Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Hanke Haagsma
Telefoon: 14 010
E-mail: hn.haagsma@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2403-1784 - 24bo004768

Onderwerp: Advies aan Tweede Kamer over Rli-advies over nationale aanpak funderingsproblematiek

Datum: B&W 14 mei 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Aan de leden van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Geachte heer/mevrouw,

Begin maart heeft uw Kamer het rapport van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) *'Goed gefundeerd: advies om te komen tot een nationale aanpak voor funderingsproblematiek'* ontvangen.
Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van dit rapport. De Rli heeft in korte tijd een scherpe analyse van een complex vraagstuk opgeleverd. Wij zijn blij met de aandacht die het advies heeft gegenereerd. Ook Rotterdam kampt met een omvangrijke funderingsopgave in de gebouwde omgeving. En deze wordt groter en urgenter als gevolg van klimaatverandering. Om schade in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken is verbreding en versnelling van de huidige aanpak noodzakelijk.

Het Rli advies geeft goede aanbevelingen voor een nationale aanpak. Deze brengen we graag expliciet onder uw aandacht. Aanvullend zien wij op onderdelen ruimte om de aanpak nog doeltreffender te maken. Dit lichten wij graag toe.

Belangrijke onderdelen uit het Rli-advies

De Rli stelt een aanpak voor van investeren in goede informatievoorziening, plannen maken om schade in de toekomst te voorkomen en eigenaren stimuleren om tijdig tot herstel over te gaan. Deze aanpak sluit aan op de werkwijze van de Rotterdamse funderingsaanpak. Wij constateren dat zonder een sterke nationale regierol en meer dwingend instrumentarium onvoldoende resultaat wordt bereikt. We onderschrijven de noodzaak van een systeemwijziging in de werking van de woningmarkt zodat op termijn de staat van de fundering wordt verdisconteerd in de marktwaarde van een woning. Marktpartijen, maar ook eigenaren zelf, spelen hierbij een cruciale rol.

Erkenning systeemvraagstuk woningmarkt
Rotterdam participeert al jaren in diverse netwerken waarin gezamenlijk met betrokken ministeries, andere steden, kennisinstituten en marktpartijen naar oplossingen wordt gezocht in het kader van de funderingsproblematiek. Ook zijn we partner in het Landelijk

Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Rotterdam heeft sinds 2008 een funderingsloket. Dit funderingsloket:

- informeert en adviseert eigenaren;
- stimuleert via gebiedsaanpakken eigenaren om funderingsonderzoek te verrichten;
- begeleidt collectief funderingsherstel;
- en zet bij urgente funderingsproblematiek in het uiterste geval handhavingsinstrumentarium in.

De huidige funderingsaanpak in Rotterdam focust zich op panden met een houtenpaalfundering. Hier is funderingsherstel in de meeste gevallen economisch verantwoord en technisch uitvoerbaar. Dit in tegenstelling tot panden die geen heipalen hebben. Bij deze niet-onderheide panden zijn de gevolgen van de problematiek nijpend voor bewoners en is het handelingsperspectief zeer beperkt. Over dit deel van de Rotterdamse woningvoorraad maken wij ons ernstige zorgen.

Ondanks intensieve begeleidingstrajecten die we als gemeente subsidiëren constateren we dat de funderingsaanpak in Rotterdam te langzaam gaat. De huidige werking van de woningmarkt houdt de problematiek in stand. Ook al heeft Rotterdam een funderingskaart, er is nog onvoldoende precieze informatie over de staat van funderingen. Bij vastgoedtransacties wordt de funderingsopgave, maar ook de bredere onderhouds- en verbeteropgave van panden, niet in de woningwaarde verdisconteerd. Er is een diep geloof dat elke woning het eeuwige leven heeft. Woningen worden nooit voor onbepaalde tijd gebouwd, maar zodra ze bestaande bouw zijn, wordt daar wel naar gehandeld. Er is een bijna grenzeloos vertrouwen dat woningen altijd in waarde stijgen, ongeacht de kwaliteit. Kopers houden vaak geen rekening met potentieel benodigde financiering van noodzakelijke opgaven in vastgoed. Geen van de betrokken partijen heeft op dit moment belang bij transparantie. En de druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat de investeringsruimte van nieuwe eigenaren alleen maar kleiner wordt. Dit systeemvraagstuk is door de Rli terecht onderkend. Het vraagt een fundamenteel andere werkwijze van alle betrokken partijen om dit te doorbreken.

Regierol voor het Rijk
De raad stelt voor een regierol bij de rijksoverheid te beleggen en benoemt daarbij dat de oplossing van de funderingsproblematiek stevige maatregelen vergt van deels dwingende aard. Wij onderschrijven de noodzaak van een sterke regierol bij de centrale overheid zodat de problematiek voortvarend en doeltreffend wordt opgepakt en aangepakt waarbij alle betrokken partijen hun verantwoordelijkheid nemen. Vanuit de regierol zou hierop moeten worden toegezien. Uitvoerbaarheid van de aanpak en rechtvaardigheid zien wij als randvoorwaarden. Ook hier ligt een taak van de overheid om hierop toe te zien.

Oproep Rijksmiddelen
De Rli geeft aan dat een aanpak zonder overheidsmiddelen niet gaat lukken. De raad heeft voor de voorgestelde aanpak voor de periode 2024-2035 een begroting van ruim €12 miljard opgesteld. Wij onderschrijven de noodzaak van (stevig) overheidsinvesteren. Zonder onze gemeentelijke funderingsaanpak zou er de afgelopen jaren in Rotterdam nauwelijks funderingsonderzoek en -herstel hebben plaatsgevonden, met grotere risico's op schade voor bewoners en omwonenden tot gevolg.
De basis van de aanpak die de Rli voorstelt is meten, weten, plannen maken en tijdig actie ondernemen. Een belangrijk onder deel van deze aanpak is het op orde krijgen van de informatievoorziening over de staat van funderingen. Hiervoor is gericht onderzoek nodig en initiatief van eigenaren en een landelijk systeem om deze informatie te beheren.

Vanuit de Rotterdamse praktijk ervaren wij dat subsidiering van onderzoek de drempel voor eigenaren weliswaar verlaagt, maar dat het economische belang van bewust niet onderzoeken prevaleert. Zonder een gelijk speelveld door verplicht funderingsonderzoek voor alle risicopanden, ondersteuning, ontzorgen en financiële hulp is een doeltreffende aanpak niet mogelijk, zeker als het om gebieden gaat waar de stapeling van fysieke opgaven groot is en eigenaren geen of een beperkt investerend vermogen hebben, zoals in een aantal Rotterdamse gebieden het geval is.

Aandacht voor de sociale kant van het vraagstuk
De Rli constateert terecht dat de impact op bewoners, zowel huurders als eigenaar-bewoners van funderingsproblematiek maar ook funderingsherstel, enorm kan zijn. Bewoners kunnen te maken krijgen met schimmelproblematiek, scheurvorming in en scheefstand van panden, wat effect heeft op de gezondheid en veiligheid. Funderingsherstel vergt forse investeringen waartoe veel eigenaren niet in staat zijn. Bestaanszekerheid kan daardoor in het gedrang komen. Sociale netwerken kunnen voor bewoners van levensbelang zijn, terwijl bij een ingrijpende aanpak verhuizing noodzakelijk kan zijn. Hoe dan ook vergt de herstelopgave tijd, organisatievermogen en de nodige flexibiliteit. De menselijke maat is door alle voorbeelden van lokale situaties goed in beeld gebracht door de Rli
Ook wij vragen aandacht voor de sociale aspecten van de funderingsopgave. Wij zien hier voor de gemeente een belangrijke rol, maar hebben daarbij de hulp vanuit de rijksoverheid nodig.

Aandachtspunten voor een doeltreffender aanpak

Mogelijkheden (grond)waterbeheer in stedelijk gebied beperkt
Wij maken ons zorgen over de grote rol en verwachtingen die in het kader van preventie bij gemeenten en waterschappen worden neergelegd door middel van actief (grond)waterbeheer. De mogelijkheden hiervoor in bestaand stedelijk gebied zijn zeer beperkt doordat verschillende typen funderingen vaak naast elkaar zijn gebruikt. Niet onderheide panden zakken en hebben een lage grondwaterstand nodig, terwijl voor instandhouding van houten paalfunderingen een hoge grondwaterstand nodig is. De oplossing voor het ene type fundering veroorzaakt de problemen van het andere, waardoor rechtvaardigheid in het gedrang komt. Bovendien wordt de oorzaak van de funderingsproblematiek hiermee niet aangepakt, wat de doeltreffendheid van de funderingsaanpak beperkt. Dit nog los van praktische uitdagingen zoals de beschikbaarheid van voldoende water in tijden van droogte en beschikbaarheid van ruimte voor noodzakelijke waterberging bij hevige neerslag.
Rotterdam pleit ervoor de inzet van actief (grond)waterbeleid als preventieve maatregel te beperken tot het landelijk gebied.

Collectieve gebiedsaanpak vergt nadere uitwerking
De Rli legt in het advies een link met de verduurzamingsopgave. In kwetsbare wijken komt daar nog een grote onderhouds- en moderniseringsopgave bovenop. Deze stapeling van opgaven in woningen is onlosmakelijk verbonden met de opgaven in de buitenruimte in het kader van klimaatadaptatie, schoon water, riolering, energiesysteem, etc. Hier is een samenhangende collectieve aanpak nodig met handelingsperspectief voor eigenaren en bewoners.
Voorkomen moet worden dat eigenaren spijt-investeringen doen. Verduurzaming van een pand met een slechte fundering is niet zinvol.

Omgekeerd is funderingsherstel bij een pand met ernstig achterstallig onderhoud niet effectief als een eigenaar daarna geen middelen meer heeft voor het op orde maken van de woning zelf. Voor een deel van deze gebieden leidt de optelsom van een verouderde woningvoorraad, een mix van funderingstypen gecombineerd met bodemdalingsproblematiek, beperkte ruimte in de ondergrond voor toekomstige vitale infrastructuur en klimaatadaptatie tot het perspectief dat afscheid nemen van deze woningen de enige verstandige optie is.
Het Rli-advies benoemt de noodzaak van een collectieve gebiedsaanpak. Door de focus hierbij nadrukkelijk op de funderingsherstelopgave te leggen is de benodigde aanpak in delen van de woningvoorraad, waar een grote stapeling van opgaven bestaat, nog onderbelicht.
Rotterdam pleit voor nadere uitwerking en ontwikkeling van sociaal, fysiek, financieel en juridisch instrumentarium ten behoeve van het ontwerpen en uitvoeren van een solide en gedragen collectieve gebiedsaanpak die zich niet beperkt tot een focus op de fundering.

Speciale aandacht voor vve's nodig
Van een groot deel van de woningvoorraad in steden zijn verenigingen van eigenaren (vve's) gezamenlijk eigenaar en dus gezamenlijk verantwoordelijk voor onderhoud en beheer. Ook hier is een collectieve aanpak op de schaal van de bouweenheid bij funderingsherstel, onderhoud, renovatie en verduurzaming nodig.

Vaak betreft dit meerdere aaneengesloten panden die in eigendom zijn van één of zelfs meerdere vve's. Voor de aanpak is dan positieve besluitvorming vereist van alle afzonderlijke vve's. Met grote investeringen bijvoorbeeld in het kader van verduurzaming moet het overgrote deel van de eigenaren instemmen.

Kleine vve's kunnen bovendien minder gemakkelijk gebruik maken van de financieringsmogelijkheden die er nu al zijn. Zo eist het Warmtefonds bijvoorbeeld voor een lening van een kleine vve een unaniem besluit. Eén eigenaar kan zo de verduurzaming voor alle andere eigenaren tegenhouden.

Rotterdam pleit om deze redenen al langer gezamenlijk met andere steden voor versoepeling van de besluitvorming van vve's, met daaraan gekoppeld een vangnet voor kwetsbare eigenaren. Zo krijgt de groep welwillende eigenaren meer zeggenschap.

Ook pleit Rotterdam voor het in kwetsbare wijken afdwingbaar maken van opschaling van kleine vve's naar één vve per bouweenheid. Zo kan het beheer van deze vve's worden geprofessionaliseerd, worden eigenaren ontzorgd en kan collectief worden geïnvesteerd. Opschaling zorgt er bovendien voor dat maatschappelijke investeringen in het kader van procesbegeleiding van vve's en subsidie op de investeringen in vastgoed beter zijn geborgd.

Rol marktpartijen specifieker en meer dwingend
De werking van de woningmarkt moet veranderen door transparantie af te dwingen. Er is al een informatieplicht voor verkopers en een onderzoeksplicht voor kopers, maar deze plichten worden vaak genegeerd. Vanuit haar regierol kan de rijksoverheid erop toezien dat eigenaren, makelaars, taxateur en hypotheekverstrekkers daadwerkelijk anders gaan werken.
Rotterdam pleit ervoor banken te verbieden een hypotheek te verstrekken als geen informatie beschikbaar is over de fysieke staat van funderingen. Zo wordt de rest van de vastgoedketen verplicht tot transparantie en gedwongen tot het op orde krijgen van de informatievoorziening.

Bijdrage financiële instellingen
De funderingsopgave is niet nieuw. We weten dit al decennialang. De financiële sector is medeverantwoordelijk voor het in stand houden van de funderingsproblematiek. Banken verstrekken nog steeds maximale hypotheken op de huidige marktwaarden, zonder rekening te houden met funderings- en onderhoudsopgaven waar eigenaren voor staan. De Rli adviseert dat de financiële middelen voor een Nationale Aanpak Funderingsproblematiek primair vanuit de (Rijks)overheid komen. Wij zijn van mening dat hypotheekverstrekkers ook een financiële bijdrage mogen leveren. Zij zijn belanghebbende bij het oplossen van de funderingsproblematiek van hun klanten. Bovendien hebben zij mogelijkheden om eigenaren daadwerkelijk te helpen hun verantwoordelijkheid te nemen. De drie grote banken hebben onlangs een rapport uitgebracht waarin zij waarschuwen voor een 'klimaattweedeling' die kan ontstaan doordat bewoners die niet in staat zijn zelf maatregelen te treffen het zwaarst door klimaatverandering zullen worden getroffen.
Rotterdam pleit ervoor dat banken financiële maatwerkproducten aanbieden aan klanten, maar bijvoorbeeld ook een financiële bijdrage gaan leveren aan het Landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Zo kunnen zij daadwerkelijk bijdragen aan het voorkomen van deze tweedeling.

Vangnet niet-kunners
Wij zijn ons ervan bewust dat een verandering van de werking van de woningmarkt gevolgen heeft voor huidige eigenaren. Zij hebben wellicht onlangs hun woning duur gekocht en hebben geen overwaarde om benodigde investeringen mee te financieren. Of zij hebben de woning als oude dag voorziening gekocht en zien deze verdampen. Voor eigenaren die in financiële problemen zitten of komen is een adequaat vangnet nodig zodat ook zij hun woning toekomstbestendig kunnen maken. De subsidieregeling zoals door de Rli is voorgesteld voor funderingsherstel gaat uit van 30% subsidie. Voor de gemiddelde eigenaar in Nederland is dit een mooi voorstel en kan dit een aanmoediging zijn om aan de slag te gaan.
Rotterdam pleit voor maatwerk in de financiële instrumenten zodat ook voor kwetsbare eigenaren funderingsherstel mogelijk wordt. Zo moeten we voorkomen dat de achterstand in kwetsbare wijken de komende jaren toeneemt.

Vervolg

Op 8 maart heeft u de Kamerbrief bij de aanbieding van het Rli-advies ontvangen. Wij zijn verheugd dat voortvarend aan een nationale aanpak funderingsproblematiek wordt doorgewerkt.

Wij dragen daar graag aan bij en zijn zeer bereid een en ander nader toe te lichten.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.