

Onderwerp Aansluiten bij landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel en afschaffing leges funderingsherstel	
Nummer	2018/857736
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Klaren, J.N.
Telefoonnummer	023-5115608
Email	hklaren@haarlem.nl
Kernboodschap	Met dit raadsbesluit sluit de gemeente aan bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Daarnaast wordt besloten leges op funderingsherstel af te schaffen. Hiermee nemen we belemmeringen weg voor het uitvoeren van funderingsherstel per huizenblok. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt door funderingsherstel verbeterd.
Behandellootstel voor commissie	De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoeringsregeling subsidiëring Funderingsonderzoek 2019 – 2022 (2018/560626) vastgesteld in collegevergadering van 15 januari 2019. - Aanpassing Uitvoeringsregeling subsidiëring funderingsonderzoek (2018/585311) vastgesteld in collegevergadering 2 oktober 2018. - Uitvoeringsregeling subsidiëring funderingsonderzoek (2017/495260) zoals vastgesteld in collegevergadering 5 december 2017. - Uitvoeringsregeling subsidiëring funderingsonderzoek Rozenprieel 2017 (2017/293662) zoals vastgesteld in collegevergadering 11 juli 2017. - Informatienota wijkaanpak Rozenprieel (2017/152902) zoals besproken in de collegevergadering van 23 mei 2017
Besluit College d.d. 12 februari 2019	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. Aan te sluiten bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel. 2. Aan de legesverordening 2019 een bepaling toe te voegen waarbij funderingsherstel wordt vrijgesteld van leges, als er sprake is van een situatie waarbij het gehele of een gedeelte van het bouwblok de fundering herstelt. <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> de griffier, de voorzitter, </div>
--	---

1. Inleiding

In de kadernota 2018 is vastgesteld dat de aanpak van funderingsproblematiek wordt voortgezet. In verschillende Nederlandse gemeenten speelt deze problematiek. In Haarlem speelt het momenteel met name in het Rozenprieel. De verwachting is dat funderingsproblemen ook in andere wijken in Haarlem speelt. Dit wordt ook bevestigd door het gebruik van de bestaande subsidieregeling waarbij de subsidie voor funderingsonderzoek van 20 woningen (van in totaal 56 woningen) is gebruikt in andere wijken dan het Rozenprieel. Het gaat om alle panden op houten palen die nog niet zijn hersteld in de eerdere perioden waar funderingsproblemen speelden in Haarlem (Fuca-periode¹) en panden op staal die gebouwd zijn in een klei- of veengebied.

Funderingsherstel is voor sommige huiseigenaren financieel een lastige (of onmogelijke) opgave. Een complicerende factor hierbij is dat de fundering per bouwblok moet worden hersteld en in een bouwblok vaak meerdere woningen en dus huiseigenaren zitten. Herstel van de ene woning in een blok, terwijl de andere woning niet wordt aangepakt is veelal onmogelijk omdat dit leidt tot een verergering van de situatie doordat woningen aan elkaar gaan hangen waardoor er extra schade aan de constructie kan ontstaan (bijvoorbeeld scheuren in de scheidingsmuren). Daarnaast moeten extra maatregelen worden genomen om de woningen los van elkaar te herstellen.

Wanneer de woning financieel “onder water” staat of een eigenaar te weinig inkomen heeft, dan mag deze door de verscherpte financieringsnormen van de AFM (Autoriteit Financiële Markten) nu geen lening krijgen voor het noodzakelijk herstel van de fundering van de woning. Wanneer één

¹ Periode 1996 – 2006 van funderings- en cascoherstel van woningen die door de palenpest zijn aangetast.



eigenaar niet voldoende financiële middelen heeft, stagneert en frustrleert dat het herstel van het gehele blok.

Voor die eigenaren die onvoldoende financiële middelen hebben is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) opgericht. Het fonds is gevuld door een bijdrage van het rijk en de banken. Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) is fondsmanager. Het risico van de lening wordt gedragen door gemeenten en een aantal banken. Huiseigenaren kunnen, onder een aantal randvoorwaarden, een beroep doen op dit fonds om de benodigde financiering rond te krijgen in de vorm van een funderingslening. Eén belangrijke voorwaarde is dat de gemeente is aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Voorstel is dan ook hierbij aan te sluiten.

Legeskosten funderingsherstel

Funderingsherstel is voor de meeste particuliere eigenaren een grote investering en kost gemiddeld € 50.000. Door het afschaffen van de legeskosten bij funderingsherstel in de bijgestelde legesverordening 2019, komt de gemeente voor ongeveer € 1.250 tegemoet in de kosten van het funderingsherstel. Dit bedrag is een gemiddelde en is afhankelijk van de daadwerkelijke bouwkosten die per woning kan verschillen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Aan te sluiten bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
2. Aan de legesverordening 2019 een bepaling toe te voegen waarbij funderingsherstel wordt vrijgesteld van leges, als er sprake is van een situatie waarbij het gehele of een gedeelte van het bouwblok de fundering herstelt.

3. Beoogd resultaat

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, die te kampen heeft met funderingsproblemen, verbeteren en daarmee de leefbaarheid van de Haarlemse buurten.

4. Argumenten

1. *Kwaliteitsverbetering woningvoorraad: goed voor de stad*
Funderingsherstel draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de buurt. Met het herstel wordt een huizenblok in zijn geheel toekomstbestendig gemaakt. Het vergroten van leefbaarheid en kwaliteitsverbetering past in de woonvisie 2017 – 2020. Daarbij is in de kadernota 2018 vastgesteld dat de aanpak van

funderingsproblematiek moet worden voortgezet. Funderingsherstel kan enkel plaatsvinden als het gehele woonblok de fundering herstelt. Met het aansluiten bij het FDF wordt het risico dat eigenaren niet kunnen betalen en funderingsherstel niet kan plaatsvinden geminimaliseerd.

2. *Leningen via het FDF zijn een goed alternatief als financiering via hypotheek niet mogelijk is*
Funderingsherstel is voor de meeste particuliere eigenaren een grote investering van gemiddeld €50.000 per fundering. Een aantal eigenaren kunnen dit niet of moeilijk financieren. Er zijn verschillende redenen waarom een eigenaar geen lening kan krijgen. Over het algemeen is dit een probleem van een te laag inkomen of een probleem met de waarde van het pand in relatie tot de hoogte van de reeds verstrekte lening en/of benodigde aanvullende lening. Wanneer de woning financieel “onder water” staat of een eigenaar te weinig inkomen heeft, dan krijgt deze door de verscherpte financieringsnormen van de AFM nu geen lening voor het noodzakelijk herstel van de fundering van de woning. Wanneer één eigenaar niet voldoende financiële middelen heeft, kan vaak het hele blok niet herstellen zonder aanvullende maatregelen. Via het FDF kunnen die particulieren die geen (extra) hypotheek kunnen krijgen bij overige instellingen in aanmerking komen voor een maatwerklening.

Het FDF biedt twee soorten hypothecaire leningen: een algemene funderingslening (voor particulieren die ook bij een “gewone” bank een lening zouden krijgen) en een maatwerklening.

Voor eigenaar-bewoners die in aanmerking komen voor een gewone funderingslening is er de mogelijkheid te kiezen voor een rentevaste periode van 10 jaar met een rente van 2,5 %. Banken die zijn aangesloten bij het SVN staan voor deze gewone funderingsleningen garant. Eigenaar-bewoners kunnen enkel voor een gewone lening in aanmerking komen als 1 eigenaar-bewoner in het te herstellen huizenblok voor een maatwerklening in aanmerking komt. Voor overige kenmerken van de lening zie Bijlage 2 Investeringsreglement 2.0 onderdeel I en J.

De looptijd van de maatwerklening is 30 jaar met een rentepercentage van 3,1%. De maatwerklening is bedoeld voor mensen die vanuit hun inkomen bij een gewone bank geen lening kunnen krijgen. Bij de maatwerklening wordt de eerste jaren geen rente berekend en wordt de aflossing van de eerste drie jaar uitgesteld. Bij maatwerkleningen is het risico op achterstand van betaling dan wel geen betaling aanwezig. Dit risico moet door de gemeente worden afgedekt. Bij het aangaan van zo'n lening staat de gemeente voor het gehele bedrag garant en dient 25% van de aan de particulier verstrekte lening voor funderingsherstel als borg gestort te worden bij het fonds. Ook betaalt de gemeente de rente van de maatwerklening gedurende de eerste 3 jaar.



Het fonds heeft de verplichting om de gemeente geld terug te betalen indien blijkt dat de daadwerkelijke rentederving kleiner is dan de gestorte bijdrage. Het fonds monitort het verloop van de garantstelling nauwkeurig en rapporteert dat aan de gemeenten. Aan de andere kant heeft het fonds ook recht op een aanvullende storting van de gemeente indien de daadwerkelijke rentederving hoger is dan de gestorte bijdrage. Het FDF verstrekt ieder jaar een overzicht van de daadwerkelijke rentederving en een prognose van de garantstelling. Aan de hand daarvan kan de gemeente de stortingen aanpassen.

Iedere aanvraag voor een maatwerklening wordt door het FDF getoetst door middel van een onafhankelijk financieel advies. Indien het FDF een positief advies geeft over het verstrekken van deze lening, dient de gemeente akkoord te geven per individuele maatwerklening.

3. *Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) staat als fondsmanager van de starterslening en duurzaamheidslening goed bekend*

Gemeente Haarlem heeft goede ervaring met de fondsmanager van het FDF. De SVn is al jaren de uitvoerder van de Haarlemse starterslening, duurzaamheidslening en blijvers lening. Daarbij is het FDF opgericht op initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), in samenwerking met Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), de Provincie Friesland, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en de gemeenten Rotterdam, Zaanstad en Schiedam (de Brede Werkgroep).

4. *De afdekking van de verwachte gemeentelijke bijdrage voor risicoafdekking bij FDF*

Door de projectgroep funderingsherstel wordt verwacht dat er in 2019 25-50 woningen worden hersteld en in de jaren erna 50 -100 per jaar. Welk deel van de eigenaren in aanmerking komt voor een maatwerklening is onduidelijk, omdat specifieke inkomensgegevens ontbreken. Ervaringscijfers van het KCAF geven aan dat een kwart tot een derde deel van de particuliere eigenaren een beroep doet op het FDF. Totaal wordt er de komende 4 jaar rekening gehouden met maximaal 85 maatwerkleningen. Mocht dit veel minder worden of meer, dan wordt dit middels de reguliere P&C cyclus gecommuniceerd.

Bij een maatwerklening dekt de gemeente het totale risico af door voor de gehele lening garant te staan. Daarbij wordt een (borg)storting aan het FDF gedaan 25% van de totale waarde van de lening. Deze borgstelling is langdurig niet beschikbaar. Dit heeft geen direct budgettair effect, omdat dit enkel wordt gebruikt als de particulier niet kan betalen. Wel heeft dit een effect op de liquiditeit, want de gemeente stort een bedrag ter afdekking van het risico bij het FDF.

Aantal maatwerk leningen	Benodigde liquiditeit
10	€ 125.000
25	€ 312.500
40	€ 500.000
50	€ 625.000
85	€ 1.062.500

Bovenstaande tabel laat zien wat de benodigde liquiditeit is bij het aantal maatwerkleningen. Totaal benodigde liquiditeit bij maximaal 85 maatwerkleningen is € 1.062.500. Ter dekking van de financieringskosten zal de omslagrente als kosten worden doorberekend naar het budget funderingsherstel.

Ook zijn er kosten voor de gemeente om de eerste 3 jaar rente af te dekken bij een maatwerklening. Deze kosten zijn € 1.550 per jaar per maatwerklening en worden gedekt uit het budget voor funderingsherstel (totaalbudget € 315.000) op beleidsveld 4.1 .

Mocht het zo zijn dat een particulier daadwerkelijk (gedeeltelijk) niet betaalt, dan kunnen deze kosten worden opgevangen binnen het budget voor funderingsherstel. Deze kosten kunnen in uitzonderlijke gevallen oplopen tot het totaal van de verstrekte lening en de tot dan toe gemaakte rentekosten. Bij 85 maatwerkleningen betekent dat derhalve een maximaal risico van € 4.250.000(85 leningen maal € 50.000 per lening). Het fonds monitort het verloop van de lening nauwkeurig en rapporteert dat aan de gemeente.

Het FDF heeft aangegeven dat in de praktijk nagenoeg niet hoeft te worden teruggevallen op de gemeenten voor de borgstelling. Niettemin zou de situatie zich kunnen voordoen dat het budget voor funderingsherstel niet voldoende is om de kosten te dekken. Als die ontwikkeling zich onverhoopt voordoet zal dit blijken uit de rapportages van het fonds. In die situatie zal op basis van de dan voorliggende informatie een voorstel aan de raad worden gedaan: beleid bijstellen of extra budget ter beschikking stellen.

5. *Er wordt niet gekozen voor rentekorting op leningen bij FDF, omdat deze extra kosten niet zijn meegerekend in het beschikbare budget voor funderingsherstel en de rente van een lening bij het FDF gunstig is in vergelijking met de rente voor een hypothecaire lening.*

Het staat de gemeenten vrij haar inwoners een rentekorting te verstrekken op het rentetarief van het FDF. In het beschikbare budget voor funderingsherstel is hiermee geen rekening gehouden. Daarnaast is de rente van 3,1% een gunstige in vergelijking tot de rente die wordt betaald voor een reguliere hypothecaire lening van 30 jaar. Volgens www.actuelerentestanden.nl ligt de rente tussen 2,85 % en 4,6% (peildatum 3-1-2019).



Onderstaand een indicatie van eenmalige kosten per lening indien er wel een rentekorting zou worden verstrekt. Indien hier wel voor wordt gekozen, dient aanvullend budget beschikbaar te worden gesteld.

Kosten gemeente bij verlenen rentekorting

Uitgangspunten: Hoofdsom € 50.000
Initiële rente 3,10%

Rentekorting	Kosten per lening
0,1 % punt	€ 1.000
0,2 % punt	€ 1.700
0,3 % punt	€ 2.450
0,4 % punt	€ 3.200
0,5 % punt	€ 3.900

6. *Er hoeft geen bijdrage te worden gedaan aan de omvang van het fonds. Hierdoor heeft aansluiting bij het FDF geen gevolgen voor de financiële positie van de gemeente.*
In tegenstelling tot de startersleningen en de duurzaamheidslening, levert de gemeente geen bijdrage aan de omvang van het fonds. De gemeente betaalt enkel een risicoafdekking voor maatwerkleningen. Het Rijk heeft eenmalig € 20 miljoen gestort als achtergestelde lening in het fonds ter kapitalisatie (subsidie met terugbetaalverplichting). Daarnaast trekt het fonds financiële middelen aan op de kapitaalmarkt tot een beoogde totale fondsomvang van € 100 miljoen. Het FDF kent een revolverende werking in de zin dat aflossingen opnieuw in de vorm van leningen worden uitgezet.
7. *Het afschaffen van leges voor funderingsherstel is een tegemoetkoming in de hoge funderingskosten*
Funderingsherstel is voor de meeste particuliere eigenaren een grote investering. Deze bewoners worden geconfronteerd met hoge kosten voor funderingsherstel van gemiddeld €50.000 per fundering. Een extra kostenpost zijn de leges voor de benodigde vergunning om funderingsherstel te kunnen uitvoeren. Deze leges worden berekend over de bouwkosten en betreffen momenteel 2,5% van de bouwkosten (ca. € 1.250). Dit is een fors bedrag voor de eigenaren die zij liever in willen zetten voor herstel van de woning. Indien de omgevingsvergunning voor funderingsherstel legesvrij kan worden verleend, scheelt dit een aanzienlijk bedrag voor de eigenaren. Dit bedrag hoeft niet te worden geleend/gefinancierd en eigenaren worden daarmee financieel ontlast. Het voorstel is de legesvrije vergunning alleen voor het gedeelte funderingsherstel af te schaffen en alleen als het gehele of een gedeelte van het bouwblok de fundering herstelt. Voor de overige vergunningsplichtige onderdelen zoals bijvoorbeeld renovatie geldt het reguliere tarief. Deze werkwijze (het verlagen van de leges voor een bepaalde doelgroep) is niet uniek binnen Haarlem. Ook voor

gemeentelijke monumenten worden momenteel geen leges in rekening gebracht voor het in stand houden van het monumentale deel.

8. *De opbrengstderving door het afschaffen van leges voor funderingsherstel heeft beperkt financiële gevolgen, omdat nog geen rekening gehouden is met extra opbrengsten leges als gevolg van funderingsherstel in de begrotingsraming*

Er worden voor 2019 voor 25-50 aanvragen en voor de jaren erna 50 -100 aanvragen verwacht. De voortgang hangt samen met de voortgang van het herstel. Uitgaande van maximaal 50 aanvragen gaat het voor 2019 om een opbrengstderving van €62.500. Voor de jaren erna om maximaal €125.000; procentueel ongeveer 2 % ten opzichte van de geraamde opbrengst omgevingsvergunningen in 2018. In de huidige begrotingsraming is geen rekening gehouden met de opbrengsten van leges van 50 aanvragen. Ten opzichte van de huidige begroting is er derhalve geen sprake van een inkomstendaling. Wel zullen er in 2019 hiervoor extra werkzaamheden moeten plaatsvinden en dat leidt tot extra kosten. Hoeveel is nog niet aan te geven. Bij de Voortgangs- of Bestuursrapportage 2019 kunnen de kosten worden meegenomen. Voor 2019 zijn diverse tarieven van leges fysieke woonomgeving verlaagd, omdat we anders meer dan 100% kostendekkend zouden worden. Als er geen leges voor funderingsherstel in rekening worden gebracht terwijl er wel kosten zijn, daalt het kostendekkendheidspercentage. De raad heeft eerder aangegeven te streven naar 100% kostendekkendheid van leges. Gelet hierop worden bij de legesverordening 2020 zo nodig voorstellen gedaan om de extra kosten te compenseren door de leges voor dienstverlening vallend onder de fysieke leefomgeving te verhogen zodat de daling van de kostendekkendheid wordt gecompenseerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er is een risico dat een eigenaar de maatwerklening niet kan afbetalen*

Er zijn verschillende redenen waarom een eigenaar geen lening kan krijgen. Over het algemeen is dit een probleem van een te laag inkomen of een probleem met de waarde van het pand in relatie tot de hoogte van de reeds verstrekte lening en/of benodigde aanvullende lening. De banken doen mee aan het fonds en dekken het LTV (Loan to Value) risico. Dit is het geval wanneer de woning financieel onder water staat en de waarde van de woning niet in goede verhouding staat met de hypotheek van de woning. De gemeente dekt het LTI risico (Loan to Income). Dit is wanneer een eigenaar bij de reguliere bank geen lening kan krijgen, omdat het inkomen te laag is voor het aangaan van een nieuwe lening. Zodra er sprake is van een LTI risico staat de gemeente garant (ook als er een gecombineerd risico is met LTV). Dit risico moet door de gemeente worden afgedekt en wordt ingevuld door bij het aangaan van zo'n lening 25% van de aan deze particulier verstrekte lening voor funderingsherstel als garantstelling te storten in het fonds. Indien een particulier niet kan



betalen kost het de gemeente het volledige geleende bedrag met daarbij opgeteld de rent. Het risico wordt ingeperkt doordat er voorafgaand aan het verstrekken van lening een financieel advies wordt gegeven waarin wordt beoordeeld of de eigenaar (op termijn) de lening wel terug kan betalen.

2. *Een nieuw integraal handhavingsbeleid met verplicht funderingsherstel bij onveilige situaties*
Er wordt gewerkt aan een integraal handhavingsbeleid waarin ook funderingsherstel wordt opgenomen. Naar verwachting wordt dit in het voorjaar aangeboden. De gemeente kan handhavend optreden (bestuursdwang of last onder dwangsom) indien een eigenaar niet wil of niet kan herstellen bij onveilige situaties of situaties waarin een blok over wil gaan tot funderingsherstel. Er dient per geval afgewogen te worden welke aanpak leidt tot het gewenste resultaat van funderingsherstel. In het geval van bestuursdwang financiert de gemeente het funderingsherstel voor en brengt dit in rekening bij de eigenaar.
3. *Het aantal aanvragen blijft achter bij de verwachting of is juist veel hoger dan verwacht.*
Er is geen zicht op inkomensgegevens en op de hypotheekschuld van de eigenaren van de huizen met funderingsproblematiek. Het aantal aanvragen omgevingsvergunningen funderingsherstel is een inschatting voor heel Haarlem. Het is nog onduidelijk in welk tempo de aanvragen zullen gaan plaatsvinden. Dit heeft gevolgen voor de personele inzet bij de gemeente, maar ook voor de inzet van liquide middelen. Afhankelijk van het tempo kan de druk hierdoor hoger of juist lager zijn op deze middelen.

6. Uitvoering

- Samenwerkingsovereenkomst en verwerkingsovereenkomst aangaan en ondertekenen
- Procesafspraken maken over verlenen akkoord op een positief advies van een aanvraag voor een maatwerklening
- De legesverordening laten aanpassen en vaststellen. De vrijstelling treedt in werking na aanpassing van de legesverordening.

7. Bijlagen

Bijlage 1: FDF statuten

Bijlage 2: Investeringsreglement 2.0

Bijlage 3: Samenwerkingsovereenkomst 2.0

Bijlage 4: Verklaring gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken FDF