



Nationaal Coördinator Groningen

Aan Stuurgroepen 7 december 2017

**Nationaal Coördinator  
Groningen**
**Behandeld door**

(10)(2e)

T (10)(2e)

[\(10\)\(2e\)@nationaalcoordinatorgroningen.nl](mailto:(10)(2e)@nationaalcoordinatorgroningen.nl) 
**Datum**

24 november 2017

**Kenmerk**

NCG / 17189064

**Kopie aan**
**Bijlage(n)**

# memo

## Ter informatie

### Stand van zaken regelingen t.b.v. stuurgroep 7 december

#### 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 euro vrijkomt, dan wordt de volgende woning op de lotingslijst geselecteerd. Op deze wijze zijn inmiddels vijftien 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 elf woningen op de lotingslijst. Deze groep woningen vertegenwoordigt een bedrag van 3,5 miljoen euro (gebaseerd op de vraagprijzen). Sinds april 2017 zijn de eerste woningen uit de pilot opgekocht. De woningen die zijn aangekocht vallen uiteen in drie categorieën: (1) woningen die meteen weer te koop worden aangeboden, (2) woningen die inzetbaar zijn als wisselwoning voor de versterkingsopgave en (3) woningen die tijdelijk uit de verkoop worden gehouden omdat ze bijvoorbeeld in een herstructureringsopgave van de gemeente kunnen worden meegenomen. De woningen die weer te koop worden aangeboden vormen de grootste categorie. De opbrengsten daarvan worden benut voor de volgende woningen. Op deze wijze krijgt het fonds ook een revolverend karakter. Op dit moment is 1 woning in gebruik als wisselwoning en is 1 woning regulier doorverkocht.

#### Vervolg koopinstrument

NCG wil een vervolg geven aan de Pilot Koopinstrument. In het regeerakkoord staat ook aangegeven dat de NCG hiertoe wordt verzocht. 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 op 20 juli jongstleden ingestemd met dit voorstel. NCG is momenteel in gesprek met NAM om de financiering van het vervolg te bespreken. Ook vindt overleg plaats over de juridische vormgeving van het vervolg Koopinstrument.

Nationaal Coördinator  
Groningen

Kenmerk  
NCG / 17189064

### **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 het woonbedrijf in de eerste helft van 2018 is opgericht.

In het woonbedrijf kunnen activiteiten worden ondergebracht die met vastgoed te maken hebben, zoals het opkopen, beheren, verhuren of slopen van panden. Ook de via het Koopinstrument opgekochte woningen kunnen door het woonbedrijf worden beheerd.

Het woonbedrijf zal een stichting worden met een bestuur. Op grond van de statuten zal de Staat een aantal bevoegdheden toekomen, zoals een goedkeuringsrecht voor statutenwijzigingen en het besluit tot ontbinding. De inrichting van de governance van het woonbedrijf vindt naast de uitwerking in de statuten verder plaats in nog op te stellen uitvoeringsovereenkomst tussen NCG, NAM en de stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. In de uitvoeringsovereenkomst wordt in ieder geval geregeld:

- de werkwijze van de stichting;
- de procedures welke intern voor de stichting hebben te gelden;
- de objectieve criteria en financieringsstromen, die bij de beslissing op aanvragen voor het kopen, exploiteren, beheren, onderhouden en verkopen van woningengebouwen worden gehanteerd door het bestuur;
- de financieringsstromen van de verschillende activiteiten, en;
- het toezicht op het beheer en de administratie van het vermogen van de stichting.

### **Instrument ten behoeve van nieuwbouw**

Er is een commissie die de opdracht heeft de herijkte nieuwbouwregeling te toetsen op gewenste effecten. Het definitieve advies van deze commissie kan aanleiding geven tot het doorvoeren van noodzakelijke wijzigingen in de nieuwbouwregeling. 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 wettelijk te verplichten voor nieuwbouwprojecten. Om te voorkomen dat dit leidt tot een stagnatie van het aantal nieuwbouwprojecten

Nationaal Coördinator  
Groningen

Kenmerk  
NCG / 17189064

worden de mogelijkheden van regelgeving verkend om te zorgen dat de redelijke meerkosten die voortkomen uit de versterking voor rekening blijven van NAM.

Er zijn extra inspanningen nodig om nieuwbouw aardbevingsbestendig te bouwen. De Nieuwbouwregeling van NAM biedt technische en financiële ondersteuning om nieuwbouw aardbevingsbestendig te bouwen op basis van de NPR. NCG heeft in overleg met gemeenten, provincie, Rijk, maatschappelijke partijen en NAM de oude Nieuwbouwregeling van NAM herijkt. De herijkte Nieuwbouwregeling is bedoeld voor zowel particuliere als zakelijke ontwikkelaars en kent een looptijd van twee jaar tot 23 december 2018.

Een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van de NEN commissie, Raad van Arbitrage en de Rijksbouwmeester toetst momenteel de nieuwe regeling om vast te stellen of deze ook daadwerkelijk het gewenste effect heeft in zowel binnenstedelijk gebied als daarbuiten. Daarbij maken zij onder andere gebruik van de kennis en expertise van het Rijksvastgoedbedrijf.

Deze 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 ontwerprijheid 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?

In tegenstelling tot de eerder ambitie lijkt de commissie niet in december met een definitief advies te kunnen komen dat een plek kan krijgen in de reguliere herijking van de regeling. Wel zijn er mogelijk op deelonderwerpen tussenresultaten beschikbaar die daarin al kunnen worden meegenomen. Zodra het rapport beschikbaar is wordt deze met de bestuurlijke en maatschappelijke stuurgroep besproken inclusief eventuele noodzakelijke wijzigingen. Uitgebreide informatie over de regeling en een overzicht van de reeds verstrekte financiële vergoedingen staan op de website van NAM.

#### **Waardevermeerderingsregeling**

De regeling waardevermeerdering woningen gaswinning Groningenveld is op 3 april 2017 opengesteld. U wordt via de kwartaalrapportages van de NCG geïnformeerd over de uitvoering van de regeling.

Nationaal Coördinator  
Groningen

Kenmerk  
NCG / 17189064

### **Instrumentarium achterstallig onderhoud**

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 rijksmonumenten in de aardbevingsregio. Het ministerie van 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. De pilot zal worden vormgegeven via de bestaande de Beleidsregel budget restauratie rijksmonumenten Groningen (BRRG) van de Provincie Groningen. Het streven is om de beleidsregel begin 2018 vast te stellen, zodat de "pilotregeling" in 2018 kan worden uitgevoerd.

### **Regeling verduurzaming bij versterking**

Aan de leden van de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroepen is het volgende besispunt voorgelegd ten aanzien van de regeling verduurzaming bij versterking:

Tot er afspraken zijn over de invulling van het regeerakkoord over verduurzaming bij versterking, zullen er middelen gevonden moeten worden in de begroting van de NCG voor de woningen waar in 2017 en begin 2018 versterkingsadviezen worden opgeleverd om net als voor de eerste 500 te versterken huizen geen 4000 maar 7000 euro verduurzamingsmaatregelen te kunnen realiseren.

Gekoppeld aan de versterkingsoperatie wordt ook aandacht besteed aan verduurzaming. Het kabinet heeft eerder 4.000 euro per woning beschikbaar gesteld voor duurzaamheidsmaatregelen in samenhang met de versterking. Daarnaast is voor de eerste 500 te versterken particuliere woningen een extra bedrag van 3.000 euro beschikbaar. Voor de eerste 500 woningen is er dus op gebied van verduurzaming een totaal bedrag beschikbaar van 7.000 euro.

Op dit moment spreken we echter over de versterkingsadviezen met bewoners van de 1.500 geïnspecteerde gebouwen uit het inspectieprogramma van 2016. Daar komen in het eerste kwartaal van 2018 1.600 versterkingsadviezen bij van gebouwen die in 2017 zijn geïnspecteerd. Dit betekent dat er meer dan 3.000 gesprekken met bewoners worden gevoerd. Om ook aan de resterende gedeelte van deze groep 7.000 euro verduurzamingsmaatregelen te bieden, zullen er extra middelen beschikbaar moeten komen. Waar de gesprekken over de invulling van de afspraken in het regeerakkoord tussen rijk, provincie en gemeenten nog moeten plaats vinden, zullen deze middelen gevonden moeten worden in de begroting van de NCG.

### **MKB- regeling**

Een compensatieregeling voor verlies van winst en andere bijkomende kosten voor MKB bedrijven bij bouwkundige inspectie en versterking is noodzakelijk voor een efficiënte afwikkeling van de versterkingsopgave. NCG heeft hiertoe op 13 november jl. samen met NAM de aanpak, uitgangspunten en de bijhorende uitwerking voor een pilot MKB compensatieregeling vastgesteld. De pilot is in ieder geval van kracht voor de MKB-ondernemers en verhuurders van bedrijfspanden die vallen in het bestand van de 1467 te versterken panden. Hierna vindt per batch een nadere inventarisatie plaats van MKB-ers en verhuurders die kunnen

**Nationaal Coördinator  
Groningen**

**Kenmerk**  
NCG / 17189064

worden toegevoegd aan de pilot. De pilot wordt vormgegeven door middel van een private pilot regeling die door NAM wordt vastgesteld, op basis van een voorstel opgesteld door NCG. Onafhankelijke beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie. Urgentie speelt hierin een belangrijke rol. NCG draagt zorg voor de uitvoering van de pilotregeling. De komende periode zal nadere uitwerking en operationalisering van de pilot plaats vinden in overleg met de regio, waaronder de instelling van een beoordelingscommissie.