



Raadsvergadering	Gereviseerde versie. De beslispunten op pagina 1 zijn exact overgenomen op pagina 6. 18 juni 2024
Volgnummer	46-2024
Onderwerp	Toetreding tot het Fonds Duurzaam Funderingsherstel
Domeinvergadering	Algemene zaken
Programmanummer	2 Verkeer, vervoer en waterstaat
Registratienummer	2024.01724
Collegevergadering	28 mei 2024
Portefeuillehouder	Burgemeester Hillenaar
Afdeling	Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit
Behandelend ambtenaar	GH Wijnands Telefoonnummer: 043-350 5242 Gerard.Wijnands@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Investeringsreglement bijlage 3 Samenwerkingsovereenkomst bijlage 4 Statuten

AAN DE GEMEENTERAAD

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. Toetreden tot het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
2. Een storting te doen in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel ter hoogte van 25 % van de geraamde herstelkosten.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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 herstelkosten. 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 herstelkosten van de woning. Deze bijdrage dient ter dekking van achterwege gebleven rentebetalingen van aan derden verstrekte leningen

Het 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.

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.



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. Gewenste situatie.

Het FDF biedt particuliere woningeigenaren een Funderingslening Maatwerk aan, wanneer er geen marktconforme financiering mogelijk is. Funderingsherstel is voor de meeste particuliere eigenaren een grote investering. Een aantal eigenaren kunnen dit niet of moeilijk financieren. Er zijn verschillende redenen waarom een eigenaar geen lening kan krijgen. Over het algemeen is het probleem een te laag inkomen of een probleem met de waarde van het pand in relatie tot de hoogte van de reeds verstrekte hypotheek/ of de benodigde aanvullende lening. Wanneer de woning financieel “onder water” staat of een eigenaar te weinig inkomen heeft, dan krijgt deze door de verscherpte financieringsnormen van de AFM (Autoriteit Financiële Markten) nu bij bijv. een commerciële bank geen lening voor het noodzakelijk herstel van de fundering van de woning. Wanneer één eigenaar onvoldoende financiële middelen heeft, kan deze de woning niet hersteld worden zonder aanvullende maatregelen. Via het FDF kunnen die particulieren die geen (extra) hypotheek kunnen krijgen bij reguliere financiële instellingen in aanmerking komen voor een “funderingslening” of een “funderingsregeling maatwerk”³

De samenwerkingsovereenkomst zal waarschijnlijk 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 in de toekomst nog steeds een rol houden in de funderingsproblemen, de financiële bijdrage vanuit de gemeente verdwijnt dan wel.

³ De Funderingslening Maatwerk is bedoeld voor eigenaar-bewoners die onvoldoende financiële draagkracht hebben voor een standaard Funderingslening.



Indicatoren

Op dit moment is er binnen Maastricht nauwelijks tot geen funderingsschade aan woningen geconstateerd als gevolg van het veranderende klimaat of zettingen in de ondergrond. Het is echter niet uitgesloten dat dit op termijn wel gaat plaatsvinden. Funderingsherstel draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de buurt.

3. Argumenten.

1. Het FDF is een landelijk fonds dat speciaal is opgericht om woningeigenaren met funderingsschade te kunnen helpen met de financiering. Het FDF is opgericht op initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), in samenwerking met Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).
2. Het financieel risico is beperkt. Het FDF heeft aangegeven dat de 25% die in het fonds gestort wordt als voorschotbetaling voor de gemiste rente in de praktijk toereikend is. Niettemin zou de situatie zich kunnen voordoen dat dit percentage onvoldoende is. Als die ontwikkeling zich onverhoopt voordoet zal dit blijken uit de rapportages van het fonds. Als blijkt dat de voorschotbetalingen van de gemeente ontoereikend zullen zijn, dan zal het Fonds Duurzaam Funderingsherstel de gemeente hiervan onmiddellijk op de hoogte stellen. De gemeente zal het verwachte tekort dan aan moeten vullen.

4. Alternatieven.

1. De inzet van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is om het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) landelijke werking te geven. Dit omdat er op dit moment slechts een zestal gemeenten is aangesloten bij het fonds en het aantal aanvragen sterk achterblijft bij de verwachting. Het tegenvallend aantal aanvragen maakt dat het fonds nu verlieslatend is. Tegelijkertijd wil de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) dat het FDF in stand wordt gehouden vanwege het verwachte toenemend aantal gevallen van funderingsschade door bodemdaling en klimaatverandering. Het doel van het fonds is om een vangnet te bieden voor woningeigenaren met een urgent funderingsprobleem die op de reguliere hypotheekmarkt geen lening hiervoor kunnen krijgen. De landelijke werking is er nu nog niet, de beoogde ingangsdatum is 1-1-2025.



2. Indien we als gemeente geen samenwerkingsovereenkomst sluiten met het FDF, dan kunnen de bewoners niet aan de slag met het funderingsherstel. Onzekerheid in dit proces is of er daadwerkelijk bewoners gebruik gaan maken van deze regeling. De verwachting is dat aantal aanvragers vooralsnog beperkt blijft.

5. Financiën.

Het is op dit moment niet duidelijk hoeveel het funderingsherstel gaat kosten en wie daar een aanspraak op gaat maken. Op dit moment zijn er maar een beperkt aantal gevallen bekend waarbij mogelijk aanspraak wordt gedaan op het FDF.

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.

6. Vervolg.

Indien de raad akkoord gaat met de samenwerking met het FDF, dan wordt de samenwerkingsovereenkomst en verwerkingsovereenkomst aangegaan en ondertekend door de verantwoordelijk portefeuillehouder. Inwoners kunnen vervolgens gebruik maken van de regeling. De gemeente Maastricht zal behulpzaam zijn bij een eventuele aanvraag.

7. Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 mei 2024, Afdeling Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit, no. 2024.01724;

BESLUIT:

1. Toetreden tot het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
2. Een storting te doen in het Fonds Duurzaam Funderingsherstel ter hoogte van 25 % van de geraamde herstelkosten.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 18 juni 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit