

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen  
Groningen

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen  
gevestigd te Groningen

Rapport inzake de  
jaarrekening 2020

29 maart 2021

## Bestuursverslag

### Doelstelling

De Stichting Woonbedrijf Aardbevingen Groningen (hierna: SWAG) is op 31 januari 2019 door de Staat opgericht.

De belangrijkste statutaire doelstelling is het herstellen van vertrouwen in de woningmarkt in het aardbevingsgebied in Groningen door de verwerving en de vervreemding van onroerende zaken, alsmede het beheren van en beschikken, in de breedste zin van het woord, over deze onroerende zaken en het ter beschikking stellen van deze onroerende zaken teneinde bij te dragen aan de versterkingsopgave en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied.

In het verslagjaar 2020 zijn de taken uitgebreid om naast het Koopinstrument ook onroerende zaken vanuit andere opkoopregelingen uit te voeren. De statuten zijn hierop per 15 mei 2020 aangepast.

### Uitvoeringsafspraken

#### *Koopinstrument*

De Staat heeft SWAG oorspronkelijk opgericht ter uitvoering van het Koopinstrument. Staat en NAM hebben financiële afspraken gemaakt over de financiering van het instrument. De Staat en SWAG hebben voor de uitvoering de afspraken in een uitvoeringsovereenkomst vastgelegd. Jaarlijks wordt deze overeenkomst geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. De NCG zorgt voor een zorgvuldig aanmeldings-en selectieproces en stelt de selectiecriteria vast;
- b. Aankoop, beheer en verkoop van de woningen vindt plaats door SWAG;
- c. Voor de financiering van de overname van de SPKI portefeuille verstrekt NAM een lening, faciliteit 1, aan SWAG;
- d. Voor de financiering van de door SPKI gekochte maar nog niet geleverde woningen verstrekt NAM een lening, faciliteit 2, aan SWAG;
- e. Voor de financiering van de tranche 2019 verstrekt NAM een revolverende lening van € 10 mln., faciliteit 3, aan SWAG;
- f. Voor de financiering van de tranche 2020-A zal SWAG de in 2019 verkregen verkoopopbrengsten uit het Koopinstrument inzetten;
- g. Het niet gebruikte budget 2019 zal door SWAG worden ingezet ten behoeve van de uitvoering tranche 2020;

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen  
Groningen

Voor zover de voortvloeiende bedragen onder f en g minder zijn dan € 10 mln. zal NAM een aanvullende revolverende geldlening tot € 10 mln., faciliteit 4, aan SWAG verstrekken.

Voorts heeft de minister van BZK op 3 juni 2019 de voortzetting van het Koopinstrument aangekondigd tot en met 2024. Hiervoor is een bedrag van € 20 mln. in twee delen beschikbaar gesteld in de vorm van een lening. Het eerste deel ad € 10 mln. is eind december 2019 hiervoor aan SWAG verstrekt.

Hieruit voortvloeiend is in 2020 een tweede inschrijfronde voor het Koopinstrument geweest, tranche 2020-B. De woningen die vanuit deze tranche aangekocht worden, worden gefinancierd vanuit een lening van het ministerie van BZK.

### ***Andere opkoopregelingen***

In het verslagjaar 2020 zijn de Staat en SWAG overeengekomen om naast het Koopinstrument ook onroerende zaken vanuit andere opkoopregelingen uit te voeren. Het betreft hier:

- de woningportefeuille van de NAM. Deze portefeuille is de afgelopen jaren door NAM opgebouwd door de opkoop op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties (hierna: CBS) of omwille van de complexiteit en omvang van de aardbevings schade;
- de opkoop van onroerende zaken in het kader van de koop-sloopregeling;
- de opkoop onroerende zaken op voordracht van de CBS.

Voor de uitvoering hiervan zijn de afspraken in de uitvoeringsovereenkomst aangevuld. De laatst genoemde opkoopregeling op voordracht CBS wordt naar verwachting in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 toegevoegd aan de uitvoeringsovereenkomst.

### **Samenstelling Bestuur**

Het bestuur bestond het afgelopen verslagjaar uit de heren H.J. Kruithof (voorzitter), J.S. Klinker (penningmeester) en W. Dieterman (secretaris). De zittingsduur van bestuurders bedraagt twee jaren. Ze treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden; een aftredende bestuurder is ten hoogste tweemaal herbenoembaar.

De heren Klinker en Kruithof zijn per 30 december 2020 resp. per 31 januari 2021 herbenoemd. De eerste termijn van de heer Dieterman loopt af per 5 juni 2021.

Het bestuur vergadert minimaal eenmaal per maand met de leiding van de werkorganisatie.

## Ontwikkelingen verslagjaar

### Tranche 2019 Koopinstrument

Voor deze tranche hebben zich in 2019 76 deelnemers aangemeld. Onderstaand zijn de definitieve resultaten van deze tranche weergegeven.

|   |     |
|---|-----|
| Aanmeldingen  | 76  |
| Niet voldaan aan de criteria                          | -12 |
| Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden           | 64  |
| Geselecteerden die het Koopinstrument hebben verlaten | -53 |
| Opgekocht in 2019                                     | 2   |
| Opgekocht in 2020                                     | 9   |

### Tranche 2020 Koopinstrument

Vanaf 2020 zijn er twee aanvraagrondes voor het Koopinstrument in plaats van een toegepast. De eerste ronde, 2020-A, liep van 9 maart tot en met 5 april 2020 en de tweede, 2020-B, van 14 september tot en met 11 oktober 2020. Eigenaren van woningen in het aardbevingsgebied die minstens acht maanden openbaar te koop stonden konden zich aanmelden voor deze regeling.

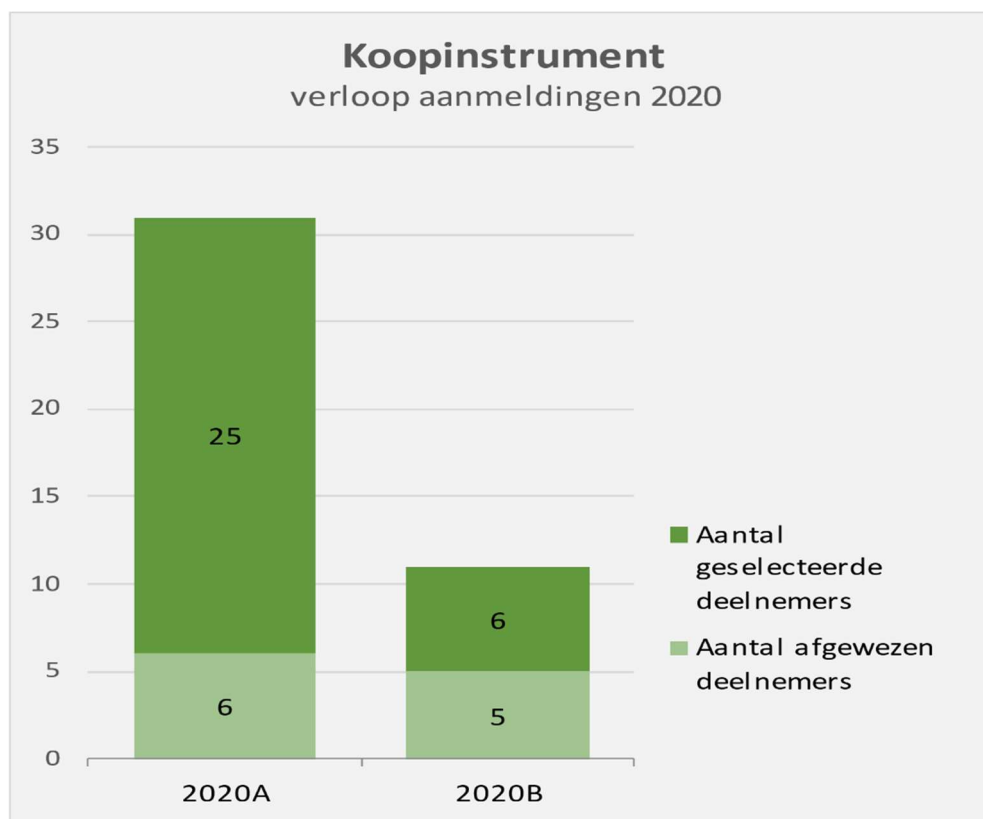
#### Verloop aanmeldingen

##### 1<sup>e</sup> tranche 2020-A

Binnen deze inschrijfperiode hebben totaal 31 deelnemers zich aangemeld. Na toetsing aan de selectiecriteria, door de NCG, konden 25 aanmeldingen worden toegelaten voor deelname aan het Koopinstrument. 6 aanmeldingen voldeden niet aan de toetsingscriteria waardoor deelname aan het Koopinstrument niet mogelijk was.

## 2<sup>e</sup> tranche 2020-B

Binnen deze inschrijfperiode hebben totaal 11 deelnemers zich aangemeld. Na toetsing aan de selectiecriteria, door de NCG, konden 6 aanmeldingen worden toegelaten voor deelname aan het Koopinstrument. 5 aanmeldingen voldeden niet aan de toetsingscriteria waardoor deelname aan het Koopinstrument niet mogelijk was.



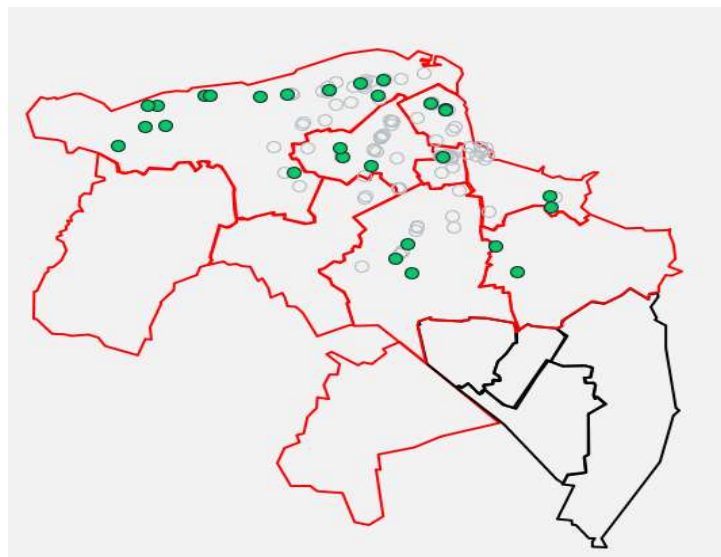
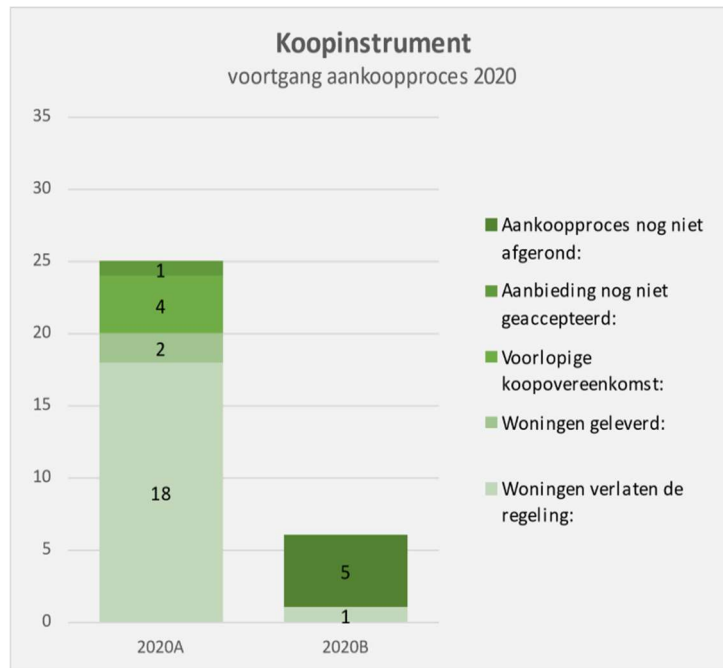
## Voortgang aankoopproces tranches 2020

Achttien geselecteerde deelnemers van de 1<sup>e</sup> tranche hebben gaandeweg het aankooptraject het Koopinstrument verlaten, door bijvoorbeeld verkoop op reguliere wijze.

Van de 1<sup>e</sup> tranche zijn in 2020 twee woningen aangekocht. Voor 4 woningen is een voorlopige koopovereenkomst ondertekend. De levering zal in de eerste helft van 2021 plaatsvinden. Verder is er een aanbieding gedaan, waarop de desbetreffende deelnemer nog een reactie moet geven.

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen  
Groningen

Voor de 2<sup>e</sup> tranche loopt het aankoopproces nog. Eén deelnemer van de 2<sup>e</sup> tranche heeft het Koopinstrument verlaten



Kaart tranche 2020 Koopinstrument

## NAM portefeuille

Op 6 maart 2020 heeft de levering aan SWAG plaatsgevonden van de voormalige woningportefeuille van de NAM. Deze portefeuille is de afgelopen jaren door NAM opgebouwd door de opkoop op voordracht van de Commissie Bijzondere situaties of omwille van de complexiteit en omvang van de aardbevingsschade.

## Commissie Bijzondere Situaties

De uitvoeringsovereenkomst met de Staat over aankoop onroerende zaken op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties (CBS) wordt nog uitgewerkt. In afwachting van deze uitwerking is door SWAG in september 2020 één woning opgekocht, waarvoor de urgentie zo hoog lag dat niet langer gewacht kon worden op de uitwerking van de uitvoeringsovereenkomst. Deze woning is onder de bestaande koopovereenkomst met NAM aangekocht.

## Koop-sloopregeling

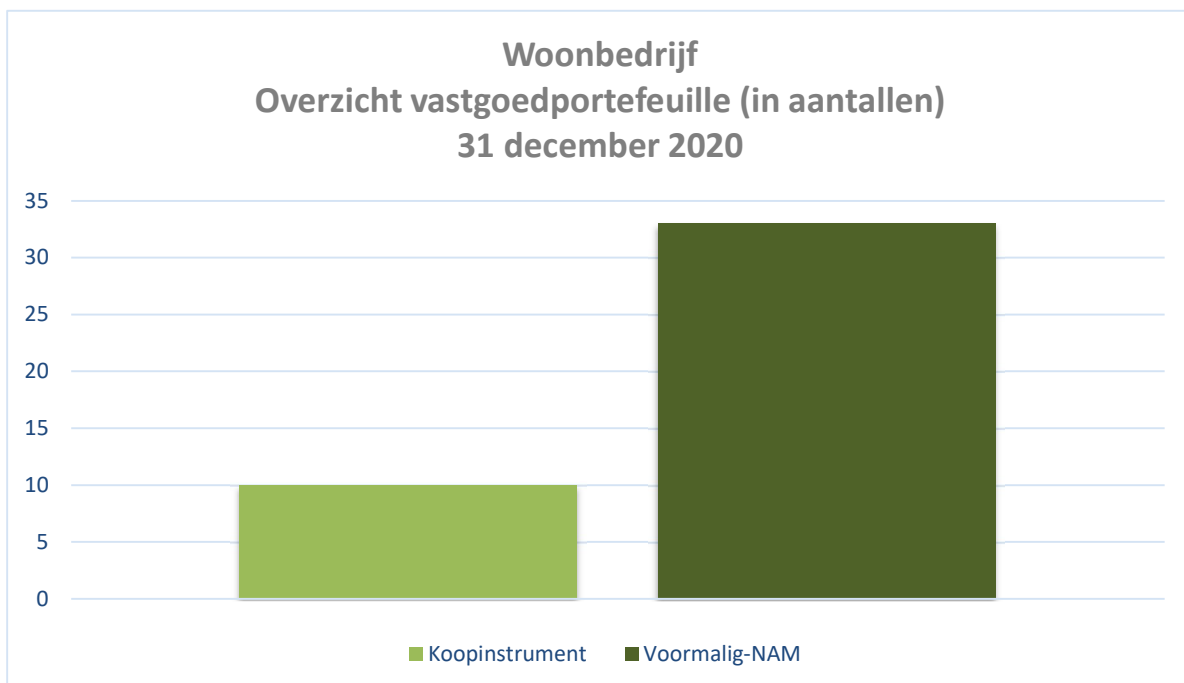
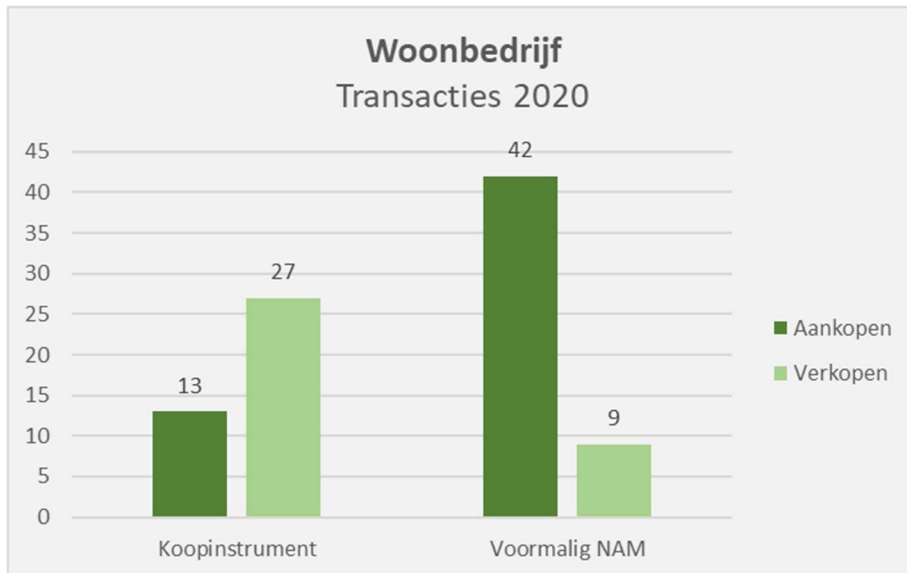
In het kader van de in december 2020 afgesloten uitvoeringsovereenkomst koop-sloopregeling zijn in januari 2021 de eerste transacties uitgevoerd. De aangegane verplichtingen zijn per 31 december 2020 in de balans onder de kortlopende schulden opgevoerd.

## Ontwikkeling totale vastgoedportefeuille 2020

In het verslagjaar hebben de volgende mutaties in de vastgoedportefeuille plaatsgevonden.

|  | Aantal woningen |                  |
|--|-----------------|------------------|
|  | Koopinstrument  | NAM portefeuille |
| <b>Vorraad eind december 2019</b>      | <b>24</b>       |                  |
| - Aankopen tranche 2018                | 2               |                  |
| - Aankopen tranche 2019                | 9               |                  |
| - Aankopen tranche 2020-A              | 2               |                  |
| - Aankoop portefeuille NAM             |                 | 42               |
| - Woningen verkocht                    | <u>-28</u>      | <u>- 9</u>       |
| <b>Vorraad eind december 2020</b>      | <b><u>9</u></b> | <b><u>33</u></b> |
| - Waarvan ingezet als wisselwoning     | 1               | 3                |
| - Waarvan bewoond met leegstandsbeheer |                 | 9                |

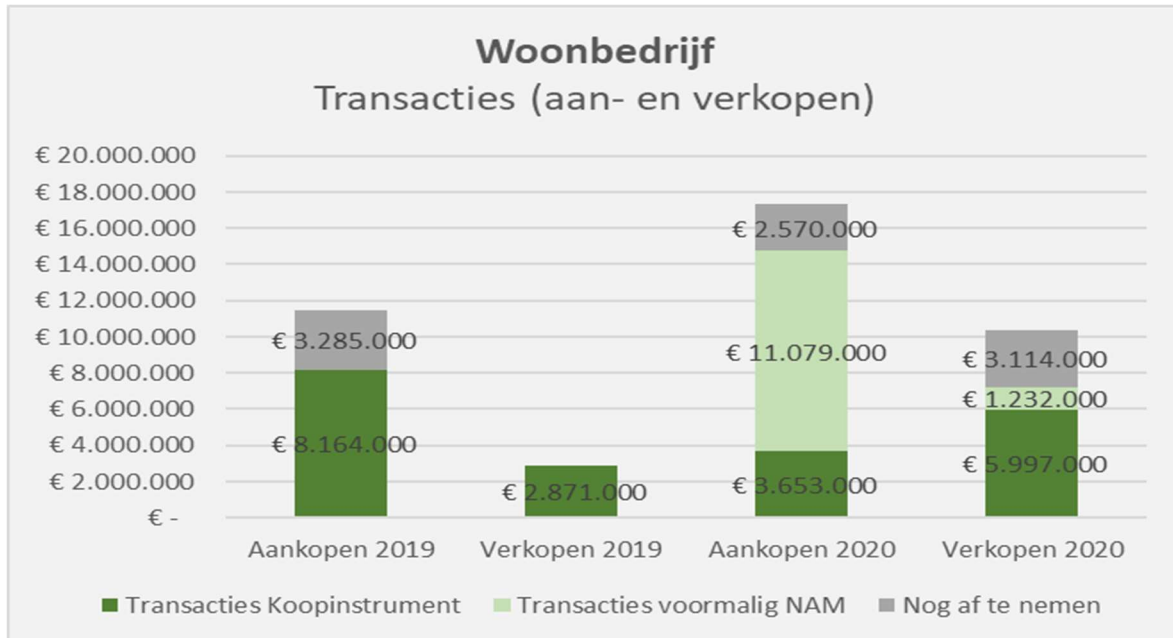
De ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille 2020 is in onderstaande grafieken weergegeven.



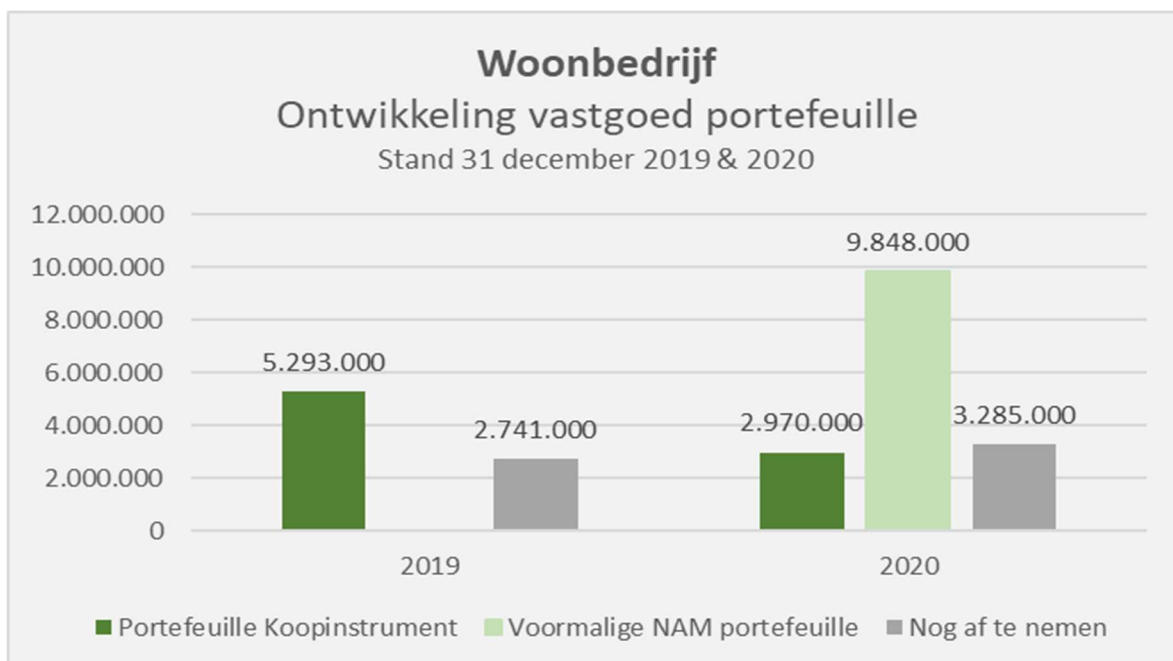




### Woonbedrijf aan-en verkooptransacties



### Woonbedrijf totale vastgoedportefeuille



## **Financiering beheers- en verkoopkosten**

Voor de financiering van de beheers- en verkoopkosten is door de Staat voor de periode 2019/2020 een subsidie beschikbaar gesteld van € 2.931.227. Dit bedrag is in 2019 en 2020 met twee voorschotbetalingen van 50% ontvangen.

De werkelijk gemaakte kosten over beide jaren ad € 2.126.514 zijn ten laste van deze subsidie gebracht. In het eerste kwartaal 2021 zal de vaststellingsaanvraag bij het ministerie van BZK worden ingediend.

De totale financiële waarde van de aan- en verkooptransacties over de beide jaren bedragen € 41.965.000. De beheers -en verkoopkosten bedragen uitgedrukt in % van deze totale transactiestroom incl. btw 5,7 % (excl. btw 4,7%).

## **Overige informatie**

Door de SWAG wordt een financieel managementsysteem gebruikt, waarin de volledige administratie van de besteding van middelen voor de aankoop van onroerende zaken van de verschillende opkoopregelingen en de beheers- en overige operationele kosten worden verantwoord. Maandelijks wordt hierover gerapporteerd aan het bestuur.

De Stichting is niet belastingplichtig voor afdracht Vennootschapsbelasting en BTW. Dit met uitzondering van de activiteiten inzake koop – sloop en de daaruit voortvloeiende kavelverkoop van grond. Deze activiteiten zijn BTW plichtig.

## **Communicatie**

De Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen voert opkoopregelingen uit van de Nationaal Coördinator Groningen. Dat betekent dat de communicatie over de regelingen in het algemeen onder de verantwoordelijkheid van de Nationaal Coördinator Groningen valt. Uiteraard communiceert het Woonbedrijf wel rechtstreeks met haar 'klanten'. Deelnemers aan de regelingen van de overheid, die door het Woonbedrijf worden uitgevoerd, communiceren rechtstreeks met het Woonbedrijf. Dat geldt uiteraard ook voor (potentiële) kopers van onroerend goed dat door het Woonbedrijf ter verkoop wordt aangeboden. In 2020 is één keer publicitaire belangstelling geweest voor het werk van het Woonbedrijf. Het Dagblad van het Noorden heeft op 15 augustus 2020 een uitgebreid artikel gepubliceerd over het werk van het Woonbedrijf en over de woningportefeuille, zoals we die toen in het bezit hadden. Onder de kop 'Dit zijn de woningen waarin de bewoners echt niet meer wilden verblijven' werden foto's afgedrukt van vrijwel alle toen in ons bezit zijnde woningen. Dit

artikel werd in dezelfde krant begeleid door een redactioneel stuk onder de kop 'Rommelportefeuille' met waarde van € 16,5 miljoen. In dat laatste stuk werd een interview afgedrukt met de voorzitter van het Woonbedrijf, Henri Kruithof.

### **Risicoparagraaf**

De regelgeving met betrekking tot verslaglegging vraagt van het bestuur van de SWAG een overzicht van risico's en de wijze waarop deze risico's worden beheerst.

Onderstaand overzicht bevat de voornaamste risico's die wij zien. Een aantal van die risico's is vooraf onderkend en hierover zijn afspraken gemaakt in de Uitvoeringsovereenkomst met de Staat.

Verder is aangegeven in welke mate impact voor de SWAG wordt verwacht als deze risico's zich zouden voordoen en in welke mate wij dat aanvaardbaar vinden. Tevens geven wij aan welke beheersmaatregelen zijn of worden getroffen in die gevallen waarvoor dit nodig wordt geacht.

### **Operationele risico's**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Toelichting:      | Alle kennis en informatie over de objecten en de portefeuille is aanwezig binnen SWAG. Bij mogelijke personele wisseling binnen de organisatie kan waardevolle kennis verloren gaan.  |
| Impact:           | Groot   |
| Aanvaardbaarheid: | Zeer laag   |
| Beheersing door:  | Voor SWAG werken circa vijf medewerkers. Zij werken op een online platform waarin alle communicatie en informatie wordt gedeeld. Alle medewerkers zijn op de hoogte van de actuele dossiers en hebben de beschikking tot alle dossiers. |

### **Financiering**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Toelichting:      | De Stichting wordt gefinancierd door NAM en een subsidie van de Staat. Zonder deze financiering kan de SWAG niet aan haar verplichtingen voldoen. |
| Impact:           | Groot   |
| Aanvaardbaarheid: | Afgedekt  |

**Beheersing door:** Tussen NAM en de Staat zijn afspraken over de financiering van de tranches 2018 t/m 2020 vastgelegd. Met de Staat is een uitvoeringsovereenkomst opgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt waarbij het risico voor SWAG is afgedekt.

Periodiek worden alle financiële aspecten over onder andere de besteding van budgetten en aan- en verkoopprijzen besproken.

SWAG gaat geen verplichtingen aan die niet passen binnen het afsprakenkader met de Staat.

### **Samenstelling portefeuille**

**Toelichting:** De diversiteit van de aangekochte woningen is groot. Niet alleen in omvang en marktwaarde, maar vooral in kwaliteit, staat van onderhoud en aardbevingsschade. De kans bestaat dat voor enkele objecten de uiteindelijke verkoopprijs lager is dan de aankoopprijs, of dat woningen slecht verkoopbaar zijn.

**Impact:** Groot

**Aanvaardbaarheid:** Afgedekt

**Beheersing door:** Door SWAG is een portefeuillestrategie opgesteld en een verkoopstrategie per object. Afwijking van deze strategie wordt door het bestuur geaccordeerd. In maandelijks overleg wordt gemonitord hoe de verkoopwaarden en -processen zich ontwikkelen en worden passende maatregelen genomen om eventuele waardevermindering te beperken.

Verliezen op de woningportefeuille leiden tot een recht evenredige afname van de betalingsverplichting aan NAM.

### **Extern Informatiemanagement**

**Toelichting:** In de werkprocessen is SWAG afhankelijk van object gebonden informatie met betrekking tot verstrekte SNN-subsidies en/of verkregen vergoeding van aardbevingsschade en de mate waarin deze maatregelen zijn uitgevoerd. Deze informatie wordt in veel gevallen niet tijdig beschikbaar gesteld door het Instituut Mijnbouwschade waardoor de taxatieprocessen onnodig worden vertraagd.

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen  
Groningen

Impact: Groot

Aanvaardbaarheid: Laag

Beheersing door: Taxatieprocessen worden pas gestart als alle dossiers compleet zijn. Voor alle geselecteerde objecten in het Koopinstrument is de betreffende informatie vroegtijdig opgevraagd en tijdig beschikbaar gesteld.

### **COVID-19**

Op basis van de afgelopen periode van COVID en de huidige vooruitzichten is de kans verwaarloosbaar dat COVID het bedrijfsproces van SWAG ernstig kan verstoren. Zelfs als dat al het geval zou zijn is er geen enkel risico dat dit SWAG in (financiële) problemen kan/zal brengen.

### **Tenslotte**

Wij spreken onze waardering uit aan allen die hun aandeel hebben geleverd bij de uitvoering van de taken van de SWAG.

Groningen, 29 maart 2021

H.J. Kruihof

J.S. Klinker

W. Dieterman