



Samenvatting

Vanwege het veranderende klimaat en de effecten voor de ondergrond kunnen huiseigenaren worden geconfronteerd met schade aan woningen of opstallen als gevolg van zettingen in de ondergrond. Omdat schadeherstel vaak een dure en ingrijpende maatregel is kunnen sommige bewoners dit niet zelf financieren. Om herstel mogelijk te maken is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) opgericht. Als gemeente kunnen we uit hoofde van de bepalingen in ons “treasurystatuut” immers geen leningen verstrekken aan natuurlijke personen.

Het doel van FDF is het verstrekken van leningen aan eigenaren-bewoners en kleine particuliere verhuurders met een urgente funderingsproblematiek. Het fonds is gevuld door een bijdrage van het BZK (Rijk). Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) is fondsmanager van FDF. Huiseigenaren kunnen, onder een aantal randvoorwaarden, een beroep doen op dit fonds om de benodigde financiering rond te krijgen in de vorm van een “Funderingslening” of “Funderingslening Maatwerk”. Eén belangrijke voorwaarde is dat de gemeente Maastricht is aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Voorstel is om hierbij aan te sluiten.

Beslispunten

1. Instemmen met het raadsvoorstel “toetreding fonds duurzaam funderingsherstel” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28 mei 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Vanwege het veranderende klimaat en de effecten voor de ondergrond kunnen huiseigenaren worden geconfronteerd met schade aan woningen of opstallen als gevolg van zettingen in de ondergrond. Omdat schadeherstel vaak een dure en ingrijpende maatregel is kunnen sommige bewoners dit niet zelf financieren. Om herstel mogelijk te maken is het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) opgericht.

Als bewoners de woningen willen herstellen, maar daarvoor onvoldoende financiële middelen hebben, wordt de gemeente soms benaderd met de vraag of zij een financiële bijdrage kunnen leveren voor de herstellkosten. Dit blijkt echter niet zonder meer mogelijk rechtstreeks vanuit de gemeente. Dit zou wel kunnen vanuit het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) onder de voorwaarde dat de gemeente toetreedt als samenwerkingspartner van het FDF. De gemeente dient een bijdrage/storting in het fonds te doen van 25% van de herstellkosten van de woning. Deze bijdrage dient ter dekking van achterwege gebleven rentebetalingen van aan derden verstrekte leningen.

Het overige kredietrisico ligt bij het fonds. Samenwerkingspartners (gemeenten, provincies) doen een dotatie in het fonds voor de rentederving bij een LTI-overschrijding¹, geldverstrekkers (banken en verzekeraars) doen een dotatie in het fonds wanneer sprake is van een LTV-overschrijding².

De hypotheek wordt verstrekt vanuit het FDF. Omdat de gemeente een bijdrage in dit fonds doet en garant dient te staan voor volledige rentebetaling, is hiervoor een raadsbesluit noodzakelijk.

2. Context

Het FDF is opgericht om inwoners met funderingsschade als gevolg van zettingen in de ondergrond onder voorwaarden financieel te kunnen helpen. Daarom willen we als gemeente toetreden tot dit fonds.

De samenwerkingsovereenkomst zal echter van korte duur zijn omdat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) van plan is de toegang tot het fonds niet meer afhankelijk te maken van samenwerking met gemeenten of provincies (zogenaamde directe werking van het fonds). Als BZK deze aanpassing heeft voltooid, kunnen bewoners zichzelf direct wenden tot het fonds en is het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen hun gemeente of provincie en het fonds niet meer nodig. BZK verlaagt zo de drempel voor burgers om deel te nemen aan het fonds. Gemeenten zullen echter ook

¹ Om te bepalen hoeveel hypotheek u kunt krijgen op basis van je inkomen, wordt een inkomenstoets gedaan. Dit wordt loan-to-income (LTI) genoemd. Bij de inkomenstoets wordt bepaald welk percentage van uw inkomen je maximaal mag gebruiken voor de hypotheeklasten. Hoe hoger jouw inkomen, hoe meer u kunt lenen.

² Als u een lening afsluit voor jouw (nieuwe) woning, dan mag de maximale hypotheek niet hoger zijn dan 100% van de waarde van het huis. Dit wordt loan-to-value (LTV) genoemd. De lening (loan) staat in verhouding met de waarde van het huis (value). Deze marktwaarde van uw huis wordt bepaald door middel van een taxatie.



in de toekomst nog steeds een rol houden in de funderingsproblemen, maar de financiële bijdrage vanuit de gemeente verdwijnt dan.

3. Gewenste situatie

Om bewoners de mogelijkheid te bieden om via het FDF een lening te kunnen aantrekken t.b.v. het funderingsherstel, is het noodzakelijk dat de gemeente Maastricht toetreedt tot het FDF.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De regeling is erop gericht om de woning duurzaam te kunnen herstellen.

5. Effect op de openbare ruimte

Een en ander heeft geen effecten voor de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het is op dit moment niet duidelijk hoeveel het funderingsherstel gaat kosten en wie daar een aanspraak op gaat maken. Als gemeente dienen wij voor 25% van de herstelkosten aan voorschotbetaling over te maken naar het fonds.

Financiering wordt gedekt vanuit het waterprogramma dat op 18 oktober 2022 is vastgesteld.

Het fonds zelf heeft een revolverende werking: het geleende geld wordt met rente terugbetaald en komt weer beschikbaar voor nieuwe leningen. Op het moment dat er een landelijke werking komt, dan wordt het geld teruggestort naar de gemeente.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.



11. Voorstel

1. Instemmen met het raadsvoorstel “toetreding fonds duurzaam funderingsherstel” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien we als gemeente Maastricht zijn toetreden tot het fonds duurzaam funderingsherstel dan kunnen de bewoners met funderingsschade als gevolg van zettingen in de ondergrond aanspraak maken op het aantrekken van een lening via dit fonds.