

Onderwerp Subsidie Funderingsonderzoek	
Nummer	2017/293662
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Magré, E.C.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Rozenprieel heeft extra aandacht nodig om ook in de toekomst een vitale wijk te blijven. Er wordt daarom gewerkt aan de uitvoering van de vastgestelde wijkaanpak, waarin er aandacht is voor met name de leefbaarheid en veiligheid van de wijk. Daarnaast is er in de wijk sprake van funderingsproblematiek. Dit is aangetoond in het woningbezit van Ymere, en speelt hoogstwaarschijnlijk ook bij (een deel van) de particuliere voorraad. Een eerste visuele inspectie door onderzoeksbureau Wareco bij de particuliere voorraad heeft als resultaat dat er inderdaad een verhoogd risico is op funderingsproblemen. Om de ernst en omvang beter in kaart te brengen is aanvullend (graaf)onderzoek nodig, en dit is vrij kostbaar (ca € 4.000 a € 5.000 per inspectieput). Het is in het belang van zowel de particuliere eigenaren als de Gemeente Haarlem om meer duidelijkheid te verkrijgen over de omvang en ernst van dit probleem. De mogelijke funderingsproblemen van particuliere woningbezitters zijn een verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar zelf. De gemeente wenst een toekomstbestendige wijk, en kan met een subsidieregeling voor funderingsonderzoek eigenaren stimuleren om zelf hun funderingen aan te pakken. Binnen deze subsidieregeling kan de Gemeente Haarlem hieraan bijdragen in de vorm van een subsidie voor 80% van de kosten per inspectie, met een maximum van € 3.500 per gezamenlijke aanvraag, en € 3.300 per individuele aanvraag.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op BenW – besluitenlijst) Het college is bevoegd om, binnen de kaders van de bestaande Algemene Subsidie Verordening, een uitvoeringsregeling vast te stellen waarmee deze subsidie voor funderingsonderzoek kan worden uitgevoerd.
Relevante eerdere besluiten	- Informatienota wijkaanpak Rozenprieel (BBV 2017/152902) zoals besproken in de collegevergadering van 23-5-2017
Besluit College d.d. 11 juli 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: - De uitvoeringsregeling Subsidiering Funderingsonderzoek Rozenprieel 2017 vast te stellen - Vanuit de middelen Duurzame stedelijke vernieuwing voor de periode 2017 een bedrag van € 50.000 (subsidieplafond) ter beschikking te stellen ten behoeve van deze regeling.

	de secretaris, de burgemeester,
--	---------------------------------

1. Inleiding

De wijkaanpak Rozenprieel is een samenwerking tussen Ymere en gemeente Haarlem, waarbij de gemeente ook financieel bijdraagt vanuit de middelen Duurzame stedelijke vernieuwing (Dsv). De wijkaanpak is met name gericht op de leefbaarheid en veiligheid van de wijk. De funderingsproblematiek die aan het licht kwam bij het bezit van Ymere maakt onderdeel uit van de wijkaanpak. Het Rozenprieel heeft extra aandacht nodig om ook in de toekomst een vitale wijk te blijven. De mogelijke funderingsproblemen van particuliere woningbezitters zijn een verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar zelf. De gemeente wenst een toekomstbestendige wijk, en kan met de subsidieregeling voor funderingsonderzoek eigenaren stimuleren om zelf hun funderingen aan te pakken.

In het gebied waar Ymere de komende periode als eerste aan de slag gaat is door Wareco een visuele inspectie uitgevoerd bij blokken die volledig in particulier bezit zijn. Wareco concludeert dat er een verhoogd risico is op funderingsproblemen in deze blokken. Bij dit onderzoek is dus niet de gehele wijk bekeken. Ook buiten het onderzoeksgebied zou er sprake kunnen zijn van funderingsproblematiek.

De bewoners in de wijk zijn ondertussen geïnformeerd over de aanpak van Ymere, en over de inspectie door Wareco. Veel bewoners maken zich ernstige zorgen en vragen om meer duidelijkheid over hun woning. Op 17 juli 2017 vindt een bewonersbijeenkomst plaats in de wijk over de funderingen.

De inspectie door Wareco biedt echter onvoldoende grond om uitspraken te kunnen doen op adresniveau van het daadwerkelijke risico en op welke termijn dit ernstige problemen zal opleveren. Om de werkelijke schade aan de funderingen te kunnen beoordelen is aanvullend (graaf)onderzoek noodzakelijk. Vaak is één inspectieput per bouwkundige eenheid voldoende, soms is meer nodig.

De kosten van dit onderzoek zijn per situatie verschillend (€ 4.000 á € 5.000). Het is in het belang van zowel de particuliere eigenaren als de Gemeente Haarlem om meer duidelijkheid te verkrijgen over de omvang en ernst van dit probleem. De kosten van het onderzoek kunnen hierbij wel een flinke drempel opwerpen.

Om het doen van onderzoek te stimuleren kan de Gemeente Haarlem hieraan bijdragen in de vorm van een subsidie voor 80% van de kosten. Daarbij wordt bij een individuele aanvraag een maximum gehanteerd van € 3.300, en bij een gezamenlijke aanvraag een maximum van €3.500 euro. Van de aanvrager wordt dus een eigen bijdrage verwacht van in elk geval 20%, en eigenaren worden gestimuleerd om gezamenlijk op te trekken met de burens uit hun bouwkundige eenheid.

2. Besluitpunten college

- De uitvoeringsregeling Subsidiering Funderingsonderzoek Rozenprieel 2017 vast te stellen
- Vanuit de middelen Duurzame stedelijke vernieuwing voor de periode 2017 een bedrag van € 50.000 (subsidieplafond) ter beschikking te stellen ten behoeve van deze regeling.

3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de Uitvoeringsregeling Funderingsonderzoek Rozenprieel 2017 – 2018 stimuleert de gemeente particuliere eigenaren om nader onderzoek te laten doen naar de staat van hun fundering. Dit levert een beter inzicht op in de daadwerkelijke omvang en ernst van de funderingsproblemen in het Rozenprieel. Het is aan de particuliere eigenaren zelf om het noodzakelijke herstel aan hun woning uit te voeren. Dit draagt uiteindelijk bij aan de vitaliteit van het Rozenprieel conform de doelstelling van de vastgestelde wijkaanpak.

4. Argumenten

1. Het besluit past binnen de Woonvisie 2017 – 2021 Doorbouwen aan een (t)huis

In de woonvisie wordt aangegeven dat de afgelopen jaren veel wijken sterk zijn verbeterd, maar dat de wijkverbetering daarmee niet af is. Het Rozenprieel wordt specifiek benoemd als een van de wijken die extra aandacht nodig heeft om de vitaliteit te verbeteren.

2. het besluit past in de wijkaanpak Rozenprieel

Deze wijkaanpak valt binnen het beleidsveld 4.1, Duurzame stedelijke ontwikkeling.

De ernstige situatie in het Rozenprieel vraagt om een intensieve, integrale aanpak van de wijk. In de Wijkaanpak (zie ‘relevante eerdere besluiten’) staat deze aanpak beschreven. In het Rozenprieel werken op basis van deze wijkaanpak meerder partijen integraal samen om de vitaliteit van de wijk te verbeteren. Aandacht gaat uit naar zowel sociale aspecten zoals veiligheid en leefbaarheid, als naar fysieke aspecten zoals de openbare ruimte en de funderingsproblematiek. Hierbij zijn binnen de gemeente diverse afdelingen betrokken, en daarnaast wordt intensief samengewerkt met onder andere de politie, welzijnsorganisaties en woningcorporatie Ymere.

In een van de blokken van Ymere is een zodanig probleem geconstateerd dat bewoners direct zijn uitgeplaatst in verband met de onveilige situatie. Dit blok staat nu in de stempels en renovatie is niet meer haalbaar. Voor dit blok is een sloopvergunning aangevraagd. De kans bestaat dat vergelijkbare ernstige problematiek ook aanwezig is in de particuliere voorraad. Door de funderingsproblematiek staat de vitaliteit van de woningvoorraad ernstig onder druk. Er is specifiek in deze wijk extra inzet nodig om de vitaliteit van de wijk naar de toekomst toe te waarborgen. Voor andere wijken is een dergelijke integrale aanpak op dit moment niet aan de orde. De uitvoeringsregeling voor subsidie wordt daarom alleen beschikbaar gesteld aan eigenaar-bewoners in het Rozenprieel als onderdeel van deze wijkaanpak.

3. Maximaal effect van het beschikbare budget

Eigenaren worden financieel gestimuleerd om gezamenlijk per bouweenheid subsidie aan te vragen. Een aanvraag alleen levert namelijk een lager subsidiebedrag op, én de 20% eigen bijdrage kunnen dan niet gedeeld worden met burens. Mocht dit niet voldoende effect hebben en er komen toch meerdere aanvragen binnen vanuit één bouwkundige eenheid, dan is als weigeringsgrond opgenomen dat er binnen één bouwblok niet meer onderzoeken worden verricht dan technisch noodzakelijk conform de richtlijn 3FO. Met deze maatregelen wordt bereikt dat een maximaal aantal eigenaren op basis van deze regeling duidelijkheid verkrijgt over zijn fundering.

4. Financiën

Voor het resterende deel van 2017 wordt een totaalbedrag ter beschikking gesteld vanuit de middelen Duurzame Stedelijke Vernieuwing ter hoogte van maximaal € 50.000 (subsidieplafond).

Daarmee maken we een start in deze wijk met het funderingsonderzoek. Afhankelijk van het aantal reacties en de termijn waarop aanvragen werkelijk binnen komen kunnen we beter inschatten hoeveel vraag er werkelijk is, en wat dit betekent voor een eventueel vervolg van deze regeling.

Op basis van de eerste inspectie in een deel van de wijk, en het aantal woningen per bouwblok dat daarbij voorkomt, wordt het totaal aantal bouwblokken van particulieren waar nog onderzoek zou moeten worden verricht geschat op ca. 60. Naar verwachting is de belangstelling steeds het grootst rond de blokken waar Ymere op dat moment aan de slag gaat met herstel. Ymere spreid haar aanpak aan funderingen over de komende 4 a 5 jaar. Daarmee verwachten we ook een spreiding in het aantal aanvragen voor onderzoek.

Uitgaande van uitkeren van het maximumbedrag van € 3.500 per onderzoek, en een subsidieplafond van € 50.000 kunnen met dit budget 14 onderzoeken worden uitgevoerd. Onderzoeken worden uitgevoerd per bouwkundige eenheid. Het aantal eigenaren dat hiermee zekerheid krijgt over de staat van de fundering ligt dus vele malen hoger. Bij het bepalen hoeveel inspectieputten er per bouwkundige eenheid noodzakelijk zijn wordt uitgegaan van de richtlijn van de branchevereniging 3FO. Bij het inschatten van de mogelijkheden binnen dit budget gaan we voorlopig uit van gemiddeld één onderzoek per bouwkundige eenheid.

Wanneer gekozen wordt voor een voortzetting van de financiële bijdrage van de gemeente aan funderingsonderzoek, zal dit als apart besluit worden voorgelegd aan college en raad.

In dit besluit wordt nadrukkelijk niet ingegaan op eventuele ondersteuning (in de vorm van informatie, procesondersteuning of financiële bijdrage) vanuit de gemeente bij het daadwerkelijk uitvoeren van funderingsherstel. Op dit moment is daarvan geen enkele sprake. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit politiek gewenst is. Dit vraagt een apart politiek besluitvormingsproces, en vraagt een aparte financiële (uren en/of geld) onderbouwing.

5. Communicatie

Vanuit de gemeente is eerder over dit onderwerp een persbericht uitgegaan over een mogelijke pilot. Onlangs zijn er bewonersbrieven met een uitnodiging voor de informatieavond verstuurd. Rond de funderingsproblematiek vindt intensief overleg plaats met woningcorporatie Ymere. Waar nodig trekken we ook in de communicatie gezamenlijk op.

De gemeente en Ymere zijn beiden in gesprek met de wijkraad.

Op 17 juli a.s. vindt een informatiebijeenkomst plaats waarbij zowel de gemeente, Ymere, Wareco als het KCFA (landelijke kenniscentrum funderingsaanpak) aanwezig zullen zijn om vragen van bewoners en makelaars te beantwoorden.

Afhankelijk van het moment van besluitvorming kan ook deze subsidieregeling worden aangekondigd tijdens de informatieavond.

5. Risico's en kanttekeningen

Het is moeilijk in te schatten hoeveel eigenaren gebruik willen maken van deze regeling.

We reserveren daarom voor de periode 2017 een totaalbedrag (subsidieplafond) van € 50.000, waardoor in elk geval de eerste 14 onderzoeken gesubsidieerd uitgevoerd kunnen worden.

Met elk onderzoek worden meerdere eigenaren geholpen.

Binnen het aandachtsgebied (gebied waar Wareco een visuele inspectie heeft verricht) zijn naar verwachting ongeveer 30 bouwkundige eenheden waar Ymere geen bezit heeft, en waar dus nog helemaal geen graafonderzoek heeft plaatsgevonden. Met deze regeling voor 2017 kan daarvan dus ongeveer de helft van de eigenaar-bewoners gesubsidieerd onderzoek laten verrichten.

Er is meer onderzoek nodig om zicht te krijgen op het aantal bouwkundige eenheden in het deel van de wijk waar door Wareco nog geen visuele inspectie is uitgevoerd. Bij een eerste voorzichtige schatting wordt uitgegaan van nog eens 30 blokken (totaal dus 60). In een nota voor een eventueel vervolg van deze regeling zal budget worden opgenomen voor zowel het aanvullende onderzoek, als de benodigde aanvullende subsidie. Verder zal uiteraard gebruik worden gemaakt van de inzichten die deze kortlopende regeling ons geeft. Naar aanleiding van deze regelingen moet meer duidelijk worden over het aantal eigenaren dat belangstelling heeft voor deze regeling, welke problemen zij ervaren, bijvoorbeeld rondom de financiering, en op welke termijn zij er werkelijk toe overgaan om onderzoek te laten verrichten met gebruikmaking van deze regeling. De informatie die daaruit wordt opgehaald, zal worden meegenomen bij besluitvorming over een eventueel vervolg.

Zodra daar meer over duidelijk is, kan een schatting worden gemaakt van de benodigde subsidie om eventueel de rest van de wijk ook te ondersteunen. Mocht er besloten worden om daarvoor inderdaad meer budget te reserveren, middels een apart besluit, dan kan dit waarschijnlijk gespreid worden over meerdere jaren. Naar verwachting is Ymere de komende 4 a 5 jaar in de wijk bezig om haar woningen aan te pakken. De urgentie wordt bij eigenaar-bewoners nu het meest ervaren in het deel van wijk waar Ymere aan de slag gaat. Dat zijn ook de blokken van Ymere die het meest dringend aan herstel toe zijn. Bij andere blokken is wel een probleem geconstateerd, maar dat zal de komende 10 jaar geen acute problemen opleveren. Voor het onderzoek dat de particuliere woningbezitter wil verrichten kunnen we op basis hiervan ook een spreiding verwachten over de komende circa 4 jaar

Burgers buiten het Rozenprieel zouden ook een aanvraag kunnen indienen voor deze subsidie.

Het zou kunnen dat eigenaren uit andere wijken ook aanspraak willen maken op deze regeling, en politieke aandacht vragen voor het feit dat deze regeling alleen voor het Rozenprieel beschikbaar is. Op basis van de combinatie van problematiek die samenkomt in deze wijk is de integrale Wijkaanpak Rozenprieel vastgesteld. Op basis daarvan is deze regeling afgebakend voor deze wijk, en is er maximaal € 50.000 beschikbaar.

Mocht in een andere wijk een situatie ontstaan die vergelijkbaar is met de huidige situatie in het Rozenprieel, dan zal dit wellicht aanleiding geven voor het opstellen van een nieuwe regeling.

Deze subsidierегeling draagt niet direct bij aan het daadwerkelijk herstel van funderingen. De regeling draagt wel bij aan een beter inzicht in de daadwerkelijke omvang van de funderingsproblematiek.

Waar uit onderzoek blijkt dat funderingsherstel inderdaad noodzakelijk is, start voor de eigenaar bewoners een nieuw proces. Het herstel van funderingen kan vanuit technisch oogpunt eigenlijk alleen goed worden uitgevoerd als een volledige bouweenheid dit gezamenlijk oppakt.

Funderingsherstel vraagt een forse investering van de eigenaren. Het is op dit moment onvoldoende duidelijk om hoeveel bouwblokken dit daadwerkelijk gaat, op welke termijn herstel werkelijk noodzakelijk is, en of het eigenaren binnen die termijn voldoende lukt om dit te realiseren. Dit is een proces dat vanuit de gemeente nauwlettend gevolgd zal worden. Waar panden onder de criteria van het bouwbesluit komen, en er een gevaarlijke situatie ontstaat is de gemeente verplicht om handhavend op te treden en aan te schrijven. Dit kan met een dwangsombesluit (opleggen van een dwangsom) of met een bestuursdwangbesluit (waarbij de kosten worden verhaald). Daarmee legt de gemeente een verplichting op aan de eigenaar om het herstel uit te voeren.

Er kunnen verkeerde verwachtingen ontstaan bij eigenaar-bewoners

De kans bestaat dat deze regeling door eigenaren gezien wordt als een eerste stap, en dat men er vanuit gaat dat de gemeente ook zal ondersteunen bij het uitvoeren van funderingsherstel. In deze nota wordt nadrukkelijk aangegeven dat hiervan geen sprake is. Alle eigenaar bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen woning, inclusief hun fundering, en het eventueel noodzakelijke herstel daarvan.

In de communicatie naar de bewoners/eigenaren zal steeds zeer zorgvuldig worden gemeld dat de gemeente op basis van dit besluit alléén ondersteuning kan bieden bij het verrichten van onderzoek.

6. Uitvoering

De uitvoering van de uitvoeringsregeling subsidiering funderingsonderzoek Rozenprieel is in handen van het gemeentelijke subsidiebureau. Na vaststelling van de regeling moet publicatie plaatsvinden en moeten enkele praktische zaken geregeld worden, zoals de inrichting van de website, met nieuwe aanvraagformulieren etc. De regeling treedt in werking de eerste werkdag na publicatie van de regeling.

De gebiedsverbinder is contactpersoon voor vragen over de bredere wijkaanpak, en de procesmanager funderingsaanpak is contactpersoon voor vragen over de funderingen.

7. Bijlagen

1. Uitvoeringsregeling Subsidiering Funderingsonderzoek Rozenprieel, Gemeente Haarlem, 2017