

Evaluatie Pilot Koopinstrument afgerond.

Onderzoekers adviseren vervolg op pilot voor opkopen woningen.

In opdracht van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de Pilot Koopinstrument geëvalueerd. Het instrument is een proef van NCG om in de kern van het aardbevingsgebied in specifieke omstandigheden te koop staande woningen op te kopen. Onderzoekers professor Boelhouwer en dr. Van der Heijden van OTB hebben betrokken partijen geïnterviewd en een enquête gehouden onder de aanvragers. In de evaluatie bevelen de onderzoekers aan dat er een vervolg moet komen op het koopinstrument.



Nationaal Coördinator Groningen Hans Alders: ‘Het proces en de voorwaarden zijn zorgvuldig door OTB onder de loep genomen. Ik ben blij met de conclusies en de aanbevelingen van de onderzoekers. Een opkoopinstrument vind ik van groot belang voor bewoners die ondanks uiterste inspanningen niet in staat zijn om hun huis te verkopen en het gevoel hebben ‘gevangen’ te zitten. Daarom ga ik me er hard voor maken om een nieuw opkoopinstrument in het leven te roepen. Met NAM en het ministerie van Economische Zaken ga ik in gesprek om de mogelijkheden voor een vervolg van de proef te bespreken.’

Knelpuntenregeling

De onderzoekers stellen voor om de proef een vervolg te geven in de vorm van een knelpuntenregeling. Als na twee tot drie jaar de meest urgente probleemgevallen zijn geholpen, kan volgens de onderzoekers een garantieregeling voor een bredere doelgroep worden ingesteld die gericht is op het opkopen van moeilijk verkoopbare woningen. De knelpuntenregeling kan dezelfde vorm en invulling krijgen als het huidige opkoopinstrument. Wel adviseert OTB om bij een vervolg een aantal punten aan te passen. Zo wordt onder andere voorgesteld om ook erfgenamen in aanmerking te laten komen en om vroeg in het koopproces afspraken te maken met de verkoper over de positie van de verkopend makelaar.


Waardebepaling van belang

In de Pilot Koopinstrument zijn woningen opgekocht voor 95 procent van de taxatiewaarde. Uit de enquête onder deelnemers van de opkoopregeling blijkt dat de helft vindt dat de taxatieprocedure (tot nu toe) niet goed is verlopen. De onderzoekers geven aan dat een zorgvuldige waardebepaling van belang is voor een goede regeling. Daarom adviseren ze om de waarde van de woningen te bepalen op basis van taxaties door twee taxateurs. Het aanbod kan dan worden vastgesteld op 95 procent van het gemiddelde

van beide taxaties. Een alternatief dat de onderzoekers voorstellen, is om op basis van de WOZ-waarde en een indexatie van de prijsontwikkeling in een referentiegebied de waarde van de woning te bepalen. Bij de WOZ-waarde adviseren de onderzoekers de peildatum 2012 te hanteren, vóór de aardbeving bij Huizinge.

Over de Pilot Koopinstrument

In 2016 is Nationaal Coördinator Groningen (NCG) een pilot gestart om ondersteuning te bieden aan mensen in specifieke omstandigheden met een noodzaak tot verkoop, maar die hun woning niet verkocht krijgen. Voor de proef heeft NAM een bedrag van €10 miljoen beschikbaar gesteld. Van de 179 meldingen voor de proef voldeden 117 aan de voorwaarden. Bij de selectie van de woningen is gelet op sociaaleconomische en sociaal-maatschappelijke omstandigheden van de aanvrager die noodzaak tot verhuizing met zich meebrengen. Van de 117 aanvragen zijn toen 55 woningen geselecteerd voor opkoop. Ondertussen is een aantal woningeigenaren erin geslaagd om de woning zelf te verkopen. Vanwege het vertrek van deze woningeigenaren uit de regeling konden acht nieuwe woningen worden toegevoegd. Tot op heden zijn in totaal tweeënveertig koopovereenkomsten ondertekend. Zestien woningen uit de proef zijn inmiddels opgekocht.

Bron: Nationaal Coördinator Groningen (19 mei 2017)  Archief