

Vergaderjaar 2018–2019

35 008

Voornemen tot oprichting Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

Nr. 2

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 14 november 2018

De vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat over de brief van 31 augustus 2018 over het Voornemen tot oprichting Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen (Kamerstuk 35 008, nr. 1).

De vragen en opmerkingen zijn op 25 september 2018 aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat voorgelegd. Bij brief van 13 november 2018 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Diks

Adjunct-griffier van de commissie,
Jansma

Inhoudsopgave

I	Vragen en opmerkingen vanuit de fracties	2
II	Antwoord / Reactie van de Minister	6

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voornemen tot oprichting van de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. Graag willen deze leden enkele opmerkingen maken en een paar vragen stellen.

Allereerst willen de leden van de VVD-fractie benadrukken dat ze het voornemen tot oprichting van Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen een goede zaak vinden. Deze leden zijn tevens voorstander van een zo beperkt mogelijke invloed vanuit het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. Onafhankelijkheid is belangrijk voor de leden van de VVD-fractie: zij willen een stichting waar Groningers vertrouwen in kunnen hebben.

Wel hebben de leden van de VVD-fractie nog enkele vragen over het voorstel. Welke criteria worden er gehanteerd om de onafhankelijkheid van de bestuurders te borgen?

Uit het voorstel blijkt dat de financiering voor het woonbedrijf grotendeels afkomstig is van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). Hoe ziet de invloed van de NAM eruit bij de uitvoeringsovereenkomst? Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat de invloed van de NAM minimaal moet zijn en kan de Minister toelichten hoe dat is geborgd? Kan de Minister tevens toelichten hoe het geheel van de financiering en dekking van het woonbedrijf eruit ziet?

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het voorstel wordt gesproken over objectieve criteria voor het behandelen van de aanvragen. Hoe worden deze objectieve criteria vormgegeven? Hoe wordt de transparantie geborgd als het gaat om de afhandeling van aanvragen? Waar kan men in beroep gaan als er verschillen optreden?

De leden van de VVD-fractie lezen in het voorstel over de taxatie van de marktwaarde. Wie doet deze taxatie? Kunnen deze leden ervan uitgaan dat de huiseigenaar vrij is om de taxateur te kiezen?

De leden van de VVD-fractie vragen tot slot of de Minister een indicatie kan geven van hoeveel mensen er gaan werken bij dit woonbedrijf. Deze leden hopen dat dit voornamelijk Groningers zijn die de lokale situatie goed kennen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voornemen tot oprichting van de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. Hierover hebben deze leden nog vragen.

De leden van de CDA-fractie zijn er blij mee dat er nu een structureel instrument komt, te weten het Woonbedrijf, voor het opkopen van woningen boven het Groningengasveld. Deze leden vragen wanneer het Woonbedrijf van start gaat en op welke termijn zij naar verwachting haar

taken uit kan voeren. Kan onderbouwd worden dat de aan het Woonbedrijf beschikbaar gestelde middelen voldoende zijn?

De leden van de CDA-fractie vragen of aangegeven kan worden hoe het beheer door het Woonbedrijf eruit gaat zien. Deze leden vragen wanneer wel en wanneer niet wordt overgegaan tot de sloop van opgekochte woningen. Daarbij vragen zij hoe voorkomen gaat worden dat opgekochte gebouwen lang leeg staan.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de Algemene Rekenkamer (ARK) de aanbeveling doet om de rollen en verantwoordelijkheden expliciet te beschrijven. In welk artikel van de statuten wordt de rol en verantwoordelijkheid van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat beschreven? Kan de Minister aangeven hoe invulling wordt gegeven aan de aanbeveling van de ARK «[dat] van belang [is] dat u concreet aangeeft welke politieke verantwoordelijkheid voortvloeit uit die rollen en in hoeverre u aanspreekbaar bent op het algehele functioneren en de taakuitvoering van de stichting en waarover u derhalve Informatieplichtig bent aan het parlement stichting»? Kan worden verduidelijkt waar de Kamer de Minister op kan aanspreken ten aanzien van het functioneren en de taakuitvoering van de stichting?

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van voorliggend voorstel. Zij waarderen de inzet van de Minister op dit dossier. Zij zijn te spreken over de beperkte invloed van het ministerie op het woonbedrijf en dat de NAM verder op afstand wordt gezet. Wel hebben zij nog enkele vragen over een aantal zaken in voorliggend voorstel.

De leden van de D66-fractie vragen welke partij de taxatie van de woningen uitvoert. Worden hiervoor experts ingehuurd door het woonbedrijf, of beschikt het woningbedrijf zelf over onafhankelijke experts die in staat zijn taxaties uit te voeren?

De leden van de D66-fractie verzoeken om verduidelijking van de uitvoeringsovereenkomst en welke specifieke rol de NAM hierin heeft. Voorts waarderen genoemde leden het dat de NAM op afstand wordt gezet. Wel vinden deze leden het verwarrend dat de NAM wel wordt betrokken bij zaken die vallen onder de uitvoeringsovereenkomst, zoals de werkwijze van het woonbedrijf en interne procedures, en vragen de Minister om nadere toelichting.

De leden van de D66-fractie vragen hoeveel geld er in totaal beschikbaar wordt gesteld door zowel het Rijk als de NAM. Kan de Minister een volledig beeld geven (eventueel uitgesplitst in een tabel) zodat inzichtelijk wordt hoeveel welke partij bijdraagt voor welke termijn, voor zowel de pilot als het Woonbedrijf? Kan de Minister daarnaast inzichtelijk maken hoeveel woningen mogelijk in aanmerking komen voor de regeling van het Woonbedrijf en hoe uiteindelijk de definitieve keuze wordt gemaakt? Hoe staat het aantal woningen dat in aanmerking komt voor de regeling van het Woonbedrijf in verhouding tot de beschikbaar gestelde financiële middelen?

De leden van de D66-fractie vragen welke invloed de oprichting van dit woonbedrijf heeft op de bewoners die al meededen aan de pilot Koopinstrument. Blijven deze bewoners in de pilot of worden deze opgenomen in het Woonbedrijf? Hoe zorgt de Minister ervoor dat de bewoners zelf zo min mogelijk last ervaren van deze overgang?

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-fractie

De leden van de GroenLinks-fractie hebben kennisgenomen van de stukken met betrekking tot de oprichting van het Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen en hebben hier enkele vragen en opmerkingen over.

De leden van de GroenLinks-fractie lezen nergens in de statuten dat medeoverheden en belangenorganisaties regelmatig zullen worden geraadpleegd. Dit is een gemiste kans, aldus deze leden. Zij zouden graag in de statuten een bepaling zien opgenomen waarin staat dat medeoverheden en belanghebbenden op regelmatige basis de mogelijkheid wordt gegeven om mee te denken en ook actief vanuit de stichting worden benaderd en geraadpleegd. Kan de Minister dit toezeggen?

De leden van de GroenLinks-fractie zien graag dat er meer restricties worden geplaatst rondom de bestuursleden van de stichting (artikel 4.3 van de statuten). Zo zou het ongewenst zijn dat er personen in het bestuur komen die werkzaam zijn of zijn geweest bij de NAM, Shell of Exxon-Mobil. Is de Minister bereid meer restricties hieromtrent vast te leggen? Zo kan volgens deze leden elke schijn van belangenverstrengeling worden voorkomen.

De leden van de GroenLinks-fractie zien graag dat men zoveel mogelijk transparant over de werkzaamheden van de stichting is. Deze leden willen dat zoveel mogelijk inzage wordt gegeven in de financiën en beslissingen van de stichting zodat iedere betrokkene, ook personen die niet in het bestuur zitten, goed het functioneren van de stichting kan controleren. Kunnen hierover meer bepalingen worden opgenomen?

De leden van de GroenLinks-fractie willen graag meer weten over wat er onder het beheer van panden precies wordt verstaan. Wat zijn de ideeën hierover? Kan dit bijvoorbeeld ook betekenen dat panden tijdelijk andere functies krijgen?

De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarom woningen voor slechts 95% van de taxatiewaarde worden opgekocht. Het koopinstrument is bedoeld voor huizen die, zonder schuld van de gedupeerden, niet verkocht raken. Waarom is dit niet 100% of zelfs meer gezien alle bijkomende kosten en lasten die komen bij een verhuizing?

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende voornemen tot oprichting van de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. Zij hebben hierbij verscheidene vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie merken op dat woningeigenaren van woningen die niet verkocht worden ondersteund kunnen worden door het Woonbedrijf als deze eigenaren aan voorwaarden voldoen. Welke voorwaarden zijn dit? Deze leden vrezen dat eigenaren die niet aan de voorwaarden voldoen geen ondersteuning krijgen van het Woonbedrijf, ook al kunnen zij hun huis ook niet verkopen. Tevens merken deze leden op dat de woning getaxeerd zal worden en dat de bewoners dan 95% van die taxatie kunnen krijgen voor hun woning. Op basis waarvan wordt die 95% bepaald? Wordt bij de taxatie rekening gehouden met de waardedaling van de huizen tijdens de crisis, die in Groningen veel sterker was dan in de rest van Nederland, door de bevingen? Wordt daarbij ook rekening

gehouden met het feit dat de waardeestijging in die regio ook veel trager verloopt dan in de rest van Nederland?

Hoe gaat het woonbedrijf om met monumentale panden? Kunnen deze gered worden, ook als sloop goedkoper is? Wie bepaalt er welk pand versterkt en welk pand gesloopt zal worden? Hebben inwoners van de provincie enige inbreng? Zo nee, hoe gaat de Minister dat dan toch organiseren?

De leden van de SP-fractie vragen ook hoe eventuele winst dat het Woonbedrijf maakt gebruikt zal worden. Vloeien de middelen terug naar de regio?

De leden van de SP-fractie willen duidelijkheid over de rol die de NAM en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) in het Woonbedrijf innemen. Kan de Minister de keiharde garantie geven dat de NAM geen invloed uitoefent op de verkoopprijs van een gebouw, geen invloed op welk onderdeel in het proces dan ook? Kan de Minister garanderen dat het enige dat de NAM moet doen, betalen is? Kan de Minister de onafhankelijkheid van het bestuur ook keihard garanderen?

De leden van de SP-fractie willen weten hoe het overleg met de regio loopt, houdt de Minister rekening met wat de regio wil? In hoeverre kunnen de maatschappelijke organisaties invloed uitoefenen op de inrichting en uitvoering van het Woonbedrijf?

Deze leden stellen vast dat het advies van de Mijnraad gebruikt wordt bij de versterking. Dit advies is tot stand gekomen met metingen verricht door het NAM-model HRA. Is de regering het met deze leden eens dat daar onverklaarbare uitkomsten uit komen? Zo nee, hoe verklaart de Minister de wisselende uitkomsten dan? Is het inspecteren van gebouwen met schade die onverkoopbaar zijn niet een betrouwbaardere manier om een plan van aanpak voor versterking te maken?

De leden van de SP-fractie merken op dat het Woonbedrijf misschien een goede mogelijkheid biedt om mensen die wonen in onverkoopbare gebouwen enige zekerheid te bieden. Deze leden zouden graag zien dat er ook een instantie opgericht zou worden die niet om scheuren in gebouwen draait, maar om scheuren in zielen. Is het mogelijk om een «Gezondheidsreparatiebedrijf» op te richten waar de psychische en lichamelijke hulpverlening betaald wordt door de NAM en de organisatorische- en beheerskosten door de Staat?

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel tot oprichting van de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. Zij hebben hierbij enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom gekozen is voor 95% van de getaxeerde marktwaarde onder het Koopinstrument. Zij stellen dat woningen onverkoopbaar zijn en een lage marktwaarde kennen vanwege schade door aardbevingen, dan wel de kans daarop, dan wel het imago dat de omgeving kent vanwege de aardbevingen. De marktwaarde is daarmee geen geschikte graadmeter om een rechtvaardige prijs te bepalen. Hoe ziet de Minister dit? Zijn er andere prijsbepalingsmethodes overwogen? Wat gebeurt er met eventuele restschulden van bewoners?

Kan de Minister uitleggen waarom het belangrijk is dat het Woonbedrijf op afstand van het ministerie staat, hoewel de stichting wel publieke doelen nastreeft? Waarom is er niet voor gekozen in ieder geval de

mogelijkheid te hebben tot bijsturing? Waarom is de NAM betrokken bij de uitvoeringsovereenkomst?

De leden van de PvdA-fractie vragen waar het bedrag van 30 miljoen plus 10 miljoen euro op is gebaseerd. Wat is het verwachte gebruik van de regeling? Klopt het dat het bedrag van 10 miljoen euro is gereserveerd voor organisatorische kosten? Zo ja, waar is dit bedrag op gebaseerd? Hoeveel mensen zullen werkzaam zijn voor de organisatie? Waar zal de huisvesting plaatsvinden?

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voornemen om de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen op te richten. Zij stellen enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen nadere toelichting waarom bewoners een aanbieding van 95% van de getaxeerde marktwaarde krijgen. Hoe is dit percentage vastgesteld? Ligt de marktwaarde per definitie niet al relatief laag ten opzichte van vergelijkbare woningen elders, in verband met de negatieve gevolgen van de gaswinning?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen toelichting op de opmerking dat de financiering voor het Woonbedrijf is grotendeels afkomstig is van NAM. Wat wordt bedoeld met «grotendeels»?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen inzichtelijk te maken hoe de keuze voor een stichtingsvorm is gemaakt en hoe bij het maken van die afweging het besliskader over privatisering en verzelfstandiging van de Eerste Kamer is gehanteerd.

II Antwoord / Reactie van de Minister

Ik dank de leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie, de D66-fractie, de SP-fractie, de GroenLinks-fractie, de PvdA-fractie en de ChristenUnie-fractie voor hun inbreng. Hieronder ga ik in op de gestelde vragen en daarbij houd ik de volgorde van de vragen aan zoals opgenomen in het verslag.

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie vragen welke criteria worden gehanteerd om de onafhankelijkheid van de bestuurders te borgen?

In artikel 4.3. van de concept-statuten is opgenomen dat politieke ambtsdragers en ambtenaren niet tot bestuurder van het Woonbedrijf kunnen worden benoemd. Dit met het oog op dubbele belangen en loyaliteitsconflicten. In de concept-statuten is verder opgenomen dat de Minister van Economische Zaken en Klimaat een profielschets voor het bestuur vaststelt, rekening houdend met de aard van de Stichting, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid en achtergrond van de bestuurders. In deze profielschets zullen aanvullende criteria worden opgenomen die de onafhankelijkheid moeten borgen. In die profielschets zal ik tevens opnemen dat de bestuurders geen (recente) betrokkenheid mogen hebben (gehad) bij NAM en/of haar aandeelhouders.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de invloed van de NAM eruit ziet bij de uitvoeringsovereenkomst?

NAM verstrekt slechts geld aan het Woonbedrijf. Voor de geldverstrekking zal het Woonbedrijf een separate geldleningsovereenkomst met NAM sluiten, waarin de condities en voorwaarden voor het beschikbaar gestelde bedrag zullen worden vastgelegd. Door deze separate overeenkomst is het niet nodig om NAM te betrekken bij de uitvoeringsovereenkomst. Op deze wijze komt NAM ook op meer afstand te staan, wat beter recht doet aan de gewenste verhoudingen. De concept-statuten zullen mede naar aanleiding van deze vraag op dit punt (artikel 15 in de concept-statuten) worden aangepast. Door de statutenwijziging door te voeren is het niet nodig om NAM ook te betrekken bij de uitvoeringsovereenkomst, hetgeen beter recht doet aan de gewenste verhoudingen tussen partijen.

De leden van de VVD-fractie vragen om een toelichting over de financiering en de dekking van het woonbedrijf.

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 en de ronde van 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 reeds uitgegeven in het jaar 2018. Op dit moment worden de woningen nog opgekocht door de tijdelijke Stichting Proef Koopinstrument (SPKI) die de pilots in 2016 en 2018 uitvoerde. Na oprichting van het Woonbedrijf zullen de woningen die SPKI nog in portefeuille heeft worden overgedragen aan het Woonbedrijf.

Afgaande op het aantal in 2016 en in 2018 ontvangen aanvragen dat aan de voorwaarden voldeed is dit bedrag voldoende om een aanzienlijk deel van de aanvragen direct deel te kunnen laten nemen. Zijn er meer aanvragen dan beschikbaar budget dan komen deze woningen op de reservelijst totdat er weer voldoende budget is om de eerstvolgende woning te kopen.

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het voorstel wordt gesproken over objectieve criteria voor het behandelen van de aanvragen en vragen hoe deze objectieve criteria worden vormgegeven? Hoe wordt de transparantie geborgd als het gaat om de afhandeling van aanvragen? Waar kan men in beroep gaan als er verschillen optreden?

Het Woonbedrijf wordt opgericht om instrumenten gericht op het kopen en beheren van woningen in het aardbevingsgebied, zoals het reeds bestaande Koopinstrument, uit te voeren.

Het is de intentie om het Woonbedrijf de huidige werkwijze van het Koopinstrument te laten voortzetten. Om als bewoner voor het Koopinstrument in aanmerking te komen dient – onder de huidige voorwaarden – de woning in het aardbevingsgebied gelegen te zijn, tenminste twaalf maanden openbaar te koop zijn aangeboden en het moet gaan om het eigendom en hoofdverblijf van de betreffende bewoner of om een woning uit een erfenis. Dergelijke criteria zijn objectief vast te stellen waarmee de transparantie is geborgd. Net als in de huidige situatie kan een aanvrager zich tot de rechter wenden indien er verschil van inzicht bestaat. Daarnaast zal ik het Woonbedrijf stimuleren om een klachtenregeling op te stellen waarmee – in het geval van verschil van inzicht – eerst een traject zonder tussenkomst van de rechter wordt beproefd. Mocht er verschil van inzicht blijven bestaan dan kan daarna altijd nog de gang naar de rechter worden gemaakt.

De leden van de VVD-fractie lezen in het voorstel over de taxatie van de marktwaarde. Wie doet deze taxatie? Kunnen deze leden ervan uitgaan dat de huiseigenaar vrij is om de taxateur te kiezen?

Deze vraag heeft betrekking op het reeds bestaande Koopinstrument. Ook 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. Net als in de huidige situatie, zal het Woonbedrijf ook werken met een kleine, vaste poule van lokale taxateurs. De taxateurs uit deze poule kunnen dan niet door de bewoner worden gekozen. Om de onafhankelijkheid en objectiviteit te borgen mogen beide taxateurs in de afgelopen twee jaar niet op enige wijze betrokken zijn geweest bij de aan- of verkoop van de woning. De taxateur die door de bewoner wordt gekozen moet ingeschreven staan in de kamer Wonen van de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) en kantoor houden binnen een straal van 30 kilometer van de betreffende woning.

De leden van de VVD-fractie vragen tot slot of de Minister een indicatie kan geven van hoeveel mensen er gaan werken bij dit woonbedrijf. Deze leden hopen dat dit voornamelijk Groningers zijn die de lokale situatie goed kennen.

Het Woonbedrijf wordt ingericht met een bestuur bestaande uit drie personen dat kan rekenen op de ondersteuning van ongeveer twee fte. Voor de ondersteuning wordt gezocht naar mensen die bekend zijn met de instrumenten die het Woonbedrijf zal uitvoeren en de problematiek in het aardbevingsgebied. Deze fte zullen evenwel extern worden ingehuurd.

Voor de werving van bestuursleden zal door mij een profielschets worden opgesteld. Bekendheid met de woningmarktproblematiek in het aardbevingsgebied is een vereiste die ik in die profielschets zal opnemen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie zijn er blij mee dat er nu een structureel instrument komt, te weten het Woonbedrijf, voor het opkopen van woningen boven het Groningengasveld. Deze leden vragen wanneer het Woonbedrijf van start gaat en op welke termijn zij naar verwachting haar taken uit kan voeren. Kan onderbouwd worden dat de aan het Woonbedrijf beschikbaar gestelde middelen voldoende zijn?

Het streven is om het Woonbedrijf per 1 januari 2019 operationeel te hebben. Dat wil zeggen dat zij vanaf die datum in staat is om verplichtingen aan te gaan en daarmee dus ook haar taken uit te kunnen voeren.

Over de onderbouwing voor de beschikbaar gestelde middelen verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie over financiering en dekking.

De leden van de CDA-fractie vragen of aangegeven kan worden hoe het beheer door het Woonbedrijf eruit gaat zien. Deze leden vragen wanneer wel en wanneer niet wordt overgegaan tot de sloop van opgekochte woningen. Daarbij vragen zij hoe voorkomen gaat worden dat opgekochte gebouwen lang leeg staan.

Woningen die door het Woonbedrijf worden 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 uit de verkoop worden gehouden omdat ze bijvoorbeeld in een zeer slechte staat verkeren of omdat ze in een herstructureringsopgave van de gemeente kunnen worden meegenomen.

Bij de afweging of een woning moet worden gesloopt wordt gekeken naar de investeringskosten ten opzichte van de herbouwwaarde en of de betreffende gemeente akkoord gaat met sloop van het gebouw.

In alle gevallen zullen de woningen door het Woonbedrijf moeten worden beheerd. Dat beheer is er in eerste instantie op gericht om risico's zoals vandalisme, verloedering, kraak, diefstal of brandstichting te verminderen. Schades als gevolg van bijvoorbeeld onstuimig weer zullen worden hersteld en indien er een tuin aanwezig is zal deze ook worden onderhouden.

Het Woonbedrijf heeft nadrukkelijk ook oog voor de leefbaarheid van de woonomgeving bij de bij haar in bezit zijnde woningen. Om te voorkomen dat woningen langdurig leeg staan zal actief worden gestuurd op de verkoopstrategie van de woningportefeuille. In het geval de animo voor de te koop staande woningen dan nog achterwege blijft kan worden overwogen om bewoning via leegstandsbeheer te organiseren.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de Algemene Rekenkamer (ARK) de aanbeveling doet om de rollen en verantwoordelijkheden expliciet te beschrijven. In welk artikel van de statuten wordt de rol en verantwoordelijkheid van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat beschreven? Kan de Minister aangeven hoe invulling wordt gegeven aan de aanbeveling van de ARK «[dat] van belang [is] dat u concreet aangeeft welke politieke verantwoordelijkheid voortvloeit uit die rollen en in hoeverre u aanspreekbaar bent op het algehele functioneren en de taakuitvoering van de stichting en waarover u derhalve Informatieplichtig bent aan het parlement stichting»? Kan worden verduidelijkt waar de Kamer de Minister op kan aanspreken ten aanzien van het functioneren en de taakuitvoering van de stichting?

Zoals ik in de Kamerbrief van 31 augustus heb aangegeven staat het Woonbedrijf op afstand en daarom is de invloed vanuit mijn ministerie beperkt. Derhalve is gekozen voor beperkte sturingsbevoegdheden. Mijn eerste statutaire bevoegdheid betreft de goedkeuring van de benoeming van bestuurders (artikel 4.2). Op deze wijze wordt geborgd dat het bestuur een gewogen afvaardiging heeft vanuit de verschillende expertises en domeinen. Ten tweede kunnen statutenwijzigingen die wijziging brengen in het doel van de stichting (artikel 2 van de oprichtingsakte) of die

afbreuk doen aan mijn bevoegdheden, alleen worden doorgevoerd met mijn instemming (artikel 16). Ten derde moet ik worden geraadpleegd over overige voorgenomen statutenwijzigingen (ook artikel 16). Tot slot heb ik bij wijze van een exitbepaling de mogelijkheid om het Woonbedrijf te ontbinden (artikel 17). Deze aanvullende bevoegdheden acht ik wenselijk in aanvulling op 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 die subsidie ben ik informatieplichtig aan het parlement en daarop kan ik door uw Kamer worden aangesproken, net zoals op mijn uitvoering van de hierboven genoemde bevoegdheden.

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie vragen welke partij de taxatie van de woningen uitvoert. Worden hiervoor experts ingehuurd door het woonbedrijf, of beschikt het woningbedrijf zelf over onafhankelijke experts die in staat zijn taxaties uit te voeren?

In antwoord op vragen van de VVD-fractie over de taxatie van de marktwaarde ben ik reeds ingegaan op de keuzemogelijkheid voor een taxateur.

De leden van de D66-fractie verzoeken om verduidelijking van de uitvoeringsovereenkomst en welke specifieke rol de NAM hierin heeft. Voorts waarderen genoemde leden het dat de NAM op afstand wordt gezet. Wel vinden deze leden het verwarrend dat de NAM wel wordt betrokken bij zaken die vallen onder de uitvoeringsovereenkomst, zoals de werkwijze van het woonbedrijf en interne procedures, en vragen de Minister om nadere toelichting.

De concept-statuten zullen op dit punt (artikel 15) worden aangepast. Voor de geldlening zal het Woonbedrijf een separate overeenkomst met NAM afsluiten, waarin de condities en voorwaarden voor het beschikbaar gestelde bedrag zullen worden vastgelegd. Met die wijziging is het niet nodig om NAM te betrekken bij de uitvoeringsovereenkomst, hetgeen beter recht doet aan de gewenste verhoudingen tussen partijen.

De leden van de D66-fractie vragen hoeveel geld er in totaal beschikbaar wordt gesteld door zowel het Rijk als de NAM. Kan de Minister een volledig beeld geven (eventueel uitgesplitst in een tabel) zodat inzichtelijk wordt hoeveel welke partij bijdraagt voor welke termijn, voor zowel de pilot als het Woonbedrijf? Kan de Minister daarnaast inzichtelijk maken hoeveel woningen mogelijk in aanmerking komen voor de regeling van het Woonbedrijf en hoe uiteindelijk de definitieve keuze wordt gemaakt? Hoe staat het aantal woningen dat in aanmerking komt voor de regeling van het Woonbedrijf in verhouding tot de beschikbaar gestelde financiële middelen?

Door het Rijk wordt 10 miljoen euro beschikbaar gesteld ten behoeve van de organisatiekosten van het Woonbedrijf en de beheerkosten van de woningen uit het Koopinstrument. Door NAM wordt 30 miljoen euro voor het Koopinstrument beschikbaar gesteld 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, waarvan de aanvraagperiode reeds is gesloten. In afwachting van de oprichting van het Woonbedrijf voert de Stichting Proef Koopinstrument (SPKI) het Koopinstrument uit. Na oprichting zullen de door SPKI opgekochte woningen door het Woonbedrijf worden overgenomen.

Op de vraag hoeveel woningen voor het Koopinstrument in aanmerking kunnen komen geldt dat iedere woning in het aardbevingsgebied die langer dan twaalf maanden openbaar te koop staat en het eigendom en hoofdverblijf van de aanvrager dan wel een erfenis is in aanmerking komt voor het Koopinstrument. Dat aantal verandert voortdurend en daarmee kan ik niet aangeven hoeveel woningen er mogelijk in aanmerking kunnen komen.

De definitieve keuze voor welke woningen in aanmerking kwamen voor selectie voor het Koopinstrument werd in 2018 gemaakt op basis van de duur dat de woningen openbaar te koop stonden waarbij bewoners met een sociaal-maatschappelijk of sociaaleconomisch knelpunt voorrang kregen op bewoners die dit niet hadden. Om te bepalen of er sprake was van een dergelijk knelpunt heeft de NCG zich laten bijstaan door een adviescommissie: de adviescommissie Koopinstrument.

Bewoners die niet direct kunnen worden geselecteerd komen op een reservelijst terecht. Zodra er binnen het instrument budget vrijkomt, bijvoorbeeld omdat bewoners er zelf in slagen hun woning te verkopen, wordt bekeken of dat voldoende is voor de eerstvolgende op de reservelijst. Op deze manier zijn in een kleine twee jaar tijd alle bewoners die daar nog behoefte aan hadden via de pilot Koopinstrument geholpen.

Los van de uitvoering van het Koopinstrument wordt nog bekeken of het Woonbedrijf ook een rol kan spelen bij het beheren of in eigendom verkrijgen van woningen die in het verleden zijn aangekocht op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties of vanuit andere situaties, zoals complexe schades of schikkingen.

De leden van de D66-fractie vragen welke invloed de oprichting van dit woonbedrijf heeft op de bewoners die al meededen aan de pilot Koopinstrument. Blijven deze bewoners in de pilot of worden deze opgenomen in het Woonbedrijf? Hoe zorgt de Minister ervoor dat de bewoners zelf zo min mogelijk last ervaren van deze overgang?

Het Koopinstrument werkt met jaarlijkse ronden waarvoor bewoners van het aardbevingsgebied zich kunnen aanmelden. De Pilot Koopinstrument is gestart in 2016. Alle bewoners die voor de Pilot waren geselecteerd zijn geholpen of hebben zich uit eigen beweging teruggetrokken. De Pilot was een succes en in 2017 zijn drie nieuwe ronden van het Koopinstrument aangekondigd (2018 t/m 2020). In 2018 is de eerste ronde van die reeks van het Koopinstrument gehouden. De stichting die het taxatie- en aankoopproces van deze ronde voor haar rekening neemt, de Stichting Proef Koopinstrument, zal dit blijven doen totdat alle geselecteerden van 2018 zijn geholpen of zich uit eigen beweging hebben teruggetrokken. Zo blijven de bewoners van de selectie tot en met de levering van de woning bij dezelfde partij. Het Woonbedrijf zal volgend jaar starten met een nieuwe ronde van het Koopinstrument (2019).

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-fractie

De leden van de GroenLinks-fractie lezen nergens in de statuten dat medeoverheden en belangenorganisaties regelmatig zullen worden geraadpleegd. Dit is een gemiste kans, aldus deze leden. Zij zouden graag in de statuten een bepaling zien opgenomen waarin staat dat medeoverheden en belanghebbenden op regelmatige basis de mogelijkheid wordt gegeven om mee te denken en ook actief vanuit de stichting worden benaderd en geraadpleegd. Kan de Minister dit toezeggen?

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, te weten de aankoop en het beheer van woningen. Het Woonbedrijf maakt geen beleid.

Bij het ontwerpen van het Koopinstrument zijn door de NCG de medeoverheden en andere belanghebbenden meegenomen via de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroepen. Met regelmaat wordt er gerapporteerd aan deze stuurgroepen en ook worden voorgenomen wijzigingen of evaluaties in deze stuurgroepen geagendeerd.

De leden van de GroenLinks-fractie zien graag dat er meer restricties worden geplaatst rondom de bestuursleden van de stichting (artikel 4.3 van de statuten). Zo zou het ongewenst zijn dat er personen in het bestuur komen die werkzaam zijn of zijn geweest bij de NAM, Shell of Exxon-Mobil. Is de Minister bereid meer restricties hieromtrent vast te leggen? Zo kan volgens deze leden elke schijn van belangenverstrengeling worden voorkomen.

De onafhankelijkheid van de bestuurders staat voorop. Ik vind het een evidente vereiste dat bestuurders geen (recente) betrokkenheid hebben bij NAM en/of haar aandeelhouders. Ik zal deze notie opnemen in de profielschets voor de bestuurders.

De leden van de GroenLinks-fractie zien graag dat men zoveel mogelijk transparant over de werkzaamheden van de stichting is. Deze leden willen dat zoveel mogelijk inzage wordt gegeven in de financiën en beslissingen van de stichting zodat iedere betrokkene, ook personen die niet in het bestuur zitten, goed het functioneren van de stichting kan controleren. Kunnen hierover meer bepalingen worden opgenomen?

Zoals hierboven aangegeven in antwoord op de vragen van de CDA-fractie wordt het Woonbedrijf opgericht om instrumenten gericht op koop en beheer van woningen in het aardbevingsgebied, zoals het reeds bestaande Koopinstrument, uit te voeren. Het Woonbedrijf voorziet in de praktische uitvoering en maakt zelf geen beleid. Betrokkenheid bij en afstemming over de beleidsmatige kant van de instrumenten verloopt via evaluatie van de betreffende instrumenten, onder meer via de rapportages van de NCG.

De leden van de GroenLinks-fractie willen graag meer weten over wat er onder het beheer van panden precies wordt verstaan. Wat zijn de ideeën hierover? Kan dit bijvoorbeeld ook betekenen dat panden tijdelijk andere functies krijgen?

Op het beheer van panden ben ik reeds ingegaan in het antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie op dit punt.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen waarom woningen voor slechts 95% van de taxatiewaarde worden opgekocht. Het Koopinstrument is bedoeld voor huizen die, zonder schuld van de gedupeerden, niet verkocht raken. Waarom is dit niet 100% of zelfs meer gezien alle bijkomende kosten en lasten die komen bij een verhuizing?

Het Koopinstrument is bedoeld als een vangnet voor diegene die – ondanks uiterste inspanningen – er niet in slagen hun woning te verkopen. Er wordt niet specifiek getoetst of er een directe relatie met aardbevingsproblematiek is. Het is voor alle partijen wenselijk dat woningen op de vrije markt worden verkocht. Het Koopinstrument treedt daarbij marktverstoring op. Om deze marktverstoring te beperken wordt

95% van de marktwaarde geboden. Tussen het tekenen van de concept-koopovereenkomst en definitieve levering zit zes maanden in welke periode de bewoner de mogelijkheid heeft om zijn woning zo mogelijk tegen een hogere prijs aan een derde te verkopen. De ervaringen met het Koopinstrument leren dat een deel van de bewoners daarin slaagt.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie merken op dat woningeigenaren van woningen die niet verkocht worden ondersteund kunnen worden door het Woonbedrijf als deze eigenaren aan voorwaarden voldoen. Welke voorwaarden zijn dit? Deze leden vrezen dat eigenaren die niet aan de voorwaarden voldoen geen ondersteuning krijgen van het Woonbedrijf, ook al kunnen zij hun huis ook niet verkopen. Tevens merken deze leden op dat de woning getaxeed zal worden en dat de bewoners dan 95% van die taxatie kunnen krijgen voor hun woning. Op basis waarvan wordt die 95% bepaald? Wordt bij de taxatie rekening gehouden met de waardedaling van de huizen tijdens de crisis, die in Groningen veel sterker was dan in de rest van Nederland, door de bevingen? Wordt daarbij ook rekening gehouden met het feit dat de waardevermindering in die regio ook veel trager verloopt dan in de rest van Nederland? Hoe gaat het woonbedrijf om met monumentale panden? Kunnen deze gered worden, ook als sloop goedkoper is? Wie bepaalt er welk pand versterkt en welk pand gesloopt zal worden? Hebben inwoners van de provincie enige inbreng? Zo nee, hoe gaat de Minister dat dan toch organiseren?

De huidige voorwaarden om in aanmerking te komen voor het Koopinstrument 2018 zijn dat de woning gelegen moet zijn in het aardbevingsgebied, tenminste twaalf maanden openbaar te koop moet zijn aangeboden en dat het gaat om het eigendom en hoofdverblijf van de aanvrager, of om een erfenis. In het antwoord op de vraag van de GroenLinks-fractie ben ik ingegaan op de keuze voor 95% van de taxatie. De gehanteerde taxatie is een taxatie op basis van marktwaarde. 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.

Het kan 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 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 de Waarderegeling publiek af te handelen waar dat mogelijk is.

Het Woonbedrijf zal bij de uitvoering van de verschillende instrumenten gericht op koop en/of beheer van woningen in het aardbevingsgebied monumentale panden in principe op dezelfde wijze behandelen als andere panden. Uiteraard kan het zijn dat een monumentenstatus specifieke eisen stelt aan het onderhoud en beheer van het pand. Waar dat het geval is dan zal het Woonbedrijf overeenkomstig die eisen handelen.

Tot slot wil ik opmerken dat het Woonbedrijf zich niet richt op het herstel van aardbevingschade en de versterking van panden. Als er panden in de woningportefeuille komen die dergelijke aandacht behoeven dan zal dit

verlopen via de daarvoor ingerichte procedures, gelijk aan de procedures die ook voor de inwoners van Groningers openstaan. Het Woonbedrijf heeft daarmee als woningeigenaar dezelfde status als een inwoner van Groningen en heeft geen preferente positie waar het aankomt op schadeherstel of versterking.

De leden van de SP-fractie vragen ook hoe eventuele winst dat het Woonbedrijf maakt gebruikt zal worden. Vloeien de middelen terug naar de regio?

Het Woonbedrijf is een stichting die geen onderneming drijft en geen winstoogmerk heeft.

Het karakter van de werkzaamheden – te weten het kopen van moeilijk verkoopbare woningen of woningen met schade – brengt met zich mee dat over enige tijd het Woonbedrijf met een incurante woningportefeuille achterblijft. De verwachting is dat het Woonbedrijf geen winst zal maken. In het onverwachte geval dat het Woonbedrijf toch een positief resultaat boekt zal dit resultaat worden gebruikt om meer woningen op te kopen.

De leden van de SP-fractie willen duidelijkheid over de rol die de NAM en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) in het Woonbedrijf innemen. Kan de Minister de keiharde garantie geven dat de NAM geen invloed uitoefent op de verkoopprijs van een gebouw, geen invloed op welk onderdeel in het proces dan ook? Kan de Minister garanderen dat het enige dat de NAM moet doen, betalen is? Kan de Minister de onafhankelijkheid van het bestuur ook keihard garanderen?

Zoals in het antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie aangegeven, zullen de concept-statuten worden aangepast, zodat NAM geen betrokkenheid heeft bij de uitvoeringsovereenkomst. Het Woonbedrijf zal een aparte overeenkomst met NAM sluiten voor de financiering. Daarmee heeft NAM geen invloed op de werkwijze van het Koopinstrument.

Over de onafhankelijkheid van het bestuur ben ik ingegaan in reactie op de eerste vraag van de leden van de VVD-fractie. De onafhankelijkheid van de bestuurders vind ik een belangrijk gegeven en om die reden heb ik in de concept-statuten ook een goedkeuringsrecht ten aanzien van de bestuurdersbenoemingen laten opnemen. Ook zal ik in de profielschets opnemen dat de bestuurders geen (recente) betrokkenheid mogen hebben (gehad) bij NAM en/of haar aandeelhouders.

De leden van de SP-fractie willen weten hoe het overleg met de regio loopt, houdt de Minister rekening met wat de regio wil? In hoeverre kunnen de maatschappelijke organisaties invloed uitoefenen op de inrichting en uitvoering van het Woonbedrijf? Deze leden stellen vast dat het advies van de Mynraad gebruikt wordt bij de versterking. Dit advies is tot stand gekomen met metingen verricht door het NAM-model HRA. Is de regering het met deze leden eens dat daar onverklaarbare uitkomsten uit komen? Zo nee, hoe verklaart de Minister de wisselende uitkomsten dan? Is het inspecteren van gebouwen met schade die onverkoopbaar zijn niet een betrouwbaardere manier om een plan van aanpak voor versterking te maken?

Op de vraag naar de betrokkenheid van maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het Koopinstrument ben ik ingegaan bij het antwoord op de vraag van GroenLinks.

Het Koopinstrument is bedoeld om woningeigenaren in de kern van het aardbevingsgebied te ondersteunen die willen verhuizen maar moeite hebben hun woning te verkopen en richt zich dus niet specifiek op woningen met schade of die versterkt moeten worden.

De leden van de SP-fractie merken op dat het Woonbedrijf misschien een goede mogelijkheid biedt om mensen die wonen in onverkoopbare gebouwen enige zekerheid te bieden. Deze leden zouden graag zien dat er ook een instantie opgericht zou worden die niet om scheuren in gebouwen draait, maar om scheuren in zielen. Is het mogelijk om een «Gezondheidsreparatiebedrijf» op te richten waar de psychische en lichamelijke hulpverlening betaald wordt door de NAM en de organisatorische- en beheerskosten door de Staat?

De gevolgen van de aardbevingen door gaswinning op de psychische en lichamelijke gezondheid van de inwoners van Groningen hebben uiteraard mijn volste aandacht, naast het herstel van schade en de bouwkundige versterking van gebouwen voor de veiligheid. Echter, deze vraag valt buiten de scope van het Woonbedrijf.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom gekozen is voor 95% van de getaxeerde marktwaarde onder het Koopinstrument. Zij stellen dat woningen onverkoopbaar zijn en een lage marktwaarde kennen vanwege schade door aardbevingen, dan wel de kans daarop, dan wel het imago dat de omgeving kent vanwege de aardbevingen. De marktwaarde is daarmee geen geschikte graadmeter om een rechtvaardige prijs te bepalen. Hoe ziet de Minister dit? Zijn er andere prijsbepalingsmethodes overwogen? Wat gebeurt er met eventuele restschulden van bewoners?

In het antwoord op de vraag van de GroenLinks-fractie ben ik ingegaan op de keuze voor 95% van de taxatie.

De woningmarkt in het aardbevingsgebied trekt aan, net als in de rest van Nederland. De verkoopbaarheid van woningen neemt daarmee toe. Dat blijkt uit het meest recente woningmarktonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).¹ In de gebieden met gemiddeld meer schade als gevolg van de gaswinning is deze ontwikkeling wel later op gang gekomen dan in andere gebieden.

De marktwaarde kan voor bepaalde woningen in bepaalde gemeenten als gevolg van de aardbevingsrisico's lager uitvallen ten opzichte van vergelijkbare panden. Woningeigenaren kunnen daarvoor een beroep doen op de eerder genoemde Waarderegeling van NAM. Deze waardedalingregeling compenseert de lagere verkoopprijs van woningen als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Ook woningeigenaren die hun woning verkopen via het Koopinstrument kunnen na verkoop een aanvraag voor deze regeling indienen.

Met de toegang tot de Waarderegeling is de taxatie op marktwaarde een geschikte graadmeter om de waarde van de woning te bepalen.

Of een restschuld blijft bestaan bij eigenaren die met behulp van het Koopinstrument hun huis aan het Woonbedrijf hebben verkocht zal per situatie verschillen. Het Woonbedrijf en het Koopinstrument richten zich op ondersteuning van woningeigenaren in het aardbevingsgebied die willen verhuizen maar moeite hebben hun woning te verkopen. Er zijn

¹ CBS Rapport Woningmarktontwikkelingen Groningenveld Q4-2017 (Kamerstuk 33 529, nr. 464)

andere instrumenten waar restschuldenproblematiek wel een rol zou kunnen spelen, bijvoorbeeld situaties die voorgelegd worden aan de Commissie Bijzondere Situaties.

Kan de Minister uitleggen waarom het belangrijk is dat het Woonbedrijf op afstand van het ministerie staat, hoewel de stichting wel publieke doelen nastreeft? Waarom is er niet voor gekozen in ieder geval de mogelijkheid te hebben tot bijsturing? Waarom is de NAM betrokken bij de uitvoeringsovereenkomst?

Binnen de gekozen rechtsvorm is het eenvoudiger en meer geaccepteerd om verschillende financieringsbronnen, zowel privaat (NAM) als publiek (subsidie van de Staat), te hebben. De stichting zal een gescheiden boekhouding voeren. Enerzijds een boekhouding betreffende de publieke gelden, de subsidie vanuit de Staat. Anderzijds een boekhouding betreffende de private gelden te ontvangen van NAM.

Het Woonbedrijf geeft praktische uitvoering aan publieke doelen, zoals het Koopinstrument dat erop is gericht om mensen die het gevoel hebben «vast te zitten» in hun woning vanwege onverkoopbaarheid vanwege de aardbevingsproblematiek een helpende hand te bieden. Het bijsturen op publieke doelstellingen gebeurt niet op het uitvoeringsniveau van het Woonbedrijf, maar aan de hand van de evaluaties van de instrumenten zij uitvoert zoals het Koopinstrument (bijvoorbeeld in de halfjaarrapportage van de NCG).

Op de betrokkenheid van NAM bij de uitvoeringsovereenkomst ben ik ingegaan bij de vragen van de leden van de D66-fractie. De conceptstatuten zullen op dit punt worden aangepast en NAM zal geen partij zijn bij de uitvoeringsovereenkomst.

De leden van de PvdA-fractie vragen waar het bedrag van 30 miljoen plus 10 miljoen euro op is gebaseerd. Wat is het verwachte gebruik van de regeling? Klopt het dat het bedrag van 10 miljoen euro is gereserveerd voor organisatorische kosten? Zo ja, waar is dit bedrag op gebaseerd? Hoeveel mensen zullen werkzaam zijn voor de organisatie? Waar zal de huisvesting plaatsvinden?

NAM heeft in 2016 een bedrag van 10 miljoen euro beschikbaar gesteld voor een instrument voor onverkoopbare woningen. Op basis van dat bedrag is de NCG in 2016 gestart met de pilot Koopinstrument. Voor dat bedrag konden 55 woningeigenaren direct worden geselecteerd en kwamen er 35 op de reservelijst. Budget dat vrijkwam doordat bewoners er bijvoorbeeld alsnog zelf in slaagden hun woning te verkopen werd benut voor die reservelijst. In een kleine twee jaar tijd zijn alle bewoners die daar nog behoefte aan hadden via de pilot Koopinstrument geholpen.

Afgaande op die ervaring en het totaal aantal ontvangen aanvragen dat aan de voorwaarden voldoet is dit bedrag voldoende om een aanzienlijk deel van de aanvragen per ronde direct deel te kunnen laten nemen.

Voor de vragen over de dekking en de personele inzet verwijs ik naar eerdere antwoorden op vragen van de leden van de VVD-fractie Het Woonbedrijf krijgt zijn zetel in Groningen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen nadere toelichting waarom bewoners een aanbieding van 95% van de getaxeerde marktwaarde krijgen. Hoe is dit percentage vastgesteld? Ligt de marktwaarde per

definitie niet al relatief laag ten opzichte van vergelijkbare woningen elders, in verband met de negatieve gevolgen van de gaswinning?

Op de 95% taxatiewaarde ben ik reeds ingegaan bij de vragen van de leden van de GroenLinks-fractie en de SP-fractie. Bij het ontwerpen van het Koopinstrument heeft de Moerdijkregeling als voorbeeld gediend, waar ook het percentage van 95% wordt gehanteerd.

Het kan voorkomen dat de verkoopprijs van woningen in het aardbevingsgebied lager uitvalt ten opzichte van vergelijkbare woningen elders als gevolg van de aardbevingsrisico's. Woningeigenaren kunnen daarvoor een beroep doen op de Waarderegeling van NAM. Deze waardedalingsregeling compenseert de lagere verkoopprijs als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Woningeigenaren die hun woning verkopen via het Koopinstrument kunnen na verkoop een aanvraag voor deze regeling indienen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen toelichting op de opmerking dat de financiering voor het Woonbedrijf grotendeels afkomstig is van NAM. Wat wordt bedoeld met «grotendeels»?

De aankoop van woningen door middel van het Koopinstrument (de kosten koper van de aan te kopen woningen) wordt met 30 miljoen euro volledig door NAM gefinancierd. Daar tegenover staat dat het Rijk een subsidie aan het Woonbedrijf verstrekt van 10 miljoen euro voor de organisatorische- en beheerskosten ter uitvoering van het Koopinstrument.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen inzichtelijk te maken hoe de keuze voor een stichtingsvorm is gemaakt en hoe bij het maken van die afweging het besliskader over privatisering en verzelfstandiging van de Eerste Kamer is gehanteerd.

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 verder bij een privaatrechtelijke rechtspersoon te beleggen en niet bij een publieke rechtspersoon is ingegeven door de financiering van NAM. Ik zou het onwenselijk vinden als NAM geld aan een overheidspartij zou verstrekken voor de uitvoering van activiteiten die bij uitstek privaatrechtelijk van aard zijn, te weten het kopen van woningen. De stichting zal overigens een gescheiden boekhouding voeren.

Het besliskader² biedt een overzicht met aandachtspunten en richtlijnen voor besluiten over privatisering en verzelfstandiging en, procesmatig, voor de besluitvorming. Het kader is gebruikt om de gedachten over de oprichting van een entiteit aan te scherpen. Omdat het hier niet gaat om een privatisering of verzelfstandiging van een bestaande taak is het kader niet één-op-één toepasbaar.

² Kamerstuk C, B