



**Bezoekadres:** Stadhuis Coolsingel 40  
3011 AD Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [dimbsd@rotterdam.nl](mailto:dimbsd@rotterdam.nl)  
**Fax:** (010) 2673560  
**Inlichtingen:** F. Peters  
**Telefoon:** 06 22666692

Commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte

**Cluster:** Stadsontwikkeling  
**Ons kenmerk:** BS14/00746 - 14bb005585  
**Uw brief van:** nvt  
**Uw kenmerk:** --  
**Aantal bijlagen:**

**Betreft:** toezegging funderingsproblematiek  
(14bb004553)

**Datum:** 27 oktober 2014

Geachte commissieleden,

In de vergadering van de commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte van 17 september 2014 heb ik u toegezegd het voorgenomen beleid van de aanpak van de funderingsproblematiek toe te lichten (14bb004553). In deze brief ga ik in op de voorgestelde inzet van de gemeente. In de begroting voor 2015 kunt u lezen dat het college van b en w blijft investeren in Rotterdams funderingsherstel.

De voornaamste opgave is om er de komende jaren voor te zorgen dat de Rotterdamse funderingsproblematiek hanteerbaar wordt gemaakt. In de eerste plaats voor de bewoners en de eigenaren en, gezien het algemeen maatschappelijk belang, om verkrotting van individuele panden en verpaupering van straten tegen te gaan. Uitgangspunt van de aanpak is dat funderingsherstel als onderdeel van woningonderhoud de verantwoordelijkheid is van de eigenaar. De eigenaar is daarmee ook verantwoordelijk voor de financiering van het funderingsherstel. De opgave is de eigenaar in staat te stellen zijn verantwoordelijkheid te nemen.

In Rotterdam staan ongeveer 60.000 panden met een houten paalfundering. Volgens raming door het toenmalige Gemeentewerken in 2008 hebben daarvan 6- tot 8.000 panden (15- tot 20.000 woningen) een kwetsbare fundering. De helft is daarbij in bezit van corporaties, het overige deel is particulier eigendom.

De afgelopen tijd is zowel gemeentelijk als landelijk overleg gevoerd met verschillende partijen die een rol spelen bij de aanpak van de funderingsproblematiek. Op grond van deze gesprekken tekenen zich de hoofdlijnen af voor een nieuw gemeentelijke funderingsbeleid. Voor het welslagen van dit beleid is het absoluut noodzakelijk dat betrokken partijen zoals banken, corporaties, makelaars en notariaat bereid zijn hun rol te pakken. Het nieuwe beleid zal daarom in nauwe samenwerking met deze partijen worden geformuleerd. Ik zal u eind dit jaar daarover verder informeren.

#### **Uitgangspunten nieuw beleid**

Bij aanpak van de funderingsproblematiek is het noodzakelijk dat zicht is op waar de problemen zich voordoen en wat de aard en omvang van de problematiek is. Alleen wanneer alle betrokken partijen - en in het bijzonder koper en verkoper - weten wat er aan de hand is en wat de herstelkosten zijn, kan de markt zijn werk doen en zullen bij eigendomswisselingen de kosten van funderingsherstel in de besluitvorming rondom koop en financiering worden meegenomen. Uit onderzoek van de Rabobank blijkt dat huishoudens over het algemeen wel de financiële ruimte hebben om de kosten van funderingsherstel te dragen onder voorwaarde dat men tijdig begint met sparen. Het is daarmee van belang dat eigenaren en kopers zich bewust zijn van de problemen en inzicht hebben in de kosten van herstel.



De gemeente richt zich via het gemeentelijke funderingsloket op het verzamelen van informatie over de staat van de Rotterdamse funderingen in de kwetsbare of risico gebieden. De verzamelde informatie zal voor een ieder toegankelijk zijn. Tevens wordt een subsidieregeling voor funderingsonderzoek in de risicogebieden ingevoerd.

De gemeente speelt ook een rol spelen bij het mogelijk maken van funderingsherstel op bouwblokniveau. In veel gevallen heeft funderingsherstel alleen maar zin wanneer alle eigenaren meedoen. Regelmatig wordt een meerderheid van welwillende eigenaren geblokkeerd door enkelen die niet mee willen of kunnen doen. Als funderingsherstel vanwege de beperkte levensduur van de fundering acuut nodig is, raakt dit de veiligheid. De gemeente is de enige partij die met inzet van het handhavings- en leninginstrumentarium, gemeenschappelijk herstel kan afdwingen. Hiervoor wordt een 'handhavingskader funderingen' opgesteld.

Om burgers financieel tegemoet te komen biedt de gemeente eigenaren nu nog een laagrentende lening aan. Door de toename van leningsaanvragen is deze maatregel echter op termijn niet houdbaar. In 2013 zijn meer leningen aangevraagd dan er aan budget beschikbaar was, en lopen de rentelasten (€ 150.000, per € 3 mln, per jaar) voor de gemeente op. Daarbij komt een extra financiële belasting omdat door veranderende regelgeving de gemeente garant moet staan voor restschuld bij overschrijding van de zogenoemde 'loan to value' (LtV) norm. Hiervan is sprake als de combinatie van hypotheek en lening voor funderingsherstel hoger is dan de waarde van de woning. Het gevolg hiervan is dat voor het verstrekken van € 3 mln aan leningen € 800.000 moet worden gereserveerd voor mogelijke restschuldsubsidies. Omdat deze restschuldregeling calculerend gedrag bij de aanvrager kan oproepen heeft b en w besloten de gelden van de gemeente niet meer te besteden aan funderingsleningen, maar in subsidie op onderzoek en in het afdekken van risico bij handhaving. Voor de totale collegeperiode stelt b en w € 2,4 mln beschikbaar. Daarnaast wordt het funderingsloket gehandhaafd.

Naast inspanningen op funderingsherstel levert de gemeente op dit moment inzet op preventie van funderingsproblematiek. Dit komt voort uit de gemeentelijke zorgplicht voor het grondwater. Op het eigen erf is het nemen van maatregelen tot bescherming van de fundering en beïnvloeding van de grondwaterstand, de verantwoordelijkheid van de particuliere grondeigenaar. Vervanging van verouderde riolering kan leiden tot een stijging van de grondwaterstand, hetgeen een positieve invloed kan hebben op de houdbaarheid van houten funderingen. Bij het opstellen van het meerjaren vervangingsprogramma van de riolering wordt dit meegenomen. Om nog beter zicht te kunnen krijgen op de mogelijkheden van preventief beleid wordt het kaartmateriaal verbeterd

### **Pilot Kleiwegkwartier**

In Kleiwegkwartier start een pilot voor funderingsherstel die is opgezet door buurtbewoners samen met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) .

Doel van de pilot is tweeledig:

- a. Het op wijkniveau komen tot een integrale en duurzame aanpak van de aanwezige funderingsproblematiek;
- b. het komen tot een handleiding voor vergelijkbare wijken/buurtens elders.

De gemeente neemt deel aan deze pilot en verwacht hiermee ervaring op te doen die kan worden betrokken in het nieuwe beleid. Voor het einde van het jaar zal de opzet van de pilot door initiatiefnemers zijn opgesteld. Ik zal u periodiek informeren over de ontwikkelingen en resultaten



Ik vertrouw erop hiermee uw vragen over de aanpak funderingsproblematiek te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Schneider', written in a cursive style.

Drs. R.E. (Ronald) Schneider  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie