

Investeringsreglement 2.0 Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Algemeen

Op basis van artikel 20 van de statuten van de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) is dit Investeringsreglement 2.0 bij besluit d.d. 13 november 2018 vastgesteld door het Bestuur onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de minister. Bij brief van 31 januari 2019 heeft de minister goedkeuring verleend aan de wijziging van dit Investeringsreglement 2.0.

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 en kleine particuliere verhuurders 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 10 jaar circa 2.000 leningen worden verstrekt aan particuliere woningeigenaren vanaf het operationeel worden van FDF (2018-2027). 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 wat betreft opleiding en ervaring geschikt is voor de begeleiding van de uitvoerende bouwkundige werkzaamheden. Dit naar oordeel van de deelnemende gemeente/provincie en/of omdat de betrokkene voorkomt op een door FDF beheerde lijst van deskundige bouwbegeleiders en/of omdat de betrokkene deelneemt aan een door het Bestuur geaccepteerde erkenningsregeling;

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;

Deskundig aannemer: een ervaren aannemer die geschikt is voor de uitvoering van de bouwkundige werkzaamheden. Dit naar oordeel van de deelnemende gemeente /provincie en/of omdat de betrokkene voorkomt op een door FDF beheerde lijst van deskundige aannemers en/of omdat de betrokkene deelneemt aan een door het Bestuur geaccepteerde erkenningsregeling;

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

FFP: Stichting Certificering Federatie Financieel Planners;

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 FDF aan een Schuldenaar (niet zijnde een Kleine particuliere verhuurder) met een ontoereikende LTI wordt verstrekt tezamen met een Combinatielening;

Kleine particuliere verhuurder: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die direct en/of indirect via een belang in een of meer rechtspersonen of personenvennootschappen verhuurder is van ten hoogste 5 in Nederland gelegen bestaande woningen, waarbij ten aanzien van een of meer van deze woningen sprake is van

Noodzakelijk Funderingsherstel of die deel uitmaken van een bouwblok met een of meer woningen waarbij sprake is van Noodzakelijk Funderingsherstel;

Lening: een Funderingslening en/of een Funderingslening Maatwerk;

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 FDF;

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 omdat de betrokkene voorkomt op een door FDF beheerde lijst van deskundige procesbegeleiders en/of omdat de betrokkene deelneemt aan een door het Bestuur geaccepteerde erkenningsregeling;

Raad van Toezicht: de raad van toezicht van FDF;

Richtlijn Technische Toetsing: het door FDF en deelnemende gemeenten/provincies gezamenlijk van tijd tot tijd 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 Lening;

Schuldenaar: de eigenaar-bewoner aan wie FDF een Lening (potentieel) verstrekt en/of de Kleine particuliere verhuurder aan wie FDF een Funderingslening (potentieel) verstrekt;

SEH: Stichting Erkend Hypotheekadviseur.

A. Doelstelling en doelgroep FDF

FDF heeft ten doel het verstrekken van:

- a) Leningen aan eigenaren-bewoners van een in Nederland gelegen bestaande woning, waarvoor sprake is van een Noodzakelijk Funderingsherstel;
- b) Leningen aan 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;
- c) Funderingsleningen aan Kleine particuliere verhuurders.

FDF kan deze hypothecaire leningen uitsluitend verstrekken indien:

- de gemeente/provincie waarin de woning van de Schuldenaar gelegen deelnemer is bij FDF;
- de Eerste Geldverstrekker voldoet aan de voorwaarden van FDF; en
- de Schuldenaar 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 een eigenaar-bewoner niet in aanmerking komt voor een Funderingslening. De eigenaar-bewoner komt alleen voor een Funderingslening Maatwerk in aanmerking indien daartegen naar het oordeel van FDF op grond van diens bestaand betaaldedrag geen bezwaar bestaat. Indien de bestaande financieringslasten exclusief Funderingslening Maatwerk van de eigenaar-bewoner leiden tot een Loan to Income van meer dan 120%, is voor het verstrekken van een offerte voor een Funderingslening Maatwerk vereist dat (i) de eigenaar-bewoner een door het SEH erkend financieel adviseur of een door het FFP erkend financieel planner heeft ingeschakeld en (ii) de gemeente/provincie op basis van het aanvraagdossier met het verstrekken van de lening heeft ingestemd. Indien naast een overschrijding van 120% van de Loan to Income tevens sprake is van een Loan to Value (inclusief Funderingslening Maatwerk) van meer dan 100%, dan is voor het verstrekken van de Funderingslening Maatwerk aanvullend vereist dat de gemeente/provincie aan FDF een garantieverklaring afgeeft ter dekking van een eventuele restschuld (zoals gedefinieerd in de Samenwerkingsovereenkomst) ten aanzien van die Funderingslening Maatwerk.

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 Schuldenaars 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 Lening 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 Lening 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 5 jaar, met de intentie deze periode te verlengen naar 10 jaar. De cofinanciering komt vanaf 2018 in tranches 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 fondspriode zijn de rente-inkomsten beperkt en de kosten hoog. Dit wordt gedurende de fondspriode goed gemaakt.

Ten aanzien van de bijdrage door gemeenten en provincies:

- De samenwerking tussen FDF en gemeenten/provincies is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.
- De Samenwerkingsovereenkomst bepaalt onder meer dat gemeenten/provincies FDF een bijdrage verstrekken ter grootte van achterwege gebleven rentebetalingen van eigenaar-bewoners met een Funderingslening Maatwerk, een en ander conform de betalingsregeling zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast verstrekt de gemeente/provincie in gevallen waar sprake is van overschrijding van 120% van de Loan to Income en tevens sprake van een Loan to Value (inclusief Funderingslening Maatwerk) van meer dan 100% aan FDF een garantie ter dekking van een eventuele restschuld (zoals gedefinieerd in de Samenwerkingsovereenkomst) van een Schuldenaar met een Funderingslening Maatwerk.

Ten aanzien van de bijdrage door Eerste Geldverstrekkers:

- Participerende Eerste Geldverstrekkers leveren een bijdrage aan FDF indien sprake is van een Lening waarbij aan de volgende twee condities wordt voldaan:
 - De Lening 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 omdat de Eerste Geldverstrekker geen aanvullende borgtochtovereenkomst met WEW heeft 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 Lening. 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 kosten die bij de aanpak van Noodzakelijk Funderingsherstel voor een Lening 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 EUR 500 in aanmerking voor de Lening. 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 Deskundig aannemer. Zelfwerkzaamheid is niet toegestaan.
- 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 door FDF gefinancierde funderingsherstelwerkzaamheden).

F. Kredietwaardigheidscriteria

Om in aanmerking te komen voor een Funderingslening dient een Schuldenaar 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 Schuldenaar niet voldoende kredietwaardig is om in aanmerking te komen voor een Funderingslening, dan komt de Schuldenaar (niet zijnde een Kleine particuliere verhuurder) in aanmerking voor een Funderingslening Maatwerk, met inachtneming van het bepaalde onder A van dit Investeringsreglement.

G. Identiteit

De Schuldenaar van een Lening 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 salarisstrook, 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 Schuldenaar 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 in beginsel vast. Het Bestuur kan besluiten ook Funderingsleningen te verstrekken met een kortere rentevastperiode
- 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)
- Voorwaarde voor verstrekking aan Kleine particuliere verhuurders is dat er voldoende zekerheden ten behoeve van FDF worden gesteld (naar oordeel Bestuur doch ten minste LTV < 100).
- Indien de beoogd leningnemer een rechtspersoon is die kwalificeert als Kleine particuliere verhuurder, dan is voor het verstrekken van de Funderingslening bovendien toestemming van het Bestuur vereist. Het geven van toestemming is een discretionaire bevoegdheid van het Bestuur. Het Bestuur zal daarbij in overweging nemen in hoeverre het verstrekken van een Funderingslening aan de rechtspersoon naar haar oordeel verenigbaar is met het doel van FDF. Van verenigbaarheid met het doel van FDF is in beginsel geen sprake indien de rechtspersoon naar het oordeel van het Bestuur het exploiteren van vastgoed op professionele wijze en/of als hoofdactiviteit uitvoert.

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 Leningen 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; plus
- geïncasseerde terugbetalingen of afbetalingen op reeds verstrekte Leningen; plus
- geïncasseerde 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 het beleid ter zake van bouwen en wonen in Nederland behoort, 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 Schuldenaars 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.