

Vergaderjaar 2013–2014

**30 136**

## **Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing**

**Nr. 37**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 februari 2014

In het AO Leefbaarheid en Achterstandswijken van 27 november 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 112) heb ik toegezegd om u schriftelijk te informeren over de specifieke (paalrot)problematiek en mijn ervaringen van het werkbezoek samen met de vaste Kamercommissie voor Wonen en Rijksdienst aan Wormerveer (gemeente Zaanstad) op 25 november 2013. Hieronder vindt u mijn indrukken naar aanleiding van dit werkbezoek en een aantal andere, daarmee samenhangende, aspecten van de problematiek van houten paalfunderingen.

#### **Werkbezoek Wormerveer**

De complexe vragen die spelen rond het herstel van woningen die te maken hebben met funderingsschade kwamen duidelijk naar voren tijdens het werkbezoek aan Wormerveer. Het betreft daarbij het herstel zowel koop- als huurwoningen. Voor de huurwoningen geldt dat corporaties in de regel goed in staat zijn de funderingsproblemen binnen hun bezit aan te pakken via renovatie of eventueel sloop. Zij hebben vaak goed zicht op de huidige staat van hun bezit en waar de toekomstige funderingsrisico's zitten. Met een meerjarenplanning worden de geconstateerde gebreken gericht aangepakt. En bij plots urgente situaties hebben zij in het algemeen de financiële middelen om adequaat te kunnen handelen.

Dit ligt anders bij de eigenaarbewoners met een funderingsprobleem. Sommigen van hen waren onbekend met de problematiek, anderen hebben onvoldoende geanticipeerd, waardoor er vaak niet gespaard is voor het benodigde herstel van de fundering. Indien men niet over voldoende middelen beschikt om het funderingsherstel te bekostigen, speelt de vraag van het aantrekken van de hiervoor benodigde financiering. Het werkbezoek maakte nog eens duidelijk dat de waarde van woningen met funderingsschade en/of het inkomen van

eigenaarbewoners in sommige situaties geen ruimte biedt voor verhoging van de hypotheek ten behoeve van funderingsherstel. En dat verkoop in dit geval meestal ook geen adequate oplossing is, omdat (mede) vanwege de funderingsproblematiek de woning moeilijk verkoopbaar is en daarbij de waarde van de woning vaak lager is dan het bedrag van de hypotheek.

Ingewikkeld hierbij is dat het meestal noodzakelijk is om het funderingsherstel in één keer per bouweenheid uit te voeren. Op het moment dat binnen een bouweenheid één, of enkele eigenaren de kosten hiervan niet gefinancierd krijgen, kan dit leiden tot stagnatie van het hele funderingsherstelproject voor betreffend bouwblok. Dit is ook de kern van de motie De Vries, waarin de regering wordt verzocht om te bezien of hiervoor gerichte oplossingen kunnen worden gevonden.

Tijdens de indiening van de motie heb ik – ter voorkoming van verkeerde verwachtingen – aangegeven geen «zak met geld te hebben», maar wel open te staan om te kijken naar creatieve mogelijkheden. Tijdens het werkbezoek is me gebleken dat het hierbij vooral gaat om het komen tot «maatwerk», omdat elke individuele situatie net weer iets anders is. En dat, om tot dit maatwerk te komen, het van groot belang is dat de diverse betrokken lokale partijen (zoals eigenaarbewoners, banken, de gemeente en corporaties) hier elk hun steentje aan bijdragen. Het rijk kan hier mogelijk in randvoorwaardelijk zin aan bijdragen (zie hierna).

Dit alles laat overigens onverlet dat ik funderingsherstel nog steeds zie als een bijzondere vorm van het reguliere onderhoud van de woning waar primair de eigenaar voor verantwoordelijk is.

### **Omvang problematiek (houten paal)funderingen**

Tijdens het werkbezoek is ook even gesproken over de omvang van de problematiek. De gemeente Zaanstad heeft hier goed zicht op, omdat er in deze gemeente veel onderzoek naar is verricht. Dat is echter niet overal het geval. Het is daardoor niet exact bekend hoeveel woningen in Nederland de komende jaren/decennia te maken gaan krijgen met funderingsproblemen. Een in 2012 uitgevoerd onderzoek geeft aan dat, er nu al 100.000 woningen te maken hebben met grondwateronderlast en dat als er niet tijdig voldoende preventieve maatregelen worden getroffen op termijn 750.000 woningen te maken kunnen krijgen met schade aan de houten paalfunderingen<sup>1</sup>.

Relevanter voor het bovenbeschreven vraagstuk, is hoeveel woningen op korte termijn te maken hebben met urgente funderingsschade. In december 2013 heb ik daarom opdracht gegeven voor een onderzoek naar de gemeentelijke aanpak van funderingsproblemen. Het gaat hierbij vooral om het in beeld brengen van de actuele en urgente problematiek bij de voortgang van (collectieve) herstelprojecten. Het is een «quick-scan» gevolgd door een analyse van de aanpak per gemeente. Eerste uitkomsten geven aan dat het volgens de benaderde gemeenten gaat om een aantal van ca. 20.000 particuliere panden. Het betreft hier een zeer globale inschatting van het aantal panden dat tussen nu en 15 jaar mogelijk met funderingsproblemen te maken krijgt. Thans wordt getracht het echt urgente deel (noodzakelijk herstel binnen 5 jaar) hiervan, ook in de zin van een inschatting van het mogelijkerwijs wel respectievelijk niet zelf kunnen financieren, nader te bepalen door middel van o.a. diepte-interviews bij betreffende gemeenten. Verwachting is dat in april 2014 het onderzoek afgerond kan worden.

---

<sup>1</sup> Schades door watertekorten en -overschotten in stedelijk gebied, Deltares 2012

Daarbij speelt dat in verschillende steden de afgelopen tijd stagnatie in de uitvoering van projecten voor funderingsherstel is ontstaan. Volgens het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) betreft dit tenminste 180 woningen in met name Rotterdam, Schiedam, Dordrecht en Voorburg. Een deel van deze projecten (o.a. in Rotterdam) lijkt inmiddels weer vorderingen te kunnen gaan boeken, als gevolg van de uitzondering op de loan-to-value norm (LTV-norm), die eind vorig jaar is toegestaan indien gemeenten over gaan tot een gemeentelijke vangnetregeling.

### **Rol van de overheid: vroeger en nu**

Funderingsschade is niet iets dat zich nu voor het eerst voordoet. In de periode 1975–2000 zijn in het kader van de stadsvernieuwing al tienduizenden oude woningen met funderingsproblemen vervangen door nieuwbouw. Het ging daarbij overwegend om (goedkope) huurwoningen in oude stadswijken. Mede daardoor zijn het sindsdien verhoudingsgewijs vaker eigenaarsbewoners, die te maken hebben met funderingsschade.

Verder zijn er sinds 2000 enkele duizenden woningen hersteld door de betreffende eigenaren; soms zonder en soms met een bijdrage van de (rijks)overheid. Het Rijk<sup>2</sup> heeft in dit verband begin deze eeuw een eenmalige bijdrage van € 20 miljoen verstrekt aan zes gemeenten waar het funderingsherstel excessieve kosten met zich meebracht. Met deze subsidie, aangevuld met eigen gemeentelijke herstellbijdragen, zijn in totaal ruim 3.000 woningen hersteld of vervangen tussen 2002 en 2008. Dit programma is in 2010 afgerond met een evaluatie aan uw Kamer, waarin o.a. geconcludeerd werd dat er geen specifieke rijksbijdragen voor funderingsherstel meer verstrekt zullen worden.

De huidige rol van BZK is faciliterend naar lagere overheden en (via hen naar) woningeigenaren en is vooral gericht op kennisbevordering over funderingsherstel, bijvoorbeeld door middel van ondersteuning van het KCAF en een bijdrage aan certificeringsinstelling IKOB-BKB ten behoeve van het komen tot een certificeringsrichtlijn voor bedrijven die zich bezighouden met funderingsonderzoek en/of herstel, alsmede voorzien in een deel van de financiering voor de ontwikkeling van een NEN-norm voor de beoordeling van de kwaliteit van funderingen (met name gericht op woningen).

Daarnaast coördineert het Deltaprogramma (Nieuwbouw en Herstructurering) – dat valt onder het Ministerie van I&M – het preventieaspect. Hierbij wordt ingezet op het voorkomen van schade aan funderingen, die het gevolg is van een te lage grondwaterstand. De resultaten van dit programma komen terug in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie, die samen met de overige Deltabeslissingen dit najaar wordt genomen.

### **Aanpak financieringsproblematiek**

Eerder heeft uw Kamer een motie aangenomen waarin de regering wordt verzocht om in overleg te treden met KCAF, om mede op basis van hun ideeën te komen tot oplossingen voor situaties waarin de financiering van het funderingsherstel van een bouwblok stagneert (motie De Vries, TK 2012–2013, Kamerstuk 32 757, nr. 67). KCAF heeft haar ideeën op dit gebied uitgewerkt in een notitie «Financiering van funderingsherstel» (zie bijlage 2<sup>3</sup>) aan de hand van een viertal hoofdlijnen:

1. Financiële (deels fiscale) arrangementen;
2. Kostenreductie;

<sup>2</sup> In casu het voormalige Ministerie van VROM

<sup>3</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

3. Noodscenario's;
4. Voorkomen van nieuwe problemen.

Ik heb op 27 januari 2014 in constructieve zin gesproken met het bestuur van het KCAF over het thema van funderingsproblematiek in relatie tot deze KCAF-notitie en is verder ook de toekomst van KCAF aan de orde geweest (zie de navolgende paragraaf). Stil is gestaan bij de maatschappelijke betekenis, de omvang en de urgentie van de problematiek. Daarbij is gedeeld dat primair eigenaarsbewoners zelf verantwoordelijk zijn voor hun fundering en het eventueel noodzakelijke funderingsherstel. Waarbij is geconstateerd dat de meeste eigenaren ook in staat zijn hiervoor de benodigde (financiële) middelen te verwerven. En dat de zorg betrekking heeft op eigenaarsbewoners die hun fundering wel willen verbeteren, maar dit in financieel opzicht niet voor elkaar krijgen, waardoor een collectief funderingverbeterproject niet door dreigt te gaan.

Mede ook omdat situaties en omstandigheden verschillen is geconcludeerd dat een gerichte maatwerkaanpak de meeste kans op een oplossing in individuele gevallen kan bieden. De KCAF-notitie biedt hier ook duidelijk aanknopingspunten voor: KCAF zal daartoe een aantal pilotproject opstarten, die ik waar mogelijk en nodig zal ondersteunen. Daarnaast speelt bij een aantal van de meer algemene ideeën dat hierbij zich de nodige juridische en/of financiële vragen voordoen, die logischerwijs meestal nog niet nader zijn uitgewerkt. Het KCAF zal daarom dit voorjaar nader overleg voeren met betrokken partijen als gemeenten, SVn, hypotheekverstrekkers, woningcorporaties en de VEH. Bedoeling daarbij is om een gedeeld belang te benoemen en van daaruit de meest kansrijke voorstellen van de KCAF-notitie «Financiering van funderingsherstel» waar mogelijk uit te werken tot een concrete aanpak. Daarbij kan ook blijken of genoemde partijen nog andere interessante voorstellen op dit gebied voor ogen hebben.

Het KCAF organiseert deze bijeenkomst op afzienbare termijn samen met de gemeente Zaanstad, dat zelf al het voortouw nam om te onderzoeken of hun voorstellen, ook opgenomen in de KCAF notitie (3.1 en 3.2) tot concrete pilots kunnen leiden. Een aantal gemeenten heeft al aangegeven graag aan te sluiten. Het Ministerie van BZK faciliteert deze bijeenkomst, alsmede eventueel benodigde vervolgbijeenkomsten. Het KCAF streeft er naar in het najaar een concreet actieplan te hebben waarmee de uitvoering van het urgente funderingsherstel wordt ondersteund en gestimuleerd, wat tijdens het KCAF-congres in november 2014 breed gepresenteerd kan worden.

Verder is ook het belang van de preventie – in het licht van het beperken van de toekomstige problematiek – aan de orde gekomen. Daarbij gaat het dan bijvoorbeeld om goede grondwaterstanden, maar ook transparante informatievoorziening aan aspirantkopers. Dit ter voorkoming dat iemand een woning koopt en er pas nadien achter komt dat er het een en ander aan de hand is met de fundering van zijn recent aangekochte woning. In dit verband is stil gestaan bij de KCAF-wens van een (verplichte) funderingsparagraaf in het model-koopcontract. Dit is vervolgens nader besproken met de NVM en VBO. Zij hebben aangegeven dat men vergevorderd is met één nieuwe model-koopovereenkomst, die ondersteund en toegepast zal worden door de leden van NVM, VBO, VastgoedPro en de VEH. Naar verwachting zal de nieuwe model-koopovereenkomst uiterlijk per 1 juni 2014 in gebruik worden genomen. Het model bevat een algemene risicoverdeling tussen koper en verkoper die ook van toepassing is op de «funderingsproblematiek». Deze algemene risicoverdeling kan als kapstok dienen voor op specifieke situaties toegespitste clausules. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op een verkoper

respectievelijk diens makelaar een mededelingsplicht op het moment dat bekend is dat er iets met de fundering aan de hand is, of aan de hand kan zijn. Omdat aard en omvang van de problematiek per regio sterk verschillen verdient volgens de hiervoor genoemde makelaarskoepels maatwerk de voorkeur. Deze nieuwe model-koopovereenkomst vormt voor de NVM en VBO een uitgelezen gelegenheid om op regionaal niveau extra aandacht te vragen voor de funderingsproblematiek en de voorlichting daarover. NVM en VBO hebben mij toegezegd bij deze gelegenheden ook aandacht te zullen besteden aan de correcte toepassing van specifieke clausules met betrekking tot «funderingen».

Naast de uitkomsten van het onderzoek naar de omvang van de financieringsproblematiek en de gemeentelijke aanpak van funderingsherstel, zal ik u in het najaar van 2014 informeren over de voortgang van de pilotprojecten.

### **De toekomst van het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek**

Mijn ambtsvoorganger Minister Donner heeft in 2011 de oprichting van een kenniscentrum voor funderingsherstel ondersteund met een eenmalige financiële bijdrage van € 125.000, die aangewend kon worden over een periode van 2 jaar. Dit onder de voorwaarde van cofinanciering uit de markt; mede met het doel dat hiermee zicht zou ontstaan op structurele financiering voor het kenniscentrum. Deze financiële ondersteuning vloeit tevens voort uit een motie van de leden Jansen, Bochove en Monasch, waarin de regering werd verzocht een voorstel uit te werken voor de opzet van een kenniscentrum, met inbegrip van cofinanciering door de overheid voor een periode van vier jaar (TK, 2010–2011, 28 325, nr. 134).

Op basis van mijn overleg met KCAF en de periodiek uitgebrachte voortgangsrapportages constateer ik dat KCAF grotendeels heeft voldaan aan de gestelde eisen. Het KCAF is al enige tijd goed operationeel. Heeft daarbij haar papieren kennis digitaal ontsloten ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) en het KCAF heeft zich ontwikkeld tot een «bekende» vraagbaak voor getroffen bewoners en gemeenten. Ook zijn er de nodige contacten opgebouwd met bedrijven uit de funderingsherstelsector. Het ruim bezochte en succesvol verlopen KCAF-congres op 21 november 2013 vormde in dit verband een goede graadmeter van de door KCAF in de afgelopen 2 jaar bereikte resultaten.

Voor wat betreft de cofinanciering geldt dat het KCAF bij derden een totaalbedrag in geld en in natura heeft gerealiseerd wat hoger is dan de rijksbijdrage. Daarmee is ook aan deze voorwaarde voldaan. Dit betroffen echter vaak wel eenmalige bijdragen. Het zicht op structurele financiering uit de markt is – mede als gevolg van de crisis – nog niet zo sterk aanwezig.

Door uit te gaan van een ander verdienmodel waarbij meer «in opdracht voor» of «op projectbasis» gewerkt gaat worden, ziet KCAF kansen om de komende tijd wel een structurele financiering te realiseren. Eén van de ideeën daarbij is het helpen organiseren van een funderingsloket voor gemeenten; verder denkt men aan sponsoring door het bedrijfsleven door te gaan werken met een KCAF-vriendenkring. Het bestuur van KCAF is er van overtuigd dat met nogmaals een eenmalige bijdrage van het Rijk er daadwerkelijk een structurele basis voor het KCAF tot stand gebracht kan worden. Het bestuur heeft verder een ambitieus actieplan opgesteld voor 2014 en verder. De in deze brief benoemde KCAF-activiteiten maken daar deel van uit.

In deze context acht ik het verantwoord nogmaals een financiële bijdrage van rijkswege te verschaffen van € 125.000, onder dezelfde condities als de eerdere bijdrage. Dat betekent dat er:

- Gedurende de komende 2 jaar een bedrag aan cofinanciering gerealiseerd zal moeten worden van minimaal dezelfde omvang als de rijksbijdrage;
- De rijksbijdrage wederom in tranches zal worden uitbetaald op basis van concrete voortgang bij de afgesproken activiteiten;
- Samenwerking met andere kennisinstellingen wordt bevorderd.

Ik vertrouw er op dat uw Kamer met mij van mening is dat hiermee invulling is gegeven aan de eerdergenoemde motie van 2011. Daarbij wens ik het Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel veel succes in haar werk.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok

Hieronder zijn de afzonderlijke voorstellen van KCAF van een reactie voorzien. Daarbij is de volgorde van de KCAF-notitie aangehouden.

1. Ten aanzien van de financiële arrangementen bepleit het KCAF diverse zaken, zoals een versoepeling van de LTV-norm bij funderingsherstel; een versoepeling van de LTI-norm voor eigenaren met een flexibel arbeidscontract en zelfstandigen; mogelijkheid van hypotheekrenteaf-trek voor de ouders, als zij bijspringen bij de funderingsfinanciering van hun kinderen en het instellen van een restschuldregeling. Voor wat betreft de LTV-norm geldt dat op 4 november 2013 de Minister van Financiën, mede namens ondergetekende, bekend heeft gemaakt dat de tijdelijke regeling hypothecair krediet wordt gewijzigd, waardoor er per 1 januari 2014 een afwijkingsmogelijkheid van de LTV-ratio is voor woningverbetering en funderingsherstel in geval van een gemeentelijke (vangnet)regeling. Verwacht mag worden dat meer eigenaren hierdoor kunnen participe-ren in een herstelproject doordat SVn hiervoor nu weer meer kan betekenen in de zin van maatwerkfinanciering. Ik noem hier SVn aangezien gemeenten funderingsherstelprojecten faciliteren door budgetten beschikbaar te stellen aan SVn, die hieruit laagrentende leningen verstrekt aan individuele eigenaren. Daarbij levert SVn maatwerk, zoals leningen met een heel lage rente of zelfs tegen 0% rente, als bijvoorbeeld de inkomenssituatie van de bewoner daartoe aanleiding geeft. Dit afhankelijk van de afspraken die de desbetref-fende gemeente met SVn heeft gemaakt. KCAF geeft in dit verband aan dat er hierbij rechtsongelijkheid kan ontstaan tussen woningeige-naren in verschillende gemeenten. Ik onderken dit, maar dit is inherent aan een maatwerkaanpak. En bovendien verschillen andere zaken, zoals bijvoorbeeld het niveau van de lokale belastingen of startersle-ningen ook per gemeente. Ten aanzien van de woningfinanciering voor zelfstandigen en ondernemers geldt dat dit een bredere kwestie betreft: hierover is tijdens de begrotingsbehandeling een motie aangenomen die verzoekt te onderzoeken of het mogelijk is om binnen de Nationale Hypotheek-garantie voor mensen met een variabel inkomen meer mogelijkheden te scheppen voor maatwerk zonder dat de risico's voor het Rijk toenemen. Het element van financiering van funderingsherstel door deze groep, zal hierbij worden betrokken. Overigens zijn er nu al de volgende 2 mogelijkheden voor deze groep om aan te tonen dat men over voldoende inkomen beschikt voor de gewenste hypothecaire lening:
  - Een berekening van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar;
  - Een onderbouwde prognose voor de komende jaren.
 Voor wat betreft het mogelijk maken dat ouders in aanmerking komen voor hypotheekrenteaf-trek in geval men bijvoorbeeld op de over-waarde van de woning een (extra) lening neemt ten behoeve van de financiering van het funderingsherstel van de woning van zoon of dochter, merk ik op dat kinderen die een lening van hun ouders hebben gekregen, de rente die zij betalen aan hun ouders van de inkomstenbelasting kunnen aftrekken. Introduceren van een dubbele aftrekmogelijkheid ligt niet in de rede. Daarnaast bestaat er momenteel voor ouders (naast de reguliere jaarlijkse schenkingsvrijstelling in 2014 van € 5.229 per kind) de mogelijkheid van een belastingvrije eenmalige schenking van € 100.000. Met betrekking tot de gedachte van een restschuldregeling geeft KCAF aan dat het door gemeenten eigenlijk als onredelijk wordt ervaren dat zij kosten maken in het kader van het ondersteunen dat de eigenaar zijn of haar fundering kan herstellen, terwijl de eerste hypotheekhou-



der, zijnde de bank, daar wel baat bij heeft, maar thans in de regel niet aan bijdraagt. Dit speelt met name in geval de betreffende woning «onder water» staat. Het is de gemeente Zaanstad gebleken dat enkele banken eventueel (onder voorwaarden) bereid zijn een deel van de hypotheekschuld af te boeken, waarmee een haalbare financiering van het funderingsherstel mogelijk wordt voor eigenaren die anders de maandlasten niet kunnen dragen.

KCAF wil dit samen met gemeenten uittesten in een aantal pilotprojecten. Het ministerie zal deze pilotprojecten waar nodig met «raad en daad» ondersteunen. Ook andere geuite gedachten in de sfeer van alternatieve financieringsarrangementen, zoals deelfinanciering door werkgevers en/of burens binnen een bouweenheid kunnen hierin worden meegenomen.

2. Ten aanzien van kostenreductie doet KCAF een aantal zinvolle suggesties. Voor wat betreft de samenhang tussen de financiering van funderingsherstel en energiebesparing, speelt dat funderingsaanpak meestal gepaard gaat met ingrijpende bouwkundige werkzaamheden in de woning: zo dient de vloer verwijderd te worden om nieuwe palen aan te brengen. Dit is tevens een kans om de woning energiezuiniger te maken. Bijvoorbeeld door te bekijken of de werkzaamheden gepaard kunnen gaan met vloerisolatie en eventueel ook gevel- of dakisolatie. Hierdoor wordt «werk met werk» gemaakt, waardoor een en ander in beginsel goedkoper kan plaatsvinden, dan als het afzonderlijk zou gebeuren. De woningisolatie kan per saldo leiden tot lagere woonlasten. Voor de isolatiewerkzaamheden kan sinds 21 januari 2014 een goedkope energiebespaarlening worden afgesloten. Ook de bijkomende kosten (in verband met het isoleren van de woning), zoals bijvoorbeeld het aanpakken van de (oude) begane grondvloer kunnen in beginsel vanuit deze lening kan worden betaald. Verder biedt warmte-koude-opslag, in combinatie met een nieuwe paalfundering nieuwe kansen. Samen met KCAF zal een dergelijk geïntegreerde aanpak nader worden uitgewerkt, waarbij aan de hand van concrete voorbeelden helder gemaakt zal worden wat in dit verband wel, respectievelijk niet gefinancierd kan worden door middel van de energiebespaarlening uit het Nationaal Energiebespaarfonds. Daarnaast kan een andere wijze van aanbesteden (niet de aanpak maar de problematiek centraal stellen in de aanbesteding) leiden tot meer innovatie in de aanpak van funderingsherstel en wellicht kunnen daarmee de kosten worden verlaagd. Een dergelijk proces doet zich nu ook voor bij de ingrijpende woningisolatie. Ik zal met het kenniscentrum KCAF en betrokken gemeenten bekijken of experimenten mogelijk zijn.

In dit kader bepleit KCAF ook een permanent laag BTW-tarief voor funderingsherstel (op zowel de arbeids- als materiaalkosten). Het is niet mogelijk om het lage BTW-tarief afzonderlijk in zetten voor funderingsherstel. Hier blijft de situatie – in 2014 – ongewijzigd. De overige voorstellen tot kostenreductie ondersteun ik van harte (via pilotprojecten).

3. Verder schetst KCAF een tweetal noodscenario's als terugvaloptie, indien alle andere mogelijkheden geen uitkomst bieden. Deze noodscenario's betreffen in de kern een aanpak waarbij eigenaren die de herstelkosten niet kunnen financieren, hun bezit (deels) verkopen en daartoe via een erfpachtconstructie en/of een noodfonds gecompenseerd worden. Hier spelen de nodige lastige vragen van financiële en fiscale aard. Daarom is afgesproken dat in de door KCAF en de gemeente Zaandam te organiseren bijeenkomst (zie de paragraaf «aanpak financieringsproblematiek» van deze brief) uitdrukkelijk in gegaan zal worden op deze ideeën en de daarbij spelende vragen.
4. Tenslotte doet KCAF voorstellen om nieuwe problemen te voorkomen. Dit heeft betrekking op een funderingsparagraaf in koopcontracten



(waar ik eerder in deze brief op ingegaan ben) en het komen tot een openbare database met funderingsinformatie. Het centraal ontsluiten en openbaar toegankelijk maken van de beschikbare informatie over (de condities van) funderingen in een database, is heel zinvol. Het initiatief van KCAF om in 2014 de haar bekende gegevens geanonimiseerd op buurtniveau digitaal te ontsluiten, juich ik dan ook toe. Verder onderzoekt KCAF de (on)mogelijkheden om de bij funderingsonderzoeksbureau beschikbare gegevens beschikbaar te krijgen. Ik ben benieuwd naar de uitkomsten van dit onderzoek.