

Informatienota

Onderwerp Adviesrapport KCAF over Funderingsaanpak Gemeente Haarlem	
Nummer	2017/450455
Portefeuillehouder	Langenacker, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/WWGZ
Auteur	Magré, E.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	Naar aanleiding van de funderingsproblematiek in het Rozenprieel is er onderzoek gedaan door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF) om de funderingsproblematiek en de mogelijke aanpak hiervan in beeld te brengen. De resultaten zijn weergegeven in het 'Adviesrapport Funderingsaanpak gemeente Haarlem' (zie bijlage). Hoewel funderingsherstel geen primaire verantwoordelijkheid is van de gemeente maar van de woningeigenaar zelf, heeft de gemeente wel een belang en een maatschappelijke rol. Het KCAF heeft een aantal scenario's beschreven om risico's te vermijden en adviseert om het subsidiëren van funderingsonderzoek te continueren, en daarnaast aan te sluiten bij het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF).
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling. De commissie is door de wethouder een aantal keer (mondeling en per brief) op de hoogte gebracht van de stand van zaken rond dit onderwerp. Daarin is aangekondigd dat gewerkt wordt aan een funderingsaanpak en dat deze zal worden voorgelegd aan de commissie.
Relevante eerdere besluiten	- Uitvoeringsregeling subsidiering funderingsonderzoek Rozenprieel 2017 (BBV 2017-293662) zoals vastgesteld in collegevergadering 11 juli 2017 - uitvoeringsregeling subsidiering funderingsonderzoek gemeente Haarlem 2018 (BBV 2017/495260) zoals besproken in de collegevergadering van 5 december 2017.
Besluit College d.d. 5 december 2017	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In het Rozenprieel zijn in 2016 funderingsproblemen geconstateerd. Directe aanleiding was het funderingsherstel dat Ymere aan haar woningen uit wil voeren. De woningen van particuliere eigenaren die aan de woningen van Ymere grenzen worden hier noodzakelijkerwijs in betrokken. Ook bij de omliggende woningen bestaat een risico op funderingsproblemen. Uit aanvullend onderzoek (visuele inspectie) door Wareco bleek dat ook bij die woningen veel houten paalfunderingen voorkomen. Bij Ymere zijn zowel bij de houten palen als bij de funderingen op staal problemen geconstateerd die om herstel vragen.

Op basis daarvan heeft het college besloten om een uitvoeringsregeling voor onderzoeks-subsidie vast te stellen, waardoor bewoners in het Rozenprieel in 2017 financieel ondersteund worden bij het uitvoeren van funderingsonderzoek. Vanuit de start van dit proces komt de vraag op welke rol de gemeente verder kan en wil spelen bij deze problematiek.

Bij het landelijke Kennis Centrum Aanpak Funderingen (hierna KCAF) is externe expertise ingehuurd om de gemeente Haarlem hierbij te adviseren.

Dit heeft geleid tot een adviesrapport. Met de bewonersvertegenwoordiging in het Rozenprieel is het concept van dit rapport besproken.

In deze nota worden de belangrijkste overwegingen en conclusies van het rapport met de commissie gedeeld. De aanvullende opmerkingen vanuit de bewonersvertegenwoordiging zijn hierbij waar mogelijk meegenomen.

In deze nota wordt meermalen verwezen naar het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (hierna FDF). Daarbij worden financiële begrippen gebruikt zoals het 'Loan to Income' risico. In bijlage 1 wordt de werking van het fonds toegelicht en worden deze begrippen nader verklaard.

2. Kernboodschap

Funderingsherstel is primair een verantwoordelijkheid van woningeigenaren, maar niets doen vanuit de gemeente kent hoge risico's.

Het KCAF geeft aan dat, als de gemeente niets doet, de kans behoorlijk groot is dat funderingsherstel niet zal plaatsvinden. Eigenaren die het zich wel kunnen veroorloven zullen aan funderingsherstel doen, eventueel in combinatie met de plannen van Ymere. De verwachting is echter dat een groot deel van de eigenaren geen eigen middelen ter beschikking heeft en ook geen financiering kan verkrijgen voor herstel.

Wanneer er geen funderingsverbetering plaatsvindt bij woningen waar dat wel voor nodig is kunnen volgens het adviesrapport problemen ontstaan op het gebied van onder andere de woningkwaliteit en de veiligheid. Uiteindelijk kan dit leiden tot noodzakelijke en kostbare aanschrijvingsprocedures vanuit handhaving op de woningwet. Daarnaast kunnen juridische procedures ontstaan bij de uitvoering van werkzaamheden in de openbare ruimte, en zijn er risico's voor de leefbaarheid in de wijk.

Het college zorgt voor continuering van de uitvoeringsregeling voor subsidiering van funderingsonderzoek.

Het KCAF adviseert als minimum scenario dat de subsidie voor onderzoek wordt voortgezet. Het doen van funderingsonderzoek is de enige manier om met zekerheid uitspraken te kunnen doen over de staat van de funderingen. Het college bespreekt daarom in de vergadering van 5 december 2017 een voorstel voor het verlengen van de uitvoeringsregeling, waarbij tevens

besloten wordt over uitbreiding naar heel Haarlem en over de mogelijkheid om bouwblokken waar ook commerciële verhuurders onderdeel van uitmaken onder de regeling te laten vallen.

Het KCAF adviseert tevens aansluiting bij het FDF voor het Rozenprieel, om de risico's te minimaliseren.

Het KCAF adviseert om, naast het voortzetten van de subsidie voor funderingsonderzoek, ook aan te sluiten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel voor met name het Rozenprieel. Dit geeft de tijd om ervaring op te doen met deze aanpak, te zorgen voor de benodigde (interne of extern ingehuurd) kennis en expertise en het uitvoeren van het benodigde aanvullende (archief) onderzoek. Voor de langere termijn raadt het KCAF aan om ook voor de rest van Haarlem aan te sluiten bij het fonds. Verder wordt geadviseerd om ook in de eerste jaren, ondanks de focus op het Rozenprieel, wel ruimte te laten in de regeling om enkele urgente aanvragen uit de rest van Haarlem toe te kunnen staan. De verwachting is dat dit beperkt zal blijven, omdat er zonder actieve begeleiding vanuit de gemeente weinig beroep zal worden gedaan op het fonds.

De aansluiting bij het fonds in 2018 is met name van belang voor de particuliere eigenaren die in een bouwblok zitten met woningen van Ymere. Ymere kan voor de urgente blokken niet te lang wachten met herstel. Het is voor de eigenaar-bewoners van belang om op tijd aan te kunnen haken bij een gezamenlijk funderingsherstel. Deelname aan het fonds kan er voor zorgen dat de aanpak van volledige bouwblokken niet strandt vanwege financieringsproblemen van slechts enkele eigenaren. Aansluiting bij het fonds vraagt om een gemeentelijke bijdrage aan dit fonds vanwege het verstrekken van zogenaamde 'maatwerkleningen'. De gemeente dekt daarbij namelijk het risico op betalingsproblemen af (Loan to Income (Lti-risico)). De werking van het fonds en de bijdrage die de gemeente daarbij dient te betalen wordt nader toegelicht in bijlage 1. Aansluiting bij het FDF is voor de gemeente financieel veel gunstiger dan het opzetten van een eigen regeling. Bij het FDF hoeft de gemeente zelf geen kapitaal aan te trekken, en wordt een deel van het risico gedragen door de bank.

3. Consequenties

De (Lti) bijdrage aan het fonds is op korte termijn beter in te schatten dan op lange termijn.

Het KCAF adviseert om met het fonds te starten in 2018, zodat in elk geval de urgente blokken waar eigenaren samen met Ymere op moeten trekken bij het herstel hierbij ondersteund worden. Bovendien kan de gemeente dan ervaring opdoen met deze manier van werken. Door deelname aan het fonds primair in te zetten voor het Rozenprieel is het benodigde budget voor de LTi -bijdrage aan het fonds voor de eerste jaren vrij goed in te schatten:

2018	€ 135.000 ¹
2019	€ 180.000

Voor de jaren daarna is dit minder nauwkeurig te doen, zeker wanneer een voorspelling moet worden gedaan over de bijdrage voor geheel Haarlem. Er is daarom een eerste schatting gedaan op basis van de ervaring en kennis van het KCAF in andere steden over het tempo waarin aanvragen gedaan zullen worden in relatie tot de omvang van de problematiek. Er wordt nu voor de periode 2020 en verder voor alleen het Rozenprieel uitgegaan van een bijdrage van ca. € 150.000,- per jaar, en voor de inzet van het FDF in geheel Haarlem wordt een voorlopige eerste schatting gedaan van ca. € 200.000,- per jaar. Dit zal moeten worden

¹ Doordat er sprake is van aanlooptijd is het bedrag van 2019 hoger ingeschat dan in 2018. Van belang is dat bedragen over de jaren kunnen doorschuiven.

bijgesteld als meer resultaten binnenkomen vanuit de subsidie voor funderingsonderzoek (beter inzicht in omvang problematiek) en als de eerste jaren ervaring is opgedaan met het FDF.

Deelname aan het fonds vraagt meer inzet van middelen dan alleen de Lti-bijdrage.

Het fonds stelt als voorwaarde dat er bouwbegeleiding verzorgd wordt. Daarnaast raadt het KCAF aan om te zorgen voor goede procesbegeleiding voor burgers, en is bijvoorbeeld aanvullend (archief)onderzoek nodig. Er moet rekening gehouden worden met onder andere de volgende uitvoeringskosten: procesmanagement, archiefonderzoek, bemensing bouw bureau, communicatiemiddelen en capaciteit, funderingsloket, en procesbegeleiding voor bewoners. Hier zal deels extra ambtelijke capaciteit voor moeten worden vrijgemaakt, en dit zal deels ook extern kunnen worden ingehuurd. Het is lastig om hier voor een langere termijn een goede inschatting van te maken, zeker wanneer daarbij wordt uitgegaan van inzet van het fonds voor geheel Haarlem. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden welke onderdelen extern kunnen worden ingehuurd, en welke onderdelen om extra ambtelijke capaciteit vragen.

Op basis van een eerste inschatting door het KCAF wordt voor deelname aan het fonds voor 2018 rekening gehouden met een bedrag van ca. €250.000,- (dat is inclusief de Lti-bijdrage van €135.000) en daarnaast om aanvullende ambtelijke capaciteit. Indien wordt gekozen voor het adviesscenario van het KCAF zal dit verdere uitwerking behoeven.

4. Vervolg

Het College heeft het voornemen om op basis van bespreking in de commissie een voorstel voor funderingsaanpak uit te werken en dit aan de raad voor te leggen in een raadsvoorstel in de loop van 2018. Er zijn op dit moment geen middelen in de begroting 2018 en meerjarenraming opgenomen voor funderingsaanpak. De aanpak heeft een looptijd die langer is dan 1 jaar. Besluitvorming over de aanpak betekent dan ook dat er een structureel budget nodig is, waarvoor geen dekking is. Qua besluitvorming moet dit meegenomen worden in de Kadernota 2018 (meerjarenraming) en bestuursrapportage 2018 (budget ten behoeve van 2018). Daarnaast moeten de financiële consequenties en mogelijke risico's van een (eventuele) aansluiting bij het FDF nog verder in kaart worden gebracht. Dit zal worden meegenomen in het raadsvoorstel.

5. Bijlagen

1. Toelichting op Fonds Duurzaam Funderingsherstel
2. Adviesrapport Funderingsaanpak gemeente Haarlem – KCAF