



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Cooolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Inlichtingen: mw. mr C.J. Oosthoek
Telefoon: 06 10110171

Aan de Gemeenteraad

Portefeuillehouder: R. Schneider
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS/14/01065 -15BB984
Betref: Subsidie onderzoek funderingen

Datum: B&W 17 februari 2015 **18 FEB 2015**

Onderwerp:

Subsidie onderzoek funderingen

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Ons college heeft op 17 februari 2015 de nadere regels subsidie voor funderingsonderzoek vastgesteld. Op grond van deze regeling kunnen woningeigenaren tegemoet gekomen worden in de kosten van onderzoek naar de houten fundering van hun woningen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

De regeling past bij de doelstelling uit het Collegeprogramma Rotterdam 2014 – 2018 (pag.26): bewoners faciliteren bij het oplossen van de funderingsproblematiek onder het motto 'de bewoner aan zet'.

Toelichting:

In Rotterdam staan ongeveer 60.000 panden met een houten paalfundering. Uit een onderzoek van Gemeentewerken in 2008 is naar voren gekomen dat de fundering van 6.000 tot 8.000 van die panden kwetsbaar is. Het gaat om 15.000 tot 20.000 woningen. De helft daarvan is in bezit bij woningcorporaties, het overige deel is particulier bezit.

Naar aanleiding van het onderzoek heeft de gemeente in 2009 het 'funderingsloket' opgericht. Bij dit loket kunnen burgers terecht voor informatie en advies over funderingen en funderingsherstel. Met behulp van door de gemeente verstrekte laagrentende leningen zijn in de periode van 2009 tot heden de funderingen van ongeveer 200 panden van particuliere (woning)eigenaren hersteld. Van de overgrote meerderheid van de panden uit het onderzoek is de fundering dus nog niet hersteld.

Zowel gemeente als burgers zijn gebaat bij meer inzicht in de staat van de fundering van de Rotterdamse panden. De gemeente moet kunnen sturen op het tegengaan van verkrotting van panden en verpaupering van hele straten. Dit komt ook ten goede aan de waarde van de panden wat in het belang is van de eigenaren.

Met inzicht in de staat van de funderingen weten eigenaren, kopers en verkopers beter waar ze aan toe zijn. De toestand van de fundering en eventuele kosten van herstel zullen in de onderhandeling bij (ver)koop en financiering worden meegenomen en in de koopprijs worden verdisconteerd.



Met bijgaande nadere regels subsidie funderingsonderzoek kunnen particuliere eigenaren subsidie aanvragen voor het laten verrichten van onderzoek naar de staat van de fundering van de bouwkundige eenheid waarvan hun woonpand deel uitmaakt. De staat van de fundering behoort, als onderdeel van het woningonderhoud, tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De gemeentelijke opgave is de eigenaar te faciliteren met een subsidie voor funderingsonderzoek en hem zo in staat te stellen zijn verantwoordelijkheid te nemen. Door funderingsonderzoek krijgt de eigenaar goed inzicht in de staat van de fundering van zijn pand. Als de situatie daartoe aanleiding geeft, kan hij tijdig beginnen met sparen voor het herstel.

De subsidieregeling geldt niet voor de woningbouwcorporaties. Van hen wordt verwacht dat zij hun aandeel in het onderzoek gezien hun maatschappelijke verantwoordelijkheid zelf bekostigen. De subsidie is gemaximeerd op € 1500,- per eigenaar. Verder kunnen professionele verhuurders te maken krijgen met beperkingen uit de Europese regelgeving, met name de de-minimisnorm¹.

Bewustwordingsproces

Het is van belang een bewustwordingsproces bij woningeigenaren op gang te brengen. Hoe eerder eigenaren en (beheerders van) Verenigingen van Eigenaren (VvE's) over de risico's van een slechte fundering zijn geïnformeerd, hoe eerder zij zullen besluiten hiervoor te gaan sparen. Samen met andere partijen op de woningmarkt zal via de media de noodzaak van meer kennis over de staat van de fundering van Rotterdamse panden onder de aandacht gebracht worden.

Gezamenlijke aanpak

Een eerste stap die eigenaren en VvE's kunnen zetten is onderzoek laten doen naar de staat van de fundering van de bouwkundige eenheid waarvan hun panden deel uitmaken. Als eigenaren van een bouwkundige eenheid de handen ineen slaan, zijn de kosten van onderzoek en (indien noodzakelijk) het daaropvolgend herstel lager. Met de subsidieregeling kan de gemeente tot maximaal 75% tegemoet komen in de kosten van het onderzoek.

Afschaffen leningfaciliteit

Van de leningsfaciliteit voor funderingsherstel kan vanaf 1 januari 2015 geen gebruik meer worden gemaakt. Dat heeft enerzijds te maken met de voor de gemeente te hoog oplopende (rente)kosten. De regeling is gezien de omvang van de problematiek onbetaalbaar geworden. Anderzijds past het afschaffen van de leningfaciliteit in de visie dat de eigenaar verantwoordelijk is voor zijn bezit en vanuit die verantwoordelijkheid wordt geacht te (kunnen en willen) sparen voor het op peil houden of brengen van dat bezit.

Onderzoeksrapporten ter beschikking van de gemeente

Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat het onderzoeksrapport aan het funderingsloket moet worden overhandigd. Zodoende krijgt de gemeente meer inzicht in waar de problemen spelen en kan zij zonedig sturen op herstel. In gevallen van gevaarzetting zal handhavend worden opgetreden. Dat betekent dat de verantwoordelijke eigenaren, zo nodig met dwangmiddelen, worden verplicht de gevaarzetting weg te nemen.

Publicatie onderzoeken

Een andere voorwaarde is dat de uitkomsten van het onderzoek worden opgenomen in een openbaar toegankelijk systeem. Dit bevordert transparantie op de woningmarkt. Met name bewoners (huurders) en aspirant kopers moeten zich op de hoogte kunnen stellen van de staat van de fundering van een pand.

Eenvoudig en vlot proces

De subsidieregeling is zo efficiënt mogelijk opgezet. Het principe is één gezamenlijke aanvraag per bouwkundige eenheid door het onderzoeksbureau, daarna volgt één subsidiebesluit (verlening en vaststelling subsidie ineen).

¹ De de-minimis norm houdt in dat decentrale overheden ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot 200.000 euro aan steun kunnen verlenen zonder dat er sprake is van staatssteun.

