

Onderwerp **Pilotproject Fonds Duurzaam Funderingsherstel Rottekade**

Portefeuillehouder Jan-Willem van den Beukel

Registratienummer BR2100072

Datum Raad 30 september 2021

Gevraagde beslissing:

1. een pilotproject 'Fonds Duurzaam Funderingsherstel Rottekade' in te stellen.
2. daarvoor € 161.000 ter beschikking te stellen ten laste van de Algemene Reserve.
3. voor het aanvullende **risico € 105.000 te reserveren** in het Weerstandsvermogen.

0. Samenvatting

Naar aanleiding van motie M2021-004 hebben wij een inventarisatie gehouden onder een deel van de bewoners aan de Rottekade. Naar aanleiding hiervan stellen wij voor een pilotproject op te starten om voor de betreffende twee postcodegebieden financiering van funderingsherstel via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (hierna: FDF) mogelijk te maken. Voordat het voornoemde in werking wordt gezet verzoeken wij aan de raad middelen beschikbaar te maken ter dekking van de voorziene kosten die hiermee gepaard gaan.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Met motie M2021-004 verzocht u het college vast te stellen of er aan een deel van de Rottekade bewoners zijn, die niet zelfstandig de voor het herstel van hun fundering noodzakelijke financiering kunnen verkrijgen. Aanvullend verzocht u ons om, indien van het voornoemde sprake blijkt te zijn, als gemeente aan te sluiten bij het (FDF).

In juni hebben wij onder een deel van de bewoners van de Rottekade een inventarisatie gehouden om een globaal beeld te vormen van de aldaar eventueel aanwezige funderingsproblematiek en financieringsmoeilijkheden. Wij hebben een vragenlijst gestuurd aan 34 huishoudens gelegen binnen de postcodegebieden 2661JW en 2661JX. Een deel van deze doelgroep (11 huishoudens) heeft zich eerder gemeld bij de commissie Ruimte. Het adressenbestand is aangevuld zodat deze aansluit bij het verspreidingsgebied voor bewonersinformatie zoals RWS dat voor het project A16 hanteert.

Van de 34 aangeschreven huishoudens, hebben er 20 gereageerd. 11 huishoudens geven aan urgent toe te zijn aan funderingsherstel, waarbij dit tevens is vastgesteld aan de hand van funderingsonderzoek. Van deze 11 bewoners geven 6 bewoners aan dit funderingsherstel niet te kunnen betalen. Een bewoner heeft dit bevestigd gekregen van een bank.

Ook al moet later worden vastgesteld of bewoners daadwerkelijk in aanmerking komen voor een lening (o.b.v. urgente herstell noodzaak en een inkomens- dan wel woningwaardetoets) bieden de uitkomsten van genoemde inventarisatie voldoende aanleiding om te veronderstellen

dat aansluiting bij het FDF uitkomst kan bieden voor een deel van de bewoners aan de Rottekade.

Omdat er vooralsnog geen aanleiding is om financieringen vanuit het FDF gemeentebreed te ontsluiten en de financiële consequenties daarvan voor de gemeente ongewis zijn, willen we voor het betreffende gedeelte aan de Rottekade financieringen mogelijk maken in de vorm van een pilotproject. Concreet betekent dit dat een door het college met het FDF te sluiten samenwerkingsovereenkomst voorziet in een geografische afbakening gelijk aan de twee genoemde postcodegebieden. Alleen eigenaren van woningen gelegen binnen die postcodegebieden komen dan in aanmerking voor financiering.

2. Maatschappelijk effect

We beogen meer mogelijkheden te creëren voor bewoners van de Rottekade om het noodzakelijk funderingsherstel te financieren.

3. Argumenten

1.1 Door te kiezen voor een op relatief korte termijn te starten afgebakend pilotproject doen we recht aan de ervaren urgentie van de problematiek aan het betreffende deel van de Rottekade.

Onder de betreffende bewoners aan de Rottekade wordt urgentie ervaren om funderingsschade aan te pakken. Ook al kan - gelet op het organisatorische voorwerk dat nog verricht moet worden (zie ook kanttekening 1.2) - nog geen specifieke planning worden gegeven voor het beschikbaar komen van de leningen, beogen we op relatief korte termijn te starten met een pilotproject, specifiek voor dit gedeelte van de Rottekade.

2.1 Door geld beschikbaar te stellen kunnen de uitvoeringskosten en de dekking van de rentederving bekostigd worden.

Voor de uitvoering zal er een loket- of andersoortige ondersteuningsfunctie ingericht moeten worden (zie ook de financiële consequenties). Daarnaast zijn de leningnemers voor de eerste drie jaar vrijgesteld van rentekosten. Bij 11 leningen van € 80.000 zou dat, bij het huidige rentepercentage, neerkomen op € 61.000.

3.1 In het Weerstandsvermogen zal het risico gereserveerd worden van aanvullende rentederving.

Mochten leningnemers ook na drie jaar niet in staat zijn om rentelasten af te dragen, dan staat de gemeente daarvoor garant. Het maximale risico bij 11 leningen van € 80.000, en het huidige rentepercentage van 2,3%, is dan € 607.000. Echter, volgens de kansberekening van het SVn zouden we hiervoor € 105.000 moeten reserveren in het Weerstandsvermogen.

4. Kanttekeningen

1.1 De inventarisatie is beperkt qua opzet en respons.

Er is bewust gekozen voor een overzichtelijke vragenlijst en een beperkt verspreidingsgebied om een indicatie te krijgen van de omvang van de problematiek en de (verwachte) moeilijkheden om een financiering te krijgen. We hebben de mogelijkheid geboden antwoorden te onderbouwen met rapportages, maar hebben dit niet als een vereiste gesteld. Hieruit volgt dat we nu een beter beeld hebben van de omvang van de problematiek aan dit gedeelte van de Rottekade, maar met de inventarisatie hebben wij dus niet beoogd vast te stellen of iedere huiseigenaar ook daadwerkelijk voldoet aan de FDF-criteria om een lening te kunnen krijgen. Dit moet later op individuele basis worden vastgesteld.

1.2 De pilot kent een geografische afbakening met harde grenzen.

We kiezen nu voor een geografisch afgebakend gebied. Eigenaren van woningen buiten de postcodegebieden 2661JW en 2661JX komen niet in aanmerking voor een lening uit de pilot.



Door te kiezen voor deze twee postcodegebieden sluiten we aan bij de werkingssfeer van motie M2021-004 waarvan de aanleiding voor het indienen ervan gevonden werd in contacten met

bewoners uit dit gebied. Daarnaast betreft het hier twee gebieden die door het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) als 'kwetsbare gebieden' worden aangemerkt. Een groot aantal panden in deze gebieden zijn namelijk gebouwd voor 1970, en dergelijke panden hebben veelal een houten of ondiepe fundering. De combinatie met de bodemsamenstelling ter plekke (zeeklei) maakt veel panden kwetsbaar en dus aandacht behoevend.

Er zijn meerdere gebieden in Lansingerland die om deze redenen door het KCAF als 'kwetsbaar' bestempeld worden. Ook valt niet uit te sluiten dat er meerdere woningeigenaren buiten het werkingsgebied van de pilot zijn die te maken hebben met (urgente) funderingsproblematiek. Voor deze doelgroep blijft de huidige situatie (eventuele financieringsoplossingen via de reguliere markt) echter ongewijzigd. We wachten de uitkomsten van dit pilotproject af, om later te bepalen of uitrol van FDF-leningen in andere gebieden van Lansingerland zinvol is voor andere woningeigenaren, en financieel haalbaar voor ons als gemeente.

1.3 Er moet nog het nodige worden uitgezocht en uitgewerkt voordat de eerste lening kan worden verstrekt.

Met het aanbieden van een financieringsmogelijkheid alleen, zijn we er nog niet. Ervaringen in andere gemeenten leren ons dat met het beschikbaar maken van een financieel instrument er tevens een daarmee onlosmakelijke behoefte aan technisch-inhoudelijke expertise ontstaat. Het herstellen van een fundering is op veel vlakken namelijk een complex proces. Om die reden heeft de gemeente Rotterdam bijvoorbeeld een Funderingsloket waarmee het haar bewoners ondersteunt in het proces van funderingsherstel. Ook in Lansingerland zal er met aansluiting bij het FDF een soort loketfunctie moeten worden ingericht, met bijbehorende personele inzet. Hoe deze loketfunctie of andersoortige vorm van procesbegeleiding voor bewoners precies vorm kan krijgen, werken wij nog uit. Daarbij zal worden overwogen of aansluiting bij het Rotterdamse Funderingsloket (om gebruik te maken van bestaande kennis en expertise) tot de mogelijkheden behoort, of dat een zelfstandige oplossing toch de voorkeur geniet.

3.1 Er is een (uiterst theoretische) kans dat de kosten voor verstrekte maatwerkleningen voor de gemeente aanzienlijk hoger uitvallen dan de nu voorgestelde € 220.000.

Onder "Financiële consequenties" wordt uiteengezet dat er voor 11 maatwerkleningen € 220.000 nodig is om de eerste drie jaar de rente te vergoeden (€ 61.000) en in het weerstandsvermogen een bedrag te reserveren voor het risico op aanvullende gedeerde rente-inkomsten (€ 105.000). Dit volgt uit de interne scenarioberekening van het SVn. In het geval, echter, dat geen van de 11 leningnemers gedurende de volledige looptijd van de lening in staat zal zijn om rente te betalen, dan is het maximale risico voor de gemeente uiteindelijk € 607.000. De kans hierop is echter zeer klein (tegen het verwaarloosbare aan), reden waarom dit bedrag nu niet gereserveerd hoeft te worden. Volledigheidshalve is een voorbeeldberekening voor de gemeentelijke bijdrage in meerdere scenario's als bijlage 2 toegevoegd.

3.2 De gemeente zou de leningen ook zelf kunnen verstrekken.

Het voorstel is om aan te sluiten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Het alternatief zou zijn om als gemeente zelf de leningen te verstrekken. Gezien de liquiditeitspositie van de gemeente en de huidige rentevergoeding van 0% zou dit een mogelijkheid zijn. Hierdoor zou de gemeente de gedeerde rente-inkomsten, over in ieder geval de eerste drie jaar, niet aan het fonds te hoeven vergoeden en ontstaat geen 'nadeel' hierdoor in de begroting (door de huidige rentestand van 0% zijn in de begroting van de gemeente geen rente-inkomsten opgenomen hiervoor en 'derven' we ten opzichte van de begroting geen rente) en zelf maatwerkafspraken kunnen maken over de rente(betalingen) met de leningnemers. Het nadeel hiervan is dat de gemeente wel risico gaat lopen over de hoofdsom van de leningen (risico op terugbetalen). Door de leningen via het FDF te laten lopen loopt de gemeente dat risico niet. Daarnaast brengt door de gemeente zelf uitlenen ook meer administratieve lasten met zich mee. Met dit voorstel kiezen we voor een bestaande financieringsconstructie met een - ten opzichte van dat alternatief - beperkte druk op de gemeentelijke capaciteit. Daarnaast kan door aansluiting bij het FDF leningen sneller uitgezet worden, zo recht doende aan de ervaren urgentie bij de bewoners aan de Rottekade.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Aan uw raad wordt gevraagd € 161.000 beschikbaar te stellen, welk bedrag gedekt kan worden ten laste van de Algemene Reserve. Dit bedrag betreft een opgetelde schatting van de incidentele kosten die wij specifiek in de context van dit project verwachten te maken:

- € 100.000 voor de personele inzet voor en organisatorische vormgeving van een loketfunctie of nader te bepalen andersoortige vorm van procesbegeleiding voor de betreffende Rottekade-bewoners, voor het eerste jaar. Op dit moment is onduidelijk hoe de personele en organisatorische inzet precies vormgegeven zal worden, en of meerjarige inzet noodzakelijk is. De precieze kosten zijn op dit moment dus ook onduidelijk. Indien er meer kosten gemaakt moeten worden dan het voornoemde, dan zal daartoe een nieuw raadsvoorstel worden ingediend;
- € 61.000 voor de rentederving op de leningen die worden verstrekt vanuit het pilotproject. De rente voor de eerste drie jaar wordt niet in rekening gebracht bij de leningnemer, maar de gemeente neemt deze lasten over.

Daarnaast zal er een reservering gemaakt worden van € 105.000 in het Weerstandsvermogen. Voor het bepalen van dit bedrag zijn we uitgegaan van 11 huishoudens die een maatwerklening krijgen. De gemeente doet voor iedere maatwerklening een storting ter hoogte van 25% van de hoofdsom als borg, om het risico op gedeerde rente-inkomsten gedurende de volledige looptijd van de lening (30 jaar) op die hoofdsom af te dekken. De opbouw van dit (theoretische) risico is nader toegelicht in de bijgevoegde meest recente versie van de LTI-voorbeeldberekening.

Uitgaande van € 80.000 euro als gemiddeld bedrag voor het herstellen van een fundering, dient de gemeente dan 11 maal € 20.000 over te maken naar het FDF ten tijde van het aangaan van

een lening (€ 220.000 in totaal). Een bedrag van € 61.000 zal ter dekking zijn van de rentederving over de eerste drie jaar (zie hierboven). We volgen de totale verwachte rentederving van € 166.000 als het maximale risico voor de gemeente. Daar de genoemde € 61.000 van aftrekkend, resteert een reservering van € 105.000 op het Weerstandsvermogen.

Ter aanvulling wordt nog opgemerkt dat de voorgestelde financieringsconstructie wezenlijk anders is dan die van de duurzaamheidslening, waarvoor ook met SVn wordt samengewerkt. Voor de duurzaamheidslening stort de gemeente kapitaal bij SVn, waaruit SVn vervolgens leningen verstrekt op basis van een door de gemeente vastgestelde verordening. Voor het funderingsherstel gaat de gemeente middels een overeenkomst een samenwerking aan met een aparte entiteit, namelijk het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. SVn is beheerder van dit fonds en het ministerie van BZK voorziet in het grootste gedeelte van de kapitaalstortingen daarin. Met dat kapitaal worden dus ook eventuele leningen in Lansingerland mogelijk gemaakt. Als gemeente zorgen we voor compensatie van de rentederving over die uitgezette leningen.

6. Juridische aspecten

N.v.t.

7. Duurzaamheid

N.v.t.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Zie argumenten.

9. Verdere procedure

Na besluitvorming conform voorstel werken wij het vervolgtraject verder uit. Concreet betekent dit dat wij met SVn (als fondsbeheerder) in gesprek gaan om de samenwerkingsovereenkomst op te zetten en daarin de criteria vast te leggen op grond waarvan Rottekade-bewoners voor financiering in aanmerking kunnen komen. Daarnaast richten we de zogenoemde loketfunctie in (al dan niet in samenwerking met de gemeente Rotterdam); we zorgen dat er technisch-inhoudelijke expertise beschikbaar komt voor de bewoners om hen te ondersteunen in het proces van funderingsherstel. We verwachten voor het eind van het tweede kwartaal in 2022 de organisatie zo te hebben ingericht dat inwoners uit de doelgroep leningen kunnen aanvragen. Uiterlijk voor het einde van datzelfde kwartaal zullen wij uw raad schriftelijk informeren over het proces, de wijze waarop de ondersteunende is ingericht en de gemaakte en nog te verwachten kosten.

Bijlagen

1. Voorbeeldberekening LTI-bijdrage gemeente (T21.05804)

Datum Raad 30 september 2021

Registratienummer BR2100072

Onderwerp **Pilotproject Fonds Duurzaam Funderingsherstel Rottekade**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- een in juni 2021 uitgevoerde inventarisatie onder een deel van de huiseigenaren aan de Rottekade aanleiding geeft te veronderstellen dat aansluiting bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel uitkomst kan bieden waar het gaat over het financieren van funderingsherstel;
- een op relatief korte termijn op te starten pilotproject recht doet aan de ervaren urgentie van de funderingsproblematiek aan het betreffende deel van de Rottekade;
- er financiële middelen nodig zijn voor de binnen het pilotproject te verstrekken leningen alsmede voor de personele inzet voor en organisatorische vormgeving van het bredere vervolgtraject.

Besluit(en)

1. een pilotproject 'Fonds Duurzaam Funderingsherstel Rottekade' in te stellen.
2. daarvoor € 161.000 ter beschikking te stellen ten laste van de Algemene Reserve.
3. voor het aanvullende risico € 105.000 te reserveren in het Weerstandsvermogen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 30 september 2021,

de interim griffier,

drs. Bert Schouten