

Vergaderjaar 2018–2019

35 008

Voornemen tot oprichting Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

B

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR ECONOMISCHE ZAKEN EN KLIMAAT/LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 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.¹

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 dagen² nadat de voorgenomen privaatrechtelijke rechtshandeling ter kennis van de Kamer is gebracht nadere inlichtingen omtrent deze privaatrechtelijke rechtshandeling te vragen.

Aangezien de notificatie van de voorgenomen privaatrechtelijke rechtshandeling is gericht aan de Kamer, verzoeken de leden van de commissie voor Economische Zaken en Klimaat / Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit u onderstaande vragen op zo kort mogelijke termijn door te geleiden naar de verantwoordelijke bewindspersoon. In verband daarmee is aan deze brief een bijlage met een conceptbrief toegevoegd.

Voorzitter van de vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat/Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (EZK/LNV),
A.M.V. Gerkens

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

² 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).

Bijlage

Geachte heer Wiebes,

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.³ 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 dagen⁴ 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 Hoofdlijnen 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 dit laatste niet het geval is, hoe groot is dan de aanvankelijke vermo-

³ Brief van 31 augustus 2018 (Kamerstukken I/II, 2017–18, 35 008, A/nr. 1)

⁴ 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).

gensinbreng 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 $\frac{1}{3}$ 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?⁵

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 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 woninghypotheek 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?

⁵ (Zie over deze aansprakelijkheid o.a. Kamerstukken II, 2017–18, 34 957, 3, blz. 13 en 18

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