

Herziene nadere regels laagrentende lening bij funderingsherstel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van de directeur van de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van 3 november 2009, nr. 09/8330;

gelet op artikel 4, eerste lid, van de Subsidieverordening Rotterdam 2005;

overwegende dat het ter uitvoering van de Subsidieverordening Rotterdam 2005 gewenst is om nadere regels te stellen inzake het verstrekken van een laagrentende lening voor de kosten bij funderingsherstel;

Besluit vast te stellen de navolgende:

Herziene nadere regels laagrentende lening bij funderingsherstel

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

- a. **aanvrager:** een eigenaar-bewoner, of een huiseigenaar die naast de eigen woning in totaal maximaal drie woningen of bedrijfsruimten verhuurt, of een combinatie hiervan;
- b. **bouwkrediet (of bouwdepot):** de tijdelijke rekening waarop het bedrag van de toegekende lening wordt gestort en waarop de declaraties worden afgeboekt;
- c. **bouwkundige eenheid:** een groep panden, die tegelijkertijd zijn gebouwd volgens een gezamenlijk ontwerp, en/of constructief onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en dezelfde fundering hebben;
- d. **budgetplafond:** maximum van het totaal voor deze regeling door het college beschikbaar gestelde budget per jaar;
- e. **cascoschade:** schade aan wanden, vloeren, deuren en ramen, leidingen en dergelijke die in verband kan worden gebracht met funderingsschade;
- f. **draagkrachttoets:** een aanvullende inkomenstoets die het SVn kan uitvoeren indien een aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de jaarlijkse rente en aflossing van de laagrentende lening geheel te betalen. Met de toets wordt nagegaan hoe groot de financieringsruimte van de aanvrager is, of er sprake is van vermogen en hoe de financieringsruimte zich naar verwachting in de toekomst zal ontwikkelen;
- g. **financieringsruimte:** het jaarlijkse budget dat de aanvrager beschikbaar heeft voor het betalen van rente en aflossingen voor de laagrentende leningen. Het budget ontstaat door van de normfinancieringslast de bruto jaarlast van de reeds afgesloten hypothecaire leningen en overige financiële verplichtingen af te trekken;



- h. **funderingsschade:** schade ontstaan aan de houten paalfundering, met als gevolg een aanzienlijk verminderde draagkracht van de funderingsconstructie. Een en ander vastgesteld op grond van een funderingsonderzoek dat uitgevoerd is volgens de in de sector geldende richtlijnen;
- i. **herstelplan:** het plan voor het herstellen van de funderingsschade en waarvoor een bouwvergunning wordt gevraagd;
- j. **kosten:** de kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. funderingsherstel;
 - b. herstel casco'schade;
 - c. funderingsonderzoek;
 - d. procesbegeleiding;
 - e. bijkomende kosten zoals opgenomen in de richtlijnen (zie bijlage).
- k. **lening:** hypothecaire geldlening op basis van annuïteiten, verstrekt door het SVn na een verleningsbesluit van het college. De verstrekking van de lening vindt plaats op basis van de samenwerkingsovereenkomst tussen het college en het SVn. Op deze lening wordt een rentekorting op het 15 jaars rentetarief van SVn gegeven van 4% tot een minimum rentepercentage van 1,5%;
- l. **normfinancieringslast:** de omvang van de financiële verplichtingen die de aanvrager bij een bepaald gezinsinkomen verantwoord kan aangaan. De norm die hierbij wordt gehanteerd is gebaseerd op die van de Nationale Hypotheek Garantie;
- m. **procesbegeleiding:** begeleiding van eigenaren bij de aanpak van funderingsherstel door een ter zake kundig bureau of instantie;
- n. **SVn:** Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- o. **vangnetlening:** een lening waarbij rente en aflossing is gebaseerd op de financieringsruimte van de aanvrager. De financieringsruimte wordt vastgesteld op basis van een draagkrachtoets;
- p. **verleningsbesluit:** het besluit waarmee het college de aanvrager te kennen geeft dat en onder welke voorwaarden een lening wordt toegewezen. Het verleningsbesluit wordt beschouwd als zijnde de door het SVn benodigde toewijzingsbrief;
- q. **woning:** een gebouw of een zelfstandig gedeelte van dat gebouw, welk geheel of gedeeltelijk voor permanente bewoning wordt gebruikt of blijkens indeling en voorzieningen voor permanente bewoning bestemd is.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Het college kan op basis van deze nadere regels aan de eigenaren en kleine verhuurders van een woning en/of gebonden bedrijfsruimte een laagrentende lening verstrekken ter dekking van de kosten van funderingsherstel.
2. Het college kan, vooruitlopend op het verstrekken van een laagrentende lening voor funderingsherstel door het SVn, een lening verstrekken voor het funderingsonderzoek.
3. De uitvoering van de laagrentende lening voor funderingsherstel vindt plaats bij het Stimuleringsfonds voor de Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
4. De SVn lening wordt verstrekt indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5 en het college door middel van een verleningsbesluit ingevolge artikel 10 aan de huiseigenaar het recht heeft toegekend om ter



financiering van het funderingsherstel gebruik te mogen maken van een laagrentende lening van het SVn.

5. Het college kan bepaalde gebieden uitsluiten van de regeling.

Artikel 3 Kenmerken SVn lening en budgetplafond

1. De hoogte van de lening per aanvrager is maximaal € 70.000, prijspeil 1 januari 2009. De hoogte van het bedrag is geïndexeerd volgens de CBS-index voor de bouwkosten.
2. De looptijd van de lening(en) bedraagt 30 jaar.
3. De rente op de lening is 4% lager dan de bij SVn geldende 15 jaars marktrente met een minimum van 1,5%.
4. Voor de lening komen ook andere kosten, zoals bedoeld in de bij deze nadere regels behorende richtlijnen, in aanmerking die een direct gevolg zijn van de funderingsproblemen. Het maximum hiervan is € 20.000 per huiseigenaar, prijspeil 1 januari 2009. De hoogte van het bedrag is geïndexeerd volgens de CBS-index voor de bouwkosten.
5. Het toelaten tot een lening geschiedt, met inachtneming van het jaarlijkse budgetplafond van € 3 miljoen per jaar op basis van de volgorde van ontvangst van volledige aanvragen.

Artikel 4 Voorfinanciering funderingsonderzoek

1. Het college kan aan aanvragers een lening verstrekken voor de kosten van het funderingsonderzoek en daarmee samenhangende kosten, indien dit onderzoek wordt uitgevoerd met de bouwkundige eenheid tot een bedrag van maximaal € 4.000 per aanvrager bij een bouwkundige eenheid van 3 panden of minder en maximaal € 3.000 per huiseigenaar bij 4 panden of meer.
2. De door de aanvrager te betalen rente is gelijk aan de kosten die het college moet maken voor de lening.
3. De lening wordt alleen verstrekt indien op basis van vooronderzoek aangenomen kan worden dat funderingsherstel van een deel van de bouwkundige eenheid binnen 15 jaar moet plaatsvinden.
4. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door een ter zake kundig onderzoeksbureau dat werkt volgens de in de sector geldende richtlijnen voor het uitvoeren van inspecties bij houten paalfunderingen.
5. Begeleiding bij het onderzoek door een ander bureau kan onderdeel uitmaken van de lening.
6. Het college dient de offerte(s) goed te keuren.
7. Het college kan op verzoek van de aanvrager de rekening en eventuele begeleidingskosten voorfinancieren.
8. De aanvrager tekent een contract met de gemeente waarin de aanvrager aangeeft de intentie te hebben het funderingsherstel binnen 3 jaar uit te voeren. Tevens is in het contract opgenomen dat de lening binnen 5 jaar zal zijn afgelost indien geen gebruik wordt gemaakt van de SVn lening.
9. De SVn funderingslening zal worden opgehoogd met het bedrag van de gemeentelijke lening. Bij verstrekking van de SVn funderingslening zal de gemeentelijke lening van rechtswege worden afgelost uit de SVn funderingslening.
10. Indien de aanvrager het huis verkoopt voordat tot funderingsherstel wordt overgegaan is het geleende bedrag direct opeisbaar.



Artikel 5 Voorwaarden laagrentende lening

1. De lening voor funderingsherstel wordt alleen verstrekt indien de fundering van een of meer panden binnen de bouwkundige eenheid binnen 15 jaar hersteld moet worden en het funderingsprobleem binnen de bouwkundige eenheid integraal en conform de bouwvergunning wordt aangepakt.
2. De bij het herstelplan behorende begroting dient een specificatie te bevatten van de kostensoorten, zoals vermeld in de bij deze nadere regels behorende richtlijnen, incl. BTW en er dient sprake te zijn van een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit.
3. Om in aanmerking te komen voor een lening zal de SVn een krediettoets verrichten, waarvan de uitkomst positief dient te zijn.
4. Indien de aanvrager gebruik maakt van een andere lening en/of subsidiemogelijkheid voor funderingsherstel kan de aanvrager geen gebruik maken van deze regeling voor het herstel van de fundering. Voor vervolgschade die samenhangt met funderingsschade is een combinatie met andere financierings- of subsidieregelingen wel mogelijk.

Artikel 6 Vangnetlening

1. In afwijking van de standaard lening bij funderingsherstel kan het college, indien de aanvrager over onvoldoende financieringsruimte beschikt en het funderingsherstel binnen vijf jaar moet plaatsvinden de aanvrager in aanmerking laten komen voor een vangnetlening.
2. De vangnetlening betreft de standaard vangnetlening van het SVn, conform de door het SVn opgestelde procedure, productspecificaties en uitvoeringsregels. Hierbij wordt de rente en aflossing aangepast aan de financieringsruimte van de aanvrager. De in het kader van de vangnetlening niet betaalde rente wordt kwijtgescholden. De ontwikkeling van de financieringsruimte wordt bij aanvang vastgesteld voor de gehele looptijd.
3. Bij het verkrijgen van een vangnetlening wordt nagegaan of de aanvrager beschikt over vermogen dat aangewend kan worden voor de financiering van het funderingsherstel.

Artikel 7 Aanvraagprocedure voor een laagrentende lening

1. De aanvraag moet worden gedaan conform de door het SVn gestelde vereisten.
2. De aanvraag kan zowel schriftelijk als elektronisch bij het college gedaan worden.
3. Als meer eigenaren binnen een VVE een aanvraag indienen hoeven de benodigde gegevens die voor alle eigenaren binnen een VvE hetzelfde zijn slechts één keer verstrekt te worden.
4. De aanvrager dient het verzoek tot een lening in bij het college voordat de werkzaamheden in uitvoering worden genomen.

Artikel 8 Beoordeling van de aanvraag

1. De aanvraag moet voldoen aan het gestelde in artikel 5.
2. Indien de aanvraag niet compleet is zal dit binnen twee weken kenbaar worden gemaakt aan de aanvrager met het verzoek de ontbrekende gegevens binnen twee weken aan te leveren. De aanvraag wordt opgeschort totdat de aanvraag compleet is.
3. Het college beslist binnen zes weken nadat de in het tweede lid bedoelde complete aanvraag is ingediend.



Artikel 9 Weigeringscriteria

1. Het college kan een aanvraag weigeren indien de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 5 gestelde voorwaarden of de in de bijlage aangegeven richtlijnen.
2. Tegen een weigering zoals bedoeld in het vorige lid staat bezwaar en beroep open.

Artikel 10 Verleningsbesluit

1. Het college toetst of de aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden en voert een voorlopige inkomenstoets uit, de zogenaamde kladbloktoets.
2. Het verleningsbesluit tot het verstrekken van een laagrentende lening en/of een vangnetlening wordt door het college genomen op basis van de definitieve inkomenstoets en een advies van het SVn.
3. In bepaalde gevallen zal de inkomenstoets aangevuld worden met een draagkrachttoets.
4. In het verleningsbesluit neemt het college in ieder geval op
 - a) de naam van de aanvrager, het adres van de woning en de geraamde kosten voor funderingsherstel;
 - b) de hoogte van het bedrag van de lening, het rentepercentage en de looptijd;
 - c) de voorwaarden waaronder de lening wordt verstrekt, waaronder de met het SVn overeengekomen voorwaarden.
5. Het SVn ontvangt een kopie van het verleningsbesluit en neemt op basis hiervan contact op met de aanvrager voor het passeren van de hypotheekakte.

Artikel 11 Uitvoering van de werkzaamheden

1. De lening wordt betaalbaar gesteld via een bouwkrediet.
2. Het bouwkrediet wordt geleidelijk beschikbaar gesteld op basis van door het college goedgekeurde declaraties.
3. In het bouwkrediet overblijvende middelen worden afgeboekt op de lening.
4. De aanvang van de werkzaamheden in het kader van het herstelplan wordt tenminste drie weken van tevoren schriftelijk gemeld bij het college.
5. Met de uitvoering van de werkzaamheden wordt een aanvang gemaakt binnen 22 weken na de dag waarop het verleningsbesluit is verzonden.
6. Binnen drie weken na de dag waarop het totale werk is opgeleverd, wordt de voltooiing van de werkzaamheden gemeld, onder vermelding van de werkzaamheden die niet of niet geheel conform het herstelplan zijn verricht.
7. De melding van de voltooiing van de werkzaamheden vindt plaats binnen 18 maanden nadat met de uitvoering van de werkzaamheden een aanvang is gemaakt.
8. Het college kan toezichthouders aanwijzen om na te gaan of de herstelwerkzaamheden conform de afspraken worden uitgevoerd. Aan deze toezichthouders wordt op door hen te bepalen tijdstippen
 - a) toegang verleend tot de woning;
 - b) inzage verleend in alle bescheiden en tekeningen die nodig zijn voor het vooraf en achteraf kunnen controleren van de werkzaamheden.



Artikel 12 Gereedmelding

Gereedmelding vindt plaats door middel van:

- a. gereedmelding door de aanvrager bij het college van de in de aanvraag opgenomen werkzaamheden, schriftelijk of per e-mail onder indiening van de daarop betrekking hebbende bescheiden;
- b. controle en goedkeuring van de originele rekeningen en betalingsbewijzen inzake de verrichte werkzaamheden, door of namens het college;
- c. melding van het college aan het SVn dat het bouwkrediet kan worden afgesloten.

Artikel 13 Intrekken van de lening

1. Het college kan het verleningsbesluit als bedoeld in artikel 10 geheel of gedeeltelijk intrekken indien:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze uitvoeringsregeling gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Bij de intrekking is de lening opeisbaar, hetgeen kan resulteren in geheel of gedeeltelijk terugvorderen van de hoofdsom van de lening vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het moment dat de lening is verstrekt.
3. Binnen zes weken na het intrekkingbesluit kan hiertegen bezwaar worden gemaakt.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin zij worden geplaatst.

Artikel 15 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als "Nadere regels funderingslening".

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 november 2009.

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb

Dit gemeenteblad is uitgegeven op 4 november 2009 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur ter inzage bij het Kenniscentrum Bestuursdienst Rotterdam (KBR), Coolsingel 40, Kamer 314.
(Zie ook: www.bds.rotterdam.nl – Gemeentebladen)



BIJLAGE: RICHTLIJNEN BEHORENDE BIJ DE NADERE REGELS LAAGRENTENDE LENING BIJ FUNDERINGSHERSTEL

INLEIDING

In deze Algemene richtlijnen worden de bouwtechnische voorwaarden nader uitgewerkt en wordt aangegeven welke kosten in aanmerking komen voor financiering alsmede de intakeprocedure. Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze nadere regels.

1. BOUWTECHNISCHE EISEN FUNDERINGS- EN CASCOHERSTEL

Als de bestaande toestand aanleiding geeft tot veronderstelde funderingsgebreken, moet de fundering nader worden onderzocht. Voor dit onderzoek dient een ter zake deskundig onderzoeksbureau te worden ingeschakeld. Bij grotere bouwkundige eenheden is tevens in veel gevallen een begeleidingsbureau nodig. Een lijst van dergelijke onderzoeksbureaus en begeleidingsbureaus is beschikbaar. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de in de sector geldende richtlijnen. Dit is tot nader order het VROM-Protocol voor het uitvoeren van een funderingsinspectie bij houten paalfunderingen.

Onder funderingsonderzoek wordt ook begrepen laboratorium onderzoek van een extra houtmonster (indien nodig), toelichting en advisering, ook als dit laatste gedaan wordt door een apart begeleidingsbureau.

Het onderzoeksbureau dient een beoordeling van de fundering te geven die ook wordt uitgedrukt in een resterende funderingstechnische handhavingstermijn van meer of minder dan 25 jaar. Bij een resterende handhavingstermijn van minder dan 25 jaar dient een indicatie gegeven te worden van de ernst van de problemen door middel van een van de volgende categorieën: 0-5 jaar (urgent), 5-15 jaar (slecht), 15-25 jaar (matig).

Het onderzoeksbureau dient advies te geven over de aard van de funderingsverbetering, inclusief het noodzakelijke cascoherstel ten gevolge van vervolgschade.

De aanvrager kan desgewenst bij de gemeente de kosten van het funderingsonderzoek lenen voor maximaal 5 jaar. De gemeentelijke lening bedraagt per aanvrager (inclusief BTW) maximaal € 3.000. Voor aanvragers van kleine bouwkundige eenheden (3 panden of minder) en weinig eigenaren kan dit bedrag zo nodig verhoogd worden tot € 4.000.

De aanvragers dienen een offerte te overleggen op basis waarvan het college besluit al dan niet de gemeentelijke lening voor het funderingsonderzoek te verlenen.



De adviezen van de bureaus die in opdracht van de eigenaren en conform de in de sector geldende richtlijnen het onderzoek hebben verricht, zijn uitgangspunt voor de verlening van een laagrentende lening voor funderingsherstel door de SVn. Deze adviezen dienen bij de aanvraag van de herstelling te worden overlegd.

Voor het herstelplan moet een bouwvergunning zijn verleend.

De aannemer die het funderingsherstel uitvoert moet aangesloten zijn bij de Nederlandse Vereniging Aannemers Funderingswerken (NVAF). De aannemer moet ook een CAR verzekering hebben afgesloten.

2. MOGELIJK TE FINANCIEREN CASCO EN OVERIGE SCHADE

Als schade als gevolg van funderingsgebreken en funderingsherstel wordt beschouwd:

A. Bij gevels, bouwmuren en dragende wanden

Hakken en opnieuw voegen. Hieronder valt het:

- Opnieuw (in)metselen van losse stenen en stukken metselwerk invoegen in overeenstemming met bestaande situatie;
- Losse stenen in rollagen en gemetselde onderdorpels vastzetten en voegen;
- Aangetast betonwerk, los gescheurd of ontbrekend voeg- en pleisterwerk repareren in overeenstemming met de bestaande situatie;
- In het metselwerk opgenomen stalen constructiedelen in alle gevallen indien nodig inspecteren op roest en zo nodig behandelen c.q. vervangen.

B. Balkons, dakterrassen en veranda's

Balkons, incl. vloeren en gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen c.q. vernieuwen, indien er sprake is van constructieve problemen.

C. Vloer

Slechte balken incl. onderslagen, onderdragende wanden herstellen of vernieuwen.

D. Tuin

Tuin herstellen in overeenstemming met de voormalige situatie.

In alle gevallen dient aangetoond te worden dat de schade het gevolg is van funderingsproblemen.

3. MOGELIJK TE FINANCIEREN KOSTEN

De volgende kostensoorten komen voor financiering in aanmerking:

- a. kosten funderingsonderzoek
- b. aanneemsom funderingsaannemer
- c. aanneemsom cascoherstel
- d. herstelkosten overige schade.
- e. omleggen kabels/leidingen in de staat (nutsbedrijven)
- f. afvoerkosten grond



- g. sonderingen
- h. nulmeting (schaderisico's/verzekeringen CAR)
- i. constructeur/tekenwerk/berekeningen
- j. bouwkundige/bouwdirectie/toezicht
- k. procesbegeleider
- l. kosten tijdelijke huisvesting
- m. financieringskosten: taxatie, notaris, provisie SVn e.d.

Het college kan een financiële toets laten uitvoeren door een door hen aangewezen funderingsdeskundige met betrekking tot de prijs-kwaliteitverhouding van het onderzoeksplan en/of het herstelplan.

4. PROCEDURELE STAPPEN

De volgende procedurele stappen worden doorlopen:

- a. Indienen aanvraag voorfinanciering funderingsonderzoek als bouwkundige eenheid bij college via aanvraagformulier.
- b. Vaststellen noodzaak van het onderzoek en toetsing offerte door college.
- c. Toetsing van de aanvraag aan artikel 1a en 1b, van de regeling
- d. Besluit toelating tot de gemeentelijke lening voor funderingsonderzoek.
- e. Ondertekenen contract ten aanzien van funderingsonderzoek door aanvrager en college.
- f. Indienen van de rekening door eigenaar bij college.
- g. Indienen aanvraag voor een lening bij funderingsherstel bij college
- h. Check op volledigheid (o.a. verstrekking bouwvergunning) door college met behulp van checklist SVn.
- i. Toetsing bouwkundige en procedurele voorwaarden door college.
- j. Voorlopige inkomenstoets (via de kladbloktoets) door het college.
- k. Definitieve Inkomenstoets (o.a. BKR) en evt. draagkrachttoets door SVn, leidend tot advies aan college.
- l. Verleningsbesluit college.
- m. Opstellen en laten passeren hypothecair contract door SVn.
- n. Instellen bouwdepot door SVn, storting in bouwkrediet door gemeente, declareren kosten funderingsonderzoek door gemeente bij bouwkrediet.
- o. Opdrachtverlening aannemer(s).
- p. Declaraties van aannemer(s) en anderen door eigenaar indienen bij college.
- q. Na oplevering: eindafrekening en gereedmelding door college bij SVn.

5. RENTE EN AFLOSSING VAN DE LENING

1. De huiseigenaar betaalt de voor de gemeentelijke onderzoekslening verschuldigde rente bij de aflossing. De aflossing vindt plaats bij het afsluiten van een SVn lening voor funderingsherstel of uiterlijk binnen 5 jaar.
2. Voor de SVn lening voor funderingsherstel betaalt de huiseigenaar maandelijks rente en aflossing volgens de met SVn gesloten leningsovereenkomst met daarbij behorende voorwaarden.
3. Extra aflossing op de leningen is altijd en zonder boete mogelijk.



4. Indien de woning wordt verkocht voordat een SVn lening is afgesloten, wordt de restantschuld van de lening ineens en volledig afgelost.
5. Indien de woning wordt verkocht nadat een SVn lening is afgesloten, wordt de restantschuld eveneens en volledig afgelost, tenzij de opbrengst bij verkoop lager is dan de som van de hypothecaire leningen. In dat geval wordt zonnodig een betalingsregeling gesloten voor het aflossen van het resterende deel van de schuld.

