

1. Inleiding op het investeringsreglement

Algemeen

Op basis van artikel 20 van de statuten van de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) (hierna statuten) is dit investeringsreglement bij besluit d.d. 27 juni 2025 vastgesteld door het bestuur van het fonds.

Definities

Aannemer	een ervaren aannemer die geschikt is voor de uitvoering van de bouwkundige werkzaamheden. Het fonds stelt als voorwaarde dat de aannemer die de funderingsherstelwerkzaamheden aan het gebouw of de woning verricht een CAR-verzekering (Construction All Risk) heeft afgesloten ten behoeve van de uit te voeren funderingsherstelwerkzaamheden;
Aanvrager	de natuurlijk persoon eigenaar-bewoner/rechthebbende-bewoner van een woning of kleine particuliere verhuurder die bij het fonds een lening heeft aangevraagd;
Bestuur	het bestuur van het fonds;
Bouwblok	een geheel van fysiek geschakelde gebouwen, bijvoorbeeld een rij met woningen of gestapelde woningen, welke naar oordeel van het fonds logisch zijn gegroepeerd en een gedeelde fundering of mandelige muur hebben;
Combinatielening	een box 3 lening die altijd gekoppeld wordt verstrekt met de Funderingslening Maatwerk voor het gedeelte dat de leningnemer gelet op zijn ontoereikende LTI niet aflost op de totale hoofdsom van de Funderingslening Maatwerk;
Geldverstrekker(s)	de geldverstrekker die reeds een recht van hypotheek hoger in rang dan het fonds heeft op de woning;
FDF	het Fonds Duurzaam Funderingsherstel;
Fondsmanager	de manager van het fonds als bedoeld in artikel 18 van de statuten;
Funderingslening Maatwerk	een hypothecaire annuïtaire lening die door het fonds aan de leningnemer met een ontoereikende LTI wordt verstrekt tezamen met een Combinatielening;
Kleine particuliere verhuurder	een natuurlijk persoon die naast het bezit van de woning maximaal 3 registergoederen bezit en verhuurt in box 3 (zie ook doelgroep definitie);
Niet-kunner	natuurlijke persoon die eigenaar is van een woning met funderingsproblemen, die vanwege een ontoereikend inkomen niet marktconform financieerbaar is (zie ook de doelgroep definitie in dit investeringsreglement);
Lening	een Funderingslening Maatwerk tezamen met een Combinatielening, indien slechts één van beiden wordt bedoeld, is dit specifiek aangegeven;
Leningnemer	de eigenaar-bewoner/rechthebbende-bewoner van een woning of kleine particuliere verhuurder aan wie het fonds een Funderingslening Maatwerk heeft verstrekt;
Noodzakelijk Funderingsherstel	daar waar sprake is van een onomkeerbaar proces van verslechtering van de fundering van een woning;
Raad van Toezicht	de raad van toezicht van het fonds;
SVn	Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
Woning	een in Nederland gelegen grondgebonden registergoed welke volle eigendom is of welke middels een appartementsrecht, erfpachtrecht of opstalrecht is verkregen en hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt.



Ontstaan

Het fonds is in 2017 opgericht op initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (het Ministerie van BZK), in samenwerking met Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), de Provincie Friesland, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), het Verbond van Verzekeraars (Verbond) en de gemeenten Rotterdam, Zaanstad en Schiedam (de Brede Werkgroep).

Het doel van het fonds is het verstrekken van leningen aan eigenaar-bewoners/rechthebbende-bewoners van een woning en kleine particuliere verhuurders met een woning met funderingsproblematiek. Het fonds heeft sinds de oprichting in 2017 een aantal wijzigingen ondergaan. Zo verstrekke het fonds initieel ook marktconforme leningen en kon het alleen particuliere woningeigenaren financieren wanneer hun gemeente een samenwerkingspartner was van het fonds. Anno 2025 is het fonds een landelijk dekkend fonds dat fungeert als een vangnet voor particuliere woningeigenaren die vanwege een ontoereikend inkomen niet in aanmerking komen voor een marktconforme financiering.

Fondsvermogen

Het fondsvermogen bestaat uit het vermogen dat aan het fonds door het Rijk beschikbaar is gesteld. De bijdrage van het Rijk is, door middel van een subsidiebeschikking, aan het fonds beschikbaar gesteld in de vorm van een achtergestelde lening.

Het bestuur draagt er samen met de Fondsmanager, thans SVn, zorg voor dat het fonds doorlopend over voldoende liquiditeit beschikt en dat er geen leningen meer verstrekt zullen worden als de som van de door het fonds verstrekte leningen gelijk is aan of groter is dan de totale som van geldmiddelen die het Rijk aan het fonds ter beschikking heeft gesteld.

Rente

Het fonds heeft een rentebeleid waarmee ieder kwartaal het rentepercentage wordt vastgesteld. Het laatst vastgestelde rentepercentage wordt gepubliceerd op de website van het fonds. Het rentepercentage geldt in beginsel voor nieuw af te sluiten leningen, tenzij het bestuur expliciet anders bepaalt.

Uitgangspunt voor de aanvrager is dat het rentepercentage op het moment van aanvragen van een lening leidend is. Mocht op het moment van het uitbrengen van een offerte een rentewijziging (lees: verlaging) hebben plaatsgevonden, dan wordt met het laagste rentepercentage een offerte uitgebracht.

Het rentepercentage staat vast gedurende de gehele looptijd van de lening. Het rentepercentage wordt gepubliceerd op de website van het fonds.

Governance

De governance van het fonds is vastgelegd in de statuten¹. Het bestuur stelt het investeringsreglement vast. De raad van toezicht keurt het investeringsreglement goed. Bij voorgenomen wijzigingen van het investeringsreglement, stelt het bestuur het Ministerie minimaal 2 maanden van te voren op de hoogte. Het is niet toegestaan om het doel of de aard van het fonds te wijzigen (verstrekken van leningen aan leningnemers voor noodzakelijk funderingsherstel aan hun in Nederland gelegen gebouwen en het revolverende karakter van het Fonds). Alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Minister kan de doelgroep (niet-kunners) van de door het fonds te verstrekken leningen gewijzigd worden.

Doelstelling

Het fonds heeft als doelstelling het verstrekken van leningen ten behoeve van funderingsherstel van woningen binnen de gebouwde omgeving in Nederland. Het bestedingsdoel ziet toe op het financieren van noodzakelijk funderingsherstel aan woningen. Leningen worden uitsluitend verstrekt aan eigenaar-bewoners /rechthebbende-bewoners en kleine particuliere verhuurders met een woning met funderingsproblematiek.

¹ Statuten FDF, vastgesteld op 27 juni 2025.



2. Investeringsreglement

Doelgroep definitie

Het fonds heeft ten doel het verstrekken van leningen aan niet-kunners. Dit zijn natuurlijke personen die eigenaar zijn van een woning met funderingsproblemen die vanwege een ontoereikend inkomen geen marktconforme financiering kunnen afsluiten. Daarmee is het fonds een vangnet voor deze doelgroep. Daarnaast dient een niet-kunner aan ten minste één van de onderstaande voorwaarden te voldoen:

- het zijn van een eigenaar-bewoner/rechthebbende-bewoner van een in Nederland gelegen woning².
- het zijn van een kleine particuliere verhuurder: een natuurlijk persoon die naast het bezit van de eigen woning maximaal drie registergoederen bezit en verhuurt in box 3. Van de maximaal vier registergoederen die de eigenaar in totaal bezit wordt één registergoed gebruikt als eigen woning in de zin van de Wet Inkomstenbelasting 2001 en heeft maximaal één registergoed een andere functie dan wonen (bijvoorbeeld winkel (detailhandel), kantoor, horeca). De vier registergoederen vormen een bouwkundige eenheid en vormen naar het oordeel van het fonds een logisch geheel en delen bijvoorbeeld een portiek, een fundering of een mandelige muur. De registergoederen kunnen kadastraal gesplitst zijn in appartementsrechten, maar dit is geen vereiste. Wel dienen de registergoederen een eigen huisnummer of huisnummer toevoeging (a, b, c, of I, II, III, etc.) te hebben en zijn de registergoederen geschikt om zelfstandig te gebruiken. Op deze manier kan de fundering van een winkel met drie bovenwoningen in het bezit van de niet-kunner hersteld worden.

Doelgroep definitie

Het fonds biedt één financieringsproduct aan, dit is de Funderingslening Maatwerk. Deze wordt altijd tezamen verstrekt met een Combinatielening. In onderstaande tabel zijn de belangrijke kenmerken en voorwaarden van dit financieringsproduct weergegeven:

	Funderingslening Maatwerk (box 1)	Combinatielening (box 3)
Verstrekking	SVn beoordeelt en het fonds verstrekt de Funderingslening Maatwerk. Wordt alleen verstrekt samen met een Combinatielening.	Wordt alleen verstrekt in combinatie met een Funderingslening Maatwerk.
Voorwaarden fonds	Het fonds bepaalt: - De maximale hoofdsom van de lening per woning; - Het rentepercentage van de lening; - De maatregelen die in aanmerking komen.	-
Doelgroep	Wordt omschreven in de doelgroep definitie van dit investeringsreglement.	Wordt omschreven in de doelgroep definitie van dit investeringsreglement.
Bedrag (hoofdsom) van de lening	Minimaal € 2.500,- en is nooit hoger dan het bedrag per vierkante meter (m ²) dat het fonds heeft vastgesteld, maal het aantal vierkante meters begane grond vloer of souterrain vloer.	De oplopende schuld van de Combinatielening kan nooit hoger worden dan de oorspronkelijke hoofdsom van de Funderingslening Maatwerk.
Looptijd	De looptijd is 30 jaar.	De looptijd is 30 jaar.
Rentepercentage	Vast te stellen door het fonds, zoals geldend op het moment van aanvragen. Mocht op het moment van het uitbrengen van een offerte een rentewijziging (lees: verlaging) hebben plaatsgevonden, dan wordt met het laagste rentepercentage een offerte uitgebracht.	Het rentepercentage is altijd gelijk aan het percentage van de gecombineerde Funderingslening Maatwerk.
Rentevaste periode	Een vast rentepercentage voor de hele looptijd.	De rentevaste periode is altijd gelijk aan de periode van de gecombineerde Funderingslening Maatwerk.

2 Een lening aan een VvE is uitgesloten. Alleen aan de individuele eigenaar-bewoner/rechthebbende-bewoner kan een lening worden verstrekt.



	Funderingslening Maatwerk (box 1)	Combinatielening (box 3)
Betaling van rente en aflossing	- De Funderingslening Maatwerk moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen op de eerste werkdag van elke maand. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de restschuld verrekend. - Automatische incasso is verplicht. - De eerste drie jaar wordt de rentecomponent door het fonds gecompenseerd. - Afhankelijk van de draagkracht van de leningnemer wordt de rentecomponent mogelijk langer door het fonds gecompenseerd. - De eerste drie jaar wordt de aflossingscomponent voldaan vanuit de Combinatielening. - Afhankelijk van de draagkracht van de leningnemer wordt de aflossingscomponent mogelijk langer voldaan vanuit de Combinatielening.	- De Combinatielening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen op de eerste werkdag van elke maand. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de restschuld verrekend. - Automatische incasso is verplicht. - De eerste drie jaar wordt de rentecomponent door het fonds gecompenseerd. - Afhankelijk van de draagkracht van de leningnemer wordt de rentecomponent mogelijk langer door het fonds gecompenseerd. - De eerste drie jaar loopt de Combinatielening op doordat de aflossingscomponent voor de Funderingslening Maatwerk voldaan wordt vanuit deze Combinatielening. - Afhankelijk van de draagkracht van de leningnemer loopt de schuld van de Combinatielening mogelijk langer op doordat de aflossingscomponent voor de Funderingslening Maatwerk voldaan wordt vanuit deze Combinatielening.
Uitbetaling van de lening	De uitbetaling van de Funderingslening Maatwerk vindt plaats via een bouwdepot op basis van door de leningnemer ingediende en door het fonds goedgekeurde declaraties.	Niet van toepassing.
Bouwdepot	- Het bouwdepot gaat in op de ingangsdatum van de Funderingslening Maatwerk. - Het bouwdepot loopt standaard 12 maanden en kan op verzoek van de leningnemer éénmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd tot in totaal maximaal 24 maanden.	Niet van toepassing.
Akte	In verband met het verstrekken van de lening en de daarvoor bedongen zekerheid wordt een hypotheekakte opgemaakt door een notaris.	In verband met het verstrekken van de lening en de daarvoor bedongen zekerheid wordt een hypotheekakte opgemaakt door een notaris.
Zekerheden	Het recht van hypotheek.	Het recht van hypotheek.
NHG garantie	Nee, tenzij de bestaande hypotheek of hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) garantie zijn gesloten.	De Combinatielening is uitgesloten van NHG garantie met dien verstande dat het fonds zich volledig aansluit bij het regresbeleid van NHG: indien de NHG-borg op de Funderingslening Maatwerk met succes aangesproken wordt, wordt een eventuele restantschuld op de Combinatielening kwijtgescholden door het fonds.
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is altijd vergoedingsvrij toegestaan met een minimaal bedrag van € 250,-.	Vervroegde aflossing is altijd vergoedingsvrij toegestaan met een minimaal bedrag van € 250,-.



	Funderingslening Maatwerk (box 1)	Combinatielening (box 3)
Kosten	• Afsluitkosten (voor de hoogte, zie de website) worden ingehouden op de Funderingslening Maatwerk. • Notariskosten zijn voor rekening van de leningnemer (kunnen meegefinancierd worden). • Taxatiekosten zijn voor rekening van de leningnemer (kunnen meegefinancierd worden). • Eventuele kosten voor een financieel adviseur zijn voor rekening van de leningnemer (kunnen meegefinancierd worden). • De hertoets is kosteloos.	Geen
Overige voorwaarden	• Op het moment van aanvragen mag de uitvoering van de maatregelen voor het noodzakelijk funderingsherstel nog niet zijn begonnen. • De Funderingslening Maatwerk kwalificeert mogelijk als een eigen woningschuld in de zin van artikel 3.119a van de Wet IB 2001. De Funderingslening Maatwerk betreft een aflopende Box 1 schuld. • Vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3, wordt gekort op de financieringsbehoefte.	• De Combinatielening kwalificeert niet als een eigen woningschuld. • De Combinatielening betreft een oplopende Box 3 schuld. De eerste drie jaar en bij onvoldoende draagkracht in de jaren daarna neemt de schuld maandelijks toe met de aflossingscomponent behorende bij de maandannuïteit van de gecombineerde Funderingslening Maatwerk.
Krediettoets	De krediettoets wordt uitgevoerd conform het door SVn vastgestelde en door het fonds van toepassing verklaarde interne krediet- en CDD-beleid, dat is gebaseerd op de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de voorwaarden en normen van NHG. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS hit of indien de aanvrager voor komt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Het fonds is een execution only geldverstrekker. Het fonds geeft geen advies.	De krediettoets wordt uitgevoerd conform het door SVn vastgestelde en door het fonds van toepassing verklaarde interne krediet- en CDD-beleid, dat is gebaseerd op de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de voorwaarden en normen van NHG. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS hit of indien de aanvrager voor komt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Het fonds is een execution only geldverstrekker. Het fonds geeft geen advies.



Hertoets

Funderingslening Maatwerk (box 1)	Combinatielening (box 3)
- Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar is het mogelijk een hertoets aan te vragen. Bij het ontstaan van draagkracht op een hertoetsmoment is aanvankelijk (een deel van de) rente over de Funderingslening Maatwerk verschuldigd. De betaalcapaciteit wordt naar rato verdeeld tussen de Funderingslening Maatwerk en de Combinatielening. De aflossingscomponent van de Funderingslening Maatwerk zal bij onvoldoende draagkracht geheel worden voldaan vanuit de Combinatielening. Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft het op dat moment vastgestelde maandbedrag voor de rest van de looptijd ongewijzigd. Pas als er voldoende draagkracht is om een volledige maandtermijn (d.w.z. rente en aflossing) voor beide leningen te voldoen, wordt naast de Funderingslening Maatwerk ook de Combinatielening annuïtair afgelost. Er zijn 4 mogelijkheden voor de uitslag hertoets: 1. € 0,- Er is onvoldoende betaalcapaciteit voor de lening. 2. Gedeeltelijke rente Alleen een deel van de rente kan betaald worden. 3. Volledige rente De volledige rente kan betaald worden maar nog geen volledige aflossing. 4. Volledig maandbedrag De volledige rente en aflossing kan betaald worden. Als er op een hertoetsmoment voldoende draagkracht is om de volledige maandtermijn voor beide leningen te voldoen, vervalt het recht op volgende hertoetsmomenten. Indien er geen hertoets wordt aangevraagd dan vervalt het recht op een hertoets en wordt het volledige maandbedrag in rekening gebracht.	- Bij het ontstaan van draagkracht op een hertoetsmoment is aanvankelijk (een deel van de) rente over de Combinatielening verschuldigd. De betaalcapaciteit wordt naar rato verdeeld tussen de Funderingslening Maatwerk en de Combinatielening. De aflossingscomponent van de Funderingslening Maatwerk zal bij onvoldoende draagkracht geheel worden voldaan vanuit de Combinatielening. - Pas als er voldoende draagkracht is om een volledige maandtermijn (d.w.z. rente en aflossing) voor beide leningen te voldoen, wordt naast de Funderingslening Maatwerk ook de Combinatielening annuïtair afgelost. Er zijn 4 mogelijkheden voor de uitslag hertoets: 1. € 0,- Er is onvoldoende betaalcapaciteit voor de lening. 2. Gedeeltelijke rente Alleen een deel van de rente kan betaald worden. 3. Volledige rente De volledige rente kan betaald worden maar nog geen volledige aflossing. 4. Volledig maandbedrag De volledige rente en aflossing kan betaald worden. Als er op een hertoetsmoment voldoende draagkracht is om de volledige maandtermijn voor beide leningen te voldoen, vervalt het recht op volgende hertoetsmomenten. Indien er geen hertoets wordt aangevraagd dan vervalt het recht op een hertoets en wordt het volledige maandbedrag in rekening gebracht.

Nb. Indien een aanvrager afhankelijk is van andere eigenaren/rechthebbenden of indien er sprake is van bloksgewijze aanpak, is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor de afstemming en synchronisatie van het noodzakelijk funderingsherstel met de anderen. De aanvrager dient hierbij rekening te houden met het feit dat een bouwdepot maximaal twee jaar na passeerdatum kan lopen en het funderingsherstel daarom binnen twee jaar afgerond dient te zijn.



Beoordelingscriteria

De Fondsmanager dient aanvragen voor leningen ten behoeve van het treffen van noodzakelijk funderingsherstel te toetsen aan de regels zoals opgenomen in dit investeringsreglement. Een lening kan alleen worden verstrekt als ten minste aan de in dit investeringsreglement gestelde eisen is voldaan.

Het vigerende kredietbeleid van SVn geldt als primair document voor de financiële beoordeling van aanvragen voor een Funderingslening Maatwerk. Ten grondslag aan het kredietbeleid van SVn liggen:

- de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- de Tijdelijke regeling hypothecair krediet; en, voor zover van toepassing,
- de Voorwaarden en Normen NHG, opgesteld door het WEW.

Uitgangspunten zoals omschreven in dit investeringsreglement zijn additioneel op het kredietbeleid van SVn. Dit betekent dat:

- de “doelgroep-definitie” vanuit het investeringsreglement leidend is voor de toetsing op de doelgroep;
- het vigerende CDD beleid van SVn leidend is voor de vaststelling en toetsing van de natuurlijke persoon zoals gedefinieerd in de “doelgroep-definitie”;
- de in dit investeringsreglement beschreven maatregelen en kosten leidend zijn voor het toetsen van het financieringsdoel.

Afwijking van de beoordelingscriteria is niet mogelijk voor het kredietbeleid van SVn. Andere incidentele afwijkingen vallen binnen de discretionaire bevoegdheid van het bestuur.

Financiële beoordeling

Om in aanmerking te komen voor een Funderingslening Maatwerk dient een aanvrager te voldoen aan de “Doelgroep definitie”. Daarnaast wordt er getoetst of het aangevraagde leenbedrag binnen de bandbreedte valt van de maximale hoofdsom o.b.v. het bedrag per vierkante meter (m²) dat het fonds heeft vastgesteld, maal het aantal vierkante meters begane grond vloer of souterrain vloer.

Zodra de aanvraag compleet is en alle documenten voor het fonds akkoord zijn, wordt de aanvraag getoetst. Bij een positieve uitkomst van de toetsing wordt een offerte uitgebracht aan de aanvrager. De kredietwaardigheid van de aanvrager wordt bepaald door middel van een autonome krediettoets.

Om een Funderingslening Maatwerk te kunnen verstrekken dienen Geldverstrekkers vooraf toestemming te geven voor het vestigen van het nieuwe hypotheekrecht als zekerheid voor terugbetaling van de lening.

Vaststelling identiteit (KYC toetsing):

Het CDD beleid van SVn is leidend voor de acceptatie van de aanvrager. De aanvrager is niet fysiek aanwezig voor een cliëntenonderzoek. Er wordt gebruik gemaakt van een afgeleide identificatie, deze bestaat o.a. uit diverse cross-checks van het overlegde identiteitsbewijs met andere documenten, zoals de salarisstroom, bankafschrift, eventuele arbeidsovereenkomst. Daarnaast wordt het overlegde identiteitsbewijs gecontroleerd d.m.v. de onderstaande externe toetsen:

- Stichting Bureau Krediet Registratie (CKI / BKR);
- Verificatie Informatie Systeem (VIS); en
- Politically Exposed Persons register en Sanctielijsten (PEP/SAN).

Indien uit de toetsing bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) blijkt dat de aanvrager voldoet aan één van de onderstaande kenmerken, zal de aanvrager niet marktconform financierbaar zijn. Desalniettemin voldoet de aanvrager in deze situatie niet aan de definitie van een niet-kunner en is derhalve niet financierbaar binnen het fonds.

- BKR-registratie:
 - met een actieve bijzonderheidscode 1, 2, 3, 4 of 5;
 - een herstelde bijzonderheidscode 2, 3, 4 of 5;
 - BKR-registratie met een actieve bijzonderheidscode A;
- bij een lopende code SK of SH (schuldhulpverlening).

Specifieke weigeringsgronden bestuur

Het bestuur heeft de bevoegdheid om een aanvraag voor een lening te weigeren indien blijkt dat:

- de gemeente heeft aangegeven dat de individuele aanvraag voor funderingsherstel gezien het Bouwblok waarin de woning zich bevindt niet doelmatig is en/of kan leiden tot schade aan de belendende registergoederen.
- de aanvraag betrekking heeft op een gebied dat door de gemeente is aangewezen als gebied waar ingrijpende stedelijke vernieuwing plaats gaat vinden met naar verwachting omvangrijke sloop en/of nieuwbouw projecten.
- de proportionaliteit van het investerings- en/of financieringsvraagstuk in het geding is.
- er andere (overheids-)programma's zijn die beter aansluiten bij het investerings-, of financieringsvraagstuk van een aanvrager.



Maatregelen en kosten

In dit investeringsreglement wordt onderscheid gemaakt tussen maatregelen en kosten:

- Maatregelen dragen direct (fysiek) bij aan het funderingsherstel van de woning;
- Kosten dragen niet direct bij aan het funderingsherstel van de woning maar kunnen nodig zijn om de maatregelen goed uit te laten voeren. Daarnaast zien we herstelwerkzaamheden als gevolg van het funderingsherstel van de woning als kosten.
- Bij samenloop van meerdere (overheids-)programma's mogen maatregelen en kosten slechts éénmaal gesubsidieerd of gefinancierd worden.

Ter onderbouwing van de te financieren maatregelen en kosten dienen door de aanvrager gespecificeerde offerte(s) (voorzien van een gespecificeerd kostenoverzicht (inclusief btw)) te worden aangeleverd bij de Fondsmanager. De Fondsmanager heeft deze documenten nodig om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. De Fondsmanager beoordeelt of offerte(s) binnen de reikwijdte van dit investeringsreglement vallen en kan om een nadere onderbouwing van de offerte(s) vragen.

Algemene eisen aan de maatregelen en kosten:

- alle maatregelen en kosten dienen door een Aannemer/installateur/specialist te worden uitgevoerd, zelfwerkzaamheid is niet toegestaan;
- de Aannemer die de funderingsherstelwerkzaamheden aan het gebouw of de woning verricht heeft een CAR-verzekering (Construction All Risk) afgesloten ten behoeve van de uit te voeren funderingsherstelwerkzaamheden;
- de gehele woning dient hersteld te worden, deelherstel is niet toegestaan;
- de maatregelen moeten eraan bij dragen dat de bestaande bouw van de woning (weer) voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- maatregelen die te maken hebben met het herstel van de fundering van de woning en daaruit volgende casco schade mogen gefinancierd worden;
- een combinatie van vloer,- dan wel bodemisolatie is verplicht indien vloerdelen verwijderd worden. De minimale Rc-waarde voldoet aan de minimale waarde die in het Bbl is opgenomen (in 2025 4,7 m²K/W).

Bij de beoordeling van de aanvraag hanteert het fonds een maximum leenbedrag van € 2.100,- (exclusief btw) per vierkante meter (m²) vloeroppervlak van de begane grond vloer of souterrain vloer van de betreffende woning. Hierop wordt bij de beoordeling van de aanvraag gecontroleerd en bij overschrijding kan om aanvullende informatie worden gevraagd en/of het leenbedrag worden gemaximeerd. Dit bedrag wordt jaarlijks door het bestuur vastgesteld, rekening houdend met onder meer prijsindexatie.

Maatregelen en kosten die nadrukkelijk niet gefinancierd mogen worden zijn:

- maatregelen en kosten ten behoeve van sloop-nieuwbouw;
- preventieve maatregelen en bijkomende kosten ter voorkoming van funderingsschade;
- maatregelen die niet aard- en nagelvast zijn.

De hier besproken maatregelen en kosten zijn niet limitatief. Maatregelen en kosten die niet in dit investeringsreglement genoemd zijn, kunnen ter beoordeling aan het bestuur worden voorgelegd.

Funderingsherstel kosten

- Basiskosten Aannemer funderingsherstel.
- Planuitwerking/constructieadvies.
- Grondonderzoek + sondering.
- Asbestonderzoek.
- Riool, kabels en leidingen.
- Puin en grond in kruipruimte verwijderen (inclusief eventueel afvoeren van vervuilde grond).
- Nutsvoorzieningen.

Herinbouwkosten

- (indien noodzakelijk) Herbouw binnen.
- Herstel tuin.

Cascoherstel kosten

- (indien noodzakelijk) Cascoherstel binnen.
- (indien noodzakelijk) Cascoherstel buiten/cascoherstel woning (inclusief rechtzetten).



Bijkomende kosten

- 0-meting en monitoring tijdens uitvoering.
- Proces- en bouwbegeleiding.
- Leges/kosten geprivatiseerd bouwtoezicht.

Andere kosten binnen de wettelijke kaders en ter beoordeling aan de Fondsmanager

- Afsluitkosten Funderingsherstel Maatwerklening.
- (optioneel) Borgtochtprovisie NHG.
- Notariskosten.
- Taxatiekosten.
- Kosten voor een erkend financieel adviseur.

Het bestuur (of namens het bestuur de Fondsmanager) kan op grond van opgedane negatieve ervaringen met bepaalde partijen besluiten stappen te nemen (bijvoorbeeld door deze uit te sluiten als uitvoerder van door het fonds gefinancierde funderingsherstelwerkzaamheden).

In geval een lening is verstrekt en een bouwdepot bij het fonds is geopend dienen facturen naar de Fondsmanager gestuurd te worden ter beoordeling alvorens er wordt uitbetaald. Indien de facturen afwijken van de in het aanvraagproces beoordeelde offerte(s) is het de Fondsmanager toegestaan deze facturen opnieuw te toetsen conform de beschreven maatregelen en kosten.

Model-leningsovereenkomst

De model leningsovereenkomst tussen het fonds en de leningnemer, de Algemene bepalingen en een model hypotheekakte, zijn op (datum invullen) vastgesteld door het bestuur.

Afwijking van het investeringsreglement

In bijzondere gevallen kan het bestuur afwijken van dit investeringsreglement. In geen geval mag er daarbij strijdigheid zijn tussen wet- en regelgeving, de statuten, de voorwaarden en normen van NHG en het Kredietbeleid van SVn.

In geval van strijdigheid tussen het gestelde in de verwijzingen onderling, prevaleert hetgeen dat als eerste is vermeld in het onderstaande overzicht; CDD beleid SVn prevaleert boven Model-leningsovereenkomst, enz.

1. CDD beleid SVn
2. Model-leningsovereenkomst
3. Kredietbeleid SVn
4. Algemene bepalingen
5. Model hypotheekakte

Toepasselijk recht

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