

Convenant Funderingsherstel



Convenant Funderingsherstel

1 Inleiding

In het kader van het bevorderen van duurzaam funderingsherstel en het ondersteunen van woningeigenaren bij het aanpakken van funderingsproblemen, sluiten aanbieders van hypothecaire geldleningen rechtstreeks, dan wel via de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars en de stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel (hierna: het **Fonds**) een convenant. Dit convenant is gebaseerd op de statuten en het investeringsreglement van het **Fonds** en de productvoorwaarden van de **Funderingslening Maatwerk** zoals die op het moment van het ondertekenen van het convenant van kracht zijn.

Het **Fonds** heeft als doelstelling het verstrekken van **Funderingsleningen Maatwerk** ten behoeve van funderingsherstel van **Woningen** binnen de gebouwde omgeving in Nederland. Het bestedingsdoel ziet toe op het financieren van **Noodzakelijk funderingsherstel** aan **Woningen**. **Funderingsleningen Maatwerk** worden uitsluitend verstrekt aan natuurlijke personen die eigenaar-bewoner / rechthebbende-bewoner zijn van een **Woning**.

Dit convenant is bedoeld om de mogelijke toekomstige verliezen van het **Fonds** te beperken, zodat het **Fonds** op verantwoorde wijze woningeigenaren kan helpen aan een hypothecaire financiering ten behoeve van het herstel van de fundering onder hun **Woning**.

Het **Fonds** heeft ten doel het verstrekken van **Funderingsleningen Maatwerk** aan woningeigenaren die vanwege een **Ontoereikend inkomen** geen marktconforme financiering kunnen afsluiten. Daarmee is het **Fonds** een vangnet voor deze doelgroep. In het geval de woningeigenaar voldoende inkomen heeft, is hij aangewezen op de **Deelnemende Financiële Instellingen** en overige aanbieders van hypothecaire geldleningen. Ingeval de som van de hypothecaire geldleningen hoger is dan de waarde van de Woning na funderingsherstel, is het wettelijk kader inzake noodzakelijke woningverbetering relevant. Per moment inwerkingtreding van dit convenant is dit kader omschreven in artikel 5 vierde lid onderdeel e van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Door dit convenant te ondertekenen, erkennen de **Brancheorganisaties** samen met de **Deelnemende Financiële Instellingen** het belang van een solide en duurzame fundering voor woningen en de noodzaak om woningeigenaren waar mogelijk te ondersteunen bij de financiering van het herstel hiervan. Het convenant stelt dat **Deelnemende Financiële Instellingen** bereid zijn om een deel van de risico's te dragen, waardoor het **Fonds** in staat blijft om effectief te opereren en

woningeigenaren te helpen bij de financiering van het herstel van hun funderingen zonder onverantwoorde financiële lasten.

Het convenant biedt een kader voor samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid, waarbij de nadruk ligt op transparantie, wederzijds vertrouwen en het gemeenschappelijke doel om de fundering van Woningen te verbeteren met inachtneming van verantwoorde kredietverlening aan woningeigenaren.

2 Definities

Brancheorganisaties	De Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars.
Combinatielening	Een box 3 lening die altijd gekoppeld wordt verstrekt met de Funderingslening Maatwerk voor het gedeelte dat de woningeigenaar (leningnemer) gelet op zijn Ontoereikende inkomen niet aflost op de totale hoofdsom van de Funderingslening Maatwerk.
Convenantpartijen	De partijen die dit convenant ondertekenen: de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en de Deelnemende Financiële Instellingen die geen lid zijn van een van de twee Brancheorganisaties en het convenant zelf ondertekenen.
Deelnemende Financiële Instelling	Onder Deelnemende Financiële Instellingen worden aanbieders van hypothecaire geldleningen verstaan die een vergunning van De Nederlandsche Bank of Autoriteit Financiële Markten hebben voor het aanbieden van hypothecair krediet en die ofwel via hun lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Banken of het Verbond van Verzekeraars gecommiteerd zijn aan dit convenant ofwel zelf ondertekenaar zijn van dit convenant.
Fonds	Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
Funderingslening Maatwerk	Een annuïtair dalende hypothecaire geldlening die door het Fonds aan een woningeigenaar (leningnemer) met een Ontoereikend Inkomen wordt verstrekt

	inclusief de bijbehorende Combinatielening. Hieronder valt de Gedekte Funderingslening Maatwerk.
Gedekte Funderingslening Maatwerk	Een Funderingslening Maatwerk zonder Nationale Hypotheek Garantie waarbij de Deelnemende Financiële Instellingen onder voorwaarden een financiële bijdrage leveren aan het Fonds. Funderingsleningen (Maatwerk) die door het Fonds vóór 1 juli 2025 zijn verstrekt, vallen niet onder dit convenant.
Noodzakelijk funderingsherstel	Daar waar sprake is van een onomkeerbaar proces van verslechtering van de fundering van een Woning.
Ontoereikend inkomen	Er is sprake van ontoereikend inkomen als de financieringslast van het hypothecair krediet (reeds op de Woning rustende hypothecaire lening plus Funderingslening Maatwerk) hoger is dan de wettelijk toegestane financieringslast (op dit moment artikel 3 eerste lid Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet).
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.

3 Scope

Dit convenant is van toepassing op alle **Funderingslening Maatwerk**. Onderdeel 5 “Verdeling van het verlies” is uitsluitend van toepassing op de **Gedekte Funderingslening Maatwerk**.

Van een **Gedekte Funderingslening Maatwerk** is sprake indien:

- deze samen met de reeds op de **Woning** rustende hypothecaire lening – die verstrekt is door een **Deelnemende Financiële Instelling** – hoger is dan de getaxeerde marktwaarde van de **Woning** na herstel van de fundering op het moment van toekennen van de **Gedekte Funderingslening Maatwerk**, én
- voor de door het **Fonds** te verstrekken aanvullende lening geen Nationale Hypotheek Garantie verkregen kan worden.

Indien het bestuur van het **Fonds** in uitzonderingssituaties een aanvraag voor een **Funderingslening Maatwerk** goedkeurt die niet aan het eigen investeringsreglement voldoet maar wel aan bovenstaande criteria, dan is er eveneens sprake van een **Gedekte Funderingslening Maatwerk** die onder de reikwijdte van dit convenant valt.

4 Meldplicht

Zodra het Fonds een **Gedekte Funderingslening Maatwerk** verstrekt, meldt het **Fonds** dit aan de **Deelnemende Financiële Instelling** die reeds een recht van hypotheek op het te herstellen onderpand gevestigd heeft.

Het **Fonds** doet deze melding op het moment dat het **Fonds** een bindend aanbod wenst uit te brengen. Het Fonds levert daarbij de onderbouwing dat er sprake is van een **Gedekte Funderingslening Maatwerk**.

Het **Fonds** en de **Brancheorganisaties** maken nadere afspraken over de inhoud en de wijze van deze meldingen.

5 Verdeling van het verlies

Als blijkt dat de verkoopopbrengst van de **Woning** niet voldoende is om zowel de hypothecaire lening van de **Deelnemende Financiële Instelling(en)** als de **Gedekte Funderingslening Maatwerk** volledig af te lossen, wordt het verlies op onderstane wijze verdeeld.

De afwikkeling van het totale verlies van de **Deelnemende Financiële Instelling(en)** en het **Fonds** tezamen wordt naar rato verdeeld als ware de **Deelnemende Financiële Instelling(en)**¹ en het **Fonds** in rang gelijkwaardige schuldenaren. Het **Fonds** zorgt voor de verwerking van de bijbehorende geldstroom, bij voorkeur via het notariaat. Het **Fonds** en de **Brancheorganisaties** maken nadere afspraken over de afwikkeling van de verdeling van het verlies.

De naar rato verdeling van het verlies wordt bepaald aan de hand van de hoogte van de vorderingen die de **Deelnemende Financiële Instelling(en)** en het **Fonds** op het moment van de overdracht van de **Woning** hebben en die zijn opgenomen in de aflosnota's.

Ingeval er meer **Deelnemende Financiële Instellingen** zijn die op de **Woning** een hypothecaire inschrijving hebben die hoger in rang is dan de inschrijving van de **Gedekte Funderingslening Maatwerk**, geldt bovendien het volgende: als de verkoopopbrengst van de **Woning** niet voldoende is om de vorderingen van de

¹ Voor zover de inschrijving van de **Deelnemende Financiële Instelling** hoger in rang is dan de inschrijving van het **Fonds**.

Deelnemende Financiële Instellingen volledig te voldoen, dan ontstaat er als gevolg van dit convenant geen betalingsverplichting tussen betreffende **Deelnemende Financiële Instellingen** onderling.

Om de verliezen zoveel mogelijk te beperken, wendt het **Fonds** zich tot de woningeigenaar om te achterhalen of er eventuele andere vermogensbestanddelen zijn die naar redelijkheid ingezet kunnen worden om het verlies van het **Fonds** en de betreffende **Deelnemende Financiële Instellingen** te beperken.

5.1 **Reeds bestaande hypothecaire inschrijving van niet-deelnemers**

Ingeval er tussen de inschrijving van **Deelnemende Financiële Instelling** en de **Funderingslening Maatwerk** een andere partij bevindt (in rang tussen beiden in) die zich niet verbonden heeft aan het convenant, dan is er alleen sprake van een **Gedekte Funderingslening Maatwerk** als de reeds bestaande hypothecaire lening van de **Deelnemende Financiële Instelling** en de nieuw te verstrekken **Funderingslening Maatwerk** samen hoger zijn dan de waarde van de Woning direct na herstel van de fundering.

De hoogte van een tussenliggende hypothecaire lening van een niet-deelnemer telt derhalve in deze situatie niet mee bij het bepalen of er sprake is van een **Gedekte Funderingslening Maatwerk**.

6 **Toestemming van Deelnemende Financiële Instelling bij het vestigen hypotheek door Fonds**

De **Deelnemende Financiële Instellingen** stemmen op voorhand in met het vestigen van het recht van hypotheek door het **Fonds** voor de **Funderingslening Maatwerk** achter de inschrijving van de **Deelnemende Financiële Instellingen** zodra het notariaat hiertoe een verzoek toe indient bij de **Deelnemende Financiële Instelling**.

In gevallen waarin de toestemming zou leiden tot een onbillijke of onredelijke situatie voor de **Deelnemende Financiële Instelling**, kan de **Deelnemende Financiële Instelling** gemotiveerd haar toestemming weigeren. In de motivatie wordt rekening gehouden met de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Het **Fonds** en de **Brancheorganisaties** maken nadere afspraken over de inhoud en de wijze van instemming.

7 **Oversluiten van bestaande hypotheeken**

De woningeigenaar moet de mogelijkheid blijven hebben om zijn hypothecaire lening, waarvoor het eerste recht van hypotheek geldt, over te sluiten naar een

andere **Deelnemende Financiële Instelling**. Om te voorkomen dat een woningeigenaar, door de aanwezigheid van de **Funderingslening Maatwerk**, belemmerd wordt in zijn mogelijkheden, geeft het **Fonds** op voorhand toestemming voor het vestigen van een nieuwe hypothecaire geldlening met recht van eerste hypotheek voor maximaal dezelfde hoogte van de bestaande inschrijving bij een andere **Deelnemende Financiële Instelling**. De verplichtingen die zijn gekoppeld aan de **Gedekte Funderingslening Maatwerk** gaan daarbij over op de nieuwe **Deelnemende Financiële Instelling**.

8 Aanpassing voorwaarden van het Fonds

Indien (markt)omstandigheden nopen tot evaluatie of aanpassing van de huidige voorwaarden van het **Fonds**, zullen **Deelnemende Financiële Instellingen** dan wel hun **Brancheorganisaties** minimaal twee maanden van tevoren worden geïnformeerd over de nieuwe voorwaarden van het **Fonds** voor zover de wijzigingen relevant zijn voor de bijdrage van de **Deelnemende Financiële Instellingen**, hieronder wordt in ieder geval verstaan de verdeling van het verlies opgenomen in onderdeel 5 “Verdeling van het verlies” of als de voorwaarden van de **Funderingslening Maatwerk** worden verruimd. Onder voorwaarden worden hier de productvoorwaarden van de **Funderingslening Maatwerk**, het investeringsreglement en de statuten bedoeld.

Om de afspraken van het convenant van kracht te laten zijn op **Gedekte Funderingsleningen Maatwerk** die op basis van eventuele toekomstige voorwaarden² van het **Fonds** worden verstrekt, is een schriftelijke bevestiging door de **Brancheorganisaties** noodzakelijk dat deze leningen onder nieuwe voorwaarden eveneens onder de reikwijdte van het convenant vallen. Na deze bevestiging worden, vanaf de ingangsdatum van de nieuwe voorwaarden, deze nieuwe voorwaarden uitsluitend van toepassing op de nieuwe **Gedekte Funderingsleningen Maatwerk** die vanaf dat moment worden gesloten. Voor de reeds bestaande **Gedekte Funderingsleningen Maatwerk** blijven de eerder van toepassing verklaarde voorwaarden van kracht.

9 Gegevensbescherming

Persoonsgegevens over de aanvrager mogen slechts worden uitgewisseld tussen het **Fonds** en de **Deelnemende Financiële Instelling** conform het bepaalde in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Er wordt niet meer informatie over de aanvrager gedeeld tussen het **Fonds** en de desbetreffende **Deelnemende Financiële Instelling** dan strikt noodzakelijk om invulling te geven aan de afspraken uit dit convenant.

² Productvoorwaarden van de **Funderingslening Maatwerk**, het investeringsreglement en de statuten die tot stand zijn gekomen ná ondertekening van dit convenant.

Er is geen sprake van gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijkheid zoals bedoeld in artikel 26 AVG tussen het **Fonds** en een **Deelnemende Financiële Instelling**.

Het **Fonds** en de **Brancheorganisaties** maken nadere afspraken over de verwerking van persoonsgegevens om uitvoering te geven aan dit convenant zodat conform de AVG wordt gehandeld.

10 Looptijd convenant

Het convenant gaat in op 1 juli 2025 en treedt per die datum ook direct in werking en heeft een looptijd van in beginsel vijf jaar (1 juli 2025 tot 1 juli 2030) waarna verlenging op grond van de dan geldende (nieuwe) voorwaarden kan plaatsvinden, dan wel tot het **Fonds**, gerekend vanaf de oprichting van het **Fonds**, 100 miljoen euro aan hypotheek heeft uitgezet, tenzij de ondertekenaars van dit convenant hebben ingestemd met verhoging van deze grens.

Wijzigingen of aanvullingen op dan wel verlenging van het convenant of ophoging van de bovengrens, momenteel 100 miljoen, is uitsluitend geldig indien dit uitdrukkelijk schriftelijk is vastgelegd in een document (addendum) dat is ondertekend door alle **Convenantpartijen**.

Indien gewenst kunnen het **Fonds** en de **Brancheorganisaties** nadere afspraken maken over (periodiek) overleg, tussentijdse aanpassing van voorwaarden en algemene informatie-uitwisseling of publieke uitingen.

11 (Tussentijdse) beëindiging convenant

Bij beëindiging van het convenant geldt voor **Brancheorganisaties**, dan wel **Deelnemende Financiële Instellingen** die het convenant zelf ondertekend hebben, een opzegtermijn van twaalf volle kalendermaanden, gerekend vanaf het moment van ontvangst van de schriftelijke opzegging. Tijdens de opzegperiode kunnen nieuwe **Gedekte Funderingsleningen Maatwerk** afgesloten worden. Als het **Fonds** het convenant wenst te beëindigen geldt een opzegtermijn van één volle kalendermaand gerekend vanaf het moment van ontvangst van de schriftelijke opzegging.

Voor **Gedekte Funderingsleningen Maatwerk** die tijdens de periode dat dit convenant van kracht is, zijn gesloten, geldt dat de verdeling van het verlies, zoals beschreven in onderdeel 5 "Verdeling van het verlies" bij een eventueel toekomstig verkoopverlies van het **Fonds** van kracht blijft gedurende een periode van tien jaar (120 kalendermaanden) na beëindiging van het convenant.

12 Het oude convenant vervalt

Door ondertekening van dit convenant, komt het voorgaande convenant Duurzaam Funderingsherstel uit 2017 per direct te vervallen.

13 Ondertekening

Namens de Nederlandse Vereniging van Banken gevestigd te Amsterdam:
Mr. M.C. van der Laan, voorzitter

Namens het Verbond van Verzekeraars gevestigd te 's-Gravenhage:
Mr. J.P.M. Baeten, voorzitter

Mr. R. Weurding, algemeen directeur

Namens het Fonds Duurzaam Funderingsherstel gevestigd te 's-Gravenhage:
R. Kok, voorzitter bestuur

J.B.J.M. Molenaar, treasurer

J.P. Stiekel, bestuurslid

Namens MUNT Hypotheken B.V. gevestigd te 's-Gravenhage:
M. Luiten MFP, directeur

Namens Dutch Mortgage Portfolio Management B.V. gevestigd te Capelle aan den IJssel:
R. Santokhi, CEO

R. de Groot, COO