

Investeringsreglement Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Algemeen

Op basis van artikel 20 van de statuten van de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) is dit Investeringsreglement bij besluit d.d. 30 juli 2017 vastgesteld door het Bestuur.

Overwegingen

1. FDF is opgericht op initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), in samenwerking met Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), de Provincie Friesland, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en de gemeenten Rotterdam, Zaanstad en Schiedam (de Brede Werkgroep).
2. Het doel van FDF is het verstrekken van leningen aan eigenaren-bewoners met een urgente funderingsproblematiek (in dit Investeringsreglement gedefinieerd als Noodzakelijk Funderingsherstel). De keuze voor de oprichting van FDF komt voort uit de omvang van de problematiek, de urgentie ervan en een collectief gevoelde verantwoordelijkheid van partijen om gezamenlijk tot een grootschalige aanpak te komen.
3. Uitgangspunt hierbij is dat er binnen 4 jaar circa 2.000 leningen worden verstrekt aan particuliere woningeigenaren vanaf het operationeel worden van FDF (2017-2020). Bij een fondsvermogen van EUR 100 mln. wordt derhalve rekening gehouden met een gemiddelde lening voor herstel van EUR 50.000. Het FDF kent een revolverende werking in de zin dat aflossingen opnieuw in de vorm van leningen worden uitgezet.
4. Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) zal worden aangesteld als fondsmanager van FDF, in de zin van artikel 18 van de statuten van FDF.
5. Leningen zullen hypothecaire leningen zijn, in twee varianten: de Funderingslening en de Funderingslening Maatwerk.

Definities

Bestuur: het bestuur van FDF;

Bouwbegeleider: een ervaren bouwkundige die m.b.t. opleiding en ervaring geschikt is voor de begeleiding van de uitvoerende bouwkundige werkzaamheden. Dit naar oordeel van de deelnemende gemeente /provincie en/of voorkomend op de Erkeningslijst;

Combinatielening: een box 3 lening die altijd gekoppeld wordt verstrekt met de Funderingslening Maatwerk voor het gedeelte dat de Schuldenaar gelet op zijn ontoereikende LTI niet aflost op de totale hoofdsom van de Funderingslening Maatwerk;

Eerste Geldverstrekker: de eerste geldverstrekker die reeds een recht van eerste hypotheek heeft op de woning;

Erkeningslijst: een door KCAF opgestelde lijst met uitvoerende partijen die voor de begeleiding van het deelnameproces en/of het uitvoeren van noodzakelijke herstelmaatregelen op kwaliteitskenmerken zijn geselecteerd;

Fondsmanager: de rechtspersoon die in opdracht van FDF invulling geeft aan het managen van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, zijnde SVn;

Funderingslening: een hypothecaire annuïtaire lening die door FDF aan een Schuldenaar met een toereikende LTI wordt verstrekt, waarbij al dan niet sprake is van een toereikende LTV;

Funderingslening Maatwerk: een hypothecaire annuïtaire lening die door het FDF aan een Schuldenaar met een ontoereikende LTI wordt verstrekt tezamen met een Combinatielening;

Noodzakelijk Funderingsherstel: daar waar sprake is van een onomkeerbaar proces van verslechtering van de fundering van een woning, dan wel, daar waar herstel van de fundering van een woning binnen vijf jaar noodzakelijk wordt geacht, een en ander ter bepaling door de stichting;

Procesbegeleider: een ervaren begeleider die vanuit opleiding en ervaring geschikt is voor de begeleiding van eigenaren met betrekking tot het sociale en organisatorische proces om te komen tot daadwerkelijke deelname van eigenaren en tot uitvoering van Noodzakelijk Funderingsherstel van een bouwblok. Dit naar oordeel van de deelnemende gemeente/provincie en/of voorkomend op de Erkeningslijst;

Raad van Toezicht: de raad van toezicht van FDF;

Richtlijn Technische Toetsing: het door KCAF en de gemeenten/provincies gezamenlijk vastgestelde technische toetsingskader, waarin de voorwaarden en het proces rondom de kwaliteitsborging van Noodzakelijk Funderingsherstel zijn vastgelegd;

Samenwerkingsovereenkomst: de overeenkomst tussen de gemeente/provincie en FDF, zoals deze luidt ten tijde van het verstrekken van de Funderingslening of de Funderingslening Maatwerk;

Schuldenaar: de eigenaar-bewoner(s) aan wie door FDF een Funderingslening dan wel een Funderingslening Maatwerk samen met een Combinatielening is verstrekt.

A. Doelstelling en doelgroep FDF

FDF heeft ten doel het verstrekken van hypothecaire geldleningen aan:

- a) Eigenaren-bewoners van een in Nederland gelegen bestaande woning, waarvoor sprake is van een Noodzakelijk Funderingsherstel;
- b) Eigenaren-bewoners van een in Nederland gelegen bestaande woning, die deel uitmaakt van een bouwblok waarvan een of meer woningen als bedoeld onder a) deel uitmaken.

FDF kan deze hypothecaire leningen uitsluitend verstrekken aan (een) eigenaar-bewoner(s) indien:

- de gemeente/provincie waarin de woning van de eigenaar-bewoner gelegen deelnemer is bij FDF;
- de Eerste Geldverstrekker voldoet aan de voorwaarden van FDF; en
- de eigenaar-bewoner en/of het Noodzakelijk Funderingsherstel voldoen aan de (eventuele) voorwaarden die FDF van tijd tot tijd zal stellen.

FDF biedt twee soorten leningen: de Funderingslening en de Funderingslening Maatwerk. De Funderingslening Maatwerk kan alleen verstrekt worden indien uit de financiële draagkrachttoets blijkt, dat de eigenaren-bewoners niet in aanmerking komen voor een Funderingslening. De eigenaar-bewoner komt alleen voor een Funderingslening Maatwerk in aanmerking indien de bestaande financieringslasten exclusief Funderingslening Maatwerk niet boven de 120% van de Loan to Income komt.

Het funderingsherstel wordt, indien relevant, bloksgewijs aangepakt. Alleen als een heel woningenblok participeert, zal FDF leningen verstrekken. Controle hierop vindt ter plekke plaats door de Procesbegeleider.

B. Procedure

De Fondsmanager dient aanvragen voor leningen aan eigenaren-bewoners voor het treffen van Noodzakelijk Funderingsherstel te toetsen aan de regels zoals opgenomen in dit Investeringsreglement, met dien verstande dat de uitvoeringsmaatregelen en bijbehorende voorwaarden waarvoor een Funderingslening of een Funderingslening Maatwerk wordt aangevraagd door de gemeente/provincie worden getoetst aan de hand van de Richtlijn Technische Toetsing. De uitvoeringsmaatregelen worden begeleid door de Bouwbegeleider en de Procesbegeleider, dan wel door een medewerker van de betreffende gemeente/provincie. Een Funderingslening of een Funderingslening Maatwerk kan alleen worden verstrekt als ten minste aan de in dit reglement gestelde eisen is voldaan.

C. Financiering FDF

Het fondsvermogen bestaat uit het vermogen dat aan FDF op basis van gemaakte afspraken in de Brede Werkgroep door het Rijk beschikbaar is gesteld (EUR 20 mln.), de bijdragen van gemeenten en provincies (EUR 7 mln.) en Eerste Geldverstrekkers (EUR 4 mln.) per lening/op lening niveau en de cofinanciering (EUR 72 mln.) via de kapitaalmarkt. De bijdrage van het Rijk wordt bij de start van FDF aan FDF door middel van een subsidiebeschikking beschikbaar gesteld in de vorm van een achtergestelde lening. De bijdragen van de gemeenten en provincies worden door FDF geïnd over een periode van 4 jaar. De cofinanciering komt medio 2017 beschikbaar. Het totale fondsvermogen van FDF bedraagt uiteindelijk EUR 103 mln. Er is meer fondsvermogen beschikbaar dan het bedrag dat wordt uitgezet in leningen. Dit is nodig om met name de start van FDF te financieren. Aan het begin van de fondsperiode zijn de rente-inkomsten beperkt en de kosten hoog. Dit wordt gedurende de fondsperiode goed gemaakt.

Ten aanzien van de bijdrage door gemeenten en provincies:

- De samenwerking tussen FDF en gemeenten/provincies is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.
- De bijdrage van 25% van de hoofdsom van de Funderingslening Maatwerk door gemeenten/provincies verandert in beginsel niet gedurende de gehele looptijd van FDF. Echter, alleen indien FDF voldoende onderbouwd aangeeft dat in het kader van haar liquiditeit en financiële gezondheid een verhoogde bijdrage vereist is, dan wel met een lagere bijdrage voldaan kan worden, kan FDF aangeven dat deze bijdrage aangepast dient te worden. Die aangepaste bijdrage geldt dan enkel en alleen voor nieuw te

verstrekken leningen; alsdan reeds verstrekte leningen blijven onveranderd voortbestaan. De verplichting van de gemeente/provincie om bij te dragen eindigt in geval van een verhoging van de bijdrage ten aanzien van nieuwe leningen, met uitzondering van aanvragen van leningen waarvoor aan de aanvrager reeds een offerte is verstrekt.

Ten aanzien van de bijdrage door Eerste Geldverstrekkers:

- Participerende Eerste Geldverstrekkers leveren een bijdrage aan FDF indien er sprake is van een Funderingslening dan wel Funderingslening Maatwerk als aan de volgende twee condities wordt voldaan:
 -
 - De Funderingslening dan wel Funderingslening Maatwerk kan niet met Nationale Hypotheek Garantie verkregen worden omdat er geen Nationale Hypotheek Garantie van toepassing is op de hypothecaire geldlening waarmee de aanschaf van de betrokken woning is gefinancierd of de Eerste Geldverstrekker heeft geen aanvullende borgtochtovereenkomst met WEW gesloten én
 - De financiering van het Noodzakelijk Funderingsherstel van de woning past niet binnen de maximale verhouding tussen de waarde van de woning en de hoogte van de hypothecaire geldlening (LTV) als bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en derhalve dient te worden gebruik gemaakt van de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
- De hoogte van de bijdrage bedraagt 5% van de hoofdsom van de Funderingslening dan wel Funderingslening Maatwerk. De bijdrage van 5% wordt verhoogd met 20% van het deel dat de hoofdsom van de Funderingslening Maatwerk zich na het realiseren van het funderingsherstel boven de marktwaarde bevindt indien de eigenaar-bewoner niet voldoet aan de inkomensnormen als bedoeld in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
- Deze bijdragen veranderen in beginsel niet gedurende de gehele looptijd van FDF. Echter, na 5 jaar evalueren FDF en de Eerste Geldverstrekkers (via de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars) de bijdrage in relatie tot de ontwikkelingen van FDF. Alleen indien uit de evaluatie blijkt en indien FDF voldoende onderbouwd aangeeft, dat in het kader van haar liquiditeit en financiële gezondheid een verhoogde bijdrage vereist is, dan wel met een lagere bijdrage voldaan kan worden, kan FDF aangeven dat deze bijdrage aangepast dient te worden. Die aangepaste bijdrage geldt dan enkel en alleen voor nieuw te verstrekken leningen; alsdan verstrekte leningen blijven onveranderd voortbestaan. De verplichting van de Eerste Geldverstrekkers om bij te dragen eindigt in geval van een verhoging van de bijdrage ten aanzien van nieuwe leningen, met uitzondering van aanvragen van leningen waarvoor aan de aanvrager reeds een offerte is verstrekt.

D. Te financieren kosten voor Noodzakelijk Funderingsherstel.

De uit te voeren maatregelen en bijbehorende voorwaarden die ter aanpak van Noodzakelijk Funderingsherstel voor een Funderingslening of een Funderingslening Maatwerk in aanmerking komen, worden vastgelegd in de Richtlijn Technische Toetsing, op basis waarvan de gemeente/provincie per lening toetst.

Op basis van de Richtlijn Technische Toetsing worden de kosten bepaald die in aanmerking komen voor financiering door FDF. Naast deze kosten komen afsluitkosten, de borgtochtprovisie Nationale Hypotheek Garantie, notariskosten, taxatiekosten, kosten voor een erkend financieel adviseur en de kosten voor procesbegeleiding met een maximum van € 500,- in aanmerking voor de Funderingslening of een Funderingslening Maatwerk. Eén en ander binnen de wettelijke kaders, zoals de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, en ter beoordeling aan de Fondsmanager.

E. Uit te voeren maatregelen

- De bouwbegeleider dan wel een medewerker van de betreffende gemeente/provincie dient er op toe te zien dat het Noodzakelijk Funderingsherstel wordt uitgevoerd door een aannemer. Zelfwerkzaamheid is niet toegestaan.
- De bouwbegeleider dan wel een medewerker van de betreffende gemeente/provincie dient er op toe te zien dat het bedrijf/bureau dat werkzaamheden uitvoert in kader van het Noodzakelijk Funderingsherstel voorkomt op de Erkenningslijst.
- Het Bestuur van FDF (of namens het Bestuur de Fondsmanager) kan op grond van opgedane negatieve ervaringen met bepaalde aannemers besluiten maatregelen te nemen (bijvoorbeeld door deze uit te sluiten als uitvoerder van voor deze leningsfaciliteit herstel van Noodzakelijk Funderingsherstel).

F. Kredietwaardigheidscriteria

Om in aanmerking te komen voor een Funderingslening dient een eigenaar-bewoner kredietwaardig te zijn. De kredietwaardigheid wordt getoetst conform de meest recente:

- Gedragscode Hypothecaire Financieringen, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- Tijdelijke regeling hypothecair krediet; en voor zover van toepassing
- Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie, opgesteld door het Waarborgfonds Eigen Woningen.

Ook worden de volgende toetsen uitgevoerd:

- Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR);
- Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH);
- Verificatie Informatie Systeem (VIS); en
- Externe Verwijzings Applicatie (EVA).

Indien uit de kredietwaardigheidstoetsing volgt dat een eigenaar-bewoner niet voldoende kredietwaardig is om in aanmerking te komen voor een Funderingslening, dan komt de eigenaar-bewoner in aanmerking voor een Funderingslening Maatwerk indien blijkt dat zijn bestaande financieringslasten exclusief Funderingslening Maatwerk niet boven de 120% van de Loan to Income komen.

G. Identiteit

De eigenaar-bewoner van een Funderingslening/Funderingslening Maatwerk is niet fysiek aanwezig voor een cliëntenonderzoek. Er wordt gebruik gemaakt van de afgeleide identificatie, deze bestaat o.a. uit diverse cross-checks van het overlegde identiteitsbewijs met andere documenten, zoals de salarisstroom, bankafschrift, eventuele arbeidsovereenkomst etc. Daarnaast wordt het overlegde identiteitsbewijs gecontroleerd d.m.v. de VIS-toets. Als geldig identiteitsbewijs wordt geaccepteerd:

- een geldig paspoort;
- een geldige Europese identiteitskaart; en
- een geldig vreemdelingendocument.

H. Model-leningsovereenkomst

Als bijlagen aan dit Investeringsreglement zijn de model offertes tussen FDF en de eigenaar-bewoner en de Voorwaarden en Toelichting en Algemene bepalingen opgenomen.

I. Belangrijkste kenmerken Funderingslening

- Hypothecaire lening
- De lening heeft een omvang van minimaal EUR 2.500 en kent geen maximum
- De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar
- De gehanteerde rente staat gedurende de looptijd van de lening vast (de rentes worden gepubliceerd op de website van FDF: www.funderingsherstelfonds.nl)
- Het is een annuïteitenlening
- Het geleende bedrag wordt in een bouwkrediet gestort
- De lening kan geheel of gedeeltelijk boetevrij worden afgelost (minimum extra aflossing bedraagt EUR 250)

J. Belangrijkste kenmerken Funderingslening Maatwerk.

- Hypothecaire lening
- De lening heeft een omvang van minimaal EUR 2.500 en kent de maxima zoals opgenomen in Bijlage A van de Samenwerkingsovereenkomst;
- Lening bestaat uit een (aflopende) Funderingslening Maatwerk en een verplichte (oplopende) Combinatielening
- De eerste drie jaar zijn er geen maandlasten
- Na drie jaar worden beide leningen in principe annuïtair afgelost tenzij er aantoonbaar onvoldoende draagkracht is
- Hertoetsmomenten na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar

- De looptijd van de leningen bedraagt 30 jaar
- De gehanteerde rente staat gedurende de looptijd van de leningen vast (de rentes worden gepubliceerd op de website van FDF: www.funderingsherstelfonds.nl)
- Indien er afgelost wordt is dit op basis van annuïteiten
- Het geleende bedrag wordt in een bouwkrediet gestort
- De leningen kunnen geheel of gedeeltelijk boetevrij worden afgelost (minimum extra aflossing bedraagt EUR 250)

K. Limiet

Het Bestuur van FDF draagt er samen met de Fondsmanager zorg voor dat FDF doorlopend over voldoende liquiditeit beschikt en dat er geen Funderingsleningen/Funderingsleningen Maatwerk meer verstrekt zullen worden als de som van de door FDF verstrekte leningen gelijk is aan of groter is dan de totale som van geldmiddelen, die het Rijk en de overige co-financiers aan FDF ter beschikking hebben gesteld, vermeerderd met geïncasseerde terugbetalingen (of afbetalingen) en rentebetalingen op reeds verstrekte leningen.

L. Werkwijze

Het Bestuur van FDF stelt dit Investeringsreglement vast. De Raad van Toezicht en de Minister tot wiens beleidsterrein behoort het beleid ter zake van bouwen en wonen in Nederland moeten dit Investeringsreglement goedkeuren. Het is niet toegestaan om het revolverende karakter van FDF te wijzigen of de aard van de door FDF te verstrekken leningen te wijzigen (leningen aan eigenaren-bewoners voor Noodzakelijk Funderingsherstel aan hun in Nederland gelegen woningen).

M. Toezicht op beheer en administratie

SVn functioneert als Fondsmanager van FDF. De aangewezen contactpersoon van de afdeling Klant & Markt van SVn zal de deelnemende gemeenten/provincie minimaal tweemaal per jaar bezoeken, om ervaringen uit te wisselen en de voortgang te volgen. De ervaringen zullen aan het Bestuur van FDF worden gerapporteerd en door de contactpersonen ook met andere gemeenten worden gedeeld. De fondscontroller en de Fondsmanager onderhouden de directe contacten met de financiers en het ministerie van BZK. Rapportages worden opgesteld op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de subsidiebeschikking van het Rijk (ministerie van BZK), de financieringsovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst.

Alle processen binnen SVn, waaronder die rondom de besluitvorming, monitoring/rapportage en controle/risicomanagement, worden door SVn in de opstartfase vastgelegd in het Handboek Administratieve Organisatie en Interne Beheersing en het Treasury statuut. SVn neemt de werkzaamheden en activiteiten voor FDF op in de planning- en control cyclus van SVn. Deze cyclus begint bij het jaarlijkse werkplan, de bijbehorende begroting en kwartaalrapportages over de voortgang van de activiteiten, mede in relatie tot dat werkplan en de begroting. De jaarrekening is het sluitstuk van deze cyclus.

SVn rapporteert minimaal vier keer per jaar inhoudelijk en financieel over het beheer van FDF en de omvang en kwaliteit van de lening portefeuille. Deze rapportages worden uiterlijk 30 dagen na afsluiting van het voorafgaande kwartaal opgeleverd op de laatste dag van de maand (31 juli, 31 oktober, 31 januari, 30 april). SVn zal hierbij voldoen aan de financieringsvoorwaarden zoals opgenomen in de subsidiebeschikking van het Rijk (ministerie van BZK) en de Samenwerkingsovereenkomst.

N. Afwijking van het Reglement

In bijzondere gevallen kan het Bestuur na goedkeuring van de Raad van Toezicht afwijken van dit Investeringsreglement.

O. Toepasselijk recht

Dit reglement en de uitleg daarvan wordt beheerst door Nederlands recht.