

Vergaderjaar 2009–2010

**30 136**

## **Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing**

**Nr. 33**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 februari 2010

De algemene commissie Wonen, Wijken en Integratie heeft bij haar werkbezoek aan Zaanstad op 9 oktober 2009 het Manifest voor Funderingsherstel ontvangen. Dit Manifest is ondertekend door vertegenwoordigers van 9 gemeenten en 38 particuliere organisaties.

Op 9 november jongstleden heeft de commissie mij verzocht om te reageren op dit Manifest. Bij deze vindt u mijn reactie en in het bijzonder op de vragen aan het Rijk, zoals deze zijn weergegeven op de laatste tekstpagina van het Manifest.

Ik erken de moeilijke situatie van een bewoner die geconfronteerd wordt met een slechte fundering onder zijn huis. Ik heb veel begrip voor deze problematiek, zeker als die bewoner ook eigenaar is van dat huis.

Bij het aanpakken van de funderingsproblematiek vervult de gemeente een belangrijke rol. Daarom heeft het Rijk in de ISV-periode 2000–2005, eenmalig, extra financiële en kennisfaciliteiten geboden ten behoeve van de funderingsaanpak. In principe kunnen gemeenten bij de aanpak van funderingsherstel gebruik maken van de inmiddels opgedane kennis en ervaringen. Eventueel kunnen zij ISV en/of eigen middelen inzetten, voor zover de kosten niet door de eigenaar kunnen worden gefinancierd.

Het herstel van een slechte fundering is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de huiseigenaar. Gemeenten kunnen geconfronteerd worden met technische, procesmatige en financiële problemen als zij eigenaren-bewoners willen bijstaan bij het aanpakken van slechte funderingen. Daarom houdt het Rijk al enkele decennia, bij de verdeling van de stadsvernieuwingsfondsen en ISV-gelden – onder andere – rekening met de ouderdom van de (woon)panden. In principe kunnen gemeenten hiermee uit hun reguliere middelen en ISV-gelden een bijdrage geven aan de huiseigenaren voor de herstelkosten van funderingen.

### *Acties funderingsaanpak*

Om dit proces een impuls te geven heeft het Rijk sinds 2001 een aantal extra acties ondernomen:

- Er is samen met een aantal technische specialisten een protocol voor funderingsonderzoek opgesteld;
- Er is een subsidie van €20 miljoen ingezet voor de zes gemeenten met excessieve bekostigingsproblemen bij funderingsherstel;
- Vanuit de ervaringen in deze zes gemeenten zijn evaluaties verricht en is kennisoverdracht georganiseerd ten behoeve van andere gemeenten;
- Tenslotte heeft WWI met de VNG en NVM onlangs een informatiebrochure gepubliceerd om kopers en verkopers van huizen te attenderen op aanwijzingen voor slechte funderingen en hen op weg te helpen bij het aanpakken van eventuele problemen.

In laatstgenoemde brochure wordt kopers, verkopers en makelaars aangeraden om een zogenoemde funderingsparagraaf op te nemen in het koopcontract. Dit is zeker belangrijk als de kwaliteit van het pand twijfelachtig is. Voorbeelden van dergelijke funderingsparagrafen zijn te vinden op de website [www.platformfundering.nl](http://www.platformfundering.nl).

Door deze extra impulsen is er inmiddels een basis voor een (decentrale) funderingsaanpak.

### *Vragen uit het Manifest*

In het Manifest voor Funderingsherstel worden de problemen waarmee bewoners bij slechte funderingen te maken krijgen helder in beeld gebracht. De belangrijkste conclusie van de opstellers is dat er maatwerk geleverd moet kunnen worden. De problemen verschillen immers per gemeente, per wijk en soms zelfs per pand en bovendien kan de financiële draagkracht van de eigenaar-bewoners sterk uiteen lopen.

Het Rijk herkent en erkent deze problematiek. Beleid en uitvoering van funderingsherstel zijn echter een lokale kwestie, alleen al omdat deze problemen zich in een relatief gering deel van de Nederlandse gemeenten voordoen.

De voorstellen die in het Manifest gedaan worden zijn deels gericht op het gewenste maatwerk. Andere vragen aan het Rijk hebben betrekking op funderingsherstel in het algemeen.

Ik ga nu afzonderlijk in op de vragen om hulp bij de aanpak van funderingsproblemen, die in het Manifest aan het Rijk worden gesteld:

#### **1. «Financieringen voor funderingsherstel koppelen aan garantiestelling»**

In principe bieden de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) hiervoor voldoende mogelijkheden.

Conform de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) bestaat er op dit moment de mogelijkheid om bij kwaliteitsverbetering van de woning de hypotheek over te sluiten naar een hypotheek onder NHG-garantie. Funderingsherstel valt onder kwaliteitsverbetering van de woning. Daarvoor geldt de mogelijkheid tot het verkrijgen van een garantiestelling tot een totaalbedrag van € 265 000,- per woning. Hier is de (verhoogde) NHG-grens voor de aankoop van een woning dus *niet* van toepassing.

SVn verstrekt sinds 1996 zogenoemde «zachte leningen», welke zijn gericht op de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting in brede zin,

aan burgers. Bewoners van gemeenten die deelnemen kunnen hier gebruik van maken. Gemeenten bepalen zelf het doel van de leningen die uit hun SVn-fonds(en) worden verstrekt. Funderingsherstel kan als doel voor deze leningen worden gedefinieerd. In de praktijk gebeurt dit dan ook in veel gemeenten waar funderingsherstel speelt. Daarnaast heeft SVn zelf een deel van haar eigen vermogen in een «plusfonds» ondergebracht. Hieruit worden – via revolverende leningen aan woonomgevingsprojecten – extra financiële impulsen gegeven. Ook de zogenoemde verbeterlening van SVn, bedoeld voor woningverbetering door particulieren, kan van belang zijn in het kader van funderingsherstel.

Er bestaan dus diverse mogelijkheden om laagrentende regelingen te creëren waarbij tot de prijsgrens van € 265 000,- (in geval van kwaliteitsverbetering) het verkrijgen van een garantiestelling voor de gehele hypotheek mogelijk is.

## **2. «Het btw-tarief voor funderingsherstel te verlagen naar 6%»**

De overheid stimuleert een schoon en zuinig huis. Zo is sinds 2009 het lage btw-tarief van 6% van toepassing voor het verrichten van isolatiewerkzaamheden aan vloeren, muren en daken van bestaande woningen. Daarnaast is het verlaagde btw-tarief per 2009 uitgebreid voor het schilderen en stukadoeren naar woningen van 2 jaar en ouder. In al deze gevallen is er sprake van een generieke regeling voor de woningvoorraad als geheel. Bij funderingsherstel gaat het daarentegen om specifieke woningen.

Bovendien is verlaging van het btw-tarief één van de fiscale zaken, die Europees zijn geregeld. Funderingsherstel komt niet voor op de lijst van activiteiten voor een lager (6%) btw-tarief. Verandering van deze lijst zou in Europees verband moeten worden aangekaart en besloten.

Om deze redenen acht ik het niet realistisch om uit te gaan van een apart (lager) btw-tarief voor funderingsherstel.

## **3. «De verworven kennis en ervaring breed te verspreiden»**

Zoals al door mij aangegeven, hebben evaluaties plaatsgevonden in het kader van de kennisoverdracht rond de ervaringen in de zes gemeenten. Deze stukken zijn gepubliceerd op de websites van VROM en de VNG. Ik vind het zinvol om deze informatie en die van andere gemeenten in het land actueel te houden.

Ik ben hierover in overleg met de Vereniging Bouwen Woningtoezicht (BWT) Nederland en met de VNG. Deze Vereniging BWT.NL zou de beschikbare informatie over de aanpak van funderingen kunnen bundelen en verder verspreiden. De Vereniging BWT.NL kan met name, via haar netwerk, de directe uitwisseling faciliteren tussen gemeentelijke diensten die ervaring hebben met funderingsaanpak en zij voor wie deze problematiek nieuw is.

## **4. «Een eenduidige beoordelingssystematiek voor de funderingskwaliteit»**

In de meeste gemeenten waar zich funderingsproblemen voordoen, is er voldoende inzicht in de kwaliteit van de funderingen per pand. Dit betekent niet dat er geen twijfelgevallen bestaan. Enerzijds is er een helder onderscheid tussen goede panden, welke zonder maatregelen te handhaven zijn en slechte panden, die hoe dan ook gesloopt moeten worden. Anderzijds is er een tussencategorie. Hier kan alleen aan de hand van nader onderzoek bepaald worden of funderingsherstel mogelijk is en welke consequenties dit met zich meebrengt, bij voorbeeld voor de bewoners. Om uitsluitsel te geven over de herstelmogelijkheden bij twijfelge-

vallen heeft het ministerie van VROM in samenwerking met zeven gespecialiseerde technische instanties in 2003 het «Protocol voor het uitvoeren van een inspectie aan houten paalfunderingen» opgesteld.

Dit document is gepubliceerd op de website van de VNG en is bedoeld voor besluitvorming over de wijze van funderingsherstel in concrete situaties.

Naarmate gemeenten over nadere informatie beschikken omtrent de kwaliteit van funderingen, is het gewenst dat hierover transparante informatie voor burgers beschikbaar is. Een aantal gemeenten publiceren dergelijke informatie op hun website, zodat huizenkopers zich hierop kunnen oriënteren. Het is verstandig om deze, alsmede de in het vorige punt genoemde, kennisoverdracht ook te richten op de ervaringen met de beoordeling van de funderingen in algemene zin, alsmede op het protocol voor nader onderzoek bij kwalitatief twijfelachtige panden.

Verder wordt in het Manifest een oproep gedaan voor «Substantiële ondersteuning voor de eigenaren die getroffen zijn of worden door funderingsproblemen.» Alsmede «Een combinatie van een of meer van de componenten: laagrentende leningen en/of subsidie, funderingsonderzoek en procesbegeleiding. Deze instrumenten zijn alleen succesvol als een substantieel deel van de kosten van het funderingsherstel wordt gecompenseerd.» Ik zie deze punten als een uitwerking van de concrete acties die gemeenten in overleg met de eigenaren doen om tot een meer effectieve funderingsaanpak te komen.

In deze tijden van financiële heroverwegingen is er geen zicht op een extra financiële bijdrage van rijkszijde. Wel kan de verworven kennis en ervaring verder worden verspreid en is er een beoordelingssystematiek voor het bepalen van de kwaliteit van funderingen beschikbaar.

Voor de uitwerking van afspraken rond de garantstelling en leningen in verband met funderingsherstel zijn er landelijke organisaties als WEW en SVn. Zij kunnen eigenaren-bewoners leningen verstrekken. In het geval van WEW is de regeling generiek, in geval van SVn kan de regeling in overleg met de gemeente specifiek worden vormgegeven.

Bij het Stedenbeleid komt de funderingsaanpak overigens nog aan de orde. In het kader van de start van ISV-1 heeft namelijk een inventarisatie plaatsgevonden van de problemen en methoden rond funderingsherstel. Op basis daarvan is besloten om aan zes gemeenten (waar zich excessieve bekostigingsproblemen voordeden) budget te verstrekken van € 20 miljoen uit de knelpuntenpot ISV. Bij de verantwoording van ISV-1 bleken deze gemeenten de aanpak nog niet te hebben afgerond.

In 2007 is een tussentijdse evaluatie aan uw Kamer gestuurd (30 800 XI, nr.114). Daarbij is aan sommige gemeenten uitstel verleend tot 2010. De eindresultaten en effecten van deze eenmalige financiële impuls zal ik u in de loop van dit jaar aanbieden in het kader van de verantwoording Grote-stedenbeleid.

### *Conclusie*

Funderingsproblemen zijn lastige problemen. Eigenaren zijn hier zelf voor verantwoordelijk. Voor gemeenten kan de geconcentreerde funderingsproblematiek leiden tot verloedering op buurtniveau. Dat is niet niets, dat erken ik.

Er is de afgelopen jaren dan ook door gemeenten en rijk het nodige ondernomen om de lasten van getroffen bewoners draaglijk te maken met een scala aan maatregelen. Ik vind het van belang dat – op basis van ervaringen – ondertussen de nodige kennis voorhanden is, waardoor partijen niet telkens het wiel hoeven uit te vinden.

Gezien het bovenstaande, acht ik een financiële impuls van rijkszijde nu

niet aan de orde. Wel blijft het voor gemeenten mogelijk, binnen het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-3) geld in te zetten voor deze problematiek hetzij als subsidie, hetzij in de vorm van laagrentende leningen via SVn, dan wel op andere wijze.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben over mijn reactie naar aanleiding van het Manifest.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E. E. van der Laan