



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Zijne excellentie de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Cc Wethouders Wonen van de betrokken gemeenten, bestuur NVB en bestuur WEW

Betreft: Aanbieding voorstel gerichte financieringsaanpak funderingsherstel

Nieuwegein, 7 september 2015

Hooggeachte heer Blok,

Inleiding

Voor een deel van de eigenaren van woningen die met funderingsproblemen kampen, is het niet mogelijk om financiering uit de markt te realiseren voor urgent funderingsherstel. Dit komt doordat de woning (mede als gevolg van de geconstateerde funderingsproblemen) financieel 'onder water staat', dan wel doordat de financiële draagkracht van de huiseigenaar te laag is voor een aanvullende lening. De hoogte van de kosten die met herstel gemoeid zijn (gemiddeld tussen de € 40.000 en € 50.000) speelt hierbij ook een belangrijke rol. Anders gezegd, met de huidige financieringscriteria voor wat betreft de 'Loan to Income' (LTI) en 'Loan to Value' (LTV), komen diverse huiseigenaren met urgente funderingsproblemen niet in aanmerking voor hypothecaire financiering en lukt het hen daardoor niet de benodigde financiering voor het herstel rond te krijgen. Met als resultaat dat in de praktijk de woning bouwkundig nog meer verslechtert en de waarde verder daalt. Ook worden hierdoor kansen gemist in de sfeer van energiebesparing.

Cruciaal daarbij is dat wanneer één huiseigenaar in een rijtje woningen de financiering van het funderingsherstel niet rond krijgt, in de regel het hele herstelproject stil komt te liggen. Dit komt doordat duurzaam en adequaat herstel alleen per bouwkundige eenheid kan plaatsvinden. Daarmee is hier sprake van een collectief vraagstuk, waarbij de genoemde stagnatie van funderingsherstel in de praktijk leidt tot onzekerheid bij alle huiseigenaren in getroffen woonblokken, onveilige woonsituaties en achteruitgang van de leefbaarheid in buurten die te maken hebben met deze problematiek.

Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) biedt u in reactie hierop het voorstel 'gerichte financieringsaanpak funderingsherstel' aan, dat op hoofdlijnen een oplossing uiteenzet voor de financieringsproblematiek van funderingsherstel. Het voorstel is de uitkomst van een proces dat begin 2014 is begonnen, toen het KCAF, op verzoek van U en de Tweede Kamer¹, een eerste notitie uitbracht over deze problematiek. Daaropvolgend hebben er nadere gesprekken plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de gemeenten Dordrecht, Rotterdam, Schiedam en Zaanstad, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW/NHG), uw ministerie en KCAF, met inhoudelijke inbreng vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn).

¹ motie De Vries (Kamerstuk 32 757, nr. 67)



Het voorstel zet in op een gerichte aanpak ten aanzien van huiseigenaren die te maken hebben met (urgente) funderingsproblemen bij hun woning, door de instelling van een collectief gedragen funderingsfonds. Daarnaast richt het zich op het zo veel mogelijk voorkomen van toekomstige vergelijkbare gevallen.

Funderingsfonds

KCAF en de vertegenwoordigers van voornoemde partijen willen met behulp van een funderingsfonds het mogelijk maken dat leningen kunnen worden verstrekt aan huiseigenaren met een urgente herstelopgave, waarbij voor de voorwaarden wordt gekeken naar de persoonlijke situatie. Daarbij zou de voorwaarde gehanteerd kunnen worden dat een funderingslening alleen wordt verstrekt, indien het herstel plaatsvindt onder een goede procesbegeleiding al dan niet onder regie van de gemeente of een extern bureau (zodat dit geborgd is en duurzaam en kwalitatief hoogwaardig wordt uitgevoerd). Verder is de insteek dat bij een bouwkundige eenheid bestaande uit meerdere woningen het fonds in één keer alle desbetreffende eigenaren kan financieren, zodat het blok in één keer hersteld kan worden.

Voor het slagen van het fonds wordt een open en actieve rol verwacht van de betrokken gemeenten op het gebied van voorlichting, handhaving en het (laten) voeren van de regie. Daarnaast heeft het voorstel ook oog voor het in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen van deze problematiek, onder andere door de bekende straten/wijken met funderingsproblemen te registreren in het Kadaster, zodat banken/hypotheekverstrekkers de mogelijkheid krijgen bij de financieringsaanvraag voor een woningaankoop in deze gebieden zo nodig een funderingsonderzoek te gaan vragen.

Funding van het fonds

De bedoeling is dat het fonds gevoed gaat worden door een publiek-private coalitie en een revolverend karakter krijgt. Het fonds is in opzet landelijk zodat geen wildgroei van verschillende initiatieven ontstaat, maar wordt toegankelijk voor inwoners van deelnemende gemeenten. Waarbij er nadrukkelijk ruimte blijft voor nieuwe gemeenten om aan te sluiten. De omvang van het fonds wordt voorzien op 65 tot 100 miljoen euro, nader te specificeren op basis van toetsberekeningen door SVn. Dat zou ruimte bieden voor het verstrekken van maximaal 2.000 leningen van gemiddeld € 50.000 in een periode van 5 jaar na implementatie van het fonds. Die omvang sluit aan bij de inschatting van de urgente opgave voor deze periode in het DSP-rapport 'Gemeentelijke aanpak van schade aan houten paalfunderingen' (2014), dat is opgesteld in opdracht van uw ministerie.

Het idee is dat de risico's ten aanzien van de leningen worden gedragen door de bijdragen van deelnemende gemeenten (ten aanzien van het betalingsrisico) en de hypotheekverstrekkers/WEW (ten aanzien van het restschuldrisico). Het is daarnaast nodig dat het fonds de beschikking krijgt over een bepaalde hoeveelheid eigen vermogen, mede ook om de verder benodigde middelen tegen aantrekkelijke tarieven op de kapitaalmarkt aan te kunnen trekken.

Door de werkgroep is ingeschat dat -afhankelijk van de mate waarin het fonds ook energiebesparing bij de opstal mag meefinancieren- er een eigen vermogen van 10 tot 20 miljoen euro nodig is. De vraag is of het Rijk bereid is, om indien genoemde partijen zorgen voor de afdekking van het betalings- respectievelijk restschuldrisico (anders dan financiering van energiebesparing), te zorgen voor het benodigde eigen vermogen van het beoogde funderingsfonds.



Om het voorstel van de werkgroep daadwerkelijk te realiseren, moeten de bevoegd bestuurders van de in de werkgroep vertegenwoordigde partijen definitief instemmen met de implementatie van het voorstel en ieders voorziene (financiële) invulling van het fonds. We zenden hen daarom deze brief in afschrift. Daarnaast is onlangs voor de eerste keer inhoudelijk gesproken over dit voorstel met vertegenwoordigers vanuit het Verbond voor Verzekeraars.

Zowel voor de individuele huiseigenaren, als met het oog op een "gelijk speelveld" is het immers van groot belang dat alle partijen die hypotheek verstrekken ('groot en klein') hier aan deelnemen.

Punten van nadere uitwerking

Er zijn nog praktische vragen die nader dienen te worden uitgewerkt. We denken hierbij aan fondsbeheer, concrete normen en voorwaarden waaronder betrokken partijen hun inbreng in het fonds leveren en partijen kunnen lenen, de realisatie van externe funding en het uitwerken van de één-loketgedachte/procesbegeleiding. Last but not least vergen enkele kwesties in de (fiscale) regelgeving een oplossing om de hier voorgestelde gezamenlijke aanpak tot een succes te maken. De basis van de aanpak is om -zolang de draagkracht van het huishouden te kort schiet- tijdelijk geen rente en aflossing te laten betalen (vergelijkbaar met de werkwijze bij de startersleningen) waardoor de extra financiële last van de herstellingen beperkt kan worden. Op dit punt kan aansluiting worden gezocht bij de reeds bestaande fiscale restschuldfaciliteit, waarbij de rente op de restschulden aftrekbaar is van het inkomen zonder dat aflossing verplicht is. Verder is er ruimte nodig voor het WEW om, indien de bestaande hypotheek op de woning is verstrekt onder NHG-garantie, ook op de aanvullende herstelling NHG te kunnen verstrekken.

Afrondend

Met het voorliggende voorstel zijn we in zowel inhoudelijk opzicht als qua draagvlak verder dan we tot voor kort hadden kunnen denken. KCAF is dan ook verheugd over de positieve stappen die er met behulp van publiek-private samenwerking zijn gezet. Hiermee kan de (beleids)verkenning fase worden afgesloten; en kan in beginsel worden overgegaan tot de verdere operationalisering en verfijning. KCAF hecht er daarom aan dit voorstel nu met U te delen. Vanwege het belang er van en om u te informeren over de positieve stappen die we als publiek-private samenwerking reeds hebben gezet, alsmede met het oog op de nog af te sluiten City Deals met de steden (in het kader van de 'Agenda Stad').

KCAF is, met betrokken partijen uit de werkgroep financiering funderingsherstel, benieuwd of U bereid bent om aan bijgaand voorstel ruimte te geven in uw behandeling van het dossier 'aanpak funderingsproblematiek', mede in het licht van de genoemde motie De Vries. Desgewenst geven we U uiteraard graag een nadere toelichting.

Met vriendelijke groeten,

Prof. Drs. P.J. Boelhouwer, voorzitter KCAF

Ir. D.A. de Jong, directeur KCAF