

Financieel instrument om funderingsproblemen in uw gemeente op te lossen

Het aanpakken van serieuze funderingsproblemen aan een woning is belangrijk.

Grootschalige funderingsproblemen kunnen impact hebben op de leefbaarheid in de buurt en leiden tot sociale problematiek. Noodzakelijk funderingsherstel blijft soms liggen, omdat één (of meerdere) huiseigenaren in een woonblok de financiering niet rond krijgt.

Bij ruim 400.000 woningen in Nederland bestaat het risico dat de woningeigenaar wordt geconfronteerd met een funderingsprobleem



Welke hulp biedt uw gemeente aan bewoners met funderingsproblemen?

Waarom het Fonds Duurzaam Funderingsherstel?

Bij ruim 400.000 woningen in Nederland bestaat het risico dat de woningeigenaar geconfronteerd wordt met een funderingsprobleem. Als de situatie zo ernstig is dat er een gevaar ontstaat voor omwonenden en bewoners, heeft de gemeente de taak om handhavend op te treden. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is een van de beleidsinstrumenten die u als gemeente kunt inzetten wanneer u een actieve rol wilt spelen in de funderingsproblematiek.

Is het voor uw gemeente interessant om deel te nemen aan het Fonds Duurzaam Funderingsherstel?

In Nederland beslist een woningeigenaar zelf over funderingsherstel. Het komt echter vaak voor dat woningen gezamenlijk een fundering delen en herstel alleen zin heeft als de buren ook meedoen. Wanneer iemand binnen hetzelfde bouwblok niet voldoende eigen financiële middelen heeft, kunt u als gemeente een helpende hand bieden bij noodzakelijk en urgent funderingsherstel. Dat kan door de particuliere eigenaar-bewoners procesbegeleiding aan te bieden en middels de Funderingslening (Maatwerk) van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Op deze manier kan een grotere groep mensen funderingsherstel financieren.

Kunnen mensen niet gewoon terecht bij hun bank of andere financier?

Eigenaar-bewoners met voldoende inkomen en financiële ruimte in hun hypotheek (ten opzichte van de waarde van de woning) kunnen vaak terecht bij hun bank. Voor mensen met minder financiële draagkracht heeft het Fonds Duurzaam Funderingsherstel een Funderingslening (Maatwerk) beschikbaar.

Speelt urgente funderingsproblematiek in uw gemeente?

Met behulp van de Handleiding funderingsproblematiek voor gemeenten van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) kunt u in kaart brengen of er problemen spelen in uw gemeente.



Funderingsherstel binnen een bouwblok met meerdere woningen heeft alleen zin wanneer alle eigenaren meedoen.



Jeroen Olthof, Wethouder gemeente Zaanstad

“Funderingsherstel is voor woning-eigenaren een kostbaar en ingrijpend proces. Als gemeente willen we helpen waar dat kan. Bijvoorbeeld door de financiering toch mogelijk te maken.”

Unieke samenwerking

Binnen het Fonds Duurzaam Funderingsherstel werken zowel Rijk, deelnemende gemeenten en provincies, Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) als betrokken banken samen.

- Het Rijk treedt op als hoofdfinancier.
- Deelnemende gemeenten dragen bij aan elke lening waar sprake is van een inkomensprobleem.
- Eerste geldverstrekkers dragen bij aan elke lening waarbij sprake is van een restschuldrisico zonder NHG.
- Het WEW is verantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG borgt restschuldrisico's bij woningen waar al sprake is van een hypotheek met NHG.
- Het werkkapitaal van het fonds is ingebracht door de Rabobank, the Council of Europe Development Bank en de Nederlandse Waterschapsbank.

Wat is de rol van SVn?

Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft het fondsmanagement en beheer van de leningportefeuille uitbesteed aan Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het fonds is, zoals kenmerkend bij fondsen van SVn, revolverend. Dit betekent dat rente en aflossing terugvloeien en voor nieuwe leningen gebruikt kunnen worden.

De voordelen van aansluiting bij Fonds Duurzaam Funderingsherstel

- Deelname in een unieke samenwerking met gezamenlijk gedragen kosten.
- Eigenaar-bewoners die niet terecht kunnen bij hun bank kunnen tóch meedoen met het funderingsherstel.
- Voorkom sociale problemen en verbeter de leefbaarheid en waarde van woningen en wijken.
- Voorkom handhavingssituaties met grote impact op eigenaar-bewoners.

Hoe werkt het fonds voor uw gemeente of provincie?

1. Uw gemeente of provincie sluit een samenwerkingsovereenkomst af met het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
2. In de overeenkomst staan afspraken over de maximale hoogte van het leenbedrag van de Funderingslening en het maximale budget per jaar.
3. Uw gemeente of provincie beoordeelt of een bouwblok in aanmerking komt voor het fonds.
4. Bij voorkeur stelt uw gemeente een procesbegeleider aan die eigenaar-bewoners begeleidt bij de aanpak van de funderingsproblemen.
5. Eigenaar-bewoners doen een aanvraag voor de lening.

Procesbegeleiding door of namens de gemeente / provincie

Het fonds is opgericht na een verzoek van de Tweede Kamer om met een financieringsoplossing te komen voor de aanpak van funderingsproblemen bij woningen in bouwblokken. Bij een bloksgewijze aanpak wordt de fundering bij meerdere woningen hersteld. De gemeente bepaalt de afbakening van het bouwblok. Goede procesbegeleiding vergroot de kans om tot een gezamenlijke aanpak te komen. De voorwaarde voor een Funderingslening is dat iedereen in het woonblok meedoet met het herstel. Pas daarna brengt het Fonds Duurzaam Funderingsherstel offertes uit aan alle eigenaar-bewoners in het betreffende bouwblok die er gebruik van willen maken.

Belangrijkste kenmerken van de Funderingslening

- De Funderingslening is een hypothecaire lening waarbij een eigenaar-bewoner elke maand een vast bedrag betaalt.
- Er is sprake van een onomkeerbaar proces van funderingsproblemen, dan wel urgent probleem binnen 5 jaar.
- De lening kan alleen gebruikt worden voor noodzakelijk herstel van de fundering als er schade is aan de fundering.
- Wanneer vloerdelen verwijderd moeten worden, is het verplicht daarna vloerisolatie of een isolerende vloer aan te brengen met een minimale isolatiewaarde van Rc 2,5.
- De looptijd van de Funderingslening is 30 jaar.
- De Funderingslening bedraagt minimaal € 2.500,-. De lening bestaat uit de kosten voor het funderingsherstel, gerelateerde cascoschade, bouwbegeleiding en financieringskosten.
- De gehanteerde rente is die op moment van ontvangst van een aanvraag: www.funderingsherstelfonds.nl/rente.
- De Funderingslening kan op elk moment boetevrij afgelost worden (geheel of gedeeltelijk).
- Op het moment van aanvragen van de lening mogen de funderingswerkzaamheden nog niet gestart zijn.
- Binnen het bouwblok heeft tenminste één eigenaar-bewoner een te laag inkomen ('loan to income') en/of te lage woningwaarde ('loan to value') voor reguliere financiering.

Funderingslening Maatwerk

Als een eigenaar-bewoner niet in aanmerking komt vanwege onvoldoende financiële draagkracht, krijgt hij wanneer de situatie het toelaat een aanvraagset voor de Funderingslening Maatwerk. Net als de reguliere Funderingslening wordt deze alleen verstrekt in gemeenten en provincies die zijn aangesloten bij het fonds.



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting



Meer weten?

Neem contact met op met een van de relatiemanagers van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft fondsmanagement en beheer uitbesteed aan SVn.

Over SVn

SVn biedt financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren, in samenwerking met gemeenten en andere overheden. Dit draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Postbus 14

T 088 253 9696

fdf@svn.nl

3800 AA Amersfoort

KvK-nummer 68437765

www.funderingsherstelfonds.nl