

Vergaderjaar 2006–2007

30 800 XI

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2007

Nr. 114

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 juni 2007

In het Algemeen Overleg over de funderingsproblematiek op 6 september 2006 (kamerstuk 30 800 XI, nr. 4) heeft voormalig minister Dekker de volgende toezeggingen gedaan:

1. De Kamer wordt (op basis van informatie van TNO) geïnformeerd over de technische mogelijkheden en technieken voor de aanpak van de funderingsproblematiek;
2. De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de evaluatie van de aanpak van de funderingsproblematiek in 6 gemeenten. Bij de evaluatie worden de volgende onderwerpen betrokken: de werking en resultaten van het knelpuntenbudget voor excessieve gevallen, een inventarisatie van probleemgebieden, de werking van het SVn-fonds en een inventarisatie van gemeenten die zijn aangesloten bij het SVn-fonds en
3. De Kamer wordt geïnformeerd over de werking van de meldingsplicht van funderingsproblemen bij het kadaster.

Met deze brief wordt invulling gegeven aan de toezeggingen van voormalig minister Dekker. Hierbij vindt u een rapportage van TNO Bouw en Ondergrond die ingaat op het eerste punt en een rapportage van SEV REALISATIE waarin de overige punten aan de orde komen¹.

Hoewel funderingsherstel slechts in een zeer beperkt deel van de oudere bebouwing noodzakelijk is, kunnen knelpunten bij de aanpak van panden met een slechte fundering het proces van wijkverbetering als geheel laten stagneren en in sommige gevallen zelfs frustreren.

VROM heeft – ondanks het feit dat zij geen probleem eigenaar is² – in 2001 in overleg met de VNG éénmalig een budget van € 20 miljoen vrijgemaakt uit het ISV (de zgn. «Knelpuntenpot ISV-1» (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing-1) ter ondersteuning van de zes gemeenten die excessieve kosten bij de funderingsaanpak konden aantonen. De gemeenten hadden aanvankelijk tot 31 december 2006 de tijd om de funderingsproblemen op te lossen. De gemeenten Dordrecht, Schiedam en Gouda zijn nog niet klaar en hebben uitstel tot 31 december 2009.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² Funderingsproblemen zijn de verantwoordelijkheid van de eigenaar van een pand.

Het VROM-budget voor de excessieve kostenproblematiek heeft een impuls aan het funderingsherstel in de 6 gemeenten gegeven. Uit de evaluatie van SEV REALISATIE blijkt dat deze subsidie een «multiplier»-effect heeft gehad: de gemeenten hebben naast de € 20 miljoen van VROM in totaal ruim € 68 miljoen uit eigen middelen gereserveerd voor hun aanpak van de funderingsproblematiek. Inmiddels is er in totaal een kleine 80 miljoen euro geïnvesteerd.

Ik ga nu in op de twee bijgevoegde rapportages en trek daarbij enkele conclusies naar aanleiding van de vragen in het Algemeen Overleg met uw Kamer in september 2006.

1. Hersteltechnieken houten paalfunderingen

TNO onderscheidt twee hoofdcategorieën, die toegepast kunnen worden afhankelijk van de ernst van de funderingsproblemen:

- Paalkop-verlaging (methode A), indien sprake is van vurenhouten palen, waarvan alleen de bovenkant is aangetast door droogstand;
- In de overige gevallen, waar sprake is van meer ernstige vormen van funderingsverval, wordt een nieuwe fundering aangebracht (methoden B, C en D).

Bij een nieuwe fundering wordt onderscheid gemaakt naar:

- B. De tafelconstructie, waarbij een nieuwe vloer wordt gestort over de nieuwe palen die tussen de oude fundering worden aangebracht;
- C. Randbalken, die rusten op nieuwe palen en die de bestaande muren als het ware opvangen;

D. Stalen buispalen die vanuit de muur in de fundering worden gedrukt. Het kostenniveau van een nieuwe fundering (methoden B, C of D) ligt 25 tot 75% hoger dan de gedeeltelijke vervanging door paalkopverlaging (methode A). Laatstgenoemde methode betekent ook de minste overlast in de woningen, terwijl voor funderingsvernieuwing (B, C of D) in sommige gevallen zelfs ontruiming van de begane grond-verdieping noodzakelijk kan zijn.

Welke methode kan worden toegepast wordt bepaald door de aard van de aantasting van de fundering maar ook door andere factoren, zoals de mogelijkheid om het herstel over meerdere panden te spreiden, de financiële draagkracht van de eigenaren en dergelijke. In de TNO-rapportage vindt u hiervoor de belangrijkste uitgangspunten.

2. De resultaten van de aanpak in de zes gemeenten

Bij de toekenning aan de zes gemeenten in 2001 is aangegeven dat de bijdrage dient te worden besteed ter oplossing van ernstige funderingsproblemen bij particuliere woningen. Het kan daarbij gaan om a) voor rekening van de gemeente uitgevoerd funderingsonderzoek, b) woningherstel (waaronder in ieder geval begrepen funderingsherstel, c) sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw (in geval de funderingsproblemen zo ernstig zijn dat herstel niet meer mogelijk is en d) begeleiding van bewoners van te herstellen of te slopen en door nieuwbouw te vervangen woningen met ernstige funderingsproblemen.

De door SEV REALISATIE verrichte evaluatie van de aanpak in de gemeenten Dordrecht, Gouda, Haarlem, Schiedam, Waddinxveen en Zaanstad laat zien dat alle door TNO beschreven herstelmethoden worden toegepast. Voorafgaand aan de aanpak wordt funderingsonderzoek toegepast, om er zeker van te zijn dat de soms zeer grote financiële offers werkelijk nodig zijn. Met name Schiedam heeft langdurig moeten «monitoren» voordat duidelijk was bij welke woningen funderingsherstel al dan niet noodzakelijk was. Daarnaast is Schiedam ook het laatst begonnen met onderzoek: bij toekenning van het knelpuntenbudget hadden andere gemeenten al onderzoek gedaan, terwijl Schiedam nog met onderzoek

moest beginnen. Vandaar dat de aanpak in deze gemeente ook het minst ver gevorderd is.

In Haarlem was de problematiek daarentegen al sinds 1996 vergaand in kaart gebracht, zodat de uitvoering hier veel sneller kon starten. De gemeente heeft een vrij strak en voor belanghebbenden transparant proces uitgezet. Voor de meeste Haarlemse panden bleek een minder of meer ingrijpende vorm van funderingsherstel voldoende. Een klein deel van de panden was te slecht en is inmiddels vervangen door nieuwbouw. Ruim 200 woningen zijn in opdracht van de eigenaren-bewoners zelf gesloopt en weer herbouwd. Dit project in collectief opdrachtgeverschap heeft overigens een IPSV-bijdrage (InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing) van VROM gekregen. Ik beschouw dit als een goed voorbeeld van een concrete bijdrage aan de wijkaanpak door de bewoners zelf.

Het evaluatierapport toont aan dat een goed georganiseerd proces de achilleshiel is voor de funderingsaanpak – een complexe problematiek, niet alleen door de techniek, maar met name vanwege de sociale en financiële randvoorwaarden. In het volgende overzicht ziet u per gemeente de voortgang in het programma voor de funderingsaanpak¹:

Gemeente	minimaal programma (aantallen woningen):	realisaties (woningen per 1-1-2007):	VROM-knelpunten-budget (€ miljoenen)	extra reserv. uit gemeente-budget (€ miljoenen)	besteed per 1-1-2007 (€ mln.)	(meest) gebruikte methoden (zie TNO)
Dordrecht	500	219	2,4	26,6	25,8	(alle)
Gouda	347	201	2,8	1,7	2,3	A + B
Haarlem	1 050	1 204	5,9	21,5	30,7	B + C
Schiedam	750	3	5,2	12,4	13	?
Waddinxveen	42	30	0,6	0,5	0,5	A, B, C
Zaanstad	500	589	3,7	5,3	6,9	B + C
Totalen	3 189	2 234	20,7	68	79,2	

Het blijkt dat Haarlem, Waddinxveen² en Zaanstad hun programma voortvarend hebben afgerond. Gouda en Dordrecht zijn redelijk gevorderd. Alleen in Schiedam is nog maar een zeer klein aantal woningen daadwerkelijk aangepakt. Zoals gezegd is onzekerheid over de – technische – aanpak, gecombineerd met een aanvankelijk minder goed georganiseerd proces, hiervoor de belangrijkste verklaring.

3. Inventarisatie van probleemgebieden

SEV REALISATIE heeft aan vertegenwoordigers van de zes gemeenten gevraagd of er buiten de aangepakte projecten nog meer gebieden met funderingsproblemen (te verwachten) zijn. Waddinxveen had een beperkt programma, dat inmiddels is afgerond.

De vijf grotere gemeenten constateren de meeste funderingsproblemen in de negentiende eeuwse schil rond het stadscentrum. Dit geldt zowel voor de panden binnen de programma's als voor verwachtingen over toekomstige funderingsproblemen in deze gemeenten.

Op grond van de evaluatie door SEV REALISATIE is het op dit moment niet mogelijk om schattingen te maken over de toekomstige problematiek in de betreffende gemeenten (werkvoorraad na aan te pakken woningen Knelpuntenpot). Wel kan geconcludeerd worden dat het VROM-budget voor de excessieve kostenproblematiek een inhaalslag voor de zes gemeenten heeft betekend, waardoor nieuwe problemen in de komende jaren met de reguliere gemeentelijke middelen kunnen worden aangepakt voor zover de kosten niet door de eigenaar kunnen worden gefinancierd.

¹ Obv. gegevens zoals aangeleverd tbv. de interviews die SEV REALISATIE met de betrokken gemeenten heeft gehouden.

² Uit nader onderzoek bleek dat een deel van de woningen geen funderingsherstel behoefde.

4. Meldingsplicht voor funderingsproblemen bij het Kadaster?

In het AO is geopperd om een meldingsplicht bij het Kadaster in te stellen voor panden met funderingsproblemen. De zes geïnterviewde gemeenten zijn over het algemeen positief over het instellen van een meldingsplicht¹, om nieuwe eigenaren te beschermen tegen aankoop van een woning die achteraf funderingsherstel blijkt te behoeven.

Het Kadaster wordt door de gemeenten echter niet als de aangewezen plek hiervoor gezien. De gemeenten noemen twee andere oplossingen: enerzijds een rol voor makelaars en anderzijds het openbaar toegankelijk stellen van gemeentelijke gegevens over de kwaliteit van de fundering via de website van de gemeente zelf. Een voorbeeld is Haarlem waar bij de dienst voor wooninformatie, informatie over type en kwaliteit van funderingen beschikbaar is. Makelaars maken hier goed gebruik van en potentiële kopers spreken verkopende makelaars hier ook op aan. Ik onderschrijf in deze de lijn van het Burgerlijk Wetboek en ga er van uit dat koper en verkoper in deze hun verantwoordelijkheid nemen. De gemeente zou ervoor moeten zorgen dat koper en verkoper zich goed kunnen informeren.

5. De werking van revolverende fondsen bij SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert voor gemeenten diverse geormerkte fondsen ten behoeve van de volkshuisvesting in brede zin. Een groot deel van de middelen in de fondsen is afkomstig van de verkoop van de aandelen Bouwfonds Nederlandse Gemeenten in 2000. Uit deze fondsen worden (laagrentende) leningen verstrekt om specifieke problemen aan te pakken, met name in de stedelijke vernieuwing.

Van de zes gemeenten hebben vijf gemeenten een fonds bij SVn. Alleen de gemeente Waddinxveen heeft geen (eigen) revolverend fonds. Van de vijf overige gemeenten heeft de gemeente Gouda het fonds bij SVn niet ingezet voor de funderingsaanpak. De gemeente Gouda heeft ervoor gekozen om geen laagrentende leningen in te zetten voor het project funderingsherstel, omdat op dat moment reeds sprake was van een lopend uitvoeringsprogramma voor gesubsidieerd funderingsherstel. Continuïteit, voortgang en gewekte verwachtingen in de lopende projecten waren hierbij belangrijke overwegingen. Voor de besteding van SVn-gelden had de gemeente andere doeleinden voor ogen. Dordrecht, Haarlem, Schiedam en Zaanstad hebben bij SVn een revolverend fonds ingesteld, waaruit eigenaar-bewoners de mogelijkheid krijgen om een laagrentende lening aan te gaan om funderingsherstel te financieren. Dordrecht heeft de ruimste leningmogelijkheid gerealiseerd: een laagrentende lening van maximaal € 70 000 per woning. De ervaringen van deze laatstgenoemde vier gemeenten met SVn zijn onverdeeld positief. Genoemde positieve punten zijn: SVn denkt mee hoe financiële problemen bij eigenaren op te lossen zijn, er is sprake van een goede communicatie en een efficiënte afwikkeling. Door SVn zijn eigenaar-bewoners geholpen met een laagrentende lening of met een vangnetlening.

Conclusie

Op grond van deze evaluatie beschouw ik de rijksbijdrage van € 20 miljoen voor de funderingsproblematiek in de zes gemeenten verantwoord. Dat laat onverlet dat -op het moment dat de afgesproken prestaties geleverd zijn- per gemeente nog een formele verantwoording van de prestaties en de bestede middelen zal plaatsvinden.

¹ Het Burgerlijk Wetboek verplicht de verkoper reeds om de koper te informeren over alle bekende bouwkundige gebreken (zoals funderingsgebreken). Naast de informatieplicht van de verkoper heeft de koper een onderzoeksplicht, wat betekent dat hij informatie moet inwinnen over de bouwkundige staat van een woning.

Nu de meest excessieve funderingsproblemen middels de knelpuntenpot zijn aangepakt, is een verdere rijksbemoeyenis gericht op dergelijke specifieke bouwtechnische problemen in oudere panden mijns inziens niet nodig. De gemeenten (en provincies) waar zich dergelijke problemen voordoen, kunnen voor de aanpak hun eigen middelen inzetten voor zover de kosten niet door de eigenaar kunnen worden gefinancierd.

Het kan verstandig zijn als gemeenten (en/of provincies) hun financiële inzet vormgeven als een revolverend fonds. Uit deze fondsen kunnen eigenaren (bewoners) vervolgens gefaciliteerd worden met laagrentende leningen. De gemeenten kunnen daarmee eigenaren en bewoners – door financiële ondersteuning afhankelijk van hun draagkracht en behoefte – motiveren om mee te doen aan het verbeteringsproces van hun panden en daarmee van de wijk als geheel. Laagrentende leningen (en in specifieke gevallen met vangnetleningen) zijn hierbij een goed alternatief voor subsidies gebleken. Via het revolverende principe kan de gemeente dan reserveringen kan maken voor eventuele problemen in een verdere toekomst. Totaalramingen voor alle toekomstige funderingsproblemen in Nederland zijn immers niet mogelijk en – bij effectief gemeentelijk beleid – ook niet nodig.

Ik beschouw de praktijk van leningen via SVn als effectief en zie geen aanleiding voor verdergaande convenanten, waarbij de rijksoverheid betrokken is.

Tenslotte: de rapporten van SEV REALISATIE en TNO bevatten waardevolle informatie voor gemeenten en particulieren, die geconfronteerd worden met slechte funderingen onder woonpanden. Daarom zal ik deze stukken publiceren op de website van het ministerie van VROM.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie
C. P. Vogelaar