

Vergaderjaar 2018–2019

35 008

Voornemen tot oprichting Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

C

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 13 november 2018

De leden van de vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat/Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit¹ hebben kennisgenomen van het voornemen tot oprichting van de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen alsook van de bijbehorende concept oprichtingsakte. Naar aanleiding daarvan zijn op 10 oktober 2018 – via de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal – vragen gesteld aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat.

De Minister heeft op 13 november 2018 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat/Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
De Boer

¹ Samenstelling:

Nagel (50PLUS), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Schaap (VVD), Flierman (CDA), Ester (CU), Kok (PVV) (*vice-voorzitter*), Gerkens (SP) (*voorzitter*), Atsma (CDA), N.J.J. van Kesteren (CDA), Reuten (SP), Pijlman (D66), Prast (D66), Van Rij (CDA), Schalk (SGP), Schnabel (D66), Verheijen (PvdA), Klip-Martin (VVD), Overbeek (SP), De Bruijn-Wezeman (VVD), Van der Sluijs (PVV), Van Zandbrink (PvdA), Fiers (PvdA), Aardema (PVV), Binnema (GL)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER DER STATEN-GENERAAL

Aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat

Den Haag, 10 oktober 2018

De leden van de vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat/Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (EZK/LNV) hebben kennisgenomen van het voornemen tot oprichting van de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen alsook van de bijbehorende concept oprichtingsakte.² De leden van de fracties van de SP en de PvdA hebben naar aanleiding van het besluit tot oprichting van deze stichting een aantal vragen. Daarmee maken zij gebruik van de in artikel 4.7, tweede lid, van de Comptabiliteitswet 2016 neergelegde mogelijkheid om met ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van de Kamer binnen 30 dagen³ nadat de voorgenomen privaatrechtelijke rechtshandeling ter kennis van de Kamer is gebracht nadere inlichtingen omtrent deze privaatrechtelijke rechtshandeling te vragen.

De leden van de fractie van de SP hebben naar aanleiding van het besluit tot oprichting van deze stichting de volgende vragen.

Financiering van de stichting

Artikel 3 van de concept-oprichtingsakte van Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen luidt:

«Het vermogen van de stichting wordt gevormd door:

- a. aan de stichting ter beschikking gestelde gelden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., ...;
- b. inkomsten uit activiteiten van de stichting;
- c. subsidies en giften;
- d. hetgeen wordt verkregen door erfstellingen en legaten, met dien verstande dat erfstellingen niet anders kunnen worden aanvaard dan onder het voorrecht van boedelbeschrijving;
- e. andere baten.»

De brief van 31 augustus 2018 stelt (blz. 3–4): «De financiering voor het Woonbedrijf is grotendeels afkomstig van NAM. Op dit moment werk ik samen met de regio en de NCG aan een plan van aanpak voor de versterking op basis van het advies van de Mijnraad. U bent eerder geïnformeerd over de proef met het Koopinstrument. De huizen die in dat kader zijn of worden opgekocht, zullen in beheer van de stichting komen. NAM heeft voor de pilot in 2016 10 miljoen euro in de vorm van een geldlening beschikbaar gesteld voor de financiering van de aankoop van de woningen in deze proef. In het Akkoord op Hoofdpijnen met Shell en ExxonMobil, waarover u in mijn brief van 25 juni 2018 bent geïnformeerd, is opgenomen dat *NAM het vervolg op de pilot Koopinstrument zal financieren voor ten minste drie jaar en met een maximum van in totaal 30 miljoen euro. Daarnaast heeft de Staat een subsidie van 10 miljoen euro toegezegd* voor de organisatorische- en beheerskosten van het Woonbedrijf.» (cursivering toegevoegd.)

De leden van de SP-fractie vragen of de genoemde financiering door NAM van 30 miljoen euro slechts betrekking heeft op het vervolg op de pilot Koopinstrument, of dat dit de totale maximum-inbreng van de NAM in het stichtingsvermogen is (cf. artikel 3 sub a concept-oprichtingsakte). Indien

² Brief van 31 augustus 2018 (Kamerstukken I/II, 2017–18, 35 008, A/nr. 1)

³ Voor het bepalen van de termijn van 30 dagen van de voorhangprocedure worden de recesdagen van de Kamer in beginsel niet meegeteld (Kamerstukken II, 2015–16, 34 426, 3, blz. 90).

dit laatste niet het geval is, hoe groot is dan de aanvankelijke vermogensinbreng van NAM in het stichtingsvermogen, en is voorzien dat – indien het doel van de stichting dit vergt – deze inbreng mogelijk uitgebreid wordt? Indien het laatste zinsdeel uit de voorlaatste zin wél het geval is (d.w.z. maximuminbreng stichtingsvermogen € 30 mln.) dan willen de leden van de SP-fractie weten om hoeveel te kopen woningen het thans gaat en wat derhalve de gemiddelde aankoopprijs van deze woningen is, en of dit aantal te kopen woningen mogelijk nog gaat toenemen (onder andere bij een nieuwe aardbeving).

Voorts vragen de leden van de SP-fractie of de inbreng van de Staat (€ 10 mln.) gerangschikt is onder subsidies (cf. artikel 3 sub c concept-oprichtingsakte), en of dit een maximumbedrag betreft. Voor zover de organisatorische- en beheerskosten (€ 10 mln.) onontkoombaar zijn voor de stichting, en indien de inbreng van NAM inderdaad maximaal € 30 mln. zou zijn, dan is de inbreng van NAM $\frac{3}{4}$ van de totale inbreng. Op welke gronden acht de regering de inbreng van de Staat (onder de genoemde veronderstellingen) adequaat gezien de aansprakelijkheid van de NAM?⁴

Kan de regering, afgezien van het vorenstaande, aangeven waaruit de organisatorische- en beheerskosten (€ 10 mln.) op hoofdlijnen bestaan? Is de regering bereid de concept-oprichtingsakte van de stichting te wijzigen zodanig dat de kwantitatieve inbreng van de staat expliciet is?

Uitvoeringsovereenkomst van de stichting

Artikel 15.1 van de concept-oprichtingsakte van Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen luidt:

«15.1. De stichting sluit, in het kader van haar doelstelling, een uitvoeringsovereenkomst met de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat en de Nationaal Coördinator Groningen, waarin in ieder geval worden geregeld:

- a. de werkwijze van de stichting;
- b. de objectieve criteria en financieringsstromen, die bij de beslissing op aanvragen voor het kopen, exploiteren, beheren, onderhouden en verkopen van gebouwen worden gehanteerd door het bestuur,
- c. de financieringsstromen van de verschillende activiteiten;
- d. het toezicht op het beheer en de administratie van het vermogen van de stichting.»

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom de in artikel 15.1, onderdeel b, van de concept-oprichtingsakte bedoelde «objectieve criteria en financieringsstromen», die in de door de stichting te sluiten uitvoeringsovereenkomst moeten worden geregeld, niet in de concept-stichtingsakte staan, omdat het hier immers om een kernelement van het opereren van de stichting gaat.

Hierbij merken deze leden op dat regering in de brief van 31 augustus 2018 stelt (blz.1): «Als bewoners aan de voorwaarden voldoen wordt hun woning op marktwaarde getaxeerd en krijgen zij een aanbieding van 95% van de getaxeerde marktwaarde.» Gaat het hier om de huidige marktwaarde (ten tijde van eventuele vervreemding aan de stichting) of om de voor woningprijs-inflatie gecorrigeerde marktwaarde op een tijdstip vóórdat aardbevingsschade aan het object ontstond – of vóór prijsbeïnvloedende aardbevingsschade in de omgeving van het object? Indien het om de huidige marktwaarde zou gaan, hoe is dit dan te rijmen met de aansprakelijkheid van de NAM? Of wordt de aansprakelijkheid hiermee afgekocht? Is het dan zo dat huidige eigenaren die – bijvoorbeeld vanwege hun woninghypotheek en/of verhuizing in verband met werk elders – min of meer gedwongen zijn om te verkopen aan de stichting,

⁴ (Zie over deze aansprakelijkheid o.a. Kamerstukken II, 2017–18, 34 957, 3, blz. 13 en 18

benadeeld zijn ten opzichte van eigenaren die het zich door hun financiële omstandigheden kunnen permitteren om te procederen tegen de NAM? Is de regering bereid om, mede in het licht van het vorenstaande, artikel 15.1, sub b, van de concept-stichtingsakte zo te wijzigen dat tenminste de «objectieve criteria» en condities voor het kopen van gebouwen daarin zijn opgenomen?

De leden van de fractie van de PvdA hebben naar aanleiding van het besluit tot oprichting van deze stichting de volgende vragen.

In de brief van 31 augustus 2018 wordt gesteld dat de NAM op afstand wordt geplaatst. Waaruit bestaat die afstand? Waarom wordt de NAM gegeven de doelstelling van het woonbedrijf middels de oprichtingsacte en uitvoeringsovereenkomst een positie gegeven? Waarom is ervoor gekozen de NAM een verantwoordelijkheid te geven bij het vaststellen van de werkwijze van de stichting, bij de criteria die ten grondslag liggen aan de aankopen, beheren en verkopen alsook bij de interne procedure van de stichting? Welke rol heeft de NAM daarbij specifiek? Is overwogen om de NAM geen positie te geven in de oprichtingsacte en de uitvoeringsovereenkomst en met de NAM een aparte overeenkomst te sluiten over de financiële bijdrage van de NAM aan het woonbedrijf en de voorwaarden waaronder deze beschikbaar is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is dat niet geëffectueerd?

Waarom is ervoor gekozen de onder de Minister van EZK ressorterende Nationaal Coördinator Groningen (NCG) een verantwoordelijkheid te geven bij het vaststellen van de werkwijze van de stichting alsook de criteria die ten grondslag liggen aan het aankopen, beheren en verkopen. Welke rol heeft de NCG hierbij specifiek? De NCG ressorteert onder de Minister van EZK. Welke overlap geeft dit met de rol van het Ministerie van EZK?

Wat is de specifieke rol van het Ministerie van EZK bij het vaststellen van de werkwijze van de stichting alsook de criteria die ten grondslag liggen aan het aankopen, beheren en verkopen?

Op welke wijze legt het woonbedrijf verantwoording af aan de Minister van EZK? Op welke wijze legt de Minister verantwoording af over de werkzaamheden, (financiële) voortgang en doelbereik van deze stichting aan de Kamer(s)? Welke elementen betreft de rapportage in het bijzonder en wat is de frequentie?

Waaruit bestaat de begroting van de stichting? Betreft dat alleen de ontvangen subsidie? Hoeveel woningen kunnen worden verworven met de thans beschikbare middelen? Betreft dit naar verwachting alle moeilijk verkoopbare woningen. Zo niet, hoe wordt hiermee omgegaan? Kan de stichting leningen aangaan? Waaruit kan het verlies van de stichting maximaal bestaan?

Wie bepaalt wat een moeilijk verkoopbare woning is en hoe wordt dat gedaan? Welke rol heeft het Ministerie van EZK, de NAM, de NCG respectievelijk de stichting hierin? Wanneer het gaat om meer partijen, wie heeft daarin de doorslaggevende rol?

Het Ministerie van EZK kent het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Met de faciliteiten van het BBL werden door de overheid marktconforme prijzen gegarandeerd voor onroerend goed dat door overheidsoptreden – aanduiding natuur – minder verkoopbaar was geworden voor landbouwdoeleinden. BBL is gestart als een stichting en inmiddels een ZBO.

Waarom wordt voor het Woonbedrijf Groningen voor de stichtingsvorm gekozen?

Welke uitgangspunten gelden bij het vaststellen van een marktconforme prijs? Hoe worden gevolgen van de aardbeving op de prijs daarbij uitgeschakeld en/of hoe wordt gecorrigeerd op de gevolgen van de aardbeving op de prijsvorming? En met welke markt wordt de vergelijking gemaakt (benchmarking)? Ter toelichting: De markt in de directe omgeving is weinig geschikt omdat deze wordt beïnvloed door de gevolgen van de aardbeving.

Wie geeft de opdracht tot een taxatie? Wat is de betrokkenheid van de bewoner/eigenaar daarbij? Welke escalatie is er wanneer eigenaar en/of stichting het niet eens zijn over de taxatie? Wordt daarbij de ervaring van het Bureau Beheer Landbouwgrond betrokken?

Wordt met het woonbedrijf ook voorzien in een vergoeding van de – met de verkoop en verhuizing samenhangende – kosten zoals de verhuiskosten? Zo nee, waarom niet? Hoe wordt dan voorzien in het vergoeden van deze kosten?

Wordt met het woonbedrijf begeleiding aangeboden bij het vinden van een vervangende woning voor de bewoner van de moeilijk verkoopbare woning?

Het regionaal ruimtelijk beleid is medebepalend voor de verkoopwaarde. Welke rol hebben de lokale overheden bij aan- en verkoop en beheer? Welke rol hebben de regionale woningcorporaties?

De Kamer ziet uw reactie met belangstelling tegemoet.

De Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal,
A. Broekers-Knol

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN ECONOMISCHE ZAKEN EN
KLIMAAT**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 november 2018

Op 31 augustus jl. heb ik uw Kamer schriftelijk geïnformeerd over het voornemen de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen op te richten (Kamerstuk 35 008, A). Op 10 oktober jl. heb ik van uw Kamer nadere vragen ontvangen. Hierbij bied ik uw Kamer de antwoorden op de gestelde vragen aan.

De Minister van Economische Zaken en Klimaat,
E.D. Wiebes

35008 Voornemen tot oprichting Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

Antwoord/reactie van de Minister

Ik dank de leden van de fracties van de SP en de PvdA voor hun inbreng. Hieronder ga ik in op de gestelde vragen. Daarbij houd ik de volgende van de vragen aan zoals opgenomen in de brief van uw Kamer (Kenmerk 163602.02u).

Vragen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie vragen of de genoemde financiering door NAM van 30 miljoen euro slechts betrekking heeft op het vervolg op de pilot Koopinstrument, of dat dit de totale maximum-inbreng van de NAM in het stichtingsvermogen is (cf. artikel 3 sub a concept-oprichtingsakte). Indien dit laatste niet het geval is, hoe groot is dan de aanvankelijke vermogensinbreng van NAM in het stichtingsvermogen, en is voorzien dat – indien het doel van de stichting dit vergt – deze inbreng mogelijk uitgebreid wordt? Indien het laatste zinsdeel uit de voorlaatste zin wél het geval is (d.w.z. maximuminbreng stichtingsvermogen € 30 mln.) dan willen de leden van de SP-fractie weten om hoeveel te kopen woningen het thans gaat en wat derhalve de gemiddelde aankoop prijs van deze woningen is, en of dit aantal te kopen woningen mogelijk nog gaat toenemen (onder andere bij een nieuwe aardbeving).

De 30 miljoen euro van NAM wordt beschikbaar gesteld voor het vervolg van het Koopinstrument. Deze 30 miljoen wordt verdeeld in drie tranches van 10 miljoen euro voor de jaren 2018, 2019 en 2020. De eerste tranche is al ingezet voor de aankoop van woningen uit het Koopinstrument 2018. Woningen die reeds zijn aangekocht worden overgedragen aan het Woonbedrijf. Het is niet uitgesloten dat deze financiering wordt uitgebreid, maar op het moment van schrijven is dit niet voorzien. Als het Woonbedrijf evenwel wordt ingezet voor andere koopsituaties dan zal daar ook financiering voor moeten komen. Dat kan dus ook van NAM komen.

Op de vraag hoeveel woningen met deze bedragen kunnen worden verworven geldt dat dit sterk afhankelijk is van de marktwaarde van de te verwerven woningen. In 2016 waren er in het Koopinstrument 55 woningen voor deelname geselecteerd voor 10 miljoen euro en in 2018 zijn er 28 woningen voor 10 miljoen euro voor deelname geselecteerd. Overigens zijn deze woningen niet allemaal aangekocht. Gedurende het verloop van het Koopinstrument slagen bewoners er ook in alsnog hun woning zelf te verkopen. Dat is mede debet aan de huidige aantrekkelijke woningmarkt, waar ook in Groningen sprake van is.

Het noemen van een gemiddelde aankoop prijs acht ik weinig zinvol, omdat het aangekochte bezit erg gevarieerd is. Daar zitten zowel vrijstaande woonboerderijen als voormalig corporatiebezit tussen en een gemiddelde van die som zou een verkeerd beeld van de situatie geven.

Of de aanvragen voor het Koopinstrument mogelijk nog gaan toenemen valt moeilijk aan te geven. Er spelen verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de vraag, o.a. de algemene ontwikkeling op de woningmarkt.).

Voorts vragen de leden van de SP-fractie of de inbreng van de Staat (€ 10 mln.) gerangschikt is onder subsidies (cf. artikel 3 sub c concept-oprichtingsakte), en of dit een maximumbedrag betreft. Voor zover de

organisatorische- en beheerskosten (€ 10 mln.) onontkoombaar zijn voor de stichting, en indien de inbreng van NAM inderdaad maximaal € 30 mln. zou zijn, dan is de inbreng van NAM ¾ van de totale inbreng. Op welke gronden acht de regering de inbreng van de Staat (onder de genoemde veronderstellingen) adequaat gezien de aansprakelijkheid van de NAM?

De inbreng van de Staat kan inderdaad worden gerangschikt onder de categorie subsidies. Deze subsidie is eenmalig.

De inbreng van NAM volgt niet vanuit haar wettelijke aansprakelijkheid maar komt daar bovenop. Het opkopen van moeilijk verkoopbare woningen vloeit niet voort uit de aansprakelijkheid van NAM. Dat geldt – in dit verband – alleen voor de compensatie van waardedaling als gevolg van de aardbevingsrisico's. Niettemin is het een goede zaak dat NAM financiering voor een dergelijk instrument beschikbaar stelt. Afgaande op het aantal aanvragen voor de pilot in 2016 en het vervolg in 2018 is een jaarlijks bedrag van 10 miljoen euro voldoende om een aanzienlijk deel van de aanvragen per ronde direct deel te kunnen laten nemen.

Kan de regering, afgezien van het vorenstaande, aangeven waaruit de organisatorische- en beheerskosten (€ 10 mln.) op hoofdlijnen bestaan? Is de regering bereid de concept oprichtingsakte van de stichting te wijzigen zodanig dat de kwantitatieve inbreng van de staat expliciet is?

De organisatorische kosten bestaan uit de bezoldigingskosten van de bestuurders en het personeel en de bureaunkosten. De beheerskosten omvatten de kosten die gemaakt worden in het kader van leegstandsbeheer en onderhoud. Het leegstandsbeheer is er in eerste instantie op gericht om risico's zoals vandalisme, verloedering, kraak, diefstal of brandstichting te verminderen. Het onderhoud bevat onder andere het bijhouden van de tuin en het repareren van schades als gevolg van bijvoorbeeld onstuimig weer.

De inbreng van de Staat wordt expliciet gemaakt aan de hand van de subsidiebeschikking. In die beschikking worden de voorwaarden opgenomen waaronder het geld aan het Woonbedrijf beschikbaar wordt gesteld. Onderdeel van die voorwaarden is de verslaglegging. Het Woonbedrijf dient periodiek en op verzoek verantwoording over de uitgaven af te leggen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom de in artikel 15.1, onderdeel b, van de concept oprichtingsakte bedoelde «objectieve criteria en financieringsstromen», die in de door de stichting te sluiten uitvoeringsovereenkomst moeten worden geregeld, niet in de concept stichtingsakte staan, omdat het hier immers om een kernelement van het opereren van de stichting gaat. Hierbij merken deze leden op dat regering in de brief van 31 augustus 2018 stelt (blz.1): «Als bewoners aan de voorwaarden voldoen wordt hun woning op marktwaarde getaxeerd en krijgen zij een aanbieding van 95% van de getaxeerde marktwaarde.» Gaat het hier om de huidige marktwaarde (ten tijde van eventuele verveemding aan de stichting) of om de voor woningprijns-inflatie gecorrigeerde marktwaarde op een tijdstip vóórdat aardbevingsschade aan het object ontstond – of vóór prijs-beïnvloedende aardbevingsschade in de omgeving van het object? Indien het om de huidige marktwaarde zou gaan, hoe is dit dan te rijmen met de aansprakelijkheid van de NAM? Of wordt de aansprakelijkheid hiermee afgekocht? Is het dan zo dat huidige eigenaren die – bijvoorbeeld vanwege hun woning hypotheek en/of verhuizing in verband met werk elders – min of meer gedwongen zijn om te verkopen aan de stichting, benadeeld zijn ten opzichte van eigenaren

die het zich door hun financiële omstandigheden kunnen permitteren om te procederen tegen de NAM?

Is de regering bereid om, mede in het licht van het vorenstaande, artikel 15.1, sub b, van de conceptstichtingsakte zo te wijzigen dat tenminste de «objectieve criteria» en condities voor het kopen van gebouwen daarin zijn opgenomen?

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie. De peildatum is in het geval van het Koopinstrument de datum van opname door de taxateur. Eventuele waardedaling in de tijd daarvoor is daarin niet opgenomen. NAM is inderdaad aansprakelijk om waardedaling als gevolg de aardbevingsrisico's te vergoeden. Daarvoor bestaat op dit moment de Waarderegeling van NAM. Ook woningeigenaren die hun woning verkopen via het Koopinstrument kunnen na verkoop een aanvraag voor deze regeling indienen. Woningeigenaren die hun huis aan het Woonbedrijf kunnen verkopen kunnen dus nog steeds in aanmerking komen voor compensatie onder de Waarderegeling van de NAM. Het is overigens mijn ambitie om de Waarderegeling – evenals andere vormen van schade door gaswinning in Groningen – publiek af te handelen waar dat mogelijk is.

Het Woonbedrijf wordt opgezet om woningen te kunnen aankopen, waarbij de aanleiding om tot aankoop over te gaan kan verschillen. Als een huis zich aanmeldt voor het Koopinstrument kan dat een aanleiding zijn, maar in het geval van een voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties kan het Woonbedrijf ook over gaan tot de koop van een woning. De condities waaronder op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties een woning wordt aangekocht zijn weer anders dan die van het Koopinstrument. Daarom is gekozen om deze verschillende aankoopcondities in een uitvoeringsovereenkomst op te nemen.

Vragen van de leden van de PvdA-fractie

In de brief van 31 augustus 2018 wordt gesteld dat de NAM op afstand wordt geplaatst. Waaruit bestaat die afstand? Waarom wordt de NAM gegeven de doelstelling van het woonbedrijf middels de oprichtingsacte en uitvoeringsovereenkomst een positie gegeven? Waarom is ervoor gekozen de NAM een verantwoordelijkheid te geven bij het vaststellen van de werkwijze van de stichting, bij de criteria die ten grondslag liggen aan de aankopen, beheren en verkopen alsook bij de interne procedure van de stichting? Welke rol heeft de NAM daarbij specifiek? Is overwogen om de NAM geen positie te geven in de oprichtingsacte en de uitvoeringsovereenkomst en met de NAM een aparte overeenkomst te sluiten over de financiële bijdrage van de NAM aan het woonbedrijf en de voorwaarden waaronder deze beschikbaar is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is dat niet geëffectueerd?

Mede naar aanleiding van deze vraag zullen de concept-statuten op dit punt (artikel 15) worden aangepast. Voor de financiële bijdrage zal het Woonbedrijf een separate overeenkomst van geldlening met NAM afsluiten. Daarmee heeft NAM geen invloed op de inhoud van het Koopinstrument. Met die wijziging is het niet nodig om NAM te betrekken bij de uitvoeringsovereenkomst, hetgeen beter recht doet aan de gewenste verhoudingen tussen partijen.

Waarom is ervoor gekozen de onder de Minister van EZK ressorterende Nationaal Coördinator Groningen (NCG) een verantwoordelijkheid te geven bij het vaststellen van de werkwijze van de stichting alsook de criteria die ten grondslag liggen aan het aankopen, beheren en verkopen.

Welke rol heeft de NCG hierbij specifiek? De NCG ressorteert onder de Minister van EZK. Welke overlap geeft dit met de rol van het Ministerie van EZK?

Het Koopinstrument is een instrument van de Nationaal Coördinator Groningen. Het Woonbedrijf zal een deel van dit Koopinstrument uitvoeren, te weten het taxatie- en aankoopproces van de geselecteerde woningen. De taxatie- en aankoopvoorwaarden vloeien voort vanuit het Koopinstrument. Deze voorwaarden zullen bij de oprichting vastgelegd worden in de uitvoeringsovereenkomst die gesloten zal worden tussen de Staat en het woonbedrijf (artikel 15 statuten).

Zoals in het instellingsbesluit staat aangegeven is de Nationaal Coördinator onder verantwoordelijkheid van de Minister van Economische Zaken en Klimaat belast met het bevorderen van de totstandkoming en uitvoering van het Programma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen. Het Koopinstrument is een onderdeel van dit programma.

Wat is de specifieke rol van het Ministerie van EZK bij het vaststellen van de werkwijze van de stichting alsook de criteria die ten grondslag liggen aan het aankopen, beheren en verkopen?

Het ministerie speelt geen rol in de dagelijkse gang van zaken van de stichting. De Minister zal namens de Staat bij de oprichting van het Woonbedrijf een uitvoeringsovereenkomst sluiten met de stichting (artikel 15 statuten) om afspraken vast te leggen over o.a. de uitvoering van het Koopinstrument.

Op welke wijze legt het woonbedrijf verantwoording af aan de Minister van EZK?

Aan de subsidie zijn voorwaarden verbonden met betrekking tot het afleggen van verantwoordelijkheid over de uitgaven. In de subsidiebeschikking wordt opgenomen dat het Woonbedrijf schriftelijk verslag dient uit te brengen over de voortgang de werkzaamheden. Verder dient de administratie zo te zijn ingericht dat daaruit te allen tijden op eenvoudige en duidelijke wijze de rechtstreeks aan de werkzaamheden te rekenen kosten kunnen worden afgelezen. Daarnaast dient het Woonbedrijf op mijn verzoek inlichtingen te verschaffen omtrent de voortgang de werkzaamheden. Deze verplichtingen zullen gelden tot vijf jaar na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.

Op welke wijze legt de Minister verantwoording af over de werkzaamheden, (financiële) voortgang en doelbereik van deze stichting aan de Kamer(s)? Welke elementen betreft de rapportage in het bijzonder en wat is de frequentie?

Het woonbedrijf legt verantwoording af over de subsidierelatie en de voorwaarden die daaraan zijn verbonden zoals bedoeld in de artikelen 4:64, 4:69, 4:71 lid 1 sub b en i van de Algemene wet bestuursrecht. Over de aantallen aangekochte, beheerde en verkochte woningen zal het Woonbedrijf aan de NCG rapporteren, die dat op haar beurt in de kwartaalrapportages met kengetallen verwerkt. Deze kwartaalrapportages worden ook naar de Tweede Kamer gestuurd.

Waaruit bestaat de begroting van de stichting? Betreft dat alleen de ontvangen subsidie? Hoeveel woningen kunnen worden verworven met de thans beschikbare middelen? Betreft dit naar verwachting alle moeilijk verkoopbare woningen. Zo niet, hoe wordt hiermee omgegaan? Kan de

stichting leningen aangaan? Waaruit kan het verlies van de stichting maximaal bestaan?

Het Woonbedrijf krijgt een subsidie van het Rijk van 10 miljoen euro voor de meerjarige organisatorische- en beheerskosten. Die beheerskosten zijn bedoeld voor de woningen die via het Koopinstrument in bezit van het Woonbedrijf komen. De ervaring met de pilot Koopinstrument in 2016 en het vervolg in 2018 leert dat – deels afhankelijk van het peilmoment – zo'n 40 woningen in de woningportefeuille zitten. Die portefeuille muteert voortdurend door nieuwe aan- en verkopen. Voor de woningen in portefeuille moeten verzekeringen, gemeentelijke belastingen, onderhoudskosten en dergelijke worden betaald.

De organisatorische kosten bestaan voornamelijk uit kantoorkosten, bezoldigingskosten van het bestuur en personeel en makelaarskosten. Aanvullend wordt er geld voor onvoorziene zaken gereserveerd. Het Woonbedrijf heeft daarmee een begroting van 600.000 euro per jaar. De subsidie van 10 miljoen euro is voldoende om de beheerskosten van het Woonbedrijf de komende jaren te kunnen bekostigen.

Daarnaast stelt NAM in drie tranches in totaal 30 miljoen euro beschikbaar voor het aankopen van woningen via het Koopinstrument, voor de jaren 2018, 2019 en 2020. De eerste tranche is dit jaar uitgegeven. Op dit moment worden de woningen opgekocht door de tijdelijke Stichting Proef Koopinstrument (SPKI) die de pilots in 2016 en het vervolg in 2018 uitvoerde. Na oprichting van het Woonbedrijf zullen de woningen die SPKI nog in portefeuille heeft worden overgedragen aan het Woonbedrijf.

Op de vraag hoeveel woningen met deze bedragen kunnen worden verworven geldt dat dit sterk afhankelijk is van de marktwaarden van de te verwerven woningen. In 2016 waren er in het Koopinstrument 55 woningen geselecteerd voor 10 miljoen euro en in 2018 waren er 28 woningen voor 10 miljoen euro geselecteerd.

In de statuten wordt de mogelijkheid om leningen aan te gaan niet uitgesloten. De bij oprichting beschikbaar gestelde financiering zoals hierboven beschreven is voldoende om het Woonbedrijf de komende jaren te kunnen bekostigen. Het bestuur van de Stichting heeft een belangrijke taak in het monitoren van de financiën. Mocht de huidige financiering niet toereikend zijn, dan zal daar tijdig op moet worden geacteerd. Op voorhand kan de Staat gezien de aard van subsidieverstrekking (er moet een stimulerend effect van uitgaan en er moet worden beoordeeld of er geen sprake is van staatssteun) niet garanderen dat aanvullende middelen beschikbaar worden gesteld. Tijdige signalering van dreigende opdroging van financiële middelen is daarom van groot belang.

Wie bepaalt wat een moeilijk verkoopbare woning is en hoe wordt dat gedaan? Welke rol heeft het Ministerie van EZK, de NAM, de NCG respectievelijk de stichting hierin? Wanneer het gaat om meer partijen, wie heeft daarin de doorslaggevende rol?

Om in aanmerking voor het Koopinstrument te kunnen komen gelden de volgende voorwaarden: (1) de woning moet in het aardbevingsgebied liggen, (2) de woning moet langer dan twaalf maanden openbaar te koop worden aangeboden en (3) het moet gaan om het eigendom en hoofdverblijf van de aanvrager, of het moet een erfenis zijn. Als aan die drie voorwaarden wordt voldaan wordt in de regel gesproken van een moeilijk verkoopbare woning. Of een huis aan deze criteria voldoet wordt beoordeeld door de NCG. De NCG valt onder de verantwoordelijkheid van

de Minister van EZK. NAM heeft hierin geen rol. De Stichting is belast met de uitvoering van het Koopinstrument en is daarom de partij die de taxatie en de daadwerkelijke aankoop van de woningen op zich neemt.

Het Ministerie van EZK kent het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Met de faciliteiten van het BBL werden door de overheid marktconforme prijzen gegarandeerd voor onroerend goed dat door overheidsoptreden – aanduiding natuur – minder verkoopbaar was geworden voor landbouwdoeleinden. BBL is gestart als een stichting en inmiddels een ZBO. Waarom wordt voor het Woonbedrijf Groningen voor de stichtingsvorm gekozen?

In mijn brief van 31 augustus jongstleden heb ik de keuze voor een privaatrechtelijke entiteit (in plaats van een publieke variant) toegelicht. Het Woonbedrijf is een stichting die op afstand van de Minister staat en die zich – onder andere ter uitvoering van het Koopinstrument – richt op privaatrechtelijke rechtshandelingen, namelijk de aankoop en het beheer van woningen. Het Woonbedrijf maakt zelf geen beleid. De keuze om het bij een privaatrechtelijke rechtspersoon te beleggen en niet bij een publieke rechtspersoon is verder ingegeven door de financiering van NAM en het feit dat de activiteiten van het Woonbedrijf bij uitstek privaatrechtelijk van aard zijn.

Welke uitgangspunten gelden bij het vaststellen van een marktconforme prijs? Hoe worden gevolgen van de aardbeving op de prijs daarbij uitgeschakeld en/of hoe wordt gecorrigeerd op de gevolgen van de aardbeving op de prijsvorming? En met welke markt wordt de vergelijking gemaakt (benchmarking)? Ter toelichting: De markt in de directe omgeving is weinig geschikt omdat deze wordt beïnvloed door de gevolgen van de aardbeving.

Deze vraag heeft betrekking op het reeds bestaande Koopinstrument. Hier geldt dat het de intentie is om het Woonbedrijf de huidige werkwijze van het Koopinstrument te laten voortzetten. De marktwaarde wordt – onder de huidige voorwaarden – in onderling overleg vastgesteld door twee taxateurs, waarvan één taxateur in opdracht van het Woonbedrijf taxeert en één taxateur in opdracht van de bewoner taxeert. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Ieder taxatierapport dient door het Nederlands Woningwaarde Instituut (NWWI) te worden gevalideerd. Doel van de validatie is om te komen tot een goed onderbouwd en transparant taxatierapport waar de geldverstrekker en de consument op kunnen bouwen. De normen die het NWWI hanteert zijn opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en zijn vastgelegd in het ISO 9001:2015 addendum en in het normblad wat een onderdeel vormt van het taxatierapport.

De peildatum is in het geval van het Koopinstrument de datum van opname door de taxateur.

Het kan echter voorkomen dat de verkoopprijs van een woning in het aardbevingsgebied lager uitvalt ten opzichte van vergelijkbare woningen daarbuiten, als gevolg van de aardbevingsrisico's. Woningeigenaren kunnen voor de gevolgen van die waardedaling op dit moment een beroep doen op de Waarderegeling van NAM. Woningeigenaren die hun woning verkopen via het Koopinstrument kunnen na verkoop ook een

aanvraag voor deze regeling indienen. Woningeigenaren die hun huis aan het Woonbedrijf kunnen verkopen kunnen dus nog steeds in aanmerking komen voor compensatie onder de Waarderegeling van de NAM. Het is overigens mijn ambitie om deze Waarderegeling publiek af te handelen waar dat mogelijk is.

Wie geeft de opdracht tot een taxatie? Wat is de betrokkenheid van de bewoner/eigenaar daarbij? Welke escalatie is er wanneer eigenaar en/of stichting het niet eens zijn over de taxatie? Wordt daarbij de ervaring van het Bureau Beheer Landbouwgrond betrokken?

Het Woonbedrijf geeft opdracht tot de taxatie van de woning. Zoals in het vorige antwoord aangegeven wordt gewerkt met twee taxateurs, waarvan één aan te wijzen door de bewoner. De taxateur moet ingeschreven staan in de kamer Wonen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en bij het Nederlands Woningwaarde Instituut (NWWI) en kantoor houden binnen een straal van 30 kilometer van de betreffende woning.

De beide taxateurs benoemen vooraf een arbitragetaxateur voor het geval zij samen niet tot overeenstemming komen. Na afstemming en overeenstemming tussen beide taxateurs over het taxatierapport en de marktwaarde valideert het NWWI het taxatierapport. Mocht er geen overeenstemming tussen beide taxateurs worden bereikt, dan schakelen beide taxateurs in onderling overleg de arbitragetaxateur in. Deze arbitragetaxateur zal objectief naar de taxatie van beide taxateurs kijken en in onderling overleg met de twee andere taxateurs tot een gezamenlijke marktwaarde komen. Mocht er tussen de drie taxateurs geen overeenstemming worden bereikt, dan zal de marktwaarde door de arbitragetaxateur worden vastgesteld. In alle gevallen zal de validatie door het NWWI worden uitgevoerd.

De ervaringen met het Bureau Beheer Landbouwgronden worden niet bij dit proces betrokken.

Wordt met het woonbedrijf ook voorzien in een vergoeding van de – met de verkoop en verhuizing samenhangende – kosten zoals de verhuiskosten? Zo nee, waarom niet? Hoe wordt dan voorzien in het vergoeden van deze kosten?

De bewoners die zich opgeven voor het Koopinstrument doen dit in de regel omdat zij verhuishwensen hebben als gevolg van bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, een scheiding, ouderdom of een andere baan. De verhuishwensen wijken niet af van bewoners elders in Nederland. In het aardbevingsgebied kan het voorkomen dat de woning moeilijk verkoopt. De oplossing voor dit probleem is het Koopinstrument, waarbij de bewoners een aanbieding krijgen voor de koop van hun woning. Met het kopen van de woning is voor de bewoner het knelpunt weggenomen en kan deze verhuizen. In een vergoeding voor de verhuiskosten wordt dan niet voorzien, omdat in het geval van een reguliere verkoop ook geen sprake zou zijn van een vergoeding.

Wordt met het woonbedrijf begeleiding aangeboden bij het vinden van een vervangende woning voor de bewoner van de moeilijk verkoopbare woning?

Dat is niet het geval. Aansluitend op het vorige antwoord gaat het veelal om bewoners die reeds een beeld hebben van het type woning waar zij naar toe willen. De woning staat in het geval van het Koopinstrument immers al enige tijd openbaar te koop. Begeleiding blijkt in de regel dan ook niet nodig. In een voorkomend geval dat een bewoner moeite heeft

om een andere woning te vinden en langer in zijn huidige woning wil blijven wonen, kan daar met het Woonbedrijf over worden gesproken. Zo kan de levering aan het Woonbedrijf bijvoorbeeld worden uitgesteld.

Het regionaal ruimtelijk beleid is medebepalend voor de verkoopwaarde. Welke rol hebben de lokale overheden bij aan- en verkoop en beheer? Welke rol hebben de regionale woningcorporaties?

De transactie tussen de particuliere verkoper en het Woonbedrijf verschilt bij het Koopinstrument niet van de transactie tussen twee particulieren. Overheden en woningcorporaties spelen daar geen rol in.

Daar waar aangekochte woningen in een herstructureringsopgave van de gemeente vallen kan met het Woonbedrijf overleg worden gevoerd om de verkoop aan te houden om de woning zo in te passen in de opgave. Daarnaast kan op verzoek van potentiële kopers bekeken worden om – als daar behoefte aan is – de bestemming op het perceel te wijzigen. Daar dient dan met de betreffende gemeente contact over te worden opgenomen. Verder is de gemeente in beeld als er bijvoorbeeld een sloop- of bouwvergunning verleend dient te worden.