

Maatschappelijke en Bestuurlijk stuurgroep Agendapunt XXX

Stand van zaken instrumenten NCG d.d. 16 maart 2016

In deze notitie wordt de stand van zaken van de ontwikkeling van de instrumenten van de Nationaal Coördinator Groningen uit het Meerjarenprogramma geschetst.

1. Schade
2. Fonds achterstallig onderhoud
3. Opkoopinstrument
4. Nieuwbouwregeling
5. Waardevermeerderingsregeling
6. Waardeverminderingregeling

1. Schade

In de werksessie van 18 februari is schadeafhandeling aan de orde geweest en zijn er 3 dilemma's besproken: Ingangsdatum en afbakening arbitrage, Herziening van het schadeprotocol, en de rol van de Arbitrer bij complexe schadegevallen. De input uit deze werksessie is verwerkt in een notitie ten behoeve van de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroepen van respectievelijk 3 en 7 maart, waarin een aantal voorstellen zijn opgenomen. In de stuurgroepen is met name aandacht gevraagd voor de capaciteit van de Arbiters Aardbevingsschade. In deze follow-up wordt nader ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de Arbitrer en de herziening van het schadeprotocol.

Arbiters Aardbevingsschade:

Op 8 maart zijn de samenwerkingsafspraken tussen de NCG, het ministerie van Economische Zaken en NAM getekend. Deze afspraken worden nader toegelicht tijdens de stuurgroepen van 23 en 24 maart en omvatten onder andere de werkafspraken schade en het reglement van de Arbiters Aardbevingsschade. Deze afspraken waren nodig om tot de formele instelling van de Arbiters over te kunnen gaan. De procedure richting Ministerraad hiertoe is inmiddels gestart. De Arbiters worden per 1 mei ingesteld. Op dit moment zijn er 5 oud-rechters die hebben toegezegd als Arbitrer Aardbevingsschade te willen optreden. Met betrekking tot de ondersteuning is de stand van zaken als volgt: de eerste juridisch ondersteuner is gevonden, de vacature voor administratief medewerker staat open en de vacature-openstelling voor 2 aanvullende juridisch ondersteuners is gestart. In de werksessies van 18 februari is aangegeven dat er voorkeur bestaat om de voorgestelde afbakening (alle meldingen vanaf 1 januari 2016) te verruimen. Hierop heeft de NCG in de stuurgroepen van februari aangegeven de Arbitrer Aardbevingsschade ook te laten gelden voor complexe gevallen. Op het moment dat het schadeprotocol is herzien, komen schademeldingen in de procedure waar de Arbitrer Aardbevingsschade formeel onderdeel van is. De doorlooptijd van deze eerste gevallen leidt ertoe dat deze rond begin september bij de Arbiters terecht komen. De tussenliggende periode wordt benut om, afgestemd op de capaciteit van de Arbiters, casussen die op of na 1 januari zijn gemeld bij het CVW en complexe casussen voor te kunnen leggen.

Herziening van het schadeprotocol:

De afspraken met betrekking tot de Arbitrer Aardbevingsschade moeten ook worden verwerkt in het schadeprotocol, waarvan NAM eigenaar is en dat hiertoe herzien moet worden. Deze herziening is in volle gang en de eerste stap hiervan wordt afgerond op 1 mei, zodat op het moment dat de Arbiters van start gaan, het schadeprotocol hierop is ingericht. Er wordt gewerkt met een groslijst aan wijzigingen, waarbij het streven is om de nog niet doorgevoerde wijzigingen uit het Lysias-onderzoek en het APE-klanttevredenheidsonderzoek en de wijzigingen ten behoeve van de Arbitrer mee te nemen en daarnaast een aantal verbeterlagen ('laaghangend fruit') ten behoeve van verbetering van de kwaliteit van de experts, de standaardisering van afhandeling van schademeldingen en de verhoging van het percentage mensen dat kiest voor herstel in plaats van uitbetaling. In deze slag wordt, cf. het

MJP ook meegenomen: de nieuwe aanpak voor funderingsschade, de reikwijdte van de contra-expertise en de afspraak dat bewoners recht hebben op inzage in de expertiserapporten die voor hun woning opgemaakt zijn. Afstemming met de regio wordt gezocht in (aanloop naar) de stuurgroepen van april.

Input werksessie 15 maart

1. Indien capaciteit van Arbiters het toelaat komt dan ook langlopende schadegevallen van voor 1 januari 2016 voorleggen.
2. Verzoek om stuurgroepen periodiek te informeren over aantallen schadeafhandeling CVW, NAM en NCG.

2. Fonds achterstallig onderhoud

Tijdens de werksessies van 18 februari en 15 maart jl. werd duidelijk dat de maatschappelijke stuurgroep een fundamenteel ander uitgangspunt heeft over de verantwoordelijkheid van NAM en van de bewoner ten aanzien van het herstel van achterstallig onderhoud. Het is niet opportuun om pas verder te gaan met het garantiefonds als deze principiële discussie is beslecht.

Ook de exacte definitie van hetgeen onder achterstallig onderhoud valt, roept nog de nodige vragen op. Andere gezichtspunten die zijn in gebracht richten zich meer op de verdere uitwerking van het instrument. Zo is de vraag gesteld om hoeveel cases het nu gaat en is er meer duidelijkheid over mogelijke concrete situaties gewenst. Een integrale aanpak van versterking en herstel en achterstallig onderhoud in een keer is ook een duidelijke behoefte. De redelijkheid en billijkheid maken steeds een case by case afweging nodig. Aan de keukentafel kan in het gesprek met de bewoner gezamenlijk de conclusie zijn dat er een financieel gat overbrugd moet worden dat voor de bewoner zelf is. Hierbij kan dit instrument dan een deel van de oplossing bieden en als het ware de laatste stap naar een oplossing mogelijk maken. Het is van groot belang het fonds communicatief goed uit te leggen en zichtbaar te maken dat het onderdeel is van een breder pakket van instrumenten

Het garantiefonds ondersteunt als extra instrument de gebiedsgerichte aanpak en draagt bij aan het oplossen van complexe schadegevallen. De voordelen van het garantiefonds zijn:

1. lage financieringskosten (waarschijnlijk 1%)
2. als het inkomen te laag is tijdelijk aflossingsvrij
3. Meerkosten voor rekening van NAM
4. Kostenvoordeel van combinatie met schade en/of versterking voor bewoner

Na finale advisering van stuurgroepen aan NCG over de start van een pilot kan een overeenkomst tussen NAM en SVN en een subsidie van de overheden aan SVN worden opgesteld, waarmee de middelen beschikbaar gesteld kunnen worden. Parallel hieraan moet de praktische uitwerking plaatsvinden van het stappenplan waarmee bepaald kan worden of een bewoner in aanmerking komt voor dergelijke financiering. Als dit beschikbaar is, kan er in de keukentafelgesprekken daadwerkelijk gebruik van worden gemaakt.

3. Opkoopinstrument

Het voorstel is om te starten met een pilot opkoopinstrument gericht op zo'n 50 woningen (voor een totaal budget van €10 miljoen). 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. Dit betreft inhoudelijk vragen als welke woningen worden aangemeld voor het opkoopinstrument. Specifiek welk typewoningen, welke prijsklassen, welke gebieden. Organisatorisch zijn de ervaringen binnen de pilot gericht op de vragen met betrekking tot de taxatie, vorm van de opkoop/beheerorganisatie en de rol van de woningcorporaties. Deze punten zullen worden meegenomen in de monitoring en evaluatie van de pilot. Aan het eind van de pilot zal

de evaluatie daarbij gericht zijn op het effect op de woningmarkt (prijzontwikkeling, verkooptijd, verhuisketens en leefbaarheid) waarbij de taxatieprijs, WOZ-waarde en waardeverminderingregeling wordt meegenomen. De evaluatie zal worden uitgevoerd door het CBS en OTB.

De NAM is verantwoordelijk voor de financiering van het opkoopinstrument. Daarbij geeft de NAM aan dat zij de financiering doen en dat uitvoering ingevuld wordt via de overheid. De insteek is om dit via een apart op te richten entiteit (stichting, cv of bv) in te vullen. 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. Verhuurd of doorverkoop behoort ook tot de mogelijkheid. Dit zou daarbij ook kunnen aan de bewoners van die woning. De NAM wil naast de financiering geen verdere bemoeienis met de opkoop en taxatie. Het zal daarmee geen constructie gelijk aan het CVW worden. Doordat de uitvoering bij de overheid ligt is deze onafhankelijk, dit geldt daarmee dan ook voor de taxaties.

In de pilot opkoopinstrument wordt voorgesteld te werken met een taxatie op basis van marktwaarde omdat het om een pilot gaat van 50 woningen. De pilot is om te leren en te ervaren waar met een opkoopinstrument tegenaan gelopen wordt. Dit betekent daarmee ook ervaring in taxaties in relatie tot de WOZ-waarde. Er is gekozen voor een taxatie omdat de huidige marktwaarde het uitgangspunt is. Dit in tegenstelling tot Moerdijk waar de waarde van 2013 het uitgangspunt is. Met de NAM is afgesproken dat de taxatie voor de waardevermindering gelijk op loopt met het opkoopinstrument.

Samenvattend de invulling van de pilot koopinstrument.

- In eerste instantie gericht op het 0,2 PGA gebied
- Inzet eerste tranche om 50 woningen te kopen
- Woningen worden gekocht door een door de overheid opgerichte entiteit
- Het gaat om bestaande woningen van eigenaar-bewoners
- De woning moet aantoonbaar al een jaar te koop hebben gestaan
- Rangordebepaling naar familieomstandigheden, werk elders en wil kleiner wonen - maatwerk
- Discretionaire bevoegdheid voor de NCG
- Aankoop tegen 95% van de taxatieprijs
- Twee derde van het budget voor aankoop van woningen tot €200.000
- Betaalde schadevergoeding voor woningen wordt meegenomen in taxatie en afweging
- Aanmelden voor opkoop is ook echt de woning verkopen

Tijdens de tweede regelingen dag van 15 maart zijn de volgende elementen meegegeven

- Belangrijkste punt is de vraag of een pilot niet voor te veel negatieve effecten en verwachtingen zorgt als er geen vervolg gegeven wordt aan een opkoopinstrument. De omvang van 50 is te beperkt tov het gebied, mensen gaan preventief hun woning te koopzetten en andere marktverstoringen effecten. Men verwacht een enorme toeloop als het aantal plekken schaars is. Voor een deel is een generieke regeling belangrijker dan nu een pilot, het moet ruimhartiger.
- Als met een pilot gestart wordt dan zo snel mogelijk en daadwerkelijk de woningen kopen in dit kalenderjaar. Het schema wordt dan communicatie aankondiging 1 april, loket open en aanmelding 1 mei, loket dicht 1 juni, selecteren en start taxatie 50 woningen 1 juli.
- Beoordeling 50 woningen bij meer aanvragen. De ene groep heeft een voorkeur om dit over te laten aan een soort commissie CBS (dit is dan een soort vangnet), de andere groep wil een gewogen loting op basis van aantal te koop staande maanden van de woning en een onderscheid van woningen onder en boven de 200.000 euro . Men heeft geen voorkeur voor een rangordecriteria met een discretionaire bevoegdheid.
- Taxatie. Bij een deel van de deelnemers is er een voorkeur voor WOZ waarde van 2011 geïndexeerd naar 2016. Voorstel van de NCG is om een taxatie op basis van de huidige marktwaarde te doen gelijktijdig gekoppeld aan de waardedaling van de NAM. Dit om zo ook op dat aspect te kunnen leren. De WOZ-benadering kan in de evaluatie worden betrokken, zodat er tot een vergelijk kan worden gekomen.

4. Nieuwbouwregeling

Momenteel voert NAM de interim nieuwbouwregeling uit met een budgettaire raming van 50 miljoen euro voor de gemeente Groningen en 20 miljoen euro voor de regionale gemeenten voor technisch advies en financiële vergoedingen bij woningbouw, utiliteitsbouw en agrarische bouwwerken. Het doel van de regeling is om ervoor te zorgen dat nieuwbouwprojecten niet stil komen te liggen door een gepaste compensatie voor meerkosten te bieden en innovatieve werkwijzen te stimuleren zodat meerkosten gereduceerd kunnen worden. De NCG is van mening dat binnen het gehele gebied waar de NPR betrekking op heeft, aanspraak gemaakt moet kunnen worden op zowel technisch advies als een financiële vergoeding.

Vanuit de NCG wordt nader overleg gevoerd over transparantie en eenduidigheid, budget, beoordelingsproces en vormgeving van de regeling. In dit proces zal ook een afvaardiging van deze stuurgroep betrokken worden middels een werksessie. Beoogd wordt voor de zomer een voorstel te presenteren in deze stuurgroep.

5. Waardevermeerderingsregeling

Tijdens de stuurgroepen wordt een mondelinge toelichting gegeven over de stand van zaken van de waardevermeerderingsregeling.

6. Waardedalingsregeling

De huidige waardedalingsregeling is gericht op compensatie van de gerealiseerde waardedaling als gevolg van aardbevingen (in vergelijking met zelfde type woning in referentiegebieden) en sluit aan bij het moment van verkoop. De woning moet verkocht zijn om in aanmerking te komen. Grootste punt van kritiek is dat eigenaren/verkopers op het moment van verkoop geen zekerheid hebben over de compensatie die zij krijgen. Daarmee blijft verkoop en compensatie veelal uit.

De stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (WAG) en 12 woningcorporaties hebben in 2015 een rechtszaak tegen NAM aangespannen waarin zij een vergoeding eisen voor de waardedaling van hun onroerend goed vanwege de aardbevingen die ontstaan als gevolg van de gaswinning. De rechter heeft op 2 september 2015 uitspraak gedaan en aangegeven dat compensatie van de waardedaling direct uitgekeerd moet worden en niet pas na verkoop en levering van de woning, zoals NAM dat wil. In december 2015 is NAM in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de rechter en op 12 januari 2016 hebben de Stichting WAG en 12 woningbouwcorporaties gesteld bij het gerechtshof en heeft het hof aan NAM een termijn van acht weken gegeven om schriftelijk hun bezwaren tegen het vonnis van de rechtbank Assen d.d. 2 september 2015 kenbaar te maken. Daarna krijgen de Stichting WAG en de corporaties weer de tijd om daar op te reageren. De uitspraak van het hof wordt in 2017 verwacht. Zolang de hoger beroepsprocedure nog loopt is de huidige waardedalingsregeling van NAM onverminderd van kracht. Die is gericht op de compensatie van de lagere verkoopprijs van verkochte woningen als gevolg van aardbevingsrisico's in de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum. De waardedalingsregeling is een regeling van de NAM waar de NCG geen betrokkenheid mee heeft. Wel is al eerder door de NCG met NAM gesproken over een aanpak als beschreven in het aanvullend bestuursakkoord (gecontroleerd verkoopproces) en over een Moerdijkachtige garantie). Die gesprekken worden voortgezet. De taxatieprijs, WOZ-waarde en waardeverminderingregeling wordt meegenomen in de evaluatie van de pilot koopinstrument.