.000). En 1/3 van het budget is daarmee voor woningen boven de €200.000. Daarbij zal voor de aankoop van die woningen een glijdende schaal gehanteerd worden voor het te hanteren percentage van de taxatieprijs. Dus een woning van €400.000 wordt dan voor 90% van de taxatieprijs gekocht en zo verder. Dit omdat onverkoopbaarheid van dure woningen ook een krimp probleem is. Op dit moment zijn de signalen ook dat woningen onder de €200.000 beter verkopen dan die daarboven.

Verder zal bij de afweging tot opkoop ook gekeken worden of de woning schade heeft en de bewoner hiervoor een vergoeding heeft gekregen maar zijn woning hiervan niet heeft opgeknapt. Wanneer dit het geval is wordt dit van de taxatieprijs afgetrokken en zal dit ook mee worden genomen in het afwegingskader.

Tenslotte geldt dat wanneer iemand zich meldt voor het opkoopinstrument dit serieus is. Haakt de bewoner af omdat hij toch niet wil verkopen dan moet hij de taxatiekosten zelf betalen. Bij de Moerdijk regeling geldt dat dat wanneer een bewoner na het aanmelden voor verkoop van de woning alsnog besluit niet deel te nemen aan de regeling, er een 'boete' wordt opgelegd van vijf jaar uitsluiting van de Moerdijkregeling. De verwachting is dat nu een deel zegt wel te willen verkopen maar het in werkelijkheid niet doet.

De waardedalingenregeling loopt gelijk op met het koopinstrument. Wanneer een aanvraag voor het koopinstrument akkoord is wordt de woning getaxeerd en wordt in dezelfde taxatie gelijktijdig de waardedaling vastgesteld. In de koopregeling wordt de woning tegen 95% van de taxatieprijs aangekocht, de waardedaling komt daarnaast. Een voorbeeld; de woning wordt getaxeerd op 100, dan is de aankoop 95. De waardedaling wordt op 97 bepaald. Dan krijgt de verkoper 95 + 2.

In beide lijnen is de wens tot onafhankelijke taxatie nadrukkelijk onderstreept. De taxatie wordt als volgt ingevuld.

- De woning van de bewoner wordt getaxeerd op marktwaarde door een onafhankelijke, door de NCG/organisatie aangewezen taxateur. Dit is dan de huidige marktwaarde en is in systematiek gelijk aan hoe NAM woningen in opdracht van de commissie CBS koopt.
- Is de bewoner niet tevreden met de uitkomst, dan kan hij verzoeken om een tweede taxatie door een andere taxateur. De bewoner dient zich dan bereid te verklaren om de kosten van deze taxatie te voldoen indien deze taxateur de waarde van de Woning minder dan 2,5% hoger of lager vaststelt dan de eerste taxateur. Indien de taxateur de waarde 2,5% of meer hoger of lager vaststelt dan de eerste taxateur, zal het woonbedrijf de kosten van de taxatie betalen.
- Indien de tweede taxateur de waarde meer dan 10% hoger of lager heeft vastgesteld dan de eerste taxateur, zal het woonbedrijf een op eerste verzoek door de bewoner (derde) taxateur opdracht geven om voor rekening van het woonbedrijf de eerder uitgevoerde taxaties opnieuw te beoordelen en op basis daarvan het taxatiebedrag te bepalen.
- De waardedalingsregeling loopt gelijk op met het koopinstrument waardoor de taxatie voor het koopinstrument ook de taxatie is voor de waardedalingsregeling.

Vergelijking opzet van de pilot koopinstrument met de Moerdijkregeling.

In Moerdijk worden jaarlijks 25 woningen gekocht (op een totaal bezit van 361 particuliere koopwoningen). Er zijn geen voorwaarden dat de woning al te koop moet staan. Woningen worden opgekocht tegen 95% van de waarde in 2013. Het voorstel is om voor Groningen een koopinstrument in te richten met als voorwaarden dat de woning minimaal een jaar te koop heeft gestaan, met het beschikbare budget kunnen gemiddeld zo'n 50 woningen gekocht worden. Omdat er veel meer woningen in het gebied staan wordt een afwegingskader ontwikkeld om te bepalen wie voor de opkoop in aanmerking komt. Dit afwegingskader is gebaseerd op sociaal-economische en/of sociaal-maatschappelijke factoren met een discretionaire bevoegdheid voor het uiteindelijke besluit de woning te kopen. Gelijk aan Moerdijk maakt het koopinstrument in Groningen deel uit van een groter pakket van maatregelen. Gelijk aan Moerdijk is het voorstel in Groningen dat na de koopovereenkomst nog 6 maanden duurt tot de daadwerkelijke levering. Met de koopovereenkomst is de druk voor de eigenaar-bewoner van de onverkoopbaarheid er af en heeft deze nog 6 maanden om de woning regulier op de markt te verkopen. En gelijk aan Moerdijk is aanmelding voor het koopinstrument serieus, haakt de bewoner in het proces af dan moet deze de taxatiekosten betalen. In Moerdijk worden deze mensen zelfs 5 jaar uitgesloten voor de koopregeling.

Organisatie

Voor de uitvoering van het opkoopinstrument zal een organisatie worden opgericht dat als taak heeft om woningen op te kopen, te beheren, te verhuren en te verkopen. Uitgangspunt is om de opgekochte woningen zo efficiënt mogelijk te benutten, om daarmee ook (tijdelijke) leegstand tegen te gaan. Zo kunnen de woningen als wisselwoningen worden ingezet tijdens de versterkingsopgave.