



Aan  
De Maatschappelijke en Bestuurlijke Stuurgroep

**Nationaal Coördinator  
Groningen**

**Behandeld door**  
[redacted] (10)(2e)

T [redacted] (10)(2e)  
[redacted]@nationaalcoordinatorgroningen.nl

# memo

Stand van zaken regelingen Q4

**Datum**  
17 januari 2017

**Kenmerk**  
NCG / 17010759

**Kopie aan**

**Bijlage(n)**

Dit memo beschrijft de stand van zaken rondom de verschillende regelingen.

## 1. Pilot koopinstrument

In juni 2016 zijn deels door de adviescommissie en deels door loting 55 gevallen geselecteerd die voor opkoop vanuit de proef met het koopinstrument in aanmerking komen. In de maanden daarna zijn de woningen vanuit de Stichting Proef Koopinstrument getaxeerd op marktwaarde en hebben de bewoners een aanbod gekregen voor de koop van hun woning. Gedurende de uitvoering zijn een aantal bewoners er in geslaagd om hun woning te verkopen buiten de proef om. Zij hebben inmiddels de regeling verlaten. Daarnaast hebben een paar bewoners de regeling verlaten omdat zij het aanbod onvoldoende vonden, bijvoorbeeld omdat zij achterbleven met een restschuld. Per 16 januari 2017 is de stand van zaken voor de 55 geselecteerden als volgt:

38 koopovereenkomsten zijn tweezijdig ondertekend	38
3 koopovereenkomsten zijn door verkoper ondertekend en moeten nog door de stichting proef koopinstrument getekend worden	41
4 lopende second-opinions	45
8 verlaten de regeling, waarvan 5 regulier zijn verkocht	53
1 dossier is in behandeling	54
1 geval wordt nader onderzocht op asbest	55
<b>Totaal</b>	<b>55</b>

Doordat een aantal mensen de regeling heeft verlaten is er ruimte binnen de 10 miljoen euro vrijgekomen. De adviescommissie proef koopinstrument heeft vervolgens besloten om dat budget te benutten om de eerstvolgende bewoners op de lotingslijst te laten deelnemen aan de proef, zodanig dat het budget van 10 miljoen euro weer maximaal wordt benut. Per 16 januari 2017 gaat dat om 4 bewoners. De betreffende bewoners hebben inmiddels bericht gekregen en in januari 2017 worden hun woningen getaxeerd. Zodra er weer budget vrijkomt wordt steeds gekeken of het mogelijk is om de eerstvolgende op de lotingslijst te selecteren.

De eerste woningen uit de proef zullen begin april 2017 worden opgekocht. Per woning zal bekeken worden of deze inzetbaar is als wisselwoning voor de versterkingsopgave. Als dat niet het geval is dan zal bekeken worden of het opportuun is om de woning te verkopen of te verhuren.

Professor Boelhouwer (TU Delft / OTB) is gevraagd om de evaluatie van de proef te verzorgen. In de evaluatie worden de 179 bewoners die zich hebben aangemeld uitgenodigd om een schriftelijke enquête in te vullen en worden interviews afgenomen met de verschillende stakeholders (NCG, de stichting proef koopinstrument, de adviescommissie en het bestuur van de NVM afdeling Groningen). De evaluatie zal in het eerste kwartaal van 2017 zijn afgerond.

## **2. Woonbedrijf**

Voor de stand van zaken inzake het woonbedrijf, zie bijlage 6 bij agendapunt 6.

## **3. Instrument ten behoeve van nieuwbouw**

In het Nationaal Bestuurlijk Overleg is een akkoord bereikt over de herijking van de nieuwbouwregeling. Deze kaders zijn weergegeven in het MJP (zie hoofdstuk 6), vastgesteld op 23 december 2016 in de MR en gelden per 1 januari 2017. Op basis van deze kaders zal de huidige regeling en werkwijze worden aangepast in het eerste kwartaal van 2017. Ook zullen afspraken worden gemaakt over de wijze voortgangrapportage. Deze voortgang zal terug te vinden zijn in de volgende kwartaalrapportage van de NCG.

## **4. Instrumentarium achterstallig onderhoud**

NCG en NAM hebben medio 2016 overeenstemming bereikt over de uitgangspunten van de pilot voor het fonds. Het betreft hier een pilot waarbij een betaalbaar financieringsinstrument voor eigenaar/bewoners beschikbaar komt. Dit kan worden ingezet door bewoners zelf (ondersteund door de NCG) nadat er overeenstemming is bereikt tussen NAM en bewoner over schadeherstel en achterstallig onderhoud en de bijbehorende kostenverdeling. De leningsvoorwaarden zijn bepaald en eerder voorgelegd aan partijen: op het NHG rentepercentage (10 jaar gemiddeld) wordt een korting van - 1,25 % gehanteerd. Ook is afgesproken om flexibel om te gaan met het aantal monumentale woningen die een plek kunnen krijgen in de pilot.

Om te komen tot uitvoering van de pilot zijn diverse juridische aandachtspunten gerezen, met de conclusie dat NCG de aanbestedingsregels moet volgen om de pilot te kunnen starten.

Op dit moment zijn er slechts theoretische voorbeeldcases bekend, maar zijn er geen concrete aanmeldingen die in de pilot een plek zou kunnen krijgen. Dit is op dit moment een groot struikelblok voor de aanbesteding. Bij een aanbesteding dient vooraf een volume bepaling te worden opgenomen; opdat marktpartijen een commerciële afweging kunnen maken en een offerte kunnen uitbrengen. Hierover vind op dit moment overleg plaats op welke wijze hier invulling aangegeven kan worden. Verwacht wordt dat in Q1 de aanbesteding formeel kan worden gestart.

Indien er in de tussenliggende periode concrete cases naar voren komen waarvoor inzet van dit instrument evident is om tot afronding te komen, zal door NCG met betrokken partijen bekeken worden of er voor deze gevallen een op maat gesneden oplossing mogelijk is.

## **5. Regeling voor waardevermeerdering**

Minister Kamp van Economische Zaken heeft ingestemd met een nieuwe waardevermeerderingsregeling voor huiseigenaren in het aardbevingsgebied in Groningen. Op advies van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), in afstemming met de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroepen, komt de nieuwe regeling overeen met de oude regeling voor waardevermeerdering.

Dit houdt in dat huiseigenaren met een schade van minimaal € 1.000,- een eenmalige uitkering van € 4.000,- kunnen inzetten voor energiebesparende of energieopwekkende maatregelen. De regeling wordt opengesteld voor schade door bodembeweging als gevolg van de gaswinning in

het Groninger gasveld, ongeacht de locatie. De mogelijkheid van een uitkering van € 4.000,- bij koop, zoals bij de oude regeling het geval was, komt te vervallen. Op die manier wordt alleen compensatie geboden voor de overlast van schade. Voor de nieuwe waardevermeerderingsregeling is een budget van € 89,1 miljoen beschikbaar. De NCG schat in dat dit toereikend is voor de invulling van de regeling.

De uitvoering van de nieuwe regeling wordt belegd bij het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN), zoals dat ook met de oude regeling het geval was. De ambitie is om de regeling in het eerste kwartaal van 2017 te publiceren in de Staatscourant en aansluitend opengesteld voor schadegevallen vanaf 1 januari 2016. Na openstelling van de regeling kunnen bewoners een aanvraag bij SNN indienen. Bewoners met schades van voor die datum, die wel uiterlijk op 31 januari 2016 zijn gemeld, maar waarvan het rapport op 1 juli 2016 nog niet in het bezit van het SNN was omdat het schadeproces nog niet was afgerond, kunnen ook gebruik maken van de nieuwe regeling. Zij dienen na openstelling van de regeling opnieuw een aanvraag te doen.

Na de publicatie van de nieuwe waardevermeerderingsregeling in de Staatscourant, zal de NCG uitgebreid communiceren over de nieuwe regeling via lokale en regionale media. In de communicatie krijgt de aanvraagprocedure bijzondere aandacht, zo ook de noodzaak tot het opnieuw doen van een aanvraag voor de nieuwe regeling. Zowel NCG als de uitvoerder van de regeling Samenwerkingsverband Noord-Nederland plaatsen de informatie ook op de websites, [www.nationaalcoordinatorgroningen.nl](http://www.nationaalcoordinatorgroningen.nl) en [www.snn.eu](http://www.snn.eu).

## **6. Regeling verduurzaming bij versterking**

De NCG heeft aan de minister van EZ geadviseerd om naast de waardevermeerderingsregeling een aparte regeling in te richten voor verduurzaming bij versterking. Verduurzaming bij versterking is gericht op koppelkansen: daar waar een woning versterkt dient te worden, kan met een bijdrage extra energiebesparende maatregelen worden genomen. Het streven is deze maatregelen met het versterkingsplan te integreren. Aanvullend en passend bij de versterkingsmaatregelen die gaan plaatsvinden streeft de NCG naar verbetering van de energieprestatie naar een zo energiezuinig mogelijke woning.

De minister van EZ heeft dit advies overgenomen en in de begroting is hiervoor een reservering van € 40 mln. opgenomen.

De NCG hanteert de volgende uitgangspunten voor woningeigenaren:

- Subsidie van maximaal € 4.000,-;
- Aanvullende subsidies BZK/EZ;
- Eigen bijdrage; evt. via het Nationaal Energiebespaarfonds.

Gezien de tijdsinvestering die nodig is om tot een regeling te komen, geeft NCG de prioriteit om tot een "tussenoplossing" te komen voor de eerste 1450 te versterken woningen en de 50 huizen 'heft in eigen hand'. Op basis van deze ervaringen zal NCG bezien hoe tot het definitieve instrument te komen.

Aanvullend kan ook gebruik gemaakt worden van de energiebesparingssubsidie BZK. Op korte termijn zal de NCG met de minister voor Wonen en Rijksdienst in gesprek gaan om dit zo snel mogelijk praktisch vorm te geven voor de eerste 1450 + 50 te versterken woningen.

### *Uitwerking*

Een grote afhankelijke variabele vormt steeds het voor de woning benodigde versterkingspakket. En met name de mate waarmee deze gemeoid gaat met maatregelen gekoppeld aan de gebouwschil. Daar waar dat het geval is, is de koppeling met duurzaamheidsmaatregelen het makkelijkst te maken, maar kan ook al sprake zijn van verduurzaming door toepassing van het bouwbesluit.

Uitgangspunt is om de beschikbare verduurzamingsmiddelen zoveel mogelijk ten goede te laten komen aan de bewoner (maatregelen, niet proces). Dit leidt tot de keuze voor integraliteit (samenhang met versterkingsmaatregelen) en standaardisatie. Binnen het ontwerp van de

versterkte en de verduurzaamde woningen spelen de volgende vijf uitgangspunten een rol, op volgorde van importantie:

1. Veiligheid;
2. Wooncomfort van de bewoner;
3. Verlaagde woonlasten;
4. Leefbaarheid (collectiviteit);
5. Verduurzaming van de energievoorziening (systeem/gebied).

Verduurzaming wordt gerealiseerd in lijn met de vuistregels (voorkeursvolgorde) voor energiezuinig bouwen:

1. Beperk het energieverbruik (isolatie);
2. Maak maximaal gebruik van duurzame bronnen (zon, wind etc.);
3. Zet de nodige fossiele brandstoffen efficiënt in (warmtepomp, efficiënte ketels etc.)

Om dit tot zijn recht te laten komen is het wenselijk om zoveel mogelijk tot structurele constructieve verbeteringen (isolatie) te komen en daarmee het wooncomfort te verbeteren. Dat wil zeggen, indien bijvoorbeeld door gebruik te maken van andere materialen (hoogwaardige), zonder extra werkzaamheden naast de versterking, een verbetering behaald kan worden, dan heeft dit de voorkeur boven verbeteringen waarvoor extra werkzaamheden verricht moeten worden.

Wanneer verduurzaming bij de woning niet mogelijk is kan voor het zelfde bedrag geïnvesteerd worden in lokale energieprojecten. Het doel hier is het opwekken van duurzame energie (PV, wind). Hierbij kan ondersteuning kan worden geboden vanuit het programma Lokale energietransitie, de uitvoering ligt bij de bewoners.