

Evaluatie pilot Koopinstrument

Eindrapportage

Harry van der Heijden
Peter Boelhouwer

Evaluatie pilot Koopinstrument

Uitgevoerd in opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen

Eindrapportage

mei 2017

Harry van der Heijden
Peter Boelhouwer

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opzet van de evaluatie	1
2	De pilot Koopinstrument op basis van beschikbare documentatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	De start	5
2.3	Uitwerking van de pilot Koopinstrument	5
2.4	Termijn en budgetafbakening	7
2.5	Het taxeren en opkopen van de woningen	7
2.6	Samenvatting	8
3	De pilot Koopinstrument op basis van de gehouden interviews	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Voorgeschiedenis	9
3.3	De uitwerking van de pilot Koopinstrument	10
3.4	De toetsing en selectie van de ingediende aanvragen en de rol van de Adviescommissie	11
3.5	De Stichting Proef Koopinstrument	13
3.6	Samenvatting	15
4	Evaluatie van de uitvoering van de pilot Koopinstrument	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Enquête onder de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument	17
4.3	Interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen	18
4.4	Samenvatting	20
5	Evaluatie van de inhoud van de pilot Koopinstrument	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Enquête onder de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument	21
5.3	Interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen	22
5.4	Het toepassingsgebied van de pilot	24
5.5	Samenvatting	27
6	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	29
6.1	Inleiding	29
6.2	De pilot Koopinstrument op basis van beschikbare documentatie	29
6.3	De pilot Koopinstrument op basis van de gehouden interviews	30
6.4	Evaluatie van de uitvoering van de pilot Koopinstrument	30
6.5	Evaluatie van de inhoud van de pilot Koopinstrument	31
6.6	Conclusies en aanbevelingen	33
	Bijlagen	39
	Bijlage A Vragenlijst voor deelnemers aan de proef Koopinstrument	41
	Bijlage B Resultaten enquête onder deelnemers aan de pilot Koopinstrument	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 is door de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft in samenwerking met CMO/STAMM in opdracht van de voormalige Dialoogtafel een breed opgezet onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de aardbevingen op de woningmarkt en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied in Groningen. Uit dit onderzoek bleek dat veel woningen in dit gebied mede door de aardbevingen moeilijk of niet verkoopbaar zijn. Een aanzienlijk deel van de eigenaar-bewoners in het gebied heeft hierdoor het gevoel 'gevangen te zitten in het eigen huis' (Boelhout et al., 2016). Mede op basis van de resultaten van dit onderzoek heeft de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) in het in december 2015 verschenen Meerjarenprogramma aangegeven dat onderzocht gaat worden 'welke mogelijkheden kunnen worden ontwikkeld, om deze bewoners extra ondersteuning te bieden in het verkoopproces, waarbij opkoop in het uiterste geval een alternatief kan zijn' (NCG, 2015, Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2016 – 2020). Vervolgens is in maart 2016 door de NCG de pilot koopinstrument aangekondigd, waarvoor door de NAM 10 miljoen euro beschikbaar is gesteld. De pilot is op 2 mei van start gegaan en bewoners konden zich aanmelden tot 1 juni 2016. Van de in totaal 179 aanmeldingen bleken er 117 te voldoen aan de voor de pilot gehanteerde criteria. Vervolgens heeft de NCG, bijgestaan door een Adviescommissie, een nadere selectie uitgevoerd op basis van sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke factoren. Binnen het beschikbare budget zijn, gedeeltelijk via loting, eind juni 2016 55 woningen aangewezen die in aanmerking komen voor opkoop binnen de pilot koopinstrument. Het daarop volgende proces van taxateren tot levering van de geselecteerde woningen is nu in volle gang.

De NCG heeft de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde/TU Delft gevraagd om de pilot koopinstrument te evalueren op de gevolgde procesgang en de gehanteerde voorwaarden.

1.2 Opzet van de evaluatie

In het door aardbevingen getroffen gebied in de provincie Groningen is de woningmarkt in de afgelopen jaren niet alleen beïnvloed door de aardbevingen cq. het risico op aardbevingen, maar ook door de gevolgen van de economische crisis en (in delen van het aardbevingsgebied) door de gevolgen van bevolkingskrimp. Omdat deze drie ontwikkelingen elkaar kunnen beïnvloeden, is veelal niet eenduidig vast te stellen wat de invloed van ieder van deze drie ontwikkelingen op de woningmarkt is.

Voor wat betreft de gevolgen van de aardbevingen, bestaan er inmiddels diverse regelingen, die gericht zijn op het vergoeden van aardbevingsschade, het (na verkoop) compenseren van de waardevermindering van woningen als gevolg van aardbevingsrisico en het uitkopen van woningeigenaren in het kader van de versterkingsopgave en in bijzondere situaties (waarbij sprake is van een combinatie van financiële, medische en psycho-sociale factoren). De pilot Koopinstrument is gericht op eigenaar-bewoners met een knelpunt die willen verhuizen maar die hun woning niet kunnen verkopen en die zich daardoor gevangen voelen in hun woning. In deze rapportage beperken we ons tot de evaluatie van de pilot Koopinstrument.

Basis voor de evaluatie

Voor de opzet van de evaluatie is de doelstelling en de gekozen uitwerking van de pilot als uitgangspunt genomen. Voor wat betreft de pilot koopinstrument is dit het in specifieke omstandigheden on-

dersteunen van eigenaar-bewoners in de kern van het aardbevingsgebied (0,2 PGA) die hun woning willen verkopen, door het opkopen van de woning.

In de uitwerking van de pilot zijn de specifieke omstandigheden waarin ondersteuning wordt geboden nader omschreven: De woning ligt in de kern van het aardbevingsgebied, staat minimaal een jaar te koop tegen een reële verkoopprijs en er is sprake van bepaalde sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke omstandigheden.

Voor de pilot koopinstrument gold een termijnrestrictie en een afbakening in budget. Dit laatste heeft ertoe geleid dat er binnen de voor de pilot in aanmerking komende woningen, door middel van loting een nadere 'selectie' is gemaakt, waarbij als voorwaarde gold dat 2/3 van het budget besteed werd aan woningen tot € 200.000.

De geboden ondersteuning is het kopen van de woning voor 95% van de getaxeerde marktwaarde (waarbij de eigenaar bewoner tevens in aanmerking komt voor de waardedalingregeling).

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt de uitwerking van de pilot koopinstrument meer uitgebreid beschreven.

Evaluatie van de uitvoering van de pilot

Bij de evaluatie zal allereerst de uitvoering van de uitgevoerde pilot koopinstrument centraal staan. De volgende aspecten komen daarbij aan de orde:

- De wijze van toetsing aan de gestelde voorwaarden en criteria, budgetverdeling en loting.
- Rol en werkwijze van de adviescommissie.
- Relatie/verantwoordelijkheden adviescommissie/NCG.
- Waardebepaling: hoe is de toewijzing van de taxaties tot stand gekomen en hoe zijn de uitgevoerde taxaties gevalideerd?
- (Transparantie in) communicatie met mensen die zich voor de pilot hebben aangemeld.
- Relatie tussen Pilot Koopinstrument en de mogelijkheden van de Commissie Bijzondere Situaties om woningen op te kopen.

Inhoudelijke evaluatie van de pilot

Bij de inhoudelijke evaluatie van de pilot koopinstrument zal worden ingegaan op de volgende aspecten:

- De voor de pilot koopinstrument gemaakte keuzes ten aanzien van de operationalisatie van 'specifieke gevallen'; de gehanteerde voorwaarden en criteria en de waardebepaling.
- De keuze van de NCG voor een opkoopregeling die in specifieke gevallen ondersteuning biedt, zal worden afgezet tegen een brede, algemene garantieregeling. Deze laatste doelstelling sluit aan bij de voorkeur van zowel de maatschappelijke als de bestuurlijke stuurgroep (Zie rapportage NCG, 1^e kwartaal 2016).
- De voor de pilot gehanteerde afbakening in termijn en budget (inclusief de hieraan gekoppelde budgetverdeling en loting).

Informatieverzameling

De voor de uitvoering van de evaluatie benodigde informatie is verkregen via beschikbare rapporten en documenten, een enquête onder bewoners die betrokken zijn geweest bij de pilot koopinstrument en interviews met de bij de pilot koopinstrument betrokken partijen: NCG, NAM, Adviescommissie, Stichting Proef Koopinstrument en bestuur NVM Groningen.

De vragenlijst van de enquête is opgenomen in Bijlage A en een overzicht van de resultaten van de enquête (gesloten vragen) vindt u in Bijlage B. De antwoorden op de open vragen zijn verwerkt in de

rapportage (hoofdstuk 4 en 5) maar zijn in verband met de privacy van respondenten niet letterlijk weergegeven in het rapport of in de bijlagen.

Rapportage

In het volgende hoofdstuk wordt op basis van door de NCG beschikbaar gestelde informatie de pilot Koopinstrument beschreven. In hoofdstuk 3 worden het tot stand komen van de pilot, de daarbij gemaakte keuzes en de bij de uitvoering van de pilot gehanteerde procedures in kaart gebracht op basis van interviews met de bij de pilot betrokken partijen. Vervolgens wordt in de hoofdstukken 4 en 5 de pilot geëvalueerd. In hoofdstuk 4 betreft het de uitvoering van de pilot en in hoofdstuk 5 staat de inhoud van de pilot centraal. In deze hoofdstukken is naast de hiervoor genoemde interviews ook gebruik gemaakt van de onder de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument gehouden enquête. De rapportage wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

2 De pilot Koopinstrument op basis van beschikbare documentatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de doelstelling en uitwerking van de pilot Koopinstrument beschreven, evenals de selectie en aanwijzing van woningen die voor de proef in aanmerking komen, aan de hand van documentatie van de NCG:

- Aanvraagformulier koopinstrument.
- Meerjarenprogramma en Kwartaalrapportages van de Nationaal Coördinator Groningen.
- Verantwoordingsrapport van de pilot Koopinstrument door de NCG.
- Door de NCG via de website (nationaalcoordinatorgroningen.nl/koopinstrument) verstrekte informatie.

De informatie in de beschikbare documentatie heeft vooral betrekking op de uitwerking van de pilot en de selectie van aanvragen. Over het proces na de selectie, het taxeren en feitelijk opkopen van de woningen, is via de beschikbare documentatie minder informatie beschikbaar.

2.2 De start

De NCG heeft in het in december 2015 verschenen Meerjarenprogramma 2016-2020 aangegeven dat onderzocht gaat worden welke mogelijkheden kunnen worden ontwikkeld om bewoners die het door de overlast van aardbevingen in combinatie met een moeizaam functionerende woningmarkt niet lukt hun woning te verkopen, extra ondersteuning te bieden in het verkoopproces, waarbij opkoop in het uiterste geval een alternatief kan zijn.

Op 24 maart 2016 is door de NCG de pilot Koopinstrument aangekondigd, waarvoor door de NAM 10 miljoen euro beschikbaar werd gesteld. Dit bedrag dient te worden gebruikt voor de aankoop van woningen, inclusief de daarmee verband houdende 'kosten koper': notariskosten en overdrachtsbelasting.

De pilot kent als uitgangspunt bewoners in bijzondere omstandigheden in het gebied waar de regeling van toepassing is te helpen door het opkopen van hun woning, zonder een verstoring van de woningmarkt en een versnelling van de krimp te veroorzaken. Met de pilot wil de NCG ervaring opdoen met de verschillende effecten van het instrument. Na de pilot wordt gekeken of en hoe het instrument kan worden voortgezet.

De pilot is op 2 mei 2016 van start gegaan en bewoners konden zich aanmelden tot 1 juni 2016. Bij de Nationaal Coördinator Groningen was hiervoor een speciaal loket geopend. In korte termijn is er daarmee een pilot gestart.

2.3 Uitwerking van de pilot Koopinstrument

Het doel van de pilot koopinstrument is het in specifieke omstandigheden ondersteunen van eigenaar-bewoners in het aardbevingsgebied die hun woning willen verkopen, door het opkopen van de woning. De geboden ondersteuning is het kopen van de woning voor 95% van de getaxeerde markt-

waarde, waarbij de eigenaar-bewoner tevens in aanmerking komt voor de waardedalingregeling. De specifieke omstandigheden waarin deze ondersteuning wordt geboden zijn dat de woning van de eigenaar-bewoner ligt in de kern van het aardbevingsgebied (0,2 PGA) en minimaal voor een aaneengesloten periode van 12 maanden aantoonbaar openbaar te koop staat tegen een reële verkoopprijs. Bewoners konden zich voor de pilot aanmelden door middel van een aanvraagformulier. Voor wat betreft de vier 'harde criteria' worden aan het begin van het aanvraagformulier vier vragen gesteld, waarbij is aangegeven dat wanneer één van de vragen met een 'nee' wordt beantwoord, de aanvrager niet in aanmerking komt voor het koopinstrument. Het gaat hierbij om de volgende vier vragen:

- Is deze woning uw hoofdverblijf?
Bij deze vraag wordt verwezen naar een voetnoot, waarin is aangegeven wat onder een woning wordt verstaan: 'Onder woning wordt verstaan de bestemming wonen. Onder woningen worden in ieder geval niet verstaan: vakantiewoningen, woonboten, woonwagens, woningen van beleggers en woningcorporaties, woningen die niet vrij van huur of gebruik kunnen worden geleverd, bouwkavels en alle soorten van bedrijfsmatig vastgoed, met uitzondering van kleinschalige bedrijvigheid die onlosmakelijk met een woning is verbonden.'
- Uw woning is gelegen in het toepassingsgebied van het koopinstrument?
Bij deze vraag wordt verwezen naar een bijlage, waarin op een kaart de 0,2 PGA contour is aangegeven. Op de site van de NCG is een lijst beschikbaar met de postcodegebieden die tot de 0,2 PGA contour behoren. Naar deze lijst wordt niet verwezen op het aanvraagformulier.
- Staat uw woning tenminste 12 maanden of langer te koop?
- Staat uw woning openbaar te koop tegen marktconforme voorwaarden?

Bij deze laatste twee vragen dienden documenten ter onderbouwing meegestuurd te worden met het ingevulde aanvraagformulier.

Naast het feit dat de aanvrager dient te voldoen aan de hiervoor beschreven 'harde' criteria, dient er ook sprake te zijn van bepaalde sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke omstandigheden die een verhuizing noodzakelijk maken. Hierbij zijn drie categorieën benoemd:

- Familieomstandigheden: bijvoorbeeld scheiding, overlijden, ontslag, financiële problemen, psychische problemen door aardbevingen (voor zover niet vallend onder de Commissie Bijzondere Situaties).
- Werk elders.
- Wil kleiner wonen: bijvoorbeeld indicatie voor opname in verzorgingshuis, medische omstandigheden.

Binnen deze drie categorieën kunnen er ook nog andere dan de genoemde redenen zijn, zo is aangegeven in het bij de pilot horende aanvraagformulier. Daarom is in het aanvraagformulier ruimte om een toelichting te geven op de familieomstandigheden, werk gerelateerde omstandigheden of het kleiner willen gaan wonen. Ten aanzien van werk gerelateerde omstandigheden blijkt uit de vraagstelling dat gekeken wordt naar de afstand tussen de huidige woning en de nieuwe werkplek van minimaal 75 kilometer.

Een adviescommissie heeft de NCG ondersteund bij het toetsen van de specifieke sociaal-economische en sociaal maatschappelijke omstandigheden. In het aanvraagformulier voor de pilot Koopinstrument en op de website van de NCG wordt ten aanzien van de werkzaamheden van de Adviescommissie het volgende gemeld: 'Bij de keuze van de aan te kopen woningen geldt niet de volgorde van binnenkomst van de aanmelding. Er wordt gekeken naar de aangegeven bijzondere omstandigheden. De selectie wordt gedaan door de NCG die zich laat bijstaan door een adviescommissie'.

De Adviescommissie bestaat uit dhr. Ten Brink (burgemeester van de gemeente Slochteren), dhr. Tebbens Toringa (makelaar) en dhr. Dieterman (voormalig directeur van een woningcorporatie)¹.

2.4 Termijn en budgetafbakening

Er is gestart met het houden van een pilot om te kijken naar de mogelijkheden voor ondersteuning aan bewoners bij het verkoopproces. Bij deze pilot is gekozen voor een afbakening in termijn (aanmelden kon van 2 tot en met 31 mei 2016) en in budget (van 10 miljoen euro). Dit laatste heeft als consequentie dat wanneer er meer aanmeldingen zijn die aan de voorwaarden voldoen, er een selectie plaats dient te vinden.

Voor deze nadere selectie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- 75% zal worden toegewezen op basis van een loting en 25% op basis van de discretionaire bevoegdheid aan de NCG (NCG, rapportage eerste kwartaal 2016).
- Bij de loting zal 2/3 van het budget besteed worden aan woningen tot € 200.000.

Deze budgetverdeling (2/3 beschikbaar voor woningen met een waarde tot € 200.000) heeft als doel het beschikbare budget zo gelijkwaardig mogelijk te verdelen en is gebaseerd op het feit dat 2/3 van de koopwoningen in het gebied een waarde heeft tot € 200.000.

De uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de nadere selectie worden niet vermeld op het aanvraagformulier voor de pilot koopinstrument, maar staan wel vermeld op de website van de NCG.

2.5 Het taxeren en opkopen van de woningen

Zoals hiervoor al is aangegeven, worden de geselecteerde woningen gekocht tegen 95% van de taxatieprijs. Over de wijze waarop deze taxatieprijs tot stand komt, de mogelijkheden die de verkoper heeft om hiertegen in beroep te gaan en hoe zich dit verhoudt tot het ontvangen van een aanbod, wordt door de NCG op de site en in kwartaalrapportages geen eenduidige informatie verstrekt.

Zo staat in een nieuwsbericht op de website van de NCG van 24 maart 2016 het volgende: 'De aankoop zal zijn tegen 95% van de taxatieprijs. Is een bewoner het niet eens met de taxatie dan komt er een 2e taxatie en eventueel een derde.'

In de kwartaalrapportage van de NCG over het eerste kwartaal van 2016 staat de volgende passage: 'De aankoop zal zijn tegen 95% van de taxatieprijs. De taxatie zal worden ingevuld door 2 taxateurs, één vanuit de NCG en één vanuit de bewoner. Deze krijgen de gezamenlijke opdracht om tot één taxatierapport te komen.'

Op het aanvraagformulier voor de pilot Koopinstrument staat onder punt 6 (voorwaarden) de volgende passage: 'Een eventueel aanbod vanuit het koopinstrument voor uw woning (95% van de taxatiewaarde) is eenmalig. Na dit aanbod is er een bedenktijd van 3 weken. Wanneer u het aanbod niet accepteert of stopt in het proces, komt u 1 jaar lang, gezien vanaf het aanbodmoment, niet meer in aanmerking voor het koopinstrument.'

Als de eigenaar van de woning akkoord gaat met het aanbod en de koopovereenkomst ondertekent, vindt de daadwerkelijke levering van de woning een half jaar na de ondertekening van de koopovereenkomst plaats. De verkoper heeft dan nog een half jaar de mogelijkheid om de woning op de reguliere markt te verkopen. Net als in de reguliere markt wordt betaald voor de woning bij levering van de woning.

¹ De Adviescommissie is in de periode april-juni 2016 7 maal bij elkaar gekomen. De Nationaal Coördinator Groningen was bij deze bijeenkomsten aanwezig.

De woningen zullen worden gekocht door een nog op te richten woonbedrijf. Het koopinstrument heeft als uitgangspunt dat aangekochte woningen zo snel mogelijk opnieuw worden bewoond om leegstand te beperken. Per woning wordt een afweging gemaakt over wat er met de woning zal gebeuren. Opties zijn: verkoop, verhuur of (in een uiterst geval) sloop. Tevens kan worden overgaan tot (tijdelijke) verhuur van de woningen, onder andere als wisselwoning in het kader van de versterkingsopgave.

2.6 Samenvatting

De pilot Koopinstrument heeft het karakter van een vangnet voor huishoudens die op de reguliere markt hun woning niet kunnen verkopen, maar wel een noodzaak tot verhuizen hebben. De voor de pilot opgestelde criteria sluiten hierbij aan. In aanmerking komen woningen die bewoond worden door de eigenaar en die al minimaal 12 maanden te koop staan voor een reële vraagprijs in het 0,2 PGA gebied. De prijs waarvoor woningen in het kader van de pilot worden gekocht bedraagt 95% van de getaxeerde marktwaarde en de levering van de woning vindt een half jaar later plaats; in deze periode kan de woning alsnog op de reguliere markt worden verkocht.

Uit de beschikbare documentatie blijkt dat:

- Een deel van de informatie omtrent de gehanteerde criteria voor de pilot en de gevolgde procedure bij de selectie van woningen die voor de pilot in aanmerking kwamen niet beschikbaar was op het aanvraagformulier maar wel op de site van de NCG.
- De procedure die is gevolgd na de selectie van de voor de pilot in aanmerking komende woningen bij de start van de pilot nog niet volledig uitgekristalliseerd was.

3 De pilot Koopinstrument op basis van de gehouden interviews

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op basis van interviews met betrokken partijen (NCG, NAM, Adviescommissie, Stichting Proef Koopinstrument, bestuur NVM Groningen) en de verantwoordingsrapportage van de NCG beschreven hoe de pilot Koopinstrument tot stand is gekomen en welke overwegingen ten grondslag hebben gelegen aan de keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van de uitwerking van de pilot en de daarbij gevolgde procedures.

3.2 Voorgeschiedenis

In 2015 is door OTB en CMO/STAMM een woningmarktonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat een deel van de huishoudens in het aardbevingsgebied zich gevangen voelde in hun woning en in het aardbevingsgebied omdat hun woning onverkoopbaar was. In het voorlopige advies eind 2015 deed OTB de aanbeveling om met een opkoopregeling te komen voor onverkoopbare koopwoningen.

De maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep vroegen om actie en waren voorstander van een opkoopregeling in de vorm van een brede garantieregeling voor alle eigenaar-bewoners in plaats van een knelpuntenregeling, gericht op specifieke gevallen. De NCG is toen gestart met het voeren van gesprekken over een opkoopregeling met overheden (rijk, provincie, gemeenten) en de NAM. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat moeilijke verkoopbaarheid van woningen als gevolg van krimp beschouwd werd als het risico van de woningeigenaar. Voor zo ver de moeilijke verkoopbaarheid van woningen een gevolg was van de aardbevingen, werd de NAM gezien als probleemeigenaar.

Bij de NAM was men al gaan nadenken over een mogelijke koopregeling, nadat in het aanvullend Bestuursakkoord 'Vertrouwen op herstel, herstel van vertrouwen' van begin 2015 een uitkoopregeling werd genoemd en de directeur van de NAM, dhr. Schotman, aan had gegeven daarover te willen nadenken. In de loop van 2015 kwam de NAM in contact met de Brink Groep, die betrokken was bij de opzet van de opkoopregeling in Moerdijk.

Tijdens de gesprekken met de NCG over een opkoopregeling heeft de NAM ingezet op een regeling voor mensen die vastzitten in hun huis als gevolg van de aardbevingen. De NAM heeft daarbij aangegeven dat een opkoopregeling ook negatieve effecten kan hebben omdat het kan leiden tot een (verdere) stigmatisering van het gebied. Onderzoeken en betrokken partijen hebben aangegeven dat de invloed op de werking van de woningmarkt in het aardbevingsgebied niet (negatief) te groot zou moeten zijn. Dit om een verdere verslechtering te voorkomen. NCG en NAM hebben daarom besloten te starten met een pilot, afgebakend in tijd, budget en gebied. De NAM heeft een bedrag van 10 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de pilot.

Voor de NCG en de andere partijen was het belangrijk dat er rust ontstond op de woningmarkt in het aardbevingsgebied. Het opstarten van de werkzaamheden in het kader van de versterkingsopgave hadden de hoogste prioriteit. Ook een knelpuntenregeling zou naar verwachting bijdragen aan het ontstaan van rust. Een pilot knelpuntenregeling maakte het immers mogelijk om gericht de grootste knelpunten met betrekking tot 'onverkoopbaarheid' weg te kunnen nemen.

Veel gemeenten in het aardbevingsgebied waren aanvankelijk voorstander van een brede garantieregeling. Dit is besproken in de maatschappelijke en bestuurlijke stuurgroep en daarbij zijn er ook aparte werksessies gehouden met deze stuurgroepen over de invulling van een koopregeling. Uiteindelijk is besloten te starten met een pilot in de vorm van een knelpuntenregeling, gericht op specifieke geval-

len, omdat deze op korte termijn ingevuld kon worden en er zo ervaring kon worden opgedaan in de praktijk. Ook minister Blok kon zich vinden in de uitgangspunten van de pilot door de NCG.

3.3 De uitwerking van de pilot Koopinstrument

De uitwerking van de pilot heeft plaatsgevonden onder de verantwoordelijkheid van de NCG. Met de NCG is de achtergrond van de voor de pilot koopinstrument gehanteerde criteria en procedures besproken.

Keuze voor de 'harde' criteria (woning staat langer dan 12 maanden te koop in het 0,2 PGA gebied)

- De pilot is afgebakend tot het 0,2 PGA-gebied. Hiervoor is gekozen omdat in dit gebied de dreiging van aardbevingen het grootst is en het probleem van niet verkoopbare woningen als gevolg van (het risico van) aardbevingen het grootst zal zijn.
- De keuze om de pilot te beperken tot woningen die langer dan een jaar te koop staan is gemaakt op basis van het CBS onderzoek naar ontwikkelingen op de woningmarkt in het aardbevingsgebied².

Keuze voor de sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke criteria en voor toetsing van deze criteria door Adviescommissie

- In overleg met de bestuurlijke en maatschappelijke stuurgroep zijn sociaal economische en sociaal maatschappelijke knelpunten benoemd. Vervolgens is ervoor gekozen om de toetsing van de aanvragen op deze knelpunten niet bij de NCG te houden, maar om er een Adviescommissie voor in het leven te roepen. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de werkzaamheden van de Adviescommissie.

Selectie in verband met het beschikbare budget

- Als selectie binnen de aanvragen die aan de criteria voldeden is gekozen voor een 'gestratificeerde loting' waarbij twee derde van het budget beschikbaar was voor woningen met een vraagprijs tot € 200.000 en een derde voor duurdere woningen. Dit sluit aan bij de woningmarkt in het gebied, waar twee derde van de koopwoningen een waarde heeft van minder dan € 200.000. Door deze budgetverdeling te hanteren wordt bovendien voorkomen dat een beperkt aantal dure woningen een groot deel van het voor de proef beschikbare budget gebruiken en kunnen in de proef al relatief veel knelpunten worden opgelost.

Geboden tegemoetkoming

- Het bedrag waarvoor de geselecteerde woningen worden gekocht bedraagt 95% van de getaxeerde waarde. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat de pilot de toch al verstoorde woningmarkt in het gebied niet verder gaat verstoren. Eigenaren van de geselecteerde woningen krijgen na ondertekenen van de koopovereenkomst nog een half jaar de tijd om te proberen de woning regulier te verkopen.
Ook de NAM, de NVM en de Stichting Proef Koopinstrument geven in de met hen gehouden interviews aan dat het belangrijk is dat de pilot Koopinstrument de werking van de woningmarkt in het gebied niet (verder) verstoort.
De woningen in de pilot Koopinstrument zijn automatisch gekoppeld met de waarderegeling van de NAM. Bewoners kunnen daardoor na het tekenen van de koopovereenkomst nog een aanvulling krijgen op dit bedrag vanuit de waarderegeling.

² Hieruit bleek dat woningen in het gebied gemiddeld 22 maanden te koop staan. De in de pilot gehanteerde perioden (een woning moet minimaal één jaar te koop staan plus een levertijd van zes maanden) passen hierbinnen.

Taxeren en kopen van de geselecteerde woningen

- Stichting Proef Koopinstrument voert de taxatie en het opkopen van de geselecteerde woningen uit. In afwachting van de oprichting van een woonbedrijf zal deze stichting de woningen waarschijnlijk ook feitelijk kopen. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de werkzaamheden van de Stichting Proef Koopinstrument.
- Voor wat betreft de taxatieprocedure van de voor de pilot koopinstrument geselecteerde woningen is uiteindelijk niet gekozen voor het laten uitvoeren van de taxatie door twee taxateurs (één aangewezen door de verkoper en één door de SPKI) om te voorkomen dat de uiteindelijk vastgestelde waarde een gemiddelde werd van twee taxaties. Verschillen tussen beide taxaties zouden kunnen leiden tot discussies.
- Er is gekozen voor een periode van een half jaar tussen het ondertekenen van de koopovereenkomst en de levering van de woning omdat verkopers dan nog een half jaar de tijd hebben om de woning zelf te verkopen. Een periode tussen het ondertekenen van de koopovereenkomst en de daadwerkelijke levering sluit bovendien aan bij de gebruikelijke gang van zaken op de woningmarkt. Daar staat wel tegenover dat mensen die op zo kort mogelijke termijn weg willen of moeten, toch een half jaar moeten wachten. Over het algemeen levert dit qua financiering geen grote problemen op omdat er een ondertekend koopcontract is. In de praktijk blijken er binnen de pilot meer mensen een periode langer dan 6 maanden te willen hebben voor overbrugging naar hun volgende woning dan korter. Voor de mensen die een kortere periode wilden is via maatwerk een oplossing gevonden.

3.4 De toetsing en selectie van de ingediende aanvragen en de rol van de Adviescommissie

De Adviescommissie voor de proef Koopinstrument is ingesteld door de NCG. De Commissie heeft geen invloed gehad op de uitwerking van de pilot, op de daarbij gehanteerde criteria en op de budgetverdeling. De taak van de Commissie was om de aanvragen te toetsen aan de voor de pilot geldende criteria. De commissie heeft de NCG geadviseerd over de in het kader van de pilot koopinstrument ingediende aanvragen maar heeft geen contact gehad met aanvragers en is ook niet betrokken geweest bij het vervolg³.

Voor deelname aan de pilot proef Koopinstrument werden 179 aanvragen ontvangen. Deze aanvragen zijn eerst getoetst op de 'harde' criteria (binnen 0,2 PGA-gebied, eigen-woning, minimaal één jaar te koop, reële verkoopprijs). Deze toets is voorbereid door de NCG. Hierbij heeft de NCG door het bestuur van de NVM Groningen een quick scan laten uitvoeren naar de vraagprijs van de woningen die binnen het 0,2 PGA-gebied lagen en meer dan 12 maanden te koop stonden. Uit de quick scan bleek dat de meeste woningen een reële vraagprijs hadden. Van circa 20% van de woningen bleek de vraagprijs te hoog. De resultaten van de quick scan zijn gerapporteerd aan de NCG en voorgelegd aan de Adviescommissie. De Adviescommissie heeft er vervolgens voor gekozen om bij de selectie het criterium 'reële vraagprijs' niet zwaar te laten wegen in relatie tot de sociaal maatschappelijke en sociaal-economische criteria.

Alle dossiers zijn door de leden van de Commissie doorgenomen en besproken. Door de NCG is dit voorbereid waarbij drie categorieën werden onderscheiden: 'voldoet', 'kan' en 'voldoet niet'. De Commissie heeft zich vooral geconcentreerd op de categorie 'kan' en vanuit deze categorie aanvragen ingedeeld bij één van de overige twee categorieën. Maar de Adviescommissie heeft ook goed gekeken

³ De adviescommissie is met aanwezigheid van de Nationaal Coördinator Groningen bij elkaar gekomen op de data 1 april, 15 april, 21 april, 25 mei, 1 juni, 9 juni en 23 juni 2016.

naar aanvragen in de categorieën 'voldoet' en 'voldoet niet' en in een aantal gevallen heeft dit ook geleid tot aanpassingen. Leidend voor de Commissie was de vraag of vastgesteld kon worden dat er sprake was van één of meer serieuze knelpunten op de vastgestelde sociaal-maatschappelijke of sociaal economische criteria: verandering van werk, familieomstandigheden en wil kleiner (of groter) wonen.

Er was volgens de leden van de Adviescommissie sprake van grote verschillen in de 'kwaliteit' van de ingediende aanvragen. Het ging daarbij zowel om de mate waarin er sprake was van een onderbouwing (bij sommige aanvragen ontbrak enige vorm van onderbouwing; deze aanvragen zijn afgefallen) als om de mate waarin er sprake was van ernstige knelpunten. Volgens de commissie kwam uit de aard en de onderbouwing van de in de aanvragen aangegeven knelpunten duidelijk naar voren dat de combinatie van krimpproblematiek en aardbevingen een belangrijke factor is bij de verkoopbaarheid van woningen.

Voordat de uiteindelijke selectie door de Adviescommissie was afgerond, bleken 2 woningen regulier te zijn verkocht. Uiteindelijk heeft de Commissie de NCG geadviseerd om 88 dossiers in de categorie 'voldoet' mee te laten doen aan de selectieronde waarin de loting plaats heeft gevonden (zie tabel 3.1 voor een overzicht van het selectieproces). Daaronder waren vier of vijf gevallen die door de NCG rechtstreeks waren toegevoegd aan de voor de loting geselecteerde aanvragen. Dit betrof zaken die door de Commissie Bijzondere Gevallen (CBS) niet gehonoreerd werden en waarbij de onverkooptbaarheid van de woning onderdeel was van de problematiek.

De commissie heeft de NCG geadviseerd om vier aanvragen direct (op basis van de discretionaire bevoegdheid) toe te wijzen en niet via de loting te laten verlopen. Dit advies was gebaseerd op de ernst van de in de aanvraag onderbouwde knelpunten.

De verdeling van de door de Adviescommissie geselecteerde en voorgedragen aanvragen naar prijsklasse en naar de sociaal-economische of sociaal-maatschappelijke noodzaak tot verhuizen is weergegeven in tabel 3.2. Uit de tabel blijkt dat er naast de categorie 'wil kleiner wonen' ook aanvragen zijn gehonoreerd van eigenaar-bewoners die groter wilden gaan wonen.

Volgens het verantwoordingsrapport over de pilot Koopinstrument van de NCG blijkt uit de aanvragen dat een groot deel van de mensen wil verhuizen binnen het gebied. Zo'n 20% verhuist naar buiten het gebied vanwege werk elders.

Tabel 3.1 Aanmeldingen en resultaten van de selectieprocedure, pilot Koopinstrument

Aanmeldingen voor de pilot Koopinstrument	179		
Voldeed niet aan 'harde' criteria	62	35	buiten kerngebied (0,2 PGA)
		18	niet of minder dan 12 maanden aaneengesloten te koop
		9	geen eigenaar bewoner
Voldeed niet aan de sociaal-economische en/of sociaal maatschappelijke eisen	27		
Particulier verkocht	2		
Komt in aanmerking voor de pilot	88	43	met een waarde tot en met € 200.000
		45	met een waarde van meer dan € 200.000
Toegewezen	55	43	met een waarde tot en met € 200.000 (2/3 van het budget)
		4	met een waarde van meer dan € 200.000 via discretionaire bevoegdheid
		8	met een waarde van meer dan € 200.000 via loting
Niet toegewezen (reservelijst)	33		

Bron: NCG, Verantwoordingsrapport pilot Koopinstrument (eigen bewerking).

Tabel 3.2 Door de Adviescommissie voorgedragen aanvragen naar prijsklasse en sociaal-economische of sociaal-maatschappelijke noodzaak tot verhuizen

	Onder de € 200.000	Boven de € 200.000	Totaal selectie
Familie omstandigheden	8	13	23%
Werkgerelateerd	13	10	21%
Wil groter wonen	4	0	5%
Wil kleiner wonen	18	22	50%
Niet aangegeven	0	0	1%
Totaal	43	45	100%

Bron: NCG, Verantwoordingsrapport pilot Koopinstrument.

Uit dit verantwoordingsrapport blijkt ook dat de groep van 43 aanmeldingen met een prijs (95% van de vraagprijs) onder de € 200.000 op een totaal bedrag van € 6.040.091 kwam en daarmee op 2/3 van het budget. Deze hele groep is daarom aangewezen voor opkoop binnen de pilot Koopinstrument. De resterende groep van 45 woningen met een prijs (95% van de vraagprijs) boven de € 200.000 kwam op een totaal bedrag van € 13.721.780. Deze woningen zijn, met uitzondering van de vier gevallen die zijn voorgedragen voor de discretionaire bevoegdheid, aangewezen voor de loting. De vier gevallen voor discretionaire bevoegdheid kwamen op een totaal bedrag van € 934.325.

In totaal bleef er daarmee een budget over van € 2.725.584 voor loting binnen de resterende 41 woningen. De loting heeft plaatsgevonden op 30 juni 2016, waarbij aan de 41 resterende woningen met een prijs boven de € 200.000 een volgnummer is toegewezen. Binnen het nog beschikbare budget bleken 8 woningen te kunnen worden aangewezen. Hiermee zijn 55 woningen aangewezen die in aanmerking komen voor opkoop binnen de pilot Koopinstrument. De overige 33 woningen zijn op een reservelijst geplaatst en komen in de via de loting bepaalde volgorde in aanmerking voor de pilot in het geval er één of meer van de aangewezen woningen afvalt in het proces van opkoop.

3.5 De Stichting Proef Koopinstrument

Het is de bedoeling dat de opgekochte woningen terecht komen bij het op te richten woonbedrijf. Het kost echter tijd om dit van de grond te krijgen, mede omdat de Staat de procedures conform de Comptabiliteitswet moet volgen. De Stichting Proef Koopinstrument (SPKI) voorziet in de overbruggingsfase. SPKI wordt gefinancierd door de NAM en voert de proef met het Koopinstrument uit in nauwe samenspraak met de NCG. Brink Management/Advies levert de benodigde bemensing voor SPKI. SPKI voert het opkopen van geselecteerde woningen uit. De stichting is niet betrokken bij de selectie van woningen voor de pilot koopinstrument. De toetsing van de aanmeldingen, de selectie van voor de pilot in aanmerking komende woningen en de loting is in handen van de NCG en de door de NCG ingestelde Adviescommissie.

SPKI heeft van de NCG een lijst ontvangen met de contactgegevens van de bewoners die zijn geselecteerd voor de proef met het Koopinstrument. SPKI heeft ervoor gezorgd dat de woningen werden getaxeerd, aanbiedingen uitgebracht en (na akkoord van de bewoners) de woningen worden gekocht. SPKI heeft tijdens het koopproces veel persoonlijk (telefonisch) contact met de eigenaren van de geselecteerde woningen gehad om ze in de procedure van opkoop behulpzaam te zijn en de stappen en mogelijkheden toe te lichten. Na afloop zijn de gemaakte afspraken per mail bevestigd of schriftelijk vastgelegd. Per woning is een compleet dossier aangelegd van alle contactmomenten en de onderliggende documenten.

Na ontvangst van de lijst met geselecteerde bewoners heeft SPKI een taxateur verzocht een (eerste) taxatie van de woning uit te voeren. De bewoner is geadviseerd om de verkopende makelaar in het proces te betrekken, maar deze heeft geen formele rol. SPKI richt zich tot de verkoper. Voor uitvoeren van de taxaties is gewerkt met een door de NCG samengestelde pool van beschikbare taxateurs met kennis en ervaring binnen het gebied.

De taxaties zijn gevalideerd bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Na validatie NWWI is door SPKI het aanbod aan de bewoners gedaan ter grootte van 95% van de getaxeerde marktwaarde. De aankoopprocedure voorziet in de mogelijkheid voor de bewoners om het aanbod af te slaan en een nieuwe (tweede) taxatie aan te vragen. Bij acceptatie van het aanbod is een voorlopige koopovereenkomst ondertekend, waarbij de leveringsdatum 6 maanden na ondertekening door bewoner en SPKI ligt. Bij de tweede taxatie kon de bewoner kiezen uit een pool van door NCG geschikt bevonden taxateurs. Met het uit laten voeren van de tweede taxatie kwam de eerste taxatie en het daarop gebaseerde aanbod te vervallen. Ook de tweede taxatie wordt gevalideerd door het NWWI en is na goedkeuring door SPKI aan de bewoners een nieuw aanbod uitgebracht ter grootte van 95% van de tweede taxatiewaarde. Bij het niet accepteren van dit tweede aanbod, is deelname aan de proef met het Koopinstrument beëindigd. De betreffende bewoners zijn hiervan schriftelijk in kennis gesteld⁴.

Bewoners die het tweede aanbod accepteren hebben een voorlopig koopcontract ontvangen. Ook in deze gevallen geldt dat de leveringsdatum zes maanden na de ondertekening door bewoners en de SPKI ligt. Als de bewoners zelf binnen zes maanden na ondertekening van het koopcontract kans zien om de woning te verkopen, gaat de stichting akkoord met een ontbinding van het contract.

Met het beëindigen van deelname door bewoners (zelf verkopen of het aanbod weigeren) komt er budget vrij. Bezien wordt of met het beschikbare budget extra eigenaar-bewoners kunnen worden geholpen die in eerste instantie niet waren geselecteerd. De 'nieuwe' woningen worden in dat geval (vanuit de selectielijst) aangeleverd door de NCG.

Volgens gegevens van de Stichting Proef Koopinstrument hebben eind maart 2017 10 eigenaren van de voor de pilot geselecteerde woningen de pilot verlaten, waarvan 5 omdat hun woning inmiddels 'regulier' is verkocht. De overige 5 hebben de vastgestelde taxatiewaarde (in eerste of in tweede instantie) niet geaccepteerd. Hierdoor zijn inmiddels 5 woningen van de 'reservelijst' toegevoegd. In tabel 3.3 is een overzicht opgenomen van de stand van zaken rond de uitvoering van de pilot.

Tabel 3.3 Overzicht stand van zaken uitvoering pilot Koopinstrument eind maart 2017

	Aantal woningen
Koopovereenkomst tweezijdig ondertekend	40
Koopovereenkomsten door verkoper ondertekend, moeten nog door SPKI getekend worden	3
Lopende second-opinions	2
Regeling verlaten, waarvan 5 regulier verkocht	10
Beraad op het gedane aanbod	4
Nader onderzocht op asbest	1
Totaal	60

In de aanloop naar de huidige procedure zijn (op onderdelen) varianten besproken of enige tijd toegepast. Zo was er sprake van een waardebepaling door twee taxateurs: één aangewezen door de verkoper en één door de NCG/SPKI. Volgens het bestuur van de NVM Groningen is hiervoor niet gekozen vanwege de hogere kosten en omdat de positie van de verkopende makelaar in het gedrang komt. De verkopende makelaar mag namelijk een huis dat hij/zij in de verkoop heeft niet taxeren. Wel kan de

⁴ Deze procedure wijkt af van de in hoofdstuk 2 genoemde procedures.

verkopende makelaar volgens de NCG de bewoner begeleiden bij de taxatie en het aanbod vanuit SPKI.

Daarnaast was het aanvankelijk de bedoeling dat de waarde van de woning en de compensatie in het kader van de waardedalingenregeling gelijktijdig aan de verkoper zouden worden voorgelegd. Dit is volgens het bestuur van de NVM Groningen niet haalbaar omdat het enige maanden kost om de waardedaling op basis van de meest recente data te kunnen vaststellen en de verkoper niet zo lang wil wachten op de waardebepaling van de woning. Bovendien is het volgens het bestuur van de NVM Groningen 'marktconform' om het moment waarop de waardebepaling plaatsvindt te scheiden van het moment waarop de compensatie in het kader van de waardedalingenregeling bekend wordt. Huishoudens die hun woning regulier verkopen komen immers ook pas na verkoop in aanmerking voor de waardedalingenregeling.

3.6 Samenvatting

Het beeld dat op basis van de gehouden interviews ontstaat over de uitwerking van de pilot Koopinstrument sluit aan bij de in hoofdstuk 2 beschreven documentatie over de pilot. Het budget van € 10 miljoen voor deze pilot heeft er toe bijgedragen dat een deel van de bewoners met de grootste knelpunten geholpen kon worden.

Voor de pilot zijn 179 aanvragen ontvangen. Door de Adviescommissie zijn 90 woningen geselecteerd die voldeden aan de gestelde criteria. Hiervan waren er bij de selectie 2 verkocht, waardoor er 88 overbleven. Deze 88 woningen pasten in totaal niet binnen het budget van 10 miljoen euro. Voorafgaand aan de pilot is een budgetverdeling bepaald waarbij 2/3 beschikbaar was voor woningen met een prijs tot € 200.000. Alle 43 aanvragen voor woningen met een waarde tot € 200.000 konden worden gehonoreerd. Van de 45 woningen met een waarde van meer dan € 200.000 die voldeden aan de voor de pilot geldende criteria, zijn er 12 geselecteerd; 4 via de discretionaire bevoegdheid van de NCG en 8 via loting.

Het proces van taxatie en opkopen wordt uitgevoerd door de Stichting Proef Koopinstrument. Inmiddels is van meer dan 40 woningen de koopovereenkomst getekend. Verder is een aantal woningen in de periode van zes maanden tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de levering alsnog door de bewoner regulier op de woningmarkt verkocht.

4 Evaluatie van de uitvoering van de pilot Koopinstrument

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de wijze waarop de pilot Koopinstrument is uitgevoerd. Het gaat hierbij dus niet om de inhoud van de pilot. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan. De evaluatie is vooral gebaseerd op de resultaten van de enquête onder de indieners van een aanvraag voor deelname aan de pilot Koopinstrument en op interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen.

4.2 Enquête onder de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument

Onder de 179 indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument is een internet-enquête gehouden naar hun ervaringen met en mening over de pilot. De vragenlijst is opgenomen in Bijlage A. Er zijn 71 ingevulde vragenlijsten geretourneerd. Hiermee is de respons bijna 40%: 38% bij de huishoudens die niet zijn geselecteerd voor de pilot en 40% voor de huishoudens die wel zijn geselecteerd. De resultaten van de (gesloten vragen in de) enquête zijn weergegeven in Bijlage B. Bij een aantal vragen konden respondenten een toelichting geven. Deze toelichtingen zijn in verband met de privacy niet opgenomen in Bijlage B, maar zijn wel gebruikt in de onderstaande analyse.

Informatie over het bestaan van pilot

Het overgrote deel (80%) van de respondenten kwam achter het bestaan van de pilot koopinstrument via de media; televisie, radio, krant of internet. Daarnaast attendeerden makelaars en de Commissie Bijzondere Situaties respondenten op het bestaan van de pilot.

Criteria en aanvraagformulier

Bijna 90% van de respondenten is van mening dat zowel de voorwaarden die zijn gesteld om aan de pilot mee te kunnen doen als de in het aanvraagformulier gestelde vragen duidelijk waren. Waar de voorwaarden voor respondenten niet duidelijk waren, bleek het vooral te gaan om de interpretatie van de criteria, zoals wat is een reële marktwaarde en wat is noodzaak tot verkoop. Contacten hierover met de NCG leverden over het algemeen geen bevredigend antwoord op omdat de NCG vasthield aan de formele criteria.

Ook bleek voor een deel van de respondenten pas achteraf dat zij niet aan de voorwaarden voldeden. Bijvoorbeeld omdat zij op basis van het in de bijlage bij het aanvraagformulier opgenomen kaartje dachten dat hun woning in het 0,2 PGA gebied lag, terwijl later bleek van niet. Via de site van de NCG bleek een lijst met postcodegebieden beschikbaar, maar hiervan waren niet al deze respondenten op de hoogte.

Alle respondenten die op basis van het niet voldoen aan de gestelde 'harde' criteria of op basis van sociaal-economische of sociaal-maatschappelijke criteria zijn afgewezen voor deelname aan de pilot Koopinstrument, geven aan het niet eens te zijn met de afwijzing. Over het algemeen heeft dat te maken met het feit dat men de voor de pilot gestelde criteria niet juist vindt (hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan). Daarnaast was een deel van de respondenten het niet eens met de interpretatie van de criteria. Zo was er in drie gevallen geen sprake van een eigenaar-bewoner. In twee van

deze gevallen betrof het een woning uit een erfenis (de eigenaar-bewoner is overleden en overlijden is één van de sociaal-maatschappelijke criteria) en in een geval woonde de eigenaar inmiddels niet meer in de woning omdat hij in verband met verandering van werk al was verhuisd.

Loting

In verband met de afbakening van het budget bij deze pilot konden niet alle aanvragen die voldeden aan de gestelde criteria worden gehonoreerd. Daarom was er een selectieprocedure, gebaseerd op een budgetverdeling en een loting. Een deel van de respondenten die 'uitgeloot' werden, geeft aan dat men niet op de hoogte was van deze procedure. Zij gingen er van uit dat als ze aan de gestelde criteria voldeden, de woning ook zou worden gekocht. In het aanvraagformulier voor de pilot was deze procedure ook niet aangegeven. Wel was deze informatie beschikbaar via de site van de NCG.

Taxatie

Van bijna alle respondenten waarvan de aanvraag wel is geselecteerd voor de pilot Koopinstrument, heeft inmiddels de taxatie van de woning plaatsgevonden. Een groot deel (85%) geeft aan met de getaxeerde waarde van de woning niet tevreden te zijn. Ruim 40% van deze respondenten heeft bezwaar gemaakt tegen de getaxeerde waarde.

Meer dan de helft (53%) van de respondenten vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet goed is verlopen. De belangrijkste redenen die hiervoor (naast een volgens de respondenten te laag vastgestelde taxatiewaarde) genoemd worden zijn:

- Proces neemt erg veel tijd in beslag.
- Twijfel aan de onafhankelijkheid van de taxateurs.
- Fouten in het taxatierapport.

Communicatie

Tenslotte is aan alle respondenten gevraagd wat hun mening is over de wijze waarop de NCG met de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument heeft gecommuniceerd. Meer dan 20% van de respondenten vindt dat de communicatie met de NCG goed was, 41% vindt dat de communicatie beter kan en 35% beoordeelt de wijze waarop de NCG heeft gecommuniceerd als slecht. Daarbij 'scoort' de communicatie vanuit de NCG bij de aanvragers die zijn geselecteerd voor de pilot hoger dan bij de aanvragers die niet zijn geselecteerd.

Uit de toelichting van de respondenten blijkt dat veel van de problemen met de communicatie feitelijk te maken hebben met de voor de pilot Koopinstrument gehanteerde criteria. Dit geldt met name voor respondenten waarvan de aanvraag niet is gehonoreerd. Men is van mening dat de NCG geen goede argumenten geeft voor de in de pilot gehanteerde criteria en de toegepaste selectieprocedure.

In het algemeen geven veel respondenten aan dat de communicatie veelal onpersoonlijk en erg zakelijk was en via 'standaard' mails of brieven is verlopen, zonder een op de persoonlijke situatie toegespitste toelichting. Deze respondenten stellen een persoonlijker benadering op prijs, bijvoorbeeld via telefonisch contact.

Tenslotte werd door sommige respondenten aangegeven dat er door de NCG traag is gereageerd op gestelde vragen.

4.3 Interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen

Ook tijdens de in het kader van de evaluatie van de pilot Koopinstrument gehouden interviews met bij de pilot betrokken partijen is gesproken over de uitvoering van de pilot. De meeste van de hieronder gepresenteerde informatie over de uitvoering van de pilot is afkomstig uit de interviews met de Adviescommissie, de NVM afdeling Groningen en de Stichting Proef Koopinstrument.

Toetsing op criteria

Bij zowel de NCG als de Adviescommissie en de Stichting Proef Koopinstrument bestaat de indruk dat er binnen de voor de proef geselecteerde aanvragers een groot verschil is in de mate van urgentie tot verkoop van de woning.

Taxaties

Door SPKI wordt aangegeven dat de kwaliteit van de uitgevoerde taxaties kan worden verbeterd. Zo komt het voor dat het woonoppervlakte door de taxateur onjuist wordt gerapporteerd met gevolgen voor de getaxeerde waarde. Ook zijn er in sommige gevallen inhoudelijke verschillen (woonoppervlak, inhoud, bouwjaar e.d.) tussen de eerste en de tweede taxatie.

Daarnaast is het bepalen van een waarde van de dure woningen soms een probleem omdat er nauwelijks vergelijkbare referentiewoningen te vinden zijn. De bandbreedte van de taxaties is voor dergelijke woningen erg groot. Tenslotte is volgens de SPKI de waardebepaling van monumenten een aandachtspunt.

Van ondertekenen koopakte tot levering

De Stichting Proef Koopinstrument heeft geconstateerd dat door een deel van de bewoners de periode van een half jaar tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de levering van de woning als erg lang wordt gezien. Maar volgens de SPKI en de NVM is dit echter marktconform; op de woningmarkt is een dergelijke periode tussen verkoop en levering vrij gebruikelijk.

Positie verkopende makelaar

Een aandachtspunt bij de uitvoering van de pilot koopinstrument is volgens het bestuur van de NVM Groningen de positie van de verkopende makelaar. In de communicatie rond de pilot koopinstrument richten alle partijen zich rechtstreeks tot de verkoper. Volgens het bestuur van de NVM Groningen is het van belang dat de verkopend makelaar betrokken blijft bij het koopproces. De makelaar kan de verkoper bijstaan in de contacten met de NCG en de Stichting Proef Koopinstrument. Bovendien kan de verkopend makelaar (die bij reguliere verkoop de verkoopakte opstelt) de koopakte controleren. Ook is bij een blijvende betrokkenheid van de verkopend makelaar de kans aanmerkelijk groter dat de woning na ondertekenen van de koopovereenkomst maar vóór de levering alsnog regulier wordt verkocht.

Spreiding in het gebied

Bij de verdeling van het voor de pilot beschikbare budget is geen rekening gehouden met spreiding binnen het gebied. Volgens SPKI ontstaat hierdoor het risico dat relatief veel opgekochte woningen uit een beperkt gebied binnen het totale aardbevingsgebied komen. Dit kan lokaal leiden tot een behoorlijke extra verstoring van de woningmarkt.

Spreiding in de tijd

Overweeg de pilot voor een langere tijd 'open te laten staan', waarbij er minder of geen piekmomenten ontstaan. Dit zorgt voor een betere spreiding van de werkzaamheden voor de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen.

Communicatie

Voor een eventueel vervolg van de pilot koopinstrument worden door het bestuur NVM Groningen met betrekking tot de communicatie de volgende aandachtspunten genoemd:

- Communiceer met alle betrokkenen in het gebied over de (voorwaarden van de) pilot.
- Breng tussentijds geen wijzigingen aan in de eenmaal vastgestelde pilot zonder die goed met alle betrokkenen te communiceren.

4.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk is ingegaan op de uitvoering van de pilot Koopinstrument op basis van de resultaten van een enquête onder indieners van een aanvraag en op basis van interviews met bij de uitwerking en uitvoering van de pilot betrokken partijen.

- Bijna alle respondenten zijn van mening dat zowel de voorwaarden die zijn gesteld om aan de pilot mee te kunnen doen als de in het aanvraagformulier gestelde vragen duidelijk waren.
- Van de respondenten waarvan de aanvraag is geselecteerd voor de pilot Koopinstrument, geeft een groot deel aan met de getaxeerde waarde van de woning niet tevreden te zijn en meer dan de helft van de respondenten vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet goed is verlopen.
- Circa 75% van alle respondenten en 62% van de respondenten die zijn geselecteerd voor de pilot Koopinstrument vindt dat de communicatie vanuit de NCG beter kan. De communicatie werd veelal als onpersoonlijk en erg zakelijk ervaren, zonder een op de persoonlijke situatie toegespits-te toelichting.
- De belangrijkste aandachtspunten die uit de interviews met de bij de pilot Koopinstrument be-trokken partijen naar voren kwamen zijn:
 - De kwaliteit van de uitgevoerde taxaties kan worden verbeterd en het bepalen van de waar-de van dure woningen en monumenten levert soms problemen op omdat er nauwelijks ver-gelijkbare referentiewoningen te vinden zijn.
 - In de communicatie rond de pilot koopinstrument richten alle partijen zich rechtstreeks tot de verkoper terwijl het voor de verkoper van belang is als de verkopend makelaar betrokken blijft bij het koopproces.

5 Evaluatie van de inhoud van de pilot Koopinstrument

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de inhoud van de pilot Koopinstrument. Hoe denken de bij de pilot Koopinstrument betrokkenen op basis van hun ervaringen met de pilot over een eventueel vervolg van de regeling en hoe zou dit vervolg er uit moeten zien? De inhoudelijke evaluatie is vooral gebaseerd op de resultaten van de enquête onder de indieners van een aanvraag voor deelname aan de pilot Koopinstrument en op interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen. Daarnaast is gebruik gemaakt van door de NVM beschikbaar gestelde cijfers over (de ontwikkeling van) langdurig te koop staande woningen in het aardbevingsgebied.

5.2 Enquête onder de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument

Belang van koopinstrument

Bijna alle respondenten (96%) geven aan dat het van groot belang is dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied. Uit de toelichting die hierbij wordt gegeven blijkt dat men van mening is dat de woningmarkt in het aardbevingsgebied als gevolg van (het risico op) aardbevingen is ontwricht, waardoor er van buiten het gebied nauwelijks meer mensen naar het gebied willen verhuizen en mensen die het gebied willen verlaten niet weg kunnen. Ook mensen die binnen het gebied willen verhuizen kunnen hun woning vaak niet verkopen. Hierdoor voelt men zich gevangen in de eigen woning. Vooral voor de duurdere woningen blijkt de verkoopbaarheid volgens respondenten een groot probleem. Een (ruimhartige) opkoopregeling heeft volgens de respondenten het karakter van een garantie die het mogelijk maakt om een gewenste verhuizing te kunnen realiseren. Bovendien kan een dergelijke regeling er voor zorgen dat ook mensen van buiten het gebied weer naar het gebied willen verhuizen. Zo kan een opkoopregeling bijdragen aan het weer lostrekken van de woningmarkt in het gebied.

Knelpuntenregeling

Op de vraag wat men ervan vindt dat de proef Koopinstrument een knelpuntenregeling is, zijn de antwoorden van de respondenten verdeeld: 48% vindt dit goed, terwijl 43% dit niet goed vindt. Respondenten die voorstander zijn van een knelpuntenregeling geven aan dat er wel sprake moet zijn van een bepaalde mate van urgentie om te voorkomen dat er een onbeheersbare situatie ontstaat. Ook wordt genoemd dat eerst men eerst moet proberen om woningen via de reguliere markt te verkopen, voordat gebruik gemaakt kan worden van een vangnet. Daarbij is een deel van deze respondenten het overigens niet eens met de criteria die voor de pilot golden. Ook geeft een deel van de respondenten aan het in beginsel eens te zijn met de keuze voor een opkoopregeling in de vorm van een knelpuntenregeling, maar daar hoort dan wel bij dat als men aan de gestelde criteria voldoet, de woning dan ook wordt gekocht. Een loting past daar niet bij vindt men. Daarnaast wordt aangegeven dat het logisch is om met een knelpunten regeling te beginnen omdat dan de mensen die het ergst in de knel zitten het eerst geholpen kunnen worden. Dit kan dan in een meer algemeen geldende regeling worden toegepast.

De respondenten die geen voorstander zijn van een opkoopregeling in de vorm van een knelpuntenregeling, zijn veelal van mening dat iedereen die zijn huis wil verkopen c.q. het gebied wil verlaten,

hierbij geholpen zou moeten worden omdat zij zelf niet verantwoordelijk zijn voor de situatie waarin ze zijn beland en dus ook niet geconfronteerd willen worden met de negatieve consequenties.

Criterion: minimaal 12 maanden te koop

Bijna 75% van de respondenten vindt het een goede zaak dat een woning eerst minimaal een jaar te koop moest hebben gestaan voordat een beroep kon worden gedaan op de pilot Koopinstrument. Ruim 11% vindt deze periode te lang en 7% vindt een minimale periode van 12 maanden te kort.

Criterion: binnen 0,2 PGA contour

Om in aanmerking te komen voor de pilot Koopinstrument diende de woning binnen het toepassingsgebied van de regeling te staan. Dit was het gebied binnen de 0,2 PGA contour. De helft van de respondenten vindt dit een goede voorwaarde, 32% vindt het toepassingsgebied te beperkt en 3% is van mening dat het toepassingsgebied te ruim is vastgesteld. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het toepassingsgebied van de pilot.

Koopprijs 95% van de marktwaaarde

Op de vraag wat men ervan vindt dat in het kader van de pilot Koopinstrument woningen worden aangekocht voor 95% van de getaxeerde waarde, antwoordt 41% van de respondenten dit een acceptabel percentage te vinden terwijl 52% van de respondenten van mening is dat dit percentage te laag is.

Suggesties voor verbetering of aanpassing van de pilot koopinstrument

Tenslotte is aan de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument gevraagd of zij suggesties hebben voor het verbeteren van de pilot koopinstrument. Hierop werd door de respondenten een groot aantal mogelijke aanpassingen genoemd, die overigens voor een belangrijk deel al via eerdere vragen aan de orde kwamen. De volgende suggesties werden gedaan:

- Verruim het toepassingsgebied.
- Geen loting, koop alle woningen op die voldoen aan de gestelde criteria.
- Geef de opkoopregeling een wettelijk kader zodat er een bodemgarantie is voor mensen die willen verhuizen.
- Zorg voor werkelijk onafhankelijke taxateurs of geef mensen de mogelijkheid om zelf een taxateur aan te wijzen.
- Verruim de beroepsprocedure bij taxaties.
- Vergoed 100% van de vastgestelde waarde in plaats van 95%.
- Maak de procedure persoonlijker.
- Hou rekening met de persoonlijke omstandigheden van mensen, bijvoorbeeld met restschuldbemattiek.
- Maak de regeling ook toegankelijk voor eigenaren die niet (meer) in de woning wonen (erfenis, inmiddels verhuisd).
- Verkort de periode van zes maanden tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de levering.
- Verklein het aantal betrokken partijen, zodat er meer budget voor de bewoners over blijft.

5.3 Interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen

De meeste van de in het kader van de evaluatie van de pilot Koopinstrument geïnterviewde partijen zijn en blijven (ook bij een eventueel vervolg van de pilot Koopinstrument) voorstander van een knelpuntenregeling die een zo beperkt mogelijke invloed heeft op de woningmarkt. Die voor wat betreft

de werking zo veel mogelijk aansluit bij de reguliere woningmarkt en gericht is op het oplossen van de door aardbevingen veroorzaakte problemen en niet op die van de krimpproblematiek.

De Adviescommissie geeft aan dat een deel van aanvragers die voldoen aan de gestelde criteria via de pilot koopinstrument toch niet konden worden geholpen omdat ze niet zijn ingeloot. Dit betreft de duurdere woningen, terwijl volgens de Adviescommissie de marktpositie van duurdere woningen in het gebied relatief slecht is⁵. Een eventueel vervolg op de pilot zou volgens de Adviescommissie in eerste instantie gericht moeten zijn op de mensen die nu uitgeloot zijn. De commissie is van mening dat als deze 'resterende' groep geholpen wordt, een belangrijk deel van de knelpunten (volgens de bij de proef koopinstrument gehanteerde criteria) is opgelost. Natuurlijk kunnen er in de toekomst nieuwe probleemgevallen naar voren komen, maar dit probleem lijkt volgens de Adviescommissie qua omvang hanteerbaar.

Volgens de Adviescommissie zou een vervolg op de pilot koopinstrument (los van de nog niet gehonoreerde aanvragen van de pilot) een meer structureel karakter kunnen krijgen waardoor het kan werken als een vangnet dat meer zekerheid geeft aan eigen woningbezitters in het gebied. Een dergelijke regeling kan bijdragen aan een versterking van het gebied omdat het de drempel kan verlagen voor mensen van buiten het aardbevingsgebied om naar het gebied te komen. Het gebied waarvoor de regeling zou kunnen gelden kan mogelijk gelijk getrokken worden met het gebied waarin de waardeverminderingregeling geldt.

Dit sluit aan bij de mening van de Stichting Proef Koopinstrument over een mogelijk vervolg op de pilot Koopinstrument. Volgens de stichting kunnen de mensen die in het door aardbevingen getroffen gebied in de problemen komen door een onverkoopbare koopwoning, in een paar 'ronden' geholpen worden. De nadruk kan daarbij verschuiven van de meest urgente gevallen naar de minder urgente gevallen. Bovendien kunnen er in de loop van de tijd nieuwe probleemgevallen bij komen.

Ten aanzien van de keuze voor het gebied waarbinnen het koopinstrument geldt, geeft het SPKI aan dat deze altijd arbitrair is. Beoogd is om de regeling toe te passen op de kern van het aardbevingsgebied. Maar waar je de grens ook trekt, er doen zich altijd problemen voor aan de randen van het gebied. Er zijn altijd mensen die er net buiten vallen. En ook binnen het 0,2 PGA gebied is geen sprake van een homogene (slechte) woningmarkt.

Voor wat betreft de financiering van een vervolg op de pilot Koopinstrument wijzen de verschillende geïnterviewden op het revolverend karakter van het door de NAM beschikbaar gestelde budget. Het geldt dat beschikbaar komt door verkoop van de opgekochte woningen kan weer worden ingezet om anderen met een onverkoopbare koopwoning te helpen.

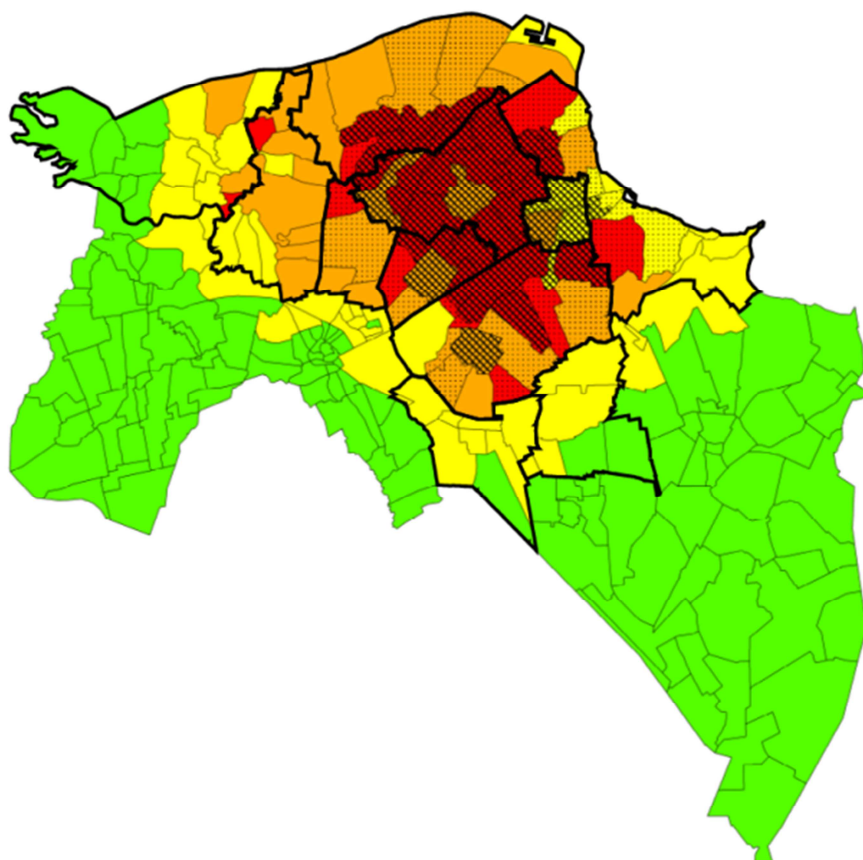
Overigens verwacht geen van de geïnterviewden dat dit op korte termijn voldoende financiële middelen oplevert om een vervolg van de pilot mee te kunnen financieren. Het feitelijk opkopen van woningen is nog niet gestart en voorlopig zijn er op dit moment nog geen inkomsten. Of, en zo ja in welke mate het door de NAM voor de pilot beschikbaar gestelde budget revolverend ingezet kan worden hangt verder af van wat het nog op te richten woonbedrijf met de opgekochte woningen gaat doen; verkopen, verhuren, gebruiken als wisselwoning (in het kader van de versterkingsopgave) of slopen (in het kader van de herstructureringsopgave). Voortzetting van de pilot Koopinstrument zal dus alleen kunnen als er op korte termijn overbruggingskapitaal en aanvullende financiering beschikbaar komt.

⁵ Uit het CBS-onderzoek 'Woningmarktontwikkelingen rondom het Groninger Veld, 1e kwartaal 1995 tot en met 2^e kwartaal 2016' blijkt dit niet: "Woningen in het hoge segment blijken niet meer last te hebben van een mogelijke stagnatie van de woningmarkt in het aardbevingsgebied dan woningen in het lagere segment".

5.4 Het toepassingsgebied van de pilot

Voor de pilot Koopinstrument gold als toepassingsgebied de woningen die liggen binnen de 0,2 PGA contour. Volgens de NCG is hiervoor gekozen omdat in dit gebied de dreiging van aardbevingen het grootst is en het probleem van niet verkoopbare woningen als gevolg van (het risico van) aardbevingen het grootst zal zijn. Een deel van de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument is afgewezen voor de pilot omdat hun woning buiten de 0,2 PGA zone ligt, terwijl zij van mening zijn dat de woningmarkt in het gebied waarin hun woning ligt wel degelijk negatief beïnvloed is door de aardbevingen. Uit een in 2015 uitgevoerde studie door OTB en CMO/STAMM bleek dat de 'schade-intensiteit' (het aandeel woningen met aardbevingsschade per 4ppc-gebied in het aardbevingsgebied) samen met krimp een goede indicator was voor de mate waarin de woningmarkt in het door aardbevingen getroffen gebied onder druk stond. We hebben daarom geprobeerd om met de voor ons beschikbare gegevens het 0,2 PGA-gebied te vergelijken met de gebiedsindeling naar schade-intensiteit⁶. De resultaten zijn weergegeven in figuur 5.1. Daaruit blijkt dat de gebieden met de zwaarste schade-intensiteit (rood=meer dan 60% van de woningen heeft schade) voor een belangrijk deel vallen binnen de 0,2 PGA-contour, maar dat een deel van de gebieden waarin 39% tot 60% van de woningen schade heeft opgelopen als gevolg van de aardbevingen (oranje), geheel of gedeeltelijk buiten de 0,2 PGA contour valt. Een toepassingsgebied op basis van schade-intensiteit zou daarmee een groter gebied beslaan dan de 0,2 PGA contour.

Figuur 5.1 Aardbevingsgemeenten naar schade-intensiteit in 4ppc (van rood=hoog, via oranje en geel naar groen=laag) en het 0,2 PGA-gebied in 6ppc (gearceerde gebied geheel en gestippelde gebied gedeeltelijk)



⁶ OTB beschikt alleen over gegevens op 4 ppc-niveau. Hiermee is alleen een benadering van het 0,2 PGA gebied mogelijk.

Vervolgens brengen we de ontwikkeling in beeld van het aantal langdurig (meer dan 1 jaar) te koop staande woningen in relatie tot het totaal aantal te koop staande woningen binnen en buiten de 0,2 PGA contour en in de gebieden met een verschillende schade-intensiteit.

Hiervoor zijn door de NVM gegevens beschikbaar gesteld over het totaal aantal te koop staande woningen en het aantal woningen dat langer dan 1 jaar te koop staat per 4ppc-gebied in de 11 aardbevingsgemeenten voor de periode 2013-2016. Met behulp van deze gegevens is eerst gekeken naar de ontwikkeling van het aantal woningen dat (langer dan 1 jaar) te koop staat in de 11 aardbevingsgemeenten (tabel 5.1). Het aantal te koop staande woningen blijkt vanaf 2015 te zijn gedaald en het aandeel woningen dat langer dan 1 jaar te koop staat is in de periode 2013-2016 afgenomen van meer dan 60% tot ruim 54%. In absolute aantallen is het aantal langdurig te koop staande woningen gedaald van 1320 in 2013 naar 973 in 2016.

Tabel 5.1 Aantal te koop staande woningen en aantal en aandeel woningen dat langer dan 1 jaar te koop staat in de 11 aardbevingsgemeenten, 2013-2016 (einde jaar)

jaar	Aandeel langer dan 1 jaar te koop	Aantal langer dan 1 jaar te koop	Totaal aantal te koop
2013	60,3	1320	2190
2014	56,3	1296	2303
2015	55,6	1159	2084
2016	54,3	973	1792

Bron: NVM, bewerking OTB.

Vervolgens is in tabel 5.2 de ontwikkeling van het aandeel moeilijk verkoopbare woningen binnen en buiten de 0,2 PGA contour in de 11 aardbevingsgemeenten in kaart gebracht. Het aantal en aandeel langdurig te koop staande woningen blijkt zowel binnen als buiten de 0,2 PGA contour per saldo te zijn gedaald in de periode 2013-2016. In alle vier de jaren is het aandeel langdurig te koop staande woningen in het gebied binnen de 0,2 PGA contour hoger dan in het gebied daarbuiten. Het verschil tussen beide gebieden is in 2016 overigens aanmerkelijk kleiner dan in 2015.

Tabel 5.2 Aantal te koop staande woningen en aantal en aandeel woningen dat langer dan 1 jaar te koop staat in de 11 aardbevingsgemeenten naar binnen en buiten de 0,2 PGA contour, 2013-2016 (einde jaar)

jaar		Aandeel langer dan 1 jaar te koop	Aantal langer dan 1 jaar te koop	Totaal aantal te koop
2013	0,2 PGA	63,0	445	706
	Overig	59,0	875	1484
2014	0,2 PGA	59,6	458	768
	Overig	54,6	838	1535
2015	0,2 PGA	61,3	424	692
	Overig	52,8	735	1392
2016	0,2 PGA	56,6	330	583
	Overig	53,2	643	1209

Bron: NVM, bewerking OTB.

Tenslotte is in de tabellen 5.3 en 5.4 de ontwikkeling van het aandeel moeilijk verkoopbare woningen weergegeven in gebieden met een verschillende aardbevingsintensiteit. Omdat in de voor dit onderzoek gehouden interviews regelmatig een onderscheid is gemaakt tussen aardbevingsproblematiek en krimpproblematiek, is het aandeel langdurig te koop staande woningen voor de drie schade-

intensiteitsgebieden gecombineerd met het onderscheid tussen krimpgemeenten en niet-krimp gemeenten.

Tabel 5.3 Woningen die langer dan 1 jaar te koop staan als aandeel van alle te koop staande woningen naar schade-intensiteit en krimp/niet-krimp-gemeente in de 11 aardbevingsgemeenten, 2013

	Krimpgemeente	Niet-krimpgemeente	Totaal
Tot en met 39%	63,9	54,4	60,0
Vanaf 39% tot en met 60%	63,3	56,9	60,1
Vanaf 60%	64,4	58,3	62,1
Totaal	63,8	55,8	60,3

Bron: NVM, bewerking OTB.

In 2013 was het aandeel langdurig te koop staande woningen in de gebieden met de hoogste schade-intensiteit enigszins hoger dan in de overige gebieden, zowel in de krimp als in de niet-krimp gemeenten. En in de krimp-gemeenten was het aandeel langdurig te koop staande woningen hoger dan in de niet-krimp-gemeenten.

Ten opzichte van 2013 is in 2016 in alle onderscheiden gebieden het aandeel langdurig te koop staande woningen gedaald. Ook in 2016 is in de krimp-gemeenten het aandeel langdurig te koop staande woningen enigszins hoger dan in de niet-krimp-gemeenten. Voor zowel de krimp-gemeenten als de niet-krimp-gemeenten is er in 2016 geen duidelijk onderscheid meer in het aandeel langdurig te koop staande woningen tussen de gebieden met een verschillende schade-intensiteit.

Tabel 5.4 Woningen die langer dan 1 jaar te koop staan als aandeel van alle te koop staande woningen naar schade-intensiteit en krimp/niet-krimp-gemeente in de 11 aardbevingsgemeenten, 2016

	Krimpgemeente	Niet-krimpgemeente	Totaal
Tot en met 39%	56,8	51,0	54,6
Vanaf 39% tot en met 60%	60,5	43,3	53,7
Vanaf 60%	56,7	48,4	54,2
Totaal	57,8	48,4	54,3

Bron: NVM, bewerking OTB.

Uit de hiervoor uitgevoerde beperkte analyse van de ontwikkeling van het aantal langdurig te koop staande woningen blijkt dat:

- Het probleem van langdurig te koop staande woningen in de 11 aardbevingsgemeenten in de afgelopen jaren is afgenomen.
- Het aandeel langdurig te koop staande woningen binnen de 0,2 PGA contour groter is dan daarbuiten, maar het verschil neemt af.
- Het aandeel langdurig te koop staande woningen niet verschilt tussen gebieden met een verschillende schade-intensiteit.

Voor het definiëren van het toepassingsgebied voor een opkoopregeling op basis van schade-intensiteit lijkt deze analyse dus geen basis te bieden.

5.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk is de pilot Koopinstrument inhoudelijk geëvalueerd op basis van de resultaten van een enquête onder indieners van een aanvraag en op basis van interviews met bij de uitwerking en uitvoering van de pilot betrokken partijen. Daarnaast is de ontwikkeling van het aantal langdurig te koop staande woningen in de 11 aardbevingsgemeenten geanalyseerd.

- Uit de onder indieners van een aanvraag voor de pilot gehouden enquête blijkt dat bijna alle respondenten het van groot belang vinden dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied. Men denkt verschillend over het karakter van het koopinstrument: een knelpuntenregeling of een brede garantieregeling. Ook over de voor de pilot gehanteerde voorwaarden is de mening van de respondenten niet eensluidend. Zo is driekwart van de respondenten het eens is met de voorwaarde dat de woning minimaal 12 maanden te koop moet staan, vindt de helft van de respondenten dat de woning binnen de 0,2 PGA contour moet staan om in aanmerking te komen voor de regeling. Eveneens de helft van de respondenten is van mening dat het percentage (95%) van de getaxeerde waarde waarvoor woningen worden opgekocht te laag is.
- De meeste van de in het kader van de evaluatie van de proef Koopinstrument geïnterviewde partijen zijn voorstander van een knelpuntenregeling die een zo beperkt mogelijke invloed heeft op de woningmarkt, voor wat betreft de werking zo veel mogelijk aansluit bij de reguliere woningmarkt en die gericht is op het oplossen van de door aardbevingen veroorzaakte problemen en niet op die van de krimpproblematiek. Als de meest urgente knelpunten zijn opgelost, kan de regeling volgens de geïnterviewden een meer structureel karakter krijgen waardoor het kan werken als een vangnet dat meer zekerheid geeft aan eigen woningbezitters in het gebied.
- Uit een analyse van de ontwikkeling van het aantal langdurig te koop staande woningen blijkt dat het probleem van langdurig te koop staande woningen in de 11 aardbevingsgemeenten in de afgelopen jaren is afgenomen. Daarbij is het aandeel langdurig te koop staande woningen binnen de 0,2 PGA contour groter dan daarbuiten, maar het verschil neemt af. Tussen gebieden met een verschillende schade-intensiteit blijkt er nauwelijks verschil in het aandeel langdurig te koop staande woningen. Voor het definiëren van het toepassingsgebied voor een opkoopregeling op basis van schade-intensiteit lijkt deze analyse dus geen basis te bieden.

6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

6.1 Inleiding

In 2016 is door de Nationaal Coördinator Groningen de pilot Koopinstrument in korte termijn opgezet en vervolgens uitgevoerd. De pilot kent als uitgangspunt bewoners in bijzondere omstandigheden in het gebied waar de pilot van toepassing is te helpen door het opkopen van hun woning. De NCG heeft de afdeling OTB van de faculteit Bouwkunde/TU Delft gevraagd om de pilot koopinstrument te evalueren op de gevolgde procesgang en de gehanteerde voorwaarden. In het vervolg van dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van de door OTB uitgevoerde evaluatie van de gevolgde procesgang en de gehanteerde voorwaarden.

In paragraaf 6.2 wordt op basis van door de NCG beschikbaar gestelde informatie de pilot Koopinstrument beschreven. Vervolgens worden in paragraaf 6.3 het tot stand komen van de pilot, de daarbij gemaakte keuzes en de bij de uitvoering van de pilot gehanteerde procedures in kaart gebracht op basis van interviews met de bij de pilot betrokken partijen. In paragraaf 6.4 wordt de uitvoering van de pilot geëvalueerd en in paragraaf 6.5 staat de inhoud van de pilot centraal. In de paragrafen 6.4 en 6.5 is naast de hiervoor genoemde interviews ook gebruik gemaakt van de onder de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument gehouden enquête. Het hoofdstuk wordt afgesloten met enkele conclusies en aanbevelingen.

6.2 De pilot Koopinstrument op basis van beschikbare documentatie

De voor de pilot Koopinstrument gehanteerde uitgangspunten blijken duidelijk uit de beschikbare documentatie: Het gaat om een knelpuntenregeling waarbij in bijzondere omstandigheden eigenaar-bewoners in het toepassingsgebied worden geholpen door het opkopen van hun woning, zonder een (verdere) verstoring van de woningmarkt en een versnelling van de krimp te veroorzaken. De pilot heeft hiermee het karakter van een vangnet voor huishoudens die op de reguliere markt hun woning niet kunnen verkopen, maar wel een noodzaak tot verhuizen hebben. De voor de pilot opgestelde criteria sluiten hierbij aan. In aanmerking komen woningen die bewoond worden door de eigenaar en die al minimaal 12 maanden te koop staan voor een reële vraagprijs in het 0,2 PGA gebied. Ook de vergoeding en de bij opkoop gevolgde procedure zijn gericht op een zo beperkt mogelijke (verdere) verstoring van de woningmarkt: de prijs waarvoor woningen in het kader van de pilot worden gekocht bedraagt 95% van de getaxeerde marktwaarde en de levering van de woning vindt een half jaar later plaats; in deze periode kan de woning alsnog op de reguliere markt worden verkocht.

Uit de beschikbare documentatie blijkt dat:

- In korte tijd een pilot Koopinstrument is opgezet.
- Een deel van de informatie omtrent de gehanteerde criteria voor de pilot en de gevolgde procedure bij de selectie van woningen die voor de pilot in aanmerking kwamen niet beschikbaar was op het aanvraagformulier maar wel op de site van de NCG.
- De procedure die is gevolgd na de selectie van de voor de pilot in aanmerking komende woningen bij de start van de pilot nog niet volledig uitgekristalliseerd was. De door de NCG verstrekte informatie over de taxatieprocedure en het daaruit voortvloeiende aanbod was niet eenduidig.

6.3 De pilot Koopinstrument op basis van de gehouden interviews

Het beeld dat op basis van de gehouden interviews ontstaat over de uitwerking van de pilot Koopinstrument sluit aan bij de hiervoor beschreven documentatie over de pilot. Het budget van € 10 miljoen voor deze pilot heeft er toe bijgedragen dat een deel van de bewoners met de grootste knelpunten geholpen kon worden.

Voor de pilot zijn 179 aanvragen ontvangen. De toetsing van de ingediende aanvragen heeft plaatsgevonden door een Adviescommissie. De Adviescommissie constateerde grote verschillen tussen de aanvragen, zowel voor wat betreft de mate waarin er sprake was van een onderbouwing als voor wat betreft de mate waarin er sprake was van ernstige knelpunten. In de selectie die de Adviescommissie heeft gemaakt is hiermee rekening gehouden. Volgens de commissie kwam uit de aard en de onderbouwing van de in de aanvragen aangegeven knelpunten duidelijk naar voren dat de combinatie van krimpproblematiek en aardbevingen een belangrijke factor is bij de verkoopbaarheid van woningen. Uiteindelijk zijn door de commissie 90 woningen geselecteerd die voldeden aan de gestelde criteria. Hiervan waren er bij de selectie 2 verkocht, waardoor er 88 overbleven.

Deze 88 woningen pasten in totaal niet binnen het budget van 10 miljoen euro. Voorafgaand aan de pilot is een budgetverdeling bepaald waarbij 2/3 beschikbaar was voor woningen met een prijs tot € 200.000. Dit op grond van de verdeling van woningen tot en boven de € 200.000 in de voorraad koopwoningen in het gebied. Deze keuze heeft er uiteindelijk toe geleid dat bijna 80% van de uiteindelijk geselecteerde woningen een prijs heeft van onder de € 200.000; alle 43 aanvragen voor woningen met een waarde tot € 200.000 konden worden gehonoreerd binnen de beschikbare 2/3 van het budget. Van de 45 woningen met een waarde van meer dan € 200.000 die voldeden aan de voor de pilot geldende criteria, zijn er maar 12 geselecteerd, waarvan 4 via de discretionaire bevoegdheid van de NCG en 8 via loting.

Het proces van taxatie en opkopen wordt uitgevoerd door de Stichting Proef Koopinstrument. Er is gekozen voor een procedure waarbij de stichting een taxateur aanwijst voor een eerste taxatie. Na validatie wordt deze taxatie als aanbod (95%) neergelegd bij de bewoner. Die kan accepteren of kiezen voor een nieuwe (tweede) taxatie. Bij de tweede taxatie kan de bewoner kiezen uit een pool van geschikte taxateurs. Met de tweede taxatie vervalt de eerste. Ook de tweede taxatie wordt na validatie als aanbod (95%) neergelegd bij de bewoner. Die kan accepteren of niet akkoord gaan. In het laatste geval vervalt het aanbod en komt men niet meer in aanmerking voor de pilot.

Bewoners die het aanbod accepteren ontvangen een voorlopig koopcontract, waarin de leveringsdatum zes maanden later ligt, zodat men de tijd heeft om te proberen de woning regulier (voor een hogere prijs) te verkopen. Vervolgens wordt vastgesteld of de verkoper recht heeft op een compensatie volgens de waardedalingregeling.

Omdat het oprichten van een woonbedrijf meer tijd gaat kosten dan werd verwacht, zal de Stichting proef Koopinstrument in april 2017 feitelijk woningen gaan opkopen. Inmiddels is een aantal woningen in de periode van zes maanden tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de levering door de bewoners regulier op de woningmarkt verkocht.

6.4 Evaluatie van de uitvoering van de pilot Koopinstrument

Uit een onder indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument gehouden enquête blijkt dat bijna 90% van de respondenten van mening is dat zowel de voorwaarden die zijn gesteld om aan de pilot mee te kunnen doen als de in het aanvraagformulier gestelde vragen duidelijk waren.

Van de respondenten waarvan de aanvraag is geselecteerd voor de pilot Koopinstrument, geeft een groot deel (85%) aan met de getaxeerde waarde van de woning niet tevreden te zijn. Meer dan de helft (53%) van de respondenten vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet goed is verlopen. De

belangrijkste redenen die hiervoor (naast een volgens de respondenten te laag vastgestelde taxatiewaarde) genoemd worden zijn:

- Proces neemt erg veel tijd in beslag.
- Twijfel aan de onafhankelijkheid van de taxateurs.
- Fouten in het taxatierapport.

Circa 75% van de respondenten vindt dat de communicatie vanuit de NCG beter kan. Uit de toelichting van de respondenten blijkt dat veel van de problemen met de communicatie feitelijk te maken hebben met de voor de pilot Koopinstrument gehanteerde criteria, waarmee men het niet eens was. Hierbij gaat het vooral om respondenten die niet voldeden aan de voor de pilot gestelde criteria. Van de bewoners die wel zijn geselecteerd voor de pilot, vindt 62% dat de communicatie vanuit de NCG beter kan.

In het algemeen geven veel respondenten aan dat de communicatie veelal onpersoonlijk en erg zakelijk was en via 'standaard' mails of brieven is verlopen, zonder een op de persoonlijke situatie toegespitste toelichting. Tenslotte werd door sommige respondenten aangegeven dat er door de NCG traag is gereageerd op gestelde vragen.

Uit de interviews met de bij de pilot Koopinstrument betrokken partijen kwamen de volgende aandachtspunten naar voren:

- De kwaliteit van de uitgevoerde taxaties kan worden verbeterd en het bepalen van de waarde van dure woningen en monumenten levert soms problemen op omdat er nauwelijks vergelijkbare referentiewoningen te vinden zijn.
- In de communicatie rond de pilot koopinstrument richten alle partijen zich rechtstreeks tot de verkoper terwijl het voor de verkoper van belang is als de verkopend makelaar betrokken blijft bij het koopproces.
- Bij de verdeling van het voor de pilot beschikbare budget is geen rekening gehouden met spreiding binnen het gebied. Dit kan lokaal leiden tot een behoorlijke extra verstoring van de woningmarkt.
- Overweeg de pilot voor een langere tijd 'open te laten staan', waarbij er minder of geen piekmomenten ontstaan voor de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen.
- Communiceer duidelijk met alle betrokkenen in het gebied over de (voorwaarden van de) pilot en breng tussentijds geen wijzigingen aan in de eenmaal vastgestelde pilot/procedures zonder die goed met alle betrokkenen te communiceren.

6.5 Evaluatie van de inhoud van de pilot Koopinstrument

Uit de evaluatie van de inhoud van de pilot Koopinstrument op basis van de onder indieners van een aanvraag gehouden enquête blijkt het volgende:

- Bijna alle respondenten geven aan dat het van groot belang is dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied.
- Respondenten denken verschillend over het feit dat de proef Koopinstrument een knelpuntenregeling is. Voorstanders van een knelpuntenregeling geven aan dat er wel sprake moet zijn van een bepaalde mate van urgentie om te voorkomen dat er een onbeheersbare situatie ontstaat. Tegenstanders van een knelpuntenregeling zijn van mening dat iedereen die zijn huis wil verkopen c.q. het gebied wil verlaten, hierbij geholpen zou moeten worden.
- 75% van de respondenten is het eens met de voorwaarde dat de woning minimaal 12 maanden te koop moet staan.

- 51% van de respondenten is het eens met de voorwaarde dat de woning binnen de 0,2 PGA contour moet staan om in aanmerking te komen voor de pilot; 32% vindt het toepassingsgebied te beperkt.
- 41% van de respondenten vindt het acceptabel dat de woningen worden gekocht voor 95% van de getaxeerde waarde terwijl 52% van de respondenten van mening is dat dit percentage te laag is.

Aan de indieners van een aanvraag voor de proef Koopinstrument is gevraagd of zij suggesties hebben voor het verbeteren van het Koopinstrument. Deze suggesties hadden betrekking op de volgende zaken:

- Geef de opkoopregeling een wettelijk kader zodat er een bodemgarantie is voor mensen die willen verhuizen.
- Geef mensen de mogelijkheid om zelf een taxateur aan te wijzen.
- Verruim de beroepsprocedure bij taxaties.
- Vergoed 100% van de vastgestelde waarde in plaats van 95%.
- Hou rekening met de persoonlijke omstandigheden van mensen, bijvoorbeeld met restschuldproblematiek.
- Verkort de periode van zes maanden tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de levering.

De meeste van de in het kader van de evaluatie van de proef Koopinstrument geïnterviewde partijen zijn voorstander van een knelpuntenregeling die een zo beperkt mogelijke invloed heeft op de woningmarkt, voor wat betreft de werking zo veel mogelijk aansluit bij de reguliere woningmarkt en die gericht is op het oplossen van de door aardbevingen veroorzaakte problemen en niet op die van de krimpproblematiek.

Volgens de Adviescommissie zou een eventueel vervolg op de pilot in eerste instantie gericht moeten zijn op de mensen die nu uitgeloot zijn. De commissie is van mening dat als deze 'resterende' groep geholpen wordt, een belangrijk deel van de knelpunten is opgelost. Ook de Stichting Proef Koopinstrument geeft aan dat de mensen die in het door aardbevingen getroffen gebied in de problemen komen door een onverkoopbare koopwoning, in een paar 'ronden' geholpen worden.

Nadat de grootste problemen zijn opgelost, zou volgens de Adviescommissie de regeling een meer structureel karakter kunnen krijgen waardoor het kan werken als een vangnet dat meer zekerheid geeft aan eigen woningbezitters in het gebied.

Voor wat betreft de financiering van een vervolg op de proef Koopinstrument wijzen de verschillende geïnterviewden op het revolverend karakter van het door de NAM beschikbaar gestelde budget. Overigens verwacht geen van de geïnterviewden dat dit op korte termijn voldoende financiële middelen oplevert om een vervolg van de pilot mee te kunnen financieren. Voortzetting van de pilot Koopinstrument zal dus alleen kunnen als er op korte termijn overbruggingskapitaal en aanvullende financiering beschikbaar komt.

Het toepassingsgebied van de pilot

Met behulp van door de NVM beschikbaar gestelde gegevens is gekeken naar de ontwikkeling van het aandeel langdurig te koop staande woningen in de 11 aardbevingsgemeenten. Uit de uitgevoerde analyse van de ontwikkeling van het aantal langdurig te koop staande woningen blijkt dat:

- Het probleem van langdurig te koop staande woningen in de 11 aardbevingsgemeenten in de afgelopen jaren is afgenomen.
- Het aandeel langdurig te koop staande woningen binnen de 0,2 PGA contour groter is dan daarbuiten, maar het verschil neemt af.
- Het aandeel langdurig te koop staande woningen nauwelijks verschilt tussen gebieden met een verschillende schade-intensiteit.

Voor het definiëren van het toepassingsgebied voor een opkoopregeling op basis van schade-intensiteit lijkt deze analyse dus geen basis te bieden.

6.6 Conclusies en aanbevelingen

In deze rapportage is de pilot Koopinstrument geëvalueerd op basis van interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen en op basis van een enquête onder indieners van een aanvraag voor het Koopinstrument. Bij deze evaluatie is onderscheid gemaakt tussen de uitvoering en de inhoud van de pilot. Bij de conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de uitvoering is de opzet en invulling van de pilot Koopinstrument het uitgangspunt. Waar het de inhoud betreft hebben de conclusies en aanbevelingen betrekking op de opzet en invulling van een mogelijk vervolg op de pilot. De paragraaf wordt afgesloten met een beknopte opsomming van de aanbevelingen.

Uitvoering van de pilot Koopinstrument

De pilot is na besluitvorming op een zo kort mogelijke termijn van start gegaan. De consequentie daarvan was dat het Koopinstrument in grote lijnen 'stond' maar dat de uitwerking daarvan nog niet helemaal was uitgekristalliseerd. Tijdens het traject zijn zaken verder uitgewerkt en ingevuld. Dit heeft op enkele punten geleid tot onduidelijkheid over de criteria en de selectieprocedure bij een deel van de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument. Bij een eventueel vervolg van de pilot zou alle voor de potentiële aanvrager relevante informatie zo mogelijk onderdeel moeten uitmaken van het aanvraagformulier, of in ieder geval beschikbaar moeten zijn via een directe verwijzing op het aanvraagformulier naar bijvoorbeeld een webpagina.

Uit de enquête onder indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument is gebleken dat veel respondenten vinden dat de communicatie vanuit de NCG verbetering behoeft. Een deel van de door respondenten aangegeven problemen met de communicatie blijkt feitelijk betrekking te hebben op de voor de pilot Koopinstrument gehanteerde criteria, waaraan men niet voldeed. In het algemeen geven veel respondenten aan dat de communicatie veelal onpersoonlijk was, zonder een op de persoonlijke situatie toegespitste toelichting. Bij een eventueel vervolg van de pilot Koopinstrument is het van belang om de communicatie met indieners van een aanvraag zoveel als mogelijk toe te spitsen op de persoonlijke situatie van de aanvrager.

Een van de voor de pilot Koopinstrument gehanteerde 'harde' criteria is dat de aanvrager eigenaar-bewoner dient te zijn van de woning waarvoor de aanvraag wordt gedaan. Op grond van dit criterium zijn, zo blijkt uit de enquête, aanvragen afgewezen van erfgenamen van de overleden eigenaar-bewoner en van huishoudens die in verband met werk elders al waren verhuisd maar de woning nog niet hadden verkocht. Tegen deze achtergrond stellen we voor om het criterium eigenaar-bewoner nog eens goed tegen het licht te houden. Eén van de sociaal maatschappelijke criteria was 'wil kleiner wonen'. Bij de uitvoering van de pilot heeft de Adviescommissie ook woningen geselecteerd waarvan de eigenaren groter wilden gaan wonen. We stellen voor om deze 'uitbreiding' van de sociaal maatschappelijke criteria te handhaven bij een eventueel vervolg van de pilot.

Uit de enquête onder indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument is gebleken dat vrij veel eigenaren van woningen die zijn geselecteerd voor de pilot niet tevreden zijn over de gevolgde taxatieprocedure. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van deze ontevredenheid te maken heeft met een voor deze eigenaren tegenvallende taxatiewaarde.

Bij een eventueel vervolg van de pilot zullen naar verwachting meer duurdere woningen aangewezen worden, waaronder zich ook monumenten bevinden. Uit de interviews met de bij de uitvoering van de pilot betrokken partijen is gebleken dat de bandbreedte van de taxaties van duurdere woningen en monumenten erg groot is door het vaak ontbreken van voldoende geschikte referentieobjecten.

Overwogen kan worden om de taxatieprocedure zodanig vorm te geven dat er aselekt uit een poule van lokaal werkende taxateurs twee taxateurs worden getrokken, die afzonderlijk een taxatiewaarde bepalen. Het aanbod aan de verkoper kan dan worden vastgesteld op (95% van) het gemiddelde van beide taxaties. Hierdoor is bij de eerste taxatie een koppeling met de waardedalingsregeling niet (altijd) mogelijk, maar het zal naar verwachting het vertrouwen in de (onafhankelijkheid van de) taxaties vergroten en het komt tegemoet aan de grotere bandbreedte van taxaties van duurdere woningen en monumenten.

Als alternatief voor het bepalen van de waarde van woningen door taxatie, kan gekozen worden voor een indexatie op basis van de WOZ-waarde van woningen in 2013 (peildatum 2012, vóór de beving bij Huizinge). De indexatie kan dan plaatsvinden op basis van de prijsontwikkeling in een nader te bepalen referentiegebied. De keuze van het referentiegebied is daarbij cruciaal. Wanneer de waarde op deze wijze via indexatie wordt vastgesteld, is de waardeverminderingregeling niet meer van toepassing. Het voordeel van een dergelijke werkwijze is transparantie en duidelijkheid: de prijs waarvoor de woning kan worden gekocht is bekend. Nadeel van deze methode is dat er geen rekening kan worden gehouden met de waarde(ontwikkeling) van individuele woningen of specifieke marktsegmenten. Dit kan gedeeltelijk worden ondervangen door met aparte indexen te werken voor diverse woningtypen en gebieden. De door het CBS periodiek uitgevoerde woningmarktonderzoeken in het aardbevingsgebied kunnen hiervoor wellicht als basis dienen.

In het proces van het opkopen van de voor de pilot Koopinstrument aangewezen woningen heeft de verkopend makelaar formeel geen positie. In de communicatie richten alle betrokken partijen zich rechtstreeks tot de verkoper, terwijl de verkopend makelaar de verkoper kan ondersteunen in het koopproces. Bovendien is bij een blijvende betrokkenheid van de verkopend makelaar de kans aanmerkelijk groter dat de woning na ondertekenen van de koopovereenkomst maar vóór de levering als nog regulier wordt verkocht. Voorgesteld wordt om bij een eventueel vervolg van de pilot Koopinstrument met individuele verkopers expliciet aan het begin van het koopproces af te spreken wat de positie van de verkopend makelaar wordt.

In het proces van het opkopen van de voor de pilot Koopinstrument aangewezen woningen wordt tussen het ondertekenen van de koopakte en de daadwerkelijke levering van de woning een periode van zes maanden gehanteerd. In deze periode wordt vastgesteld wat de compensatie is voor de verkoper in het kader van de waardedalingsregeling en heeft de verkoper bovendien de tijd om de woning (voor een hogere prijs) regulier te verkopen. Voor vijf van de in het kader van de pilot Koopinstrument geselecteerde woningen is dit het geval; deze zijn alsnog door de bewoner regulier op de woningmarkt verkocht. Uit de enquête onder indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument is gebleken dat deze periode van zes maanden voor een deel van de verkopers erg lang is en veel extra kosten met zich mee kan brengen. Daarnaast blijkt uit informatie van de NCG dat het ook voorkomt dat verkopers de termijn van zes maanden te kort vinden. Zij verzoeken om een verlenging van de periode. Voorgesteld wordt om bij het toepassen van de zes maanden-periode rekening te houden met de persoonlijke situatie van de verkoper en indien gewenst een kortere of langere termijn aan te houden, zodat extra kosten voor de verkoper zoveel als mogelijk beperkt kunnen worden.

Inhoud van de pilot Koopinstrument

Voordat de pilot Koopinstrument van kracht werd, was er een discussie over het karakter van het instrument. Moest het een brede garantieregeling worden of een knelpuntenregeling? Uiteindelijk is besloten om de pilot het karakter van een knelpuntenregeling te geven.

Via deze op knelpunten gerichte pilot zijn inmiddels meer dan 40 koopaktes ondertekend en zullen uiteindelijk zo'n 50 à 55 woningen worden opgekocht. Uit de onder indieners van een aanvraag voor de pilot gehouden enquête blijkt dat 96% van de respondenten het van groot belang vindt dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied. Ook uit de interviews met de bij de uitvoering van de pilot Koopinstrument betrokken partijen komt de wens naar voren dat er op de pilot een vervolg zou moeten komen. Wij stellen dan ook voor om de pilot Koopinstrument een vervolg te geven.

De vraag is vervolgens hoe dat vervolg er uit zou kunnen zien. Gaat het om een voortzetting in de vorm van een knelpuntenregeling of ligt een brede garantieregeling meer voor de hand? Uit zowel de enquête als de met betrokken partijen gehouden interviews blijkt dat de keuze voor een pilot in de vorm van een knelpuntenregeling veelal werd ondersteund. Vanuit de bij de pilot betrokken partijen was de achtergrond hiervan dat de woningmarkt in het gebied zo weinig mogelijk (verder) verstoord diende te worden en dat de krimp niet moest worden versterkt. Vanuit de indieners van een aanvraag voor de pilot speelt ook een rol dat zij van mening zijn dat de meest urgente gevallen het eerst geholpen dienen te worden. Daarnaast geeft een substantieel deel van de indieners van een aanvraag voor de pilot Koopinstrument aan dat zij (uiteindelijk) de voorkeur geven aan een brede garantieregeling. Ook tijdens de met bij de pilot betrokken partijen gehouden interviews komt een toekomstige ontwikkeling van het koopinstrument in de richting van een garantieregeling naar voren of wordt aangegeven dat de urgentiecriteria op termijn versoepeld zouden kunnen worden.

Vanuit de invalshoek dat de meest urgente gevallen het eerst geholpen moeten worden en in de pilot niet alle probleemgevallen konden worden geholpen, stellen wij voor om het vervolg van de pilot Koopinstrument wederom het karakter te geven van een knelpuntenregeling die (behoudens de hiervoor genoemde aanbevelingen voor de uitvoering) de opzet en invulling kan hebben van de pilot. Daarvoor zouden in ieder geval 'automatisch' de aanvragers in aanmerking moeten komen die voldeden aan de bij de pilot gestelde criteria maar die niet zijn ingeloot en nog geïnteresseerd zijn. Daarnaast zal er ook aan 'nieuwe' probleemgevallen de mogelijkheid moeten worden geboden om zich aan te melden.

We stellen voor om over het vervolg van de pilot Koopinstrument in de vorm van een knelpuntenregeling voor de komende 2 à 3 jaar duidelijkheid te verschaffen zodat de grootste knelpunten met betrekking tot moeilijke verkoopbaarheid van woningen kunnen worden opgelost en er meer zekerheid ontstaat voor eigenaar-bewoners in het gebied die in de problemen zijn of komen door een moeilijk verkoopbare koopwoning. De omvang van het voor de regeling beschikbare budget is mede bepalend voor de termijn die is gemoeid met het oplossen van de meest urgente problemen.

Ook bij een vervolg van de pilot Koopinstrument zal er jaarlijks weer ruimte zijn voor het opkopen van een beperkt aantal woningen. Naast een (waarschijnlijke) budgettaire beperking speelt hierbij ook de mogelijke impact van het op grote(re) schaal opkopen van woningen op de woningmarkt een rol. De consequentie is dat er een nadere selectie dient plaats te vinden uit het aantal aanvragen dat aan de gestelde criteria voldoet. Hiervoor kan, vergelijkbaar met de bij de pilot gehanteerde werkwijze, een loting worden toegepast. Voorgesteld wordt om hierbij niet een budgetverdeling te hanteren die is gebaseerd op de verhouding goedkope en dure woningen in de voorraad (zoals bij de pilot) maar om bij een eventuele loting alle aanvragen een gelijke kans te geven of een budgetverdeling vast te stellen op basis van het aandeel dure en goedkope woningen onder de aanvragen die aan de gestelde criteria voldoen.

Voor een vervolg van de pilot Koopinstrument stellen wij voor om het door de NAM voor de proef beschikbaar gestelde budget revolverend te gebruiken. Of hiermee in de komende jaren de (grootste) problemen met betrekking tot de moeilijke verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied kunnen worden opgelost, zal nader moeten worden vastgesteld. Mogelijk is hiervoor aanvullende financiering nodig.

Voor het revolverende karakter van het voor het Koopinstrument beschikbare budget is het van belang dat een zo groot mogelijk deel van de opgekochte woningen snel weer wordt verkocht. Voor wat betreft de via de pilot Koopinstrument opgekochte woningen zal dit op de korte termijn niet lukken omdat de levering van deze woningen nog op gang moet komen. Daarnaast is uit de voor dit onderzoek gehouden interviews duidelijk geworden dat (een deel van) de via de pilot opgekochte woningen mogelijk ingezet gaat worden als wisselwoning in het kader van de versterkingsopgave. Om vanuit een voortzetting van de pilot Koopinstrument snel met een volgende 'ronde' van start te kunnen gaan, is er dus behoefte aan overbruggingskapitaal.

Voor wat betreft de (eventueel) benodigde aanvullende financiering en het voor een snelle voortzetting van het Koopinstrument benodigde overbruggingskapitaal zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt tussen de NCG, de NAM en de Rijksoverheid.

Na afloop van de periode van 2 à 3 jaar waarin het Koopinstrument wordt voortgezet als knelpuntenregeling, kan een evaluatie worden uitgevoerd. In dit kader is het van belang om de (langdurig) te koop staande koopwoningen in het aardbevingsgebied te blijven monitoren, evenals de verhuisbewegingen (binnen, naar en uit het aardbevingsgebied). Daarnaast is onderzoek van belang naar de achterliggende problematiek van sociaal maatschappelijke en sociaal economische problemen in combinatie met onverkoopbare koopwoningen, zoals bijvoorbeeld de restschuldproblematiek.

Wanneer blijkt dat na 2 à 3 jaar de meest urgente probleemgevallen zijn geholpen, stellen wij voor om het karakter van het Koopinstrument te verschuiven in de richting van een bredere garantieregeling. Een dergelijke regeling werkt als een vangnet dat meer zekerheid en rust geeft aan eigen woningbezitters in het gebied. Ook levert de regeling een bijdrage aan de versterking van het gebied, omdat het de drempel kan verlagen voor mensen van buiten het aardbevingsgebied om naar het gebied te verhuizen.

Uit de pilot Koopinstrument is gebleken dat een groot deel van de indieners van een aanvraag binnen het aardbevingsgebied wil verhuizen. Op basis hiervan lijken de gevolgen van een opkoopregeling in de vorm van een bredere garantieregeling voor de woningmarkt in het aardbevingsgebied vooralsnog niet groot. Mede gezien het grote aantal huishoudens dat binnen het gebied wil verhuizen, is het van belang dat een opkoopregeling in de vorm van een garantieregeling geldt voor alle bewoners die hun woning willen verkopen en niet alleen voor bewoners die het gebied willen verlaten.

Bij een bredere garantieregeling past het loslaten van de sociaal economische en sociaal maatschappelijke criteria. Overwogen kan worden om, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt, het (geografische) toepassingsgebied van de regeling te verruimen (zodat de regeling beter aansluit bij het toepassingsgebied van andere regelingen) en de periode te verhogen waarin woningen te koop moeten staan om in aanmerking te komen voor de regeling. De periode dat de woning te koop staat, kan dan worden gebruikt om het aantal mogelijke aanvragen beter af te stemmen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Naast het blijven monitoren van de (langdurig) te koop staande koopwoningen in het aardbevingsgebied zal, in verband met een eventuele verruiming van het toepassingsgebied van de regeling, ook de ontwikkeling van de geografische spreiding van moeilijk verkoopbare woningen moeten worden gevolgd.

Het is niet uitgesloten dat een Koopinstrument met het karakter van een garantieregeling naast het oplossen van aan aardbevingen gerelateerde problemen, ook een bijdrage levert aan het oplossen van

aan krimp gerelateerde problemen. Krimp en gevolgen van aardbevingen kunnen elkaar beïnvloeden, hebben deels vergelijkbare effecten op de woningmarkt en zijn moeilijk te scheiden. Een koopinstrument met het karakter van een bredere garantieregeling zal dan ook een rol kunnen gaan spelen in het veel bredere beleidspakket voor het aardbevingsgebied zoals dat in het Meerjarenprogramma van de NCG is neergelegd.

De mate waarin het Koopinstrument (op termijn) wordt ingezet als instrument om (ook) de aan krimp gerelateerde problemen op te lossen, zal van invloed zijn op de herkomst van de voor het instrument beschikbare financiële middelen. Het budget kan dan naast de bijdrage van de NAM, ook worden gevuld met herstructureringsgelden van de NCG.

De aanbevelingen op een rij

Aanbevelingen voor de uitvoering van het Koopinstrument

- Zorg dat alle voor de potentiële aanvrager relevante informatie op het aanvraagformulier staat, of in ieder geval beschikbaar is via een directe verwijzing op het aanvraagformulier naar bijvoorbeeld een webpagina.
- Spits de communicatie met indieners van een aanvraag zoveel als mogelijk toe op de persoonlijke situatie van de aanvrager.
- Heroverweeg de uitwerking van het criterium 'eigenaar-bewoner' als voorwaarde om in aanmerking te komen voor het Koopinstrument waar het erfenissen betreft en situaties waarin de eigenaar in verband met werk elders al is verhuisd en handhaaf de uitbreiding van sociaal maatschappelijke criteria met 'wil groter wonen'.
- Overweeg om de waarde van op te kopen woningen vast te stellen op basis van het gemiddelde van twee taxaties of bepaal de waarde op basis van de WOZ-waarde van woningen (peildatum 2012, vóór de beving bij Huizinge) en een indexatie op basis van de prijsontwikkeling in een nader te bepalen referentiegebied.
- Spreek met individuele verkopers aan het begin van het koopproces af wat de positie van de verkopend makelaar wordt.
- Hou bij het toepassen van de zes maanden-periode (tussen tekenen koopcontract en levering) rekening met de persoonlijke situatie van de verkoper.

Aanbevelingen voor de inhoud van het Koopinstrument

- Geef de pilot Koopinstrument een vervolg in de vorm van een knelpuntenregeling die (behoudens de hiervoor genoemde aanbevelingen voor de uitvoering) de opzet en invulling kan hebben van de pilot en verschaft duidelijkheid voor de komende 2 à 3 jaar over de voortzetting van de pilot als knelpuntenregeling.
- Laat de aanvragers die voldeden aan de bij de pilot gestelde criteria maar die niet zijn ingeloot, als zij dit wensen automatisch toe tot de volgende (selectie)ronde.
- Geef bij een eventueel noodzakelijke selectie uit aanvragers iedereen een gelijke kans of stel een budgetverdeling vast op basis van het aandeel dure en goedkope woningen onder de aanvragen die aan de gestelde criteria voldoen.
- Gebruik het door de NAM voor de proef beschikbaar gestelde budget revolverend. Over eventueel (tijdelijk) benodigde aanvullende financiering zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt tussen de NCG, de NAM en de Rijksoverheid.
- Monitor in de komende 2 à 3 jaar de ontwikkeling van (langdurig) te koop staande koopwoningen en verhuisbewegingen (binnen, naar en uit het aardbevingsgebied) en onderzoek de achterliggende problematiek van sociaal maatschappelijke en sociaal economische problemen in combinatie met onverkoopbare koopwoningen.
- Geef, als over 2 à 3 jaar de meest urgente problemen blijken te zijn opgelost, het Koopinstrument een vervolg in de vorm van een bredere garantieregeling, toegespitst op moeilijk verkoopbare koopwoningen in het aardbevingsgebied, waarbij (evenals bij de pilot) de woning wordt gekocht voor 95% van de vastgestelde waarde.
- Laat deze regeling gelden voor alle bewoners die hun woning willen verkopen en niet alleen voor bewoners die het gebied willen verlaten.
- Pas geen sociaal economische en sociaal maatschappelijke criteria meer toe en overweeg om het (geografische) toepassingsgebied te verruimen en periode te verhogen waarin woningen te koop moeten staan om in aanmerking te komen voor de regeling.

Bijlagen

- A. Vragenlijst voor deelnemers aan de proef Koopinstrument
- B. Resultaten enquête onder deelnemers aan de pilot Koopinstrument

Bijlage A **Vragenlijst voor deelnemers aan de proef Koopinstrument**

In mei 2016 is de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) gestart met een 'proef Koopinstrument'; een proefregeling die er op is gericht om in specifieke gevallen moeilijk verkoopbare woningen op te kopen. Mede in verband met een mogelijk vervolg op deze proef vindt momenteel een evaluatie plaats van de regeling proef Koopinstrument. Onderdeel hiervan is een enquête onder de deelnemers aan de proef.

Niet alle vragen in de vragenlijst zijn voor u van toepassing. Daarom staat bij veel vragen aangegeven met welke vraag u verder kunt gaan als u een bepaald antwoord hebt gegeven. Ook komt het voor dat na een vraag wordt aangegeven met welke vraag u verder kunt gaan. Als een dergelijke verwijzing ontbreekt, kunt u doorgaan met de volgende vraag.

U kunt de ingevulde vragenlijst in de bijgevoegde antwoortenveloppe terug sturen.

De eerste vragen gaan over de regeling Koopinstrument in het algemeen.

Uit de gegevens die de NCG beschikbaar heeft gesteld, blijkt dat u heeft deelgenomen aan de proef Koopinstrument.

- 1a Klopt het dat u of iemand anders uit uw huishouden zich voor de proef Koopinstrument heeft aangemeld?
- ☐ Ja graag verder met vraag 2
 - ☐ Nee graag verder met vraag 1b
- 1b Deze enquête is bedoeld voor huishoudens die zich hebben aangemeld voor de regeling proef Koopinstrument. Omdat u aangeeft dat u zich niet voor de regeling heeft aangemeld, is deze enquête voor u niet van toepassing. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.
2. Hoe kwam u achter het bestaan van de regeling proef Koopinstrument?
- ☐ Via internet
 - ☐ Via de (lokale, regionale) tv, radio of krant
 - ☐ Via bekenden
 - ☐ Anders, nl:
 - ☐ Weet ik niet

De volgende vragen gaan over de voorwaarden die zijn gesteld om aan de regeling proef Koopinstrument mee te kunnen doen.

Voorwaarden om in aanmerking te komen zijn:

- ▶ Uw woning ligt in het toepassingsgebied van het koopinstrument (0,2 PGA gebied);
- ▶ Uw woning staat op de aanmeldingsdatum voor een aaneengesloten periode van minimaal 12 maanden aantoonbaar openbaar te koop;
- ▶ Bij de selectie wordt gelet op de sociaal- economische en sociaal-maatschappelijke factoren van de aanvrager. Hierbij spelen drie categorieën een rol:
 1. Familie-gerelateerde omstandigheden: bijvoorbeeld scheiding, overlijden, ontslag, financiële problemen, psychische problemen door aardbevingen (voor zover niet vallend onder de Commissie Bijzondere Situaties).
 2. Werk elders.
 3. Wil kleiner wonen: bijvoorbeeld indicatie voor opname in verzorgingshuis, medische omstandigheden.

3. Om in aanmerking te komen voor de regeling proef Koopinstrument diende u aan een aantal voorwaarden te voldoen (zie kader). Waren deze voorwaarden duidelijk voor u toen u het aanvraagformulier voor de regeling proef Koopinstrument invulde?

- ☐ Ja graag verder met vraag 9
- ☐ Nee graag verder met vraag 4
- ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 9

4. Kunt u toelichten wat u onduidelijk vond aan de vermelding van de voorwaarden in het aanvraagformulier?

Toelichting:

5. Heeft u de NCG benaderd met vragen over de voor de regeling geldende voorwaarden?

- ☐ Ja graag verder met vraag 6
- ☐ Nee graag verder met vraag 9

6. Hoe heeft u contact gehad met de NCG?

- ☐ Telefoon
- ☐ Email
- ☐ Anders, nl.

7. Heeft de NCG uw vragen naar tevredenheid kunnen beantwoorden?

- ☐ Ja graag verder met vraag 9
- ☐ Nee graag verder met vraag 8
- ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 9

8. Kunt u toelichten waarom u ontevreden bent over de antwoorden van de NCG op uw vragen?

Toelichting:

De volgende vragen gaan over de vragen op het aanvraagformulier van de regeling proef Koopinstrument.

9. Waren de in het aanvraagformulier gestelde vragen duidelijk voor u?

- ☐ Ja, alle vragen waren mij duidelijk graag verder met vraag 15
- ☐ Nee, sommige vragen waren mij niet duidelijk graag verder met vraag 10
- ☐ Nee, de meeste vragen waren mij niet duidelijk graag verder met vraag 10
- ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 15

10. Kunt u toelichten wat u niet duidelijk vond aan de in het aanvraagformulier gestelde vragen?

Toelichting:

- De volgende vragen gaan over de selectie van wie in aanmerking komt voor opkoop van de woning in de proef Koopinstrument.**

- Graag verder met vraag 42

20. In de tweede selectieronde zijn de aanvragen voor de regeling proef Koopinstrument getoetst op sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke criteria: familieomstandigheden (zoals scheiding, overlijden, psychische problemen door de aardbevingen), werk elders en de wens om kleiner te gaan wonen. Voldeed uw aanvraag volgens de NCG aan één of meer van deze criteria?

27. Kunt u aangeven waarom uw aanvraag is geselecteerd voor de regeling proef Koopinstrument?
- ☐ Omdat mijn woning een waarde van minder dan € 200.000 heeft
 - ☐ Omdat mijn woning een waarde heeft van meer dan € 200.000 en door de NCG is aangewezen
 - ☐ Omdat mijn woning een waarde heeft van meer dan € 200.000 en is ingeloot
 - ☐ Anders, namelijk:
 - ☐ Weet ik niet

De volgende vragen gaan over het taxeren van uw woning in het kader van de regeling proef Koopinstrument.

28. Heeft er al een taxatie van uw woning plaatsgevonden?
- ☐ Ja graag verder met vraag 32
 - ☐ Nee graag verder met vraag 29
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 42
29. Is er al een afspraak met u gemaakt voor het taxeren van uw woning?
- ☐ Ja graag verder met vraag 30
 - ☐ Nee, er is nog geen afspraak gemaakt graag verder met vraag 30
 - ☐ Nee, want ik heb mijn woning zelf al verkocht graag verder met vraag 42
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 42
30. Wat is uw mening over de wijze waarop de taxatieprocedure (tot nu toe) is verlopen?
- ☐ De procedure is (tot nu toe) goed verlopen graag verder met vraag 42
 - ☐ De procedure is (tot nu toe) niet zo goed verlopen graag verder met vraag 31
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 42
31. Kunt u aangeven waarom u vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet zo goed is verlopen?
- Toelichting:
- Graag verder met vraag 42
32. Bent u tevreden met de getaxeerde waarde van uw woning
- ☐ Ja graag verder met vraag 37
 - ☐ Nee graag verder met vraag 33
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 42
33. Heeft u tegen de getaxeerde waarde bezwaar gemaakt?
- ☐ Ja graag verder met vraag 34
 - ☐ Nee graag verder met vraag 37
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 42
34. Kunt u aangeven wat de huidige stand van zaken in de bezwaarprocedure is?
- Toelichting
35. Wat is uw mening over de wijze waarop de taxatieprocedure (tot nu toe) is verlopen?
- ☐ De procedure is (tot nu toe) goed verlopen graag verder met vraag 42
 - ☐ De procedure is (tot nu toe) niet zo goed verlopen graag verder met vraag 36
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 42
36. Kunt u aangeven waarom u vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet zo goed is verlopen?
- Toelichting:
- Graag verder met vraag 42

37. Wat is uw mening over de wijze waarop de taxatieprocedure (tot nu toe) is verlopen?
- ☐ De procedure is (tot nu toe) goed verlopen graag verder met vraag 39
 - ☐ De procedure is (tot nu toe) niet zo goed verlopen graag verder met vraag 38
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 39
38. Kunt u aangeven waarom u vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet zo goed is verlopen?
Toelichting:

De volgende vragen gaan over het voorlopige koopcontract.

39. Heeft u van of namens de NCG een voorlopig koopcontract aangeboden gekregen?
- ☐ Ja verder met vraag 40
 - ☐ Nee verder met vraag 42
 - ☐ Weet ik niet verder met vraag 42
40. Heeft u dit voorlopig koopcontract ondertekend?
- ☐ Ja verder met vraag 41
 - ☐ Nee, maar ik ga dat binnenkort wel doen verder met vraag 42
 - ☐ Nee, ik heb inmiddels mijn woning zelf verkocht verder met vraag 42
 - ☐ Weet ik niet verder met vraag 42
41. Tussen het ondertekenen van het voorlopig koopcontract en de daadwerkelijke levering van de woning wordt een periode van zes maanden in acht genomen zodat u nog de mogelijkheid heeft om de woning op de reguliere wijze te verkopen. Heeft u na het ondertekenen van het door de NCG aangeboden voorlopig koopcontract uw woning zelf verkocht op de reguliere wijze?
- ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet ik niet

We willen u tenslotte graag een aantal vragen stellen over uw mening ten aanzien van de regeling proef Koopinstrument, de voorwaarden die gelden bij deze regeling en de communicatie vanuit de NCG over uw aanvraag.

42. In het kader van de regeling proef Koopinstrument worden woningen aangekocht voor 95% van de getaxeerde marktwaarde. Wat vindt u van dit percentage?
- ☐ Ik vind dit een acceptabel percentage
 - ☐ Ik vind dit percentage te laag (er wordt te weinig betaald door de NCG voor de woning)
 - ☐ Ik vind dit percentage te hoog (er wordt te veel betaald door de NCG voor de woning)
 - ☐ Weet ik niet
43. Om in aanmerking te komen voor de regeling proef Koopinstrument dient de woning in het 0,2 PGA-gebied te liggen. Wat is uw mening over deze voorwaarde?
- ☐ Ik vind dit een goede voorwaarde
 - ☐ Ik vind het gebied te ruim
 - ☐ Ik vind het gebied te beperkt
 - ☐ Weet ik niet
44. Om in aanmerking te komen voor de regeling proef Koopinstrument dient de woning voor een periode van minimaal 12 maanden aaneengesloten te koop te staan. Wat is uw mening over deze voorwaarde?
- ☐ Ik vind dit een goede voorwaarde
 - ☐ Ik vind deze periode te lang
 - ☐ Ik vind deze periode te kort
 - ☐ Weet ik niet

45. De regeling proef Koopinstrument is een knelpuntenregeling die is gericht op specifieke omstandigheden: 'familieomstandigheden', 'werk elders' en 'de wens om kleiner te wonen'. Wat vindt u er van dat de regeling proef Koopinstrument een knelpuntenregeling is?
- ☐ Ik vind dit goed graag verder met vraag 46
 - ☐ Ik vind dit niet goed graag verder met vraag 47
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 48
46. Wilt u toelichten waarom u het goed vindt dat de regeling proef Koopinstrument een knelpuntenregeling is?
Toelichting
- Graag verder met vraag 48
47. Wilt u toelichten waarom u het niet goed vindt dat de regeling proef Koopinstrument een knelpuntenregeling is?
Toelichting
48. Wat is uw mening over de wijze waarop de NCG met u heeft gecommuniceerd over de afhandeling van uw aanvraag voor de regeling proef Koopinstrument?
- ☐ De communicatie was goed graag verder met vraag 51
 - ☐ De communicatie kan beter graag verder met vraag 49
 - ☐ De communicatie was slecht graag verder met vraag 50
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 51
49. Wilt u toelichten op welke punten de communicatie over de afhandeling van uw aanvraag voor de regeling proef Koopinstrument volgens u beter kan?
Toelichting
- Graag verder met vraag 51
50. Wilt u toelichten waarom u de communicatie over de afhandeling van uw aanvraag voor de regeling proef Koopinstrument slecht vond?
Toelichting.....
51. Mogelijk komt er een vervolg op de regeling proef Koopinstrument. Vindt u het belangrijk dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied?
- ☐ Ja graag verder met vraag 52
 - ☐ Nee graag verder met vraag 53
 - ☐ Weet ik niet graag verder met vraag 54
52. Wilt u toelichten waarom u het belangrijk vindt dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied?
Toelichting
- Graag verder met vraag 54
53. Wilt u toelichten waarom u het niet belangrijk vindt dat er een opkoopregeling is in het aardbevingsgebied?
Toelichting
54. Heeft u nog suggesties voor verbetering of aanpassing van de regeling Koopinstrument?
Toelichting:.....

55. U heeft vorig jaar een aanvraagformulier ingediend voor de regeling proef Koopinstrument omdat uw woning lang te koop stond én omdat er sprake was van één of meer sociaal-economische of sociaal maatschappelijke knelpunten (familieomstandigheden, werk elders, wens om kleiner te gaan wonen). Is uw situatie inmiddels verbeterd (al dan niet door de regeling proef Koopinstrument)?
- ☐ Ja
 - ☐ Nee
 - ☐ Weet ik niet

Dit is het einde van de vragenlijst. Wij danken u hartelijk voor uw medewerking.

U kunt de ingevulde vragenlijst in de bijgevoegde antwoortenveloppe terug sturen

Bijlage B Resultaten enquête onder deelnemers aan de pilot Koopinstrument

Bij de presentatie van de resultaten is onderscheid gemaakt tussen de vier groepen die onder de indieners van een aanvraag kunnen worden onderscheiden (zie tabel A):

- Voldeden niet aan de gestelde 'harde' criteria (eigenaar-bewoner, woning minimaal 12 maanden te koop tegen reële vraagprijs in 0,2 PGA-gebied).
- Voldeden niet aan sociaal maatschappelijke of sociaal economische criteria.
- Voldeden wel aan de gestelde criteria maar zijn uitgeloot.
- Voldeden wel aan de gestelde criteria maar zijn ingeloot.

De vijfde groep in tabel A (onbekend) betreft vragenlijsten die niet meegenomen konden worden in de analyse omdat er geen of te weinig vragen waren beantwoord.

Tabel A Groep op basis van stadium regeling

	Aantal totaal	Percentage	Aantal bruikbaar	Percentage
Onbekend	4	5,3	-	-
Voldeed niet aan (harde) criteria	14	18,7	14	19,7
Voldeed niet aan (zachte) criteria	4	5,3	4	5,6
Niet geselecteerd	32	42,7	32	45,1
Wel geselecteerd	21	28,0	21	29,6
Totaal	75	100	71	100

Tabel 1 Hoe kwam u achter het bestaan van de regeling proef Koopinstrument (v2)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Via internet	2 14,3%		4 12,5%	3 14,3%	9 12,7%
Via de (lokale, regionale) tv, radio of krant	7 50,0%	2 50,0%	23 71,9%	15 71,4%	47 66,2%
Via bekenden			2 6,3%		2 2,8%
Anders	4 28,6%	2 50,0%	3 9,4%	3 14,3%	12 16,9%
Weet ik niet	1 7,1%				1 1,4%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 2 Weren de voorwaarden voor de regeling duidelijk (v3)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ja	11 78,6%	3 75,0%	30 93,8%	19 90,5%	63 88,7%
Nee	3 21,4%	1 25,0%	1 3,1%	1 4,8%	6 8,5%
Weet ik niet			1 3,1%	1 4,8%	2 2,8%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 3 Heeft u de NCG benaderd met vragen over de voor de regeling geldende voorwaarden (v5)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ja	3 100,0%	1 100,0%			4 66,7%
Nee			1 100,0%	1 100,0%	2 33,3%
Totaal	3 100,0%	1 100,0%	1 100,0%	1 100,0%	6 100,0%

Tabel 4 Hoe heeft u contact gehad met de NCG (v6)?

	Groep op basis van stadium regeling		
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Totaal
Telefoon	1 33,3%		1 25,0%
Email		1 100,0%	1 25,0%
Anders	2 66,7%		2 50,0%
Totaal	3 100,0%	1 100,0%	4 100,0%

Tabel 5 Heeft de NCG uw vragen naar tevredenheid kunnen beantwoorden (v7)?

	Groep op basis van stadium regeling		Totaal
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	
Nee	2 66,7%	1 100,0%	3 75,0%
Weet ik niet	1 33,3%		1 25,0%
Totaal	3 100,0%	1 100,0%	4 100,0%

Tabel 6 Waren de in het aanvraagformulier gestelde vragen duidelijk voor u (v9)?

	Groep op basis van stadium regeling				Totaal
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	
Ja, alle vragen waren mij duidelijk	13 92,9%	4 100,0%	29 90,6%	17 81,0%	63 88,7%
Nee, sommige vragen waren mij niet duidelijk	1 7,1%		2 6,3%	1 4,8%	4 5,6%
Weet ik niet			1 3,1%	3 14,3%	4 5,6%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 7 Heeft u de NCG benaderd om te vragen hoe u het aanvraagformulier moest invullen (11)?

	Groep op basis van stadium regeling			Totaal
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	
Nee	1 100,0%	2 100,0%	1 100,0%	4 100,0%
Totaal	1 100,0%	2 100,0%	1 100,0%	4 100,0%

Tabel 8 Hoe heeft u contact gehad met de NCG (12)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
Totaal	0	0

Tabel 9 Hoe heeft de NCG uw vragen naar tevredenheid kunnen beantwoorden (v13)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
Totaal	0	0

Tabel 10 Voldeed uw aanvraag volgens de NCG aan de harde criteria (v15)?

	Groep op basis van stadium regeling				Totaal
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	
Ja		4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	57 100,0%
Nee	14 100,0%				14 19,7%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 11 Aan welk criterium of aan welke criteria voldeed uw aanvraag volgens de NCG niet (v16)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Voldeed niet aan (harde) criteria	
Niet in 0,2 PGA	5 35,7%	5 35,7%
Geen eigenaar-bewoner	4 28,6%	4 28,6%
Minder dan 1 jaar te koop	4 28,6%	4 28,6%
Weet niet	2 14,3%	2 14,3%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 12 Was u het eens met de beslissing van de NCG om uw aanvraag om die reden(en) af te wijzen in de eerste ronde (v17)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Voldeed niet aan (harde) criteria	
Nee	13 100,0%	13 100,0%
Totaal	13 100,0%	13 100,0%

Tabel 13 Voldeed uw aanvraag volgens de NCG aan één of meer van de sociaal-economische of sociaal maatschappelijke criteria (v20)?

	Groep op basis van stadium regeling			Totaal
	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	
Ja		32 100,0%	21 100,0%	53 93,0%
Nee	4 100,0%			4 7,0%
Totaal	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	57 100,0%

Tabel 14 Aan welk criterium of aan welke criteria voldeed uw aanvraag volgens de NCG niet (v21)? (meer antwoorden mogelijk)

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Voldeed niet aan (zachte) criteria	
Familieomstandigheden	2 50,0%	2 50,0%
Werk elders	3 75,0%	3 75,0%
Wil kleiner wonen	2 50,0%	2 50,0%
Weet niet	1 25,0%	1 25,0%

Tabel 15 Was u het eens met de beslissing van de NCG om uw aanvraag om die reden(en) af te wijzen in de tweede ronde (v22)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Voldeed niet aan (zachte) criteria	
Nee	3 100,0%	3 100,0%
Totaal	3 100,0%	3 100,0%

Tabel 16 Is uw woning geselecteerd voor de proef met de regeling proef Koopinstrument (v25)?

	Groep op basis van stadium regeling		Totaal
	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	
Ja, mijn woning is geselecteerd voor de proef Koopinstrument		21	21
		100,0%	39,6%
Nee, mijn woning is niet geselecteerd voor de proef Koopinstrument	32		32
	100,0%		60,4%
Totaal	32	21	53
	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 17 Kunt u aangeven waarom uw aanvraag niet is geselecteerd voor de regeling proef Koopinstrument (v26)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Niet geselecteerd	
Mijn woning is niet ingeloot	28 87,5%	28 87,5%
Ik had mijn woning zelf al verkocht voordat selectie plaatsvond	1 3,1%	1 3,1%
Weet ik niet	3 9,4%	3 9,4%
Totaal	32 100.0%	32 100.0%

Tabel 18 Kunt u aangeven waarom uw aanvraag is geselecteerd voor de regeling proef Koopinstrument (v27)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Omdat mijn woning een waarde van minder dan € 200.000 heeft	10 47,6%	10 47,6%
Omdat mijn woning een waarde heeft van meer dan € 200.000 en door de NCG is aangewezen	4 19,0%	4 19,0%
Omdat mijn woning een waarde heeft van meer dan € 200.000 en is ingeloot	3 14,3%	3 14,3%
Anders	1 4,8%	1 4,8%
Weet ik niet	3 14,3%	3 14,3%
Totaal	21 100,0%	21 100,0%

Tabel 19 Heeft er al een taxatie van uw woning plaatsgevonden (v28)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Ja	20 95,2%	20 95,2%
Nee	1 4,8%	1 4,8%
Totaal	21 100,0%	21 100,0%

Tabel 20 Is er al een afspraak met u gemaakt voor het taxeren van uw woning (v29)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Weet ik niet	1 100,0%	1 100,0%
Totaal	1 100,0%	1 100,0%

Tabel 21 Bent u tevreden met de getaxeerde waarde van uw woning (v32)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Ja	2 10,0%	2 10,0%
Nee	17 85,0%	17 85,0%
Weet ik niet	1 5,0%	1 5,0%
Totaal	20 100,0%	20 100,0%

Tabel 22 Heeft u tegen de getaxeerde waarde bezwaar gemaakt (v33)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Ja	7 41,2%	7 41,2%
Nee	10 58,8%	10 58,8%
Totaal	17 100,0%	17 100,0%

Tabel 23 Wat is uw mening over de wijze waarop de taxatieprocedure (tot nu toe) is verlopen (v30)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
De procedure is (tot nu toe) goed verlopen	9 47,4%	9 47,4%
De procedure is (tot nu toe) niet zo goed verlopen	10 52,6%	10 52,6%
Totaal	19 100,0%	19 100,0%

Tabel 24 Heeft u van of namens de NCG een voorlopig koopcontract aangeboden gekregen (v39)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Ja	11 91,7%	11 91,7%
Nee	1 8,3%	1 8,3%
Totaal	12 100,0%	12 100,0%

Tabel 25 Heeft u dit voorlopig koopcontract ondertekend (v40)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Ja	11 100,0%	11 100,0%
Totaal	11 100,0%	11 100,0%

Tabel 26 Heeft u na het ondertekenen van het door de NCG aangeboden voorlopig koopcontract uw woning zelf verkocht op reguliere wijze (v41)?

	Groep op basis van stadium regeling	Totaal
	Wel geselecteerd	
Nee	11 100,0%	11 100,0%
Totaal	11 100,0%	11 100,0%

Tabel 27 Oordeel 95% van de getaxeerde marktwaarde (v42)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ik vind dit een acceptabel percentage	6 42,9%	3 75,0%	14 43,8%	6 28,6%	29 40,8%
Ik vind dit percentage te laag (er wordt te weinig betaald door de NCG voor de woning)	5 35,7%	1 25,0%	17 53,1%	14 66,7%	37 52,1%
Weet ik niet	3 21,4%		1 3,1%	1 4,8%	5 7,0%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 28 Oordeel voorwaarde 0,2 PGA (v43)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ik vind dit een goede voorwaarde	4 28,6%	2 50,0%	19 59,4%	11 52,4%	36 50,7%
Ik vind het gebied te ruim	1 7,1%			1 4,8%	2 2,8%
Ik vind het gebied te beperkt	7 50,0%		11 34,4%	5 23,8%	23 32,4%
Weet ik niet	2 14,2%	2 50,0%	2 6,3%	4 19,0%	10 14,1%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 29 Oordeel voorwaarde minimaal 12 maanden te koop staan (v44)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ik vind dit een goede voorwaarde	8 57,1%	2 50,0%	25 78,1%	18 85,7%	53 74,6%
Ik vind deze perio- de te lang	3 21,4%		4 12,5%	1 4,8%	8 11,3%
Ik vind deze perio- de te kort	3 21,4%		1 3,1%	1 4,8%	5 7,0%
Weet ik niet		2 50,0%	2 6,3%	1 4,8%	5 7,0%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 30 Oordeel knelpuntenregeling (v45)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ik vind dit goed	6 42,9%		16 50,0%	12 57,1%	34 47,9%
Ik vind dit niet goed	8 57,1%	3 75,0%	12 37,5%	7 33,3%	30 42,3%
Weet ik niet		1 25,0%	4 12,5%	2 9,5%	7 9,9%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 31 Oordeel communicatie NCG (v48)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
De communicatie was goed	3 21,4%	1 25,0%	3 9,4%	8 38,1%	15 21,1%
De communicatie kan beter	6 42,9%	2 50,0%	14 43,8%	7 33,3%	29 40,8%
De communicatie was slecht	5 35,7%	1 25,0%	13 40,6%	6 28,6%	25 35,2%
Weet ik niet			2 6,3%		2 2,8%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 32 Oordeel belang opkoopregeling (v51)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ja	13 92,9%	4 100,0%	30 93,8%	21 100,0%	68 95,8%
Weet ik niet	1 7,1%		2 6,3%		3 4,2%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

Tabel 33 Is uw situatie verbeterd (v55)?

	Groep op basis van stadium regeling				
	Voldeed niet aan (harde) criteria	Voldeed niet aan (zachte) criteria	Niet geselecteerd	Wel geselecteerd	Totaal
Ja	1 71,%		2 6,3%	9 42,9%	12 16,9%
Nee	13 92,9%	4 100,0%	28 87,5%	12 57,1%	57 80,3%
Weet ik niet			2 6,3%		2 2,8%
Totaal	14 100,0%	4 100,0%	32 100,0%	21 100,0%	71 100,0%

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl