



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan:
Commissie Ontwikkeling

Datum 22 december 2017
Ons kenmerk 2017/592539
Contactpersoon Eva Magré
Doorkiesnummer 023-5115537
E-mail emagre@haarlem.nl
Onderwerp Funderingsproblematiek Rozenprieel

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Tijdens de vergadering van de commissie ontwikkeling van 30 november jl. is er een tweetal sprekers vanuit het Rozenprieel aan het woord geweest en zijn er naar aanleiding van deze sprekers vanuit de commissie mondeling en schriftelijk vragen aan het college gesteld. Wethouder Joyce Langenacker heeft op 30 november aangekondigd dat er een informatienota onderweg is richting de commissie. Ze heeft toegezegd dat er aanvullende informatie wordt meegestuurd voor zover de vragen niet al aan bod komen in de informatienota. Naar verwachting wordt de informatienota behandeld in de commissie ontwikkeling van 18 januari 2018.

Middels deze brief informeren wij u over de aanvullingen op deze nota en beantwoorden we de gestelde vragen.

Een van de sprekers gaf aan dat ze de rente van het FDF (Fonds Duurzaam Funderingsherstel) maatwerkproduct te hoog vindt. Vanuit de commissie kwam de vraag of het FDF dan wel een geschikte oplossing is. Wat voegt het FDF toe als de rente bij hun eigen bank lager lijkt te zijn?

Door het SVn, die de uitvoerder is van het FDF, is daarom op ons verzoek nog eens op papier gezet hoe het aanbod vanuit het FDF er precies uitziet, en waarin dit verschilt van de mogelijkheden bij de eigen bank.

Daarin wordt aangegeven dat het in principe voor elke woningeigenaar verstandig is om een onafhankelijk financieel adviseur in te schakelen om te bepalen wat voor hem of haar de meest gunstige lening is. In zijn algemeen kan wel gesteld worden dat het maatwerkproduct van het FDF een doelgroep bedient die bij de eigen bank waarschijnlijk geen lening zou kunnen krijgen en dat de rente niet ongunstig is. In een bijlage bij deze brief vindt u een verdere toelichting.

2017/589176

2

Daarnaast is er gevraagd of particuliere eigenaren tijdens het uitvoeren van funderingsherstel gebruik kunnen maken van een van de wisselwoningen van Ymere, die ook ingezet worden voor huurders die tijdelijk hun woning moeten verlaten.

We onderzoeken samen met Ymere welke mogelijkheden er op dit gebied geboden zouden kunnen worden.

Tot slot is door de insprekers en door de commissie gevraagd naar meer informatie over het loket in de wijk. Er werd gevraagd of bij het loket deskundigheid is op het gebied van de aanpak van funderingen, de mogelijke financiering daarvan en of het maatschappelijk werk vertegenwoordigd is in dit aanmeldpunt. Hoe gaat de gemeente om met de problemen die bewoners melden?

We kunnen daar de volgende toelichting op geven:

Momenteel is er een vast aanspreekpunt in de wijk beschikbaar. Deze is gezamenlijk ingehuurd door Ymere en de gemeente Haarlem om vragen van bewoners rondom funderingen te kunnen beantwoorden, en heeft daartoe contact met gemeente, Ymere, KCAF en eventueel andere partijen indien nodig. Daarnaast kunnen bewoners met vragen terecht bij het digitale loket funderingen@haarlem.nl. Hier worden de vragen van bewoners beantwoord, waarbij er inhoudelijke ondersteuning en technische expertise is vanuit het KCAF.

De werkgroep funderingen (bestaande uit de wijkraad, De Roos Gefundeerd, Ymere, het onafhankelijke aanspreekpunt en de gemeente) vergadert tweewekelijks over actuele ontwikkelingen. Daarnaast zal begin januari een inloopsprekuren worden gestart waar huiseigenaren terecht kunnen met vragen en waar ondersteuning geboden kan worden.

Het sociaal wijkteam heeft op dit moment spreekuren in Buurtcentrum de Tulp. Zij zijn betrokken bij de wijkaanpak Rozenprieel. Als blijkt dat mensen met vragen over funderingen ook vragen hebben die meer bij het sociaal wijkteam thuis horen kan het aanspreekpunt die verbindende schakel zijn. Zij kunnen dan in gesprek op de Tulp of op het projectbureau.

Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om een onafhankelijk financieel adviseur in te schakelen ter ondersteuning van bewoners met funderingsproblemen. Het FDF beraadt zich ook op mogelijkheden om onafhankelijk financieel advies te kunnen organiseren. In de eerder genoemde bijlage wordt hier ook op ingegaan.

Naast deze aanvullende informatie zijn er door Anne Floor Dekker namens de fractie D66 ook artikel 38 vragen gesteld over de funderingsaanpak. Deze vragen worden in een aparte brief beantwoord. Beide brieven zullen gelijktijdig aan u verzonden worden.



Haarlem

2017/589176

3

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

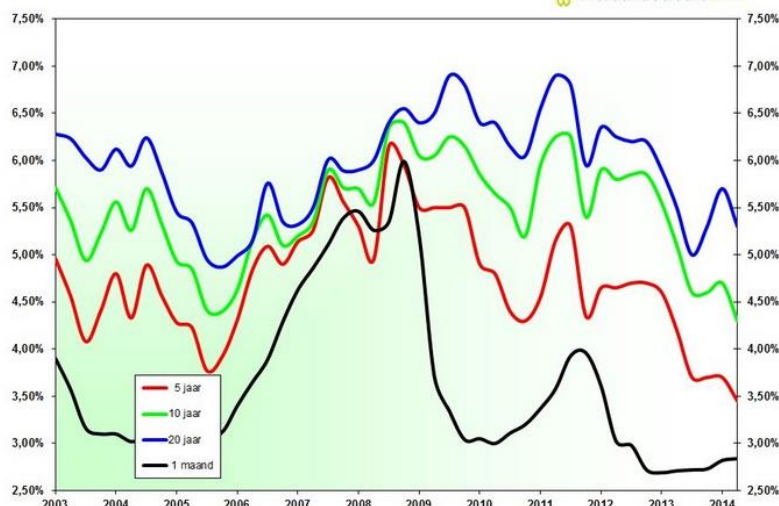
drs. J. Wienen

Antwoord op aanvullende vragen over het FDF en alternatieve regelingen

auteur: Janneke Broers –relatiemanager SVN

Is het FDF niet veel te duur, gezien de hoge rente?

Aanleiding voor het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is om eigenaar-bewoners die vanwege te laag inkomen en/of te lage woningwaarde niet (of alleen tegen zeer hoge rentes) op de reguliere hypotheekmarkt voor een funderingslening terecht kunnen, toch te kunnen voorzien van een lening. Om langdurig zekerheid te kunnen verschaffen is met de stakeholders bij de oprichting van het fonds afgesproken, dat een standaard rentevaste periode van 30 jaar wordt aangeboden. Tegelijkertijd geldt voor iedere leningnemer dat te allen tijde boetevrij mag worden afgelost. Het rentetarief bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel bedraagt op dit moment 3,6%. Ter vergelijking: als je op dit moment een lening af wil sluiten voor 30 jaar vast met een 'loan to value'¹ van 100 % bedraagt de rente bij Rabobank 4,0 % en bij ABN-AMRO 4,1 %.



Omdat de kans dat de marktrente de komende jaren gaat stijgen groter is dan dat de marktrente zal dalen kiest het Fonds Duurzaam Funderingsherstel er niet voor om mee te bewegen met de marktrente, maar te streven naar handhaving van het huidige rentepercentage. Historisch gezien is sprake van een lage rente.

Eigenaar-bewoners die ook bij een reguliere geldverstrekker een lening kunnen krijgen, kunnen daar uiteraard kiezen voor een kortere rentevaste periode tegen een lagere rente. Wil je echter 30 jaar zekerheid én de vrijheid om te allen tijde boetevrij af te kunnen lossen dan is een lening bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel waarschijnlijk het meest interessant.

Tot slot zijn er gemeenten met een eigen regeling die in hun begroting geld reserveren om een rentekorting te geven. Een dergelijke rentekorting (voor rekening gemeente) is desgewenst ook mogelijk in samenwerking met het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

Als blijkt dat een eigenaar-bewoner nu al (zonder funderingslening) meer leent dan hij/zij op grond van zijn/haar inkomen zou mogen lenen dan biedt mogelijk de zogenaamde Funderingslening Maatwerk van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel uitkomst. Bij het financieringsproduct Maatwerklening wordt de maandlast afgestemd op de draagkracht van de betrokken aanvrager(s) en kan in situaties van noodzakelijk funderingsherstel toch op verantwoorde wijze een lening via het fonds worden verstrekt. Het oogmerk van de Maatwerklening is om de betrokken aanvrager op verantwoorde wijze te ondersteunen bij het financieren van noodzakelijk herstel aan zijn woning. Niets doen aan de woning betekent in nagenoeg alle gevallen dat de eigenaar/bewoner aantoonbaar meer financieel nadeel leidt dan wanneer binnen verantwoorde kaders een Maatwerklening uit het fonds wordt verstrekt. Uiteraard wordt in alle gevallen een individuele toets gedaan en wordt vastgesteld dat in de individuele casus sprake is van verantwoorde kredietverlening. Zolang een

¹ LTv (Loan to Value): De verhouding tussen de omvang van de lening en de waarde van het (onder)pand.
LTi (Loan to Income): De verhouding tussen de omvang van de lening en het inkomen.

eigenaar-bewoner niet in staat is de volledige maandlast te betalen, betaalt hij/zij alleen wat hij/zij wel kan betalen. Het niet betaalde deel aflossing wordt uitgesteld tot einde lening of bij verkoop woning, het niet betaalde deel rente komt ten laste van het fonds.

Wordt er een leeftijdsgrens gehanteerd bij het FDF?

Er is geen leeftijdsgrens.

Financieel adviseurs

Het is wenselijk dat in een vroeg stadium alle eigenaar-bewoners in een bouwblok inzicht krijgen in hun (on)mogelijkheden om funderingsherstel te financieren: kom ik in aanmerking voor een funderingslening, zo nee kom ik in aanmerking voor een funderingslening maatwerk, zo nee welke aanvullende mogelijkheden zijn er. Noch FDF noch SVn kunnen deze rol vervullen omdat zij niet beschikken over de benodigde adviesvergunning. Het adviseren van eigenaar-bewoners is maatwerk en vraagt vaak om persoonlijk contact. Het bestuur van FDF geeft er daarom de voorkeur aan dat eigenaar-bewoners zich wenden tot hun eigen financieel adviseur. Via de brancheorganisaties en de grootbanken zal een beroep op financieel adviseurs worden gedaan om minder draagkrachtigen middels een kosteloos 'eerste oriënterend gesprek' zoveel mogelijk op weg te helpen. Kosten van een advies kunnen mee worden gefinancierd. Enkele gemeenten overwegen samenwerking met de Stichting Pro Deo Planner, deze stichting zet zich (voor bepaalde doelgroepen) in om ook minder draagkrachtigen bij te staan bij hun financiële planning.

Wat zijn de verschillen tussen de financieringsinstrumenten van het FDF (voor de consument) ?

	FDF gewoon	FDF maatwerk
Min- max leenbedrag	€ 2.500- geen max	€ 2.500- geen max
Looptijd	30 jaar	30 jaar
Zekerheid	Hypothecair	Hypothecair
Rente	3,6%	3.6%
LTI	100%	Maximaal 120%
LTV	Investering moet terug komen in waarde	Investering moet terug komen in waarde
Afsluitkosten	€ 850	€ 950
Leeftijdsgrens	n.v.t	n.v.t.
NHG	Mogelijk, mits de 1e hypotheek met NHG is afgesloten	Mogelijk, mits de 1e hypotheek met NHG is afgesloten