

Financiering van funderingsherstel



VOORWOORD

Deze notitie is geschreven op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties mede naar aanleiding van de motie De Vries in de Tweede Kamer van 4 juni 2013, waarin de regering wordt verzocht in overleg te treden met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) om tot een oplossing van de financieringsproblematiek te komen (bijlage 1).

Bij de voorbereiding is gesproken met verschillende betrokkenen (SVn, NVB, Havensteder, gemeente Zaanstad, gemeente Rotterdam). Zij hebben de notitie in concept gezien en waar mogelijk van hun commentaar voorzien. Die input is verwerkt in de actuele versie.

Daarnaast is vooral gebruik gemaakt van de ervaringen van KCAF-bestuur en –organisatie met projecten in verschillende gemeenten (o.a. Dordrecht, Rotterdam en Zaanstad) en van het rapport ‘Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwaliteit’ van Platform31.

De notitie bevat aanbevelingen voor alle betrokken partijen om de financiële belemmeringen en stagnatie van funderingsherstel als gevolg daarvan weg te nemen of te verminderen. Voor een deel wordt een beroep gedaan op de Rijksoverheid, maar de notitie bevat ook aanbevelingen voor lokale overheden, corporaties en financiers.



Figuur 1 Een herstelde fundering als verkoopargument in Zaanstad

INLEIDING

In de afgelopen anderhalf jaar is de omvang van de funderingsproblematiek steeds duidelijker geworden. Het meest aansprekende rapport is dat van Deltares, dat uitgaat van 5 miljard manifeste schade en totaal maximaal 40 miljard in de komende decennia als er in de preventieve sfeer niets gebeurt. Over de betrouwbaarheid en de nauwkeurigheid van deze getallen kan worden gediscussieerd, maar feit is wel dat het (toekomstige) probleem omvangrijk is.

Het genoemde bedrag omvat uitsluitend de kosten van het herstellen van de materiële schade aan de gebouwen. Veel eigenaren komen (mede) door de funderingsproblemen ook persoonlijk in de knel. In buurten waar dit probleem speelt is vaak verpaupering zichtbaar. Het KCAF vraagt ook aandacht voor deze sociale problematiek.

Op dit moment werkt het KCAF mee aan een onderzoek door de DSP-groep in opdracht van het Ministerie van BZK om een beter beeld te krijgen van het aantal woningen dat op korte termijn te maken krijgt met urgente funderingsproblemen. Dit onderzoek zal naar verwachting in februari de eerste resultaten opleveren.

Er wordt momenteel wel gewerkt aan aanpak van funderingsproblemen, maar het tempo is om verschillende redenen te laag en ook ingezakt. Op dit moment stagneren veel projecten vanwege de strikte financieringsvoorwaarden. Uit een kleine inventarisatie in enkele gemeenten met veel funderingsproblemen en bij betrokken bureaus leert dat in Rotterdam, Schiedam, Dordrecht en Voorburg op dit moment het herstel van circa 180 woningen stilligt vanwege onvoldoende financiering van één of meer eigenaren.

Enkele voorbeelden van stagnerende projecten

Dordrecht, Martinus Steijnstraat , 13 panden/20 woningen

Rotterdam, Lisbloemstraat 6 t/m 40, 40 woningen

Rotterdam, Rozenlaan, 5 panden/1 restaurant en 9 woningen

Rotterdam, Noordsingel 43 – 45, 3 panden/1 winkel en 4 woningen

Schiedam, Burg Knappertlaan evenzijde , 35 woningen

Leidschendam-Voorburg, Kon Wilhelminalaan, 30 woningen

In deze projectenzijn de eigenaren welwillend, is een omgevingsvergunning verleend en staat de aannemer klaar om te starten, maar is de financiering nog niet rond.

Dit betreft uitsluitend projecten, waarbij het funderingsherstel stagneert omdat één of enkele van de eigenaren geen financiering kunnen krijgen¹. Omdat een aanpak in de meeste gevallen slechts per bouwkundige eenheid (met een gemeenschappelijke fundering) effectief kan worden aangepakt, zien de

¹ De wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (bijlage 2) kan een deel van deze problemen wellicht oplossen, maar vanwege de daarvoor benodigde besluitvorming binnen de desbetreffende gemeenten, is er nog geen inzicht in het daadwerkelijk effect van deze maatregel.

eigenaren met financiering hun woning afglijden zonder dat ze daar iets tegen kunnen doen. Het leidt tot frustratie en onderlinge spanningen tussen eigenaren.

Het afhaken van een eigenaar in een bouwkundige eenheid is een serieus maatschappelijk probleem geworden, dat alleen maar verliezers kent. De eigenaren, die in de eerste plaats verantwoordelijk zijn, en die wel willen, maar niet altijd kunnen laten herstellen; de bedrijven, die klaar staan om te beginnen, maar de opdracht ondanks veel voorbereidend werk niet rond krijgen; de gemeenten, die hun buurt zien verpauperen en ten slotte de hypotheekverstrekkers, die hun onderpand sterk in waarde zien afnemen.

In deze notitie worden suggesties gedaan voor oplossingen van deze problematiek. Uitgangspunt is de eigenaren te helpen om de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Zoals gesteld zijn er veel belanghebbenden en dus is een gezamenlijke aanpak noodzakelijk. Van de rijksoverheid verwacht KCAF dat die oplossingen faciliteert met op funderingsherstel aangepaste arrangementen en aanpassingen in wet- en regelgeving waar dat nodig is. Het KCAF is voor een lokale aanpak, waarin de gemeente een rol speelt, maar stelt ook dat een centrale regie wenselijk is om gemeenten in staat te stellen en te stimuleren hun rol op een verantwoorde wijze in te vullen, met name voor die gemeenten, die op dit moment nog passief zijn, het bestaan van de problematiek ontkennen of het probleem bagatelliseren.

Het KCAF streeft ernaar de aanpak van nu ook door te zetten in de toekomst. Het KCAF denkt dat dat ook mogelijk en wenselijk is. Het is een flinke opgave, maar tegelijkertijd is het perspectief aantrekkelijk; funderingsherstel geeft positieve impulsen aan de leefbaarheid in de buurten en voorkomen wordt dat de schade aan de woningen als gevolg van uitstel van funderingsherstel toeneemt en de kosten verder oplopen. Voorwaarde voor het slagen van een aanpak is dat alle relevante partijen meedoen: de particuliere woningeigenaren, corporaties, gemeenten, banken en verzekeraars, de bouwsector en de Rijksoverheid.

Daarom zal het KCAF het initiatief nemen om de betrokken partijen te benaderen voor deelname in een brede coalitie voor de aanpak van funderingsproblematiek. Waar mogelijk gebeurt dit in samenspraak met vooroplopende gemeenten, zoals Zaanstad, die ook behoefte blijken te hebben aan inhoudelijk verdiepende gesprekken. Het streven is erop gericht de betrokken partijen vanuit een gedeeld belang bij elkaar te brengen in het komend voorjaar. Het doel is met de partijen te komen tot een concreet plan van aanpak en dat op het KCAF-congres in november presenteren.

Funderingsherstel draagt bij aan het behoud en de verbetering van de woningvoorraad. Dat kan niet meer zonder rekening te houden met de energieopgave. We zien dan ook goede mogelijkheden voor een gecombineerde aanpak waar dat kan. Het gelijktijdig verlagen van de energielasten kan als hefboom werken en zo bijdragen aan de betaalbaarheid van funderingsherstel. Omgekeerd geldt dat energiebesparende maatregelen zonder aanpak van een slechte fundering niet zinvol zijn. Het KCAF acht de tijd rijp voor een nieuwe ronde stadsvernieuwing: Duurzaam renderende stadsvernieuwing. Het KCAF zal de mogelijkheid voor pilots verkennen en zo mogelijk een pilotproject tot stand brengen.

SAMENVATTING

Met het rapport van Deltares is de problematiek van de houten paalfunderingen in volle omvang zichtbaar geworden. Er wordt hard gewerkt om de problematiek aan te pakken, maar op dit moment stagneren veel funderingsherstelprojecten vanwege problemen met de financierbaarheid van één of meer van de eigenaren. De wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (zie bijlage 2) kan een deel van deze problemen wellicht oplossen, maar vanwege de daarvoor benodigde besluitvorming binnen de desbetreffende gemeenten, is er nog geen inzicht in het daadwerkelijk effect van deze maatregel. Het KCAF heeft een aantal ideeën bijeengebracht, die verder kunnen bijdragen aan de oplossing van deze problemen. Sommige oplossingsrichtingen sluiten aan bij het onlangs uitgebrachte advies van de Kenniskring Particuliere Woningverbetering, andere komen onder andere via relaties van het KCAF.

Het KCAF onderscheidt drie sporen om de problematiek aan te pakken en een vierde spoor om zoveel mogelijk nieuwe probleemgevallen te voorkomen. Voor een deel van de oplossingen om de eigenaar(-bewoner) zijn verantwoordelijkheid te kunnen laten nemen, is ondersteuning van de Rijksoverheid volgens KCAF noodzakelijk. Per spoor wordt hieronder met een sterretje aangegeven waar actie van de Rijksoverheid naar de mening van het KCAF benodigd is.

- 1 Financiële arrangementen
 - 1.1 * Versoepeling van de loan-to-value-norm voor funderingsherstel voor die gevallen, waarin voldoende leencapaciteit is, maar de woning 'onder water' staat of onder water komt te staan.
 - 1.2 * Versoepeling van de loan-to-income-norm voor eigenaren met een flexibel arbeidscontract en zelfstandigen (ZZP'ers, ondernemers)
 - 1.3 Deelfinanciering bij onvoldoende loan-to-value
 - 1.4 * Renteaftrek bij hypotheek op overwaarde in die gevallen waarin ouders bijspringen om een deel van de financiering mogelijk te maken. Het gaat om een aftrekmogelijkheid voor de ouders in dit specifieke geval.
 - 1.5 Restschuldregeling
- 2 Kostenreductie
 - 2.1 Vrijwillige VVE's
 - 2.2 * Financiering van een pilotproject met een vrijwillige VVE voor eigenaren met een gemeenschappelijke fundering
 - 2.3 * Aansluiting aan het Energiebesparingsfonds om te voorkomen dat woningen energetisch worden verbeterd zonder aanpak van de fundering
 - 2.4 * Structurele BTW-verlaging voor funderingsherstel
 - 2.5 Verlaging van gemeentelijke lasten
- 3 Noodscenario's
 - 3.1 Koop van de grond en teruggave op basis van erfpacht
 - 3.2 * Instelling van een fonds voor het opkopen van woningen met slechte funderingen in die gevallen dat er geen andere oplossing meer mogelijk is
- 4 Voorkomen van nieuwe problemen
 - 4.1 Verplichte opneming van een funderingsparagraaf in koopovereenkomsten
 - 4.2 * Openbare database funderingsgegevens

Naast de voorstellen waarbij de rijksoverheid betrokken is zijn in deze notitie andere oplossingsrichtingen beschreven waarin andere partijen een rol moeten spelen.

Het KCAF zal het initiatief nemen om de betrokken partijen bij elkaar te brengen in een dit voorjaar te houden rondetafelbijeenkomst. Het doel van die bijeenkomst is de kansrijke opties met elkaar in kaart te brengen en van de deelnemende partijen commitment te krijgen om de opties met deze partijen uit te werken tot een concreet plan van aanpak. Vooroplopende gemeenten, zoals de gemeenten Zaanstad, Dordrecht en Rotterdam zullen hier nauw bij worden betrokken. Pilotprojecten kunnen een belangrijk deel van het plan van aanpak zijn. Een gemeenschappelijke noodvoorziening of een fonds, waar het KCAF al langer voor pleit, kan een middel zijn in het plan van aanpak.

Een van de pilotprojecten, waarvoor het KCAF steun zoekt, is een aanpak van een blok woningen, waarin de woningeigenaren samenwerken in een vrijwillig verband, bijvoorbeeld in de vorm van een vereniging, stichting of een coöperatie, met als enig doel de aanpak van funderingsherstel. Het KCAF ziet hierin grote voordelen waarin het gaat om de kosten en de financierbaarheid.

De in deze notitie beschreven voorstellen richten zich op de oplossing van manifeste en binnen kortere termijn te verwachten problemen. Daarnaast zet het KCAF zich in het kader van het Deltaprogramma van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in voor langere termijn oplossingen en preventieve maatregelen, waar dat mogelijk is met grondwaterbeheer(sing), aan de ene kant en verantwoorde risicocommunicatie aan de andere kant.

PROBLEMSCHETS

FINANCIERINGSRUIMTE

Tot de kredietcrisis was er qua financiering veel mogelijk. Er waren veel aanbieders en een groot scala aan verschillende producten. Een aantal gemeenten maakten gebruik van de SVn als fondsbeheerder. Op deze manier zijn met geld van de gemeenten laagrentende leningen verschaft. De SVn heeft steeds vastgehouden aan de gedragscode om overkreditering te voorkomen. Binnen die spelregels bleek maatwerk nog vaak mogelijk en konden veel eigenaren op die manier worden geholpen.

Intussen zijn de AFM-criteria voor het verstrekken van een lening flink aangescherpt en staan deze per definitie geen financiering buiten de loan-to-value toe. Het verstrekken van leningen buiten de regels leidt tot boetes en bovendien imagoschade. De SVn heeft een vergunning van de AFM, die inhoudt dat ook SVn als een bank langs dezelfde lat wordt gelegd. De vergunning heeft voor SVn meerwaarde, omdat die een bevestiging is van de betrouwbaarheid van SVn als financiële instelling. Het aanvragen van een uitzonderingspositie is mede om die reden voor de SVn geen optie.

ONDERPANDWAARDE (LOAN-TO-VALUE)

De waarde van de woningen is met name als gevolg van de kredietcrisis behoorlijk gedaald. Voor eigenaren, die de afgelopen jaren een woning hebben gekocht, betekent dit in veel gevallen dat de hypotheek de actuele waarde overstijgt: de woning staat 'onder water'. In die gevallen, waarin in de tussentijd een funderingsprobleem bekend is geworden, is de waarde als gevolg daarvan met nog eens een fors bedrag afgenomen.

Op zichzelf is een waardedaling geen probleem als de eigenaar bij het aangaan van de hypothecaire lening in staat is de hypotheeklasten te betalen en dat dit het geval blijft zo lang er geen veranderingen optreden. Wanneer de woning moet worden verkocht (bijvoorbeeld in verband met echtscheiding) of er moet worden geïnvesteerd om een funderingsprobleem te verhelpen ontstaat een nieuwe situatie, waarin het vrijwel onmogelijk is een financiering te krijgen.

De grens voor de verhouding tussen de hoogte van de lening en de onderpandwaarde is per 1 januari 2014 104%. De komende jaren gaat dit percentage verder omlaag naar 100% in 2018.

Waardedaling

Een jong gezin kocht in 2010 in Zaanstad een woning voor 180.000 euro. Op dat moment lag er een bouwkundig rapport en een rapport van een funderingsonderzoek, waaruit bleek dat er geen funderingsprobleem zou zijn. Korte tijd later wordt er toch een ernstig funderingsprobleem geconstateerd, dat moet worden aangepakt. De waarde van de woning wordt getaxeerd op 80.000 euro. Met deze nieuwe taxatie is het niet meer mogelijk een lening te verkrijgen voor de aanpak van de funderingsproblemen.

BETAALBAARHEID (LOAN-TO-INCOME)

Behalve aan de waarde van het onderpand wordt ook een eis gesteld aan de verhouding tussen het inkomen en de hoogte van de lening. Die norm zegt iets over de betaalbaarheid van de lening. Door de eis om ook af te lossen op de lening zijn de maandelijkse lasten die verbonden zijn met leningen toegenomen. De grenzen zijn mede daarom aangescherpt. Op zich is daar niets tegen, maar de regels zijn zodanig dat die voor eigenaren met een flexibele contractvorm en ZZP'ers en ondernemers, vaak ongunstig uitpakken. Er is in beginsel wel voldoende inkomen, maar vaak (te) onregelmatig en niet uit een vaste betrekking.

CATEGORIEËN

Om het probleem te duiden deelt SVn de woningeigenaren, die een lening aanvragen in vier categorieën in.

1. De eerste categorie heeft voldoende inkomen en voldoende onderpandwaarde. In dat geval is er geen probleem. Deze woningeigenaar kan ook bij een reguliere (commerciële) financiële instelling een lening krijgen.
2. De tweede categorie heeft voldoende onderpandwaarde, maar onvoldoende inkomen. Deze categorie eigenaren kan niet meer terecht bij commerciële instellingen en is aangewezen op een maatwerklening van de SVn, indien dat haalbaar is.
3. Bij de woningeigenaren in de derde categorie speelt de gedaalde waarde van de woning een rol. Hier is voldoende inkomen, maar onvoldoende onderpandwaarde. Deze categorie kan gebruik maken van de SVn stimuleringslening met gebruikmaking van de wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (bijlage 2). Daarmee kan onder voorwaarden een lening worden verstrekt tot boven de 104%.
4. Ten slotte de categorie woningeigenaren, die onvoldoende inkomen heeft en bovendien onvoldoende onderpandwaarde. Voor deze categorie zijn nauwelijks reguliere financiële arrangementen meer te bedenken. Met de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is in bepaalde gevallen en onder voorwaarden nog een SVn maatwerklening te verstrekken.

Voor alle leningen via SVn geldt, dat de desbetreffende gemeente geld ter beschikking moet stellen en, dat de desbetreffende gemeente voor categorieën 3 en 4 bij verkoop met restschuld de lening moet kwijtschelden. Uit de eerste reacties leidt het KCAF af dat slechts een beperkt aantal gemeenten bereid zal zijn dit risico te lopen.

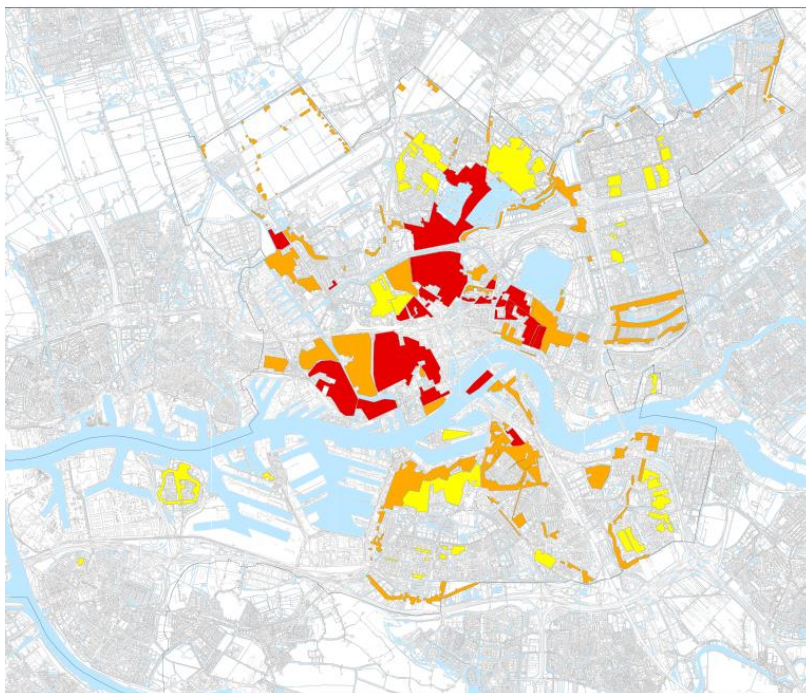
De financieringsproblemen spitsen zich derhalve toe op de laatste categorie en gedeeltelijk de tweede en de derde categorie.

BLOKGEWIJZE AANPAK

Indien een eigenaar zelf of een VVE per pand zou kunnen besluiten om tot funderingsherstel over te gaan zouden de financieringsproblemen niet al te grote gevolgen hebben. De praktijk is echter dat verschillende panden een gezamenlijke fundering hebben en een effectieve aanpak in de meeste gevallen alleen mogelijk is als blok. Dat betekent dat als één van de eigenaren de financiering niet rond krijgt de aanpak van de funderingsproblemen van het gehele blok stilvalt. De zwakste schakel bepaalt letterlijk de toekomst van de woningen in het gehele blok en van de bewoners.

Met het burgerlijk wetboek in de hand kan een 'onwillige' of 'onvermogene' eigenaar worden gedwongen de fundering te laten herstellen, maar als die niet kan betalen, biedt dat geen oplossing om een stagnerend project van de grond te krijgen. Bovendien heeft dat grote sociale impact in de straat. Hetzelfde geldt min of meer voor een handhavingsbesluit ('aanschrijving') door het bevoegd gezag. Overigens is de grote meerderheid van de eigenaren welwillend. Weigering komt voor, maar is meestal te voorkomen.

In die gevallen van onwillige of onvermogene eigenaren zijn bijzondere maatregelen, zoals schuldhelp, opkoop en dergelijke noodzakelijk. In de volgende paragrafen worden daar oplossingen voor aangereikt.



Figuur 2 Risicokaart gemeente Rotterdam (2008)

VIER SPOREN

Het KCAF onderscheidt vier sporen bij aanpak van financieringsproblemen bij funderingsherstel. De eerste drie hebben betrekking op de aanpak van bestaande problemen; de vierde is minstens even belangrijk; het voorkomen van nieuwe financiële probleemgevallen.

Het eerste spoor is het ontwikkelen van financiële arrangementen, waardoor voor de vastgelopen projecten een oplossing ontstaat. Het gaat bij de meeste probleemgevallen om regels die de financieringsmogelijkheden beperken. Het gaat er niet om het nut van de regels te bestrijden, maar om de mogelijkheid van maatwerk voor funderingsherstel te creëren. Iedereen is er wel van overtuigd dat financiering in alle gevallen verantwoord moet zijn. Dat is het beleid van SVn en het KCAF onderschrijft dat nadrukkelijk.

Het tweede spoor is het reduceren van kosten. Kosten die niet hoeven te worden gemaakt hoeven ook niet te worden gefinancierd. Met name de gemeenten kunnen hierin een rol spelen.

Spoor 3 sluit aan bij het advies van de Kenniskring Particuliere Woningverbetering, waar het gaat over de aanpak van de meest ernstige probleemsituaties.

Ten slotte spoor 4 waarmee moet worden voorkomen dat er nieuwe problemen ontstaan bij onwetende eigenaren, die woningen met slechte funderingen kopen.

In bijna alle gevallen dienen de maatregelen in samenhang te worden getroffen. Het KCAF neemt waar mogelijk het voortouw om partijen bij elkaar te brengen om oplossingen tot stand te brengen. Een deel van de voorstellen is inmiddels besproken met enkele stakeholders. Bij de betreffende voorstellen is dat aangegeven en zijn de reacties in de voorstellen verwerkt.



Figuur 3 Schrikbeeld voor gemeenten e eigenaren: ingreep met bestuursdwang (Zaanstad)

SPOOR 1 FINANCIËLE ARRANGEMENTEN

1.1 VERSOEPELING LOAN-TO-VALUE-EIS (ADVIES 3 KENNISKRING²)

Mede door de ontwikkelingen op de woningmarkt is de overwaarde van woningen vaak klein of zelfs negatief ('onder water'). Voor een eigenaar die wordt geconfronteerd met de noodzakelijke aanpak van een funderingsprobleem neemt het verschil tussen de hoogte van de benodigde lening en (inclusief bestaande hypotheek) de marktwaarde van de woning nog verder toe. In combinatie met de strengere eisen van de AFM aan de geldverstrekkers ten aanzien van de verhouding tussen lening en onderpandwaarde (loan-to-value) vallen veel eigenaren nu buiten de boot.

Van de banken kan worden gevraagd zich soepeler op te stellen bij het verstrekken van aanvullende financiering, omdat bij het uitblijven van funderingsherstel het onderpand steeds verder in waarde afneemt en zowel de bank als de eigenaar een financieel risico loopt. De huidige strenge regelgeving belemmert echter een meer soepele opstelling van de banken anders dan het afboeken op de hypotheekschuld. Voor specifieke situaties zoals bij noodzakelijk funderingsherstel zou meer financieringsruimte moeten worden geboden.

Veel van de hypotheek van panden met een slechte fundering staan voor een te hoog bedrag op de balans van de bank. Het risico dat een bank daarop moet afboeken neemt toe naarmate het herstel langer uitblijft en de eigenaar verder in de problemen dreigt te komen. Het KCAF dringt er bij de hypotheekverstrekkers op aan de situatie niet te laten verergeren. In enkele lopende projecten wordt getracht de financier(s) met een groot aandeel in de hypotheek op de desbetreffende woningen te betrekken bij het vinden van een oplossing (o.a. Rabobank Zaanstreek en ABN Amro Dordrecht).

Inmiddels is in het kabinet besloten de loan-to-value-eis te verruimen. Aan de verruiming is wel een voorwaarde gekoppeld: de gemeente dient een verordening te hebben en borg te staan voor woningeigenaar ter voorkoming van extra restschuld. Het KCAF verwacht dat de toepassing in ernstige mate beperkt, omdat veel gemeenten niet aan die voorwaarde zullen kunnen of willen voldoen. Enerzijds omdat het bestaan van funderingsproblemen binnen de gemeente wordt ontkend of gebagatelliseerd; anderzijds omdat de gemeente het risico dat is verbonden aan een borgstelling te groot acht. Daarmee ontstaat een rechtsongelijkheid tussen woningeigenaren in verschillende gemeenten.

1.2 VERSOEPELING LOAN-TO-INCOME-EIS

De inkomenseis die de AFM stelt voor de maximale hoogte van een lening is geënt op de situatie van een werknemer met een vast contract. SVn meldt dat een groot deel van de afwijzingen betrekking heeft op eigenaren met een flexibel arbeidscontract of zelfstandigen (ZZP'ers, ondernemers). SVn stelt vast dat het inkomen weliswaar de facto voldoende is om een verantwoorde lening te rechtvaardigen, maar de AFM-regels de toewijzing verhinderen.

Hier is het dringend nodig de regels zodanig aan te passen dat de kansen van ZZP'ers, ondernemers en werknemers met flexibele contracten op het verkrijgen van een verantwoorde lening toenemen.

² Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwaliteit – Advies van Kenniskring Particuliere woningverbetering, publicatie Platform31 (Anouk Schuitemaker/Frank Wassenberg, september 2013)

1.3 DEELFINANCIERING

Daar waar sprake is van afwijzing van een aanvraag voor een lening door SVn is vaak het overschrijden van de leencapaciteit de oorzaak. Nu leidt dat tot een volledige afwijzing, terwijl een deel van het gevraagde bedrag wellicht wel zou kunnen worden toegewezen. Dat laatste geldt uitsluitend bij die situaties waarin de loan-to-value de bottleneck vormt.

Als het financierbare deel van de aangevraagde lening (onder voorwaarden) wel zou worden toegewezen beperkt dat het financieringsprobleem van de eigenaar tot mogelijk overzienbare proporties. Voor het verschil dient de eigenaar dan alternatieve financieringsbronnen te vinden (familie, vrienden, werkgever, spaargeld). De lening zou voor dat deel kunnen worden toegewezen op voorwaarde van de inbreng van een eigen bedrag. Het SVn bevestigt dat zowel de waarde van het onderpand als de inkomensnormen een dergelijke aanpak in sommige gevallen rechtvaardigt.

De eigenaren in een bouwblok, die het funderingsherstel wel kunnen financieren hebben er belang bij dat ook de burens dat kunnen. Als dat niet het geval is zal het funderingsherstel stagneren, de schade toenemen, de waarde van de woning (verder) afnemen en de buurt verloederen. De eigenaren zijn dus tot elkaar veroordeeld. Op buurtniveau zou een solidariteitsfonds kunnen worden gevormd, waarmee de ernstigste problemen kunnen worden ondervangen. In de Rotterdamse wijk Kralingseveer wordt op eigen initiatief van de bewonersorganisatie nagedacht over de vorming van een dergelijk fonds. In de Lisbloemstraat in Rotterdam wordt gesproken over de mogelijkheid het voordeel van de lagere BTW in te zetten om mede-eigenaren te helpen.

In de praktijk komt het steeds vaker voor dat werkgevers een bijdrage leveren aan de oplossing van de financiële problemen van hun medewerkers. Uitgangspunt daarbij is dat medewerkers met financiële zorgen slechter presteren. Bovendien kan het een instrument zijn om goede medewerkers te behouden. Door middel van leningen of borgstellingen kunnen werkgevers in sommige gevallen een rol spelen bij financiering van funderingsherstel. Dit is een interessante optie, maar het is maatwerk en laat zich lastig 'regelen'.

Met deze aanpak nemen de eigenaren het op zich om de aanvullende financiering te organiseren. Om de kans van slagen te vergroten zijn enkele ondersteunende maatregelen door de overheid nodig. Het KCAF doet de onderstaande suggesties.

1.4 RENTEAFTREK BIJ HYPOTHEEK OP OVERWAARDE

De belastingvrije schenking door een ouder kan bijdragen aan het creëren van financiële ruimte voor de eigenaar. Dit is vanzelfsprekend alleen een oplossing voor jongere eigenaren.

Een schenking leidt niet tot een lening en kan de oplossing betekenen voor die situaties waarin de inkomenseis maatgevend is voor de afwijzing. Wanneer de aanvulling met een schenking wordt gerealiseerd kan de gedeeltelijke lening alsnog worden toegewezen.

De belastingvrijstelling voor schenking aan kinderen biedt mogelijkheden, maar veel mensen hebben dat geld vastzitten in de overwaarde van hun huis. Het nemen van een tweede hypotheek wordt als consumptief krediet gezien en komt dus niet voor renteaftrek in aanmerking.

Om de overwaarde in te kunnen zetten moeten voorwaarden worden gecreëerd. Een mogelijkheid is om de overwaarde van het huis van de ouders als onderpand in te zetten voor funderingsherstel. Daarvoor zijn passende maatregelen nodig die dit mogelijk en aantrekkelijk maken. Gedacht kan worden in de richting van het aftrekbaar maken van de rente op deze hypotheek. Het KCAF zou hiernaar nader onderzoek willen (laten) verrichten. De financiering van deze maatregel kan worden gevonden door de verlaging van de hoogste belastingschijf in verband met de beperking van de hypotheekrenteaftrek enigszins te beperken of te temporiseren.

1.5 RESTSCHULDREGELING

Hypotheekverstrekkers hebben een groot belang bij de aanpak van de funderingsproblematiek. Een substantieel deel van de hypotheeken loopt gevaar bij het verder toenemen van de funderingsproblemen, doordat de waarde van het onderpand daalt. Voor de panden in de Martinus Steijnstraat in Dordrecht is berekend dat het gaat om een potentieel verlies van 100.000 euro per pand. De hypotheekverstrekkers zijn dus ook probleemeigenaar.

Daar komt bij dat de hypotheekverstrekkers doorgaans houders van de eerste hypotheek zijn. Omdat zij de eerste rechten hebben profiteren zij ook als eerste van het funderingsherstel. Het risico zit voornamelijk bij de volgende hypotheekhouder. Het is dan niet redelijk dat de hypotheekverstrekkers achterover leunen en langs de zijlijn toekijken hoe eigenaren en overheden hun probleem oplossen.

Het KCAF is van mening dat van de banken in hun eigen belang een bijdrage mag worden gevraagd bij de aanpak van de problematiek. In die gevallen waar de financiering problematisch is en een maatwerkoplossing moet worden geboden, kan een restschuldregeling en/of een afboeking van een deel van de hypotheekschuld een goede bijdrage leveren.

De gemeente Rotterdam heeft in een notitie aan de Minister van BZK op een soortgelijke manier verwoord (zie kader).

Uit verkennende gesprekken door de gemeente Zaanstad met enkele banken is gebleken dat enkele banken bereid zijn een deel van de hypotheekschuld af te boeken, waarmee een haalbare financiering mogelijk is voor de categorie eigenaren die de maandlasten niet kunnen dragen.

Afboeking van de hypotheekschuld kan ook een rol spelen bij het oplossen van de restschuldproblematiek bij noodzakelijke verkoop van de woning of de erfpachtvariant (zie 3.1).

Uit: Notitie Gemeente Rotterdam aan de Minister van BZK (november 2013)

Rol van de banken

Door het risico van de restschuldregeling en de vangnetlening volledig te leggen bij de gemeente worden de hypotheekbanken volledig ontzien bij het oplossen van de problematiek van onderhoud en funderingsherstel. Op kosten van de gemeente wordt de waarde van het onderpand van de bank hersteld zonder dat de bank hieraan een bijdrage levert.

Naar ons inzicht is dit een maatschappelijk ongewenste situatie. Het lijkt redelijk de bank mede verantwoordelijk te houden voor de instandhouding van de waarde van het onderpand. De meest praktische oplossing is dat banken in overeenstemming met de nieuwe spelregels aan hun klanten een financiering met restschuldregeling dan wel een vangnetlening zouden aanbieden. Dit vanuit de gedachte dat banken er alle belang bij hebben dat hun onderpand voldoende waarde behoudt.

Hierbij moet worden bedacht dat het vanuit een LtV benadering in veel gevallen voor zowel de eigenaar als de bank gunstiger is een extra lening te verstrekken voor funderingsherstel en daarmee waardebehoud van het onderpand te verzekeren dan vast te houden aan beperking van het krediet met een steeds sterkere afwaardering van het onderpand. Panden met een slechte fundering zijn immers op termijn niet veel meer waard.

Daarom verzoeken wij hierbij de minister BZK om met ons te willen zoeken naar mogelijkheden om banken op maatschappelijke gronden aan te moedigen om tot het verstrekken van leningen voor funderingsherstel over te gaan en hierbij zonodig gebruik te maken van vangnet- dan wel restschuld constructies.

SPOOR 2 KOSTENREDUCTIE

2.1 VRIJWILLIGE VVE (AANVULLING OP ADVIES 1 KENNISKRING)

Uit het eerder aangehaalde rapport van de Kenniskring Particuliere woningverbetering blijkt dat banken ten onrechte zeer terughoudend zijn bij financiering van VVE's. De risico's blijken veel kleiner dan verwacht en de rente kan dus ook veel lager dan de zakelijke rente, die de meeste banken nu hanteren. Dat biedt mogelijkheden om via een VVE de financieringskosten te drukken.

De VVE-verplichting geldt echter uitsluitend voor gestapelde bouw. De achtergrond is dat de bewoners van de appartementen gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw. In geval van funderingsherstel blijkt er ook een belangrijke mate van gezamenlijk eigendom als het gaat om de fundering en de bouwmuren. De bouwmuren behoeven in de praktijk geen onderhoud, maar de fundering in situaties van funderingsproblemen wel. Hier kan een VVE³ uitkomst bieden om een effectieve aanpak te realiseren.

De VVE zou zich dan moeten beperken tot het gezamenlijke probleem, namelijk aanpak van de fundering. Alle andere wensen, zoals cascoherstel, herinrichting van de begane grond, kelder, en dergelijke worden buiten de VVE gehouden. Die activiteiten kunnen zelf en eventueel op een later tijdstip door de eigenaren worden opgepakt in. Het gezamenlijke belang is het verdergaande verval zo snel als nodig en mogelijk te stoppen.

Behalve de lagere rente voorziet het KCAF ook kostenvoordelen. De betrokken adviseurs en uitvoerende partijen hebben slechts één contractpartner en hoeven dus niet met elke eigenaar of losse VVE afzonderlijk afspraken te maken en een contract te sluiten. De verspilling die onderdeel is van het huidige proces wordt eruit gehaald. Je zou het een 'lean' aanpak kunnen noemen.

Dit biedt een interessante mogelijkheid voor een experiment, waarbij een groep eigenaren in een bouwblok een vrijwillige VVE vormt en als VVE financiering zoekt voor de funderingsaanpak. Dat kan deels door inleg van de eigenaren en voor de rest via een goedkope (bank)lening. Het KCAF heeft dit projectidee inmiddels onder de aandacht gebracht van Platform31 en de gemeente Rotterdam. In beide gevallen is er geïnteresseerd gereageerd. Het is echter thans nog te vroeg om aan te geven of het lukt dit van de grond te krijgen.

Om deze problematiek voor de toekomst beter te regelen zou de overheid de haalbaarheid van een verplichte VVE bij elke vorm van gemeenschappelijkheid kunnen onderzoeken, door hier ervaring mee op te doen in pilotprojecten.

De VVE zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek is een vereniging. Omdat hier geen verplichting aan ten grondslag ligt, zijn ook andere organisatievormen, zoals een coöperatie, denkbaar.

2.2 INTEGRALE AANPAK PARTICULIERE WONINGVERBETERING (ADVIES 2 KENNISKRING)

De combinatie van funderingsherstel en particuliere woningverbetering, vooral het energiezuiniger maken van woningen, is een optie die de moeite waard is om breder te worden toegepast. Door een bredere aanpak

³ Een VVE is per definitie een vereniging, maar hier wordt de mogelijkheid opengelaten voor andere rechtsvormen, zoals stichting, coöperatie, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

wordt weliswaar de investering groter, maar het leidt tot een besparing op de energielasten. Daardoor ontstaat ruimte voor verhoging van de hypotheeklasten met een hooguit beperkte toename van de woonlasten.

In de gemeente Bunschoten zijn in een inmiddels gerealiseerd project goede resultaten geboekt en de gemeente Zaanstad onderzoekt de haalbaarheid van deze aanpak.

Het KCAF wil onderzoeken in hoeverre er aansluiting kan worden gevonden bij het Energiebesparingsfonds. Mogelijk dat er zelfs gedeeltelijk gebruik kan worden gemaakt van het Energiebesparingsfonds indien er wordt gekozen voor een integrale aanpak. Er zou in elk geval voorkomen moeten worden dat woningen met een slechte fundering in aanmerking komen voor een energiebesparingsaanpak zonder oplossing van het funderingsprobleem.

Het KCAF stelt voor een woonlastenmodel te ontwikkelen, dat kan helpen bij de afweging om een integrale aanpak te kiezen. Daarbij wordt samenwerking gezocht met onder andere de Energiesprong (Platform31).

2.3 STRUCTURELE BTW-VERLAGING FUNDERINGSHERSTEL

Naarmate de kosten van funderingsherstel lager zijn is de kans dat leningen worden toegewezen groter. Wat dat betreft is het KCAF positief over het verlengen van de tijdelijke BTW-verlaging.

De huidige verlaagde BTW (6% op arbeid van de funderingsherstelwerkzaamheden) levert een wezenlijke bijdrage aan het haalbaar maken van funderingsherstel. Bij een funderingsherstelproject levert dit effectief een voordeel van 5 tot 6% op. Dat kan het verschil zijn tussen het wel of niet krijgen van een lening. Bij die projecten die in een zo ver gevorderd stadium zijn dat de uitvoering kan starten zodra de financiering rond is, kan dit een verschil maken.

De huidige regeling is echter tijdelijk en loopt op 31 december 2014 af. De voorbereidingstijd voor een funderingsherstelproject belooft vaak jaren. Binnenkort gaat het project aan de Boerhaavelaan in Schiedam van start na 5 jaar(!) voorbereiding. Dit is extreem, maar helaas geen uitzondering.

Het betekent dat herstelprojecten die nog moeten opstarten of net zijn opgestart niet of slechts deels gebruik meer kunnen maken van het BTW-voordeel. De doorlooptijd (aanvraag lening, notaris, contractering, voorbereiding en uitvoering) is zodanig dat projecten niet meer voor eind 2014 afgerond kunnen zijn.

De tijdelijke BTW-verlaging is bedoeld als stimulans om projecten te starten. Voor trajecten die inmiddels zijn gestart of zich in een vergevorderd stadium bevinden, biedt dat inderdaad een voordeel en is het in sommige gevallen dé oplossing. Het effect van de BTW-verlaging zou kunnen worden versterkt door voor funderingsherstel permanent het lage BTW-tarief op arbeid (en bij voorkeur ook op materiaalkosten en bijkomende kosten) van kracht te laten zijn. Een vroegtijdige aankondiging van BTW-verlaging voor funderingsherstel zal naar verwachting op kortere termijn al een positief effect hebben, omdat eigenaren met die zekerheid eerder zullen starten met de voorbereiding.

2.4 GEMEENTELIJKE LASTEN

Gemeenten beschikken over instrumenten om de kosten van het funderingsherstel te beperken.

Zo biedt een aantal gemeenten de omgevingsvergunning voor funderingsherstel al legesvrij aan (o.a. Rotterdam en Zaanstad), maar dat doen lang niet alle gemeenten (o.a. Landgraaf). Het legesvrij maken van

funderingsherstel geeft dat een interessante besparing. Sommige gemeenten, zoals Rotterdam, verbinden voorwaarden aan de legesvrijstelling. Zo brengt Rotterdam geen leges in rekening onder voorwaarde dat het funderingsonderzoek beschikbaar komt en is uitgevoerd overeenkomstig de F30-richtlijnen.

De gemeente Zaanstad stimuleert bovendien het uitvoeren van funderingsonderzoek door het verstrekken van een subsidie op onderzoek onder voorwaarde dat het rapport ter beschikking komt.

Een funderingsprobleem heeft effect op de waarde van een pand. Bij constatering ervan dient de WOZ-waarde te worden verlaagd. Dat betekent een evenredige verlaging van de WOZ-belasting. Er kan worden verdedigd dat de belastingdienst al jaren een te hoge aanslag heeft opgelegd en geïnd op grond van de eerdere, hogere waarde van het pand.

Er kan met succes bezwaar worden gemaakt tegen de hoogte van de WOZ-aanslag. Een bezwaarschrift blijkt echter een negatief effect te hebben op de beoordeling van de leningaanvraag. Wanneer er bezwaar wordt gemaakt wordt de eerder vastgestelde waarde voorlopig 'geschrap't'. Dat wil zeggen dat de gemeente ook geen WOZ-waarde meer afgeeft aan SVn ten behoeve van de beoordeling. In dat geval is er een taxatie nodig, waarvoor de eigenaar kosten moet maken, die in dezelfde orde van grootte liggen als de WOZ-belasting. Het KCAF heeft in verband met een project, dat mede om deze reden stagneerde, met de gemeente Rotterdam gesproken over de mogelijkheid om in deze gevallen toch de oorspronkelijke WOZ-waarde door te geven. Dit wordt nog binnen de gemeente bekeken.



Figuur 4 Funderingsproblemen door mijnbouw in Rimburg (gemeente Landgraaf)

SPOOR 3 NOODSCENARIO'S

De Kenniskring schetst in het adviesrapport ook de situatie waarin er feitelijk geen enkele financiële mogelijkheid meer is om het funderingsherstel aan te pakken. Die situatie komt in bepaalde gemeenten helaas regelmatig voor. Uit eigen waarneming van het KCAF speelt dat onder andere op dit moment in de gemeente Rotterdam.

Ook het SVn constateert dit probleem met enige regelmaat. Het betreft vaak een meervoudige problematiek, zoals scheiding, werkloosheid, achterstalligheid bij betalingen en dergelijke. In feite zijn de lasten van het eigen woningbezit voor deze groep te hoog. Hier zijn rigoureuze maatregelen nodig om deze problematiek aan te pakken en executieverkoop of faillissementen van eigenaren te voorkomen. Dit betreft de in de inleiding genoemde vierde categorie: onvoldoende inkomen en onvoldoende onderpandwaarde.

Het KCAF heeft een aantal van deze oplossingen op een rijtje gezet. Naast deze oplossingen speelt ook de restschuldproblematiek een rol. Hierin kunnen de hypotheekverstrekkers een rol spelen door afwaardering van de hypotheekschuld (zie 1.5).

3.1 ERFPACHT

De gemeente Zaanstad heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de gronden onder de woningen aan te kopen en in erfpacht terug te geven. Daarmee wordt liquiditeit gegenereerd om funderingsherstel uit te voeren. De looptijd van een dergelijke overeenkomst is langer dan van een hypotheek, waardoor de lasten over de tijd kunnen worden gespreid en zodoende lager kunnen worden dan bij een hypotheek zonder erfpacht.

Op basis van dit onderzoek heeft Zaanstad geconcludeerd dat er nog een aantal praktische bezwaren kleeft aan deze mogelijkheid en heeft de gemeente een andere oplossingsrichting gekozen (zie verder). De erfpachtconstructie stuitte vooral op fiscale bezwaren (zie kader).

Niettemin is dit een mogelijkheid die nader onderzoek behoeft om te bekijken of de bezwaren die Zaanstad ondervindt kunnen worden weggenomen. Dit vraagt medewerking van de hypotheekverstrekkers, omdat op die manier een deel van het onderpand verdwijnt. Daarentegen neemt de (markt)waarde van het pand met een herstelde fundering toe. Nader onderzoek moet uitwijzen of de hypotheekverstrekkers hieraan kunnen en willen meewerken.

De gemeente Zaanstad zou graag met instemming van het Ministerie van Financiën een pilot willen starten om te bezien of het voorgestelde erfpachtmodel ook daadwerkelijk tot het beoogde funderingsherstel leidt. De pilot, met toepassing van de hardheidsclausule, zou maximaal 50 woningen met funderingsherstel omvatten in een maximale periode van 2 jaar. Omdat het overwegend woningen in bouwblokken zijn, heeft deze pilot een spinoff van mogelijk 200 tot 300 herstelde woningen. Het KCAF wil deze pilot graag ondersteunen en bekijken in hoeverre deze aanpak is uit te werken in een handreiking voor andere gemeenten.

Hierna kan een evaluatie plaatsvinden om te bezien of het model een structurele bijdrage kan leveren aan funderingsherstel met verankering in de wetgeving.

Erfpachtvariant Zaanstad

De gemeente verwerft de eigendom van de grond tegen de marktwaarde van de grond.

Vervolgens vestigt de gemeente ten gunste van de eigenaar/bewoner het recht van erfpacht op de grond voor de duur van twintig jaar. De eigenaar/bewoner verplicht zich met de verkregen middelen tot herstel van de fundamente over te gaan. Indien de verkregen vergoeding hoger is dan de herstelkosten, dient de eigenaar/bewoner tot aflossing van de hypotheekschuld ter grootte van dit meerdere over te gaan.

Bij een normale gronduitgifte in erfpacht hanteert de gemeente een canonpercentage van 4,5% (een basis van 4,0% + een opslag van 0,5% voor administratiekosten. De gemeente onderzoekt evenwel of, gezien de doelgroep, de erfpachtvergoeding op een lager bedrag kan worden vastgesteld. Dit mede gelet op de mogelijkheid van de gemeente om relatief goedkoop middelen op de geldmarkt aan te trekken.

Na het verstrijken van de erfpachtperiode of bij eerdere verkoop van de woning koopt de eigenaar/bewoner voor het aankoopbedrag de ondergrond terug. Vindt terugkoop evenwel na voornoemde periode plaats, dan wordt het dan geldende gemeentelijke omzettingsbeleid toegepast.

Door de problemen met de fundering daalt de onder de hypotheek liggende zekerheid. De bank heeft er dus belang bij dat de fundering wordt hersteld. Uit verkennende gesprekken met enkele banken is gebleken dat zij bereid zijn een deel van de hypotheekschuld af te boeken, waarmee in combinatie met het bovenstaande erfpachtmodel een haalbare financiering mogelijk is voor de categorie eigenaren die de maandlasten niet kunnen dragen.

Bij de uitwerking van de erfpachtvariant zijn twee aspecten naar boven gekomen die botsen met bestaande regelgeving:

- 1. Gedeeltelijke verkoop wordt in de wet fictief gezien als gehele verkoop, waardoor de gehele hypotheekschuld een box 3 schuld wordt, waardoor er geen recht op hypotheekrenteaftrek meer is.*
- 2. Het door de eigenaar niet te hoeven betalen van overdrachtsbelasting bij het na twintig jaar weer terugkopen van de grond van de gemeente*

Met name punt 1 zorgt ervoor dat de erfpachtconstructie niet als instrument ingezet kan worden ter financiering van het funderingsherstel. Uit overleg (van de gemeente Zaanstad) met het Ministerie van Financiën is gebleken dat het probleem niet via het toepassen van een zogenaamde hardheidsclausule opgelost kan worden. Volgens het ministerie is in de wet een beroep op de hardheidsclausule voor deze situatie, waarbij het eigendom slechts gedeeltelijk wordt verkocht, uitdrukkelijk uitgesloten.

3.2 OPKOOP (ADVIES 4 KENNISKRING)

Het komt regelmatig voor dat voor een eigenaar de kosten van funderingsherstel de spreekwoordelijke druppel vormen. Door een opeenstapeling van schulden is financiering van funderingsherstel vrijwel onmogelijk geworden. Deze eigenaren nemen vaak een passieve houding aan: ze doen niets meer en laten zich niet meer

betrekken bij een gemeenschappelijk aanpak. Daarmee frustreren ze de andere bewoners van het bouwblok en dit kan leiden tot een ernstige verstoring van de sociale samenhang in de straat.

De enige optie die overblijft als er geen enkele leencapaciteit bestaat en de financiële situatie feitelijk dagelijks verslechtert, is het opkopen van de woning. Voor sommige eigenaren kan het een oplossing zijn om de woning te verkopen en vervolgens terug te huren. Ze hoeven dan hun huis niet uit en kunnen in de buurt blijven wonen. Vooral voor oudere eigenaren kan dat aantrekkelijk zijn.

Dit zou kunnen worden gecombineerd met particuliere woningverbetering en vooral het energiezuiniger maken van de woning. Door de verduurzaming van de woning gaan de woonlasten omlaag en wordt de woning aantrekkelijk voor verhuur of verkoop. Er moet wel een partij worden gevonden die de woningen wil opkopen, verbeteren en verhuren of verkopen.

In een aantal probleemsituaties gaat het om voormalig corporatiebezit, woningen die uit de sociale huursector komen. Hierin zouden de corporaties een rol kunnen spelen in een 'terugkoopregeling'. Uiteindelijk hebben ze in een aantal gevallen (onbewust en onbedoeld) minder geleverd dan de koper mocht verwachten. Hiermee komen deze woningen terug in de sociale huursector, waar met name voor de groep die als woningeigenaar in de problemen is geraakt wellicht beter op zijn plaats is.

De gemeenten kunnen in een terugkoopregeling een rol spelen door zelf aan te kopen of een fonds in het leven te roepen dat de terugkoop moet regelen. De gemeenten zouden een dergelijk fonds ook gezamenlijk kunnen opzetten. De gemeente Zaanstad is eigenaar van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV en onderzoekt op dit moment de haalbaarheid om deze aanpak in praktijk te brengen (zie kader).

Een opkoopregeling kan aantrekkelijk zijn voor een projectontwikkelaar of een particuliere verhuurder, maar het succes is sterk afhankelijk van de woningprijzen. De projectontwikkelaar zal rendement op de investering van de aankoop en de herstelwerkzaamheden in de verkoop of verhuur willen maken. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat huisjesmelkers zich op die manier manifesteren.

Voor een deel van de woningen zal een woningverbetering niet meer rendabel zijn. Als ook de waarde als het stadsgezicht dat niet rechtvaardigt, is sloop en vervangende nieuwbouw een serieuze optie. De NVB (Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers) ziet in deze oplossingsrichting mogelijkheden om een rol te spelen.

In alle gevallen van opkoop zal er een oplossing moeten worden gevonden voor de restschuld. In het geval dat de vorige eigenaar terug huurt zou dat (gedeeltelijk) via een opslag op de huur kunnen. De opslag zou geheel of gedeeltelijk door een besparing op de energiekosten moeten worden gecompenseerd om dit alternatief haalbaar te maken. Dit vergt nadere uitwerking.

Ten slotte kan schuldhelpverlening een bijdrage leveren om ontsporing tijdig een halt toe te roepen en de positie van deze eigenaar versterken. In sommige gevallen zal een faillissement uiteindelijk uitkomst kunnen bieden. In die scenario's zal van de banken ook medewerking worden gevraagd.

Het is duidelijk dat dit noodscenario's zijn die van veel partijen medewerking vragen. De gemeente Zaanstad heeft hierin een goed initiatief genomen en het KCAF en ook SVn zien dit als een serieuze oplossing. De gemeente Zaanstad zou graag met instemming van het Ministerie van Financiën een pilot willen starten om te bezien of het voorgestelde model ook daadwerkelijk tot het beoogde funderingsherstel leidt. De pilot zou twee blokken van zes woningen behelzen in de genoemde buurten (Havenbuurt en Rosmolenwijk). In het

onderstaande kader is het voorstel van de gemeente Zaanstad weergegeven. Voor een deel gaat het uit van de erfpachtvariant, die in paragraaf 3.1 is beschreven met dien verstande dat het hier gaat om opkoop van grond en woning. In de eerdere variant werd de grond ingezet als middel om financiële middelen te genereren voor funderingsherstel.

Het KCAF stelt voor de pilot te begeleiden en op basis van de evaluatie een handreiking te schrijven voor andere partijen die een dergelijke aanpak overwegen, zoals corporaties, projectontwikkelaars en gemeenten. De aanpak zoals die wordt voorgesteld door Zaanstad kan daarbij als vertrekpunt worden genomen.

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek om de Betaalbare Koopwoningen bv (BKZ) in te zetten voor herstel van woningen in slechte bouwkundige staat. Deze BV, waarvan de gemeente alle aandelen heeft, is in 2005 in het leven geroepen om nieuwe koopwoningen toegankelijk te maken voor lage inkomensgroepen. Nu er voldoende regulier aanbod op de markt is, wordt gekeken of de BKZ een geschikt financieringsinstrument is voor kwaliteitsverbetering van de bestaande bouw.

Een eerste analyse gaf aan dat het theoretisch financieel mogelijk moet zijn om funderingsherstel in combinatie met particuliere woningverbetering en duurzaamheid te realiseren, met gelijk blijven van de netto maandlasten. Om dit verder uit te werken heeft BKZ de opdracht gekregen om een pilot uit te werken. Hiervoor zijn twee bouwblokken in respectievelijk de Havenbuurt en de Rosmolenwijk te Zaandam benoemd.

Het model kent drie fasen:

- *inkoop: aankoop van de grond en de woning*
- *investeren: herstellen van de fundering, renoveren opstal en treffen van energiebesparende maatregelen*
- *uitgifte: het geheel vervolgens in erfpacht uitgeven*

Ook opties met cascoherstel en energiebesparende maatregelen als isolatie en zonne-energie zijn doorgerekend. De ruimte voor investeringen wordt bepaald door het verschil van de nieuwe en de oude marktwaarde.

De gemeente Zaanstad is een actieve erfpachtgemeente, waar erfpacht al op diverse manieren wordt ingezet om de woningbouw te stimuleren, ook bij de inzet van BKZ voor nieuwbouw. Bij de uitgifte in erfpacht bij dit BKZ-model wordt de marktwaarde verdeeld in een grond- en een opstalpercentage.

- *De woning wordt in erfpacht uitgegeven tegen dezelfde waarde als de opstal.*
- *Over de grondwaarde wordt een (lage) canon gerekend.*
- *Van de restschuld wordt een deel kwijtgescholden door de bank, het overige deel wordt voor twintig jaar gefinancierd tegen een lage rente.*
- *Uitgegaan wordt van een lagere energielast door verduurzaming.*

Voor het bouwblok in de Havenbuurt is het model in nauw overleg met de eigenaren over hun financiële positie cijfermatig vertaald.

FONDSVORMING

Het mogelijk maken van het opkopen van woningen met het doel ze te verbeteren en weer beschikbaar te stellen voor de woningmarkt vraagt de beschikbaarheid van middelen. Corporaties, gemeenten en wellicht ook investeerders en projectontwikkelaars zouden gebaat zijn bij een fonds waarmee deze aanpak wordt ondersteund. Het fonds zou revolverend moeten zijn. In feite werkt het recent ingestelde Energiebesparingsfonds op dezelfde wijze.

Een fonds zou enerzijds via leningen geld kunnen verstrekken voor de aankoop en verbetering van woningen en anderzijds borg kunnen staan voor door financiële instellingen te verstrekken leningen met als doel de risico-opslag op de rente te verlagen. Daarmee krijgt het fonds een hybride karakter en kan het ook functioneren voor commerciële financiële instellingen.

Ten slotte kan een fonds ondersteuning bieden aan gemeenten die de in het kader van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet borg moeten staan voor leningen aan woningeigenaren in de categorieën 3 en 4.

Het KCAF wijst erop dat de aanpak van het funderingsherstel in de komende decennia bovendien een impuls kan geven aan de werkgelegenheid. De huidige omzet van de funderingsherstelbedrijven bedraagt ongeveer 200 miljoen. Dat is veel te laag om alle problemen tijdig aan te kunnen pakken. Dat betekent dat deze sector zal moeten groeien. Een funderingsfonds kan die groei mogelijk maken en stimuleren met een verbetering van de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad als resultaat.

Eerder dit jaar heeft het KCAF gepleit voor een funderingsfonds dat zou kunnen worden gevoerd uit belasting op grondwateronttrekking. Vanwege de lastenverzwaring die dat met zich meebrengt, is dit voorstel vooralsnog afgewezen. Er zijn wellicht andere bronnen voor een funderingsfonds te vinden.

Dit thema is echter opnieuw van belang geworden vanwege de verhoging van de belasting op leidingwater. Met name de industrie protesteert tegen deze belastingverhoging. Het KCAF acht de kans reëel, dat de industrie als gevolg van die belastingverhoging meer 'gratis' grondwater als proceswater zal gaan gebruiken. Hierdoor bestaat het gevaar dat de grondwaterstand daalt en er nieuwe funderingsproblemen ontstaan.

SPOOR 4 VOORKOMEN VAN NIEUWE GEVALLEN

4.1 VERPLICHTE FUNDERINGSPARAGRAAF IN KOOPCONTRACTEN

Aanpak van funderingsproblemen is dweilen met de kraan open zo lang er woningen met een slechte fundering worden verkocht aan onwetende kopers. De meest schrijnende gevallen zijn die waarin de verkoper en de verkopende makelaar ten minste hadden kunnen weten dat de kwaliteit van de fundering slecht zou kunnen zijn en daar geen nader onderzoek naar laten doen of er bij de transactie geen melding van maken.

Verkoper en verkopende makelaar zijn beide in principe voor het achterhouden van die kennis aansprakelijk te stellen, maar helaas zijn die procedures meestal niet succesvol omdat de koper ook zijn onderzoekplicht vaak verzuimt. De 'verliefde' koper staat geheel anders in het koop- en verkoopproces dan de verkopende partij en moet hier in bescherming worden genomen.

Daarom pleit het KCAF er bij de makelaarsorganisaties voor in een koopovereenkomst de fundering op dezelfde manier te behandelen als het risico op vervuilde grond. Daardoor wordt de positie van de koper sterk verbeterd en worden toekomstige (financiële) problemen voorkomen.

VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis werken momenteel aan een nieuw model koopcontract, maar het is nog allerminst zeker dat de funderingsparagraaf er op de gewenste manier in zal worden opgenomen. Het KCAF dringt er in de gesprekken met deze partijen op aan de funderingsparagraaf op een goede manier in de modelovereenkomst op te nemen.

Het KCAF blijft aandacht vragen voor de noodzaak van goede informatievoorziening. Er is veel informatie voorhanden bij het KCAF en bij F3O, de branche-organisatie van funderingsonderzoeksbureaus. Woningeigenaren en kandidaat-kopers zouden over die informatie moeten kunnen beschikken om nieuwe teleurstellingen en probleemgevallen te voorkomen. Daarin spelen de makelaars een cruciale rol. Het zou volgens het KCAF niet mogelijk moeten zijn een woning, waarvan de fundering slecht zou kunnen zijn, te verkopen zonder de relevante informatie over de fundering. Het KCAF is voorstander van om bij de verkoop van woningen van voor 1970 of 1975 een funderingsparagraaf op te nemen in de koopovereenkomst.

Het KCAF zal zelf ook initiatieven ontwikkelen om beschikbare informatie over funderingen aan de hand van locatiegegevens zo veel mogelijk toegankelijk te maken voor alle betrokkenen.

Een bouwtechnische beoordeling in verband met de aankoop van een woning ('aankoopkeuring') geeft in de regel onvoldoende inzicht in de conditie van de fundering. De praktijk leert dat funderingsproblemen niet altijd in het casco zichtbaar zijn. Daarom pleit het KCAF in twijfelgevallen altijd een gedegen funderingsonderzoek te laten uitvoeren overeenkomstig de F3O-richtlijnen. Het voorbeeld op pagina 5 geeft aan dat een slecht funderingsonderzoek ook kan leiden tot verkeerde beslissingen.

4.2 DATABASE FUNDERINGSINFO

Bij diverse bronnen is veel informatie beschikbaar over de condities van funderingen. Deze informatie is vaak niet beschikbaar voor partijen, die daar wel belang bij hebben, zoals kandidaat-kopers, makelaars en financiers.

Het KCAF pleit ervoor die informatie centraal op te slaan en te beheren naar het voorbeeld van het Bodemloket. Bij een transactie dient een makelaar informatie in te winnen bij het Bodemloket over de

milieutechnische kwaliteit van de grond. Als hij bij die bodeminformatie ook de beschikbare informatie over de staat van de fundering krijgt, wordt voorkomen dat de informatie voor de koper verborgen blijft.

F3O, de branche-organisatie van de funderingsonderzoeksbureaus, is voorstander van een dergelijke database, maar is niet zonder meer bereid en vanwege privacy niet altijd in de positie die informatie vrij te geven. Het KCAF onderzoekt de mogelijkheden om deze gegevens wel beschikbaar te krijgen. Het KCAF is hierover ook in overleg met RIVM om aansluiting te krijgen bij de Atlas Leefomgeving. Om de beschikbare informatie te inventariseren, te bundelen en geschikt te maken voor opname in de Atlas wordt gezocht naar middelen.

De Rijksoverheid zal hier de voorwaarden moeten scheppen om de centrale registratie en openbaar maken van de gegevens mogelijk te maken.

F3O heeft zeer recent het initiatief genomen om een voorzichtige aanzet te maken voor een database. Het KCAF zou echter graag zien dat de informatie, met name waar het gaat om de locatie, specifiek wordt. Bovendien is het KCAF er voorstander van dat deze informatie ook voor derden beschikbaar komt. In die zin heeft het KCAF ook gereageerd op het voorstel van F3O en gaat daar nader over in gesprek.



Figuur 5 Stagnerende aanpak Martinus Steijnstraat Dordrecht

4.3 PREVENTIEVE MAATREGELEN LANGERE TERMIJN

De preventieve oplossingen op langere termijn moeten voor een substantieel deel worden gezocht in grondwaterbeheer en -herstel. Daaraan wordt met name in het Deltaprogramma Nieuwbouw en Herstructurering (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) aandacht besteed. Het KCAF is zowel bestuurlijk als uitvoerend nauw bij dit programma betrokken.

Grondwaterherstel is echter niet de oplossing voor urgente gevallen en voor bijvoorbeeld bacterie-aantasting bij grenen palen ('palenpest') of overbelasting door negatieve kleeft. Daarom zal ook funderingsherstel nog decennia nodig zijn om de woningvoorraad in stand te houden en zal onderzoek naar preventieve oplossingen

gerelateerd aan de verschillende oorzaken ook nodig zijn om een effectieve aanpak te ontwikkelen. Het voorbeeld geeft aan dat het van groot belang is de funderingsproblematiek naar aard en omvang nader te onderzoeken.

Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2012–2013

32 757

Bouwbesluit 2012

Nr. 67

MOTIE VAN HET LID ALBERT DE VRIES

Voorgesteld 4 juni 2013

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat vanwege de noodzaak tot herstel van funderingsproblematiek een groot aantal bewoners voor hogere kosten is komen te staan;

constaterende dat deze problematiek veelal alleen per bouwblok collectief kan worden aangepakt;

constaterende dat projecten van bewoners die hun eigen verantwoordelijkheid willen nemen, al niet van de grond kunnen komen als één van de betrokken bewoners de financiering niet rond kan krijgen;

verzoekt de regering, in overleg te treden met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) om mede op basis van de door dit kenniscentrum gedane suggesties tot een oplossing van deze funderingsproblematiek te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Albert de Vries

BIJLAGE 2 KAMERBRIEF DIJSSELBLOEM

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

FM/2013/1930 M

Bijlage

Wijziging van de regeling
hypothecair krediet

Datum 4 november 2013
Betreft Wijziging van de regeling hypothecair krediet

Geachte voorzitter,

Hierbij informeer ik u, mede namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, over de wijziging van de ministeriële regeling houdende de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning.

De wijziging van de regeling betreft de jaarlijkse bijstelling van de inkomenscriteria (Loan-to-Income (LTI) ratio) naar aanleiding van wijzigingen in de standaardbudgetten per inkomensgroep. De inkomenscriteria zijn gewijzigd op advies van het Nibud en gelden voor 2014.

Daarnaast is in de regeling een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van de inkomenscriteria voor energieneutrale ("NulopdeMeter") woningen. Consumenten met een inkomen vanaf € 29.000 kunnen aanvullend een bedrag van ten hoogste € 13.500 lenen voor de financiering van energieneutrale woningen. Deze verruiming sluit aan bij ontwikkelingen in de woningbouw, waar steeds vaker hoge energiebesparing wordt gerealiseerd. De extra hypotheekruimte is mogelijk doordat niet langer energiekosten aan een energiebedrijf hoeven te worden betaald.

Tevens voorziet de gewijzigde regeling in een afwijkingsmogelijkheid van de Loan-to-Value (LTV) ratio voor noodzakelijke woningverbetering, waaronder ook funderingsherstel. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt voor gevallen waarin het risico op een restschuld voor de consument wordt ondervangen door gemeentelijke regelingen voor noodzakelijke woningverbetering, zoals bijvoorbeeld voor funderingsherstel. In het AO bouwregelgeving en brandveiligheid van bouwwerken van 12 september 2013 is hier aandacht voor gevraagd door de Kamerleden mevr. Visser, de heer A. de Vries en de heer P. Jansen. Door de betreffende regeling zal het vaker mogelijk zijn noodzakelijke woningverbetering te financieren. Dit zal

vooral van belang zijn voor die gevallen waarbij de waarde van de woning ongeveer gelijk is aan of onder het bedrag ligt van het in het verleden afgesloten hypothecair krediet.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk

FM/2013/1930 M

Met deze wijzigingen wordt op verantwoorde wijze extra financieringsruimte geboden op de hierboven beschreven onderwerpen. De gewijzigde regeling (kenmerk nr. FM 2013/1846 N) zal naar verwachting deze week worden gepubliceerd in de Staatscourant. De wijzigingen van de regeling treden per 1 januari 2014 in werking.

Hoogachtend,

de minister van Financiën,

J.R.V.A. Dijsselbloem