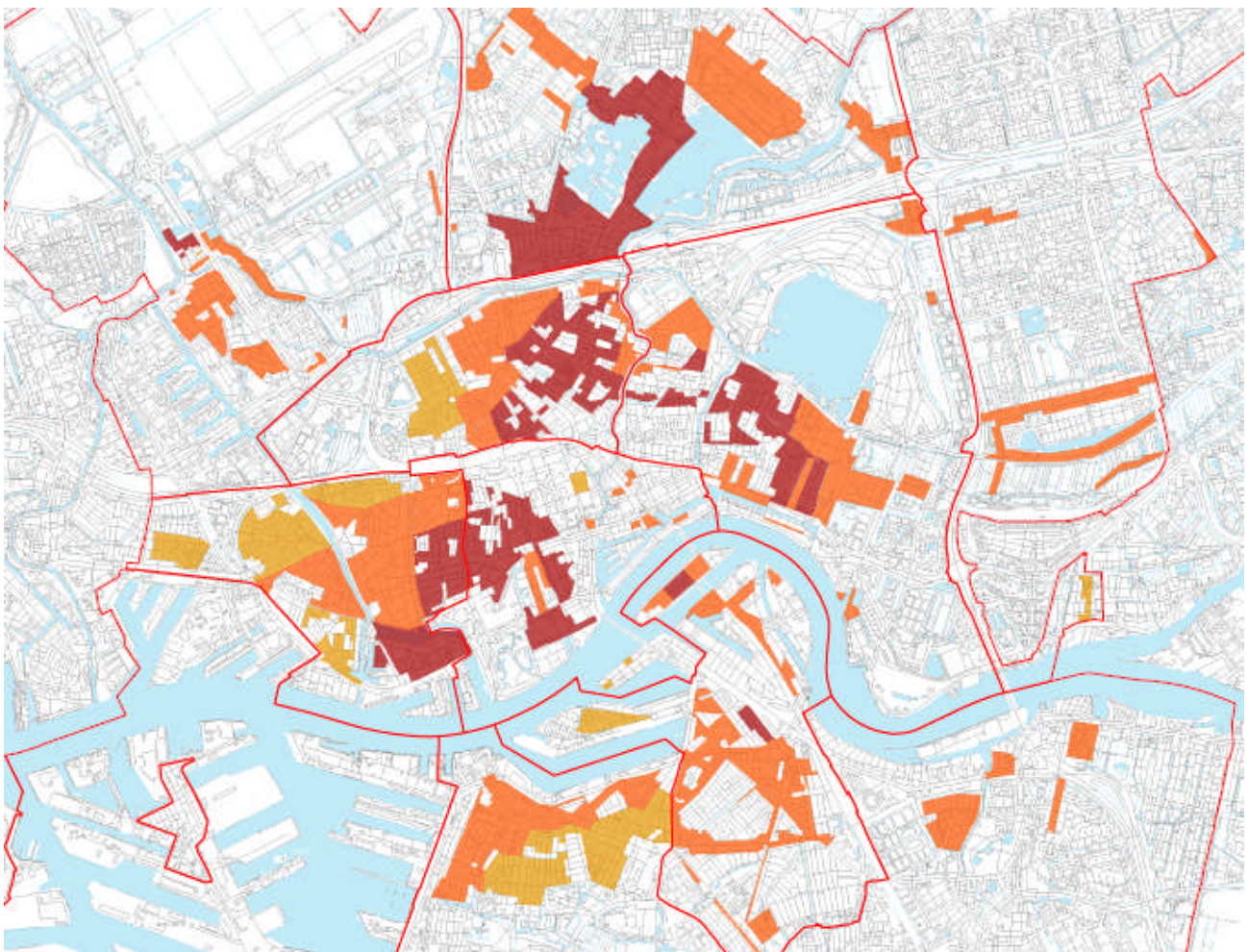




Hoe financier ik funderingsherstel in Rotterdam?

10.02.2009



Risicokaart gemeente Rotterdam

Hoofdstuk A. **Inleiding**

Deze publicatie is naar we hopen er een met voortschrijdend inzicht bij de overheden. Telkens als voor gedupeerde woningeigenaren in Rotterdam een verbetering optreedt of gevonden wordt, zal deze publicatie aangepast worden.

Deze publicatie maakt deel uit van de complete serie publicaties van de Stichting Platform Fundering Nederland (www.platformfundering.nl) waarbij de BVFP-Rotterdam is aangesloten.

Suggesties ter verbetering van deze publicatie kunt u sturen naar de Belangen Vereniging Funderings Problematiek Rotterdam postbus 192, 3300 AD Dordrecht of mailen naar informatie@funderingrotterdam.nl

Naar de mening van het bestuur van de BVFP-Rotterdam is de huidige inspanning van de gemeente Rotterdam en de Rijksoverheid ver onder de maat, temeer daar zij voor een aanzienlijk deel verantwoordelijk is voor de ontstane schade. De BVFP-Rotterdam wil een subsidie voor onderzoek, goede technische begeleiding subsidie voor de uitvoering van funderingsherstel, een laagrentende lening voor iedereen en een lager btw tarief.

Aan adviezen en publicaties kunnen geen rechten worden ontleend. Getracht wordt u zo goed mogelijk te attenderen op mogelijkheden.

Ing. Ad van Wensen voorzitter BVFP-Rotterdam

Hoofdstuk B. **Inhoudsopgave**

C	Met welke kosten krijgt u te maken?
D	Rijksmonumenten
E	Gemeentelijke monumentenwoningen
F	Woningen
G	Overige mogelijkheden en suggesties
H.	Wat bij verkoop van de woning?
I	Aftrekbaarheid belastingen
J	WOZ

1^e versie: 15 december 2008

2^e versie: 09 januari 2009 aanvulling gemeentelijke monumenten

3^e versie: 10 februari 2009 informatie over laagrentende lening onder Fb

Hoofdstuk C. **Met welke kosten krijgt u te maken?**

Naast een offerte van een aannemer krijgt u te maken met allerlei bijkomende kosten zoals:

- Funderingsonderzoek
- Directievoering / toezicht
- Taxatiekosten (laat de woning taxeren op situatie voor en na herstel)
- Notariskosten
- Afsluitkosten hypotheek
- Sonderingen
- Legeskosten
- Water en stroom tijdens de uitvoering van funderingsherstel
- Leidingen in het trottoir omleggen (Dit kan oplopen tot € 6000 per woning!)
- Leidingen binnen omleggen of vernieuwen
- Afvoeren van grond (vervuilde grond afvoeren is kostbaar)
- Nulmeting
- Directievoering en toezicht (aanrader!)
- Casco herstel binnen
- Casco herstel buiten
- Onvoorzien
-

Let er op dat alle bedragen inclusief btw zijn. Bovenstaande lijst hoeft niet altijd compleet te zijn, schakel een directievoerder/toezicht in om een en ander voor u te overzichtelijk te maken, zodat u later niet voor verrassingen komt te staan.

Hoofdstuk D. **Rijksmonumenten**

Voor rijksmonumenten zijn er bijzondere regelingen ten aanzien van onderhoud, waardoor ook voor funderingsherstel.

Lees meer op:

http://www.racm.nl/content/documenten/documenten_zeist/16_een_lening_voor_rijksmonumenten.pdf

Of u woning valt onder 'Rijksmonumenten' kunt u navragen bij de gemeente.

Hoofdstuk E. **Gemeentelijke monumenten**

Gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden vallen niet onder de regelingen voor Rijksmonumenten. Er is wel een afzonderlijke regeling voor provinciale, gemeentelijke

panden of beschermde stads of dorpsgezichten. Voor nadere informatie zie <http://www.fondswervingonline.nl/node/7649>

Hoofdstuk F. **Woningen**

Onderstaande regelingen waar u gebruik van kunt maken komen te staan in de volgorde waarin zij vastgesteld worden en u daarvan gebruik kunt maken. In Rotterdam kunt u nog steeds bouwvergunning krijgen om alleen uw pand te voorzien van een nieuwe fundering. De BVFP-Rotterdam is van mening dat het beter is om met de hele bouwkundige eenheid gelijktijdig funderingsherstel uit te laten voeren.

F.a Legeskosten

Legeskosten zijn kosten die u moet betalen voor het verkrijgen van een bouwvergunning voor funderingsherstel.

Als u een funderingsonderzoeksrapport uitgevoerd volgens het funderingsonderzoeksprotocol bij de bouwaanvraag voegt hoeft u geen legeskosten te betalen. Het funderingsonderzoeksrapport behoort compleet aangeleverd te worden met NAP meting en houtonderzoek.

De legeskosten worden berekend over de aanneemsom, dus niet de bijkomende kosten zoals onder C is aangegeven. U kunt de legeskosten (dus de besparing) berekenen op www.legeskosten.nl Voorbeeld: aanneemsom € 50.000 legeskosten zijn € 939,-- (dec.2008). Het eerste succes van de BVFP-Rotterdam!

F.b Laagrentende lening

De gemeente Rotterdam heeft op 4 februari 2009 de voorwaarden van de laagrentende lening gepubliceerd op www.rotterdam.nl/funderingsloket voor de beschikbare informatie. Het Besluit "Nadere regels; laagrentende lening bij funderingsherstel" is in deze publicatie als bijlage Aopgenomen.

- De regeling geldt uitsluitend voor eigenaar-bewoners
- De rente ligt 4% lager dan de marktrente met een minimum van 1,5 %
- De maximale hoogte van de lening is € 70.000
- Looptijd lening 15 jaar
- Ook schade aan gevel of vloeren kan met de lening worden gefinancierd

- Voor de regeling is jaarlijks t/m 2013 drie miljoen euro beschikbaar. Als het jaarbudget verbruikt is komen de aanvragers op een lijst voor het volgende jaar

Voor vragen over de lening kunt u terecht bij funderingsloket@dsv.rotterdam.nl

Hoofdstuk G. **Overige mogelijkheden en suggesties**

G.a Overwaarde woning

Het verschil tussen de lopende hypotheek op uw woning en de huidige taxatiewaarde is de overwaarde die in uw woning zit. Deze kunt u in overleg met uw bank gebruiken om (een deel van het) funderingsherstel uit te voeren.

G.b Eigen middelen

Mogelijk heeft u voldoende eigen middelen om funderingsherstel (gedeeltelijk) uit te voeren

G.c Buren helpen elkaar

Funderingsherstel behoort zo veel als mogelijk met een bouwkundige eenheid uitgevoerd te worden. Een bouwkundige eenheid zijn alle woningen die constructief aan elkaar vastzitten. In een bouwkundige eenheid komt het nog al eens voor dat een of meerdere personen funderingsherstel onmogelijk kunnen betalen terwijl dit echt noodzakelijk is. In dit soort situaties kunnen eigenaren die voldoende middelen hebben een deel of het volledige bedrag tijdelijk lenen. Dit wel vastleggen bij de notaris.

Hoofdstuk H. **Wat bij verkoop van een woning?**

Zie de publicatie: 'Waar let ik op bij het (ver)kopen van een woning?'

www.platformfundering.nl. Maak gebruik van de funderingsparagraaf die hierin staat, deze kan veel narigheid voorkomen.

Hoofdstuk I. **Aftrekbaarheid belastingen**

Rentekosten zijn aftrekbaar van de belastingen evenals financieringskosten en taxatiekosten voor het jaar dat de kosten zijn gemaakt

Voor Rijksmonumenten zijn er speciale regelingen, zie onder D

Hoofdstuk J **WOZ**

Indien de fundering niet meer voldoende functioneert of het grondwater te laag staat, kunt u binnen de gestelde termijn op de aanslag bezwaar maken tegen de aanslag en voorstellen om de herstelkosten van de fundering van het vastgestelde bedrag af te trekken. (Dit conform de regeling die in Dordrecht is gerealiseerd). U moet de funderingsschade wel kunnen aantonen met een goed onderzoek. Hetzelfde is in principe ook mogelijk bij wateroverlast zoals bij funderingen op staal.

Voor de regeling in Dordrecht zie:

<http://cms.dordrecht.nl/dordt?waxtrapp=gdmkdlsHaKnPvBJkBCuO>

Bijlage A besluit laagrentende lening

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam; gelezen het voorstel van de directeur van de dS+V van 3 februari 2009, nr. 09/003;

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:

Nadere regels laagrentende lening bij funderingsherstel

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

- a. **aanvrager**: een eigenaar-bewoner van een woning, die naast de eigen woning in totaal maximaal 3 woningen of bedrijfsruimten verhuurt, of een combinatie hiervan;
- b. **bouwkundige eenheid**: een groep panden, die tegelijkertijd zijn gebouwd volgens een gezamenlijk ontwerp, constructief onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn en dezelfde fundering hebben;
- c. **budgetplafond**: maximum van het totaal voor deze regeling door het college beschikbaar gestelde budget per jaar;
- d. **cascoschade**: schade aan wanden, vloeren, deuren en ramen, leidingen en dergelijk die in verband kan worden gebracht met funderingsschade;
- e. **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;
- f. **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;
- g. **funderingsschade**: schade ontstaan in de oorspronkelijke fundering, waardoor aanzienlijk verminderde draagkracht van houten paalfunderingen is vastgesteld op grond van een funderingsonderzoek dat uitgevoerd is volgens het protocol van het ministerie van VROM;
- h. **herstelplan**: het plan voor het herstellen van de funderingsschade en waarvoor een bouwvergunning wordt gevraagd;
- i. **kosten**: Onder de kosten die zijn te financieren met de laagrentende lening waaronder begrepen de kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. funderingsherstel;
 - b. herstel cascoschade;
 - c. funderingsonderzoek;
 - d. procesbegeleiding;
 - e. bijkomende kosten zoals opgenomen in de

richtlijnen (zie bijlage).

j. **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%;

k. **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;

l. **procesbegeleiding**: begeleiding van eigenaren bij de aanpak van funderingsherstel door een ter zake kundig bureau of instantie;

m. **SVn**: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;

n. **vangnetlening**: een lening waarbij rente en aflossing is gebaseerd op de financieringsruimte van de aanvrager. De financieringsruimte wordt vastgesteld op basis van een draagkrachttoets;

o. **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;

p. **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

Het college kan op basis van deze nadere regels aan de eigenaar-bewoner van een woning en/of gebonden bedrijfsruimte een laagrentende lening verstrekken ter dekking van de kosten van funderingsherstel. Het college kan bepaalde gebieden uitsluiten van de regeling.

De uitvoering van deze stimuleringsregeling vindt plaats bij het

Stimuleringsfonds voor de Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

De lening wordt verstrekt indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 en het college middels een verleningsbesluit ingevolge artikel 4.2 aan de eigenaar het recht heeft toegekend om ter financiering van het funderingsherstel gebruik te mogen maken van een laagrentende lening van het SVn.

Artikel 3 Kenmerken 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 CBSindex 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 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 eigenaar/bewoner, 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 in achtneming van het jaarlijkse budgetplafond van € 3 miljoen per jaar op basis van de volgorde van ontvangst van volledige aanvragen.

Artikel 4 Voorwaarden laagrentende lening

1. De lening wordt alleen verstrekt indien de fundering binnen 10 jaar hersteld moet worden en het funderingsprobleem binnen de bouwkundige eenheid integraal en conform de bouwvergunning wordt aangepakt.
2. Wanneer de aanvrager van een andere lening en/of subsidiemogelijkheid gebruik maakt, die mede geldt voor funderingsherstel, kan de aanvrager geen gebruik maken van deze regeling. Voor cascoherstel en overige vervolgschade is een combinatie met andere financierings/subsidieregelingen wel mogelijk.
3. De bij het herstelplan behorende begroting dient een specificatie te bevatten van de kostensoorten, zoals vermeld in de bij deze nadere regels behorende richtlijnen, excl. BTW en er dient sprake te zijn van een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit.
4. Om in aanmerking te komen voor een lening moet het college een positief advies ontvangen van het SVn. Ten behoeve van dit advies bepaalt het SVn door middel van een inkomenstoets de financieringsruimte van de aanvrager. Is de financieringsruimte onvoldoende dan volgt een negatief advies.
5. Indien funderingsherstel binnen 5 jaar moet plaatsvinden zal het SVn bij een negatief advies ook een draagkrachttoets uitvoeren om na te gaan of de aanvrager in aanmerking komt voor een vangnetlening.

Artikel 5 Vangnetlening

1. De vangnetlening betreft de standaard vangnetlening van het SVn, conform de door het SVn opgestelde procedure, productspecificaties en uitvoeringsregeling. Deze zijn integraal van toepassing bij deze nadere regels. Deze zijn documenten zijn bij het college op te vragen.
2. Bij het verkrijgen van een vangnetlening wordt nagegaan of de aanvrager beschikt over vermogen dat aangewend kan worden voor de financiering van het funderingsherstel.
3. Bij de vangnetlening wordt de rente en aflossing aangepast aan de financieringsruimte van de aanvrager. De in het kader van de vangnetlening niet betaalde rente wordt kwijtgescholden.
4. De ontwikkeling van de financieringsruimte wordt bij aanvang vastgesteld voor de gehele looptijd.

Artikel 6 Aanvraagprocedure voor een laagrentende lening

1. Indien een aanvrager in aanmerking wenst te komen voor een laagrentende lening dan kan hij bij het college schriftelijk, per e-mail of telefonisch om een aanvraagformulier verzoeken.
2. Op het in het eerste lid bedoelde aanvraagformulier staat aangegeven welke gegevens verschaft moeten worden en welke bescheiden bij de aanvraag gevoegd moeten worden alvorens de aanvraag in behandeling kan worden genomen.
3. De benodigde gegevens die voor alle eigenaren binnen een VvE hetzelfde zijn hoeven slechts één keer verstrekt te worden. In de individuele aanvraag kan een eigenaar hiernaar verwijzen.
4. De aanvrager dient het verzoek tot een lening in bij het college voordat de werkzaamheden in uitvoering worden genomen.

Artikel 7 Beoordeling van de aanvraag

1. De aanvraag moet voldoen aan het gestelde in artikel 4.
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 6 weken nadat de in het tweede lid bedoelde complete aanvraag is ingediend.

Artikel 8 Weigeringscriteria

1. Het college kan een aanvraag weigeren indien de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 4.gestelde voorwaarden of de in bijlage aangegeven richtlijnen.

2. Tegen een weigering zoals bedoeld in het vorige lid staat bezwaar en beroep open.

Artikel 9 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, in bepaalde gevallen aangevuld met een draagkrachttoets en vergezeld van een advies van het SVn.

3. 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.

4. 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 10 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. Aan de door het college aangewezen 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 11 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 bouwdepot kan worden afgesloten.

Artikel 12 Intrekken van de lening

1. Het college kan het verleningsbesluit als bedoeld in artikel 9 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 kan het college in overleg met het SVn de lening direct opeisbaar maken, 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 6 weken na het besluit kan hiertegen bezwaar worden gemaakt.

Artikel 13 Inwerkingtreding

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

Artikel 9 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als "Nadere regels laagrentende leningen bij funderingsherstel".

Bijlage: Richtlijnen laagrentende lening bij funderingsherstel

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 februari 2009.

De secretaris, De burgemeester,
A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb