Bijlage 1
Toelichting op het Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Dit fonds is sinds oktober 2017 van kracht en is een initiatief van KCAF (Kenniscentrum Aanpak Funderingen), Ministerie van BZK/Wonen, NVB (Nederlandse vereniging van banken), NVV (Nederlandse vereniging van verzekeringsmaatschappijen), NHG/Waarborgfonds EW en enkele grote gemeenten.
Het fonds speelt een rol bij het financieren van benodigd herstel voor eigenaren waarvan de woning urgent herstel nodig heeft, maar die niet via de normale weg (bank/hypotheek verstrekker) hun financiering kunnen regelen. Dit kan komen doordat de waarde van het onderpand te laag is ten opzichte van de hypotheeklast of dat het inkomen onvoldoende is om extra financiering aan te gaan. Het fonds kan deze eigenaren helpen om toch financiering te krijgen zodat het funderingsherstel niet stagneert. Met name in een bouwblok kan het niet verkrijgen van financiering van één eigenaar voor totale stagnatie zorgen in het hele blok.
Het FDF kent twee producten: een gewone lening en een zogenaamde maatwerk lening. In het laatste geval worden aan eigenaren die geen normale lening kunnen verkrijgen toch leningen verstrekt. De risico's van die leningen worden dan niet meer, zoals in het verleden, alleen door de gemeente afgekocht maar deels ook door de bankenwereld.
De problemen die kunnen ontstaan doordat de omvang van de lening te hoog wordt in verhouding met de waarde van het onderpand zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende 1e hypotheekbank van de eigenaar. Dit noemt men een 'Loan to value' probleem.
De gemeente koopt alleen het risico af van problemen die kunnen ontstaan wanneer de omvang van de lening te hoog is in verhouding met het inkomen. (Loan to Income (hierna LTi) problemen.
Dit gaat overigens alleen op voor de verstrekte 'maatwerk leningen', niet voor de gewone leningen die verstrekt worden. Voor het Lti-risico dat de gemeente moet afdekken wordt gerekend met 25% van de totale lening. Er wordt gerekend met een gemiddelde bijdrage van ca €15.000,- per woning.