

Vergaderjaar 2016–2017

34 645

Oprichting Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel

A/ Nr. 1

Ter griffie van de Eerste en van de Tweede Kamer der Staten-Generaal ontvangen op 23 december 2016.

De wens over de voorgenomen rechtshandeling nadere inlichtingen te ontvangen kan door of namens een van beide Kamers of door ten minste vijftien leden van de Eerste Kamer dan wel dertig leden van de Tweede Kamer te kennen worden gegeven uiterlijk 16 februari 2017.

Het oordeel dat de voorgenomen rechtshandeling een voorafgaande machtiging bij de wet behoeft kan door een van beide Kamers worden uitgesproken uiterlijk op 16 februari 2017 dan wel binnen veertien dagen na het verstrekken van de in de vorige volzin bedoelde inlichtingen.

Bij deze termijnen is rekening gehouden met de recesperiode van de Tweede Kamer.

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitters van de Eerste en van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 december 2016

Inleiding

In deze brief zal ik u nader informeren over de stand van zaken rond het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Voorts deel ik u mede dat ik het voornemen heb om in dit verband een stichting op te richten, te weten de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Deze mededeling maakt onderdeel uit van de procedure, bedoeld in artikel 34, eerste lid van de Comptabiliteitswet 2001, die van toepassing is op het oprichten van een privaatrechtelijke rechtspersoon door de Staat.

Aanleiding en doel

Dit fonds is de invulling van twee kamerbreed aangenomen moties (Kamerstuk 32 757, nr. 67 en Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 18), waarin de regering ten eerste werd opgeroepen om tot een oplossing te komen voor de financieringsproblematiek rond bloksgewijs funderingsherstel. Vervolgens werd gevraagd om een deel van het onbenutte budget van het energieakkoord aan dit fonds ten goede te laten komen, onder de voorwaarde dat ook andere partijen (gemeenten en banken) een financiële bijdrage leveren. Met de oprichting van het fonds wordt aan beide moties uitvoering gegeven.

Eigenaar-bewoners met een te laag inkomen of een te lage woningwaarde ten opzichte van het hypothecair krediet komen op de reguliere hypotheekmarkt niet in aanmerking voor een aanvullende lening om hun fundering te herstellen.

Dit fonds kan aan deze huiseigenaren binnen hun financiële mogelijkheden (met toepassing van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet) leningen op maat verstrekken, doordat gemeenten financiële bijdragen leveren voor de betaalisico's. Voor het mitigeren van de waarderisico's

leveren de betrokken financiële instellingen, die de hypothecaire lening voor de woning hebben verstrekt, een financiële bijdrage of biedt de NHG een garantie. Met een lening uit het Fonds Duurzaam Funderingsherstel kunnen de betrokken eigenaar-bewoners toch een lening krijgen om de fundering van hun woning te herstellen. Hierdoor wordt de negatieve spiraal van waardedaling en verpaupering gekeerd en wordt een bloksgewijze aanpak van funderingsherstel niet langer belemmerd door het niet verkrijgen van een hypotheek door één of meerdere eigenaren binnen een bouwblok. Het doorbreken van deze negatieve spiraal van waardedaling en verpaupering zal ook andere huiseigenaren in de betreffende wijk stimuleren indien nodig over te gaan tot het herstellen van de fundering van hun woning.

Wanneer zich binnen een bouwblok ook kredietwaardige eigenaren bevinden kunnen ook deze een hypothecaire lening krijgen bij het fonds. Dit bevordert de voortgang van de bloksgewijze aanpak en draagt tevens bij aan de soliditeit van het fonds. Een deel van deze kredietwaardige eigenaren zal naar verwachting de voorkeur geven aan een lening bij de eigen bank. Waar het gaat om VvE's komen de individuele leden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, ook in aanmerking voor een lening bij het fonds.

Werking van het fonds

Het fonds wordt gefinancierd met zowel publieke als private middelen. Het Rijk stort eenmalig 20 mln. als achtergestelde lening in het fonds ter kapitalisatie (subsidie met terugbetaalverplichting). Daarnaast trekt het fonds financiële middelen aan op de kapitaalmarkt tot een beoogde fondsomvang van 100 mln. Hiermee kunnen, zoals afgesproken met de Tweede Kamer, 2.000 leningen worden verstrekt voor urgent funderingsherstel. Het aanpakken van de slechtste blokken zal een stimulerend effect hebben op investeringen in de andere woningen in de wijk. Daarnaast is het de bedoeling dat het fonds wanneer mogelijk gaat revolveren. Het fonds verstrekt uitsluitend leningen aan eigenaren-bewoners indien hun woning is gelegen in een gemeente die een overeenkomst met het Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft gesloten. Gemeenten zijn echter niet verplicht deel te nemen aan het fonds. Indien een gemeente niet deelneemt aan het fonds, kunnen aan eigenaren-bewoners uit die gemeente geen leningen worden verstrekt.

In geval het fonds leningen verstrekt aan eigenaren die onvoldoende kredietwaardig zijn dienen de betreffende gemeenten (in geval van een te laag inkomen op grond van de Regeling hypothecair krediet) en de betrokken financiële instellingen (in geval van te lage waarde van de woning ten opzichte van de lening) een bijdrage in het fonds te storten. De bijdragen van gemeenten en financiële instellingen zijn gebaseerd op een gemiddelde risicoafdekking en komen ten goede aan het vermogen van het fonds. Met deze bijdragen van gemeenten en financiële instellingen worden de betaal- en/of waarderisico's voor het fonds beperkt. Ook provincies kunnen, samen met gemeenten, deelnemen aan het fonds. De Provincie Friesland heeft zich als eerste gemeld.

Met de combinatie van enerzijds de achtergestelde lening van het Rijk en anderzijds de bijdragen voor de betaal- en waarderisico's voor het fonds van respectievelijk gemeenten en financiële instellingen en via borging door de NHG, wordt het voor de stichting eenvoudiger om tegen gunstigere voorwaarden vreemd vermogen op de kapitaalmarkt te lenen. Het uitgangspunt is dat er niet wordt ingeteerd op de achtergestelde lening van 20 mln. en dat er te allen tijde een gezonde liquiditeitsbuffer moet worden aangehouden.

Het (risicoarm) risicobeheer wordt uitgewerkt in het treasury-statuuat en het investeringsreglement. De leningsvoorwaarden en te volgen procedures voor de toetsing en verstrekking van de leningen/aanvragen worden in het investeringsreglement opgenomen. Bij de verstrekking van de leningen zal het fonds, naast het investeringsreglement, de statuten en de bepalingen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in acht moeten nemen. Het Rijk heeft bij de feitelijke verstrekking en toetsing geen rol. De beoogde fondsmanager van de op te richten stichting is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Werking voor de burger

Zoals hierboven aangegeven kunnen eigenaren die op de reguliere hypotheekmarkt geen aanvullend hypothecair krediet kunnen krijgen vanwege een te laag inkomen een maatwerklening krijgen bij het fonds. Het fonds kent twee producten, toegesneden op het inkomen van de aanvrager. De leennormen van de AFM/Nibud zijn uitgangspunt voor het verstrekken van de leningen door het fonds, zodat de betaalbaarheid voor de consument is gewaarborgd.

Aanvragers met een voldoende hoog inkomen kunnen in aanmerking komen voor de funderingslening. Dit is een hypothecaire lening met een vaste rente gedurende de looptijd van 30 jaar. De lening dient volgens een annuïtair schema te worden afgelost. De betaalde hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar.

Aanvragers met een te laag inkomen kunnen in aanmerking komen voor Funderingslening Maatwerk. Deze wordt altijd aangeboden samen met een Combinatielening. De Funderingslening Maatwerk heeft een vaste rente en een looptijd van 30 jaar en dient annuïtair te worden afgelost. De rente van de Funderingslening Maatwerk is fiscaal aftrekbaar. De aflossingscomponent van de maandannuïteit wordt de eerste drie jaar – en bij onvoldoende draagkracht in de jaren daarna – betaald vanuit de Combinatielening, die daardoor oploopt. Het rentedeel van de Funderingslening Maatwerk wordt betaald uit het fonds. De gemeenten doen hiervoor een bijdrage bij aanvang van de lening. Met elke betaling uit de Combinatielening voor de Funderingslening Maatwerk neemt de schuld in de Combinatielening toe. De Combinatielening heeft een vaste rente, gelijk aan die van de Funderingslening Maatwerk, en een looptijd van 30 jaar. De Combinatielening kwalificeert niet als een Eigen Woningsschuld. Het is een oplopende Box 3 schuld. De rente van de Combinatielening is derhalve niet fiscaal aftrekbaar.

Door het herstel van de fundering neemt de waarde van de eigen woning toe met ten minste de kosten van het funderingsherstel en zal weer meelopen in de reguliere prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

Mededinging

In een vroeg stadium is de ACM gevraagd om de werking van het fonds te beoordelen. Daarbij is gekeken in hoeverre het onderhavige initiatief leidt tot marktverstoring of oneerlijke concurrentie. ACM kwam tot de conclusie dat de mededingingsregels zich niet verzetten tegen dit initiatief.

Oprichten Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Gelet op enerzijds het publieke belang, het feit dat het fonds grotendeels door anderen dan het Rijk wordt gefinancierd en de voorwaarden die aan de inzet van de rijksbijdrage zijn gekoppeld en anderzijds de aard van de activiteiten van het fonds, die strekken tot het zelfstandig kunnen deelnemen aan het rechtsverkeer, is de conclusie dat het oprichten van

een stichting door de Minister voor Wonen en Rijksdienst de aangewezen weg is. Het Ministerie van Financiën heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze overwegingen. Door de stichting op te richten wordt ook bewerkstelligd dat het vermogen van het fonds prudent wordt ingezet en beheerd. Voorts staat de Minister op afstand, hetgeen wenselijk is nu het fonds uitsluitend privaatrechtelijke rechtshandelingen verricht en er geen sprake is van de uitvoering van een wettelijke taak.

Structuur Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel

De Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel kent een structuur waarin het bestuur de besluitvorming tot taak heeft. De Raad van toezicht is de toezichthouder en is tevens belast met de goedkeuring van de belangrijkste besluiten van de stichting.

De toezichtrelatie tussen de deelnemende gemeenten/financiële instellingen en het fonds, loopt via de Raad van Toezicht. De deelnemende gemeenten en de financiële instellingen dragen ieder een lid van de Raad van Toezicht voor, die vervolgens gezamenlijk moeten worden benoemd. Ten aanzien van het bestuur benoemt de Raad van Toezicht twee leden overeenkomstig de door de deelnemende gemeenten en financiële instelling voorgedragen kandidaten. De voorzitter van de Raad van Toezicht wordt benoemd door de Minister.

De verstrekking van leningen aan particulieren door het Fonds Duurzaam Funderingsherstel valt daarnaast onder de werking van de Wet op het financieel toezicht. De Autoriteit Financiële Markten houdt toezicht op het verstrekken van hypotheecair krediet.

In het kader van het uitvoeringstoezicht beoordeelt de Minister voor Wonen en Rijksdienst (verder; de Minister) de besteding van de subsidie aan de hand van de Kaderwet Overige BZK subsidies en zal er zich van vergewissen dat de stichting als geheel zodanig functioneert dat de uitoefening van de taak waarvoor zij is opgericht niet in het gedrang komt. Hiervoor maakt de stichting op basis van de subsidiebeschikking (waarin geld in de vorm van een achtergestelde lening wordt toegekend) kwartaalrapportages over de resultaten van het fonds. De Minister krijgt de mogelijkheid om in zeer bijzondere gevallen het rijksgeld geheel of gedeeltelijk van de stichting terug te halen.

In bijgaande conceptstatuten kunt u zien hoe de stichting verder vorm zal worden gegeven¹.

Advies Algemene Rekenkamer

Op grond van artikel 34, tweede lid van de Comptabiliteitswet heb ik overleg gevoerd met de Algemene Rekenkamer over het voornemen tot oprichting van de stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Bijgaand treft u het advies aan van de Algemene Rekenkamer van 21 december 2016². Een aantal concrete suggesties die de Algemene Rekenkamer tijdens het overleg om te komen tot dit advies deed, is reeds in de bijgaande statuten verwerkt. Ik benoem kort de punten uit het advies van de Rekenkamer en geef hierop een reactie.

De Algemene Rekenkamer geeft ter overweging om in de statuten op te nemen dat alle statutenwijzigingen de goedkeuring van de Minister behoeven. In de statuten is nu opgenomen dat de goedkeuring van de Minister nodig is voor de aanpassing van een aantal statutenwijzigingen die rechtstreeks relevant zijn voor de verantwoordelijkheid van de Minister. Wanneer echter voor alle statutenwijzigingen goedkeuring van de Minister nodig zou zijn, krijgt de Minister vergaande zeggenschap over

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

de stichting. Dat zou strijdig zijn met het Stichtingenkader, waarin de lijn is dat de rechtstreekse invloed van een Minister op een stichting juist beperkt moet blijven.

De Algemene Rekenkamer geeft verder ter overweging om in de statuten vast te leggen dat rechtshandelingen met mogelijke financiële gevolgen, zoals oprichten van een rechtspersoon, aan goedkeuring door de Minister zijn onderworpen. In de concept-statuten was dit aanvankelijk niet geregeld. Conform het advies van de Algemene Rekenkamer zijn de concept-statuten op dit punt aangepast.

De Algemene Rekenkamer adviseert voorts om de integriteit van bestuurders en toezichthouders te waarborgen, om in de statuten aan te geven welke functies in elk geval onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur of de raad van toezicht van de stichting. Uitgangspunt van «good governance» is om bij de benoeming van bestuursleden rekening te houden met de huidige werkzaamheden en belangen van de aspirant-bestuursleden. Op voorhand worden er geen bestuursleden benoemd waarvan verwacht mag worden dat zij andere belangen dan die van de stichting voorop stellen. Een limitatief overzicht van conflicterende functies is niet mogelijk.

De Algemene Rekenkamer doet ook aanbevelingen ten aanzien van het eventueel tussentijds uittreden van het Rijk of opheffing van het fonds. Deze aanbevelingen zullen worden meegenomen en gewogen bij het opstellen van de subsidiebeschikking aan de stichting. Dit geldt eveneens voor de suggesties van de Algemene Rekenkamer ten aanzien van het toezicht op de stichting en de aanbeveling om te regelen dat de stichting een rechtmatigheidsverklaring afgeeft over de besteding van de subsidie.

Tot slot vraagt de Algemene Rekenkamer aandacht voor het afstemmen van de verschillende verantwoordingsinformatie die moet worden aangeleverd. Dit zal worden meegenomen in de afspraken tussen stichting en de deelnemende gemeenten en de stichting en de financiële instellingen, alsook in de subsidiebeschikking van het rijk.

Planning Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Wanneer de voorhangprocedure bij de Eerste en Tweede Kamer is voltooid kan de stichting worden opgericht. Daarnaast dient de stichting te beschikken over een vergunning om hypothecair krediet te verstrekken. Mijn inzet is er op gericht dat het fonds op 1 maart 2017 in werking kan treden.

Met het oog hierop vraag ik u uw eventuele reactie op het voornemen tot oprichten van de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel voor 17 februari 2017 te geven.

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