

Naam: F Tibben
Datum: 11 februari 2020
Team/teamonderdeel: BV Financiën
Telefoonnummer:

Collegevoorstel

Onderwerp	aanvulling gedragslijn 'funderingskosten 1991'
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 25 februari 2020
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Vanaf 1 april 2020 kan alleen een beroep worden gedaan op de gedragslijn extra funderingskosten als vóór uitvoering van de funderingswerken het verzoek om tegemoetkoming bij de gemeente is ingediend. De tegemoetkomingsgedragslijn blijft alléén gelden voor een aantal specifieke percelen in de vakken 1, 2 en 12 in Almelo Noord Oost.

Voorgesteld besluit

1. De gedragslijn extra funderingskosten (d.d. 7 juli 1991) aan te vullen met de bepaling dat er alléén recht is op tegemoetkoming in de extra funderingskosten indien vóór uitvoering van de funderingswerkzaamheden een onderbouwing van de kosten is overlegd aan de gemeente. Wanneer de gegevens ná realisatie worden overlegd zal tegemoetkoming worden afgewezen. De te overleggen gegevens zijn:

- Funderingsadvies van een deskundig bureau waaruit blijkt dat dieper of anders gefundeerd is of moet worden dan 90 cm –maaiveld;
- Offertes, rekeningen en betaalbewijzen van de aannemer/bouwer van de woning;
- Datum van aanvang van werkzaamheden.

2. Deze aanvulling in te laten gaan op 1 april 2020.

Inleiding

Sinds 1991 (7-7-1991) bestaat de gedragslijn extra funderingskosten. Op basis van deze gedragslijn kunnen kopers van kavels die worden geconfronteerd met extra funderingskosten als gevolg van slechte bodemgesteldheid in aanmerking komen voor een gedeeltelijke vergoeding van deze kosten. De gedragslijn is in 2017 (22 maart 2017) afgeschaft met uitzondering van de vakken 1, 2 en 12 (kavels 4, 5, 13, 14, 19, 25 en 26 t/m 39 in Almelo Noordoost en 10 kavels in de Maatkampslanden). Dit laatste project is inmiddels afgesloten.

Bij de uitvoering van de gedragslijn wordt tot nu toe achteraf geclaimd, waarbij het vaak lastig om te beoordelen of de uitgevoerde werkzaamheden overeenkomen met de geclaimde kosten. De fundering zit in de grond en het pand staat er bovenop. De gemiddelde kosten per kavel zijn ca. euro 4.000, incidenteel zijn er echter uitschieters tot ruim euro 20.000.

Er is aanleiding om de uitvoering van gedragslijn aan te scherpen voor de resterende nog te verkopen kavels (28 kavels). Zo wordt in de rapportage van KPMG gesteld dat niet iedereen op de hoogte was/is van geldende gemeentelijke gedragslijnen. Beoordeling achteraf levert een onvoldoende dekkend beeld.

Voorgesteld wordt dat voor de nog niet verkochte kavels waarop de gedragslijn extra funderingskosten nog van toepassing is, deze regeling actief bekend wordt gemaakt in het verkoopproces, met als aanvullende voorwaarde dat van tegemoetkoming alleen sprake kan zijn als vóór uitvoering van de werkzaamheden een onderbouwing van de kosten is overlegd, zodat indien gewenst controle in de praktijk kan plaatsvinden. Wanneer de gegevens ná realisatie worden overlegd zal tegemoetkoming worden afgewezen.

De te overleggen gegevens zijn de volgende:

- Funderingsadvies van een deskundig bureau waaruit blijkt dat dieper of anders gefundeerd moet worden dan 90 cm -maaiveld.
- Offertes, rekeningen en betaalbewijzen van de aannemer/bouwer van de woning
- Datum van aanvang van werkzaamheden

Beoogd effect

Betere bekendheid van de gedragslijn funderingskosten ten behoeve van een aantal specifieke percelen in Almelo Noord Oost. Betere controle op bedragen en werkzaamheden mogelijk.

Argumenten voor

1.1 Duidelijkheid voor kopers van Almelo Noord Oost die het nog betreft.

Door de gedragslijn actief te communiceren kan iedereen die het betreft op de hoogte zijn en tijdig maatregelen nemen. Tevens zijn de condities duidelijk. Wanneer men te laat meldt is géén tegemoetkoming in de kosten meer mogelijk.

1.2 Hierdoor wordt procesbeheersing en kostenbeheersing mogelijk

Door vooraf gegevens te krijgen is toezicht en controle mogelijk.

Kanttekeningen

1.1 Door actieve bekendmaking is het mogelijk zijn dat er meer aanvragen binnen komen.

Meer kopers raken immers bekend met de gedragslijn.

1.2 Deze aanpassing ziet niet toe op kavels die al verkocht zijn en waar al een woning is gebouwd of het bouwproces gaande is.

Hier is het bestaande beleid van toepassing.

1.3 Er is sprake van een aanscherping van de regeling uit 1991.

Hierin staat dat 'indien blijkt dat de diepte van de vaste grond de normale waarden overschrijdt, de gemeente in de gelegenheid moet worden gesteld om na het ontgraven van de bouwput zelf de diepte vast te stellen'. Deze regeling is onvoldoende omdat deze alleen maar toeziet op bouwputten en niet op fundering door middel van bijvoorbeeld heien of schroeven. Ook ziet het toe op de mogelijkheid van inspectie achteraf. Beter is het om de mogelijkheid van inspectie vóóraf te vereisen.

1.4 In de oorspronkelijke regeling uit 1991 komen alleen funderingskosten dieper van 200 cm – maaiveld voor vergoeding in aanmerking.

Dit is later gewijzigd in 90 cm –maaiveld. Deze lijn wordt bestendigd.

Alternatieven

Een alternatief zou zijn om het huidige systeem voort te zetten. Géén actieve aandacht geven aan de gedragslijn en van geval tot geval achteraf beoordelen. Hiermee blijft echter mogelijk dat partijen onvoldoende bekend zijn met de gedragslijn en bovendien kans dat ze zich later melden. Hoe langer de termijn, hoe minder gecontroleerd kan worden of de overlegde gegevens juist zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Naar verwachting zal het totale bedrag aan tegemoetkomingskosten niet significant wijzigen. Mogelijk stijgt het aantal aanvragen (zie kanttekening), maar per kavel zullen de kosten hoogstwaarschijnlijk lager zijn.

In de exploitatie van Almelo Noord Oost is voorzien in tegemoetkoming van funderingskosten. Door dit besluit wijzigt dit niet.

Uitvoering

Na besluit zal in het werkproces worden opgenomen dat iedere koper die hier recht op heeft actief wordt geïnformeerd over de inhoud en voorwaarden van de gedragslijn extra funderingskosten 1991 / 2017 / 2020.

Bijlagen

n.v.t.

Procesinformatie

Intern overleg

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met portefeuillehouder Langius.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit?.

Regulier.

Kopers worden tevens actief geïnformeerd over dat de regeling alleen geldt voor een aantal specifieke percelen in de vakken 1, 2 en 12 in Almelo Noord Oost