



Voorwaarden & Normen 2010



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Voorwaarden & Normen 2010



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 2010

Deel 1 Definities

Deel 2 Algemeen

Artikel A1

Reikwijdte borgtocht

Artikel A2

Voorwaarden borgtocht

Artikel A3

Borgtochtbepaling

Artikel A4

Meldingsplicht geldgever

Artikel A5

Betaling borgtochtprovisie

Artikel A6

Dossievorming

Deel 3 Beheersaspecten

Artikel B1

Ontslag uit aansprakelijkheid

Artikel B2

Wijziging of vervanging lening

Artikel B3

Oversluiting lening

Artikel B4

Depotverplichting

Artikel B5

Aflossingsvrij maken tijdens looptijd

Artikel B6

Tijdelijke verhuur

Artikel B7

Geen vrijgeven zekerheid

Artikel B8

Niet-nakoming verplichtingen door geldnemer

Artikel B9

Melding achterstand

Artikel B9A

Woonlastenfaciliteit; aanvullende borgtocht

Artikel B10

Gedwongen onderhandse verkoop

Artikel B11

Executoriale verkoop

Artikel B12

Indiening verzoek tot betaling verlies

Artikel B13

Bepaling verlies

Artikel B14

Melding algehele aflossing

Artikel B15

Termijnoverschrijdingen

Artikel B16

Verkoop binnen zes maanden na aankoop

Deel 4 Slotbepalingen

Artikel C1

Mededeling Normen, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en deelnemende gemeenten

Artikel C2

Ingangsdatum

NORMEN 2010

1 Algemeen

1.1 Normen

1.2 Hardheidsclausule

1.3 Gemeenten

1.4 Schuldenaarschap

1.5 Identiteitsbewijs

1.6 Koopsom

1.7 Erfpachtovereenkomst

1.8 Borgtochtprovisie

1.9 Kostengrenzen

2 Opschortende voorwaarden

3 Kredietwaardigheid

3.1 BKR

3.2 SFH

4	Taxatierapport en bouwkundig rapport	18	12	Toetsing	29
4.1	Taxatierapport	18	12.1	Financieringslast	29
4.2	Bouwkundig rapport bij aankoop	18	12.2	Toetsinkomen(s)	29
5	Lening	19	12.3	Toetsrente	30
5.1	Leningsvormen	19	12.4	Looptijd	30
5.2	Personeelsfinanciering	19	12.5	Aftrek overige financiële verplichtingen	30
5.3	Betalingstermijnen	19	12.6	Periodieke bijdragen	30
5.4	Extra aflossing/eenmalige (premie)storting	19	12.7	Eenmalige bijdrage	30
5.5	Overlijdensrisicoverzekering	20	12.8	Extra (premie)storting	30
6	Aankoop bestaande woning	20	12.9	Energiebesparende voorzieningen	31
7	Aankoop nieuwbouwwoning of bouw in eigen beheer	21	13	Woonlastenfaciliteit; aanvullende borgtocht	31
7.1	Aankoop nieuwbouwwoning	21	13.1	Definities	31
7.2	Bouw in eigen beheer	21	13.2	Doel van de WLF	31
8	Aankoop woonwagen en/of woonwagenstandplaats	22	13.3	WLF	31
8.1	Aankoop woonwagen	22	13.4	Voorwaarden voor toepassing van de WLF	31
8.2	Aankoop woonwagenstandplaats	22	13.5	Voorwaarden voor de aanvullende borgtocht	31
8.3	Toetsing	23	13.6	Hardheidsclausule	32
9	Vergroten eigendom	23	13.7	Melding van de WLF	32
9.1	Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening in verband met scheiding of verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	23	BIJLAGEN		33
9.2	Aanvullende lening in verband met scheiding of verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	24	Financieringslasttabellen		34
9.3	Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening in verband met afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond	24	Checklist dossier		36
9.4	Aanvullende lening in verband met afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond	25	Model-bouwkundig rapport		38
10	Kwaliteitsverbetering	26	Model-werkgeversverklaring		43
10.1	Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening	26	Model-meldingsformulier		44
10.2	Aanvullende lening	26	Model-afwijzingsbrief		45
11	Bron van inkomen	27	Model-declaratieformulier		46
11.1	Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd	27	TREFWOORDENREGISTER		48
11.2	Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	27			
11.3	Flexibele en overige arbeidsrelaties	27			
11.4	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	28			
11.5	Sociale uitkering (niet blijvend)	28			
11.6	Sociale uitkering (blijvend)	28			
11.7	Alimentatie	28			
11.8	Naderend pensioen	28			
11.9	Afname inkomen	28			

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:
 Daar waar in de Voorwaarden en Normen het versienummer '2009-IV' wordt genoemd, is dit vervangen door versienummer '2010'.

Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010

DEEL1: DEFINITIES

- a. Stichting:**
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage.
- b. Nationale Hypotheek Garantie:**
publicitaire naam van de door de stichting verstrekte borgtocht.
- c. Woning:**
1. een in Nederland gelegen voor permanente bewoning bestemd en geschikt of geschikt te maken en als hoofdverblijf dienend gebouw of een gedeelte daarvan, vrij van huur(koop) en/of (vrucht)gebruik van de woning;
 2. de bij dat gebouw behorende grond;
 3. een woonwagen – niet zijnde een woonwagen met een eigen aandrijving of een woonwagen die ingevolge de Wegenverkeerswet zonder ontheffing over een weg mag worden voortbewogen – of woonwagenstandplaats die is gelegen op een centrum dat niet is aangewezen om te worden opgeheven.
- d. Verkrijgen in eigendom:**
1. het verwerven van de eigendom;
 2. het vergroten van een aandeel in de eigendom;
 3. het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht of een appartementsrecht.
- e. Kwaliteitsverbetering:**
het treffen van voorzieningen in verband met herstel van achterstallig onderhoud, verbetering en/of uitbreiding van de woning, waarbij de voorzieningen volgens verkeersopvatting onderdeel gaan uitmaken van de woning of zodanig met de woning worden verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de woning of de voorzieningen.
- f. Waarde van de woning:**
1. *bestaande woning:*
de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik blijkens het taxatierapport voor uitvoering van de kwaliteitsverbetering, vermeerderd met het bedrag van de kwaliteitsverbetering;
 2. *nieuwbouwwoning of bouw in eigen beheer:*
de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:
 - de kosten van de grond;
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - omzetbelasting;
- de kosten van meerwerk;
 - de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen.
- g. Geldnemer:**
iedere natuurlijke persoon, ten behoeve van wie een borgtocht van de stichting tot stand is gekomen tot zekerheid voor de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit (een) lening(en).
- h. Geldgever:**
degene met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht ter zake van leningen aan geldnemers heeft gesloten.
- i. Lening:**
1. één (of meer) geldlening(en), waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, aangegaan door één (of meer) geldnemer(s) met een geldgever ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning; of
 2. één (of meer) geldlening(en), waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, aangegaan door één (of meer) geldnemer(s) met een geldgever in verband met kwaliteitsverbetering van een woning; of
 3. één (of meer) geldlening(en) aangegaan ter algehele aflossing van (een) onder 1, 2 of 3 bedoelde geldlening(en), mits de geldnemer(s) en de woning dezelfde zijn als die van de geldlening(en) bedoeld onder 1 of 2.
- j. Fiscale lening:**
één (of meer) lening(en) waarvan de rente op grond van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 volledig fiscaal aftrekbaar is.
- k. Scheiding:**
echtscheiding, beëindiging van een geregistreerd partnerschap of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband.
- l. Statuten:**
de statuten van de stichting.
- m. Normen:**
de uniforme en objectieve Normen als bedoeld in artikel 8, lid 1, onder a. van de statuten.
- n. Taxateur:**
een persoon die als taxateur is ingeschreven in een door de stichting erkend register.
- o. Levensverzekering:**
een overeenkomst van levensverzekering, waarvan de rechten door de verzekeringnemer aan de geldgever zijn verpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van een geldnemer uit een lening.
- p. Beleggingsovereenkomst:**
een overeenkomst op grond waarvan de geldnemer verplicht is beleggingen in aandelen, obligaties, beleggingsfondsen en/of andere effecten te doen en welke beleggingen zijn verpand aan de geldgever tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de geldnemer uit een lening.

DEEL 2: ALGEMEEN

- q. Deelnemende gemeente:
een gemeente die met de stichting een overeenkomst als bedoeld in artikel 5, lid 3, van de statuten heeft gesloten.
- r. Borgtochtprovisie:
de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding voor het verstrekken van een borgtocht.
- s. Gedwongen onderhandse verkoop:
onderhandse verkoop van een woning door de geldnemer tengevolge van betalingsproblemen bij de geldnemer of opeising van de lening door de geldgever, niet zijnde een executoriale verkoop.
- t. Executoriale verkoop:
een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 en/of in artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- u. Datum van verkoop:
 1. bij een executoriale verkoop: de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
 2. bij een gedwongen onderhandse verkoop: de datum waarop de notariële akte van levering wordt getekend.
- v. Financieringslast:
het berekende bedrag aan rente en aflossing gelijk aan het bedrag begrepen in de betaling van rente en aflossing op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf.
- w. Betalingstermijn:
het periodiek door de geldnemer aan rente en/of aflossing van een lening en/of aan premie voor een levensverzekering en/of aan bijdrage aan een beleggingsovereenkomst verschuldigd bedrag.
- x. Restantschuld:
de nog niet afgeloste hoofdsom van de lening vermindert met de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) of beleggingsovereenkomst(en).

ARTIKEL A1

Reikwijdte borgtocht

1. De borgtocht strekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldgever uit hoofde van (een) lening(en) op de geldnemer heeft op de datum van verkoop van de woning.
2. a. Het bedrag van de borgtocht ter zake van de hoofdsom van (een) lening(en) vermindert maandelijks. Deze vermindering is – ongeacht de leningsvorm – gelijk aan het bedrag aan aflossing, begrepen in de betaling van rente en aflossing van de lening(en) op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf, waarbij de lening(en) na dertig jaar geheel is (zijn) afgelost.
2. b. Als rente voor de berekening van de annuïteit wordt gehanteerd de nominale rente(s), die de geldgever en de geldnemer gedurende de looptijd daarvan voor de lening(en) zijn overeengekomen.
2. c. De vermindering van het bedrag vindt voor het eerst plaats met ingang van de dag die een jaar ligt na de datum van verstrekking van de lening(en). Ontvangen betalingen worden toegewezen aan de oudste openstaande termijn.
Geen vermindering vindt meer plaats vanaf het moment dat de eerste volledige maandtermijn niet meer is voldaan, rekening houdende met het vorengestelde in dit lid.
3. Indien een borgtocht strekt tot zekerheid voor (een) lening(en), verstrekt aan eenzelfde geldnemer en ten behoeve van dezelfde woning, bestemd ter algehele aflossing van (een) lening(en) waarvoor door de stichting reeds eerder een borgtocht was verleend, dan vermindert het bedrag waarvoor de stichting uit hoofde van deze nieuwe borgtocht borg is met dezelfde bedragen als waarmee de borgtocht voor de afgeloste lening(en) zou verminderen.
4. Indien een lening in verband met kwaliteitsverbetering van de woning is verstrekt, die mede was bestemd ter algehele aflossing van de bestaande hypothecaire lening(en), is het gestelde in lid 2 van toepassing.

ARTIKEL A2**Voorwaarden borgtocht**

De stichting is alleen borg indien:

1. een eerste hypotheek en/of eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning is gevestigd, onder de voorwaarde dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats wordt aangewend voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;
2. ingeval op grond van de Normen een aanvullende lening is verstrekt:
 - a. deze aanvullende lening is verstrekt door de geldgever die schuldeiser is ten aanzien van de vordering(en) uit hoofde van de bestaande lening(en) onder verband van eerste hypotheek en/of eerste pandrecht op de woning;
 - b. een eerste dan wel tweede hypotheek en/of een eerste dan wel tweede pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning is gevestigd, onder de voorwaarde dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats – behoudens hetgeen de geldgever te vorderen heeft uit hoofde van de (restantschuld van de) lening(en), onder verband van eerste hypotheek en/of eerste pandrecht, die bestaat (bestaan) op het moment van offren van de aanvullende lening – wordt aangewend voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de aanvullende lening van de geldnemer te vorderen heeft.
3. in de hypotheekakte respectievelijk pandakte bedongen is dat de woning niet mag worden verhuurd, niet in huurkoop mag worden verkocht of onder welke titel ook aan derden ter beschikking mag worden gesteld, tenzij met schriftelijke toestemming van de geldgever;
4. de geldgever de geldnemer er schriftelijk toe heeft verplicht dat de woning bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf in Nederland het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen, op basis van herbouwwaarde verzekerd wordt en blijft tegen brand- en stormschade en dat de premies van de verzekering stipt op tijd worden voldaan;
5. ingeval is overeengekomen dat (een) uitkering(en) uit hoofde van (een) levensverzekering(en) dan wel (een) beleggingsovereenkomst(en) strekt dan wel strekken ter gehele of gedeeltelijke aflossing: een eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever is gevestigd op de rechten uit die levensverzekering(en) dan wel beleggingsovereenkomst(en), waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;

6. voldaan is aan de Normen die gelden op het moment van het offren van de lening;
7. de lening en de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) of beleggingsovereenkomst(en) luiden in euro's;
8. de woning gelegen is in een deelnemende gemeente.

ARTIKEL A3**Borgtochtbepaling**

1. De geldgever dient in de overeenkomst waarin de lening is vastgelegd clausules van de volgende strekking op te nemen:
 - a. *“Voor de terugbetaling van de lening heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, zich borg gesteld. De geldnemer stemt er mee in dat de geldgever de op de lening en daarvoor gestelde zekerheden betrekking hebbende gegevens en bescheiden ter beschikking stelt van voormelde stichting.”;*
 - b. *“Indien tengevolge van verwijtbaar handelen of nalaten van de geldgever voormelde stichting niet (langer) borg is voor de lening, zal de geldgever tijdens de looptijd van de lening jegens de geldnemer blijven handelen als ware de stichting (nog) borg.”;*
 - c. *“Indien de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen als borg een betaling heeft gedaan aan de geldgever, is de stichting in beginsel bereid de vordering ter zake van deze betaling niet bij de geldnemer in te vorderen mits en voor zover naar het oordeel van de stichting is gebleken dat:*
 1. *de geldnemer ten aanzien van het niet kunnen betalen van de lening te goeder trouw is geweest, en;*
 2. *de geldnemer zijn volledige medewerking heeft verleend om tot een zo goed mogelijke terugbetaling van de lening en een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te geraken.**De stichting kan wel tot gehele of gedeeltelijke invordering overgaan als de geldnemer over zodanig inkomen en/of vermogen beschikte dat betaling door de stichting aan de geldgever voorkomen of beperkt had kunnen worden.”*
2. De stichting is bevoegd op verzoek van de geldnemer of uit eigen hoofde van de geldgever nakoming van het hiervoor onder 1.b vermelde te verlangen.

ARTIKEL A4**Meldingsplicht geldgever**

1. De geldgever dient binnen veertien dagen na het verstrekken van een lening daarvan mededeling te doen aan de stichting.
2. De mededeling dient te geschieden met gebruikmaking van een door de stichting vastgesteld formulier dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, tenzij tussen de geldgever en de stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.
3. Als de financiering van een nieuwbouwwoning aan de stichting is gemeld onder vermelding van bouwplan en nummer in plaats van straatnaam en huisnummer, dient de geldgever binnen 3 maanden na verhuizing van de aanvrager(s) naar de nieuwbouwwoning het definitieve adres door te geven aan de stichting.

ARTIKEL A5**Betaling borgtochtprovisie**

1. De geldgever draagt zorg voor de inning van de borgtochtprovisie uiterlijk op de dag van het verstrekken van de lening.
2. De geldgever verleent de stichting machtiging tot incasso ten laste van een rekening bij een kredietinstelling in Nederland van een bedrag gelijk aan de bedoelde borgtochtprovisie.
3. Incasso door de stichting van het onder lid 2 bedoelde bedrag geldt als bevestiging van registratie van de borgtocht door de stichting.

ARTIKEL A6**Dossiervorming**

1. De geldgever is verplicht ten behoeve van iedere lening een dossier aan te houden. In dat dossier dienen alle gegevens en bescheiden te worden opgenomen die van belang zijn voor de beoordeling door de stichting of de geldgever de op het moment van het offeren van de lening geldende Normen en Algemene Voorwaarden voor Borgtocht in acht heeft genomen.
2. In het dossier dient in ieder geval te worden opgenomen:
 - a. de documenten die het dossier volgens de van toepassing zijnde Normen dient te bevatten;
 - b. een stuk waaruit de uitkomst blijkt van het overleg bedoeld in artikel B8;
 - c. bij gedwongen onderhandse verkoop en onderhandse executie van de woning: een rapport van de woning opge maakt door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning en de executiewaarde vrij van huur en gebruik van de woning, opgemaakt ten vroegste zes maanden voor de datum van verkoop;
 - d. nota's van de kosten zoals bedoeld in artikel B13.

3. Indien de stichting zulks verzoekt, is de geldgever verplicht het volledige dossier aan de stichting:
 - a. ter controle ter beschikking te stellen;
 - b. over te dragen, indien de geldgever de stichting verzoekt haar verplichtingen uit de borgtocht na te komen, zulks mede in verband met het regresrecht van de stichting.

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Artikel A1: lid 2 is hernummerd, toegevoegd is

“Ontvangen betalingen worden toegewezen aan de oudste openstaande termijn.”, en de laatste zin is vervangen door “Geen vermindering vindt meer plaats vanaf het moment dat de eerste volledige maandtermijn niet meer is voldaan, rekening houdende met het vorengestelde in dit lid.”

Artikel A2: lid 3 is verplaatst naar Norm 7.1 en 7.2, lid 4 tot en met 9 is gewijzigd in lid 3 tot en met 8.

DEEL 3: BEHEERSASPECTEN

ARTIKEL B1

Ontslag uit aansprakelijkheid

1. Bij scheiding is de geldgever bevoegd, met behoud van de rechten uit de borgtocht, één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening te ontslaan onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde dat de ontslagen geldnemer geen (mede-)eigenaar (meer) is van de woning die als zekerheid verbonden is voor de lening waarop het ontslag betrekking heeft en dat de ontslagen geldnemer die woning duurzaam heeft verlaten.
2. Ontslag van één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening is uitsluitend toegestaan, indien het inkomen van de overblijvende geldnemer toereikend is om aan de op dat moment geldende Normen te voldoen.
3. Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

ARTIKEL B2

Wijziging of vervanging lening

1. De geldgever is bevoegd met de geldnemer een wijziging van de voorwaarden van de lening of een vervanging van de lening overeen te komen zonder dat dit leidt tot wijziging in de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht.
2. Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.
3. De geldgever is bevoegd aan de geldnemer aanvullende financieringen te verstrekken, mits hij daarbij rekening houdt met de belangen van de stichting. De geldgever dient dat bij een verzoek tot betaling van een verlies aannemelijk te maken. Indien de aanvullende financiering heeft plaatsgevonden conform de reguliere Normen ter zake van de desbetreffende geldgever, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

ARTIKEL B3

Oversluiting lening

1. Een geldgever kan van de stichting een borgtocht verkrijgen voor een lening die aangewend wordt voor aflossing van de (gezamenlijke) lening(en) verstrekt door een andere geldgever.
2. De borgtocht strekt niet verder dan de oorspronkelijke borgstelling. Deze wordt bepaald op basis van de hoofdsom van de oorspronkelijke lening, rekening houdende met de verplicht opgelegde extra aflossingen en de oorspronkelijke rente van de lening, met inachtneming van het ter zake bepaalde in de op de oorspronkelijke borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte extra aflossingen en rentewijzigingen tijdens de looptijd.
3. De geldgever is verplicht de nieuwe lening op de wijze en binnen de periode als vermeld in artikel A4 aan de stichting te melden. De over deze lening verschuldigde borgtochtprovisie bedraagt € 1,-.

4. De geldgever dient bij een verzoek tot betaling van een verlies aan de stichting – naast de in artikel A6 bedoelde bescheiden – ook de leningsovereenkomst van de afgeloste lening tussen de geldnemer en de geldgever en de bij het verstrekken van die lening opgemaakte taxatierapport of gesloten koop-/aannemingsovereenkomst te overleggen.

ARTIKEL B4

Depotverplichting

1. Indien sprake is van een depotverplichting in verband met nieuwbouw of kwaliteitsverbetering mag de geldgever niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan dat op basis van nota's aannemelijk is gemaakt dat de kosten zijn gemaakt.
2. Indien na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing. Deze aflossingsverplichting is niet van toepassing indien het saldo in depot niet hoger is dan € 2.500,-.

ARTIKEL B5

Aflossingsvrij maken tijdens looptijd

1. Het is toegestaan tijdens de looptijd de lening geheel dan wel gedeeltelijk aflossingsvrij te maken, onder de voorwaarde dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer bedraagt dan 50% van de oorspronkelijke waarde van de woning.
2. Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.

ARTIKEL B6

Tijdelijke verhuur

1. Het is de geldgever toegestaan tijdens de looptijd van de NHG-lening toestemming te verlenen de woning tijdelijk te verhuren indien sprake is van:
 - a. tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever en een geldnemer die dientengevolge niet in staat is de woning zelf te bewonen, of;
 - b. dubbele woonlasten voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning die nog niet is verkocht,
 onder de voorwaarden dat:
 1. de gemeente conform de Leegstandswet hiertoe een vergunning heeft verleend aan de geldnemer;
 2. in de huurovereenkomst is vastgelegd dat na afloop van de overeengekomen termijn de woning wordt ontruimd;
 3. de verschuldigde huurpenningen worden verpand aan de geldgever;
 4. de verschuldigde huurpenningen worden aangewend ter betaling van de betalingstermijnen die verschuldigd zijn uit hoofde van de NHG-lening.

2. Bij opvolgende verzoeken tot tijdelijke verhuur van de woning of bij een andere reden voor tijdelijke verhuur dan vermeld in lid 1, is de voorafgaande toestemming van de stichting benodigd. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
3. De geldgever dient de verhuur van de woning binnen 30 dagen na ingang van de huurovereenkomst aan de stichting te melden.

ARTIKEL B7**Geen vrijgeven zekerheid**

1. De geldgever zal geen voor de lening bedongen zekerheid als bedoeld in artikel A2, vrijwillig prijsgeven, met uitzondering van het gestelde in lid 2, indien de vorderingen uit de lening niet volledig zijn voldaan, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
2. Het is de geldgever toegestaan gedeeltelijk roeyement te verlenen onder de voorwaarde dat de hoogte van de borgtocht afneemt met de door een taxateur vastgestelde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het te royeren gedeelte. Hierbij is het aan de geldgever om te bepalen of en in hoeverre sprake dient te zijn van een extra aflossing op de hoofdsom.

ARTIKEL B8**Niet-nakoming verplichtingen door geldnemer**

1. Indien de geldnemer zijn verplichtingen uit de lening niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, zal de geldgever in overleg treden met de geldnemer ter bevordering van een oplossing van de betalingsproblemen.
2. De geldgever zal de uitkomst van het overleg schriftelijk vastleggen.

ARTIKEL B9**Melding achterstand**

1. Wanneer de geldnemer vier volledige maandelijkse betalingstermijnen verschuldigd is gebleven, zal de geldgever daarvan binnen dertig dagen schriftelijk mededeling doen aan de stichting.
2. De stichting kan in overleg treden met de geldgever en desgewenst met de geldnemer teneinde mede te bevorderen de betalingsproblemen op te lossen dan wel een zo hoog mogelijke opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden te verkrijgen.
3. De mededeling dient te geschieden onder vermelding van het door de stichting bij de automatische incasso van de borgtochtprovisie toegekende garantienummer, de NAW-gegevens, de onderpandgegevens, de ingangsdatum van de betalingsachterstand en het bedrag van de betalingsachterstand.

ARTIKEL B9A**Woonlastenfaciliteit; aanvullende borgtocht**

1. Indien sprake is van een betalingsachterstand op een NHG-lening kan de geldgever van de stichting eenmalig een aanvullende borgtocht verkrijgen voor een betalingsachterstand op de NHG-lening, onder de voorwaarden zoals genoemd in Norm 13 van de Normen 2010.
2. Het bedrag van de aanvullende borgtocht ter zake vermindert niet. Artikel A1 lid 2.a tot en met 2.c is in dit verband niet van toepassing.
3. De looptijd van de borgtocht is gelijk aan de restantlooptijd van de borgtocht voor de bestaande NHG-lening. Indien sprake is van meerdere leningen waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, geldt de langste restantlooptijd.

ARTIKEL B10**Gedwongen onderhandse verkoop**

1. Indien sprake is van (dreigende) betalingsachterstanden of een oplossing van betalingsproblemen bij de geldnemer(s) redelijkerwijs niet mogelijk is en verkoop van de woning onvermijdelijk lijkt, dient de geldgever te bezien of onderhandse verkoop van de woning door de geldnemer voor een zo hoog mogelijke prijs mogelijk is.
2. Indien de geldgever verwacht dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde vrij van huur en gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden.
3. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van een voorgenomen verkoop als hiervoor bedoeld.
4. De geldgever kan toestemming verlenen voor een onderhandse verkoop voor een bedrag gelijk aan of hoger dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik.
5. Indien geen onderhandse verkoop voor een bedrag gelijk aan of hoger dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik tot stand komt, dient met inachtneming van artikel B11 te worden overgegaan tot executoriale verkoop.

ARTIKEL B11**Executoriale verkoop**

1. Indien de geldnemer in verzuim is met de tijdige betaling van de betalingstermijnen, mag de geldgever pas tot executoriale verkoop van de woning overgaan en, indien de rechten uit een levensverzekering aan de geldgever zijn verpand, tot afkoop van de levensverzekering overgaan, indien de geldnemer gedurende een periode van ten minste zeven maanden in gebreke is gebleven. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van haar voornemen tot verkoop respectievelijk afkoop als hiervoor bedoeld onder vermelding van de datum en plaats van executoriale verkoop en de naam van de notaris die belast is met de uitvoering van de executoriale verkoop.

2. Mocht een verkoop respectievelijk afkoop als hiervoor bedoeld geboden zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van de betalingstermijnen, of eerder dan na het verstrijken van de hiervoor vermelde periode van zeven maanden, dan behoeft de geldgever de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
3. Nadat de procedure van executoriale verkoop is aangevangen bestaat de mogelijkheid de president van de rechtbank te verzoeken toe te staan dat de executie niet door openbare verkoop maar bij een bepaalde, aan de president ter goedkeuring voorgelegde, onderhandse verkoop zal geschieden (onderhandse executie).
4. Indien de geldgever verwacht dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde vrij van huur en gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden.
5. De geldgever kan een verzoek tot onderhandse verkoop, voor een bedrag gelijk aan of hoger dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik, voorleggen aan de president van de rechtbank.
6. Het is de geldgever niet toegestaan een verzoek tot onderhandse verkoop, voor een bedrag lager dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik, voor te leggen aan de president van de rechtbank.

ARTIKEL B12

Indiening verzoek tot betaling verlies

1. De geldgever zal binnen drie maanden na ontvangst van de opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden of van de gedwongen onderhandse verkoop van de woning schriftelijk een verzoek tot betaling van het verlies indienen bij de stichting.
Het verzoek tot betaling dient te geschieden door toezending aan de stichting van:
 - a. een door de stichting vastgesteld formulier, dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend; en
 - b. het op de lening betrekking hebbende dossier, bedoeld in artikel A6, lid 1.
2. Mits de geldgever aan de stichting tijdig alle voor de beoordeling van het verlies relevante informatie heeft verstrekt, zal de stichting binnen twee maanden na ontvangst van een verzoek tot betaling van het bedrag van het verlies overgaan. Bij betaling na twee maanden is de stichting over de periode vanaf het tijdstip liggende twee maanden na de datum van ontvangst van het verzoek tot betaling tot op de dag van betaling de wettelijke rente over het bedrag van het verlies verschuldigd, tenzij de oorzaak van de niet tijdige betaling aan de geldgever is toe te rekenen.
3. De stichting is niet gehouden tot betaling van het (gehele) verlies indien de geldgever de door de stichting vastgestelde Normen, die gelden op het moment van offereen van de lening(en) of de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht, niet in acht heeft genomen tenzij niet-betaling onredelijk of onbillijk zou zijn jegens de geldgever.
4. Indien de stichting ten gevolge van een verwijtbaar handelen of nalaten van de geldgever het verlies niet of niet geheel betaalt, is de geldgever verplicht ten aanzien van de inning van de restantvordering uit hoofde van de lening te handelen overeenkomstig de dan geldende gedragslijn van de stichting.

ARTIKEL B13

Bepaling verlies

Tot het verlies worden gerekend:

- a. de restanthoofdsom van de lening, te bepalen met inachtneming van het gestelde in artikel A1, lid 2.a tot en met 2.c;
- b. de achterstallige rente;
- c. de rente wegens te late betaling van rente en aflossing, over ten hoogste de eerste 365 dagen na het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand;
- d. door de geldgever betaalde premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade aan de woning indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van dergelijke premies;
- e. door de geldgever bij dreigende gedwongen onderhandse of executoriale verkoop van de woning betaalde premies van een door de geldnemer gesloten levensverzekering indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van deze premies en voor zover betaling daarvan van belang is ter beperking van verhaalmogelijkheden en/of het verlies;
- f. kosten van schoonmaak, dringend onderhoud en herstel;
- g. bij executoriale verkoop: de kosten, die zijn gemaakt voor het deurwaardersexploot, de veilingbiljetten, de verkoop- en/of veilingadvertenties, het kadastraal onderzoek, de oproeper, de zaalhuur, de inzetpremie (onder welke benaming dan ook), griffierechten, procureurskosten en de makelaarscourtage;
- h. bij gedwongen onderhandse verkoop: de makelaarscourtage, de advertentiekosten en eventuele andere kosten, die ertoe strekken een gedwongen onderhandse verkoop van de woning mogelijk te maken in geval van beslaglegging, faillissement, surséance van betaling en bij een wettelijke schuldsaneringsregeling, indien daardoor een per saldo lager verlies is te verwachten dan bij executoriale verkoop en welke kosten niet de afkoop van vorderingen van derden betreffen;
- i. de kosten van één taxatie, of, indien de president van de rechtbank tot een recenter opgemaakt taxatierapport heeft verplicht: de kosten van twee taxaties;
- j. de kosten van het in de openbare registers doorhalen van de inschrijving van de hypotheek;
- k. de gerechtskosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;

- l. de buitengerechtelijke kosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
- m. de achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren;
- n. de achterstallige canonverplichtingen;
- o. de verschuldigde Onroerende Zaak Belasting en Rioolrecht;
- p. overige kosten die worden gemaakt ter beperking van het verlies, voor zover deze vooraf zijn goedgekeurd door de stichting.

Onder verlies wordt niet verstaan de boete die eventueel is verschuldigd bij vervroegde algehele aflossing van de lening.

ARTIKEL B14

Melding algehele aflossing

1. De geldgever is verplicht aan de stichting melding te maken van (een) gewaarborgde lening(en) die is (zijn) afgelost, binnen 3 maanden na aflossing van de lening(en).
2. De melding dient het bij de automatische incasso van de borgtochtprovisie toegekende garantienummer en de NAW-gegevens te bevatten.

ARTIKEL B15

Termijoverschrijdingen

1. Indien bij het verzoek tot betaling van het verlies blijkt dat de geldgever de in de artikelen B6 lid 3 en / of B9 lid 1 en / of B10 lid 3 en / of B11 lid 1 vastgelegde meldingverplichtingen niet is nagekomen, kan de stichting het op basis van artikel B13 vastgestelde verlies per niet nagekomen verplichting verminderen met een bedrag ter grootte van maximaal 10% van het door de stichting vastgestelde verlies.
2. Indien bij het verzoek tot betaling van het verlies blijkt dat de geldgever de in artikel B12 lid 1 vastgelegde indieningstermijn heeft overschreden, kan de stichting het op basis van artikel B13 vastgestelde verlies, voor elke maand dat deze termijn wordt overschreden, verminderen met een bedrag ter grootte van maximaal 10% van het door de stichting vastgestelde verlies.

ARTIKEL B16

Verkoop binnen zes maanden na aankoop

De geldgever is, in geval van verkoop van de woning binnen zes maanden na aankoop, verplicht bij een door hem geëntameerde onderhandse executoriale verkoop dan wel gedwongen onderhandse verkoop of openbare executoriale verkoop in de koopovereenkomst respectievelijk in de veilingvoorwaarden clausules van de volgende strekking op te (doen) nemen:

“Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat de verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft verkregen binnen zes maanden voor de levering aan koper. Koper keert aan verkoper het verschil uit tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vorenbedoelde vermindering en het werkelijke aan overdrachtsbelasting verschuldigd bedrag.”

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Artikel B9A en B13: artikel A1, lid 2 is gewijzigd in artikel A1, lid 2.a tot en met 2.c.

DEEL 4: SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL C1

Mededeling Normen, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en deelnemende gemeenten

1. De stichting zal de geldgevers met wie zij een standaard-overeenkomst van borgtocht heeft gesloten, schriftelijk in kennis stellen van:
 - a. de Normen en wijzigingen daarvan;
 - b. de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en wijzigingen daarvan;
 - c. de deelnemende gemeenten en wijzigingen daarin;
 - d. de door de geldgever te gebruiken formulieren.
2. Wijzigingen van de Normen, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en van de formulieren treden niet eerder in werking dan op een datum die ten minste twee maanden later zal liggen dan de datum van toezending daarvan aan de geldgevers.

ARTIKEL C2

Ingangsdatum

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010 treden in werking op 1 januari 2010 en treden per genoemde datum in de plaats van de per 17 september 2009 in werking getreden Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2009-IV. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010 zijn van toepassing op borgtochten voor geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 2010 de offerte wordt uitgebracht.

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Artikel C2: gewijzigd zijn de jaartallen. Dit is van toepassing op alle Voorwaarden en Normen.

Normen 2010

1 ALGEMEEN

1.1 Normen

Nationale Hypotheek Garantie is mogelijk voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in of het vergroten van de eigendom van een woning en voor een lening in verband met kwaliteitsverbetering van een woning die de geldnemer(s) in eigendom toebehoort en voor een aanvullende borgtocht in het kader van de Woonlastenfaciliteit (WLF).

De Normen 2010 betreffen de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie en zijn van toepassing op borgtochten voor geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 2010 de offerte wordt uitgebracht.

In de Normen 2010 worden dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010, tenzij anders is aangegeven.

Aan de geldgevers met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht heeft afgesloten, verleent de stichting:

1. mandaat om op grond van de Normen 2010 namens de stichting beslissingen te nemen op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie;
 2. machtiging om namens de stichting de door geldnemers aan de stichting verschuldigde vergoedingen voor borgtochten (borgtochtprovisie) te innen.
- De beslissingsbevoegde organen van genoemde geldgevers zijn bevoegd van de onder 1. respectievelijk 2. verleende bevoegdheden, ondermandaat respectievelijk machtiging te verlenen.

De geldgever is verantwoordelijk voor de toetsing. Indien een toetsuitslag negatief is, dient de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte te worden gebracht conform de model-afwijzingsbrief (zie Bijlagen).

1.2 Hardheidsclausule

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen kan in bijzondere gevallen afwijking toestaan van de Normen 2010 indien de gevolgen van handhaving ervan jegens een aanvrager onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot het met de bepaling te dienen doel. Een gemotiveerd schriftelijk verzoek hiertoe dient door of namens de aanvrager(s) te worden gericht aan de stichting.

1.3 Gemeenten

Nationale Hypotheek Garantie is mogelijk in alle gemeenten in Nederland.

1.4 Schuldenaarschap

Degene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, moet naast bewoner ook eigenaar en hoofdelijk (mede)schuldenaar voor de lening zijn. Indien iemand (mede-)eigenaar van de woning is, moet deze ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner zijn.

Indien iemand die geen eigenaar van de woning is, wel geheel of gedeeltelijk aansprakelijk wordt voor de lening, wordt hiermee voor de beoordeling van de Nationale Hypotheek Garantie geen rekening gehouden.

Een constructie waarbij een derde (geen eigenaar-bewoner) borg wil staan voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan.

1.5 Identiteitsbewijs

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Een aanvrager die niet de Nederlandse of Zwitserse nationaliteit of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte bezit, dient blijkens een vreemdelingendocument te beschikken over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland. Indien sprake is van meerdere aanvragers en één aanvrager voldoet volledig aan de Normen van de Nationale Hypotheek Garantie en het inkomen van de mede-aanvrager is niet benodigd voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie, kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd in Nederland.

1.6 Koopsom

De koopsom van de woning dient te blijken uit een schriftelijke koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst, die is ondertekend door de geldnemer(s)/koper(s) en de verkoper(s). Indien de woning wordt gekocht op de veiling, dient de koopsom te blijken uit de veilingakte (akte van gunning).

1.7 Erfpachtovereenkomst

Bij woningen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven en die erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

2 OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1.8 Borgtochtprovisie

De door de geldnemer te betalen borgtochtprovisie bedraagt 0,55% van de lening. Bij het (gedeeltelijk) vervallen van de borgtocht vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de betaalde borgtochtprovisie plaats. Indien sprake is van een eenmalige (premie)storting (zie Norm 12.8) ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering of beleggingsovereenkomst die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, wordt de borgtochtprovisie berekend over de lening, verminderd met het bedrag van de eenmalige (premie)storting.

1.9 Kostengrenzen

- a. De kostengrens voor woningen bedraagt € 350.000,-.
- b. De kostengrens voor kwaliteitsverbetering woningen (Norm 10) bedraagt € 265.000,-.
- c. De kostengrens voor woonwagens bedraagt € 130.684,-.
- d. De kostengrens voor woonwagenstandplaatsen bedraagt € 50.000,-.

Voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie dient de aanvrager op het moment van offereën te voldoen aan de Normen. Het is toegestaan Nationale Hypotheek Garantie te verstrekken met een opschortende voorwaarde, indien:

- a. feitelijke bewoning nog niet mogelijk is vanwege een overgangssituatie, bijvoorbeeld wanneer de door de verkoper aangekochte nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd;
- b. ten behoeve van de financiering van de huidige woning garantie (gemeentegarantie dan wel Nationale Hypotheek Garantie) is verstrekt, of de financieringslasten van beide woningen samen niet vallen binnen de Normen;
- c. een polis van levensverzekering ter aflossing van de lening met Nationale Hypotheek Garantie ten tijde van het passeren nog niet kan worden verpand omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond;
- d. een bestaande polis van levensverzekering of beleggingsovereenkomst ter aflossing van de lening met Nationale Hypotheek Garantie ten tijde van het passeren nog niet kan worden verpand aan de lening omdat deze nog is verpand aan een andere lening;
- e. sprake is van aanvrager(s) die in een echtscheidingsprocedure is (zijn) verwickeld en de echtscheiding wel is uitgesproken, maar nog niet is ingeschreven in de openbare registers;
- f. sprake is van de aankoop van een woning ten behoeve van een voorgenomen samenvoeging met een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning en de samenvoeging nog niet is gerealiseerd.

De opschortende voorwaarde vervalt op het tijdstip dat aan de desbetreffende Norm is voldaan.

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Norm 1.8: 0,45% is gewijzigd in 0,55%.

Norm 1.9: lid c '€ 62.000,-' is gewijzigd in '€ 130.684,-',

lid d '€ 45.000,-' is gewijzigd in '€ 50.000,-'

3 KREDIETWAARDIGHEID

3.1 BKR

De geldgever dient van elke aanvrager die aansprakelijk is voor de lening een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel.

Indien een aanvrager thans woonachtig is in dan wel de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië dient de geldgever tevens door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Een Nationale Hypotheek Garantie wordt (met uitzondering van het gestelde in de volgende alinea) niet verleend indien:

1. uit de werkgeversverklaring blijkt dat sprake is van loonbeslag; en/of
2. uit de opgave van het BKR blijkt dat sprake is van:
 - een code 1 tot en met 5; of
 - een nog lopende schuldregeling (SR); of
 - een A-registratie.

Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen A- of A1-registraties waarbij:

- blijkens de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld; of
- blijkens de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost; of
- blijkens een verklaring van de desbetreffende geldgever de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost.

Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen 2-, 3-, A2- of A3-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, indien de aanvrager schriftelijk kan aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door de stichting (zie deel 1: definitie a.), zonder afkoop- of betalingsregeling.

3.2 SFH

De geldgever dient van elke aanvrager die aansprakelijk is voor de lening een opgave op te vragen bij de Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH).

Een Nationale Hypotheek Garantie wordt niet verleend indien een aanvrager is opgenomen in het SFH-systeem.

Vanaf 1 april 2010 gewijzigd:

Norm 3.1: lid 2 'een code 1 tot en met 4' is gewijzigd in 'een code 1 tot en met 5'.

4 TAXATIERAPPORT EN BOUWKUNDIG RAPPORT

4.1 Taxatierapport

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient te blijken uit een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting erkend instituut. De criteria op basis waarvan een instituut door de stichting wordt erkend, alsmede de erkende instituten, worden gepubliceerd op haar website: www.nhg.nl.

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Bij verkoop van een complex bestaande woningen (verkoop huurwoningen) kan worden volstaan met een taxatierapport voor het gehele complex, onder de voorwaarde dat in het taxatierapport expliciet is aangegeven voor welke woningen het rapport geldt. Indien sprake is van verschillen in waarde dan wel verschillen in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering, dienen in het taxatierapport de relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.

Het taxatierapport mag op het moment van offereën van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

Indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een sloop-/handhavenafweging, is Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk.

De geldgever dient zich op basis van de inhoud van het taxatierapport en de daarbij behorende bijlagen, te vergewissen van de juistheid van de voor de lening relevante gegevens.

Indien het taxatierapport digitaal wordt aangeleverd aan de geldgever en de geldgever hiervan geen afschrift kan maken, dient de geldgever het document waaruit de van toepassing zijnde unieke code blijkt, toe te voegen aan het hypotheekdossier.

4.2 Bouwkundig rapport bij aankoop

Bij aankoop van een woning dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt indien uit het taxatierapport blijkt dat:

- de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik; of
- nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient; of
- sprake is van een appartement met een bouwjaar van 1940 of eerder, tenzij uit het taxatierapport blijkt dat na 1940 een totale renovatie heeft plaatsgevonden.

5 LENING

Het bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:

- de gemeente; of
- de Vereniging Eigen Huis; of
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het bouwkundig rapport te worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport voor de Nationale Hypotheek Garantie (zie Bijlagen).

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Het bouwkundig rapport mag op het moment van offereën van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.

De kosten van het direct noodzakelijk herstel dienen – ook indien de werkzaamheden in eigen beheer plaats zullen vinden – te worden bepaald op basis van uitvoering door derden.

5.1 Leningsvormen

Het is toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat dit deel niet meer mag bedragen dan 50% van de waarde van de woning (zie deel 1: definitie f.).

Bij aflossingsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat, dient het geprognosticeerde eindkapitaal voldoende te zijn om de lening aan het einde van de looptijd (behoudens een eventueel aflossingsvrij deel van de lening) volledig af te lossen. Het bruto rendement dat bij de prognose van het eindkapitaal maximaal mag worden gehanteerd, bedraagt 8%. Onder bruto rendement wordt verstaan het rendement voor aftrek van alle kosten.

5.2 Personeelsfinanciering

Bij een lening verstrekt door de werkgever mag de lening bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn. Indien een eventuele rentekorting vervalt bij het beëindigen van het dienstverband, mag bij de toetsing met deze rentekorting geen rekening worden gehouden.

5.3 Betalingstermijnen

De betalingstermijn dient maandelijks vooraf dan wel achteraf in rekening te worden gebracht. Er bestaat geen bezwaar tegen betaling voor een langere periode dan een maand, onder de voorwaarde dat sprake is van betaling vooraf.

5.4 Extra aflossing / eenmalige (premie)storting

In gevallen waarin de geldnemer door middel van extra aflossingen zijn financieringslast dient te verlagen, dienen de verschuldigde termijnen voor aflossingen in de maandtermijnen te worden opgenomen, behoudens extra aflossingen uit subsidiebijdragen.

Voor extra aflossingen kunnen extra (premie)stortingen ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering of een beleggingsovereenkomst in de plaats worden gesteld.

Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, dienen de verplichte extra aflossingen eerst te worden aangewend voor het extra aflossen van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Norm 4.1 is geheel herschreven.

6 AANKOOP BESTAANDE WONING

Indien een reeds lopende polis van levensverzekering of een beleggingsovereenkomst aan een lening wordt mee-verbonden, kan de opgebouwde (afkoop)waarde worden beschouwd als een eenmalige (premie)storting zoals hiervoor bedoeld (zie Norm 12.8).

5.5 Overlijdensrisicoverzekering

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning (zie deel 1: definitie f.), dient sprake te zijn van een overlijdensrisicoverzekering, minimaal gelijk aan de overschrijding.

De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering moeten worden verpand aan de geldgever. Het vereiste van een overlijdensrisicoverzekering geldt voor elke eigenaar-bewoner wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

- De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:
- a. het laagste bedrag van de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken) of de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een taxatierapport (zie Norm 4.1);
 - b. kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
 - c. de kosten van kwaliteitsverbetering;
 - d. een blijkens de koopovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
 - e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
 - f. vermeerderd met 12% van de som van a. tot en met e. voor bijkomende kosten.

Indien sprake is van een koopsom vrij op naam geldt als koopsom kosten koper (a), een bedrag ter hoogte van 93% van de koopsom vrij op naam.

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit het taxatierapport of bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie. Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,-, geldt een depotverplichting.

Indien sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, maken de daarin vermelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud deel uit van de kosten van het verkrijgen in eigendom en is de aanvrager verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren.

7 AANKOOP NIEUWBOUWWONING OF BOUW IN EIGEN BEHEER

7.1 Aankoop nieuwbouwwoning

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koop-/aannemingsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - de omzetbelasting;
 - de verzekeringspremie voor de insolventieverzekering van de aannemer tijdens de bouw.
- b. de kosten van meerwerk blijktens een door de aanvrager te overleggen specificatie;
- c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- d. een blijkens de koop-/aannemingsovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
- e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- f. vermeerderd met 8% van de som van a. tot en met e. voor bijkomende kosten.

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

In de aannemingsovereenkomst dient te zijn opgenomen dat de aannemer zich jegens de geldnemer heeft verplicht ten behoeve van de geldnemer een verzekering af te sluiten, op grond waarvan de geldnemer door de verzekeringsmaatschappij schadeloos wordt gesteld, indien de aannemer ten gevolge van insolventie in gebreke blijft met diens verplichtingen tot (af)bouw en tot oplevering van de nieuwbouwwoning conform de gesloten aannemingsovereenkomst.

De insolventieverzekering dient te worden uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria op basis waarvan een verzekering door de stichting wordt erkend alsmede de erkende verzekeraars worden gepubliceerd op haar website.

De afgifte van de verzekeringspolis tegen het insolventierisico tijdens de bouw, dient in de vorm van een opschortende voorwaarde in de koop-/aannemingsovereenkomst te worden opgenomen. Een kopie van de polis wordt op eerste aanvraag aan de geldgever verstrekt.

Constructies waarbij geen sprake is van een verzekeraar en/of een verzekering, maar waarbij wel sprake is van een garantie op het afbouwen van de nieuwbouwwoning, kunnen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stichting.

Indien de grond reeds in eigendom is en de koopsom hiervan derhalve geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aannemingsom, dient de som van a. te worden vermeerderd met de toenmalige koopsom van de grond conform de notariële akte van levering.

Indien bij nieuwbouwwoningen sprake is van inbreng van eigen middelen, dan dienen deze middelen te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.

Voor alle kosten geldt een depotverplichting.

7.2 Bouw in eigen beheer

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de kosten van de woning volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf (zie Norm 4.2), die een specificatie dient te bevatten van de kosten bij uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer of via eigen werk (indien en voor zover niet begrepen onder de begroting) vermeerderd met:
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - de omzetbelasting;
 - de verzekeringspremie voor de insolventieverzekering van de aannemer tijdens de bouw.
- b. de kosten van de grond;
- c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- d. een blijkens de koop-/aannemingsovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
- e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;

- f. vermeerderd met 8% van de som van a. tot en met e. voor bijkomende kosten.

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

In de eventuele aannemingsovereenkomst dient te zijn opgenomen dat de aannemer zich jegens de geldnemer heeft verplicht ten behoeve van de geldnemer een verzekering af te sluiten, op grond waarvan de geldnemer door de verzekeringsmaatschappij schadeloos wordt gesteld, indien de aannemer ten gevolge van insolventie in gebreke blijft met diens verplichtingen tot (af)bouw en tot oplevering van de nieuwbouwwoning conform de gesloten aannemingsovereenkomst.

De insolventieverzekering dient te worden uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria op basis waarvan een verzekering en verzekeraar door de stichting worden erkend alsmede de erkende verzekeraars worden gepubliceerd op haar website: www.nhg.nl.

De afgifte van de verzekeringspolis tegen het insolventierisico tijdens de bouw, dient in de vorm van een opschortende voorwaarde in de koop-/aannemingsovereenkomst te worden opgenomen. Een kopie van de polis wordt op eerste aanvraag aan de geldgever verstrekt.

Constructies waarbij geen sprake is van een verzekeraar en/of een verzekering, maar waarbij wel sprake is van een garantie op het afbouwen van de nieuwbouwwoning, kunnen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stichting.

Indien de grond reeds in eigendom is, geldt als kosten van de grond (b.) de toenmalige koopsom van de grond conform de notariële akte van levering.

Indien bij bouw in eigen beheer sprake is van inbreng van eigen middelen, dan dienen deze middelen te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.

Voor alle kosten geldt een depotverplichting.

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Norm 7.1: toegevoegd is

'In de aannemingsovereenkomst... (tot en met)...worden voorgelegd aan de stichting.'

Norm 7.2: toegevoegd is

'In de eventuele aannemingsovereenkomst... (tot en met)...worden voorgelegd aan de stichting.'

8 AANKOOP WOONWAGEN EN/OF WOONWAGENSTANDPLAATS

8.1 Aankoop woonwagen

De kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwagen bestaan uit:

- de koopsom of koop-/aannemingssom;
- de kosten van het vervoer naar en het opstellen op de standplaats;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- de kosten van meerwerk of kwaliteitsverbetering;
- de kosten van taxatie (bij een bestaande woonwagen);
- de kosten verbonden aan het vestigen van een notarieel pandrecht op de woonwagen;
- de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
- een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

De som van a. tot en met c. bedraagt maximaal de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een taxatierapport (Norm 4.1).

De som van a. tot en met i. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.9).

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit het taxatierapport of bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie. Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,-, geldt een depotverplichting.

8.2 Aankoop woonwagenstandplaats

De kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwagenstandplaats bestaan uit:

- de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken);
- overdrachtsbelasting;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- de kosten verbonden aan het vestigen van een notarieel hypotheekrecht op de woonwagenstandplaats;
- de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
- een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

De som van a. tot en met g. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woonwagenstandplaatsen (zie Norm 1.9).

9 VERGROTEN EIGENDOM

8.3 Toetsing

De toetsing ten aanzien van een woonwagen en/of woonwagenstandplaats wordt uitgevoerd door de geldgever met behulp van een bij de stichting op te vragen toetsprogramma voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De toetsing kan op verzoek van de geldgever worden uitgevoerd door de stichting. De stichting brengt hiervoor € 75,- in rekening.

Indien de woonwagenstandplaats wordt gehuurd, wordt de huurprijs in de toetsing ten aanzien van de woonwagen betrokken als een financiële verplichting.

9.1 Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening in verband met scheiding of verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging

Voorwaarde is dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.

Indien sprake is van een nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening, mag de lening niet meer bedragen dan de som van:

- a. het door de aanvrager af te lossen deel van de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
- b. het deel van de waarde van de woning dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner of overige erfgenamen moet worden vergoed conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling;
- c. de kosten van kwaliteitsverbetering;
- d. de kosten van het bouwkundig rapport en/of het taxatierapport;
- e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- f. de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
- g. de kosten van verwerving en financiering.

De som van a. en b. mag niet meer bedragen dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

Indien de kosten vermeld onder d., f. en g. bij het offren van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en) heeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) niet op de restant hoofdsom van de hypothecaire en/of fiscale lening(en) in mindering te worden gebracht.

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit het taxatierapport of bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie. Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,-, geldt een depotverplichting.

De som van a. tot en met g. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

9.2 Aanvullende lening in verband met scheiding of verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging

Voorwaarde is dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.

Een aanvullende lening is mogelijk onder de voorwaarde dat:

- de som van het aandeel van de aanvrager in de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en het deel van de waarde van de woning dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner of overige erfgenamen moet worden vergoed conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling niet meer bedraagt dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik;
- tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek of een eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010;
- deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening.

Indien sprake is van een aanvullende lening, mag de lening niet meer bedragen dan de som van:

- a. het bedrag dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner of overige erfgenamen voor de woning moet worden vergoed conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling;
- b. de kosten van kwaliteitsverbetering;
- c. de kosten van het bouwkundig rapport en/of het taxatierapport;
- d. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- e. de kosten van verwerving en financiering.

Indien de kosten vermeld onder c. en e. bij het offeren van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) heeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomsten niet op de restanthoofdsom van de lening(en) in mindering te worden gebracht. De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie heeft betrekking op de aanvullende lening. De borgtochtprovisie wordt berekend over de som van:

1. de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en); en
2. de aanvullende lening.

Indien ten aanzien van de bestaande hypothecaire lening reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie, wordt de borgtochtprovisie berekend over de aanvullende lening.

De totaalsom van de bestaande lening en de aanvullende lening dient overeenkomstig Norm 12.1 in de toetsing te worden betrokken.

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit het taxatierapport of bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie. Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,-, geldt een depotverplichting.

De som van a. tot en met e. vermeerderd met de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

9.3 Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening in verband met afkoop erfpacht-canon of verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond

Voorwaarde is dat het recht van erfpacht na afkoop van de canonverplichtingen gedurende de looptijd van de lening niet kan eindigen door:

- tijdsverloop; of
- opzegging, zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal.

Indien sprake is van een nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening, mag de lening niet meer bedragen dan de som van:

- a. de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
- b. de totale kosten van de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen dan wel het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;
- c. de kosten van kwaliteitsverbetering;
- d. de kosten van het bouwkundig rapport en/of het taxatierapport;
- e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- f. de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
- g. de kosten van verwerving en financiering.

De som van a. en b. mag niet meer bedragen dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zoals deze wordt getaxeerd na afkoop van de toekomstige canonverplichting of het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond.

Indien de kosten vermeld onder d., f. en g. bij het offeren van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en) behoeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire en/of fiscale lening(en) in mindering te worden gebracht.

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit het taxatierapport of bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie. Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,-, geldt een depotverplichting.

De som van a. tot en met g. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

9.4 Aanvullende lening in verband met afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond

Voorwaarde is dat het recht van erfpacht na afkoop van de canonverplichtingen gedurende de looptijd van de lening niet kan eindigen door:

- tijdsverloop; of
- opzegging, zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal.

Een aanvullende lening is mogelijk onder de voorwaarde dat:

- de som van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en de totale kosten van de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen dan wel het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond niet meer bedraagt dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zoals deze wordt getaxeerd na afkoop van de toekomstige canonverplichting of het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;
- tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek of eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010; indien sprake is van het verkrijgen van de volle eigendom van de grond door de erfpachter, dient het voormelde recht van eerste of tweede hypotheek te worden gevestigd op de woning en de daarbij behorende grond;
- deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening.

Indien sprake is van een aanvullende lening, mag de lening niet meer bedragen dan de som van:

- a. de totale kosten van de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen dan wel het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;
- b. de kosten van kwaliteitsverbetering;
- c. de kosten van het taxatierapport en/of het bouwkundig rapport;
- d. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- e. de kosten van verwerving en financiering.

Indien de kosten vermeld onder c. en e. bij het offeren van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) behoeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomsten niet op de restanthoofdsom van de lening(en) in mindering te worden gebracht. De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie heeft betrekking op de aanvullende lening. De borgtochtprovisie wordt berekend over de som van:

1. de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en); en
2. de aanvullende lening.

Indien ten aanzien van de bestaande hypothecaire lening reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie, wordt de borgtochtprovisie berekend over de aanvullende lening.

De totaalsom van de bestaande lening en de aanvullende lening dient overeenkomstig Norm 12.1 in de toetsing te worden betrokken.

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit het taxatierapport of bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie. Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,-, geldt een depotverplichting.

De som van a. tot en met e. vermeerderd met de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.9).

10 KWALITEITSVERBETERING

10.1 Nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening

Indien sprake is van een nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande lening, mag de lening niet meer bedragen dan de som van:

- a. de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en), tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voordat de kwaliteitsverbetering is uitgevoerd;
- b. de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
- c. de kosten van kwaliteitsverbetering;
- d. de kosten van het taxatierapport en/of het bouwkundig rapport;
- e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- f. de kosten van financiering.

Indien de kosten vermeld onder b., d. en f. bij het offeren van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en) behoeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire en/of fiscale lening(en) in mindering te worden gebracht.

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit een taxatierapport of een bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering geldt een depotverplichting indien het bedrag hoger is dan € 2.500,-.

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor kwaliteitsverbetering woningen (zie Norm 1.9).

10.2 Aanvullende lening

Een aanvullende lening is mogelijk onder de voorwaarde dat:

- de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) niet meer bedraagt dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voordat de kwaliteitsverbetering is uitgevoerd;
- tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek en/of een eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010;
- deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening.

Indien sprake is van een aanvullende lening, mag de lening niet meer bedragen dan de som van:

- a. de kosten van de kwaliteitsverbetering;
- b. de kosten van het taxatierapport en/of het bouwkundig rapport;
- c. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- d. de kosten van financiering.

Indien de kosten vermeld onder b. en d. bij het offeren van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) behoeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) niet op de restanthoofdsom van de lening(en) in mindering te worden gebracht.

De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie heeft betrekking op de aanvullende lening.

De borgtochtprovisie wordt berekend over de som van:

1. de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en); en
2. de aanvullende lening.

Indien ten aanzien van de bestaande hypothecaire lening reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie, wordt de borgtochtprovisie berekend over de aanvullende lening.

De totaalsom van de bestaande lening en de aanvullende lening dient overeenkomstig Norm 12.1 in de toetsing te worden betrokken.

11 BRON VAN INKOMEN

De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit een taxatierapport of een bouwkundig rapport of een door de aanvrager te overleggen specificatie.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering geldt een depotverplichting indien het bedrag hoger is dan € 2.500,-.

De som van a. tot en met d. vermeerderd met de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor kwaliteitsverbetering woningen (zie Norm 1.9).

11.1 Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Het brutoloon of -salaris dient te worden verkregen uit (een) arbeidsovereenkomst(en) voor onbepaalde tijd, waarvan de eventuele proeftijd is verstreken.

Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging indien:

1. deze verhoging ingaat uiterlijk 6 maanden na het moment van offren van de lening; en
2. blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

1. het dienstverband ingaat uiterlijk 6 maanden na het moment van offren van de lening; en
2. het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.

11.2 Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken, indien de eventuele proeftijd is verstreken en een verklaring van de werkgever wordt overgelegd van de volgende strekking:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

In de overige gevallen (behoudens Norm 11.3) kan het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd uitsluitend worden meegenomen voor de duur van de resterende looptijd van de desbetreffende arbeidsovereenkomst, gerekend vanaf het moment van offren van de lening. Voor de resterende looptijd van de lening wordt uitgegaan van het sociaal minimum (de huidige bijstandsuitkering) waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden.

11.3 Flexibele en overige arbeidsrelaties

Indien inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie (zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht) of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring overeenkomstig Norm 11.2 wordt afgegeven of tijdens de proeftijd van een arbeidsovereenkomst, wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van de afgelopen 3 kalenderjaren. Voorts dient een werkgeversverklaring te worden overgelegd waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een (flexibele) arbeidsrelatie.

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarincome van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaarpogaven van het loon voor de loonbelasting en de jaarpogaven van loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarincome van het laatste kalenderjaar. Het aldus berekende inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

11.4 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Indien inkomen genoten wordt uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient hieruit minimaal de laatste 3 kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn. Het inkomen is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel "fiscale winst uit onderneming" (tot 2004) of het onderdeel "saldo fiscale winstberekening" (2004 en later) van de aangifte IB leidend.

Het inkomen van een directeur-grotaandeelhouder dient te worden beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf, met dien verstande dat bij de toetsing dient te worden uitgegaan van het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit arbeid genoten in het laatste kalenderjaar.

Indien uiterlijk per 1 juli van enig jaar gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dient te worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

11.5 Sociale uitkering (niet blijvend)

Indien de aanvrager een sociale uitkering geniet die niet blijvend van aard is, wordt ter bepaling van de toegestane financieringslast vanaf het moment dat er geen zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering, uitgegaan van het sociaal minimum (= huidige bijstandsuitkering), waarop voor het desbetreffende huishouden recht bestaat.

11.6 Sociale uitkering (blijvend)

Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop blijkt een toekenningsbesluit dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie, een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Het totale jaarlijkse bedrag blijkt het toekenningsbesluit wordt tot het toetsinkomen gerekend.

11.7 Alimentatie

Alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) die gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak, dan wel is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap wordt gerekend tot het inkomen voor de periode die is vastgesteld.

11.8 Naderend pensioen

Indien de geldnemer op het moment van offeren de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de leeftijd van 65 jaar met het daarbij behorende financieringslastpercentage. Indien de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

11.9 Afname inkomen

Indien op het moment van afname van het inkomen (Norm 11.2, 11.5, 11.7 en 11.8) op basis van de huidige Normen de toegestane financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

12 TOETSING

12.1 Financieringslast

De jaarlijkse financieringslasten worden getoetst op basis van de bij het toetsinkomen toegestane financieringslasten (zie Bijlagen).

Het berekende bedrag aan rente en aflossing is gelijk aan het bedrag begrepen in de betaling van rente en aflossing op basis van annuïteiten met een maandelijks betaling achteraf.

Bij de berekening van de rente en aflossing wordt de looptijd van de lening (zie Norm 12.4) en de toetsrente van de lening (zie Norm 12.3) gehanteerd.

Indien beide partners inkomsten verwerven, kan voor de gehele looptijd van de lening rekening worden gehouden met het gezamenlijk toetsinkomen. Als financieringslastpercentage geldt het percentage dat behoort bij het hoogste toetsinkomen, voor vermindering met erfpachtcanon en alimentatie (zie Norm 12.2, lid m. en lid n.).

De aanvrager dient bij de aanvraag op te geven het deel van de lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van de volgende formule:

$$\frac{(Ann \times K) \times F}{F - (1,5 \times R + 1,5\% \text{-punt})}$$

waarbij geldt:

- Ann = annuïteitenfactor (= $1 : a_n^p$) met een betaling maandelijks achteraf en de volgens Norm 12.3 en 12.4 berekende toetsrente en looptijd
- K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is
- F = financieringslastpercentage
- R = toetsrente

De aldus berekende financieringslast van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt in mindering gebracht op de bij het inkomen behorende toegestane financieringslast. De maximale lening is in dit geval de lening die wordt berekend op basis van de resterende toegestane financieringslast, vermeerderd met de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), wordt het bij het hoogste inkomen behorende financieringslastpercentage verlaagd met de som van 1,5 keer de toetsrente en 1,5%-punt.

Deze verlaging geldt niet indien blijkt een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland.

Indien bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is en het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is, groter is dan het inkomen waarvoor men belastingplichtig is in het buitenland, geldt het financieringslastpercentage dat behoort bij het inkomen van degene die in Nederland belastingplichtig is.

Is het inkomen waarvoor men belastingplichtig is in het buitenland groter dan het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is, wordt het toegestane financieringslastpercentage verlaagd met de som van 1,5 keer de toetsrente en 1,5%-punt.

12.2 Toetsinkomen(s)

Het inkomen uit arbeid dient te blijken uit de werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring mag op het moment van offreren van de desbetreffende lening niet ouder zijn dan 3 maanden. De werkgeversverklaring dient te zijn opgemaakt conform de model-werkgeversverklaring (zie Bijlagen).

De geldgever dient zich te vergewissen van de juistheid van de op de werkgeversverklaring vermelde gegevens aan de hand van een door de aanvrager te overleggen salarisstrook die op het moment van offreren van de lening niet ouder mag zijn dan 3 maanden.

Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren), maken geen deel uit van het toetsinkomen.

Het toetsinkomen is de som van:

- a. Brutojaarsalaris;
- b. Vakantietoeslag: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag of 100% van de waarde van de vakantiebonnen;
- c. Pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering;
- d. Sociale uitkering (zie Norm 11.5 en 11.6);
- e. Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- f. Provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- g. Overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- h. Vaste 13e maand;

- i. Vaste eindejaarsuitkering;
- j. Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (zie Norm 11.4);
- k. Alimentatie ten gunste van de aanvrager (zie Norm 11.7);
- l. VEB-toelage.

Verminderd met:

- m. Jaarlijkse erfpachtcanon;
- n. Alimentatie ten gunste van de ex-partner.

12.3 Toetsrente

Indien de hypotheekrente van de lening 10 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

Indien de (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar is, dient te worden getoetst op de toetsrente van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Indien er sprake is van een aanvullende lening en/of meerdere leningdelen, dient de toetsrente als volgt te worden berekend. De rente wordt gewogen op basis van de hoofdsom en de (resterende) looptijd in maanden van elk(e) lening(deel). Deze weging dient als volgt plaats te vinden:

$$\frac{(K_1 \times L_1 \times R_1) + (K_2 \times L_2 \times R_2) + \dots + (K_n \times L_n \times R_n)}{(K_1 \times L_1) + (K_2 \times L_2) + \dots + (K_n \times L_n)}$$

waarbij geldt:

- K = hoofdsom van het leningdeel
- L = (resterende) looptijd van het leningdeel in maanden
- R = toetsrente van het leningdeel
- 1, 2, ..., n = aantal leningdelen

De aldus berekende rente dient rekenkundig te worden afgerond op 2 decimalen.

12.4 Looptijd

Bij de toetsing dient te worden uitgegaan van de geoffreerde looptijd met een maximum van 30 jaar.

Bij combinaties van leningen met verschillende looptijden wordt uitgegaan van de lening met de langste looptijd met een maximum van 30 jaar.

12.5 Aftrek overige financiële verplichtingen

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten dienen in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij de financiële verplichting(en) uiterlijk op de datum van passeren van de lening word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven.

De geldgever dient zich ervan te vergewissen (bijvoorbeeld door middel van een afschrift van een spaar- of beleggingsrekening) dat de aflossing plaatsvindt uit eigen middelen.

Bij alle overige geldleningen of andere vormen van kredieten geldt als betalingsverplichting een bedrag ter hoogte van 2% op maandbasis van het leningbedrag of de kredietlimiet. Indien de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% (op maandbasis), dient dit te blijken uit de desbetreffende overeenkomst.

Indien bij toepassing van Norm 11.4 sprake is van zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichtingen aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting.

12.6 Periodieke bijdragen

Voor de toetsing van de financieringslast dient te worden uitgegaan van de lening verminderd met de contante waarde van de subsidiebedragen.

Indien de periodieke bijdragen noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, is verpanding van het recht op de bijdragen aan de geldgever verplicht. Ten aanzien van periodieke bijdragen op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit kan worden volstaan met stille verpanding.

12.7 Eenmalige bijdrage

Indien en voor zover de bijdrage een onderdeel van de totale financiering is, is verpanding van het recht op de bijdrage aan de geldgever verplicht en dient de eenmalige bijdrage te worden aangewend als extra aflossing.

Voor de toetsing van de financieringslast dient te worden uitgegaan van de lening verminderd met de eenmalige bijdrage.

12.8 Extra (premie)storting

Een eenmalige (premie)storting ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering of beleggingsovereenkomst die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, komt in mindering op het bedrag van de lening waarvoor de Nationale Hypotheek Garantie wordt aangevraagd.

13 WOONLASTENFACILITEIT (WLF); AANVULLENDE BORGTOCHT

De toetsing van de financieringslasten vindt plaats op basis van het verschil tussen de hoofdsom en de extra (premie)storting. De hoofdsom van de lening (zonder aftrek van de extra (premie)storting) mag niet meer bedragen dan de maximale kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning.

12.9 Energiebesparende voorzieningen

De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen mogen tot een bedrag van maximaal € 6.500,- buiten beschouwing gelaten worden voor de toetsing van de toegestane financieringslast.

De kosten van het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit een specificatie van het installatiebureau dat de werkzaamheden in verband met deze voorzieningen uitvoert.

Ten aanzien van de energiebesparende voorzieningen geldt een volledige depotverplichting. Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit volledig te worden aangewend als extra aflossing.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: een HR ketel, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing, een warmtepomp, een zonneboiler en/of zonnecellen.

13.1 Definities

In deze Norm wordt verstaan onder:

1. NHG-lening: één (of meer) lening(en) met Nationale Hypotheek Garantie;
2. woonlasten: betalingstermijnen (zie deel 1: definities, lid w).

13.2 Doel van de WLF

Met de WLF wordt beoogd, door middel van een overbruggingsfaciliteit, een gedwongen verkoop te voorkomen.

13.3 WLF

De WLF is een aanvullende borgtocht voor een oplopende betalingsachterstand op een NHG-lening.

13.4 Voorwaarden voor toepassing van de WLF

De WLF kan worden toegepast indien:

- a. de betalingsachterstand op de NHG-lening het gevolg is van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, scheiding of overlijden van de partner;
- b. de geldnemer(s) naar draagkracht een bijdrage lever(t) (en) aan de woonlasten. Deze bijdrage is minimaal gelijk aan de financieringslast welke behoort bij het op dat moment van toepassing zijnde toetsinkomen (zie financieringslast-tabellen). Overige betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten, dienen in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast;
- c. de eigen bijdrage van de geldnemer(s) in de financieringslast als eerste wordt aangewend ter betaling van de premie van de eventueel meeverbonden levensverzekering(en) of beleggingsovereenkomst(en);
- d. het in de hypotheekakte vermelde totaalbedrag (van geldlening, rente, boete, kosten en overige vorderingen) voldoende ruimte biedt voor toepassing van de WLF.

13.5 Voorwaarden voor de aanvullende borgtocht

Ten aanzien van de aanvullende borgtocht gelden de voorwaarden dat:

- a. deze maximaal 9% van de NHG-lening bedraagt;
- b. de geldgever de toepassing van de WLF meldt bij het BKR middels een HY 5-code.

De terugbetalingsregeling van de betalingsachterstand vindt plaats op basis van afspraken zoals deze worden vastgelegd tussen de geldgever en geldnemer(s).

Bij een eventuele verliesdeclaratie worden de oorspronkelijke borgtocht en de aanvullende borgtocht afzonderlijk beoordeeld.

In 2010 gewijzigd t.o.v. 2009-IV:

Norm 12.1: 'F - (R + 3,0 %-punt)' is gewijzigd in 'F - (1,5 x R + 1,5 %-punt' en 'de som van de toetsrente en 3,0 %-punt' is gewijzigd in 'de som van 1,5 keer de toetsrente en 1,5 %-punt'

13.6 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan de stichting afwijkingen van de in deze Norm genoemde voorwaarden toestaan (zie onderdeel 1.2 van de Normen 2010).

13.7 Melding van de WLF

De geldgever dient de toepassing van de WLF aan de stichting te melden binnen 30 dagen na toepassing. Voor de toepassing van de WLF is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

Vanaf 1 april 2010 gewijzigd:

Norm 13.5: lid b is geheel herschreven
'en dient te worden gemeld door de geldgever bij het BKR
middels een HY A-1 code' is verwijderd

Bijlagen

FINANCIERINGSLASTTABEL TOT 65 JAAR

Toets-inkomen	Toetsrente				
	t/m 5,00%	5,01 t/m 5,50%	5,51 t/m 6,00%	6,01 t/m 6,50%	6,51% en hoger
vanaf €					
0	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%	29,7%
18.500	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%	29,7%
19.000	29,1%	29,4%	29,7%	30,0%	30,3%
19.500	29,4%	29,9%	30,4%	30,9%	31,4%
20.000	29,7%	30,3%	30,9%	31,5%	32,1%
20.500	30,0%	30,7%	31,4%	32,1%	32,8%
21.000	30,3%	31,0%	31,7%	32,4%	33,1%
21.500	30,5%	31,2%	31,9%	32,6%	33,3%
22.000	30,6%	31,4%	32,2%	33,0%	33,8%
22.500	30,7%	31,5%	32,3%	33,1%	33,9%
23.000	30,8%	31,6%	32,4%	33,2%	34,0%
23.500	30,8%	31,7%	32,6%	33,5%	34,4%
41.500	30,9%	31,8%	32,7%	33,6%	34,5%
42.500	31,0%	31,9%	32,8%	33,7%	34,6%
43.000	31,1%	32,0%	32,9%	33,8%	34,7%
43.500	31,3%	32,2%	33,1%	34,1%	35,1%
44.000	31,4%	32,4%	33,4%	34,4%	35,4%
44.500	31,6%	32,6%	33,6%	34,6%	35,6%
45.000	31,7%	32,7%	33,7%	34,7%	35,7%
45.500	31,8%	32,8%	33,8%	34,8%	35,8%
46.000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
46.500	32,1%	33,1%	34,1%	35,1%	36,1%
47.000	32,2%	33,2%	34,2%	35,2%	36,2%
47.500	32,3%	33,3%	34,3%	35,3%	36,3%
48.000	32,4%	33,4%	34,4%	35,4%	36,4%
48.500	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
49.000	32,6%	33,6%	34,6%	35,6%	36,6%
49.500	32,7%	33,7%	34,7%	35,7%	36,7%
50.000	32,8%	33,8%	34,8%	35,8%	36,8%
50.500	32,9%	33,9%	34,9%	35,9%	36,9%
51.000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
51.500	33,1%	34,1%	35,1%	36,1%	37,1%
52.000	33,2%	34,2%	35,2%	36,2%	37,2%
52.500	33,3%	34,3%	35,3%	36,3%	37,3%
53.000	33,4%	34,4%	35,4%	36,4%	37,4%
53.500	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
54.000	33,6%	34,6%	35,6%	36,6%	37,6%
54.500	33,7%	34,7%	35,7%	36,7%	37,7%
55.000	33,8%	34,8%	35,8%	36,8%	37,8%
55.500	33,9%	35,0%	36,1%	37,2%	38,3%
56.000	34,0%	35,1%	36,2%	37,3%	38,4%
56.500	34,1%	35,2%	36,3%	37,4%	38,5%
57.000	34,2%	35,3%	36,4%	37,5%	38,6%
57.500	34,3%	35,4%	36,5%	37,6%	38,7%
58.000	34,4%	35,5%	36,6%	37,7%	38,8%
60.000	34,8%	35,9%	37,0%	38,1%	39,2%
62.000	35,2%	36,3%	37,4%	38,5%	39,6%
64.000	35,5%	36,6%	37,7%	38,8%	39,9%

Toets-inkomen	Toetsrente				
	t/m 5,00%	5,01 t/m 5,50%	5,51 t/m 6,00%	6,01 t/m 6,50%	6,51% en hoger
vanaf €					
66.000	35,9%	37,0%	38,1%	39,2%	40,3%
68.000	36,3%	37,4%	38,5%	39,6%	40,7%
70.000	36,7%	37,8%	38,9%	40,0%	41,1%
72.000	37,1%	38,2%	39,3%	40,4%	41,2%
74.000	37,4%	38,5%	39,6%	40,7%	41,5%
76.000	37,6%	38,7%	39,8%	40,9%	42,0%
78.000	37,7%	38,8%	39,9%	41,0%	42,1%
80.000	37,9%	39,1%	40,3%	41,5%	42,7%
84.000 -					
100.000	37,9%	39,2%	40,5%	41,8%	43,1%

FINANCIERINGSLASTTABEL VANAF 65 JAAR

Toets-inkomen	Toetsrente				
	t/m 5,00%	5,01 t/m 5,50%	5,51 t/m 6,00%	6,01 t/m 6,50%	6,51% en hoger
vanaf €					
0	23,3%	23,5%	23,7%	23,9%	24,1%
18.500	23,3%	23,5%	23,7%	23,9%	24,1%
19.000	23,9%	24,1%	24,3%	24,5%	24,7%
19.500	24,5%	24,7%	24,9%	25,1%	25,3%
20.000	25,2%	25,4%	25,6%	25,8%	26,0%
20.500	25,8%	26,0%	26,2%	26,4%	26,6%
21.000	26,5%	26,7%	26,9%	27,1%	27,3%
21.500	27,1%	27,3%	27,5%	27,7%	27,9%
22.000	27,6%	27,8%	28,0%	28,2%	28,4%
22.500	28,1%	28,3%	28,5%	28,7%	28,9%
23.000	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%	29,7%
23.500	29,0%	29,3%	29,6%	29,9%	30,2%
24.000	29,4%	29,7%	30,0%	30,3%	30,6%
24.500	29,7%	30,0%	30,3%	30,6%	30,9%
25.000	29,8%	30,2%	30,6%	31,0%	31,4%
25.500	30,0%	30,4%	30,8%	31,2%	31,6%
26.000	30,1%	30,6%	31,1%	31,6%	32,1%
26.500	30,2%	30,7%	31,2%	31,7%	32,2%
27.000	30,4%	30,9%	31,4%	31,9%	32,4%
27.500	30,6%	31,1%	31,6%	32,1%	32,6%
28.000	30,7%	31,2%	31,7%	32,2%	32,7%
28.500	30,9%	31,4%	31,9%	32,4%	32,9%
29.000	31,1%	31,6%	32,1%	32,6%	33,1%
29.500	31,3%	31,8%	32,3%	32,8%	33,3%
30.000	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%
30.500	31,8%	32,3%	32,8%	33,3%	33,8%
31.000	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%
31.500	32,3%	32,8%	33,3%	33,8%	34,3%
32.000	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%
32.500	32,7%	33,2%	33,7%	34,2%	34,7%
33.000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%
33.500	33,2%	33,7%	34,2%	34,7%	35,2%
34.000	33,4%	33,9%	34,4%	34,9%	35,4%
34.500	33,7%	34,2%	34,7%	35,2%	35,7%
35.000	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%	36,0%
35.500	34,2%	34,8%	35,4%	36,0%	36,6%
36.000	34,5%	35,1%	35,7%	36,3%	36,9%
36.500	34,7%	35,3%	35,9%	36,5%	37,1%
37.000	34,9%	35,5%	36,1%	36,7%	37,3%
37.500	35,1%	35,8%	36,5%	37,2%	37,9%
38.000	35,3%	36,0%	36,7%	37,4%	38,1%
38.500	35,5%	36,2%	36,9%	37,6%	38,3%
39.000	35,7%	36,4%	37,1%	37,8%	38,5%
39.500	35,9%	36,6%	37,3%	38,0%	38,7%
40.000	36,1%	36,8%	37,5%	38,2%	38,9%
40.500	36,2%	36,9%	37,6%	38,3%	39,0%
41.000	36,4%	37,1%	37,8%	38,5%	39,2%
41.500	36,6%	37,3%	38,0%	38,7%	39,4%

Toets-inkomen	Toetsrente				
	t/m 5,00%	5,01 t/m 5,50%	5,51 t/m 6,00%	6,01 t/m 6,50%	6,51% en hoger
vanaf €					
42.000	36,8%	37,6%	38,4%	39,2%	40,0%
42.500	37,1%	37,9%	38,7%	39,5%	40,3%
43.000	37,3%	38,1%	38,9%	39,7%	40,5%
43.500	38,0%	38,8%	39,6%	40,4%	41,2%
44.000	38,2%	39,0%	39,8%	40,6%	41,4%
44.500	38,4%	39,2%	40,0%	40,8%	41,6%
45.000	38,6%	39,4%	40,2%	41,0%	41,8%
45.500	38,9%	39,7%	40,5%	41,3%	42,1%
46.000	39,1%	39,9%	40,7%	41,5%	42,3%
46.500	39,3%	40,1%	40,9%	41,7%	42,5%
47.000	39,5%	40,3%	41,1%	41,9%	42,7%
47.500	39,7%	40,5%	41,3%	42,1%	42,9%
48.000	39,9%	40,7%	41,5%	42,3%	43,1%
48.500	40,1%	40,9%	41,7%	42,5%	43,3%
49.000	40,3%	41,1%	41,9%	42,7%	43,5%
49.500	40,5%	41,3%	42,1%	42,9%	43,7%
50.000	40,7%	41,5%	42,3%	43,1%	43,9%
50.500	40,9%	41,7%	42,5%	43,3%	44,1%
51.000	41,0%	41,8%	42,6%	43,4%	44,2%
51.500	41,2%	42,0%	42,8%	43,6%	44,4%
52.000	41,4%	42,2%	43,0%	43,8%	44,6%
52.500	41,5%	42,3%	43,1%	43,9%	44,7%
53.000	41,7%	42,5%	43,3%	44,1%	44,9%
53.500	41,8%	42,6%	43,4%	44,2%	45,0%
54.000	42,0%	42,8%	43,6%	44,4%	45,2%
54.500	42,1%	43,0%	43,9%	44,8%	45,7%
55.000	42,3%	43,2%	44,1%	45,0%	45,9%
55.500	42,4%	43,3%	44,2%	45,1%	46,0%
56.000	42,6%	43,5%	44,4%	45,3%	46,2%
56.500	42,7%	43,6%	44,5%	45,4%	46,3%
57.000	42,8%	43,7%	44,6%	45,5%	46,4%
57.500	43,0%	43,9%	44,8%	45,7%	46,6%
58.000	43,1%	44,0%	44,9%	45,8%	46,7%
60.000	43,3%	44,2%	45,1%	46,0%	46,9%
62.000	43,3%	44,4%	45,5%	46,6%	47,7%
64.000	43,3%	44,5%	45,7%	46,9%	48,1%
66.000	43,3%	44,6%	45,9%	47,2%	48,5%
68.000	43,3%	44,7%	46,1%	47,5%	48,9%
84.000	43,4%	44,8%	46,2%	47,6%	49,0%
86.000	43,5%	44,9%	46,3%	47,7%	49,1%
88.000	43,6%	45,0%	46,4%	47,8%	49,2%
90.000	43,7%	45,1%	46,5%	47,9%	49,3%
94.000	43,8%	45,2%	46,6%	48,0%	49,4%
98.000	43,9%	45,3%	46,7%	48,1%	49,5%
100.000	44,0%	45,4%	46,8%	48,2%	49,6%

CHECKLIST DOSSIER

De geldgever dient overeenkomstig artikel A6 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2010 een dossier aan te houden, dat in voorkomende gevallen de volgende documenten dient te bevatten.

I. NORMEN 2010 (NHG-toetsing)

a. in verband met de eigendom:

- koopovereenkomst, koop-/aannemingsovereenkomst, veilingakte (gunning) of concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- taxatierapport c.q. unieke code
- overeenkomst storting onderhoudsfonds
- specificaties meerwerk of kwaliteitsverbetering
- specificatie energiebesparende voorzieningen door installatiebureau
- gespecificeerde begroting bij bouw in eigen beheer
- bouwkundig rapport
- akte van afkoop canonverplichtingen of overeenkomst verkrijging volle eigendom
- akte van levering inzake aankoop grond
- erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt
- polis verzekering hypotheeklasten bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid
- saldobiljet hypothecaire en/of fiscale lening
- specificaties en nota's (woonwag en/of woonwag standplaats)
- polis insolventieverzekering aannemer op eerste aanvraag

b. in verband met het inkomen:

- werkgeversverklaring
- salarisstrook
- verklaring voortzetting dienstverband
- verklaring onvoorwaardelijke inkomensverhoging
- jaaropgaven afgelopen drie kalenderjaren
- arbeidsovereenkomst van toekomstig ingaand dienstverband voor onbepaalde tijd
- toekenningsbesluit pensioen-, AOW- en/of VUT-uitkering
- laatste opgave te bereiken pensioen
- toekenningsbesluit sociale uitkering
- verklaring uitkerende instantie (sociale uitkering)

- jaarrapporten zelfstandigen afgelopen drie kalenderjaren met aangiften IB
- echtscheidingsvonnis of -beschikking of overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap
- (echt-)scheidingsconvenant (indien opgemaakt)

c. in verband met betalingsverplichtingen en kredietwaardigheid:

- uitdraai BKR
- uitdraai SFH
- verklaring van de geldgever
- overeenkomst overige financiële verplichtingen bij toetsing lager dan 2% (op maandbasis)
- echtscheidingsvonnis of -beschikking of overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap
- (echt-)scheidingsconvenant (indien opgemaakt)
- aflossingsbewijzen conform Norm 12.5
- bewijsstukken eigen middelen

d. in verband met de hypothecaire lening:

- door de geldnemer geaccepteerde offerte
- leningsovereenkomst
- polis overlijdensrisicoverzekering
- afkoopwaardetabel en/of opgave van het geprognosticeerde eindkapitaal
- hypotheekakte
- akte van verpanding levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en)

e. bij leningen in verband met vergroten eigendom en/of kwaliteitsverbetering, tevens:

- specificatie kosten aflossing bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en)
- specificatie kosten verwerving en financiering
- taxatierapport c.q. unieke code en/of bouwkundig rapport en/of specificaties
- nota's van kwaliteitsverbetering
- saldobiljet restantschuld bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en)

f. overige:

- paspoort, Europese identiteitskaart of vreemdelingen-document met verblijfsvergunning in Nederland
- bewijs dat is voldaan aan opschortende voorwaarde

II. VOORWAARDEN 2010 (beheersaspecten)**g. in verband met artikel B1:**

- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- echtscheidingsvonnis of -beschikking of overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap
- (echt-)scheidingsconvenant (indien opgemaakt)
- saldobiljet restantschuld hypothecaire lening
- inkomensgegevens (zie punt b.)
- uitkomst NHG-hertoets
- uitdraai BKR
- overeenkomst overige financiële verplichtingen bij toetsing lager dan 2% (op maandbasis)

h. in verband met artikel B2 en/of B3:

- saldobiljet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst
- leningsovereenkomst oorspronkelijke lening
- oorspronkelijk taxatierapport dan wel koop-/aannemings-overeenkomst

i. in verband met artikel B4:

- nota's kwaliteitsverbetering, nieuwbouw en/of energie-besparende voorzieningen

j. in verband met artikel B6:

- arbeidsovereenkomst tewerkstelling elders
- bewijs dat de woning te koop staat
- vergunning gemeente conform Leegstandswet
- verpandingsakte huurpenningen
- huurovereenkomst

k. in verband met artikel B7:

- waardebeoordeling
- akte van gedeeltelijk roeyement

l. in verband met artikel B8:

- uitkomsten overleg geldgever en geldnemer

m. in verband met artikel B9 en B10:

- correspondentie geldgever en geldnemer

n. in verband met artikel B11:

- correspondentie geldgever, geldnemer en stichting
- taxatierapport c.q. unieke code

o. in verband met artikel B12:

- begeleidend schrijven
- overzicht daadwerkelijk gedane betalingen
- verklaring inzake daadwerkelijke (afkoop)waarde van de meeverbonden levensverzekering dan wel beleggingsovereenkomst
- akte van levering (onderhandse verkoop) of gewaarmerkte akte van inzet en afslag (veiling)
- verliesdeclaratieformulier
- dossier
- notarisafrekening ten tijde van verkoop
- nota's gedeclareerde bijkomende kosten

p. in verband met Norm 13:

- toekenningsbesluit of bewijs aanvraag werkloosheids- of arbeidsongeschiktheidsuitkering
- bewijs scheiding of bewijs uitschrijving gemeentelijke basisadministratie
- overlijdensakte
- uitdraai BKR
- inkomensbewijzen (zie punt b.)
- uitkomst toets Woonlastenfaciliteit

q. in verband met artikel B13:

- goedkeuring Stichting overige verliesbeperkende kosten

r. in verband met artikel B14:

- melding algehele aflossing lening

s. in verband met artikel B15:

- verkoopovereenkomst

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport.

Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan dan wel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW;
 - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PAGINA 1

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam:	bedrijf:
adres:	adres:
postcode/plaats:	postcode/plaats:
telefoon:	telefoonnummer:
	naam inspecteur:
	nummer Kamer van Koophandel:
	ingeschreven als:
	<input type="radio"/> (bouwkundig)schade expertisebureau <input type="radio"/> architectenbureau
	<input type="radio"/> bouwkundig adviesbureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
WONING	VERANTWOORDING
adres:	Datum inspectie:
postcode/plaats:	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
woningtype: <input type="radio"/> appartement <input type="radio"/> eengezinswoning
anders:	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie):	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€	€	€
Totaal kelder	€	€	€
Totaal begane grond	€	€	€
Totaal verdiepingen	€	€	€
Totaal zolder	€	€	€
TOTAAL WONING	€	€	€

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€
-------------	--	---

OPMERKINGEN:

.....

.....

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PAGINA 2

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering				€	€
A.1	Kruipruimte				€	€
A.2	Portiek/galerij				€	€
A.3	Dak				€	€
A.3.1	Dakbedekking				€	€
A.3.2	Schoorstenen				€	€
A.4	Brandveiligheid				€	€
A.5	Ongedierte/zwam				€	€
A.6	Diversen				€	€
	TOTAAL ALGEMEEN				€	€

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
Bouwlaag: <input type="radio"/> kelder <input type="radio"/> begane grond <input type="radio"/> verdieping <input type="radio"/> zolder (invullen per bouwlaag)						
Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels				€	€
B.1.2	Metselwerk / Gevels				€	€
B.1.3	Metalen constructie- delen				€	€
B.2.1	Kozijnen/ramen/ deuren buiten				€	€
B.2.2	Schilderwerk buiten				€	€
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				€	€
B.4	Sanitair				€	€
B.5	Ventilatie/vocht				€	€
B.6	Diversen				€	€
	TOTAAL BOUWLAAG				€	€

Toelichting

- **Code:** Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- **Locatie en omschrijving gebrek:** De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- **Actie:** S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
- **k.v.(%):** Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v. = 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- **Direct noodzakelijke kosten:** Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- **Op termijn noodzakelijke kosten:** Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PAGINA 3: PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN/AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	<p>FUNDERING</p> <p>Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.</p>	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	<p>KRUIPRUIMTE</p> <p>Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).</p>	§ 3.17.2
A.2	<p>PORTIEK/GALERIJ</p> <p>Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.</p> <p>Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk.</p> <p>Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.</p> <p>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest.</p> <p>Zonodig behandelen of vervangen.</p> <p>Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen.</p> <p>Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen.</p> <p>Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.</p>	
A.3	<p>DAK</p> <p>Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.</p> <p>Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.</p>	§ 3.6.2 § 3.6.2
A.3.1	<p>DAKBEDEKKING</p> <p>Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen.</p> <p>Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen.</p> <p>Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen).</p> <p>Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen.</p> <p>Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.</p>	§ 3.6.2
A.3.2	<p>SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS</p> <p>Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.</p> <p>Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.</p> <p>De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren.</p> <p>Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.</p>	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	<p>BRANDVEILIGHEID</p> <p>Tempex verwijderen</p>	
A.5	<p>ONGEDIERTE/ZWAM</p> <p>Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.</p>	

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**PAGINA 4: PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (VERVOLG)**

CODE	EISEN/AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK / GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2

MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

Gegevens werkgever	Naam werkgever: Adres werkgever: Postcode en woonplaats:
Gegevens werknemer	Naam werknemer: Adres werknemer: Postcode en woonplaats: Geboortedatum: In dienst sinds: Functie:	<input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw(dag, maand, jaar)
Aard van het dienstverband	De werknemer heeft: Is sprake van een proeftijd? Zijn er voornemens het dienstverband binnenkort te beëindigen? Zo ja, toelichting: Directeur / aandeelhouder:	<input type="checkbox"/> een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of is aangesteld in vaste dienst <input type="checkbox"/> een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd of is aangesteld in tijdelijke dienst tot <input type="checkbox"/> inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, nl.: (bijv. uitzend-, inval- of oproepkracht) <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, is de proeftijd verstreken? <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Verklaring voortzetting dienstverband (indien van toepassing)	Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd:	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja (extra handtekening en firmastempel) Naam ondertekenaar:
Inkomen	1. Bruto jaarsalaris ¹ 2. Vakantietoelage ² 3. Onregelmatigheidstoelage ⁴ 4. <u>Vaste</u> ³ 13e maand 5. Provisie ⁴ 6. <u>Vaste</u> ³ eindejaarsuitkering 7. Overwerk ⁴ 8.	€ (basissalaris excl. overwerk e.d.) € € € € € € €
Leningen/ Loonbeslag	Is door u een onderhandse lening aan de werknemer verstrekt? Is op het loon van de werknemer loonbeslag gelegd?	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja zo ja, ingangsdatum hoofdsom € looptijd jaarlast € <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, tot € per maand
<p>1) Het bruto jaarsalaris van het gebruikelijke aantal werkweken in de bedrijfstak. 2) Bij vakantiebonnen: 100% van de waarde van de vakantiebonnen. 3) Onder vast wordt verstaan: in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen. 4) Indien structureel sprake is van onregelmatigheidstoelage, provisieregeling en/of overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden.</p>		
Ondergetekende verklaart namens de werkgever dat alle gegevens naar waarheid zijn ingevuld.		Getekend te d.d.
Naam ondertekenaar:		Handtekening
Voor eventuele verificatie kan contact worden opgenomen met:		en firmastempel:
		Naam: Tel.:

MODEL - MELDING NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (VERSIE 16.0)

Code soort melding	0
Code soort mutatie	0
Borgtochtprovisie	1192,50
Straat/Bouwplan	Hypotheekweg
Huis-/Bouwnummer	1
Postcode	1011 AA
Plaatsnaam	AMSTERDAM
Aangesloten gemeente	AMSTERDAM
Gemeentennummer (CBS-nummer)	363
Aantal eigenaar-bewoner(s)	2
Achternaam eigenaar-bewoner 1	Geldneemster
Voorletters	F.L.
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	31081972
Burger Service Nummer	
Toetsinkomen	48600
Achternaam eigenaar-bewoner 2	Krediet
Voorletters	Q.
Tussenvoegsel	van
Geboortedatum	09031975
Burger Service Nummer	
Toetsinkomen	60000
Achternaam eigenaar-bewoner 3	
Voorletters	
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	
Burger Service Nummer	
Toetsinkomen	
Soort woning	0
Getaxeerde onderh. verkoopwaarde	236607,14
Bedrag kwaliteitsverbetering	0
Bedrag energiebesparende voorzieningen	0
Kosten verkrijgen in eigendom	265000
Bouwjaar	2001
Appartementsrecht	0
Naam geldgever	HYPOTHEEKBANK N.V.
Nummer geldgever	123456
Datum hypotheekofferte	15012009
Datum ingang lening	15022009
Toetsrente	6.7
Leningrente	6.7
Rentevastperiode	15
Leningnummer	123456789
Soort lening	2
Leningbedrag	265000
Aflossingsvrij deel	118000
Premiestorting bij aanvang	0
Koopsubsidie (ncw)	0

Door ondertekening verleent de financier machtiging tot automatische incasso door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen van de aan deze garantiemelding verbonden borgtochtprovisie.

Aldus naar waarheid ingevuld op <<datum>> te <<plaats>>

.....
(handtekening)

MODEL - AFWIJZINGSBRIEF

Naam
Adres
Woonplaats

Plaatsnaam, datum
Kenmerk:

Onderwerp: aanvraag Nationale Hypotheek Garantie

Geachte heer / mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de woning gelegen aan de te, deel ik u het volgende mede.

Uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie is afgewezen, omdat de aanvraag niet voldoet aan de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vastgestelde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en/of Normen 2010. Hierbij voldoet uw aanvraag niet aan de volgende bepalingen:

-
-

Indien u zich niet met deze afwijzing kunt verenigen, kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk bezwaar aantekenen bij:

De algemeen directeur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer

Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten:

- Uw naam, adres en woonplaats en
- De grond(en) waarop u bezwaar maakt tegen de afwijzing.

Voorts dient u bij het bezwaarschrift een afschrift van deze brief te voegen en het bezwaarschrift te dateren en te ondertekenen.

Hoogachtend,

Naam GELDGEVER

MODEL - DECLARATIEFORMULIER

		Declaratieformulier Nationale Hypotheek Garantie Declaratie zenden aan: Nationale Hypotheek Garantie, Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer	
Geldgever:			
Naam instelling:		NHG-aansluitnummer:	
Contactpersoon:		Telefoonnummer:	
Garantienummer:			
Geldnemer 1:		Geldnemer 2:	
Naam:		Naam:	
Huidig adres:		Huidig adres:	
Postcode/woonplaats:		Postcode/woonplaats:	
Geldlening:		Onderpand:	
Datum hypotheekofferte:		Straat:	
Datum ingang lening:		Postcode/woonplaats:	
Leningnummer:			
Rentepercentage:			
Bij aanvang:		Naar:	
Gewijzigd per:		Naar:	
Gewijzigd per:			
Ten tijde van de verkoop:			
Gedwongen verkoop			
Verkoopdatum:			
Ligt de oorzaak van de gedwongen verkoop in:		Scheiding: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	
		Werkloosheid: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	
		Arbeidsongeschiktheid: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	
Verkoopwijze:	<input type="radio"/> Onderhands		
	<input type="radio"/> Executoriaal		
	<input type="radio"/> Onderhandse executie		
Verantwoording			
a. verklaring:			
Ondergetekende verklaart:			
ten aanzien van deze declaratie bevoegd te zijn namens de genoemde geldgever te handelen;			
dat is gehandeld conform de op de borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht;			
dat vorenstaande gegevens volledig en naar waarheid zijn ingevuld;			
alle voor de beoordeling noodzakelijke documenten zijn toegevoegd (zie checklist dossier);			
dat de aanspraak op de borg is gemeld bij het BKR middels een HY-2 registratie (en eventueel andere coderingen)			
en geeft toestemming aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voornoemde registratie te verwijderen en te vervangen door een registratie van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;			
en verzoekt het verlies over te maken op:			
Rekeningnummer:			
Ten name van:		Te:	
Onder vermelding van:			
b. ondertekening:			
Naam:			
Functie:			
Plaats:		Datum:	
Handtekening:			

MODEL - DECLARATIEFORMULIER (VERVOLG)

Berekening van het verlies:

Restant hoofdsom

Hoofdsom lening:	€	-	
Verminderd met: Aflossing en/of afkoopwaarde	€	-	-/-
Overschot uit depot	€	-	-/-
Gedeeltelijk royement tijdens looptijd	€	-	-/-
		Restant hoofdsom	€ - A

Onbetaalde hypotheekrente

	leningdeel 1	leningdeel 2	
Datum laatste reguliere betaling			
Datum gedwongen verkoop			
Aantal dagen onbetaald			
Rentepercentage			
Restanthoofdsom (vermeerderd met evt. afkoopwaarde)			
Rekendagen per jaar			
Onbetaalde hypotheekrente			
Tussentijdse betalingen			-/-
Netto onbetaalde hypotheekrente			
		Onbetaalde hypotheekrente	€ - B

Boete te late betaling

	leningdeel 1	leningdeel 2	
Maandtermijn			
Boeterente (conform hypotheekakte)			
Aantal maanden niet betaald (maximaal 12 maanden)			
Cumulatief aantal maanden			
		Boete te late betaling	€ - C

Bijkomende kosten gemaakt ten behoeve van de uitwinning van de woning

Verzekeringspremies			
Opknapkosten			+/+
Taxatiekosten			+/+
Kadastraal onderzoek			+/+
Kosten doorhaling hypotheek			+/+
Kosten telefonische overboeking			+/+
Achterstallige onroerend zaak belasting			+/+
Achterstallige rioolrecht			+/+
Achterstallige waterschapslasten			+/+
Achterstallige bijdrage VvE			+/+
Achterstallige canonverplichtingen			+/+
Makelaarscourtage (inclusief advertenties)			+/+
Opheffingskosten beslag			+/+
Boedelbijdrage curator (alleen bij onderhandse verkoop)			+/+
Honorarium notaris			+/+
Kosten deurwaardersexploten			+/+
Veilingbiljetten			+/+
Veilingadvertenties			+/+
Oproeper			+/+
Zaalhuur			+/+
Inzetpremie (onder welke titel dan ook)			+/+
Buitengerechtelijke incassokosten			+/+
Griffierechten			+/+
Procureurskosten			+/+
		Bijkomende kosten	€ - D

Opbrengst woning

Bruto-opbrengst gedwongen verkoop			
Teruggave onroerende zaak belasting			+/+
Teruggave rioolrecht			+/+
Teruggave waterschapslasten			+/+
Overige ontvangen gelden			+/+
		Opbrengst woning	€ - E

Berekening verlies

Restant-hoofdsom	€	-	A
Onbetaalde hypotheekrente	€	-	B
Boete te late betaling	€	-	C
Bijkomende kosten	€	-	D
		Totaal	€ -
		Af: opbrengst woning	€ - E
		Verlies	€ -

Trefwoordenregister

- A**
- Afname inkomen 28
 - Algehele aflossing 5, 6, 12, 37
 - Aanvullende financieringen 9
 - Aanvullende lening 7
 - Afkoop erfpacht 24, 25
 - Aflossingsvrij bij afsluiten 18
 - Aflossingsvrij tijdens looptijd 9
 - Alimentatie 28, 29, 30
 - Appartement 5, 18, 40, 44
 - Arbeidsovereenkomst 27, 36, 37, 43
 - Automatische incasso 10, 12, 44
 - AOW-uitkering 28, 29, 36
- B**
- Beëindiging duurzaam samenlevingsverband 5
 - Beëindiging geregistreerd partnerschap 5, 28, 36, 37
 - Beleggingsovereenkomst 5, 6, 7, 17, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 36, 37
 - Bestaande woningen 5, 18, 20
 - Betalingstermijnen 6, 9, 10, 11, 19, 31
 - Betalingsverplichtingen 5, 30, 31, 36
 - Borgtochtprovisie 6, 8, 9, 10, 12, 16, 17, 24, 25, 26, 32, 44
 - Bouwkundig rapport 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 38
 - Brutoloon of -salaris 27, 29, 36, 43
 - Buitenlands belastingplichtig 29
 - Bureau Krediet Registratie 18, 31, 36, 37, 46
- D**
- Deelnemende gemeenten 6, 7, 13
 - Dertiende maand 29, 43
 - Depot bij kwaliteitsverbetering 9, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31
 - Depot bij nieuwbouw 21
 - Directeur-groootaandeelhouder 28, 43, 45
 - Dossier 8, 11, 18, 36, 37, 46
- E**
- Eenmalige storting onderhoudsfonds 20, 21, 36
 - Eenmalige bijdrage 30
 - Eenmalige premiestorting 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26
 - Eigenaar-bewoner 16, 20, 44
 - Eindejaarsuitkering 30, 43
 - Eindkapitaal 19, 36
 - Energiebesparende voorzieningen 31, 36, 37, 44
 - Erfopvolging 23, 24
 - Erfpacht 5, 16, 25, 36
 - Erfpachtcanon 24, 25, 29, 30
 - Erkend instituut 18
 - Extra aflossing 9, 10, 19, 28, 30, 31
 - Extra (premie)stortingen 19, 30, 31
 - Executoriale verkoop 6, 10, 11, 12
- F**
- Financiële verplichtingen 23, 30, 36, 37
 - Financieringslast 6, 17, 19, 28, 29, 30, 31
 - Financieringslastpercentage 28, 29
 - Fiscale lening 5, 23, 24, 25, 26, 36
 - Flexibele arbeidsrelaties 27, 43
- G**
- Garantie op huidige woning 17
 - Geprognosticeerd eindkapitaal 19, 36
 - Geregistreerd partnerschap 5, 28, 36
 - Gedeeltelijk royement 10, 37, 47
- H**
- Herstelcode 18
 - Herstelkosten 11, 18, 19, 20, 38
 - Hoofdelijke aansprakelijkheid 16
 - Huidige woning 17
 - Hoofdverblijf 5
 - Huurovereenkomst woonwagendstandplaats 23
- I**
- Identiteitsbewijs 16
 - Incasso 8, 10, 12, 44, 47
 - Inkomen 7, 9, 16, 20, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 43
 - Inkomensverhoging 27, 36
 - Inbreng polis levensverzekering 19, 20, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 37
 - Invalkracht 27
 - Inkomensdaling 28
 - Insolentieverzekering 21, 22, 36
- K**
- Koop-/aannemingsovereenkomst 9, 16, 21, 22, 36, 37
 - Koop-/aannemingssom 5, 21, 22
 - Koopovereenkomst 12, 16, 20, 36
 - Koopsom kosten koper 20, 21, 22
 - Koopsom vrij op naam 21
 - Kosten bestaande woning 5, 20
 - Kosten nieuwbouwwoning 5, 21
 - Kostengrens 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
 - Kredietwaardigheid 18, 36
 - Kwaliteitsverbetering 5, 6, 9, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 36, 37, 44
- L**
- Leeftijd 28
 - Leningsvormen 6, 19
 - Levensverzekering 5, 6, 7, 10, 11, 17, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 36, 37
 - Loon 27, 28, 41
 - Loonbeslag 18, 43
 - Looptijd lening 6, 7, 9, 10, 16, 19, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 43, 47

M

Meerwerk 5, 21, 22, 31, 36
Melding 8, 9, 10, 12, 32, 37, 44

N

Nationaliteit 16, 18
Nieuwbouwwoning 5, 8, 17, 21, 22

O

Onderhandse verkoop 6, 8, 10, 11, 12, 37, 47
Onderhandse verkoopwaarde 5, 8, 10, 11, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26
Onderhoud 5, 11, 18, 20, 21, 38, 40
Onregelmatigheidstoeslag 29, 43
Ontslag uit aansprakelijkheid 9
Onverdeelde boedel 23, 24, 47
Oproepkracht 27, 43
Opschortende voorwaarde 9, 17, 21, 22, 36
Onderhoudsfonds 20, 21, 36
Overlijdensrisicoverzekering 20, 36, 37
Oversluiting nieuwe geldgever 9
Overwerk 29, 43

P

Partnerschap 5, 28, 36, 37
Pensioen 28, 29, 36
Periodieke bijdragen 30
Personeelsfinanciering 19
Premiestorting 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 44
Prognose eindkapitaal 19
Provisie 29, 43

R

Rentevastperiode 30, 44
Restantschuld 7, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37
Royement, gedeeltelijk 10, 37, 47

S

Salarisstroom 29, 36
Scheiding 5, 9, 23, 24, 31, 37, 46
Schuldregeling 18
Seizoenswerk 27
Sociale uitkering 28, 29, 36
Stichting Fraudepreventie Hypotheken 18
Storting onderhoudsfonds 20, 21, 36
Subsidie 19, 30, 44

T

Taxateur 5, 8, 10, 11
Taxatierapport 5, 9, 11, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37
Termijnen bij nieuwbouw 5, 21
Termijnen van betaling 9, 10, 11, 19, 31
Termijnoverschrijding 12
Tijdelijk dienstverband 27
Toetsinkomen 27, 28, 29, 31, 44
Toetsrente 29, 30, 31, 34, 35, 44
Tweede hypotheek bij kwaliteitsverbetering 26
Tweeverdieners 29
Toetsing woonwagen 23

U

Uitkering 7, 27, 28, 29, 36
Uitzendwerk 27
unieke code 18, 36, 37

V

Vakantiebonnen 29, 43
Vakantietoeslag 29, 43
Veiling 6, 16, 37
Verbeteringskosten 5, 38
Verblijfsvergunning 16, 36
Verhuurde woning 10
Verhoging lening 9
Verklaring voortzetting dienstverband 27
Vervanging lening 9
Vreemdelingendocument 16, 36
Vrij op naam 20
VUT-uitkering 29, 36
Verliesdeclaratie 11, 31, 37

W

Waardebepaling 18, 20, 23, 25, 26
Werkgeversverklaring 18, 27, 29, 36, 43
Wet bevordering eigenwoningbezit 30
Woonlast 9, 31
Woonlastenfaciliteit 10, 16, 37
Woonlastenverzekering 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 36
Woonwagens/woonwagenstandplaatsen 5, 17, 22, 23, 36
Wijziging lening 9

Z

Zelfbouw 5, 19, 21, 22
Zelfstandigen 28, 30, 36

COLOFON

'Voorwaarden en Normen 2010' is een uitgave van

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
Tel. (079) 368 28 00
Fax (079) 361 07 83
E-mail info@nhg.nl
Internet www.nhg.nl

Operationeel Beheer (079) 368 28 45

Bij Operationeel Beheer kunt u terecht met vragen over:

- meldingen en afgeloste leningen;
- verliesdeclaraties;
- mutaties gemeentegarantie.

Regres (079) 368 28 16

Bij Regres kunt u terecht met vragen over:

- achterstandsmeldingen;
- de Woonlastenfaciliteit;
- incassozaken.

Service & Advies (079) 368 28 40

Bij Service & Advies kunt u terecht met vragen over:

- de Voorwaarden & Normen van NHG;
- het NHG toetsingsprogramma;
- NHG-trainingen.

Ontwerp:

Smidswater, Den Haag / Breda / Amsterdam

Druk:

Den Haag media groep, Rijswijk

