



Nationaal Coördinator Groningen

Aan
Maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep
9 maart 2017

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door
(10)(2e) Msc.

T (10)(2e)
(10)(2e)@nationaalcoordinatorgroningen.nl

Datum
28 februari 2017

Kenmerk
NCG / 17030921

Kopie aan

Bijlage(n)

memo

Update regelingen NCG

Ter informatie

Deze notitie bevat de stand van zaken aangaande de regelingen.

1. Proef met het 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
Totaal	55

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 23 februari 2017 gaat dat om 5 bewoners. De betreffende bewoners hebben inmiddels bericht gekregen en in het

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 17030921

eerste kwartaal van 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. Met het geld dat daarmee ontvangen wordt kunnen de gevallen op de lotingslijst dan verder worden geselecteerd.

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

Het algemene uitgangspunt van de NCG bij de versterkingsopgave is het uitvoeren van de drieslag (schadeherstel, bouwkundige versterking en waarde toevoegen) in de woningvoorraad van het aardbevingsgebied. Dat proces leidt tot allerlei vastgoedgerelateerde activiteiten zoals het opkopen, beheren, verkopen en/of slopen van bestaande panden. Daarnaast worden woningen gekocht van mensen die economische en sociaal-maatschappelijke knelpunten ervaren, zoals in de proef met het koopinstrument. Voor de uitvoering van die activiteiten is besloten om een woonbedrijf op te richten.

Het ministerie van EZ heeft een verkenning uitgevoerd om te bezien welke organisaties een dergelijke entiteit zouden kunnen oprichten. Uit die verkenning is geconcludeerd dat de Nationaal Coördinator Groningen (dat ressorteert onder het ministerie van Economische Zaken) op dit moment de meest geëigende organisatie is om deze entiteit vorm te geven.

Instellingsprocedure

Gezien de aard van de werkzaamheden en het verlieslijdende karakter dat dat vermoedelijk met zich meebrengt is besloten om een stichting op te richten. Voor de oprichting van stichtingen door de Staat geldt een aantal specifieke regels. Volgens de Comptabiliteitswet (Cw) mag de Staat niet buiten medeweten van het parlement een stichting oprichten. Het voornemen tot oprichting moet in een zogenoemde voorhangprocedure worden meegedeeld aan de Staten-Generaal.

Daarnaast moeten volgens het stichtingenkader van het ministerie van Financiën de stukken waarmee het voornemen tot oprichting wordt voorgehangen voorzien zijn van een advies van een toetsingscommissie, bestaande uit de ministeries van Financiën en BZK, en een advies van de Algemene Rekenkamer. Het kader geeft

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 17030921

voor de toetsing van die commissie afwegingspunten voor de op- en inrichting van de overheidsstichting. Ook is de Ministerraad betrokken bij de besluitvorming. Daarnaast is de steunverlening onder voorbehoud van de goedkeuring door de Europese Commissie. Daarvoor wordt een notificatieprocedure bij de Europese Commissie gevolgd. De stichting kan pas opgericht worden als de Europese Commissie de steunverlening heeft goed gekeurd.

Taken

Het woonbedrijf zal zich richten op de volgende taken:

1. Het voorzien in wisselwoningen voor de versterkingsopgave inclusief het opkopen van woningen tbv wisselwoningen;
2. Het opkopen van woningen waar versterken duurder is dan de marktwaarde van de woning ;
3. Het opkopen en beheren van woningen bij economische en sociaal-maatschappelijke knelpunten;
4. Het opkopen en beheren van woningen bij het oplossen van complexe schadegevallen;
5. Het beheer, verkoop, dan wel slopen van de opgekochte woningen in afstemming met gemeenten en provincie.

Daarbij is voorzien dat het woonbedrijf voornamelijk de rol van vastgoedbeheerder op zich gaat nemen. Op het moment van het schrijven vindt er nog afstemming plaats tussen EZ en de NCG over de governance van het woonbedrijf. Daarnaast is een non paper in voorbereiding om de notificatieprocedure bij de Europese Commissie in gang te zetten. Een planning voor de notificatieprocedure valt op dit moment nog niet te geven.

3. Achterstallig onderhoud

Nadat medio 2016 de inhoudelijke voorwaarden voor het garantiefonds overeen waren gekomen door NAM en NCG is in het najaar van 2016 een aanbestedingstraject gestart om een fondsbeheerder te selecteren. In dit traject is het probleem gerezen dat er geen goed beeld kan worden gegeven van de mogelijke aantallen waarbij inzet van het fonds aan de orde is. Hierdoor kan er geen aanbesteding in gang gezet worden en moet er voor dit instrument definitief een nieuwe koers worden bepaald.

Een grote range is hierbij mogelijk. Tevens zijn diverse partijen (zowel NAM als partijen in de regio) in afwachting van dit instrument. Tot op heden zijn er echter geen concrete aanvragen of verzoeken geweest. Met de komst van de arbiters en de uitspraken die zij doen, wordt de kans steeds meer reëel dat er daadwerkelijke behoefte ontstaat aan een financieringsinstrument voor bewoners voor hun achterstallig onderhoud.

Bij de uitspraken van de arbiters tot nu toe is er in één geval sprake van een combinatie van achterstallig onderhoud en bevingsschade (door de arbiter als B-schade beoordeeld met een voorstel voor de kostenverdeling). Hierbij is men op juridische gronden gekomen tot een voorstel om de kosten gelijk te verdelen

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 17030921

tussen bewoner en NAM/CVW. Het betrof een oude vloer op de begane grond die onvoldoende deskundig is gerealiseerd.

Momenteel is het zo dat de discussie over de relatie tussen achterstallig onderhoud enerzijds en bevingsschade anderzijds in de praktijk niet gevoerd wordt omdat er volledige B-schade compensatie plaatsvindt bij woningen in Groningen. Dit leidt er mede toe dat er weinig tot geen expliciete constatering zijn van achterstallig onderhoud die herstel van schade belemmeren.

Op het terrein van oudere en daarmee regelmatig monumentale woongebouwen kan er wel degelijk sprake zijn van achterstallig onderhoud dat onlosmakelijk verbonden is met bevingsschade en/of versterking. Mogelijk kan dit gaan om enkele honderden woningen. Voor nieuwere woningtypes worden niet dergelijke aantallen verwacht, omdat er sprake is van andere bouwmethodes.

De komende weken zullen gebruikt worden om te onderzoeken of op deze wijze invulling gegeven kan worden aan het fonds achterstallig onderhoud.

4. Regeling voor waardevermeerdering

De concepttekst voor de regeling waardevermeerdering woningen gaswinning Groningenveld is ter informatie bij de vergaderstukken van de stuurgroep bijgevoegd. Onderstaande update richt zich daarom hoofdzakelijk op de in te zetten communicatie rondom de inwerkingtreding van de nieuwe regeling.

Communicatieplan

Om bij de nieuwe waardevermeerderingsregeling zo goed mogelijk in de klantbehoefte te voorzien, is een communicatieplan opgesteld waarbij de focus ligt op de klantcommunicatie. Het streven is om proactief verschillende communicatiemiddelen in te zetten. Hieronder volgt een kort overzicht van een aantal belangrijke middelen uit het plan en een indicatie van de planning.

Persbericht

Het eerste communicatiemoment vindt plaats als de regeling in de Staatscourant is gepubliceerd. Op dezelfde dag verspreidt NCG een persbericht waarin de openstelling van de regeling bekend wordt gemaakt. Daarnaast wordt er een nieuwsbericht op de websites van NCG en SNN gepubliceerd en besteden beide organisaties aandacht aan de regeling op hun social mediakanalen.

Advertenties

Het streven is om op zaterdag 18 maart de regeling aan te kondigen met een advertentie in het Dagblad van het Noorden en op woensdag 22 maart in de huis-aan-huis media. Deze data zijn onder voorbehoud van publicatie van de regeling in de Staatscourant. Naast advertenties in de papieren edities van kranten worden ook banners ingezet op online nieuwskanalen.

Visuals en video

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 17030921

Om begrijpelijker en toegankelijker te communiceren wordt meer gebruik gemaakt van beeld en minder van tekst. Met behulp van infographics wordt inzichtelijk gemaakt wanneer mensen in aanmerkingen komen en hoe een aanvraag verloopt. Het aanvragen van de subsidie wordt door veel aanvragers ervaren als 'lastig'. Om deze drempel te verlagen, wordt een heldere instructievideo over het aanvraagproces ontwikkeld.

Klantcontactcentrum

Het telefoonteam van SNN staat paraat voor het beantwoorden van vragen over de regeling. Om vragen snel en eenduidig af te kunnen handelen, wordt een uitgebreide vragen en antwoordenlijst uitgewerkt. De belangrijkste vragen en antwoorden worden ook gedeeld op de websites van NCG en SNN.

5. Regeling verduurzaming bij versterking

NCG streeft naar het verbeteren van de energieprestatie van woningen. Om die reden heeft NCG de minister van Economische Zaken geadviseerd om naast de waardevermeerderingsregeling een aparte regeling in te richten voor verduurzaming bij versterking. Verduurzaming bij versterking is gericht op koppelkansen. Als een woning moet worden versterkt, kan met een financiële bijdrage extra energiebesparende maatregelen worden genomen. Het streven is om deze maatregelen te integreren in het versterkingsplan.

De minister heeft dit advies overgenomen en in de begroting is hiervoor een € 40 miljoen gereserveerd.

NCG hanteert in de regeling de volgende uitgangspunten voor woningeigenaren:

- Subsidie van maximaal € 4.000,-.
- Mogelijkheid om te combineren met andere subsidies van ministeries van Binnenlandse Zaken en Economische Zaken.
- Mogelijkheid om subsidie aan te vullen met een eigen bijdrage, bijvoorbeeld via het Nationaal Energiebespaarfonds.

Het opstellen van de regeling kost tijd. Daarom zoekt NCG eerst naar een tussenoplossing voor de eerste 1.467 te versterken woningen en de 50 huizen uit het project Heft in eigen Hand. Hierbij wordt ook gekeken naar het integraal betrekken van de energiebesparingssubsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) bij deze regeling. Vanuit de NCG zijn vergaande gesprekken met BZK om voor de eerste 500 te versterken woningen een bedrag van €3000 aan energiebesparende maatregelen toe te voegen uit de BZK-regeling energiebesparing. Op basis van deze ervaringen bekijkt NCG hoe de definitieve regeling tot stand komt.