

2017

Adviesrapport Funderingsaanpak Gemeente Haarlem



Dick de Jong

KCAF in opdracht van Gemeente Haarlem

20-11-2017

Adviesrapport Funderingsaanpak gemeente Haarlem.

Inhoudsopgave

Adviesrapport Funderingsaanpak gemeente Haarlem	1
Inhoudsopgave.....	1
0. Inleiding.....	2
1. Geschiedenis funderingsaanpak in Haarlem.....	3
2. Aanleiding voor nu	5
3. Wettelijk kaders/landelijk.....	8
4. Mogelijkheden funderingsaanpak	9
5. Scenario Niets doen	12
6. Scenario Onderzoek Rozenprieel	14
7. Scenario Onderzoek Haarlem totaal.....	17
8. Scenario FDF Rozenprieel	21
9. Scenario FDF gehele gemeente.....	28
10. Advies.....	31
Bijlage 1 – kaart Wareco	32
Bijlage 2 – kaart bouwarchief onderzoek	33
Bijlage 3 – Toelichting op Fonds Duurzaam Funderingsherstel.....	34

0. Inleiding

In het verleden is er veel aandacht en een actief beleid geweest vanuit de gemeente Haarlem ten aanzien van de funderingsproblematiek. In dat kader zijn er destijds veel panden en hun funderingen hersteld. De actieve aanpak is rond 2006 gestopt.

De laatste jaren blijkt dat er op diverse in Haarlem locaties weer funderingsproblemen geconstateerd zijn. Met name in gebieden die destijds nog niet urgent waren en dus niet zijn aangepakt. In deze gebieden blijken er nu funderingsproblemen te zijn.

De aanleiding voor deze beleidsnotitie is vooral gelegen in de wijk Rozenprieel: naast particulier bezit is er eveneens bezit van Ymere, de woningbouwcorporatie, die nu actief haar bezit aanpakt. In dat kader worden aangrenzende particuliere panden in het proces van Ymere betrokken, met name wanneer er sprake is van gemeenschappelijkheid van bouwmuren. De onderzoeksresultaten voor de woningen van Ymere waren de aanleiding voor de gemeente om naast en tegenover gelegen woningen middels een visuele inspectie te onderzoeken. De resultaten hiervan zijn gedeeld met bewoners. Dit in combinatie met de onderzoeksresultaten van Ymere zorgt voor zorgen onder bewoners van de staat van de eigen fundering en de risico's van de werkzaamheden van Ymere en werkzaamheden in de openbare ruimte. Bewoners maken zich momenteel dan ook zorgen over hoe ze dit moeten herstellen en vooral over hoe ze dit moeten betalen. Dit speelt voornamelijk in het Rozenprieel. Er zijn daarnaast ook enkele vragen vanuit andere wijken in Haarlem. Het vraagstuk dat centraal staat in deze beleidsnotitie is hoe kunnen we de bewoners en eigenaren in het Rozenprieel en de rest van Haarlem ondersteunen bij funderingsproblematiek. Welke rol heeft de gemeente in dit vraagstuk en wat kan men betekenen voor de eigenaar bewoners die het funderingsherstel niet kunnen bekostigen? Welke problemen zijn er verder te verwachten voor onze werkzaamheden in het Rozenprieel en hoe stemmen we dit af?

Kader notitie

Deze notitie gaat vooralsnog vooral in op de thema's van funderingsonderzoek en deelname aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. In het verlengde daarvan zullen ook andere beleidsthema's te zijner tijd aan de orde dienen te komen. Te denken valt daarbij aan handhavingsbeleid en de sociale begeleiding.

Handhavingsbeleid is met name aan de orde, wanneer de meerderheid van een bouwblok wil herstellen en een of meerdere eigenaren dit NIET willen. Bij urgente noodzaak en/of veiligheidsaspecten komt de gemeentelijke bevoegdheid tot handhaven, ook aanschrijven genoemd, aan de orde. Binnen de themagroep Juridische aspecten bij KCAF is de expertise rond dit thema vanuit diverse gemeentes elders beschikbaar. Met name de ervaringen te Rotterdam, Dordrecht, Zaanstad, Amsterdam e.a. kan inzicht geven of en hoe dit in Haarlem aan de orde kan zijn.

Sociale begeleiding wordt eveneens een belangrijk thema wanneer zou blijken dat bepaalde eigenaren, ondanks de opgerekte eisen, toch niet voor een maatwerklening vanuit het Fonds Duurzaam Funderingsherstel in aanmerking komen. Ook hier wordt elders, o.m. in Rotterdam nu ervaring mee opgedaan. Deze expertise is bij vervolg invulling van beleid beschikbaar.

1. Geschiedenis funderingsaanpak in Haarlem

Algemeen

In de jaren '90 werd ontdekt dat er in Haarlem bij een groot aantal woningen (8800 stuks; bron de Volkskrant 3 maart 1998) mogelijk funderingsproblemen waren. Het ging om panden in de wijken: Amsterdamse buurt, Leidsebuurt, Rozenprieel, Slachthuisbuurt en Transvaalbuurt.

Na een eerste onderzoek bleek dat circa 80% van de onderzochte houten funderingen problemen heeft en dat er bij circa 1450 woningen acute problemen optraden. In Haarlem zijn overwegend, relatief korte, grenen palen gebruikt voor het aanleggen van de funderingen; deze houtsoort blijkt gevoelig voor een bacteriële aantasting die de paal langzaam aantast. Deze bacterie is veelal sinds de kap aanwezig in het hout en kan door watertransport door de houten paal actief worden en blijven en het hout aantasten. De aantasting is zowel boven als onder het grondwaterniveau. Met name grenen is hier gevoelig voor omdat de bacterie alleen het zogeheten spinthout aantast en dit is in grenen circa 80% van de funderingspaal. Dit betekent dat deze palen onvermijdelijk te maken krijgen met funderingsproblemen en dat funderingsherstel onontkoombaar wordt.

Door de omvang van het probleem heeft de gemeente destijds besloten ondersteuning te bieden bij het oplossen van de funderingsproblemen. Er werd een gemeentelijke aanpak opgezet om gedupeerden te ondersteunen, welke tot 2006 voortgezet werd. Naast subsidies vanuit het rijk, investeerde de gemeente zelf ook financieel in de aanpak van het funderingsprobleem. „Het is in principe het probleem van de eigenaren”, zo benadrukte het gemeentelijke bureau funderingsaanpak destijds. „Maar als zij niet ingrijpen, is dat slecht voor de stad. Daarom helpen wij ze.” (SEV rapport Scheven Huizen)

Lang niet alle huizen vielen onder de gemeentelijke aanpak. De gemeente heeft 1450 huizen laten onderzoeken in sociaal zwakkere wijken. Daarvan bleken er 300 niet te redden, met name corporatie woningen, en deze werden gesloopt. De overige voornamelijk particuliere woningen, werden grotendeels voor funderingsherstel voorgedragen. De hierbij gehanteerde aanpak richtte zich op onderzoek en herstel per bouwblok.

De verwachting was dat er uiteindelijk 1050 woningen aangepakt zouden moeten worden. Dit zijn er uiteindelijk ruim 1200 geworden die dankzij de ondersteuning door de gemeente aangepakt en opgeknapt zijn. Hierbij is niet alleen naar de funderingen gekeken. Voorwaarde voor het verkrijgen van de gemeentelijke subsidie was dat ook het cascoherstel werd aangepakt. Dit houdt in het eveneens herstellen van slechte gevel(delen)s, kozijnen, dakconstructies, ed.. Verder bestond de mogelijkheid voor eigenaren om een lening van een zogenaamd revolverend fonds te verkrijgen. De procesbegeleiding werd op kosten van de gemeente uitbesteed aan bouw bureaus. Deze waren door de gemeente ingehuurd, maar stonden los van de gemeente en opereerden zelfstandig. Deze aanpak van de funderingsproblematiek heeft voortgeduurd tot 2006. Hierna zijn de subsidies en ondersteuning door de gemeente en het Rijk beëindigd. Er bestaat een leningsmogelijkheid voor woning renovatie via een DSV (Duurzame Stedelijke vernieuwing) lening. De voorwaarden voor deze regeling zijn zo breed dat funderingsherstel hier ook onder kan vallen. Hier is voor funderingsherstel nog geen gebruik van gemaakt.

Rozenprieel

In de jaren 70 van de vorige eeuw was het Rozenprieel een van de eerste stadsvernieuwingsgebieden. In 1978 werd het resultaat van een onderzoek van het laboratorium voor grondmechanica bekend naar de toestand van de funderingen van veel woningen in de wijk 'het Rozenprieel'. De sloop van de woningen (van de hele buurt) leek toen de enige conclusie. Het houtinstituut TNO onderzocht in 1982, op verzoek van de wijkraad en projectgroep, houtmonsters van de betreffende funderingspalen. In een rapportage stelde TNO dat de veel voorkomende bacterie *pseudomonas* alleen de buitenste houtlagen, het zogenaamde spinthout, aantast. Het binnenste deel, het dragende harde kernhout, blijft onaangetast. Over de aantasting van het spinthout doen de bacteriën dertig tot zeventig jaar of langer, althans zo dacht men toen. Huidige inzichten geven aan dat bacterie aantasting, ook onder water, sneller kan gaan en eerder tot schade kan leiden.

Voor de wijkraad was het onderzoek van TNO destijds voldoende reden om de bewoners te adviseren om te stoppen met een proces tegen de gemeente en af te zien van grootschalige sloop en funderingsherstel. De gegevens van TNO gaven het ministerie van VROM destijds voldoende zekerheid om de renovatie inclusief funderingsherstel van een deel van de wijk, ca honderdvijftig woningen, te subsidiëren. Bij de grootschalige funderingsaanpak zoals hiervoor beschreven welke rond de eeuwwisseling heeft plaatsgevonden in geheel Haarlem, lag het accent dus vooral op andere gebieden (en niet zozeer op het Rozenprieel. Dit werd ingegeven door het hiervoor weergegeven TNO onderzoek.

Daarom is niet de gehele wijk onderzocht en is er beperkt gebruik gemaakt van de toenmalige subsidieregelingen rondom onderzoek en funderingsherstel. De urgentie was nog niet hoog genoeg voor een deel van de eigenaren. De onderzoeken die wel gedaan zijn destijds, zijn momenteel niet meer geldig. De huidige richtlijnen geven aan dat een onderzoek maximaal 5 jaar geldig is. Momenteel is er hierdoor onvoldoende inzicht in de actuele kwaliteit van de funderingen in de wijk van particuliere eigenaren.

2. Aanleiding voor nu

Aanleiding voor deze notitie zijn de actuele ontwikkelingen in de wijk Rozenprieel. We zijn nu 20 jaar verder sinds het TNO onderzoek en er blijken, eerder dan destijds verwacht, zich ernstige funderingsproblemen voor te doen. Daarnaast zijn er ook enkele klachten/vragen rond de funderingskwaliteit uit andere gebieden, zoals de Kleverparkbuurt en Indische buurt.

Rozenprieel

In de wijk Rozenprieel heeft woningcorporatie Ymere sinds 2016 funderingsonderzoek laten uitvoeren bij haar bezit in deze wijk met een bouwjaar van voor 1970 (87 woningen). Uit deze onderzoeken (uitgevoerd door onderzoeksbureau Wareco) bleek dat zowel bij de woningen op houten palen als bij de woningen met een staal fundering ernstige funderingsproblemen zijn.

Bij de woningen op houten palen is er ernstige aantasting door de zogeheten erosiebacterie geconstateerd bij alle onderzochte woningen. Bij de woningen op een staal fundering is geconstateerd dat er op circa twee meter diepte een laag veen aanwezig die aan het inklinken is en dus verzakkingen veroorzaakt. Dit is bij alle woningen die op staal staan geconstateerd.. Dit gaf aanleiding voor de gemeente om naast en tegenoverliggende woningen te laten onderzoeken middels een visuele inspectie. Dit om een eerste inschatting te maken van de risico's op funderingsproblemen bij deze particuliere woningen. De resultaten van de onderzoeken van de woningen van Ymere zijn daarbij meegenomen.. Ymere heeft de onderzoeksresultaten van haar woningen in eerste instantie gedeeld met de bureaus van de panden waarvoor zij een aanpak hebben opgesteld. Ymere is in gesprek met de particuliere eigenaren die binnen een bouwblok met Ymere woningen bezitten. Daarnaast kunnen bureaus van de panden van Ymere, waar men nog niet in gesprek is, deze opvragen bij Ymere.

Plannen Ymere

Ymere is inmiddels begonnen om woningen te herstellen, allereerst is zij begonnen met die blokken waar zij alle woningen in bezit hebben. De plannen van Ymere worden gefaseerd uitgevoerd.

Onrust eigenaren /bewoners

De resultaten van de onderzoeken zijn gedeeld met de eigenaren en bewoners van de hele wijk. Dit heeft tot de nodige onrust geleid bij de particuliere eigenaren, is hun fundering dus ook slecht? Is herstel nu al urgent? En hoe moet men dat allemaal betalen en organiseren?

Deze vragen leven zowel bij de eigenaren die onderdeel vormen van een bouwblok dat Ymere wil gaan herstellen, als bij eigenaren elders in de wijk, die in geheel particuliere bouwblokken wonen.

Bewoners voelen zich geconfronteerd met onzekerheid over de toekomst en financiële gevolgen en met een waarde vermindering van hun woning. Om aan deze onrust tegemoet te komen en duidelijkheid te geven omtrent de kwaliteit van de eigen funderingen bleek verder onderzoek naar de funderingen van particuliere eigenaren nodig. Om die reden is er een archief onderzoek gedaan en is er in 2017 een subsidie ter beschikking gesteld voor particuliere eigenaren om hun fundering te kunnen laten onderzoeken.

Onderzoek 2017

Allereerst is onderzocht hoe de woningen gefundeerd zijn : onbekend is in diverse situaties of er sprake is van een fundering op houten palen of een fundering op staal/zandbodem. Dit is belangrijk om te weten omdat de betreffende funderingstypen verschillende zettingen en zakkingen vertonen.

Daartoe heeft bureau Wareco een *visuele inspectie* uitgevoerd in het zogenaamde aandachtsgebied: dit is het gebied waar Ymere haar funderingsplannen heeft geconcentreerd. De resultaten daarvan zijn op kaart weergegeven in bijlage 1. In deze kaart is ook aangegeven de (vermoedelijke) indeling in bouwblokken. Dit is van belang om te weten, aangezien eventueel funderingsherstel uit technisch (maar ook uit financieel oogpunt) het beste bouwbloksgewijs dient plaats te vinden.

Aangezien een visuele inspectie een globale indicatie geeft (het betreft geen opgravingen van funderingen) is er aansluitend een *onderzoek* verricht naar de *bouwdossiers* van de woningen. Deze gegevens geven een goede indicatie van de wijze van fundering. Opgemerkt dient te worden dat de praktijk leert dat de uiteindelijke uitvoering van funderingaanleg soms afwijkt van hetgeen daarvoor op tekening en vergunning is vastgelegd. In bijlage 2 vindt u een overzicht van de bevindingen van dit onderzoek.

Funderingsonderzoek

De enige betrouwbare wijze om uitsluitel te krijgen omtrent de aard en kwaliteit van de fundering is om een *funderingsonderzoek* uit te voeren. Hiervoor bestaat een landelijk protocol, het *f30 protocol*. Een dergelijk onderzoek is erg uitgebreid en geeft ook een toekomstverwachting van de fundering van de woning. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn echter erg hoog en vormen vaak een beletsel voor eigenaren om dit uit te doen voeren.

Om de kosten van dit onderzoek voor de particuliere eigenaren betaalbaar te houden heeft de gemeente in 2017 een uitvoeringsregeling (alleen geldig voor 2017) opgesteld waarin wordt geregeld dat de particulier eigenaren een subsidie krijgen voor het doen uitvoeren van een dergelijk funderingsonderzoek. Daarbij worden de resultaten van dergelijke onderzoeken openbaar waardoor er meer inzicht ontstaat in de actuele situatie ten aanzien van de funderingen in de wijk.

Het subsidiebedrag bedraagt 80% van de werkelijk gemaakte kosten tot een maximum van € 3.300,- per benodigde inspectieput indien er sprake is van individueel onderzoek.

Het onderzoek van het hele bouwblok wordt gestimuleerd door hier een hogere subsidie op te verlenen. Het subsidiebedrag bedraagt dan 80% van de werkelijk gemaakte kosten tot een maximum van € 3.500,- per benodigde inspectieput, indien eigenaren van meerdere woningen in een bouwkundig eenheid gezamenlijk onderzoek laten uitvoeren. Het subsidiebudget voor het jaar 2017 is € 50.000,- . De uitvoeringsregeling is vooralsnog alleen voor 2017.

Onderzoek moet plaatsvinden door bedrijven die op de lijst van de branchevereniging F30 staan. Hier zijn uitsluitend bedrijven te vinden die onderzoek uitvoeren volgens het landelijk geldende protocol (F30) , zodat de kwaliteit van de onderzoeken gegarandeerd is. Vanaf 2018 wordt deze lijst vervangen door de erkenningslijst van het KCAF.

Diverse aanvragen zijn ingediend, voor zowel individueel onderzoek als gezamenlijk (bloksgewijs) onderzoek

Communicatie

Van belang is gebleken om eigenaren en bewoners goed te informeren over de huidige situatie en algemene aspecten rond Funderingsproblematiek. Hiervoor zijn twee informatieavonden georganiseerd. Dit betrof een informatieavond over resultaten van het onderzoek van Wareco en een tweede avond over het zelf uit laten voeren van funderingsonderzoek met subsidie. Op beide

avonden was van een grote opkomst en betrokkenheid. Daarnaast bleek er ook de nodige onrust te zijn onder eigenaren. Dit ging met name over wat dit met de waarde van de woningen doet, hoe men funderingsherstel moet betalen en wat de gemeente hierin kan betekenen voor de particuliere eigenaren.

Daarnaast is er een digitaal loket geopend (funderingen@haarlem.nl), waar eigenaren/bewoners terecht kunnen met vragen, klachten enz. met betrekking tot hun fundering. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (afgekort KCAF) ondersteunt hierbij voor inhoudelijke technische vragen. Inmiddels komen er ook vragen uit andere wijken.

Sinds oktober 2017 is het Projectbureau Asterstraat 1 geopend. Hier kunnen bewoners terecht met hun vragen aan zowel aan Ymere, Gemeente Haarlem, KCAF en andere partijen. Er is een aanspreekpunt aangesteld in de wijk die voor 16 uur per week beschikbaar is voor het ondersteunen van particuliere eigenaren.

3. Wettelijk kaders/landelijk

Volgens de Woningwet is de eigenaar van een woning/pand zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Het herstellen of vervangen van de fundering maakt hier onderdeel van uit. Belangrijk in dit verband is de rechtszaak die diverse belangengroepen in Dordrecht hebben gevoerd tegen de gemeente. De motivatie was dat de gemeente aansprakelijk zou zijn voor de funderingsschade door nalatig onderhoud aan de riolering. Uiteindelijk heeft de Hoge Raad in 2012 beslist dat het toch de eigenaar is die verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de eigen fundering. Met name bleek dat er meerdere oorzaken voor de funderingsschade aan te wijzen waren, dus naast mogelijke droogstand, ook factoren als bacterieaantasting, negatieve kleef, slechte aanleg, overbelasting, bouwactiviteiten in de omgeving, enz.

Toch zien we elders dat gemeenten voorzichtiger opereren wanneer er sprake is van maatregelen in de openbare ruimte. Vanuit de gedachte van een zorgplicht worden o.a. werkzaamheden tegen wateroverlast en rioolvernieuwing afgestemd op de funderingssituatie in bepaalde wijken.

In gemeentes waar funderingsschade overduidelijk manifest is, zoals te Zaanstad, Rotterdam, Schiedam zien we wel dat de betrokken gemeentes een actief stimulerend en faciliterend beleid voeren richting particuliere eigenaren en woningbouwcorporaties. Met name doordat een eigenaar noodzakelijk herstel vaak niet alleen kan uitvoeren (omdat de woning onderdeel is van een groter bouwblok/funderingseenheid), maar het ook vaak niet kan financieren. Hierdoor blijft noodzakelijk herstel uit, treedt verloedering op en komt de leefbaarheid van wijken in gevaar. We zien in deze gemeentes dan ook een beleid dat bestaat uit:

- het subsidiëren/stimuleren van funderingsonderzoek,
- het aanbieden van financieringen (zoals vanuit het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, zie verderop),
- het verstrekken van voorlichting (funderingsloketten of servicecentrum),
- het opstarten van projecten en het verzorgen van procesbegeleiding.

Funderingsproblematiek is een lastig probleem, waarbij een integrale aanpak nodig is. Een rapport van Deltares uit 2012 geeft tevens aan dat bij niets doen (dus geen preventie) er landelijk uiteindelijk mogelijk zo'n 400.000 woningen met houten palen aan herstel toe zijn de eerstkomende decennia. En de raming voor funderingen op staal bedraagt zo'n 150.000 woningen. Zowel bij kadaster(PDOK) als www.kcaf.nl worden door middel van een landelijke viewer gebieden weergegeven waar aandacht zou moeten zijn voor de funderingskwaliteit van panden en woningen.

In het merendeel van de gemeentes waar funderingsrisico's aanwezig kunnen zijn, voeren gemeentes momenteel nog een passief beleid of ontbreekt beleid op het gebied van funderingen. Het is dus belangrijk om een keuze te maken ten aanzien van funderingsproblematiek: Hoe gaan we om met werkzaamheden in de openbare ruimte, hoe gaan we om met projecten in deze wijken en hoe gaan we om met het toestaan van werkzaamheden in een gebied waar funderingsproblemen zijn geconstateerd? Welke mogelijkheden heb je als gemeente om particuliere eigenaren te ondersteunen wanneer zij geconfronteerd worden met funderingsproblematiek?

Er is dus voldoende aanleiding om zowel voor de acute problematiek van het Rozenprieel als voor de mogelijke ontwikkeling van problematiek in andere wijken van de stad beleidskeuzes te maken..

In de volgende paragrafen wordt verder ingegaan op de mogelijkheden voor funderingsaanpak.

4. Mogelijkheden funderingsaanpak

Intro

Bewoners kunnen op verschillende manieren worden ondersteund bij de funderingsproblematiek. De ervaringen met funderingsaanpak in gemeentes als Rotterdam, Zaanstad en Schiedam geven daarvoor al belangrijke aanbevelingen. Hierbij valt te denken aan:

- *Subsidie voor funderingsonderzoek*
Een dergelijke maatregel blijkt onontbeerlijk : het geeft eigenaren de mogelijkheid hun eigen situatie rond de fundering in kaart te brengen. En geeft de gemeente meer inzicht in aard en omvang van de problematiek
- *ondersteuning op het gebied van informatie en expertise*
funderingsproblematiek is een moeilijke, en vaak onbekende materie om te doorgronden: zaken als funderingsonderzoek, hersteltechnieken, kostenramingen zijn zaken waar een doorsnee eigenaar niet van op de hoogte is. Om tot draagvlak voor herstelprojecten te komen is dit van belang. In alle actieve gemeentes is er sprake van een digitaal funderingsloket , waar men vragen kan stellen. Daarnaast is er sprake van gerichte informatieavonden (algemeen en/of gebiedsgericht), nieuwsbrieven, websites en (in Schiedam) een winkel/servicepunt in de wijk. In Haarlem zijn deze zaken in 2017 ook in werking gezet.
- *financieel /subsidie en fonds*
Voor veel eigenaren is de financiering van funderingherstel moeilijk , zo niet onmogelijk. Vandaar dat elders hierop ingespeeld wordt: Schiedam kent al enige jaren een eigen regeling om eigenaren hiermee te helpen en gaat waarschijnlijk ook deelnemen aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Gemeente Rotterdam en Zaanstad zijn hier al bij aangesloten en gemeente Gouda heeft dit onlangs ook besloten.
- *procesbegeleiding.*
Het herstellen van funderingen dient veelal bloksgewijs te geschieden en vergt naast individuele begeleiding ook een belangrijke inspanning om eigenaren gezamenlijk aan de slag te krijgen. Hierbij is procesbegeleiding onontbeerlijk : in alle genoemde actieve gemeentes is procesbegeleiding dan ook onderdeel van beleid: hetzij men verzorgt het zelf (gemeente Zaanstad), of men vergoedt de kosten van inhuur derden (gemeente Gouda en Schiedam) of men verzorgt en betaalt de opstart van een project/proces (gemeente Rotterdam).

Belangrijk is allereerst om te weten wat de omvang van de problematiek is. Wanneer er onvoldoende informatie hierover beschikbaar is, is het belangrijk te zorgen dat dat er komt.

Op dit moment is er in het Rozenprieel en de rest van Haarlem beperkt inzicht in de aard en omvang van de huidige funderingsproblematiek. Wat we wel weten is dat er in het Rozenprieel actuele funderingsproblemen zijn, dat Ymere aan de slag gaat met haar bezit en dat voor deze wijk , met name ook voor de particuliere woningen ,een duidelijke aanpak vereist is. De bewoners staan voor het vraagstuk wel of niet mee te doen met de aanpak van Ymere. Ook zijn enkele bewoners al met elkaar in gesprek over een gezamenlijke aanpak. Op welke wijze kan de gemeente Haarlem bewoners hierbij ondersteunen?

Rozenprieel

In de hele wijk zijn 1768 woningen gelegen. Hiervan zijn er 1001 gebouwd voor 1970: in deze periode werden er houten palen toegepast of is er gefundeerd op staal.

Aandachtsgebied Rozenprieel

Het aandachtsgebied omvat de woningen van Ymere die aangepakt gaan worden met de daaraan grenzende particuliere woningen.

Het totaal aantal woningen in het aandachtsgebied is 225 woningen. Ymere bezit hiervan 87 woningen, wisselend op staal of op houten palen gefundeerd. In datzelfde aandachtsgebied zijn er 47 particuliere woningen op staal gefundeerd en 91 op houten palen. Hiervan zijn 35 woningen die direct grenzen aan bezit van Ymere.

Ymere heeft aangegeven dat zij de resultaten van funderingsonderzoeken aan haar eigen bezit met deze directe burens zal delen, om te bevorderen dat deze eigenaren met hun aanpak mee doen. Deze onderzoeken kunnen gebruikt worden ook voor het onderzoek naar de particuliere woningen. Dit kan schelen in de kosten voor het vervolgonderzoek naar de gehele bouwblok. Ymere verwacht het overleg met deze groep eind 2017 afgerond te hebben. Voor deze woningen betekent dit dat de bewoners nu al een keuze moeten maken of zij meedoen met het funderingsherstel van Ymere. Dit scheelt de bewoners aanzienlijk in de begeleiding en aansturing. Het is echter de vraag of de particuliere eigenaren kunnen aansluiten bij het funderingsherstel door Ymere, omdat diverse van deze eigenaren op de gehouden informatieavonden aangegeven hebben problemen te hebben met financiering van hun deel van de kosten. Deze bewoners vragen de gemeente dan ook om op korte termijn aan te sluiten bij het FDF om zo een gunstige lening te kunnen krijgen om het herstel te kunnen betalen.

Uitgaande van de bovenstaande getallen concluderen we dat er nog 776 woningen elders in de wijk zijn, waarvan de funderingssituatie niet bekend is. Daar de aanwezigheid van boven-benedenwoningen is het aantal funderingen lager dan het aantal woningen.

Opmerking: het is dus nog onduidelijk wat de funderingssituatie is bij deze groep van 776 woningen : op voorhand kan niet gesteld worden dat al deze woningen funderingsproblemen hebben. Het nader onderzoek zal de precieze omvang dienen aan te geven.

Rest van Haarlem

Ook hier geldt dat er geen actuele kennis is van aard en omvang van de problematiek. We weten dat er in de aanpak tot 2006 behoorlijke aantallen zijn aangepakt, maar dit is steeds slechts een gedeelte van de wijken geweest. Hiervoor is al gemeld dat er destijds in heel Haarlem, (dus inclusief Rozenprieel) ruim 1200 woningen zijn hersteld/vervangen op een totaal van 8.800 woningen met houten palen. Een aantal dat destijds (1998) als mogelijk problematisch werd aangeduid (bron Volkskrant1998) .

Hierna wordt in schema ingegaan op de mogelijke scenario's: allereerst wat wanneer gemeente niets doet, wat zijn daar de consequenties van?

Daarna worden twee sporen onderscheiden: het eerste spoor betreft het Rozenprieel en het tweede spoor Haarlem totaal.

Binnen deze sporen worden 2 items verder onderscheiden, te weten een aanpak gericht op onderzoek en informatie, en een actief spoor dat aanvullend hierop inzet op deelname aan het FDF (Fonds Duurzaam Funderingsherstel).

Op deze wijze worden 5 scenario's onderscheiden die hierna verder worden besproken en uitgewerkt.

	Rozenprieel	Haarlem totaal
Niets doen	Paragraaf 5	Paragraaf 5
Onderzoek	Paragraaf 6	Paragraaf 7
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	Paragraaf 8	Paragraaf 9

5. Scenario Niets doen

Als de gemeente niets doet, en dus ook geen onderzoek vanaf 2018 meer subsidieert, is de kans behoorlijk groot dat funderingsherstel niet zal plaats vinden. De huidige financiële draagkracht onder de bewoners van Rozenprieel is te klein, en de aanpak heeft alleen zin als iedereen mee doet. Hierdoor ontstaat ook het risico dat Ymere niet verder kan met haar herstelplannen.

Woningkwaliteit

De funderingskwaliteit loopt achteruit, de gevolgschade aan casco neemt toe. Eigenaren die het zich wel kunnen veroorloven doen aan funderingsherstel, eventueel in combinatie met de plannen van Ymere. De verwachting is echter dat een groot deel van de eigenaren, wellicht het overgrote deel, geen eigen middelen ter beschikking heeft en ook geen financiering kan verkrijgen tot herstel. Deze woningen kunnen dan niet worden aangepakt. Woningen gaan dus sterk in kwaliteit achteruit. Wanneer zij onder een bepaalde kwaliteit komen, kunnen ze aanschrijvingswaardig worden.

Sociale problemen

Het woon – en leef perspectief van eigenaren is weg : dit brengt veel onrust met zich mee, soms ook gezondheidsklachten, en een onzekere toekomst. Onrust kan ook ontstaan wanneer de meningen over of men wel of niet onderzoek wil doen uitvoeren, tussen de eigenaren onderling verschillen.

Financiële problemen

Eigenaren die het herstel niet kunnen betalen kunnen uiteindelijk gedwongen worden hun woning te verkopen , met het risico van een restschuld. Dit kan zelfs betekenen dat een eigenaar uiteindelijk in de schuldhulpverlening terecht komt, omdat de opbrengst van de woning bij gedwongen verkoop (een woning met funderingsprobleem!) lager is dan de huidige hypotheek. Hypotheekverstrekkers kunnen ook aandringen op gedwongen verkoop, omdat het onderpand minder waard is geworden.

Veiligheid

Op een zeker moment komt de veiligheid in het geding en zal de gemeente moeten aanschrijven. Dit brengt hoge kosten met zich mee, waarvan het maar de vraag is of deze op de eigenaar verhaald kunnen worden. Dit betekent dat de gemeente voor de kosten opdraait: zowel de apparaatskosten als de kosten van te nemen veiligheidsmaatregelen. (stutten , evt. slopen, enz.).

Werkzaamheden openbare ruimte

Werkzaamheden in de openbare ruimte, zoals rioolvernieuwing en herstratingen zijn risicovoller : deze kunnen eventueel de funderingen verder aantasten door trillingen en extra zettingen. Hier dient tijdens de voorbereiding van deze werkzaamheden rekening mee te worden gehouden. Dit kan betekenen dat werkzaamheden uitgesteld moeten worden of soms helemaal niet kunnen plaatsvinden, omdat risico's op schade/onveiligheid te groot zijn. Dit kan tot hogere kosten leiden voor de gemeente. Een eigenaar is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor funderingsherstel, en uiteindelijk zal de fundering hersteld worden, al dan niet met bestuursdwang (in kader van handhaven), maar de ervaring elders (Rotterdam bijvoorbeeld) leert dat dit langdurige juridische processen kunnen zijn.

Toename kamerverhuur/huisjesmelker

Eigenaren die het zich kunnen veroorloven zullen hun bezit verkopen, echter tegen erg lage prijzen

wanneer het funderingsherstel niet is uitgevoerd. Het gevolg hiervan kan zijn dat panden in de kamerverhuur komen en het kan een aanzuigende werking van huisjesmelkers.

WOZ waarde

De panden worden minder waard : hierdoor zullen op termijn de opbrengsten van de WOZ dalen: uit ervaringen elders blijkt dat de waarde van de woning voor de WOZ aanslag bij een slechte fundering kan dalen met een bedrag dat veelal gelijk is aan de geraamde herstelkosten.

Inzet gemeente

Wanneer er voor de bewoners geen zicht op een aanpak is, zullen zij met veel vragen op verschillende manieren en vanuit de verschillende invalshoeken zoals hierboven beschreven met vragen richting de gemeente komen. Dit betekent een grote aanslag op de ambtelijke organisatie qua klachtenafwikkeling, weerbaarheid en inzet.

6. Scenario Onderzoek Rozenprieel

In dit scenario wordt voortgebouwd op het in 2017 ingezet beleid. Het voorstel is om de huidige regeling te verlengen tot en met 2018. In de wijk Rozenprieel blijft de mogelijkheid van subsidie voor funderingsonderzoek bestaan en wordt de huidige uitvoeringsregeling geoptimaliseerd: met name wordt voorgesteld om eigenaar verhuurders ook recht op subsidie te geven in een bouwblok waarbij de hoofdaanvrager een eigenaar bewoner is. Dit om de bloksgewijze aanpak te bevorderen en stagnatie te voorkomen.

De onderzoekssubsidie wordt dus verstrekt voor het uitvoeren van funderingsonderzoek, bij voorkeur uit te voeren met het hele bouwblok, en geeft door middel van een aantal metingen en inspecties van de palen c.q. fundering een beeld van de te verwachten levensduur van de fundering. Belangrijk is dat dit onderzoek gebeurt volgens een vastgelegd protocol zodat de resultaten eenduidig zijn. Dit zogeheten F30 protocol bestaat uit 2 richtlijnen, een voor funderingen op houten palen en een voor funderingen op staal. Deze geven aan hoe en volgens welke normen en rekenmodellen dit onderzoek uitgevoerd dient te worden. Sinds oktober 2017 bestaat de brancheorganisatie F30 niet meer en is opgegaan in KCAF Platform Funderingsonderzoek. Het beheer van de richtlijnen is dan ook ondergebracht bij het KCAF. Een lijst van bureaus welke erkend zijn voor uitvoering van onderzoek volgens de richtlijnen F30, is vanaf december 2017 beschikbaar via www.kcaf.nl. (erkenningsregeling).

Naast de basismaatregel voor subsidie voor funderingsonderzoek dient ook het onderzoek in bouwarchieven naar extra informatie ten aanzien van de funderingssituatie, in 2018 uitgebreid te worden tot geheel Rozenprieel.

Resultaten

Doordat als voorwaarde geldt dat er subsidie wordt verstrekt wanneer de resultaten daarna openbaar worden, ontstaat er een beter inzicht in de funderingskwaliteit in de wijk en eventuele risico's van openbare werken door de gemeente of eventuele bouwactiviteiten van derden. Na het onderzoek zullen bij een negatief resultaat de gezamenlijke eigenaren moeten samenwerken om over te gaan tot funderingsherstel.

Op deze wijze ontstaat er inzicht in de omvang en aard van mogelijke vervolg acties: het F30-protocol kent drie mogelijke uitkomsten:

Code Rood: funderingsherstel is onontkoombaar en dient op korte termijn geschieden (maximaal 2 tot 5 jaar): dit vereist een actieve herstelaanpak.

Code Oranje: de fundering is niet goed maar (nog) niet slecht; matig; hierbij wordt vaak een handhavingstermijn van 10 tot 25 jaar aangegeven bij ongewijzigde omstandigheden; dit vereist een monitoringsaanpak.

Code Groen : de fundering is voldoende en kan minimaal 25 jaar mee (bij ongewijzigde omstandigheden).

Aangezien niet iedereen direct een dergelijk onderzoek zal doen uitvoeren, is het belangrijk om het gehouden bouwarchiefonderzoek in het zogenaamde aandachtsgebied van Rozenprieel, uit te breiden tot de gehele wijk. De resultaten hiervan dienen, met input van de resultaten van F30 onderzoeken, in een viewer/funderingskaart te worden weergegeven.

Op deze wijze krijgt de gemeente en eigenaren een goed zicht op de werkelijke problematiek en de urgentie daarvan. Dat maakt een weloverwogen aanpak mogelijk

Ook openbare werken kunnen, indien mogelijk, mede op basis de uitkomsten worden uitgevoerd, waardoor bouwschade voorkomen kan worden.

Risico's en beheersaspecten

Er kan een redelijke schatting gemaakt worden voor een budget voor subsidie en uitvoeringskosten in 2018. Er is nu veel vraag om duidelijkheid en onderzoek. Het risico is dat er wellicht meer aanvragen komen dan subsidie beschikbaar is. Het budget geeft dan ook een plafondbedrag van €75.000. Dit is gebaseerd op een toename van behoefte van 50% t.o.v. de schatting voor 2017 en op het uitgangspunt dat er met dit budget (afhankelijk van grootte) ca 7 tot 10 bouwblokken kunnen worden bediend.

Gedurende 2018 zal de voortgang gemonitord worden.

De regeling geldt in dit scenario alleen voor het Rozenprieel. Dit geeft mogelijk klachten uit andere wijken waar ook funderingsproblemen optreden en waar eigenaren dus niet in aanmerking komen voor onderzoeksubsidie.

Dit kan worden ondervangen door goede voorlichting en advisering hoe zelf onderzoek te doen verrichten via advisering hierover door het gemeentelijk funderingsloket.

Door stimuleren van onderzoek worden er ook verwachtingen gewekt: wat doet de gemeente, wanneer blijkt dat er diverse panden op korte termijn funderingsherstel behoeven? En gaat de gemeente dan eigenaren op een of andere manier helpen?

Ook hier zal goede voorlichting uitkomst kunnen bieden, maar slechts ten dele: de oplossing, zeker financieel, voor een geconstateerde funderingsproblematiek ligt bij de eigenaar.

Ook kan de verwachting worden gewekt dat er eventueel handhavend wordt opgetreden (aanschrijving) in geval van urgente problemen aan de funderingen. En bij onveilige situaties is dat ook aan de orde. Bij handhaving dient er wel een goede motivatie aanwezig te zijn : in de praktijk blijkt een onderzoek volgens F3O richtlijnen daartoe een goede basis te zijn.

Randvoorwaarden /organisatorische aspecten

Belangrijk in dit kader is:

- Het stimuleren en begeleiden van funderingsonderzoek. Hiervoor een budget van € 75.000 beschikbaar stellen in 2018 voor te verstrekken subsidies. Dit bedrag is 50% hoger dan het budget voor 2017, aangezien de verwachting is dat er meer aanvragen gaan komen door de verrichte en lopende voorlichting en communicatie in de wijk. Daarbij ook een budget beschikbaar stellen voor het toetsen van aanvragen en beoordelen van rapportages.
- Het uitvoeren van het onderzoek bouwarchieven en oude dossiers.
- Het verzamelen en integreren van de verzamelde gegevens; dit behoort tot de taak van de in te zetten ambtelijke projectleider en ondersteuner.
- Het toegankelijk maken van de verzamelde gegevens in een funderingskaart/viewer voor het Rozenprieel; in 2018 bezien of en hoe dit gerealiseerd kan worden via bestaande GIS systemen bij de gemeente. Deze viewer is o.m. via een website openbaar toegankelijk en

geeft bewoners, maar ook professionals waaronder makelaars, banken enz. een goed inzicht in de mogelijke risico's en aandachtsgebieden met betrekking tot de fundering situatie.

- Het communiceren over e.e.a.; door middel van bijeenkomsten, voorlichtingsmateriaal, websitepagina's enz.

In 2017 is er een projectleider aangesteld en zijn aanvullend capaciteit ingezet voor projectondersteuning. Voorgesteld wordt dat in 2018 de capaciteit hiervoor wordt uitgebreid:

- Wij schatten in dat voor de projectleider in 2018 18 uur per week (0,5 fte) vereist is.
- Daarnaast wordt voorgesteld om een projectondersteuner in te schakelen voor ca 9 uur per week (0,25 fte);
- Het bureau subsidiezaken heeft aangegeven dat benodigde capaciteit voor afwikkeling van subsidies voor onderzoek binnen de lopende organisatie opgevangen kan worden.
- Voor de inhoudelijke beoordeling van aanvragen van subsidie en het beoordelen van de rapporten/resultaten is externe expertise benodigd. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen.
- De in 2017 ingestelde projectmedewerkster voor afstemming overleg Ymere en eigenaren, welke werkt vanuit het projectbureau, wordt voortgezet.
- De communicatie dient opgezet te worden volgens een begin 2018 vast te stellen communicatieplan. Te denken valt aan informatieverschaffing door middel van website, nieuwsbrieven, ed. Hiertoe is een inzet van ca 4 uur op weekbasis nodig.
- Het ingestelde digitale loket funderingen@haarlem.nl wordt voortgezet. Hierbij is externe inhoudelijke/technische expertise vereist. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen. Hiervoor worden 50 externe uren geraamd.

Financiën

De totale kosten voor dit scenario worden geschat op ca. € 200.000,-

Samenvattend wat is nodig:

1. College van B en W besluiten verordening aangepast voort te zetten (voor 2018) met toewijzing benodigd budget van € 75.000
2. Benodigde ambtelijke interne capaciteit vastleggen, dekking hiervoor bepalen. Indien deze capaciteit intern niet beschikbaar is, extern inhuren.
3. Inhuren externe capaciteit voor beoordeling subsidieverzoeken, onderzoeksrapporten en technische ondersteuning van digitaal loket; : met KCAF afspraken maken over inzet 2018 e.v.

7. Scenario Onderzoek Haarlem totaal

De reikwijdte van de uitvoeringsregeling Rozenprieel wordt qua werkingsgebied uitgebreid: naast de inzet in het Rozenprieel is de uitvoeringsregeling ook geldig in de rest van de gemeente Haarlem; zij het dat de betreffende woning c.q. bouwblok voor 1970 gebouwd is. Na die datum zijn de meeste woningen gebouwd op betonnen paalfunderingen.

In diverse wijken te Haarlem is al behoorlijk onderzoek en funderingherstel uitgevoerd (in de periode tot 2006) ; echter bekend is dat destijds niet alle woningen met funderingsproblemen zijn aangepakt. Bovendien kan schade pas na die tijd zich manifesteren. Gegevens van wat en hoe destijds is onderzocht en hersteld is niet meer direct beschikbaar. Er zijn wel globale lijsten beschikbaar. Getracht kan worden om ook in de archieven van het voormalige VROM ministerie informatie te achterhalen.

Wanneer blijkt uit initiatieven vanuit particuliere eigenaren in bepaalde gebieden, dat in het betreffende gebied meer info vereist is, wordt voorgesteld om gericht bouwarchieven op te zoeken.

Resultaten

De bij scenario Onderzoek Rozenprieel (paragraaf 6) weergegeven resultaten gelden bij dit scenario niet alleen voor het Rozenprieel, maar ook voor andere gebieden/bouwblokken te Haarlem. Doordat als voorwaarde geldt dat er subsidie wordt verstrekt wanneer de resultaten daarna openbaar worden, ontstaat er een beter inzicht in de funderingskwaliteit in de wijk en eventuele risico's van openbare werken door de gemeente of eventuele bouwactiviteiten van derden.

Op deze wijze ontstaat er inzicht in de omvang en aard van mogelijke vervolg acties.

Voor verdere toelichting op het F3O onderzoek wordt verwezen naar het gestelde bij paragraaf 6.

Risico's en beheersaspecten

Er kan een redelijke schatting gemaakt worden voor een budget voor subsidie en uitvoeringskosten in 2018 ten behoeve van het Rozenprieel. Er is nu veel vraag om duidelijkheid en onderzoek. Het risico is dat er wellicht meer aanvragen komen dan subsidie beschikbaar is.

Het budget geeft dan ook een plafondbedrag van € 75.000 ten gunste van aanvragen uit Rozenprieel. Dit is gebaseerd op een toename van behoefte van 50% t.o.v. 2017 voor het

Rozenprieel en op het uitgangspunt dat er met dit budget (afhankelijk van grootte) ca 7 tot 10 bouwblokken kunnen worden bediend.

Buiten het Rozenprieel is de situatie minder duidelijk : er zijn in 2017 een tweetal vragen om advies en bijdragen binnengekomen. Daarom wordt er een extra bedrag van € 25.000 toegevoegd als voorzichtige raming voor subsidies buiten het Rozenprieel , elders in Haarlem. Op deze wijze is er een budget benodigd van € 100.000.

Gedurende 2018 zal de voortgang gemonitord worden.

Door stimuleren van onderzoek worden er ook verwachtingen gewekt: wat doet de gemeente, wanneer blijkt dat er diverse panden op korte termijn funderingsherstel behoeven? En gaat de gemeente dan eigenaren op een of andere manier helpen?

Ook hier zal goede voorlichting uitkomst kunnen bieden, maar slechts ten dele: de oplossing, zeker financieel, voor een geconstateerde funderingsproblematiek ligt bij de eigenaar.

Ook kan de verwachting worden gewekt dat er eventueel handhavend wordt opgetreden (aanschrijving) in geval van urgente problemen aan de funderingen. En bij onveilige situaties is dat ook aan de orde. Bij handhaving dient er wel een goede motivatie aanwezig te zijn : in de praktijk blijkt een onderzoek volgens F3O richtlijnen daartoe een goede basis te zijn.

Samengevat: een communicatieplan is vereist.

Randvoorwaarden /organisatorische aspecten

Belangrijk in dit kader is:

- Het stimuleren en begeleiden van funderingsonderzoek. Hiervoor een budget van € 100.000 beschikbaar stellen in 2018 voor te verstrekken subsidies. Dit bedrag is hoger dan het budget voor 2017 voor alleen het Rozenprieel, aangezien de verwachting is dat er meer aanvragen gaan komen door de verrichte en lopende voorlichting en communicatie in de wijk en geheel Haarlem.
- Het uitvoeren van het onderzoek bouwarchieven en oude dossiers in het Rozenprieel en gericht kleinschalig onderzoek buiten het Rozenprieel (ca. 60 uur ambtelijke capaciteit)..
- Het verzamelen en integreren van de verzamelde gegevens.
- Het toegankelijk maken van de verzamelde gegevens in een funderingskaart/viewer voor het Rozenprieel; in 2018 bezien of en hoe dit gerealiseerd kan worden via bestaande GIS systemen bij de gemeente. Voor een viewer Rozenprieel ramen we voorsnog een benodigde inzet van 40 uur. Een viewer voor geheel Haarlem: hiervoor wordt medio/eind 2018, mede op basis van ervaringen met viewer rozenprieel en resultaten van (archief)onderzoek, een voorstel gemaakt. Deze viewer is via o.m. een website openbaar toegankelijk en geeft bewoners, maar ook professionals waaronder makelaars, banken enz. een goed inzicht in de mogelijke risico's en aandachtsgebieden met betrekking tot de fundering situatie
- Het communiceren over e.e.a.; door middel van bijeenkomsten, voorlichtingsmateriaal, websitepagina's enz.

In 2017 is er een projectleider aangesteld en is aanvullend capaciteit ingezet voor projectondersteuning. Voorgesteld wordt dat in 2018 de capaciteit hiervoor wordt uitgebreid:

- Wij schatten in dat voor projectleiding in 2018 ca. 22 uur per week (0.6fte) vereist is.

- Daarnaast wordt voorgesteld om een projectondersteuner in te schakelen voor ca 12 uur per week (0,3 fte
- Het bureau subsidiezaken heeft aangegeven dat benodigde capaciteit voor afwikkeling van subsidies voor onderzoek binnen de lopende organisatie opgevangen kan worden.
- Voor de inhoudelijke beoordeling van aanvragen van subsidie en het beoordelen van de rapporten/resultaten is externe expertise benodigd. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen.
- De in 2017 ingestelde projectmedewerkster voor afstemming overleg Ymere en eigenaren, welke werkt vanuit het projectbureau, wordt voortgezet.
- De communicatie dient opgezet te worden volgens een begin 2018 vast te stellen communicatieplan. Te denken valt aan informatieverschaffing door middel van website, nieuwsbrieven, ed. Hiertoe is een inzet van ca 5 uur op weekbasis nodig.
- Het ingestelde digitale loket funderingen@haarlem.nl wordt voortgezet. Hierbij is externe inhoudelijke/technische expertise vereist. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen. Hiervoor worden 50 externe uren geraamd.

Financiën

De totale kosten voor dit scenario worden geschat op ca. €280.000,-

Samenvattend wat is nodig:

1. College van B en W besluiten verordening aangepast voort te zetten (voor 2018) met toewijzing van een benodigd budget van € 100.000 (€ 75.000 t.b.v. Rozenprieel en € 25.000 voor de rest van Haarlem).
2. Benodigde ambtelijke interne capaciteit vastleggen en indien niet beschikbaar extern inhuren.
3. Inhuren externe capaciteit voor beoordeling subsidieverzoeken, onderzoeksrapporten en technische ondersteuning van digitaal loket; : met KCAF afspraken maken over inzet 2018 e.v.

8. Scenario FDF Rozenprieel

Dit scenario is aanvullend op scenario Onderzoek Rozenprieel. (paragraaf 6)

In dit scenario wordt voortgebouwd op het in 2017 ingezet beleid. In de wijk Rozenprieel blijft de mogelijkheid van subsidie voor funderingsonderzoek bestaan. Het voorstel bij dit scenario is om de huidige regeling, net als bij scenario 6, te verlengen tot en met 2018.

Daarnaast wordt voorgesteld om als gemeente aan te sluiten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF), waardoor er mogelijkheden komen voor eigenaren/gedupeerden om leningen te verkrijgen voor funderingsherstel. Prioriteit ligt daarbij bij de woningen waarvan zeker is dat deze funderingsproblemen hebben (Code Rood) , namelijk woningen waarvan funderingsproblemen zijn vastgesteld vanuit het onderzoek dat Ymere heeft doen uitvoeren of waar een eigenaar/c.q. bouwblokeigenaren zelf onderzoek heeft laten uitvoeren waaruit blijkt dat er een urgent funderingsprobleem is.

FDF

Door deelname aan het FDF stelt de gemeente eigenaren in staat om, onder voorwaarden, een financiering voor funderingsherstel af te sluiten bij het FDF. Dit fonds is sinds oktober 2017 van kracht en is een initiatief van KCAF, Ministerie van BZK/Wonen, NVB (Nederlandse vereniging van banken), NVV (Nederlandse vereniging van verzekeringsmaatschappijen), NHG/Waarborgfonds EW, enkele grote gemeentes.

Het fonds speelt een rol bij het financieren van benodigd herstel voor eigenaren die niet via de normale (bank/hypotheek verstrekker) hun financiering kunnen regelen.

Dit kan komen doordat de waarde van het onderpand te laag is ten opzichte van de hypotheeklast of dat het inkomen onvoldoende is om extra financiering aan te gaan. Het fonds kan deze eigenaren helpen om toch financiering te krijgen zodat het funderingsherstel niet stagneert. Met name in een bouwblok kan het niet verkrijgen van financiering voor totale stagnatie zorgen.

Het fonds is bovendien alleen bedoeld voor eigenaren waarvan de woning urgent herstel nodig heeft. Het FDF kan gezien worden als een noodoplossing. Een middel om ernstige problemen te voorkomen en is in die zin dus wezenlijk anders dan de vroegere FUCA regeling waarbij er ook sprake was van subsidie voor het herstel.

In bijlage 3 vindt u nadere informatie met betrekking tot dit fonds.

Op [www.funderingsherstelfonds .nl](http://www.funderingsherstelfonds.nl) vindt men een uitgebreide toelichting met betrekking tot dit fonds.

Het FDF kent twee producten: een “gewone” lening en een zogenaamde “maatwerk” lening. In het laatste geval worden aan eigenaren die geen normale lening kunnen verkrijgen (onder bepaalde voorwaarden) toch leningen verstrekt; de risico's van die leningen worden dan niet meer , zoals in het verleden, alleen door de gemeente afgekocht, maar bij LTV -probleem (waarde problemen van onderpand) door de betreffende 1^e hypotheekbank. De gemeente koopt alleen het risico van het eventuele LTV-probleem (inkomen) af. LTV staat voor loan to income en houdt in : het inkomen van de eigenaar dat besteed kan worden voor een hypotheek verplichting.

Bloksgewijs herstel blijft mogelijk omdat voor alle eigenaren een financiering oplossing kan worden

gevonden. Zo wordt stagnatie voorkomen wanneer 1 eigenaar geen financiering krijgt. Het zorgt voor meer cohesie in het blok omdat iedereen mee kan doen met herstel.

De gemeente dient een samenwerkingsovereenkomst met het FDF af te sluiten en men moet rekening houden dat bij een deel van de leningen (maatwerkleningen) gemeente een risicobedrag dient te storten bij het fonds. Maximaal kan de vereiste gemeentelijke bijdrage oplopen tot € 25.000 per woning. Gemiddeld is deze bijdrage geschat op € 15.000 per woning. Het gaat hier nadrukkelijk om een bijdrage vanuit de gemeente en niet om leningen.

Uit onderzoek bij het FDF blijkt dat ca 25% - 40% van eigenaren voor een maatwerklening in aanmerking komen. Daarnaast kan de gemeente jaarlijks een plafondbedrag voor Lti bijdragen vaststellen per lening en een plafond voor het totaal per jaar.

Verder in deze paragraaf, bij *resultaat* wordt nader ingegaan op de berekening van de benodigde bijdrage.

Voorwaarden FDF

Naast de voorwaarde van een gemeentelijke bijdrage bij LTi problemen (zie hiervoor) zijn de volgende voorwaarden vanuit het FDF te benoemen :

- Wanneer minimaal één huishouden uit het bouwblok recht heeft op een Funderingslening uit het fonds, mag iedereen uit dat bouwblok een lening aanvragen. Uitgesloten zijn mensen die nu al te diep in de financiële problemen zitten (veel te laag inkomen in relatie tot huidige schulden). Deze overige leningen vragen geen bijdrage van de gemeente Haarlem.
- De aanpak dient bouwbloksgewijs te geschieden.
- Bouwbegeleiding is verplicht, door gecertificeerde bouwbegeleiders. De kosten daarvan mogen in de lening van de eigenaren worden opgenomen.
- Procesbegeleiding is facultatief.
- Diverse richtlijnen zijn van toepassing; zie o.m. www.funderingsherstelfonds.nl; te denken valt aan het Investeringsreglement, Richtlijn technische toetsing, Draaiboek procesbegeleiding, de Erkenningsregeling voor bureaus en bedrijven, ed.
- De Funderingslening is een hypotheek met annuïtaire aflossing en een looptijd van 30 jaar. De lening kan op ieder moment boetevrij worden afgelost. De restschuld moet worden afgelost bij verkoop van de woning. De Funderingslening bedraagt minimaal € 2.500,-. De Funderingslening kan alleen gebruikt worden voor noodzakelijk herstel van de fundering als er schade is aan de fundering in een mate die door de deelnemende gemeente als urgent aangemerkt wordt.

Communicatie

De communicatie richting de wijk wordt vastgelegd in een *communicatieplan* in samenwerking met Ymere, de opgerichte bewonersorganisatie en de wijkraad. Te denken valt aan een periodieke nieuwsbrief en een aparte website (pagina's). En het houden van informatiebijeenkomsten op wijkniveau c.q. op bouwblokniveau. Dit vergt extra inzet van de gemeente.

Procesbegeleiding- bouw bureau

Speciale aandacht vergt de *procesbegeleiding* bij bouwblokken , welke funderingsherstel

behoeven. In het verleden waren hiertoe in de Haarlemse aanpak tot 2006 diverse bouw bureaus actief.

Procesbegeleiding is in veel gevallen een belangrijke voorwaarde om tot resultaat c.q. aanpak van funderingsherstel te komen bij een bouwblok. Bij een enkele eigenaar speelt al het probleem van kennislacunes met betrekking tot wijze van onderzoek, herstelmethodes, de kosten kant, het selecteren van een aannemer, het regelen van de financiering. Bij een bouwblok met meerdere eigenaren speelt er nog meer : eigenaren moeten onderling meningen, wensen en mogelijkheden afstemmen. Dit vereist onderling vertrouwen om zaken als kostenverdeling , besluitvorming, planning ed goed te regelen. Uit ervaringen in het verleden te Haarlem en recent elders in het land blijkt dat urgent funderingsherstel dan ook moeizaam van de grond komt. De inzet van procesbegeleiding is dan ook een geschikt middel. Dit heeft ook nog andere voordelen: door de inzet van ervaren krachten is het resultaat vaak ook een sobere en doelmatige planoplossing, welke vaak goedkoper uitvalt met geen of weinig risico op meerwerk later.

De inzet van procesbegeleiding kan op verschillende manieren.

De gemeente Zaanstad biedt deze steun ambtelijk aan. In Schiedam is er een servicebureau opgericht, dat naast funderingsherstel ook particuliere woningverbetering, energiebesparing, langer thuis wonen als aandachtsgebieden heeft. De bezetting van dit bureau is half ambtelijk, half extern ingehuurd.

Beide gemeentes nemen de kosten van een en ander voor hun rekening.

In Rotterdam neemt de gemeente het voortouw door het inhuren van KCAF en externe partijen voor het opstarten van onderzoek in risicogebieden. Voor het inschakelen van procesbegeleiders bij urgente herstelblokken : dit dienen eigenaren zelf te regelen, op basis van de lijst van de erkenningsregeling KCAF. De kosten zijn in dat laatste geval voor de eigenaren en mogen voor een maximaal bedrag ad € 500 meegenomen worden in de latere leningsaanvraag bij het FDF.

In de praktijk zien we nu te Rotterdam , dat bouwblokken de procesbegeleiding dan gaan koppelen aan de vereiste bouwbegeleiding. Voor de ze laatste activiteit mogen de werkelijke kosten ook mee geleend worden.

In Gouda , welke nu ook aan het FDF gaat meedoen , tenslotte: daar wordt de procesbegeleiding bij de eerste 2 projecten/pilots voor rekening van de gemeente verzorgd door een combinatie van ambtelijke (technische) inzet en inzet KCAF.

We zien dus we dat de betrokken gemeenten elders, welke deelnemen aan het FDF, allen een actieve, stimulerende rol vervullen door procesbegeleiders actief in te schakelen door /voor de eigenaren in een bouwblok.

Gezien de onrust, de verscheidenheid van bouwblokken en bewoners in het Rozenprieel, is in dit scenario Rozenprieel FDF, de procesbegeleiding een belangrijk onderdeel van de maatregelen. Het voorstel is dat de gemeente dit actief stimuleert door het aanbieden van procesbegeleiding en hiervoor een budget vaststelt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de eigenaren die onderdeel zijn van een van de door Ymere aan te pakken bouwblokken en de bouwblokken die geheel particulier bezit zijn.

Verderop, bij randvoorwaarden en organisatorische aspecten wordt een raming weergegeven van de benodigde inzet voor De kosten van de vereiste bouwbegeleiding dient door de eigenaar zelf betaald te worden en bij een FDF lening mee genomen te worden in de leningsaanvraag.

Gedacht wordt om deze procesbegeleiding uit te voeren vanuit een lokaal in de wijk gelegen servicepunt c.q. bouw bureau.

Bij KCAF is, op verzoek van het FDF een erkenningsregeling ondergebracht voor (proces)begeleiders. Voor procesbegeleiding is ook een door KCAF opgesteld Draaiboek ter beschikking.

Aanvullende maatregelen

- Plannen voor funderingsherstel behoeven een *omgevingsvergunning*. Dit vergt extra kennis binnen de gemeente/omgevingsdienst; kosten die dit met zich mee brengt worden in principe ondervangen door de opbrengst uit de legeskosten voor de omgevingsvergunning.
- Daarnaast vereist het FDF een *toetsing van kwaliteit en kosten* (conform de Richtlijn technische toetsing), sober en doelmatig is het uitgangspunt. Deze toetsing kan ondergebracht worden bij gemeente/omgevingsdienst of extern ingehuurd worden. Ook kan bezien worden of dit gecombineerd kan worden met de toetsing van de omgevingsvergunning. Dit brengt wel extra inspanningen met zich mee van ca. 40 uur.
- Het FDF zal in samenwerking met KCAF in 2018 zorg dragen voor bijscholing van en het uitwisselen van ervaringen door betrokken medewerkers van de diverse gemeentes, met betrekking tot genoemde werkzaamheden. De eventueel hiermee gepaard gaande kosten worden in principe uit lopende begroting bestreden.

Resultaat

Onderzoek

Doordat als voorwaarde geldt dat er subsidie voor onderzoek wordt verstrekt wanneer de resultaten daarna openbaar worden, ontstaat er een beter inzicht in de funderingskwaliteit in de wijk en eventuele risico's van openbare werken door de gemeente of eventuele bouwactiviteiten van derden.

Voor nadere informatie over het funderingsonderzoek wordt verwezen naar het gestelde onder scenario Onderzoek Rozenprieel. (paragraaf 6).

Allereerst wordt in dit scenario FDF Rozenprieel uitgegaan van maximaal 35 particuliere woningen in het Ymere project die herstel behoeven. Dit zijn de woningen die grenzen aan het bezit van Ymere waar Ymere funderingsherstel gaat uitvoeren. Uitgangspunt is ook dat van deze 35 woningen er 17 worden aangepakt in 2018 en 18 woningen in 2019. Dit is een aanname, aangezien de planning van de Ymere blokken nog niet bekend is.

Uitgaande van de landelijke ervaring dat ca. 1/3 van eigenaren een maatwerklening via het fonds nodig hebben, kan ingeschat worden dat hiervan ca. 12 eigenaren een LTi bijdrage behoeven. Bij uitvoering van funderingsherstel verdeeld over 2 jaar (2018 en 2019) spreken we dan over 6 eigenaren per jaar welke een maatwerklening nodig hebben. Dit betekent, met een gemiddelde bijdrage ad € 15.000 per eigenaar, een benodigd budget van € 90.000 voor deze groep eigenaren. Naast de inzet van Lti bijdrage bij de aanpak van de Ymere bouwblokken verwachten we bij andere geheel particuliere blokken in 2018 ook een behoefte aan Lti bijdrage. Een globale aanname is dat in 2018 10 woningen gaan herstellen, waarvan 1/3 een maatwerklening behoeft. Dit houdt in ca 3

woningen met een maatwerklening. Met een gemiddelde bijdrage voor de gemeente van € 15.000 per eigenaar betekent dit een bedrag van € 45.000.

De totale bijdrage vanuit de gemeente voor storting in het FDF voor afdekking risico's voor LT*i*, bedraagt dan in 2018 een bedrag van € 135.000.

Vanaf 2019 verwachten we een toename van particuliere woningen gelegen in geheel particuliere bouwblokken, die herstel behoeven (aangezien onderzoeken in 2018 plaats vinden waar mogelijk herstel uit naar voren komt)) : een eerste inschatting bedraagt 20 woningen die herstel behoeven in 2019 (met voor 7 woningen een verwachte LT*i* bijdrage). Voor 2020 en 2021 gaan we vooralsnog uit van een jaarlijkse aanpak van 30 woningen. Dit is echter een grove benadering, aangezien we nu nog weinig weten en eerst in de tussentijd meer onderzoeksresultaten bekend zullen worden. In hoeverre deze aannames in de praktijk zullen kloppen en in hoeverre er na 2021 nog meer particuliere woningen funderingsherstel behoeven in het Rozenprieel zal afhangen van de resultaten van de nog uit te voeren onderzoeken.

Vooralsnog gaan we uit van de genoemde aantallen : dit zijn ook aantallen die hanteerbaar geacht worden voor de in te schakelen bureaus en bedrijven. Een herijking , zo wordt voorgesteld, kan medio/eind 2018 plaats vinden.

Schema Aantallen te herstellen woningen en LT*i* behoefte Rozenprieel

Jaar	Aantal te herstellen particuliere woningen	Aantal LT <i>i</i> bijdragen	Kosten LT <i>i</i> bijdragen
2018	17 + 10 = 27	6+3= 9	€ 135.000
2019	18 + 20 = 38	6+6=12	€ 180.000
2020	30	10	€ 150.000 + p.m.
2021	30	10	€ 150.000 + p.m.
2022	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

Belangrijk uitgangspunt hierbij is (al eerder aangegeven)dat voor het Rozenprieel de aanpak van de 35 woningen in bouweenheden van Ymere over twee jaar worden verspreid.

Daarbij wordt voorgesteld om vast te leggen dat eventuele restgelden van het budget doorgeschoven kunnen worden naar een later jaar. Dit omdat deelname aan het fonds in de gemeenteraad besloten dient te worden en parallel daaraan gesprekken en afspraken met de beheerder van het FDF (de SVn) gevoerd dienen te worden. Te verwachten is dat vanaf medio 2018 leningen (na instemming door raad) bij FDF ingediend kunnen worden.

Risico's en Beheersaspecten

De risico's en beheersaspecten met betrekking tot subsidiering onderzoek zijn al in scenario Onderzoek Rozenprieel beschreven.

Deelname aan het FDF kan betekenen dat, bij veel eigenaren met financiële problemen, de kosten voor de gemeente (te) hoog worden. Dit door de verplichte bijdrage bij leningen met een inkomensprobleem. Dit kan ondervangen worden door jaarlijks een plafond voor deze bijdragen vast te stellen. Voorgesteld wordt om voor 2018 een plafond van € 135.000 te hanteren voor het totaal van de bijdragen. En een maximaal bedrag van € 15.000 per lening.

We verwachten dat genoemd budget vooralsnog voldoende zal zijn. Als we genoemde getallen vergelijken met die van de eerste twee fondsgemeentes dan is het volgende op te merken :

In Rotterdam is bekend dat er nu sprake is van risicofunderingen bij ca 3.00 tot 5.000 particuliere woningen; wellicht is dit veel meer , maar bij deze woningen wordt nu actief actie ondernomen op wijkniveau om tot onderzoek en eventueel herstel te komen. Dit op basis van satellietmetingen /verzakkingen en op initiatief vanuit bepaalde wijken. Daarbij is nu voor 2017 een budget van 300.000 voor subsidie onderzoek ingezet en is de raming dat er het eerste jaar (2018) ca 50 woningen worden hersteld, waarvan een deel met FDF leningen wordt gefinancierd en waarbij de gemeente het risico LTI afdekt.

De opgaaf te Zaanstad is eveneens groot : van de 8.000 particuliere woningen met een funderingsprobleem dienen er ca. 2.700 de eerstkomende 10 jaar aangepakt te worden. Het eerste jaar /jaren heeft men een bedrag van € 500.000 ter beschikking voor de financiële risico's van bijdragen aan FDF voor LTI.

Daarbij komt dat, om de gewenste productie te halen, er een tekort is geconstateerd aan voldoende capaciteit in de markt voor onderzoek, procesbegeleiding en uitvoering van herstel.

Dit overziend zijn de nu gehanteerde cijfers, mede gezien de nog als beperkt ingeschatte opgaaf voor Haarlem, realistisch te noemen. Ook al is een deel van de mogelijke omvang nog onzeker. Vandaar ook het voorstel om medio/eind 2018 het voorgestelde beleid te monitoren.

Het kan ook nog zijn dat het moeite zal kosten om gereserveerde budgetten te besteden /uit te geven. Dit gezien het feit dat de problematiek nog vers is, en eigenaren wel ongerust zijn, maar ook voorzichtig zijn om gelijk funderingsonderzoek te doen uitvoeren. Dit is ook de ervaring in de genoemde gemeentes: het kost toch moeite om de eigenaren aan de slag te doen gaan met onderzoek. Veelal wacht men onderzoeksresultaten elders in de buurt af.

Randvoorwaarden /organisatorische aspecten

Belangrijk in dit kader is:

- Het stimuleren en begeleiden van funderingsonderzoek in het Rozenprieel. Hiervoor een budget van € 75.000 beschikbaar stellen in 2018 voor te verstrekken subsidies. Dit bedrag is 50% hoger dan het budget voor 2017, aangezien de verwachting is dat er meer aanvragen gaan komen door de verrichte en lopende voorlichting en communicatie in de wijk.
- Het uitvoeren van het onderzoek bouwarchieven en oude dossiers.
- Het verzamelen en integreren van de verzamelde gegevens; dit behoort tot de taak van de in te zetten ambtelijke projectleider en ondersteuner.
- Het toegankelijk maken van de verzamelde gegevens in een funderingskaart/viewer; in 2018 bezien of en hoe dit gerealiseerd kan worden via bestaande GIS systemen bij de gemeente
- Voor de vereiste communicatie (op basis van op te stellen communicatieplan, inclusief kosten voor bijeenkomsten, voorlichtingsmateriaal, websitepagina's enz.) ambtelijke capaciteit te reserveren.

In 2017 is er een projectleider aangesteld en is aanvullend capaciteit ingezet voor projectondersteuning. Voorgesteld wordt dat in 2018 de capaciteit hiervoor wordt uitgebreid:

- Wij schatten in dat in 2018 een uitbreiding naar 0.67 fte) voor projectleiding vereist is.
- Voor projectondersteuning moet rekening gehouden worden met ca. 0,5 fte.

- Het bureau subsidiezaken heeft aangegeven dat benodigde capaciteit voor afwikkeling van subsidies voor onderzoek binnen de lopende organisatie opgevangen kan worden.
- Voor de inhoudelijke beoordeling van aanvragen van subsidie en het beoordelen van de rapporten/resultaten is externe expertise benodigd. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen.
- De in 2017 ingestelde projectmedewerkster voor afstemming overleg Ymere en eigenaren, welke werkt vanuit het projectbureau, wordt voortgezet voor 16 u per week.
- De communicatie dient opgezet te worden volgens een begin 2018 vast te stellen communicatieplan. Te denken valt aan informatieverschaffing door middel van website, nieuwsbrieven, ed. Hiertoe is een inzet van ca 8 uur op weekbasis nodig.
- Het ingestelde digitale loket funderingen@haarlem.nl wordt voortgezet. Hierbij is externe inhoudelijke/technische expertise vereist. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen. Hiervoor worden 50 externe uren geraamd.
- Het deelnemen aan het FDF. Dit vereist een budget van € 135.000 in 2018 voor bijdragen LTi.
- Het toetsen van herstelplannen volgens normen FDF: dit vergt een inzet van ca 50 uur.

Het verzorgen van procesbegeleiding bij herstelprojecten van particuliere bewoners; hiervoor een bedrag van gemiddeld € 1.500 per woning/eigenaar te rekenen, voor advies en ondersteuning, controle kostenramingen ed. Uitgangspunt is dat de 35 betrokken eigenaren in het Ymere deel hier in 2018 gebruik van maken en de overige particuliere eigenaren die geprognostiseerd zijn voor bijdragen leningen in 2018 en 2019.

Financiën

De totale kosten van dit scenario worden geschat op ca. € 500.000,-

Samenvattend wat is nodig:

1. College van B en W besluiten verordening aangepast voort te zetten (voor 2018) met toewijzing benodigd budget van € 75.000.
2. College van B en W stelt Raad voor om deel te nemen aan het FDF en de daartoe benodigde voor 2018 middelen te reserveren en dekking te zoeken voor de geraamde bijdragen voor LTi ad € 135.000
3. Inhuren externe capaciteit voor beoordeling subsidieverzoeken, onderzoeksrapporten en technische ondersteuning van digitaal loket; : met KCAF afspraken maken over inzet 2018 e.v.
4. Inhuren van benodigde overige externe capaciteit en hiervoor gelden ter beschikking stellen.
5. Benodigde ambtelijke interne capaciteit vastleggen en indien niet beschikbaar extern inhuren.

9. Scenario FDF gehele gemeente

In dit scenario wordt iedereen in Haarlem, die geconfronteerd wordt met funderingsproblemen, in principe geholpen. Dit betekent dat de faciliteiten van onderzoeksubsidie, loket en FDF voor iedereen in Haarlem toegankelijk zijn, binnen randvoorwaarden zoals bij de betreffende scenario's vermeld zijn.

Op dit moment is de situatie in het Rozenprieel actueel en urgent en daar zal in eerste instantie het accent op liggen. In 2018 wordt getracht door middel van algemeen archief- en gericht bouwarchiefonderzoek meer zicht te krijgen op risicogebieden elders in de gemeente. Ook is subsidie voor f3O onderzoek beschikbaar buiten het Rozenprieel.

Bij de actuele situatie (zie hiervoor) is al ingegaan op de subsidiering van funderingsonderzoek. Het voorstel is om de huidige regeling te verlengen tot en met 2018.

Zie voor verdere toelichting over onderzoek het gestelde in paragraaf 6.

FDF

Belangrijk aanvullend beleid is dat de gemeente eigenaren in staat stelt om een financiering voor funderingsherstel af te sluiten bij het Fonds Duurzaam Funderingherstel (afgekort FDF).

Zie voor toelichting over het FDF het gestelde in paragraaf 8, onder FDF.

Aanvragen vanuit eigenaren voor leningen vanuit het FDF kunnen bij dit scenario uit geheel Haarlem komen. In het Rozenprieel wordt hier actief op ingezet bij de bouwblokken waar zich problemen voor (dreigen te) doen. In de rest van Haarlem wordt hier geen extra aandacht aan besteed (passief beleid).

Communicatie

De communicatie richting de wijk wordt vastgelegd in een *communicatieplan* in samenwerking met Ymere, de opgerichte bewonersorganisatie en de wijkraad. Te denken valt aan een periodieke nieuwsbrief en een aparte website (pagina's). En het houden van informatiebijeenkomsten op wijkniveau c.q. op bouwblokniveau.

Procesbegeleiding- bouw bureau

Speciale aandacht vergt de *procesbegeleiding* bij bouwblokken , welke funderingsherstel behoeven.

Kortheidshalve verwijzen we ook hier naar de toelichting rond procesbegeleiding in paragraaf 8.

Aanvullende zijn ook hier de volgende maatregelen van kracht:

- a. Plannen voor funderingsherstel behoeven een *omgevingsvergunning*. Dit vergt extra kennis binnen de gemeente/omgevingsdienst; kosten die dit met zich mee brengt worden in principe ondervangen door de opbrengst uit de legeskosten voor de omgevingsvergunning.
- b. Daarnaast vereist het FDF een *toetsing van kwaliteit en kosten* (conform de Richtlijn technische toetsing) , sober en doelmatig is het uitgangspunt. Deze toetsing kan onder gebracht worden bij gemeente/omgevingsdienst of extern ingehuurd worden. Ook kan bezien worden of dit gecombineerd kan worden met de toetsing van de omgevingsvergunning.

- c. Het FDF zal in samenwerking met KCAF in 2018 zorg dragen voor bijscholing van en het uitwisselen van ervaringen door betrokken medewerkers van de diverse gemeentes , met betrekking tot genoemde werkzaamheden.

Resultaat

Onderzoek

Doordat als voorwaarde geldt dat er subsidie voor onderzoek wordt verstrekt ontstaat er inzicht in de aard en omvang in het Rozenprieel en in diverse plaatsen te Haarlem en eventuele risico's van openbare werken door de gemeente of eventuele bouwactiviteiten van derden.

Schema Aantallen te herstellen woningen en LTi behoefte geheel Haarlem

Jaar	Aantal te herstellen particuliere woningen	Aantal LTi bijdragen Rozenprieel	Aantal Lti overig Haarlem	Kosten LTi bijdragen
2018	17 + 10 = 27	6+3= 9	<i>p.m.</i>	€ 135.000
2019	18 + 20 = 38	6+6= 12	3	€ 225.000
2020	30 + 10	10	3	€ 195.000 + p.m.
2021	30 + 10	10	3	€ 195.000 + p.m.
2022	n.t.b.	n.t.b.	<i>n.t.b.</i>	n.t.b.

De genoemde aantallen overig Haarlem voor te herstellen panden en de benodigde LTi bijdrage zijn een grove indicatie. Deze worden eerst duidelijk wanneer onderzoeken zijn uitgevoerd. De verwachting is vooralsnog dat de omvang beperkt zal zijn in verhouding tot het Rozenprieel.

Risico's en Beheersmaatregelen

Hierbij verwijzen wij naar het gestelde onder paragraaf scenario 8.

Randvoorwaarden en organisatorische aspecten

Belangrijk in dit scenario is:

- Het stimuleren en begeleiden van funderingsonderzoek. Hiervoor een budget van € 100.000 beschikbaar stellen in 2018 voor te verstrekken subsidies. Dit bedrag is hoger dan het budget voor 2017 voor alleen het Rozenprieel, aangezien de verwachting is dat er meer aanvragen gaan komen door de verrichte en lopende voorlichting en communicatie in de wijk en geheel Haarlem.
- Het uitvoeren van het onderzoek bouwarchieven en oude dossiers. Hiervoor ca 60 uren ambtelijke inzet te reserveren.

- Het verzamelen en integreren van de verzamelde gegevens; dit behoort tot de taak van de in te zetten ambtelijke projectleider en ondersteuner.
- Het toegankelijk maken van de verzamelde gegevens in een funderingskaart/viewer; in 2018 bezien of en hoe dit gerealiseerd kan worden via bestaande GIS systemen bij de gemeente.
- In 2017 is er een projectleider aangesteld en is aanvullend capaciteit ingezet voor projectondersteuning. Voorgesteld wordt voor 2018:
 - Wij schatten in dat voor projectleiding in 2018 een uitbreiding naar 27 uur (0.75 fte) vereist is.
 - Voor projectondersteuning moet rekening gehouden worden met 0,5 fte.
- Het bureau subsidiezaken heeft aangegeven dat benodigde capaciteit voor afwikkeling van subsidies voor onderzoek binnen de lopende organisatie opgevangen kan worden.
- Voor de inhoudelijke beoordeling van aanvragen van subsidie en het beoordelen van de rapporten/resultaten is externe expertise benodigd.
- De in 2017 ingestelde projectmedewerkster voor afstemming overleg Ymere en eigenaren, welke werkt vanuit het projectbureau, wordt voortgezet voor 16 u per week.
- De communicatie dient opgezet te worden volgens een begin 2018 vast te stellen communicatieplan. Te denken valt aan informatieverschaffing door middel van website, nieuwsbrieven, ed. Hiertoe is een inzet van ca 8 uur op weekbasis nodig. Daarnaast budget te reserveren voor bijeenkomsten, voorlichtingsmateriaal, websitepagina's.
- Het ingestelde digitale loket funderingen@haarlem.nl wordt voortgezet. Hierbij is externe inhoudelijke/technische expertise vereist. Voorgesteld wordt om, evenals in 2017, KCAF hiervoor in te schakelen. Hiervoor worden 50 externe uren geraamd.
- Het deelnemen aan het FDF. Dit vereist een budget van € 135.000 in 2018 voor bijdragen LTi.
- Het toetsen van herstelplannen volgens normen FDF: dit vergt een inzet van ca 50 uur.

Het verzorgen van procesbegeleiding bij herstelprojecten van particuliere bewoners.

Bij particuliere eigenaren wordt , op basis van kengetal KCAF, uitgegaan van een bedrag van €1. 500 per woning/eigenaar.

Financiën

De totale kosten van dit scenario worden geschat op ca. €550.000,- .

Samenvattend wat is nodig:

1. College van B en W besluiten verordening aangepast voort te zetten (voor 2018) met toewijzing benodigd budget van € 100.000 (€ 75.000 voor Rozenprieel en voor de rest van Haarlem € 25.000)
2. College van B en W stelt Raad voor om deel te nemen aan het FDF en de daartoe benodigde voor 2018 middelen te reserveren en dekking te zoeken voor de geraamde bijdragen voor LTi ad € 135.000.
3. Inhuren externe capaciteit voor beoordeling subsidieverzoeken, onderzoeksrapporten en technische ondersteuning van digitaal loket; : met KCAF afspraken maken over inzet 2018 e.v.
4. Inhuren van benodigde overige externe capaciteit en hiervoor gelden ter beschikking stellen.
5. Benodigde ambtelijke interne capaciteit vastleggen en indien niet beschikbaar extern inhuren.

10. Advies

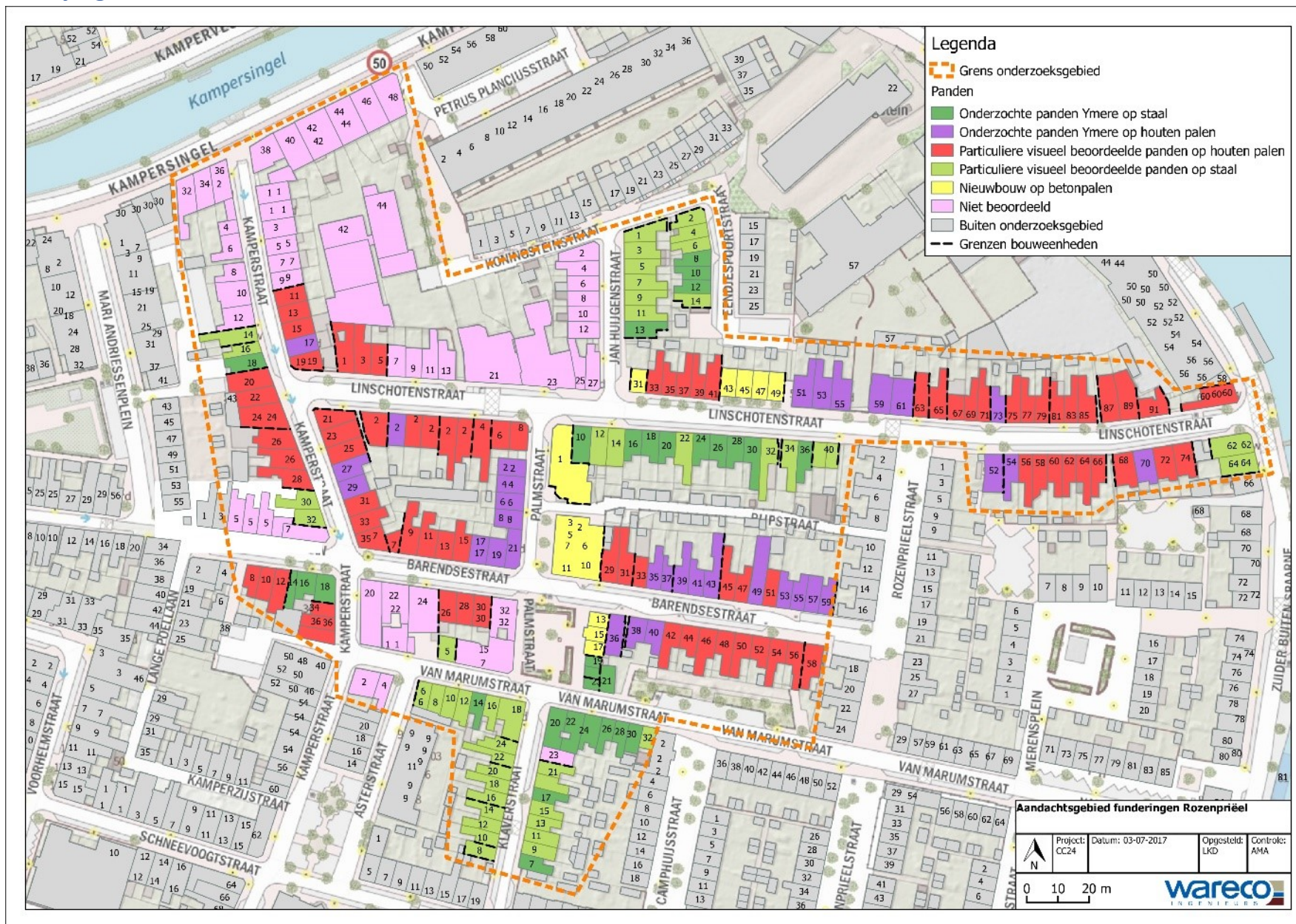
Het KCAF adviseert de gemeente Haarlem om in 2018 ervaring op te doen met **scenario Onderzoek geheel Haarlem** en **scenario FDF Rozenprieel**. De totale kosten van deze combinatie van scenario's worden voor 2018 geschat op ca. €525.000,- .

Op basis van de onderzoeken, aanpak en de ervaringen hiermee kan worden besloten of het FDF beschikbaar wordt gesteld voor andere gebieden in Haarlem.

Overwegingen :

1. De problematiek in het Rozenprieel is urgent en dient nader duidelijk te worden qua aard en omvang;
2. Gezien de slechte kwaliteit van de Ymere panden en aangrenzende panden in het Rozenprieel dient er een perspectief te zijn voor de betrokken gedupeerden : het FDF kan met name de financieringsproblemen van vele eigenaren in het Rozenprieel oplossen.
3. De problematiek buiten het Rozenprieel is onduidelijk: in verleden is al een behoorlijk aantal panden opgeknapt. Echter, gezien het feit dat vele houten palen in Haarlem van grenen zijn en de nu geconstateerde aantasting van grenen palen in het Rozenprieel , verdient dit aandacht door met name onderzoeken te stimuleren om meer inzicht hierin te krijgen en wellicht problemen te voorkomen.
4. Het FDF is net beschikbaar. Dat betekent dat er nog weinig ervaring is met de werkwijze, spelregels met dit fonds. Vandaar dat voorgesteld wordt om eerst ervaring op te doen in het Rozenprieel. Dat wil niet zeggen dat een probleem buiten Rozenprieel niet in aanmerking zou kunnen komen. Maar de actieve aanpak richt zich allereerst op het Rozenprieel.
5. De aanpak richting rest Haarlem is dan ook passief te benoemen.
6. Belangrijk element hierbij is de vereiste procesbegeleiding om herstelprojecten op te starten, eigenaren te begeleiden, om tot goede herstelplannen en financiering te komen. Het inrichten van een onafhankelijk bouw bureau (net als tijdens de aanpak tot 2006) is daartoe een goed middel.

Bijlage 1 – kaart Wareco



Bijlage 2 – kaart bouwarchief onderzoek



Bijlage 3 – Toelichting op Fonds Duurzaam Funderingsherstel



Hoe werkt het fonds?



Akties voorafgaand aan het aanvragen van financiering:

1. Funderingsonderzoek (wat is er aan de hand);
2. Aanvragen offertes aannemers en aannemersselectie (wat gaat het kosten)
3. Verklaring van alle eigenaren in het bouwblok dat zij meedoen met funderingsherstel, (dit is het moment waarop eenieder zijn/haar financiering gaat organiseren)

Aanvragen financiering:

1. Aanvraagset Funderingslening halen bij de gemeente (indien je van het fonds gebruik wil maken)
2. Versturen aanvraagset naar Fonds Duurzaam Funderingsherstel inclusief bijbehorende documenten en verklaring dat het gehele bouwblok meedoet

Uitbrengen offerte

1. Toetsen ingediende aanvraag, bij positieve toets: uitbrengen offerte funderingslening
2. Bij negatieve toets: check of aanvrager in aanmerking komt voor maatwerkproduct, zo ja aanvraagset maatwerklening versturen en na ontvangst en toetsing offerte maatwerklening uitbrengen, zo nee afwijzing

Verstrekken financiering en betalen facturen funderingsherstel

1. Na acceptatie offerte door klant en passeren bij notaris openen bouwdepot
2. Indien facturen funderingsherstel bij het fonds (vergezeld van verklaring gemeente dat werkzaamheden zijn uitgevoerd)

3

Waarom een Nationaal Fonds Duurzaam Funderingsherstel?



Omdat:

- Funderingsherstel nog een forse opgave is (7 gemeenten met een actieve funderingsherstelaanpak schatten in dat 35.000 woningen binnen 15 jaar moeten worden aangepakt);
- Duurzaam funderingsherstel toekomstbestendig is én vloerisolatie verplicht;
- Het Fonds het mogelijk maakt een maatwerkproduct aan te bieden voor eigenaar-bewoners die bij een bank niet terecht kunnen, waardoor zij toch funderingsherstel kunnen laten uitvoeren zonder dat dit leidt tot onacceptabele woonlasten;
- Het Nationale fonds de slagkracht bij gemeenten vergroot om eigenaar-bewoners te helpen met hun financiering (met aanmerkelijk minder kapitaalbeslag voor de gemeente dan bij een eigen lokale regeling)

2

Wat zijn de voorwaarden?



- Gemeente moet deelnemer zijn van het fonds
- Er moet sprake zijn van een **onomkeerbaar proces van verslechtering** van de fundering dan wel urgent binnen 5 jaar (oordeel gemeente)
- Schuld t.o.v. waarde woning (**LTV-ratio**) moet verbeteren na funderingsherstel
- Het **hele bouwblok doet mee** (afbakening bouwblok door gemeente)
- Er moet sprake zijn van **marktfalen**: tenminste één **eigenaar-bewoner** kan zonder het fonds niet voor financiering zorgen (vervolgens staat het fonds ook open voor andere **eigenaar-bewoners** binnen hetzelfde bouwblok)
- Voor elke lening geldt dat de **eerste hypotheekverstrekker** de voorwaarden van het fonds moet accepteren (convenant Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars)
- **Uitgesloten**: mensen die nu al te diep in de financiële problemen zitten (veel te laag inkomen in relatie tot huidige schulden)
- **Professionele bouwbegeleiding** is verplicht
- Te financieren kosten volgens 'Richtlijn Technische Toetsing'
 - Funderingsherstel plus funderingsgerelateerde casco schade
 - Afsluitkosten, notariskosten, borgtochtprovisie NHG, taxatiekosten, (financieel) advieskosten

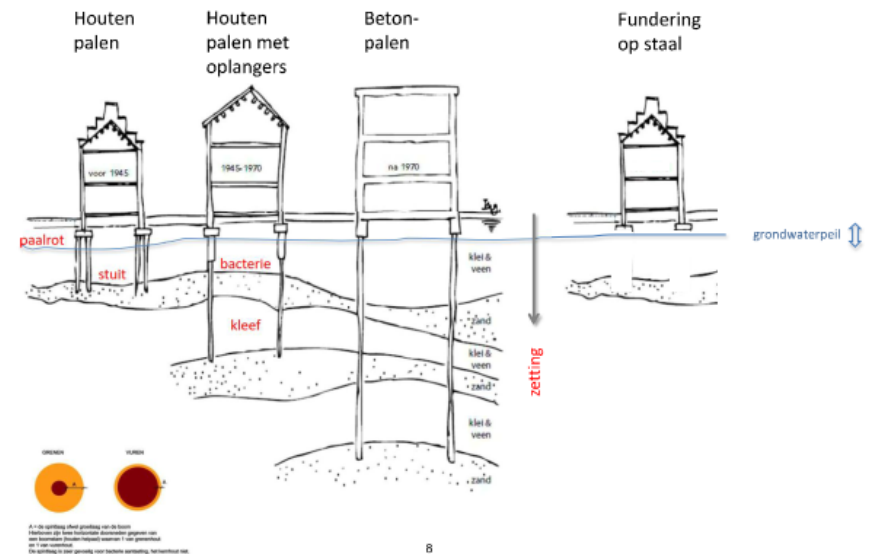
4

**FONDS DUURZAAM
FUNDERINGSHERSTEL**

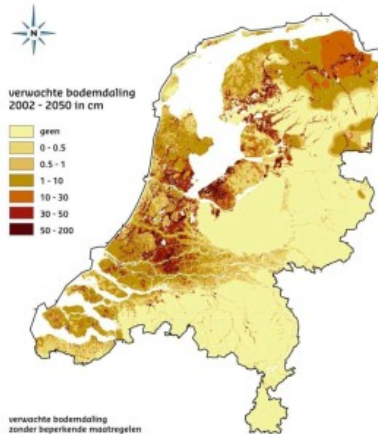
- ¹ Tijdens ontwikkelfase van het fonds vertegenwoordigd door **Nederlandse Vereniging van Banken** en **Verbond van Verzekeraars**



7

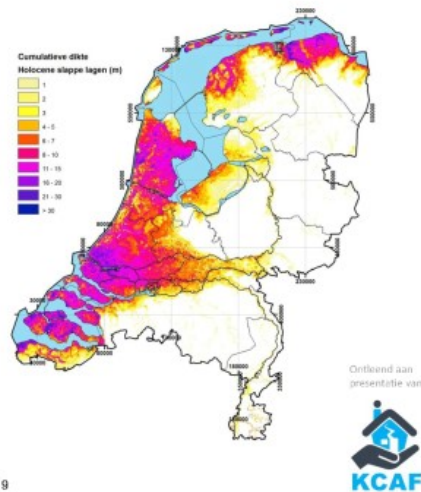

**FONDS DUURZAAM
FUNDERINGSHERSTEL**
**FONDS DUURZAAM
FUNDERINGSHERSTEL**

Risicogebieden ondergrond

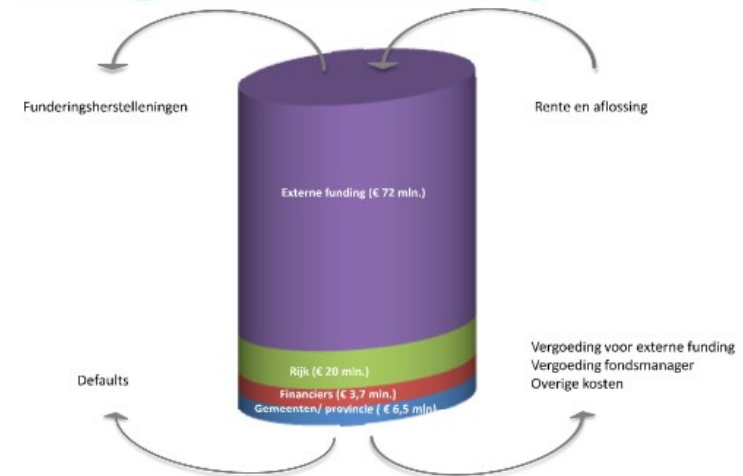


9

FONDS DUURZAAM FUNDERINGSHERSTEL



Funding: unieke samenwerking

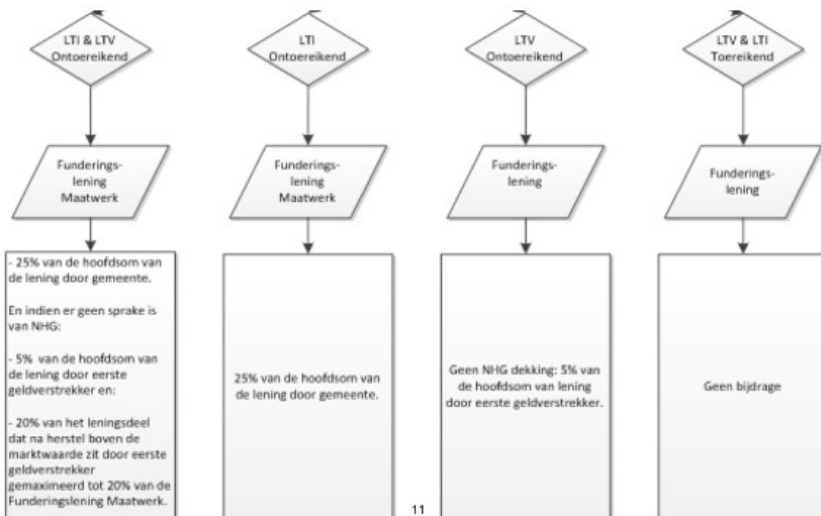


- Eigen vermogen: bijdrage door Rijk
- Voorziening te lage woningwaarde (LTV): bijdragen door 1^e hypotheekverstrekkers
- Voorziening te laag inkomen (LTI): bijdragen door gemeenten/provincie
- NHG-garantie: 50% van de te verstrekken leningen (aansluiting)
- Externe funding

10

Bijdragen vanuit gemeenten & provincie / 1^{ste} hypotheekverstrekker

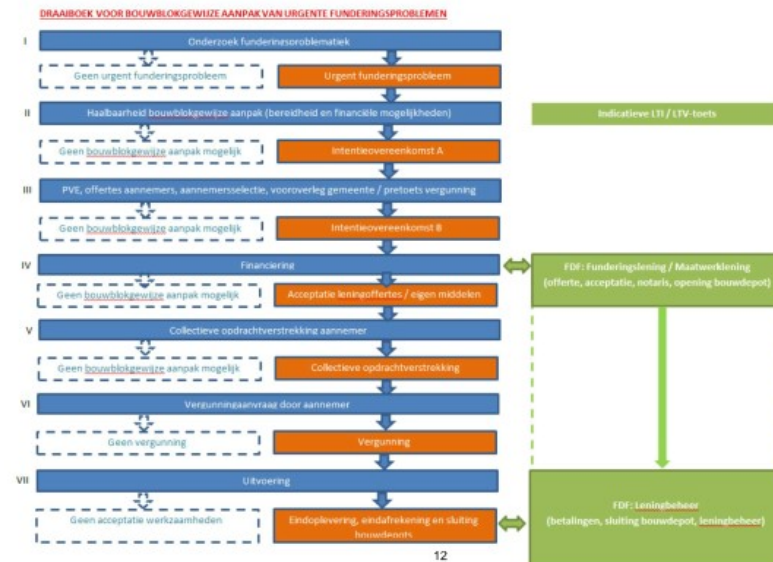
FONDS DUURZAAM FUNDERINGSHERSTEL



11

Draaiboek

FONDS DUURZAAM FUNDERINGSHERSTEL



12