



Nationaal Coördinator Groningen

Aan Maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep
19 oktober 2017

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Behandeld door
(10)(2e)

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

Datum
10 oktober 2017

Kenmerk
NCG / 17159160

Kopie aan

Bijlage(n)

memo

Stand van zaken regelingen

Ter informatie

Pilot Koopinstrument

In juni 2016 zijn 55 woningen geselecteerd voor opkoop vanuit de Pilot Koopinstrument. Wanneer blijkt dat er door tussentijdse verkoop van woningen opnieuw ruimte binnen het budget van €10 miljoen vrijkomt, dan wordt de volgende woning op de lotingslijst geselecteerd. Op deze wijze zijn inmiddels 12 woningen doorgeschoven van de lotingslijst naar het instrument. De bewoners hebben een aanbod gekregen volgens dezelfde systematiek als de eerste groep van 55 geselecteerden. Op dit moment staan er nog 13 woningen op de lotingslijst. Deze groep woningen vertegenwoordigt een bedrag van €4,2 miljoen (gebaseerd op de meest recente vraagprijzen).

Sinds april 2017 zijn de eerste woningen uit de pilot opgekocht. Op dit moment heeft van 32 woningen de overdracht plaatsgevonden. Per opgekochte woning wordt bekeken of deze inzetbaar is als wisselwoning. Wisselwoningen doen dienst als tijdelijke huisvesting voor bewoners van woningen die versterkt moeten worden. Als woningen niet ingezet kunnen worden als wisselwoning, dan kan worden bekeken of de woning weer te koop gezet kan worden. De opbrengsten van de verkoop kunnen benut worden voor de volgende woningen op de reservelijst.

NCG wil een vervolg geven aan de Pilot Koopinstrument. Op basis van de evaluatie van de Pilot Koopinstrument wordt voorgesteld om tot een tweeledige invulling van het Koopinstrument te komen:

- 1) Een garantie-uitspraak voor een aantal jaar waarvoor alle eigenaar-bewoners in het gebied (0,2 PGA-contour) zich kunnen aanmelden.
- 2) Een regeling waarbij eerst de woningen van mensen met knelpunten opgekocht worden voordat de regeling breder wordt toegepast.

De stuurgroepen hebben ingestemd met dit voorstel. NCG is momenteel in gesprek met NAM om de financiering van het vervolg te bespreken. Er vindt overleg plaats over de juridisch vormgeving van het vervolg Koopinstrument.

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 17159160

Woonbedrijf

De afgelopen periode is verder gewerkt aan de oprichting van het woonbedrijf.

Voor de oprichting wordt de volgende procedure gevolgd:

- Een toetsing op het voornemen door het ministerie van Financiën en de Algemene Rekenkamer. Het ministerie van Financiën heeft inmiddels advies uitgebracht, momenteel loopt het toetsingsverzoek bij de Algemene Rekenkamer.
- Een voorhangprocedure in de Staten-Generaal. De voorhangprocedure houdt in dat een of beide Kamers der Staten-Generaal binnen een termijn van 30 dagen kunnen verzoeken om nadere inlichtingen over het voornemen tot oprichting van de entiteit en/of het oordeel uitspreken dat de voorgenomen rechtshandeling tot het oprichten van de entiteit een voorafgaande machtiging bij wet behoeft.

Er is daarnaast goedkeuring van de Europese Commissie nodig om vanuit de Staat een financiële bijdrage te leveren aan het woonbedrijf. Daarvoor loopt een notificatieprocedure. De verwachting is dat bij het voorspoedig doorlopen van deze procedure het woonbedrijf in het vierde kwartaal van 2017 kan worden opgericht.

Instrumentarium achterstallig onderhoud

In juli 2017 is het Erfgoedprogramma 2017-2021 van de twaalf gemeenten in het aardbevingsgebied, provincie Groningen, het ministerie van OCW/RCE en NCG vastgesteld. In het Erfgoedprogramma is het uitgangspunt opgenomen dat 'een goed onderhouden monument een sterker monument is'. Gezamenlijk wordt daarom onderzocht op welke manier, in aanvulling op bestaande regelingen, de financiering van onder meer onderhoud restauratie, herbesteding en verduurzaming van waardevolle gebouwen moet worden ingericht. Het ministerie van OCW, provincie Groningen en NCG hebben besloten om een pilot uit te voeren om ervaring op te doen met de financiering van onderhoud voor (rijks)monumenten in de aardbevingsregio. OCW stelt daarvoor 2 miljoen euro beschikbaar. Provincie Groningen en NCG financieren allebei 1,35 miljoen euro. De invulling van de pilot wordt gezamenlijk uitgewerkt.

Instrument ten behoeve van nieuwbouw

In de eerste helft van 2017 heeft de NCG in overleg met gemeenten, provincie, Rijk, maatschappelijke partijen en NAM de oude nieuwbouwregeling van NAM herijkt. De (nieuwe) herijkte nieuwbouwregeling is bedoeld voor zowel particuliere als zakelijke ontwikkelaars en geldt met terugwerkende kracht tot 23 december 2016 voor een periode van 2 jaar. Er is sprake van terugwerkende kracht omdat gedurende het opzetten van de herijkte regeling geen projecten in behandeling werden genomen.

Nationaal Coördinator
Groningen

Kenmerk
NCG / 17159160

Op verzoek van regionale bestuurders is aanvullend afgesproken dat een reflectie zal plaatsvinden op de herijkte nieuwbouwregeling, daarbij wordt bekeken of de herijkte nieuwbouwregeling naar redelijkheid invulling geeft aan de afspraken uit het MJP 2017-2021. De reflectie heeft betrekking op:

- *Samenhang van belangen*
Wat mag van alle van de betrokken partijen in redelijkheid worden verwacht om ervoor te zorgen dat (op termijn) aardbevingsbestendige nieuwbouw zonder vertraging tegen minimale meerkosten wordt gerealiseerd?
- *Procentuele vergoeding*
Werkt de vergoedingssystematiek naar behoren?
- *Maatwerkvergoeding*
Is er voldoende ruimte voor ontwerp-vrijheid binnen de bij de regeling gestelde eisen?
- *Stagnatie*
Worden projecten niet onnodig vertraagd door de procedure van de nieuwbouwregeling?
- *Verbetermogelijkheden*
Welke verbetermogelijkheden ziet het collectief?

De reflectie wordt uitgevoerd door onafhankelijke partijen. Als de reflectie tot aanpassing van de regeling leidt ten gunste van de aanvrager, geldt dit met terugwerkende kracht vanaf 23 december 2016 voor een periode van 2 jaar. Beoogd wordt de NPR voor nieuwbouw wettelijk te verplichten voor nieuwbouwprojecten. Om te voorkomen dat dit leidt tot een stagnatie van het aantal nieuwbouwprojecten, worden de mogelijkheden van regelgeving verkend om te zorgen dat de redelijke meerkosten die voorkomen uit de versterking voor rekening blijven komen van NAM.

Waardevermeerderingsregeling

De (nieuwe) regeling waardevermeerdering woningen gaswinning Groningenveld is in uitvoering, hierover wordt gerapporteerd via de kwartaalrapportages van NCG.

Regeling verduurzaming bij versterking

De aanpak van NCG is dat er € 4000,- subsidie per woning beschikbaar komt om gelijktijdig met de versterking aanvullende verduurzamingsmaatregelen te realiseren. Dit geldt ook in geval van sloop/nieuwbouw. Er is een extra bedrag van € 3.000,- voor de eerste 500 particuliere woningen beschikbaar gesteld. Het uitgangspunt daarbij is dat het beste verduurzamingsresultaat voor de betreffende woning wordt gerealiseerd.

Voor de particuliere woningeigenaren werkt NCG een subsidieregeling uit met een vouchersysteem. Belangrijk argument om te gaan werken met vouchers is het beperken van de administratieve lasten voor woningeigenaren. De voucher wordt gekoppeld aan de in het versterkingsplan 'vastgestelde en overeengekomen' verduurzamingsmaatregelen, deze maatregelen leveren het meest optimale

**Nationaal Coördinator
Groningen**

Kenmerk
NCG / 17159160

verduurzamingsresultaat op voor de woning in combinatie met de uitvoering van het versterkingsprogramma. Voor de eerste 500 te versterken particuliere woningen vertegenwoordigen de maatregelen een waarde van € 7.000,-. De voucher kan vervolgens worden overgedragen aan het CVW. De subsidieregeling en bijhorende werkwijze zal in het laatste kwartaal van 2017 aan de stuurgroepen worden gepresenteerd.

Uitgangspunt is dat voor particuliere eigenaren en huurders eenzelfde arrangement beschikbaar wordt gesteld. Om dit te realiseren bekijkt NCG samen met het ministerie van BZK de mogelijkheden van bestaand instrumentarium. Daarnaast wil NCG met woningcorporaties afspraken maken om de huurwoningen extra te verduurzamen, zo mogelijk naar nul op de meter. In het najaar wordt gerapporteerd hoe dit structureel kan worden vormgegeven.