

Lening voor (achterstallig) onderhoud en verduurzaming voor een VvE vanaf acht appartementen met woonbestemming

Verstrekking	SVn beoordeelt en verstrekt de lening voor onderhoud en verduurzaming conform het investeringsreglement van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.
Voorwaarden fonds	<p>Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's financiert onderhoud en verduurzamingsmaatregelen, waarbij minimaal 20% van de financiering aan verduurzaming, klimaatadaptatie of aan energietransitie worden besteed. De te financieren maatregelen zijn vastgelegd in de maatregelenlijst van het fonds.</p> <p>Een VvE die voor financiering in aanmerking wil komen, voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Minimaal acht appartementsrechten uitsluitend bestemd en gebruikt als woonruimten;• Voldoet aan de wettelijke verplichtingen;• Is in Nederland gevestigd.• Is actief. Dit houdt in dat:<ul style="list-style-type: none">- Er een bestuurder of administrateur is aangesteld;- Er minimaal één keer per jaar een algemene leden vergadering plaats vindt;- Van de vergadering notulen/verslag wordt gemaakt;- Er een inschrijving is bij de KvK;- De VvE een eigen bankrekening heeft waarop leden maandelijks geld storten;- Er een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is opgesteld.
Doelgroep	Het fonds is bedoeld voor VvE's zowel in gemengd bezit als VvE's waarbij woningen gecombineerd zijn met commerciële ruimten waarbij acht of meer appartementsrechten een woonbestemming heeft.
Bedrag (hoofdsom) van de lening	Minimaal € 50.000 per VvE en maximaal € 65.000 per appartementsrecht met woonbestemming.
Looptijd	De VvE kiest de looptijd. Dit kan zijn: 10, 15 of 20 jaar.
Rente	De rente wordt vastgesteld op het moment dat de offerte wordt ondertekend door de VvE. De actuele rentestanden kunt u hier vinden: svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves
Rentevaste periode	De rentevaste periode is altijd gelijk aan de periode van de looptijd van de lening.
Geldigheidsduur offerte	De VvE heeft drie weken de tijd om de offerte te ondertekenen.
Betaling van rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none">• De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost 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.
Uitbetaling van de lening	De uitbetaling van de lening vindt plaats via een bouwdepot op basis van declaraties.
Bouwdepot	<ul style="list-style-type: none">• Het bouwdepot loopt standaard 24 maanden;

	<ul style="list-style-type: none"> Over het tegoed in het bouwdepot ontvangt de VvE geen rentevergoeding.
Akte	Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
Zekerheden	Geen
NHG garantie	Nee
In en uit optie	<p>Door middel van de in en uit optie is het voor (professionele) verhuurders mogelijk om deel te nemen aan de lening én deze direct vergoedingsvrij af te lossen na ingaan van de lening. De voorwaarden hiervoor zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alleen verhuurders mogen gebruik maken van de in en uit optie. Particuliere eigenaar-bewoners niet. Alleen bij aanvang van de lening is in en uit optie toegestaan. Tijdens de looptijd van de lening is dit niet mogelijk. Indien één of meer verhuurder(s)/corporatie(s) meer dan 50% van de stemrechten in het bezit heeft, dient 2/3 van de overige stemmen (aanwezig op de Algemene ledenvergadering of via volmacht vertegenwoordigd) akkoord te gaan met de financiering. Tijdens de Algemene ledenvergadering dient het VvE bestuur kenbaar te maken dat de partij(en) die niet meedoe(t)(n) na volledig voldoen van het verschuldigde bedrag en daarmee juridisch zijn gevrijwaard richting de andere eigenaren voor wat betreft alle aansprakelijkheid voor de geldlening met betrekking tot aflossing, rente en andere kosten. Verhuurders die gebruik maken van de in en uit optie lossen hun breukdeel direct na ingaan van de lening af aan het fonds. Het fonds houdt de afgeloste bedragen beschikbaar in een bouwdepot waaruit aannemers en installateurs betaald kunnen worden.
Vervroegd aflossen	Vervroegd aflossen is mogelijk. Voor een extra- of algehele aflossing op de lening wordt een vergoeding voor vervroegde aflossing in rekening gebracht. Voor een extra aflossing geldt een minimaal bedrag van € 25.000,-. De vergoeding wordt berekend door de gemiste contractuele rentebetalingen door middel van de NCW-methode te verdisconteren naar het moment van vervroegde terugbetaling. De disconteringsvoet voor de berekening is gelijk aan de op dat moment geldende rentevoet over de liquide middelen van het fonds minus 0,25% afslag.
Kosten	Afsluitvergoeding van 0,5% over de hoofdsom (incl. in en uit optie), met een minimum van € 1.500,- en een maximum van € 7.500,-. Deze kosten worden ingehouden op de lening (prijsspeil 2024). De afsluitkosten worden in mindering gebracht op het bouwdepot.
Maatregelen	Maatregelen die kunnen worden gefinancierd zijn vastgelegd in 'Maatregelen Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's'.
Overige voorwaarden	De leden van de VvE kunnen hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor de schuld/restschuld, gemaximeerd tot hun breukdeel. Een individueel lid is nooit aansprakelijk voor de gehele schuld/restschuld van de lening.
Krediettoets	<p>Om in aanmerking te komen voor een lening dient de VvE kredietwaardig te zijn. De vereniging heeft een onderhoudsplanning, jaarstukken en een concreet geformuleerde financieringsbehoefte. Bij de beoordeling wordt gekeken naar het MJOP; wat is de impact van het plan op de financiële huishouding van de VvE?</p> <p>Er dient een sluitende exploitatiebegroting opgesteld te worden waarin de lasten van de nieuwe lening en de eventuele verhoging van de servicekosten zijn opgenomen. De maandelijkse VvE bijdragen moeten dekkend zijn voor de uitvoering van het MJOP en voor de maandlasten die horen bij de aangevraagde lening.</p>