Verkenning beleidsvarianten aanpak funderingsproblematiek

Verkenning beleidsvarianten aanpak funderingsproblematiek

Auteur(s):
Antoinette Kemper
Roos Eysbach

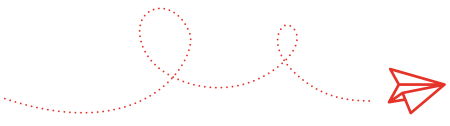
In opdracht van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Plaats, datum:
Rotterdam, 12 juni 2024

Status:
Definitief

Rebel Strategy & Development bv
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com



Inhoudsopgave

1. Aanleiding en vraagstelling 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Vraagstelling 4
1.3 Toelichting op de subsidie-vormen van Rli 5
1.4 Leeswijzer 5
2. Individuele ondersteuning funderingsonderzoek en herstelplan 6
3. Individuele ondersteuning funderingsherstel 8
3.1 Toelichting alternatieve varianten ondersteuning funderingsherstel 8
3.2 Toelichting aantallen bij verschillende varianten funderingsherstel 9
3.3 Toelichting kosten verschillende varianten funderingsherstel 10
3.4 Toelichting aantallen en kosten bij vertraging 11
3.5 Afwegingskader varianten ondersteuning funderingsherstel 12
4. Gebiedsgerichte aanpak fundering 16
5. Tot slot 18

1. Aanleiding en vraagstelling

1.1 Aanleiding

Veel gebouwen in Nederland hebben te maken met funderingsschade. Door klimaatverandering zal dit probleem komende jaren groeien. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur1 (Rli) gaat ervan uit dat 425.000 panden in de periode tussen nu en 2035 te maken krijgen met verzakkingsschade. Als er geen preventieve maatregelen genomen worden, kan het totale schadebedrag oplopen tot €54 miljard.

Hoewel de Rli de eigen verantwoordelijkheid van gebouweigenaren als vertrekpunt neemt, acht zij tijdelijke (financiële) ondersteuning van gebouweigenaren noodzakelijk om maatschappelijke ontwrichting te voorkomen. De Rli stelt hierbij een aanpak voor waarbij gewerkt wordt aan i) het verbeteren van de informatievoorziening rondom funderingsrisico's, zodat funderingsproblemen correct worden ingeprijsd; ii) het voorkomen van funderingsschade en iii) een krachtige uitvoering van funderingsherstel waarin tempo wordt gemaakt met individuele en collectieve maatregelen.

De totale kosten die gemoeid zijn met de aanpak die de Rli voorstelt bedragen €12,5 miljard over de periode van 2024 tot en met 2035. Dit bedrag bestaat voor €12 miljard uit subsidies aan gebouweigenaren. Het gaat hierbij om subsidies voor funderingsonderzoek, het opstellen van een herstelplan en funderingsherstel.

Bij de maatregelen die de Rli voorstelt, staan de principes doeltreffendheid, uitvoerbaarheid, rechtvaardigheid en doelmatigheid centraal, waarbij het principe van doeltreffendheid voorop staat. Onderdeel van doeltreffendheid is voor de Rli dat juridische procedures zo veel mogelijk voorkomen moeten worden. Dit maakt dat de Rli ervoor pleit de funderingsaanpak eenvoudig en transparant te maken, waarbij alle woningeigenaren met een funderingsprobleem ondersteund worden. Met andere woorden: alle woningeigenaren met een funderingsprobleem zouden de hierboven genoemde subsidies moeten kunnen ontvangen, ongeacht de oorzaak van het probleem, hun inkomen, woningwaarde, etc.

1.2 Vraagstelling

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) acht de redeneerlijn van de Rli navolgbaar. Tegelijkertijd acht zij het noodzakelijk om ook alternatieve manieren van versnelling en differentiatie in beeld te brengen, om die naast het Rli-advies te laten wegen en de voor- en nadelen daarvan in kaart te brengen. Dit met als achtergrond dat er sprake is van schaarse middelen en de €12 mld. ook afgewogen moet kunnen worden tegen andere prioriteiten.

Het ministerie van BZK heeft Rebel gevraagd om alternatieve beleidsopties uit te werken en de impact van de beleidsopties, inclusief voor- en nadelen, inzichtelijk te maken. Subvragen daarbij zijn:

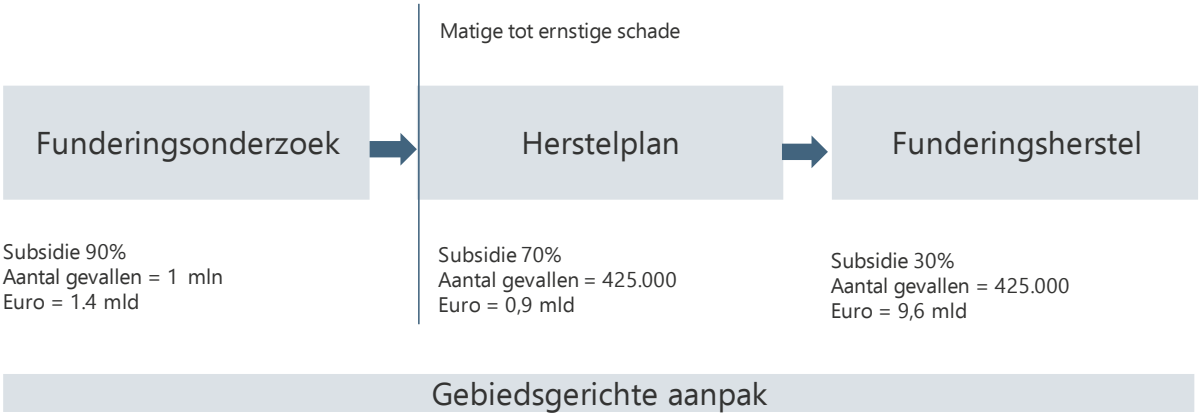
- Kijk naast individuele subsidievarianten ook naar gebiedsgerichte varianten.
- Welke doelgroepen kunnen binnen de individuele ondersteuning het best onderscheiden worden met als doel een doeltreffende, uitvoerbare, rechtvaardige en doelmatige aanpak? Hoe groot zijn deze en wat zijn de financiële consequenties?
- Wat zijn belangrijke uitgangspunten bij het inrichten van een gebiedsgerichte aanpak?

1 Bron: Goed gefundeerd: advies om te komen tot een nationale aanpak van funderingsproblematiek (rli.nl)

- Hoe omgaan met gebieden waar meer speelt dan enkel funderingsproblematiek (gestapelde opgaven) en hoe zou je je daartoe vanuit het funderingsdossier kunnen verhouden?

1.3 Toelichting op de subsidie-vormen van Rli

Zoals reeds toegelicht onderscheidt de Rli drie vormen van individuele subsidies om de funderingsproblematiek aan te pakken. Deze drie vormen worden weergegeven in figuur 1.1. Specifiek gaat het om een subsidie van 90% voor de kosten voor onderzoek (€1,4 mld.), een subsidie van 70% voor de kosten van het opstellen van een herstelplan (€0,9 mld.) en een subsidie van 30% voor de kosten van funderingsherstel (€9,6 mld.). Bovenop deze subsidies voor individuele eigenaren pleit de Rli voor een gebiedsgerichte aanpak naar funderingsonderzoek en het opstellen van gebiedsplannen en een gebiedsgerichte aanpak voor herstel.



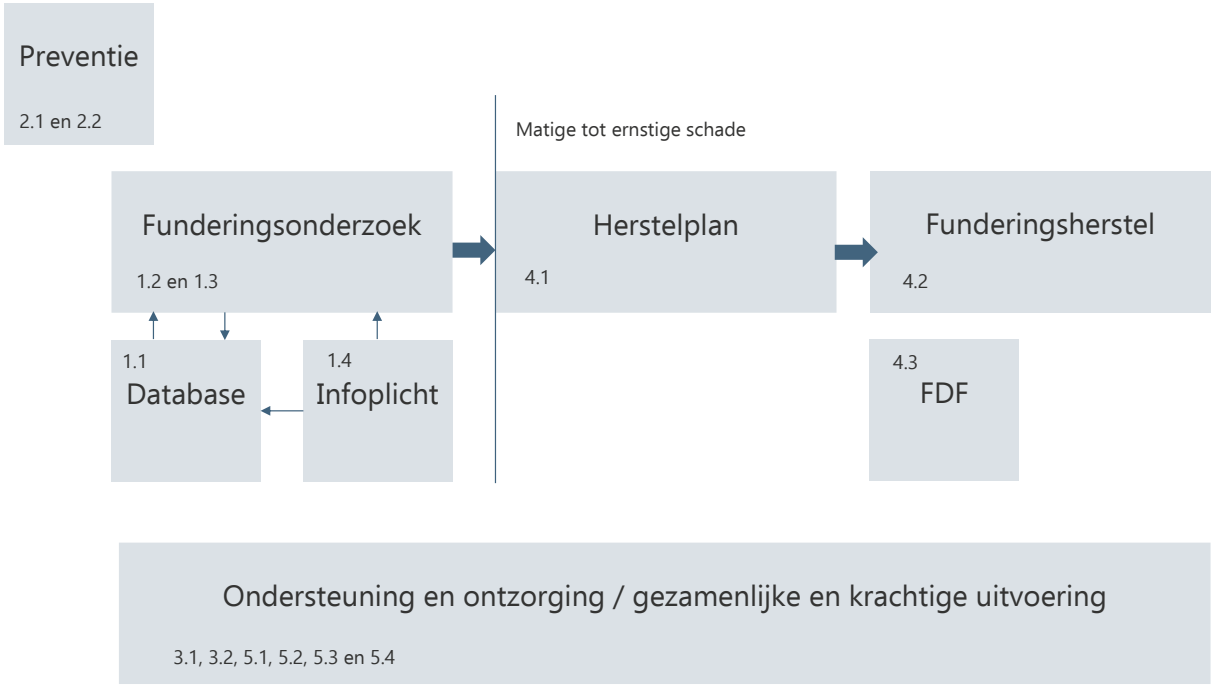
Figuur 1.1: subsidievarianten in aanpak Rli

1.4 Leeswijzer

In dit memo werken we een aantal alternatieven uit voor de individuele subsidie en de gebiedsgerichte aanpak. In hoofdstuk 2 gaan we in op de individuele subsidies voor funderingsonderzoek en herstelplan. In hoofdstuk 3 gaan we in op de grootste subsidie, de individuele subsidie voor funderingsherstel. In hoofdstuk 4 gaan we in op de gebiedsgerichte aanpak, die mede is gebaseerd op de uitwerking van de individuele subsidies.

2. Individuele ondersteuning funderingsonderzoek en herstelplan

Zoals reeds toegelicht stelt de Rli drie soorten subsidies voor in haar aanpak, te weten een subsidie voor het funderingsonderzoek, het funderingsherstelplan en het funderingsherstel (zie figuur 1.1 en figuur 2.1). In dit hoofdstuk gaan we nader in op de subsidie voor het onderzoek en het herstelplan. We beoordelen de twee subsidies hierbij niet in detail langs de vier principes/criteria van de Rli (zoals we in hoofdstuk 3 doen), omdat i) beide subsidies op hoofdlijnen goed scoren op de vier criteria en ii) relatief kleine bedragen gemoeid zijn met de subsidies.



Figuur 2.1: Overzicht van maatregelen Rli in samenhang.

Subsidie funderingsonderzoek

Hoewel de Rli de eigen verantwoordelijkheid van gebouweigenaren als vertrekpunt neemt, acht zij tijdelijke (financiële) ondersteuning van gebouweigenaren noodzakelijk om maatschappelijke ontwrichting te voorkomen. Een belangrijk subdoel om de maatschappelijke ontwrichting terug te dringen is om de huidige informatievoorziening rondom funderingsschade te verbeteren, zodat het beter ingeprijsd wordt in de waarde van de woning en gebouweigenaren niet voor onverwachte hoge kosten komen te staan (wat maatschappelijk ontwrichtend werkt). Om de huidige informatievoorziening te verbeteren, achten we het logisch om - conform het voorstel van de Rli – een subsidie voor funderingsonderzoek te geven. Het geven van een subsidie werkt namelijk als een positieve prikkel ('wortel'), waardoor woningeigenaren eerder geneigd zijn om onderzoek te doen of een herstelplan op te laten stellen. Aangezien het verbeteren van de beschikbaarheid van informatie rondom funderingsschade cruciaal is in de funderingsaanpak, achten we het geven van relatief hoge subsidiepercentages logisch. Hierbij kan worden gedacht aan subsidiepercentages rond de 50%-70%-

90% komen. Hierbij raden we aan deze subsidie voor alle eigenaren met een potentieel funderingsprobleem beschikbaar te stellen. Dit omdat onderzoekskosten qua orde grootte bedragen beperkt zijn, het geven van een generieke subsidie snelle afhandeling bevordert en hoge uitvoeringskosten voorkomt. Gelet op de capaciteit in de markt zou het in de toekomst eventueel wel relevant kunnen zijn om te prioriteren wanneer en waar onderzoeken uitgevoerd worden. Daarnaast is het relevant om op te merken dat indien een woning in een risicogebied valt, een collectieve aanpak (en bijdrage) wenselijker kan zijn dan een individuele aanpak en subsidie.

Verder merken we op dat er een relatie bestaat tussen de effectiviteit van een subsidie op onderzoek (maatregel 1.2 en 1.3) en de door de Rli voorgestelde wettelijke informatieplicht (maatregel 1.4). De Rli pleit er namelijk ook voor om per 1 januari 2029 verkopers en verhuurders bij verkoop of nieuwe huurovereenkomsten informatie te laten verstrekken over de kans op funderingsschade. Deze informatieplicht werkt als een negatieve prikkel ('stok') of verplichting, waardoor het generiek stimuleren via een subsidie mogelijk minder doeltreffend wordt. Daarom is het belangrijk deze subsidie in samenhang te beschouwen met de maatregel tot wettelijke informatieplicht.

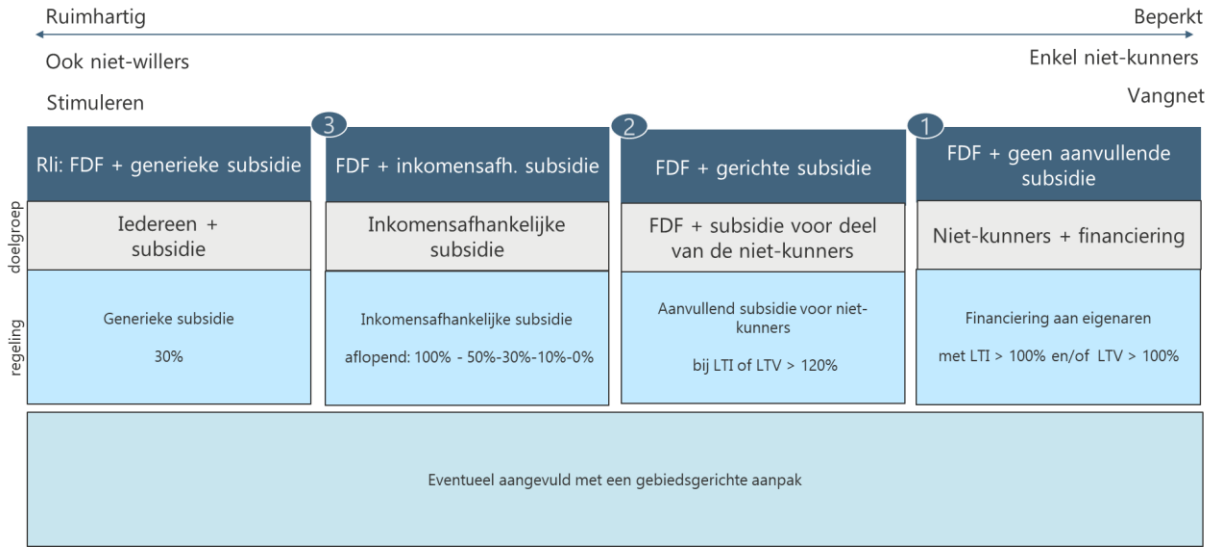
Subsidie herstelplan

We achten het ook logisch om subsidies voor het opstellen van herstelplannen te geven. Hiervoor geldt eenzelfde argument als bij de subsidie op onderzoekskosten; door het geven van een positieve prikkel kunnen woningeigenaren gestimuleerd worden om actie te ondernemen en problematische funderingen te herstellen. Gegeven de prioritering van de verschillende stappen in de funderingsaanpak is het logisch om een kleiner percentage subsidie aan herstelplannen te geven dan aan onderzoekskosten. Qua orde grootte kan gedacht worden aan percentages rond de 30%-50%-70%, waarbij we wederom aanraden om deze subsidie generiek te maken.

3. Individuele ondersteuning funderingsherstel

3.1 Toelichting alternatieve varianten ondersteuning funderingsherstel

Naast de subsidie voor het funderingsonderzoek en het funderingsherstelplan, stelt de Rli voor om subsidie te geven voor funderingsherstel (zie figuur 1.1). In dit hoofdstuk gaan we in op varianten voor de door de Rli voorgestelde generieke subsidie. Specifiek onderscheiden we drie alternatieve beleidsvarianten op het voorstel van de Rli. Deze alternatieven worden weergeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: beleidsvarianten ondersteuning bij funderingsherstel

Deze varianten, geordend van beperkte naar ruimhartigere ondersteuning, betreffen:

1. Enkel landelijke werking geven aan het reeds bestaande Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) zonder aanvullende subsidie.
2. Landelijke werking van het FDF (zie 1), plus aanvullend een subsidie voor herstelkosten voor woningeigenaren met een extreem hoge LTI > 120% of LTV > 120%. De gedachte hierachter is dat voor woningeigenaren met een extreem hoog leningbedrag ten opzichte van het inkomen (LTI) of ten opzichte van de waarde van de woning (LTV) enkel een financieringsconstructie met terugbetalingsverplichting niet volstaat.
3. Landelijke werking van het FDF plus een inkomensafhankelijke subsidie voor herstelkosten. De hoogte van het subsidiepercentage is mede gebaseerd op de inzichten uit de LTI-analyse. Namelijk dat voor de zeer lage inkomens een subsidie van 100% gewenst is, voor de lage middeninkomens 50%, voor de hoge middeninkomens wordt het RLI-percentage van 30% gehanteerd en voor hoge inkomens 10%. Daarmee wordt gestimuleerd dat eigenaren hun funderingsprobleem aanpakken, maar wordt er ook rekening mee gehouden dat huiseigenaren een eigen verantwoordelijkheid hebben en degenen die meer financiële prikkels nodig hebben om in actie te komen, meer worden ondersteund.

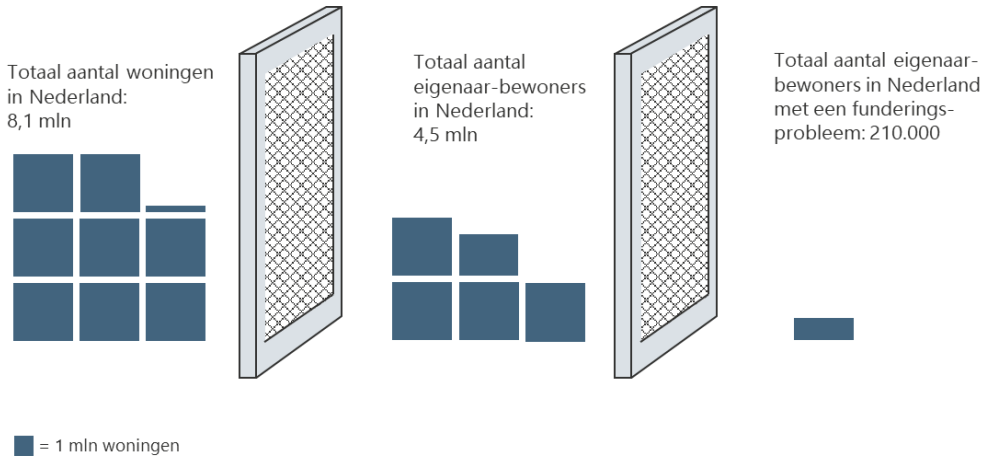
Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is een fonds dat financiering regelt voor woningeigenaren die op de reguliere financieringsmarkt geen hypotheek kunnen afsluiten (oftewel 'niet-kunners'). Woningeigenaren worden geclassificeerd als 'niet-kunner' op het moment dat hun *loan to income* (LTI) of *loan to value* (LTV) groter is dan 100%[2]. Het kabinet is voornemens (Voorjaarsnota 2024) extra middelen vrij te maken, waardoor landelijke werking van het fonds geïmplementeerd kan worden. De formele besluitvorming in de Tweede en Eerste Kamer over de Voorjaarsnota moet nog plaatsvinden.

Relevante begrippen in de hypotheekmarkt zijn Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV).

- **Loan to Income (LTI)** = verhouding tussen de hypotheekschuld van de eigen woning en het inkomen.
- **Loan to Value (LTV)** = verhouding tussen de hypotheekschuld van de eigen woning en de woningwaarde.

3.2 Toelichting aantallen bij verschillende varianten funderingsherstel

In tegenstelling tot de Rli is het uitgangspunt bij de alternatieve varianten dus dat de individuele ondersteuning niet noodzakelijkerwijs voor iedere woningeigenaar beschikbaar is. Om te bepalen hoe groot de groepen zijn die in aanmerking komen voor de ondersteuning in de drie alternatieve beleidsvarianten, bepalen we eerst hoeveel woningen van woningeigenaren tot 2035 een funderingsprobleem hebben.

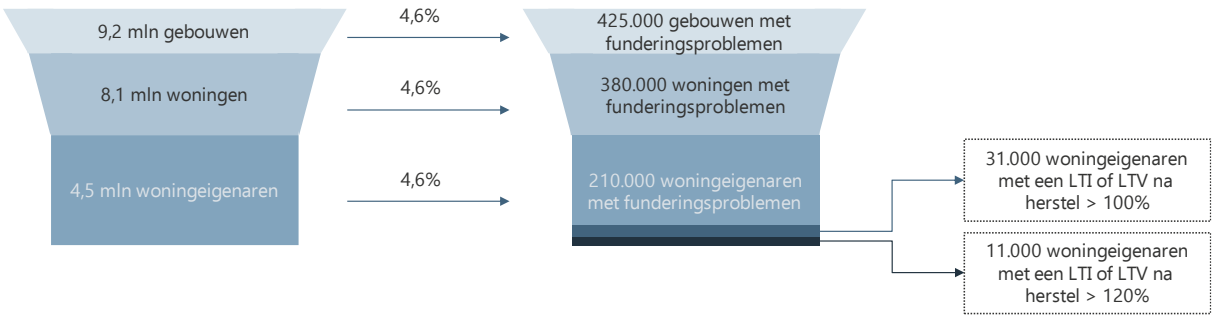


Figuur 3.2: aantal woningeigenaren met een funderingsprobleem t/m 2035

2 Bron: Maximale hypotheek op basis van inkomen (LTI) | Leennormen voor hypotheken | Home | Volkshuisvesting Nederland en Maximale hypotheek op basis van woningwaarde (LTV) | Leennormen voor hypotheken | Home | Volkshuisvesting Nederland

Toelichting bij het uitgangspunt dat 210.000 woningeigenaren tot 2035 een funderingsprobleem hebben:

- We gaan op basis van de Rli-aannames ervan uit dat 4,6% van de woningen in Nederland in de periode tussen nu en 2035 een funderingsprobleem heeft. Dit omdat de Rli uitgaat van 425.000 schadegevallen aan gebouwen en er circa 9,2 mln. gebouwen in Nederland zijn.[3]
- Van deze gebouwen zijn 8,1 mln. gebouwen woningen en binnen deze woningen zijn 4,6 mln. koopwoningen van woningeigenaren. Als 4,6% daarvan een funderingsprobleem heeft, komt dit neer op 210.000 woningen tot 2035.



Figuur 3.3: aantal woningeigenaren met een funderingsprobleem t/m 2035 naar LTI en LTV

Van deze 210.000 woningeigenaren hebben naar verwachting 31.000 woningeigenaren een LTI of LTV na herstel groter dan 100%. Dit is relevant omdat deze woningeigenaren geen financiering kunnen krijgen op de reguliere financieringsmarkt en zijn aangewezen op het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Binnen deze groep zijn er ongeveer 11.000 woningeigenaren met een LTI of LTV na herstel groter dan 120% (zie figuur 3.3). Dit is relevant omdat deze woningeigenaren mogelijk een probleem hebben om de lening aan het fonds terug te betalen en mogelijk aanvullend op de financiering een subsidie nodig hebben. De genoemde aantallen zijn gebaseerd op cijfers van CBS die LTI en LTV informatie verstrekt. Nadere toelichting op deze aantallen is opgenomen in Appendix 1.

3.3 Toelichting kosten verschillende varianten funderingsherstel

Tabel 3.1 geeft een overzicht van het aantal woningeigenaren dat in de verschillende varianten ondersteund wordt en welke kosten daar indicatief mee gemoeid zijn bij de verschillende varianten. Nadere toelichting op de berekeningen betreffende deze varianten is opgenomen in Appendix 2.

3 Bron: StatLine - Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio (cbs.nl)

Tabel 3.1: overzicht beleidsvarianten zonder correctie voor vertragingseffecten

Verschillen	Rli: generieke subsidie	FDF +inkomensafhankelijke subsidie	FDF + subsidie LTV/LTI	FDF
Doelgroep /object	Gebouwen	Koopwoningen	Koopwoningen	Koopwoningen
Criteria	Geen	Inkomen	LTI en LTV	LTI en LTV
Grenzen	Geen (max 40.000)	Geleidelijke schaal	120%	100%
Regeling	30% van herstelkosten	100%-0% van herstelkosten	Subsidie tot 120% van LTI of LTV	Financiering van herstelkosten
Aantal leningnemers FDF tot 2035	31.000	19.000	27.000	31.000
Aantal subsidieontvangers tot 2035	425.000	210.000	11.000	-
Euro	9,5 mld	2,4 mld	0,5 mld	Beperkt
Subsidie per geval	Ca. 22.000	Ca. 11.000	Ca. 45.000	

Het aantal leningnemers FDF is lager dan 31.000 in de varianten inkomensafhankelijke subsidie en LTV/LTI subsidie omdat door de subsidie een aantal lage inkomens (bij LTV/LTI subsidie) volledig gesubsidieerd wordt en geen lening meer nodig heeft en een aantal middeninkomens (bij inkomensafhankelijke subsidie) onder de LTI-norm van 100 komen en op reguliere hypotheekmarkt het restant kunnen financieren.

Uit bovenstaande tabel blijkt het volgende:

1. Er zijn beperkte kosten gemoeid met het geven van een landelijke werking aan het FDF, aangezien de lening over het algemeen wordt terugbetaald;
2. Het verstrekken van een additionele subsidie voor woningeigenaren met een LTI of LTV groter dan 120% kost circa €0,5 mld. (en circa €45.000 per geval). Hoewel de gemiddelde subsidie per geval hoger is dan in de variant van de Rli (45.000 versus 22.000), zijn de totale kosten van deze variant lager dan bij de Rli-variant (0,5 mld. versus 9,5 mld.). Dit komt omdat in deze subsidievariant gericht subsidie wordt gegeven aan zo'n 11.000 woningeigenaren met een relatief hoge LTI of LTV, terwijl in de Rli-variant aan iedereen met een funderingsprobleem subsidie wordt gegeven (425.000).
3. Het verstrekken van een additionele inkomensafhankelijke subsidie kost circa €2,4 mld. (en circa €11.000 per geval); De gemiddelde subsidie per geval is lager dan bij variant 2 en 4, maar het aantal woningeigenaren waaraan subsidie wordt gegeven is hoger dan bij de LTI/LTV subsidie en lager dan in de Rli-variant.
4. De Rli-variant kost 9,5 mld. voor generieke subsidie van 30% op herstelkosten (en circa €22.000 per geval).

3.4 Toelichting aantallen en kosten bij vertraging

De vraag is echter of het realistisch is dat dergelijke aantallen in de praktijk binnen een periode van tien jaar gehaald worden. Er zijn namelijk een aantal redenen waarom woningeigenaren funderingsonderzoek en -herstel uitstellen:

1. Woningeigenaren stellen onderzoek/herstel het liefst uit als de noodzaak hiervan onzeker is (risico-zoekend gedrag door verliesaversie);

2. Woningeigenaren stellen ook zekere herstelwerkzaamheden het liefst zo lang mogelijk uit (*present bias*);
3. Schattingen van experts over de omvang van het probleem kennen een grote bandbreedte (80.000 – 1 mln woningen met meer/minder zwaar herstel);
4. Uit ervaringen met het FDF blijkt dat aantallen lager uitvielen dan aangenomen;
5. Aanbieders van funderingsherstel voeren op dit moment jaarlijks slechts ca 900 herstellen uit.

Dit maakt het plausibel dat het uitgangspunt van de Rli (425.000 schadegevallen tot en met 2035, circa 40.000 per jaar) een overschatting is van het aantal herstelgevallen in de praktijk de komende tien jaar. Relevant om hierbij te benadrukken is dat we de schattingen van het aantal schadegevallen van de Rli niet ter discussie stellen. We denken wel dat de herstelaantallen zoals geschat door de Rli later in de tijd worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is het goed denkbaar dat op langere termijn overheidsondersteuning minder noodzakelijk is, omdat er geleidelijk meer transparantie ontstaat en het funderingsprobleem al meer is ingeprijsd in de waarde van de woningen. Tegelijkertijd zal het funderingsrisico en de -schade door vertraging van de aanpak groter worden.

We gaan er in onze berekeningen vanuit dat slechts 5 tot 10% van de getallen zoals getoond in tabel 3.1 in de periode tussen nu en 2035 over zal gaan tot onderzoek en herstel. Dat komt neer op circa 21.000 tot 42.000 herstelgevallen tot 2035, circa 2.000 tot 4.000 per jaar. Tabel 3.2 geeft de bijbehorende aantallen en kosten weer indien het aantal gevallen tot 2035 als gevolg van vertragingseffecten 10% bedraagt. Te zien is dat de kosten die dan gemoeid zijn met de subsidie voor de komende 10 jaar fors lager zijn dan zonder vertragingseffecten, zijnde 10%.

Tabel 3.2: overzicht beleidsvarianten met correctie voor vertragingseffecten

Verschillen	Rli: generieke subsidie	FDF +inkomensafhankelijke subsidie	FDF + subsidie LTV/LTI	FDF
Doelgroep /object	Gebouwen	Koopwoningen	Koopwoningen	Koopwoningen
Criteria	Geen	Inkomen	LTI en LTV	LTI en LTV
Grenzen	Geen (max 40.000)	Geleidelijke schaal	120%	100%
Regeling	30% van herstelkosten	100%-0% van herstelkosten	Subsidie tot 120% van LTI of LTV	Financiering van herstelkosten
Aantal subsidieontvangers tot 2035 met correctie voor vertragingseffecten	42.500	21.000	1.100	-
Aantal leningnemers FDF tot 2035 met correctie voor vertragingseffecten	3.100	1.900	2.700	3.100
Euro met correctie voor vertragingseffecten	950 mln	230 mln	50 mln	Beperkt

3.5 Afwegingskader varianten ondersteuning funderingsherstel

De Rli-variant en de andere drie beleidsvarianten kennen voor- en nadelen. Tabel 3.3 geeft weer hoe de beleidsvarianten grofweg zouden kunnen worden gewogen op de criteria doeltreffendheid, uitvoerbaarheid, rechtmatigheid en doelmatigheid. We definiëren de vier criteria als volgt:

- Doeltreffendheid: de mate waarin de gewenste prestaties en de beoogde maatschappelijke effecten of gestelde doelen van de beleidsvarianten ook daadwerkelijk worden behaald.

- Uitvoerbaarheid: de mate waarin de beleidsvarianten werkbaar zijn voor iedereen die ermee te maken heeft.
- Rechtvaardigheid: de mate waarin gelijke gevallen gelijk behandeld worden, en ongelijke gevallen ongelijk.
- Doelmatigheid: de mate waarin de prestaties en effecten van de beleidsvarianten tegen de laagst mogelijke inzet van (financiële) overheidsmiddelen en ongewenste neveneffecten worden bewerkstelligd, dan wel de mate waarin met de inzet van een bepaalde hoeveelheid (financiële) overheidsmiddelen de maximale prestaties en effecten van beleid worden gerealiseerd tegen zo min mogelijk ongewenste neveneffecten.

Belangrijk om te benadrukken is dat de weging van de beleidsvarianten niet zwart-wit is; de weging is sterk afhankelijk van hoe de vier criteria worden gedefinieerd en geïnterpreteerd. Zo is bij doeltreffendheid de context relevant waarin deze subsidiemaatregel wordt gezet. In de context van dit vraagstuk gaan we ervan uit dat het doel is het voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door tijdelijke (financiële) ondersteuning van gebouweigenaren, waarbij de eigen verantwoordelijkheid van gebouweigenaren als vertrekpunt wordt genomen. In de definitie van rechtvaardigheid gaan we er vanuit dat weliswaar iedereen funderingsschade kan hebben, maar dat in de context van eigen verantwoordelijkheid niet iedereen gelijk is (omdat niet iedereen dezelfde financiële draagkracht heeft qua LTI en LTV om de kosten te dragen).

Tabel 3.3: weging beleidsvarianten op doeltreffendheid, uitvoerbaarheid, rechtmatigheid en doelmatigheid

Criteria	Rli: generieke subsidie	Inkomensafhankelijke subsidie	Specifieke subsidie	FDF + geen aanvullende subsidie
Doeltreffendheid	+	++	+	-
Uitvoerbaarheid	++	-	+ (mits via FDF)	+
Rechtvaardigheid	PM	PM	PM	PM
Doelmatigheid	--	+	++	++

In tabel 3.4 wordt toegelicht hoe de bovenstaande weging in dit geval tot stand is gekomen.

Tabel 3.4: toelichting weging beleidsvarianten op doeltreffendheid, uitvoerbaarheid, rechtmatigheid en doelmatigheid

Criteria	Rli: generieke subsidie	Inkomensafhankelijke subsidie	Specifieke LTI/LTVsubsidie	FDF en geen aanvullende subsidie
Doeltreffendheid	Hoge mate van doeltreffendheid: subsidie is als een tijdelijke financiële ondersteuning voor alle woningeigenaren met een funderingsprobleem. Echter voor mensen met een laag inkomen werkt deze subsidie onvoldoende om tot herstel over te gaan. Terwijl mensen met voldoende financiële draagkracht deze subsidie eigenlijk niet nodig hebben .	Zeer hoge mate van doeltreffendheid: subsidie is een (sterke) financiële ondersteuning voor alle woningeigenaren, en met name voor degenen met een relatief laag inkomen. Voor woningeigenaren met een laag inkomen is hoger % subsidie van belang om in actie te komen.	Enkel voor specifieke doelgroep doeltreffendheid: subsidie ondersteunt enkel woningeigenaren met een relatief hoge LTI of LTV.	Lage mate van doeltreffendheid: er wordt geen prikkel gegeven om funderingsaanpak te stimuleren. Enkel een vangnet voor huiseigenaren die niet op de reguliere hypotheekmarkt kunnen financieren.
Uitvoerbaarheid	Zeer hoge mate van uitvoerbaarheid: subsidieaanvragen worden niet aan criteria getoetst.	Beperkte mate van uitvoerbaarheid: subsidieaanvragen moeten worden getoetst aan de hand van het inkomen.	Hoge mate van uitvoerbaarheid: als de subsidie onder de organisatie van het FDF valt, hoeft geen extra informatie te worden opgevraagd. Subsidieaanvragen moeten immers worden getoetst aan de LTI en LTV; dit is informatie die bij financiering bij het FDF ook al moet worden aangeleverd. Dat de subsidieverstrekking onder het FDF komt te vallen is wel een voorwaarde voor deze score. Indien dat niet gebeurt, is deze variant net als de inkomensafhankelijke subsidie beperkt uitvoerbaar (en zelfs nog minder doordat er meer informatie moet worden verstrekt).	N.v.t. Geen aanvullende toetsing nodig.

Rechtvaardigheid	De weging hangt sterk af van de interpretatie van de definitie rechtvaardigheid 'de mate waarin gelijke gevallen gelijk behandeld worden, en ongelijke gevallen ongelijk.' • In de redenering dat de eigen huiseigenaren een eigen verantwoordelijkheid hebben en niet allemaal dezelfde kenmerken hebben (qua inkomen, qua overwaarde) is het rechtvaardig om ze ongelijk te behandelen en eigenaren die het meer nodig hebben (om tot actie over te gaan), meer subsidie te geven. In deze context scoren de inkomensafhankelijke subsidie en de LTI/LTV subsidie beter op rechtvaardigheid, omdat ze meer recht doen aan huiseigenaren die de funderingskosten niet kunnen betalen. In de redenering dat alle huiseigenaren met een funderingsprobleem gelijk zijn (namelijk een gelijk funderingsprobleem) is het Rli voorstel juist rechtvaardig te noemen. Belangrijk aandachtspunt is dat in de variant van de Rli en deels ook in de variant van de inkomensafhankelijke subsidie de verantwoordelijkheid van de geldverstrekker om haar aandeel in dit vraagstuk op te pakken wordt verminderd. Vanuit de context dat geldverstrekkers (naast huiseigenaren) een eigen verantwoordelijkheid dragen, is het minder rechtvaardig te noemen dat de overheid met haar subsidie deze verantwoordelijkheid deels wegneemt bij de geldverstrekkers. Dit is in de variant enkel FDF en de variant gerichte LTI/LTV subsidie minder het geval. • Tenslotte is de rechtvaardigheid tussen opgaven een belangrijk aandachtspunt; de vraag is of het rechtvaardig is om mensen met funderingsproblemen te ondersteunen (waar een eigen verantwoordelijkheid ligt), terwijl er mensen zijn die de middelen vanwege andere problemen, zoals schulden en dakloosheid, harder nodig hebben.			
Doelmatigheid	Zeer lage mate van doelmatigheid: er zijn relatief veel financiële overheidsmiddelen gemoeid met het geven van een generieke subsidie om funderingsherstel bij alle woningeigenaren te stimuleren.	Hoge mate van doelmatigheid: er zijn gepaste financiële overheidsmiddelen gemoeid met het geven van een inkomensafhankelijke subsidie, waarbij subsidieontvangers een (sterke) prikkel krijgen om tot funderingsherstel over te gaan.	Zeer hoge mate van doelmatigheid: er zijn gerichte financiële overheidsmiddelen gemoeid met het geven van een subsidie op basis van de LTI en LTV voor diegenen die het echt nodig hebben.	Zeer hoge mate van doelmatigheid: er zijn beperkte financiële overheidsmiddelen gemoeid met een landelijk fonds, terwijl het wel een vangnet is voor diegenen die niet op de reguliere financieringsmarkt terecht kunnen.

4. Gebiedsgerichte aanpak fundering

Een gebiedsgerichte aanpak in plaats van individuele ondersteuning kan in sommige gevallen gewenst zijn. Er kunnen enkele aanleidingen zijn om over te gaan tot een gebiedsgerichte aanpak:

1. Schaalvoordelen: in gebieden waar veel funderingsproblemen zijn, is het goedkoper om het funderingsprobleem in samenhang aan te pakken;
2. Integrale aanpak van funderingsproblematiek: in gebieden waar zowel panden op houten palen als panden met ondiepe funderingen zijn, zijn de maatregelen voor preventie en herstel niet altijd eenduidig. Met een gebiedsgerichte aanpak kunnen deze tegengestelde belangen effectiever worden opgelost.
3. Integrale aanpak van fysieke en sociale problematiek: in gebieden waar meer zaken spelen dan funderingsproblemen is het verstandig het probleem integraal aan te pakken (en bijvoorbeeld over te gaan op sloop-nieuwbouw in plaats van herstel) en verschillende budgetten samen te brengen.

Hieronder volgen eerste gedachten over hoe een gebiedsgerichte aanpak georganiseerd kan worden.

- Het is een regeling waarbij het Rijk middelen beschikbaar stelt die loopt via gemeenten;
- Bij een gebiedsgerichte aanpak kunnen gemeenten aanspraak maken op de volgende gelden:
    - Bundeling van de individuele subsidies voor:
        - Onderzoek (ook anders in te zetten, mits funderingsschade is aangetoond)
        - Herstelplan (ook in te zetten voor sloop/nieuwbouw)
        - Herstel (ook in te zetten voor sloop / nieuwbouw)
    - Eventueel aanvullend €5.000 – €10.000 per woning met eventueel cofinanciering door gemeenten of corporaties.
- De regeling is primair bedoeld voor individuele eigenaren. Of ondersteuning van corporaties benodigd is, vereist nader onderzoek;
- De regeling verloopt in tranches. Gebieden met de meest urgente funderingsproblemen krijgen prioriteit voor de eerste tranche. Het voorstel is om voor de eerste en daarop volgende tranches geld te reserveren en gemeenten daarop te laten inschrijven;
- Het is denkbaar om criteria mee te geven aan welke gebieden in aanmerking komen, zoals bijvoorbeeld:
    - Gebieden met forse funderingsproblemen (e.g. >50% van de woningen in een gebied heeft een funderingsrisico) waar een collectieve aanpak effectiever en sneller is; ;
    - Gebieden met gemengde funderingsproblematiek (e.g. een gebied met houten palen en ondiepe funderingen) waarbij een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is om de tegengestelde belangen van verschillende huiseigenaren gelijktijdig op te lossen;

  - Gebieden met een stapeling van opgaven (bijvoorbeeld bouwtechnische kwaliteit, verduurzamingsopgave, leefbaarheid, veiligheid en sociaal-economische problematiek), zoals de NPLV-gebieden[4] (e.g. >30% heeft een funderingsrisico), waarbij een integrale aanpak van het gebied tot betere oplossingen leidt.

- Gemeenten moeten een plan indienen met onderbouwing van een aantal zaken: ernst van het risico, aantallen, wederzijdse afhankelijkheden, realiteitsgehalte van de aanpak, de meerwaarde van een gebiedsgerichte aanpak. Een commissie van experts zal op basis van vooraf gedefinieerde criteria de plannen beoordelen en selecteren.
- Belangrijk aandachtspunt is dat de regeling ook toegankelijk moet zijn is voor kleinere gemeenten met beperkte capaciteit.

4 Ook andere gebieden dan de NPLV-gebieden met gestapelde problematiek waaronder funderingsproblematiek kunnen in aanmerking komen voor een gebiedsgerichte aanpak.

5. Tot slot

Individuele subsidie funderingsonderzoek en herstelplan

Deze rapportage zet een aantal beleidsopties voor de door de Rli voorgestelde aanpak van de funderingsproblematiek uiteen. Allereerst lijkt het ons logisch om – conform het voorstel van de Rli – ook een subsidie te geven op het funderingsonderzoek en herstelplan. Juist aan de voorkant van het proces interventies plegen, draagt sterk bij aan de beoogde transparantie en inprijzing van funderingsproblematiek in de woningprijzen.

De kosten die zijn gemoeid met de subsidie voor de komende tien jaar hangen enerzijds af van keuzes die politiek worden gemaakt ten aanzien van subsidievarianten (bij herstel de keuze tussen Rli-variant en de drie alternatieven en bij onderzoek en herstelplan de hoogte van subsidiepercentages), anderzijds van het aantal huiseigenaren dat de komende tien jaar in actie komt om onderzoek te doen, herstelplan op te stellen en daadwerkelijk over te gaan tot herstel. In paragraaf 3.4 gaan we in op een aantal redenen waarom woningeigenaren funderingsonderzoek en -herstel mogelijk uitstellen, waardoor er een vertraging ontstaat in de aantallen waarmee Rli rekent.

Individuele subsidie funderingsherstel

Wat betreft de individuele subsidie voor funderingsherstel onderscheiden we een aantal alternatieve opties. Deze opties betreffen:

1) Enkel landelijke werking geven aan het reeds bestaande Fonds Duurzaam Funderingsherstel;
2) Landelijke werking geven aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel met daarbovenop een aanvullende subsidie voor herstelkosten voor woningeigenaren met een LTI > 120% of LTV > 120%;
3) Landelijke werking geven aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel met daarbovenop een inkomensafhankelijke subsidie voor herstelkosten.

In deze rapportage zetten we de voor- en nadelen van de opties uiteen. Dit doen we door de opties te scoren op vier criteria, te weten doeltreffendheid, rechtvaardigheid, uitvoerbaarheid en doelmatigheid. Afhankelijk van de weging van de verschillende criteria scoort de ene beleidsvariant beter dan de andere beleidsvariant. Waarbij met name de criteria doeltreffendheid en doelmatigheid onderscheidend zijn. En waarbij het criterium rechtvaardigheid op verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd (zie tabel 3.3). Het is aan de politiek om hierin een afweging te maken.

Gebiedsgerichte aanpak

We adviseren om naast individuele subsidies tevens te werken met een gebiedsgerichte aanpak, omdat deze collectieve, integrale aanpak effectiever en sneller is.. De individuele subsidies kunnen dan worden gebundeld en beter worden ingezet, eventueel aangevuld met een aanvullende bijdrage voor de gebiedsgerichte aanpak. Deze middelen kunnen in de vorm van een regeling in verschillende tranches via gemeenten worden ingezet.

Appendix 1 Toelichting aantallen behorende bij de verschillende varianten

	Rli: generieke subsidie	FDF +inkomensafhankelijke subsidie	FDF + subsidie LTV/LTI	FDF
Doelgroep /object	Gebouwen	Koopwoningen	Koopwoningen	Koopwoningen
Criteria	Geen	Inkomen	LTI en LTV	LTI en LTV
Grenzen	Geen (max 40.000)	Geleidelijke schaal	120%	100%
Regeling	30% van herstelkosten	100%-0% van herstelkosten	Subsidie tot 120% van LTI of LTV	Financiering van herstelkosten
Aantal subsidieontvangers tot 2035	425.000	210.000	11.000	-
Aantal leningnemers FDF tot 2035	31.000	19.000	27.000	31.000

Aantal woningeigenaren met LTI > 100% en LTI > 120%

Deze aantallen worden gebruikt om het aantal leningnemers FDF te bepalen (LTI>100%) en om de gerichte subsidie te bepalen (LTI>120%). Om te bepalen welk deel van de woningeigenaren na financiering van herstel een LTI heeft die groter is dan 100% of 120%, gebruiken we een combinatie van CBS data (2022)[5] en financieringslastnormen van het Nibud (2024) [6]. Op basis van deze gegevens kan bepaald worden wat de gemiddelde LTI factor per inkomensgroep is (zie tabel A1.1). Gegeven het bruto jaarinkomen van 10 gestandaardiseerde inkomensgroepen en de financieringslastnormen kan daarnaast indicatief bepaald worden wat de maximale LTI factor bij een LTI van 100% zou mogen zijn. Zie tevens tabel A1.1. Uitgangspunt hierbij is dat de rente tussen de 1,3% en 4,3% ligt. Zoals blijkt uit de tabel, is de huidige LTI van de 1e inkomensgroep 5,8, terwijl de LTI bij 100% gelijk is aan 3,2. Met andere woorden: de huidige LTI van deze inkomensgroep voor funderingsherstel is ca $\frac{5,8}{3,2} = 185\%$.

Tabel A1.1 gemiddelde LTI voor herstel naar inkomensgroep

Inkomensgroep	aantal (x1000)	%	gem. bruto inkomen	gem. hypotheek	gem. LTI factor	gem. LTI factor bij LTI = 100%	gem. LTI als %
Gest. Ink.: 1e 10%-groep	88,9	2%	24	140	5,8	3,2	185 %
Gest. ink.: 2e 10%-groep	88,1	2%	37,8	111	2,9	4,3	69 %
Gest. ink.: 3e 10%-groep	186,5	4%	43,1	95	2,2	4,3	51 %
Gest. ink.: 4e 10%-groep	381,5	8%	49,7	96	1,9	4,3	45 %
Gest. ink.: 5e 10%-groep	483,6	11%	62,2	119	1,9	4,4	43 %
Gest. ink.: 6e 10%-groep	572,6	13%	75,9	140	1,8	4,8	39 %
Gest. ink.: 7e 10%-groep	637,5	14%	89,3	154	1,7	5,0	35 %
Gest. ink.: 8e 10%-groep	673	15%	107,5	173	1,6	5,2	31 %
Gest. ink.: 9e 10%-groep	704,6	15%	133,3	196	1,5	5,3	28 %
Gest. ink.: 10e 10%-groep	732,2	16%	225,4	263	1,2	5,3	22 %
totaal	**4.549**	**100%**					

Relevant om hierbij op te merken is dat dit de LTI voor financiering van herstelwerkzaamheden betreft. Om te bepalen wat de LTI na financiering van herstelwerkzaamheden zou zijn, gaan we er – **conform de Rli – vanuit dat 25% van de woningen herstelkosten heeft van 120.000, 35% van 60.000 en 40%**

5 Bron: CBS Statline
6 Bron: Rapport Advies Hypotheeknormen 2024 | Nibud

van 30.000. Als we deze herstelkosten volledig optellen bij de huidige hypotheek, stijgt de LTI voor alle inkomensgroepen (zie tabel A1.2).

Tabel A1.2 gemiddelde LTI na herstel naar inkomensgroep

Inkomensgroep	gem. LTI als % bij 120k	gem. LTI als % bij 60k	gem. LTI als % bij 30k
Gest. ink.: 1e 10%-groep	343 %	264 %	224 %
Gest. ink.: 2e 10%-groep	143 %	106 %	87 %
Gest. ink.: 3e 10%-groep	116 %	84 %	67 %
Gest. ink.: 4e 10%-groep	102 %	73 %	59 %
Gest. ink.: 5e 10%-groep	87 %	65 %	54 %
Gest. ink.: 6e 10%-groep	72 %	55 %	47 %
Gest. ink.: 7e 10%-groep	62 %	48 %	41 %
Gest. ink.: 8e 10%-groep	53 %	42 %	36 %
Gest. ink.: 9e 10%-groep	45 %	36 %	32 %
Gest. ink.: 10e 10%-groep	32 %	27 %	25 %

LTI <=100%
100% < LTI <= 110%
110% < LTI <= 120%
LTI >120%

Gegeven de verdeling van de herstelkosten over de inkomensgroepen, kan hieruit worden opgemaakt dat ca 13.000 woningeigenaren een gemiddelde LTI groter dan 100% hebben en ca 5.100 een LTI groter dan 120% (zie Tabel A1.3). We gaan er hierbij vanuit dat 4,6% van de woningeigenaren een mogelijk funderingsprobleem heeft.

Tabel A1.3 verdeling van het aantal woningeigenaren naar hoogte van herstelkosten

Inkomensgroep	aantal	% fund. probl.	aantal fund. probl.	Aantal met 120k herstel	Aantal met 60k herstel	Aantal met 30k herstel
Gest. Ink.: 1e 10%-groep	88.900	4,60 %	4.088	1.022	1.431	1.635
Gest. ink.: 2e 10%-groep	88.100	4,60 %	4.051	1.013	1.418	1.620
Gest. ink.: 3e 10%-groep	186.500	4,60 %	8.575	2.144	3.001	3.430
Gest. ink.: 4e 10%-groep	381.500	4,60 %	17.542	4.385	6.140	7.017
Gest. ink.: 5e 10%-groep	483.600	4,60 %	22.236	5.559	7.783	8.894
Gest. ink.: 6e 10%-groep	572.600	4,60 %	26.328	6.582	9.215	10.531
Gest. ink.: 7e 10%-groep	637.500	4,60 %	29.313	7.328	10.259	11.725
Gest. ink.: 8e 10%-groep	673.000	4,60 %	30.945	7.736	10.831	12.378
Gest. ink.: 9e 10%-groep	704.600	4,60 %	32.398	8.099	11.339	12.959
Gest. ink.: 10e 10%-groep	732.200	4,60 %	33.667	8.417	11.783	13.467
Totaal	**4.548.500**		**209.143**	**52.286**	**73.200**	**83.657**

LTI <=100%
100% < LTI <= 110%
110% < LTI <= 120%
LTI >120%

Tenslotte moet worden opgemerkt dat bovenstaande cijfers gemiddelden betreffen. In de praktijk is het mogelijk dat er binnen bepaalde inkomensgroepen woningeigenaren zijn met een hogere LTI dan gemiddeld. Om de kosten die gemoeid zijn met beleidsvariant 2 (FDF + subsidie LTI/LTV) niet (te) optimistisch in te schatten, gaan we er daarom vanuit dat 25% van de woningeigenaren met een gemiddelde LTI tussen de 100%-120% een hypotheek heeft die ca €50.000 hoger ligt. Rekenend met deze correctie levert 2.000 extra gevallen op met een LTI groter dan 120%.

Aantal woningeigenaren met LTV > 100% en LTV> 120%

Deze aantallen worden gebruikt om het aantal leningnemers FDF te bepalen (LTV>100%) en om de gerichte subsidie te bepalen (LTV>120%). Naast het LTI-criterium is met de data van het CBS (2022) en data over de verdeling van woningeigenaren over de WOZ-waarden[7] te bepalen welk deel van de woningeigenaren na financiering van herstel een LTV heeft die groter is dan 100% of 120%. Uit de data van het CBS is namelijk op te maken wat de gemiddelde LTV van woningeigenaren is. Door deze data te combineren met de verdeling van het aantal woningeigenaren over de gemiddelde woningwaarde[8] kan een schatting worden gemaakt van hoe het aantal woningeigenaren verdeeld is over de verschillende woningwaarden en LTV-factoren. In tabel A1.4 is deze verdeling opgenomen voor het aantal woningeigenaren met een funderingsprobleem. Uitgangspunt is hier wederom dat 4,6% van de woningeigenaren een funderingsprobleem heeft. Daarnaast nemen we aan dat woningen met een waarde boven de €600.000 gemiddeld een waarde hebben van circa €800.000.

Tabel A1.4: verdeling van het aantal woningeigenaren naar LTV en woningwaarde

			woningwaarde						
LTV	% woning-eigenaren	aantal woningeigenaren met een funderingsprobleem	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000
0-0,7	85 %	178.001	1.780	7.120	67.641	67.196	23.407	-	10.858
0,7-0,8	7 %	15.265	153	611	5.801	5.763	2.007	-	931
0,8-0,9	4 %	7.391	74	296	2.809	2.790	972	-	451
0,9-1,0	1 %	3.113	31	125	1.183	1.175	409	-	190
>1,0	3 %	5.371	54	215	2.041	2.028	706	-	328
Totaal	**100 %**	**209.143**	**2.091**	**8.366**	**79.474**	**78.951**	**27.502**	**-**	**12.758**
Verdeling van woningeigenaren over woningwaarde			1 %	4 %	38 %	38 %	13 %	-	6 %

Om vervolgens te bepalen wat de LTV na financiering van herstel wordt, rekenen we uit wat de verwachte hypotheek van de verschillende groepen woningeigenaren is voor herstel. Hier tellen we vervolgens de verwachte schade bij op. Uit deze berekening volgt een totale hypotheek na financiering van herstel. Door deze hypotheek na financiering van herstel te vergelijken met de woningwaarde, kan de LTV na herstel worden bepaald (zie tabel A1.5). Wat betreft het berekenen van de hypotheek voor herstel gaan we voorzichtigheidshalve uit van de bovengrenzen van de LTV zoals aangegeven in tabel A1.4.[9] Met andere worden: we nemen aan dat er 38.712 woningeigenaren zijn met een gemiddelde woningwaarde van €200.000 en een maximale LTV van 0,7. Qua herstelkosten sluiten we wederom aan bij de voorspelling van de Rli, namelijk dat 25% van de woningen herstelkosten heeft van 120.000, 35% van 60.000 en 40% van 30.000.

Hieruit volgt dat er na financiering van herstelkosten circa 18.000 woningeigenaren zijn met een LTV > 100% en circa 4.100 woningeigenaren met een LTV > 120%.

7 Bron: Ranglijst van de hoogste en laagste gemiddelde woningwaarde van de gemeenten in Nederland (8 april 2024 bijgewerkt) (allecijfers.nl)

8 Aanname is dat de woningwaarde gelijk is aan 125% van de WOZ-waarde

9 Bij LTV>1,0 gaan we uit van een gemiddelde LTV van 1,1

Tabel A1.5 gemiddelde LTV na herstel naar woningwaarde

		woningwaarde						
LTV voor herstel	% woningeigenaren	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000
Indien schade 120.000								
0-0,7	85,11 %	130 %	110 %	100 %	94 %	90 %	87 %	85 %
0,7-0,8	7,30 %	140 %	120 %	110 %	104 %	100 %	97 %	95 %
0,8-0,9	3,53 %	150 %	130 %	120 %	114 %	110 %	107 %	105 %
0,9-1,0	1,49 %	160 %	140 %	130 %	124 %	120 %	117 %	115 %
>1,0	2,57 %	170 %	150 %	140 %	134 %	130 %	127 %	125 %
Indien schade 60.000								
0-0,7	85,11 %	100 %	90 %	85 %	82 %	80 %	79 %	78 %
0,7-0,8	7,30 %	110 %	100 %	95 %	92 %	90 %	89 %	88 %
0,8-0,9	3,53 %	120 %	110 %	105 %	102 %	100 %	99 %	98 %
0,9-1,0	1,49 %	130 %	120 %	115 %	112 %	110 %	109 %	108 %
>1,0	2,57 %	140 %	130 %	125 %	122 %	120 %	119 %	118 %
Indien schade 30.000								
0-0,7	85,11 %	85 %	80 %	78 %	76 %	75 %	74 %	74 %
0,7-0,8	7,30 %	95 %	90 %	88 %	86 %	85 %	84 %	84 %
0,8-0,9	3,53 %	105 %	100 %	98 %	96 %	95 %	94 %	94 %
0,9-1,0	1,49 %	115 %	110 %	108 %	106 %	105 %	104 %	104 %
>1,0	2,57 %	125 %	120 %	118 %	116 %	115 %	114 %	114 %

LTI <=100%
100% < LTI <= 110%
110% < LTI <= 120%
LTI >120%

Aantal eigenaren die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke subsidie

Voor de inkomensafhankelijke subsidie gaan we er net als bij het Rli vanuit dat iedereen die herstelwerkzaamheden gaat doen een subsidie krijgt (210.000 gevallen), waarbij dan geen sprake is van een generieke subsidie, maar een inkomensafhankelijke subsidie (en enkel voor de huiseigenaren en niet alle gebouwen). De hoogte van het subsidiepercentage is mede gebaseerd op de inzichten uit de LTI-analyse, namelijk dat voor de zeer lage inkomens een subsidie van 100% gewenst is en voor de lage middeninkomens 50%. Voor de hoge middeninkomens wordt het RLI-percentage van 30% gehanteerd en voor hoge inkomens 10%. Daarmee wordt gestimuleerd dat eigenaren hun funderingsprobleem aanpakken, maar wordt er ook rekening mee gehouden dat huiseigenaren een eigen verantwoordelijkheid hebben en degenen die meer financiële prikkels nodig hebben om in actie te komen, meer worden ondersteund.

Tabel A1.6 uitgangspunten inkomensafhankelijke subsidie

Inkomensgroep	aantal	%	gem. bruto inkomen	% fund. Probl.	aantal fund. probl.	% subsidie
Gest. Ink.: 1e 10%-groep	89	2%	24	4,6%	4.088	100,0%
Gest. ink.: 2e 10%-groep	88	2%	38	4,6%	4.051	50,0%
Gest. ink.: 3e 10%-groep	187	4%	43	4,6%	8.575	50,0%
Gest. ink.: 4e 10%-groep	382	8%	50	4,6%	17.542	30,0%
Gest. ink.: 5e 10%-groep	484	11%	62	4,6%	22.236	30,0%
Gest. ink.: 6e 10%-groep	573	13%	76	4,6%	26.328	10,0%
Gest. ink.: 7e 10%-groep	638	14%	89	4,6%	29.313	10,0%
Gest. ink.: 8e 10%-groep	673	15%	108	4,6%	30.945	10,0%
Gest. ink.: 9e 10%-groep	705	15%	133	4,6%	32.398	10,0%
Gest. ink.: 10e 10%-groep	732	16%	225	4,6%	33.667	10,0%
totaal	**4.549**	**100%**			**209.143**	

Appendix 2 Toelichting kosten behorende bij de verschillende varianten

Verschillen	Rli: generieke subsidie	FDF +inkomensafhankelijke subsidie	FDF + subsidie LTV/LTI	FDF
Doelgroep /object	Gebouwen	Koopwoningen	Koopwoningen	Koopwoningen
Criteria	Geen	Inkomen	LTI en LTV	LTI en LTV
Grenzen	Geen (max 40.000)	Geleidelijke schaal	120%	100%
Regeling	30% van herstelkosten	100%-0% van herstelkosten	Subsidie tot 120% van LTI of LTV	Financiering van herstelkosten
Aantal leningnemers FDF tot 2035	31.000	19.000	27.000	31.000
Aantal subsidieontvangers tot 2035	425.000	210.000	11.000	-
Euro	9,5 mld	2,4 mld	0,5 mld	Beperkt
Subsidie per geval	Ca. 22.000	Ca. 11.000	Ca. 45.000	

Het aantal leningnemers FDF is lager dan 31.000 in de varianten inkomensafhankelijke subsidie en LTV/LTI subsidie omdat door de subsidie een aantal lage inkomens (bij LTV/LTI subsidie) volledig gesubsidieerd wordt en geen lening meer nodig heeft en een aantal middeninkomens (bij inkomensafhankelijke subsidie) onder de LTI-norm van 100 komen en op reguliere hypotheekmarkt het restant kunnen financieren.

Methodiek bij bepalen kosten beleidsvariant FDF + subsidie LTI/LTV

Uitgangspunt bij de beleidsvariant FDF + subsidie LTI/LTV is dat er additionele subsidie wordt gegeven aan woningeigenaren met een LTI of LTV na herstel groter dan 120%. Zoals opgenomen in Appendix 1 is de schatting dat er na financiering van herstelwerkzaamheden circa 7.100 woningeigenaren zijn met een LTI > 120% en circa 4.100 met een LTV > 120%. Hoewel het plausibel is dat er enige overlap is tussen deze twee groepen, gaan we er in de berekening van de totale kosten die gemoeid zijn met de beleidsvariant vanuit dat er geen overlap is.

Vervolgens nemen we aan dat deze woningeigenaren een subsidie krijgen zodat hun LTI of LTV na financiering van herstel 120% wordt. Ter illustratie: indien een woningeigenaar een LTI na financiering van herstel heeft van 150%, krijgt deze woningeigenaar een subsidie zodat de LTI na financiering van herstelwerkzaamheden en na het ontvangen van de subsidie gelijk is aan 120%.

Methodiek bij bepalen kosten beleidsvariant FDF + inkomensafhankelijke subsidie

In de beleidsvariant FDF + inkomensafhankelijke subsidie wordt aan alle woningeigenaren met een funderingsprobleem een subsidie voor herstel versterkt. Hierbij is het uitgangspunt dat lagere inkomensgroepen relatief meer subsidie voor herstel krijgen dan hogere inkomensgroepen. Zie figuur A1.6. Het aantal gevallen met een funderingsprobleem (210.000) onderverdeeld naar inkomen wordt verdeeld over de verschillende type herstelkosten (120K, 60K en 30K) en vermenigvuldigd met het subsidiepercentage per inkomensgroep.

Antoinette Kemper
Antoinette.Kemper@rebelgroup.com

Roos Eysbach
Roos.Eysbach@rebelgroup.com

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com