

Vergaderjaar 2013–2014

30 136

Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing

Nr. 39

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juni 2014

Aanleiding

In mijn brief van 14 februari 2014 (Kamerstuk 30 136, nr. 37) heb ik u van een aantal zaken dat speelt rond het vraagstuk van de funderingsproblematiek op de hoogte gesteld. Eén daarvan betrof de vraag hoeveel woningen in Nederland de komende jaren te maken gaan krijgen met urgente funderingsproblemen. Omdat de beelden hierover verschillen, heb ik aangegeven daar nader onderzoek bij gemeenten naar te zullen uit laten voeren en u van de resultaten op de hoogte te zullen stellen.

Bijgaand treft u ter kennisneming dit onderzoek, getiteld «Gemeentelijke aanpak van schade aan houten paalfunderingen» aan¹. Dit rapport is opgesteld door de DSP-groep in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en is mede begeleid door het Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF).

Uitkomsten: omvang en urgentie van het funderingsvraagstuk

Om te komen tot inzicht in de omvang van de funderingsproblematiek in de particuliere woningvoorraad is door de DSP-groep gebruik gemaakt van een benadering waarbij is gewerkt van «breed» (inventarisatie) naar smal («verdiepend onderzoek»). Hiertoe zijn de gemeenten in beeld gebracht waarvan algemeen bekend is dat ze de afgelopen jaren actief bezig zijn geweest met het funderingsvraagstuk, alsmede de gemeenten waarvan de DSP-groep of KCAF aanwijzingen hebben dat er sprake is van funderingsproblematiek. Dit heeft een lijst opgeleverd van 20 gemeenten. Deze gemeenten zijn gericht benaderd voor het invullen van een online-enquête. Met 9 gemeenten, die een actieve aanpak hebben of hebben gehad, zijn vervolgens verdiepende gesprekken gevoerd.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Gebleken is dat gemeenten verschillende manieren gebruiken om de omvang van het aantal particuliere woning met funderingsproblemen in beeld te brengen. Sommige gemeenten hebben een «top down aanpak», waarbij alle (al dan niet vooroorlogse) panden binnen de gemeenten of binnen een risicogebied met houten paalfunderingen bij elkaar worden opgeteld, minus de verbeterde panden. Andere gemeenten hanteren een «bottom up aanpak», waarbij wordt uitgegaan van het aantal panden waarvan de gemeente vermoedt of indicaties heeft dat die mogelijk met funderingsproblemen te maken hebben. In beide varianten is dus niet met voldoende zekerheid aan te geven om hoeveel panden het gaat, waarbij in het ene geval waarschijnlijk sprake is van een overschatting en in het andere geval van een onderschatting. Omdat deze twee benaderingen ongeveer gelijk verdeeld zijn, kan toch een verantwoorde schatting gemaakt worden van de omvang van de funderingsschade.

De DSP-groep geeft aan dat het aantal panden dat tussen nu en vijftien jaar naar verwachting met funderingsproblemen te maken krijgt, ongeveer 35.000 bedraagt in de gemeenten met een actieve aanpak (nu of in het verleden). Aangegeven wordt dat dit getal kan groeien als meer gemeenten zich een goed beeld vormen van de mogelijke werkvoorraad aan te herstellen particuliere panden, en kleiner kan worden als gemeenten de werkvoorraad specifiekere bepalen, bijvoorbeeld door risicogebieden aan te wijzen en daarbinnen gericht onderzoek te starten. Het getal van 35.000 panden is hoger dan het voorlopige getal van 20.000 panden dat ik eerder noemde in mijn brief van 14 februari 2014. Dit komt doordat de gemeente Amsterdam toen nog ontbrak in de cijfers.

De DSP-groep heeft ook de urgente problematiek in beeld gebracht. Dat wil zeggen, het aantal panden waarbij binnen 5 jaar funderingsherstel nodig is ter behoud van het vastgoed. Dit wordt door de gemeenten met een actieve aanpak ingeschat op circa 4 procent van het totale aantal, ofwel ongeveer 1.000 panden. Een groot deel van de particuliere eigenaren lukt het om zelf te voorzien in de financiering van de herstelkosten. Een beperkt deel van de eigenaren lukt dit niet: zij ervaren financieringsproblemen en krijgen de financiering door middel van een lening bij een bank of een laagrentende lening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) niet rond. In de regel komt dit doordat men niet aan de Loan-to-Income (LTI) en/of de Loan-to-value (LTV) norm kan voldoen. Hiervoor bestaat overigens sinds 1 januari 2014 wel de optie van een SVn-maatwerklening, in geval er sprake is van een gemeentelijke (vangnet)regeling. Het gaat hierbij om enkele tientallen eigenaren per jaar, waarbij het beeld is dat dit aantal groeit als gevolg van de economische omstandigheden van de afgelopen tijd.

Uit het onderzoek komt ook naar voren dat in betreffende gemeenten jaarlijks (gezaamenlijk) ongeveer 400 panden worden hersteld. Dit betekent dat enerzijds het aantal urgente panden in beginsel binnen 3 à 4 jaar hersteld zou kunnen worden. Anderzijds betekent dit dat de funderingsaanpak een kwestie van lange adem is.

Onderzoeksaanbevelingen

Het rapport sluit af met een drietal aanbevelingen voor het Ministerie van BZK en het KCAF. Aangegeven wordt dat:

- er de nodige middelgrote en kleine gemeenten zijn die nog weinig tot geen ervaring hebben met het funderingsvraagstuk. En dat daarom kennisdeling met gemeenten, die op dit terrein al veel ervaring hebben, van belang is;
- voorkomen beter is dan genezen, waarbij bepaalde technische preventiemaatregelen zich nog in een pril stadium bevinden. En dat

- kennisdeling hierover met een vertaling naar de gemeentelijke aanpak eveneens van belang is;
- het nodig is om de focus te richten op woningeigenaren die hun pand wel willen verbeteren, maar de financiering hiervan niet rond krijgen (mede ter voorkoming dat het herstel van een heel woningblok stil komt te liggen). Daarbij wordt aangegeven dat het gaat om het verkennen van (maatwerk)oplossingen met een meer evenwichtige verdeling van de daarmee gemoeid zijnde financiële kosten en risico's tussen betrokken partijen.

Ik herken en deel deze aanbevelingen. Zoals ook geconstateerd door de onderzoekers wordt hier al het nodige aan gedaan. Het KCAF heeft samen met de gemeente Zaanstad op 14 april 2014 een brede bijeenkomst georganiseerd, mede op basis van haar eerdere notitie «Financiering van funderingsherstel». Naar aanleiding van deze bijeenkomst zullen het KCAF en de gemeente Zaanstad enige financieringsconstructies nader uitwerken.

Verder zal in ten minste twee gemeenten, met begeleiding van KCAF, een pilot worden gestart waarin wordt verkend of de combinatie van funderingsherstel met het treffen van slimme energiebesparende maatregelen kan leiden tot een effectievere aanpak. Enerzijds lijkt het mogelijk werk met werk te maken (zo kunnen nieuwe funderingspalen tevens gebruikt worden in kader van warmte en koude opslag) en anderzijds kan een gecombineerde werkwijze leiden tot een grotere waardestijging van de woning dan bij alleen funderingsaanpak of alleen energiebesparende maatregelen. Deze pilots zullen door het Ministerie van BZK worden ondersteund.

Tot slot

Ik hoop u met dit rapport meer inzicht te hebben geboden in de omvang van de funderingsproblematiek en het urgente deel daarvan. Dit rapport vormt voor mij tevens een bevestiging van de gekozen beleidslijn. Mede omdat situaties en omstandigheden verschillen, is het zaak te komen tot een gerichte maatwerkaanpak. Daarbij is het van groot belang dat de diverse betrokken lokale partijen (zoals eigenaar-bewoners, woningcorporaties, banken en de gemeenten) hieraan ieder hun steentje bijdragen. Het Rijk vervult een randvoorwaardelijke rol hierbij, zoals de tijdelijke financiering van het KCAF.

Het KCAF werkt aan een dergelijke gerichte aanpak en streeft ernaar dit najaar een concreet actieplan te hebben, waarmee de uitvoering van het urgente funderingsherstel wordt ondersteund en gestimuleerd. Bedoeling is dat dit actieplan breed wordt gepresenteerd tijdens het KCAF-congres in november 2014.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok