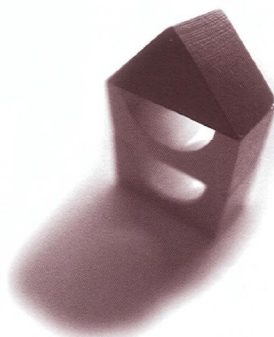


V O O R W A A R D E N
& N O R M E N
1 9 9 6

N A T I O N A L E
H Y P O T H E E K
G A R A N T I E

V O O R U W
E I G E N
W O N I N G



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

VOORWAARDEN

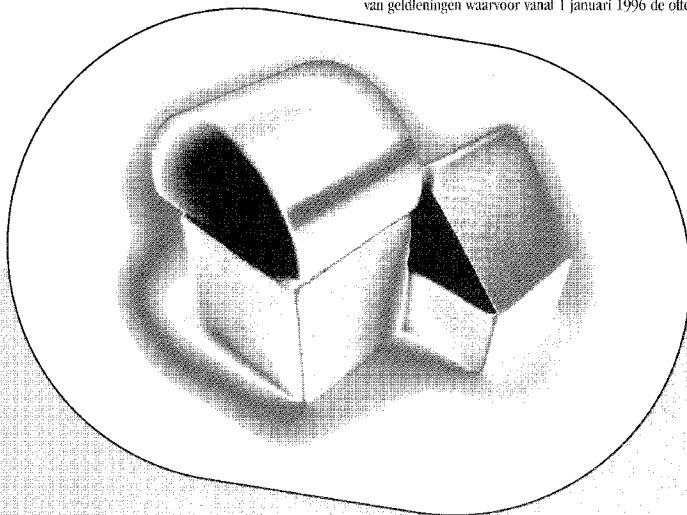
EN NORMEN 1996

Deze brochure bevat de tekst van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996 en de tekst van de Normen 1996 zoals deze luiden met ingang van 1 januari 1996.

De Normen 1996 betreffen de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie. De geldgever is verantwoordelijk voor de toetsing.

De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996 zijn de voorwaarden waaraan de geldgever moet voldoen om in aanmerking te komen voor vergoeding van een eventueel uit de gewaarborgde lening voortvloeiend verlies. De toetsing in deze is aan de stichting.

Deze Voorwaarden en Normen 1996 zijn van toepassing op borgtochten ten behoeve van geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 1996 de offerte wordt uitgebracht.



Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH ZOETERMEER

070-3682840 (informatielijn geldgevers)
079-3610783 (fax)

INHOUD

I. ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 1996

<u>ARTIKEL 1:</u> Reikwijdte borgtocht	7
<u>ARTIKEL 2:</u> Meldingsplicht van de geldgever	7
<u>ARTIKEL 3:</u> Betaling van de borgtochtprovisie	7
<u>ARTIKEL 4:</u> Borgtochtbepaling	7
<u>ARTIKEL 5:</u> Voorwaarden voor de borgtocht	7
<u>ARTIKEL 6:</u> Instemming voor verhuur	8
<u>ARTIKEL 7:</u> Wijziging in de persoon van geldnemer	8
<u>ARTIKEL 8:</u> Geen vrijgeven van zekerheid	8
<u>ARTIKEL 9:</u> Niet-nakoming van verplichtingen door de geldnemer	8
<u>ARTIKEL 10:</u> Melding van achterstand	8
<u>ARTIKEL 11:</u> Gedwongen onderhandse verkoop	8
<u>ARTIKEL 12:</u> Executoriale verkoop	9
<u>ARTIKEL 13:</u> Uitstel afkoop levensverzekering	9
<u>ARTIKEL 14:</u> Indiening van het verzoek tot betaling van een verlies	9
<u>ARTIKEL 15:</u> Bepaling van het verlies	9
<u>ARTIKEL 16:</u> Dossiervorming	10
<u>ARTIKEL 17:</u> Melding van algehele aflossing, overdracht of subrogatie	10
<u>ARTIKEL 18:</u> Mededeling van de normen, de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de deelnemende gemeenten	10
<u>ARTIKEL 19:</u> Ingangsdatum	10

II. NORMEN 1996

1. ALGEMEEN	12
<u>1.1. TRANSACTIE</u>	
1.1.1 Koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst	13
1.1.2 Ontbindende voorwaarde	14
1.1.3 Reeds eigenaar-bewoner	15
1.1.3.1 Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening	16
1.1.3.2 Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening	17
1.1.3.3 Verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	18
1.1.3.4 Wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever	19
1.1.3.5 Oversluiting naar een nieuwe geldgever	20
1.1.3.6 Afkoop erfopvolger van verkrijgen van het recht van volle eigendom	21
<u>1.2. AANVRAGER</u>	
1.2.1 Kredietwaardigheid	22
1.2.2 Woonvergunning	23
<u>1.3. WONING</u>	
1.3.1 Waardebepaling	24
1.3.2 Achterstallig onderhoud	25
1.3.3 Verbeteringskosten	26
1.3.4 Uitgesloten woningen	27
1.3.5 Woningen met bedrijfsruimte	28
1.3.6 Erfpacht	29
1.3.7 Deelnemende gemeenten	30
<u>1.4. LENING</u>	
1.4.1 Leningsvormen	31
1.4.2 Looptijd	32
1.4.3 Betalingstermijnen	33
1.4.4 Extra aflossing	34
1.4.5 Aflossingsvrij deel	35
1.4.6 Leningsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat	36
1.4.7 Hypothecaire schuld op huidige woning	37
1.4.8 Depot bij nieuwbouw	38
1.4.9 Gedragscode hypothecaire financieringen	39
1.4.10 Overlijdensrisicoverzekering	40
1.4.11 Aanvullende financieringen	41
<u>2. GARANTIEBEDRAG</u>	
2.1 Bestaande woningen	42
2.2 Nieuwouwwoningen	43
2.3 Woonwagens en/of woonwagendplaatsen	44
2.4 Kosten bij zelfbouw	45
2.5 Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband	46
2.6 Aankoop woning uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	47
2.7 Maximale kosten woning	48
2.8 Maximale kosten woonwagendplaatsen	49

II. NORMEN 1996

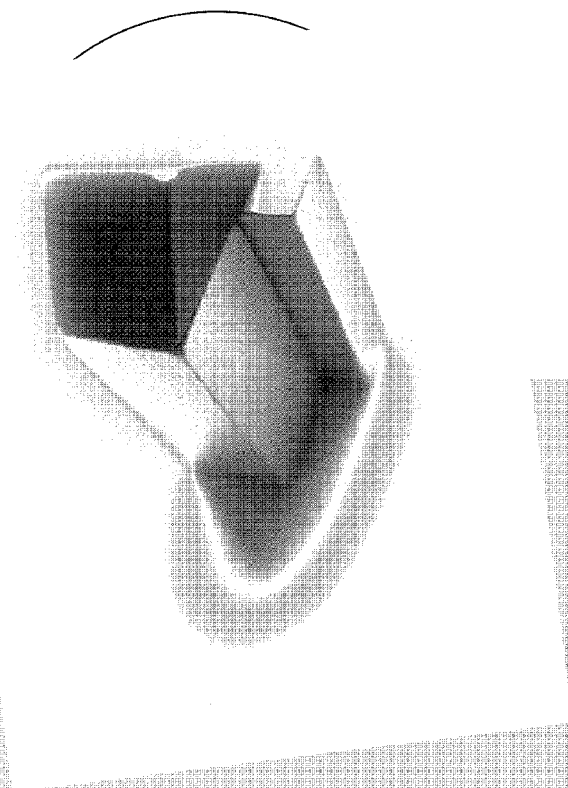
<u>3. TOETSINKOMEN(S)</u>	
3.1	Bruto loon of salaris 51
3.2	Vakantietoelag 52
3.3	Pensioen- of VUT-uitkering 53
3.4	Sociale uitkeringen (blijvend) 54
3.5	Onregelmatigheidstoelag 55
3.6	13e maand 56
3.7	Provisie 57
3.8	Onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuitkering 58
3.9	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf 59
3.10	Alimentatie t.g.v. aanvrager 60
3.11	Overwerk 61
3.12	Ongeregeld werk 62
3.13	Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd 63
3.14	Aftek alimentatie aan ex-partner 64
3.15	Naderend pensioen 65
3.16	Voorgenomen beëindiging of vermindering werkzaamheden 66
3.17	Sociale uitkering (niet blijvend) 67
<u>4. FINANCIERINGSLAST</u>	
4.1	Toets 69
4.2	Toetsrente 70
4.3	Personeelsfinanciering 71
4.4	Rentekorting door tussenkomst werkgever 72
4.5	Servicekosten 73
<u>5. TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST</u>	
5.1	Financieringslastpercentage 74
5.1.1	Financieringslasttabel 75
5.1.2	Belastingplichtig in het buitenland 76
5.2	Aftek overige financiële verplichtingen 77
5.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid 78
<u>6. SUBSIDIE</u>	
6.1	Jaarlijkse bijdragen 79
6.2	Eenmalige bijdrage 80
<u>7. BORGTOCHTPROVISIE</u>	
7.1	Hoogte borgtochtprovisie 81
7.2	Wijze van betaling 82
<u>8. DE MELDING</u> 83	
<u>9. DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER</u> 84	
<u>10. INDEX</u> 86	

III. BIJLAGEN

<u>1. MODEL-BOUWKUNDIG RAPPORT</u>	
<u>2. MODEL-WERKGEVERSVERKLARING</u>	
<u>3. MODEL-MELDINGSFORMULIER</u>	



I
ALGEMENE
VOORWAARDEN
VOOR BORGTICHT
1996



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 1996

vastgesteld door het bestuur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 19 september 1995
goedgekeurd door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 2 oktober 1995
goedgekeurd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op 29 september 1995

IN DEZE VOORWAARDEN WORDT VERSTAAN ONDER:

- a. stichting:
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage
- b. woning:
 - een voor permanente bewoning geschikt gebouw of een gedeelte daarvan;
 - de eventueel bij dat gebouw behorende grond;
 - 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;
- c. verkrijgen in eigendom:
 - het verwerven van de eigendom;
 - het vergroten van een aandeel in de eigendom;
 - het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht, een appartementsrecht of een ander beperkt recht;
 - het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, waaraan verbonden het recht van gebruik en bewoning;
- d. 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 voor het verkrijgen in eigendom van een door hem als hoofdverblijf te bewonen, in Nederland gelegen woning;
- e. geldgever:
degene met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht ter zake van een lening aan een geldnemer, heeft gesloten;
- f. lening:
 1. één (of meer) geldlening(en) aangegaan door een geldnemer met een geldgever ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een door de geldnemer te bewonen in Nederland gelegen woning;
 2. één (of meer) geldlening(en) aangegaan ter algehele aflossing van (een) onder 1 of 2 bedoelde geldlening(en), mits de geldnemer en de woning dezelfde zijn als die van de geldlening(en) bedoeld onder 1;
- g. statuten:
de statuten van de stichting zoals die zijn vastgelegd in een notariële akte, op 10 november 1993 verleden voor mr. P.P.J.M. van Dullemen, notaris ter standplaats 's-Gravenhage;
- h. normen:
de uniforme en objectieve normen als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de statuten;
- i. taxateur:
een makelaar onroerend goed of beëdigd taxateur onroerende goederen, die niet betrokken is bij transacties van koop en verkoop van de woning of bij het aangaan van een lening;
- j. 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;
- k. deelnemende gemeente:
een gemeente die met de stichting een overeenkomst als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de statuten heeft de stichting gesloten;
- l. borgtochtprovisie:
de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding en administratiekosten voor een borgtocht;
- m. 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;
- n. executoriale verkoop:
een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 en in artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- o. datum van verkoop:
 - bij een openbare verkoop:
de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
 - bij een onderhandse verkoop:
de datum waarop de koopovereenkomst getekend wordt.

REIKWIJDTE BORGTOCHT

ARTIKEL 1

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. Het bedrag van de borgtocht ter zake van hoofdsom van (een) lening(en), waarvoor de stichting borg is, vermindert maandelijks. Deze vermindering is 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. 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. 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). Geen vermindering vindt meer plaats indien de geldgever tot opeising van de lening(en) is overgegaan.
3. Indien een borgtocht strekt tot zekerheid voor (een) lening(en), verstrekt aan een zelfde 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.

MELDINGSPLICHT VAN DE GELDGEVER

ARTIKEL 2

De geldgever dient binnen veertien dagen na het verstrekken van een lening daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de stichting. 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 geldgever en de stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.

BETALING VAN DE BORGTOCHTPROVISIE

ARTIKEL 3

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 op het in artikel 2 bedoelde formulier 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 2 bedoelde bedrag geldt als bevestiging van registratie van de borgtocht door de stichting.

BORGTOCHTBEPALING

ARTIKEL 4

De geldgever dient in de overeenkomst waarin de lening is vastgelegd clausules van de volgende strekking op te nemen:

1. *"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."*
2. *"Indien tengevolge van vorwijtbaar 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."*

De stichting is bevoegd op verzoek van de geldnemer of uit eigen hoofde van de geldgever nakoming van het hiervoor onder 2 vermelde te verlangen.

VOORWAARDEN VOOR DE BORGTOCHT

ARTIKEL 5

De stichting is alleen borg indien:

- a. een eerste hypotheek en/of eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning, ten behoeve van het verkrijgen in eigendom waarvoor de lening is verstrekt, is gevestigd, 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;
- b. 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;
- c. 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 herbruikbare verzekerd wordt en blijft tegen brand- en stormschade en dat de premies van de verzekering stipt op tijd worden voldaan;
- d. is overeengekomen dat (een) uitkering(en) uit hoofde van (een) levensverzekering strekt danwel strekken ter gehele of gedeeltelijke vervanging van betaling van aflossing; een eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever is gevestigd op de rechten uit die levensverzekering(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;

- e. de lening is verstrekt ter verkrijging van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, waaraan verbonden het recht van gebruik en bewoning van een woning: de lening is verstrekt met als zekerheid:
 1. een eerste pandrecht op het lidmaatschapsrecht van de geldnemer waarbij is bedongen 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; en
 2. een borgtocht of hoofdelijke aansprakelijkheid van de coöperatie jegens de geldgever voor de terugbetaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft; en
 3. een eerste hypotheek op het registergoed van de coöperatie, waarop het lidmaatschapsrecht betrekking heeft tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van voormelde borgtocht of hoofdelijke aansprakelijkheid van de coöperatie te vorderen heeft;
- f. voldaan is aan de normen die gelden op het moment van het offeren van de lening;
- g. de woning gelegen is in een deelnemende gemeente.

INSTEMMING VOOR VERHUUR

ARTIKEL 6

De geldgever zal geen toestemming tot verhuur van de woning verlenen zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

WIJZIGING IN DE PERSOON VAN GELDNEMER

ARTIKEL 7

De geldgever is bij echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband tussen geldnemers of bij verkrijging van de woning door één of meer erfgenamen van een geldnemer bevoegd:

- een geldnemer uit zijn aansprakelijkheid voor de lening te ontslaan,
- toestemming te geven tot schuldoverneming,

mits op het moment van ontslag uit de aansprakelijkheid respectievelijk schuldoverneming ten aanzien van de overblijvende respectievelijk nieuwe geldnemer(s) voldaan wordt aan de alsdan geldende normen.

GEEN VRIJGEVEN VAN ZEKERHEID

ARTIKEL 8

De geldgever zal geen voor de lening bedongen zekerheid als bedoeld in artikel 5 vrijwillig prijsgeven indien de vorderingen uit de lening niet volledig voldaan zijn, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN DOOR DE GELDNEMER

ARTIKEL 9

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

MELDING VAN ACHTERSTAND

ARTIKEL 10

1. Wanneer de geldnemer vier maandelijkse betalingstermijnen verschuldigd is gebleven, zal de geldgever daarvan binnen dertig dagen schriftelijk mededeling doen aan de stichting.
2. Wanneer de geldnemer zeven maandelijkse betalingstermijnen verschuldigd is gebleven, zal de geldgever daarvan binnen dertig dagen schriftelijk mededeling doen aan de stichting.
3. De stichting kan dan in overleg treden met de geldgever en desgewenst met de geldnemer teneinde mede te bevorderen de betalingsproblemen op te lossen danwel - indien dat niet mocht lukken - een zo hoog mogelijke opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden te verkrijgen.
4. De mededeling dient te geschieden met gebruikmaking van een door de stichting vastgesteld model, tenzij tussen geldgever en stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.

GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP

ARTIKEL 11

Indien ondanks het overleg bedoeld in de artikelen 9 en 10 een oplossing van betalingsproblemen bij de geldnemer redelijkerwijs niet mogelijk is en verkoop van de woning onvermijdelijk is, zal de geldgever in eerste instantie bezien of onderhandse verkoop van de woning door de geldnemer voor een zo hoog mogelijke prijs mogelijk is. Indien te verwachten is 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 bij eigen gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van een voorgenomen verkoop als hiervoor bedoeld. Voor onderhandse verkoop voor een bedrag lager dan de onderhandse

verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting vereist. Is een onderhandse verkoop niet te realiseren, dan kan de geldgever met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 overgaan tot executoriale verkoop.

EXECUTORIALE VERKOOP

ARTIKEL 12

Indien de geldnemer in verzuim is met de tijdige betaling van rente en/of aflossing en/of premie van een levensverzekering, 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 negen maanden in gebreke is gebleven.

De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van haar voornemen tot verkoop respectievelijk afkoop als hiervoor bedoeld.

Mocht een verkoop respectievelijk afkoop als hiervoor bedoeld geboden zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van rente en/of aflossing en/of premie van een levensverzekering, of eerder dan na het verstrijken van de hiervoor vermelde periode van negen maanden, dan behoeft de geldgever de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

UITSTEL AFKOOP LEVENSVZERKERING

ARTIKEL 13

Mocht afkoop van een levensverzekering leiden tot een fiscale heffing bij de geldnemer, dan kan de geldgever of de geldnemer schriftelijk aan de stichting verzoeken tot belening van de polis van levensverzekering te mogen overgaan in plaats van deze af te kopen. Indien de stichting het verzoek onwilligt, kan zij daaraan voorwaarden verbinden.

INDIENING VAN HET VERZOEK TOT BETALING VAN EEN VERLIES

ARTIKEL 14

1. De geldgever zal binnen twee maanden na uitwinning van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden of na gedwongen onderhandse verkoop van de woning schriftelijk een verzoek tot betaling van het verlies indienen bij de stichting, indien de opbrengst van de zekerheden onvoldoende is om daarop de vorderingen uit hoofde van de lening en de premies en kosten als bedoeld in artikel 15 te verhalen.
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 16 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 dergelijk 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 offeren 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 tengevolge van een verwijtbaar handelen of nalaten van de geldgever het verlies niet of niet geheel betaald, 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 ten aanzien van de inning van regressvorderingen.

BEPALING VAN HET VERLIES

ARTIKEL 15

Tot het verlies worden gerekend:

- a. de restant-hoofdsom van de lening;
- 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 verhaalsmogelijkheden en/of het verlies;
- f. kosten voor schoonmaak, dringend onderhoud en herstel tot een bedrag van ten hoogste f 2.500,-, indien dit leidt tot een betere verkoopbaarheid van de woning en een per saldo lager verlies;
- 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, nakosten e.d. en de makelaarscourtage;
- h. bij gedwongen onderhandse verkoop: de makelaarscourtage, de advertentiekosten en eventuele andere kosten, die er toe strekken om 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 taxatie;
- 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 kosten gemaakt tot behoud van de woning.

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

DOSSIERVORMING

ARTIKEL 16

1. De geldgever is verplicht ten behoeve van iedere lening een apart 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 offereën van de leningen geldende normen en algemene voorwaarden voor borgtocht in acht heeft genomen. In dat dossier dienen in ieder geval te worden opgenomen:
 - a. de door de geldnemer geaccepteerde offerte;
 - b. de door de geldgever getekende overeenkomst, waarin de lening is vastgelegd indien deze niet is vastgelegd in de hypotheekakte;
 - c. een afschrift van de hypotheekakte;
 - d. een afschrift van de notariële akte(n) van verpanding respectievelijk van de originele akte(n) van verpanding;
 - e. een kopie van:
 - het stuk waaruit het verkrijgen van de woning door de geldnemer blijkt;
 - de stukken, waaruit andere kosten van het verkrijgen in eigendom van een woning blijken;
 - stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offereën van de lening blijkt;
 - f. een rapport van de woning opgemaakt door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning opgemaakt ten vroegste zes maanden voor het verstrekken van de lening of ten vroegste zes maanden voor de datum waarop de geldgever de offerte heeft gedaan, indien de lening betrekking heeft op een reeds eerder bewoonde woning;
 - g. een stuk waaruit de uitkomst blijkt van het overleg bedoeld in artikel 9;
 - h. bij gedwongen onderhandse verkoop van de woning voor het verkrijgen waarvan de lening is verstrekt: een rapport van de woning opgemaakt door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning en de executiewaarde bij eigen gebruik van de woning opgemaakt ten vroegste zes maanden voor de datum van verkoop;
 - i. nota's van de kosten zoals bedoeld in artikel 15.
2. Indien de stichting zulks verzoekt, is de geldgever verplicht het volledige dossier aan de stichting:
 - ter controle ter beschikking te stellen;
 - over te dragen, indien geldgever de stichting verzoekt haar verplichtingen uit de borgtocht na te komen, zulks mede in verband met het regresrecht van de stichting.

MELDING VAN ALGHELE AFLOSSING, OVERDRACHT OF SUBROGATIE

ARTIKEL 17

De geldgever is verplicht jaarlijks voor 1 april aan de stichting een overzicht te verstrekken van gewaarborgde leningen die in het voorgaande jaar zijn afgelost of overgedragen of waarbij subrogatie heeft plaatsgevonden.

MEDEDELING VAN DE NORMEN, DE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT EN VAN DE DEELNEMENDE GEMEENTEN

ARTIKEL 18

De stichting zal de geldgevers met wie zij een standaardovereenkomst van borgtocht heeft gesloten, schriftelijk in kennis stellen van:

- de normen en wijzigingen daarvan;
- de algemene voorwaarden voor borgtocht en wijzigingen daarvan;
- de deelnemende gemeenten en wijzigingen daarin;
- de door de geldgever te gebruiken formulieren.

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 van een kennisgeving daarvan aan de geldgevers.

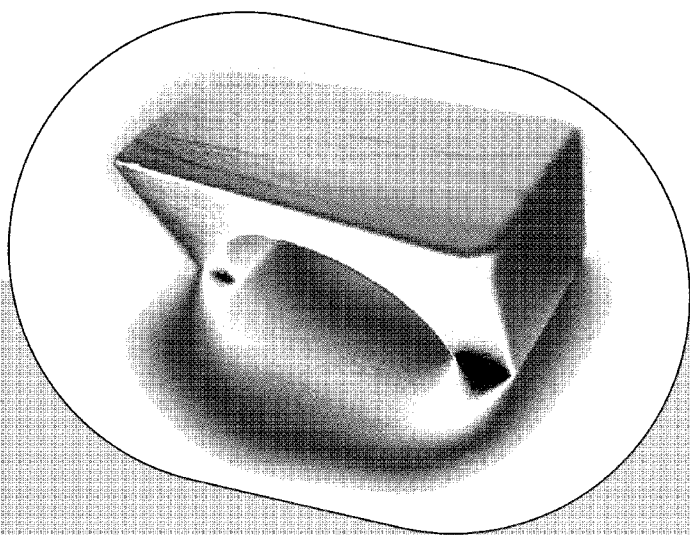
INGANGSDATUM

ARTIKEL 19

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht treden in werking op 1 januari 1996 en treden per genoemde datum in de plaats van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1995.

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996 zijn gedeponneerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 4 oktober 1995 onder nummer 108/1995.

II
NORMEN 1996



1.	ALGEMEEN

De Nationale Hypotheek Garantie wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van een geldgever die met de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een overeenkomst van borgtocht heeft gesloten.

Tenzij anders is aangegeven worden in de Normen 1996 dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996.

Onder restantschuld wordt verstaan de nog niet afgeloste hoofdsom van de lening of de oorspronkelijke hoofdsom van de lening verminderd met de afkoopwaarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en).

De Nationale Hypotheek Garantie wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van een in Nederland gelegen woning, geschikt en bestemd voor permanente bewoning.

De woning dient door de geldnemer(s) als hoofdverblijf te worden bewoond.

Ten behoeve van een lening voor het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie is Nationale Hypotheek Garantie mogelijk indien de coöperatie uiterlijk per 31 december 1995 (datum notariële akte) is opgericht. Een en ander met inachtneming van artikel 5, onder e, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996.

DOCUMENT DOSSIER:

- afschrift oprichtingsakte coöperatie of een ander notarieel document waaruit de datum van oprichting blijkt

MELDINGSFORMULIER:

- naam geldnemer(s)
- adres woning (bij nieuwbouwwoningen, indien nog niet bekend, het bouwplan en bouwnummer)

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is de mogelijkheid van Nationale Hypotheek Garantie voor het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, opgericht uiterlijk per 31 december 1995.

Voorts is toegevoegd dat de woning geschikt en bestemd dient te zijn voor permanente bewoning.

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.1	KOOPOVEREENKOMST OF KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Er dient een schriftelijke koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst te zijn, welke is ondertekend door de geldnemer(s)/ koper(s) en de verkoper(s).

Indien de woning wordt gekocht op de veiling dient sprake te zijn van een veilingakte.

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- veilingakte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat bij veiling in plaats van een koopovereenkomst sprake dient te zijn van een veilingakte.



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.2	ONTBINDENDE VOORWAARDE

In de koopovereenkomst of de koop-/aannemingsovereenkomst dient als voorwaarde te zijn opgenomen dat de overeenkomst zonder boete kan worden ontbonden indien geen Nationale Hypotheek Garantie wordt verkregen voor een ten behoeve van de koop te sluiten lening.

De geldigheidstermijn van de ontbindende voorwaarde dient minimaal 14 dagen te zijn. Een kortere geldigheidsduur is uitsluitend toegestaan indien de geldigheid van de ontbindende voorwaarde op het moment van offrenen van de lening nog niet is verstreken.

De eis van de ontbindende voorwaarde geldt niet bij woningen die op de veiling of via openbare inschrijving worden gekocht.

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is een minimale geldigheidstermijn van 14 dagen.

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER

De Nationale Hypotheek Garantie wordt verstrekt ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van een woning. De Nationale Hypotheek Garantie wordt niet verstrekt indien de aanvrager(s) reeds eigenaar-bewoner van de betreffende woning is.

Hiervan zijn de volgende situaties uitgezonderd:

- 1.1.3.1 echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening
- 1.1.3.2 echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening
- 1.1.3.3 verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging
- 1.1.3.4 wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever
- 1.1.3.5 oversluiting naar een nieuwe geldgever
- 1.1.3.6 afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.1	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND; ONTSLAG UIT DE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DE LENING

Bij echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband is ontslag van één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening mogelijk, onder de opschortende voorwaarde dat degene die uit de aansprakelijkheid wordt ontslagen geen eigenaar en geen bewoner meer is van de woning, waarop de lening - waarvoor een Nationale Hypotheek Garantie is verstrekt - betrekking heeft.

De Nationale Hypotheek Garantie blijft van kracht, mits degene die de schuld en het aandeel in de eigendom van de woning overneemt reeds (mede-)eigenaar was (hierna: de overnemende partner).

Voorts geldt dat ontslag van één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening uitsluitend is toegestaan, indien het inkomen van de overnemende partner toereikend is om aan de op dat moment geldende normen te voldoen.

Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

DOCUMENT DOSSIER:

- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking
- (echt-)scheidingsconvenant
- uitkomst hertoets

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de verplichting het ontslag uit de aansprakelijkheid aan de stichting te melden.

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.2	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND; NIEUWE LENING

Bij echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband is een Nationale Hypotheek Garantie voor een nieuwe lening mogelijk, ongeacht of ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van de woning reeds eerder een Nationale Hypotheek Garantie danwel een gemeentegarantie is verstrekt. Deze situatie is aan de orde indien één van de scheidende eigenaren of de partner-medebewoner de gehele woning in eigendom verkrijgt en een nieuwe lening noodzakelijk is.

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

Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.1.1 en 1.1.2).

De nieuwe lening dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie verschuldigd is.

(Zie ook onder norm 2.5)

DOCUMENT DOSSIER:

- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking
- (echt-)scheidingsconvenant
- conform nieuwe aanvraag

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is aan de in het dossier te houden documenten:

- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking
- (echt-)scheidingsconvenant

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.3	VERWERVING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING

Bij verwerving van een woning uit een onverdeelde boedel op grond van erfopvolging is Nationale Hypotheek Garantie mogelijk, ongeacht of ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van de woning reeds eerder een Nationale Hypotheek Garantie dan wel een gemeentegarantie is verstrekt.

Voorwaarde is dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers. De verwerving uit een onverdeelde boedel dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie verschuldigd is.

(Zie ook onder norm 2.6)

DOCUMENT DOSSIER:

- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- conform nieuwe aanvraag

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.4	WIJZIGING LENINGSVOORWAARDEN OF VERVANGING LENING BIJ DEZELFDE GELDGEVER

Bij wijziging, vervanging of verhoging van een reeds door Nationale Hypotheek Garantie gegarandeerde lening bij dezelfde geldgever blijft de Nationale Hypotheek Garantie van kracht, maar leidt niet tot verhoging van de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht.

Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

DOCUMENT DOSSIER:

- saldo-biljet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de verplichting dat de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen.

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.5	OVERSLUITING NAAR EEN NIEUWE GELDGEVER

Voor een nieuwe lening, verstrekt door een andere geldgever ter aflossing van een reeds door Nationale Hypotheek Garantie gegarandeerde lening, is een Nationale Hypotheek Garantie mogelijk.

In alle gevallen geldt dat de financieringslasten moeten voldoen aan de op het moment van offrenen geldende normen.

De nieuwe borgstelling ten behoeve van de nieuwe geldgever in verband met de herfinanciering van de woning die met een Nationale Hypotheek Garantie is gefinancierd, 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 gestelde in artikel 1 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte extra aflossingen en rentewijzigingen tijdens de looptijd.

Het dossier van de oorspronkelijke geldgever in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor de oorspronkelijke lening is, met uitzondering van de leningsovereenkomst en de oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of het oorspronkelijke taxatierapport, niet relevant.

De nieuwe lening dient te worden gemeld aan de stichting, waarbij de op dat moment geldende administratiekosten verschuldigd zijn.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst van de oorspronkelijke lening
- oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of oorspronkelijk taxatierapport
- saldo-biljet hypothecaire schuld oorspronkelijke lening
- conform nieuwe aanvraag

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is de wijze waarop de omvang van de borgstelling wordt bepaald.

Voorts is toegevoegd aan de in het dossier te houden documenten:

- leningsovereenkomst van de oorspronkelijke lening
- oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of oorspronkelijk taxatierapport

1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.6	AFKOPF ERFPACHTCANON OF VERKRIJGEN VAN HET RECHT VAN VOLLE EIGENDOM

Indien voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning reeds een Nationale Hypotheek Garantie is verstrekt, kan de lening tijdens de looptijd worden verhoogd:

- voor de financiering van de afkoop van alle toekomstige canonverplichtingen, danwel
- het verkrijgen van de volle eigendom van die woning.

De financieringslast die voortvloeit uit de verhoogde lening dient te voldoen aan de op het moment van offrenen geldende normen.

De Nationale Hypotheek Garantie (voor de restantschuld van de oorspronkelijke lening vermeerderd met de hoofdsom van de lening voor de (af)koop) blijft van kracht, mits het recht van erfpacht na afkoop van de canonverplichtingen gedurende de resterende looptijd van de lening niet kan eindigen door:

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

De looptijd van de lening voor de (af)koop mag niet langer zijn dan de resterende looptijd van de oorspronkelijke lening voor het verkrijgen in eigendom van de woning.

Zowel bij de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen als bij verkrijging van de volle eigendom van het registergoed dient sprake te zijn van een recht van eerste hypotheek voor het totale bedrag van de lening.

De oorspronkelijke (d.w.z. ten tijde van het verstrekken van de Nationale Hypotheek Garantie) kosten van het verkrijgen in eigendom, vermeerderd met de totale kosten van de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen danwel het verkrijgen van het recht van volle eigendom, mogen niet meer bedragen dan de kostengrens.

De nieuwe lening voor de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen of voor het verkrijgen van het recht van volle eigendom dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie over de verhoging van de lening (vergoeding over de verhoging van de lening; volledige administratiekosten) verschuldigd is.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- akte van afkoop of overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom
- saldo-biljet hypothecaire schuld
- hypotheekakte inzake verhoogde financiering
- uitkomst hertoets

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat er sprake dient te zijn van een recht van eerste hypotheek. Voorts is toegevoegd dat de maximale kostengrens in acht genomen dient te worden.

1.	ALGEMEEN
1.2	AANVRAGER
1.2.1	KREDIETWAARDIGHEID

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 te Tiel.

Een Nationale Hypotheek Garantie wordt niet verleend indien uit de opgave van de Stichting Bureau Krediet Registratie blijkt dat sprake is van:

- een achterstandscode 1 t/m 7, of
- een nog lopende schuldbemiddeling (SB), of
- een nog lopend saneringskrediet (SK), of
- per aanvrager meer dan één A-registratie.

Indien per aanvrager één A-registratie is opgenomen (zonder codering 1 t/m 7) wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verleend, tenzij:

- de A-registratie op het moment van offereen ouder is dan één jaar, en
- de desbetreffende lening blijkens de BKR-toets reeds is afgelost, danwel middels een verklaring van de desbetreffende geldgever kan worden aangetoond dat de achterstanden zijn ingelopen.

DOCUMENT DOSSIER:

- toetsing BKR
- verklaring van de desbetreffende geldgever

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is:

- dat geen Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is indien sprake is van een lopende SB of SK;
- geen verklaring van de geldgever noodzakelijk is indien uit de BKR-toets reeds blijkt dat de lening is afgelost.

1.	ALGEMEEN
1.2	AANVRAGER
1.2.2	WOONVERGUNNING

Een Nationale Hypotheek Garantie wordt uitsluitend verleend indien de aanvrager de woning zelf gaat bewonen.

De geldgever dient zich ervan te vergewissen dat de geldnemer(s)/koper(s) voor de desbetreffende woning in aanmerking komt/komen voor een eventueel benodigde woonvergunning van de gemeente.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.1	WAARDEBEPALING

BESTAANDE BOUW

Bij bestaande woningen geldt als waarde van de woning de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

Indien de kosten van verbetering (norm 1.3.3) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na voltooiing van de desbetreffende werkzaamheden.

Indien de kosten van herstel van achterstallig onderhoud (norm 1.3.2) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor uitvoering van herstel, vermeerderd met de herstelkosten.

Indien bij de waardebepaling in het taxatierapport geen rekening is gehouden met de afkoop van toekomstige canonverplichtingen, dan geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, vermeerderd met de afkoopsum.

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient te blijken uit een volledig ingevuld taxatierapport met dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven (uitgebreide) model van:

- de Nederlandse Vereniging van Makelaars; of
- de Landelijke Makelaars Vereniging; of
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed; of
- de Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Onroerende Zaken.

Het taxatierapport dient te zijn opgemaakt door een makelaar onroerend goed of beëdigd taxateur onroerend goed die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer/koper, verkoper of geldgever. Het taxatierapport mag op het moment van offereën van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

In het taxatierapport dient (in verband met norm 1.3.2) expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10% danwel meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zullen bedragen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden.

NIEUWBOUW

Bij nieuwbouwwoningen geldt als waarde van de woning de koop-/aannemingssom, vermeerderd met de kosten van meerwerk en de eventuele afkoopsum van de toekomstige canonverplichtingen.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen

MELDINGSFORMULIER:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of koop-/aannemingssom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is:

- dat de taxatierapporten van de VBO en de NVBT eveneens zijn toegestaan;
- dat bij de inschatting van de herstelkosten dient te worden uitgegaan van uitvoering door derden;
- dat de afkoopsum in verband met de afkoop van toekomstige canonverplichtingen eveneens onderdeel uitmaakt van de waarde.

1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.2	ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

A. BOUWKUNDIG RAPPORT

Een bouwkundig rapport dient te worden opgemaakt indien in het taxatierapport is vermeld 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.

Het in dat geval benodigde 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 de gemeente of door de vereniging eigen huis, gelden geen vormvoorschriften voor het bouwkundig rapport. De gemeente en de vereniging eigen huis kunnen derhalve hun eigen bouwkundig rapport hanteren.

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).

Het bouwkundig rapport mag op het moment van offeren van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden. De kosten van het direct noodzakelijk herstel dienen te worden bepaald op basis van uitvoering door derden.

B. FINANCIERING ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Indien blijkt het taxatierapport sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, waarvan de herstelkosten niet meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bedragen, kunnen de herstelkosten vrijwillig worden meegefinancierd. Indien, overeenkomstig het gestelde onder A sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, dienen de daarin vermelde herstelkosten onderdeel uit te maken van de financiering en is de aanvrager verplicht het herstel uit te (laten) voeren. De gelden bestemd voor de besteding van de kosten van het noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud dienen in depot te blijven, ongeacht of sprake is van inbreng van eigen middelen. De geldgever mag niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan na redelijke controle van de uitgevoerde werkzaamheden (bijvoorbeeld na overlegging van nota's of nadere taxatie). Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.

C. APPARTEMENTEN

Indien en voor zover uit het taxatierapport danwel uit een verklaring van de administrateur van de vereniging van eigenaren kan worden opgemaakt dat sprake is van een vereniging van eigenaren met een toereikend onderhoudsfonds, behoeven de herstelkosten ten aanzien van gemeenschappelijke onderdelen geen onderdeel uit te maken van de financiering en vervalt de verplichting tot het in depot brengen van de gelden.

Indien en voor zover uit het taxatierapport danwel uit een verklaring van de administrateur van de vereniging van eigenaren blijkt dat de overige leden van de vereniging van eigenaren niet zullen meewerken aan het herstel, behoeven de herstelkosten ten aanzien van de gemeenschappelijke onderdelen geen onderdeel uit te maken van de financiering en vervalt de verplichting tot het in depot houden van de gelden.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport
- nota's van herstel van achterstallig onderhoud
- bouwkundig rapport
- (eventueel) verklaring administrateur van de vereniging van eigenaren

MELDINGSFORMULIER:

- kosten van herstel
- bouwjaar
- appartementsrecht

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is:

- de verplichting inzake een bouwkundig rapport bij vooroorlogse gestapelde bouw;
- welke instanties bevoegd zijn tot het opmaken van een bouwkundig rapport;
- de verplichting voor bouwkundige bedrijven tot het gebruik van het model-bouwkundig rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie;
- dat de bepaling van de herstelkosten dient te geschieden op basis van uitvoering door derden;
- dat het bouwkundig rapport niet ouder mag zijn dan 12 maanden;
- dat onder bepaalde voorwaarden bij appartementen kan worden afgezien van het meefinancieren van herstelkosten;
- aan de gegevens op het meldingsformulier: appartementsrecht en bouwjaar.

1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.3	VERBETERINGSKOSTEN

De kosten voor verbetering van de woning maken onderdeel uit van de kosten van het verkrijgen in eigendom (norm 2.1), tot maximaal het bedrag waarmee de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik blijktens het taxatierapport toeneemt als gevolg van de verbetering.

Bij inschatting van de verbeteringskosten dient te worden uitgegaan van uitvoering door derden.

De gelden bestemd voor de besteding van de kosten voor verbetering dienen in depot te blijven, ongeacht of sprake is van inbreng van eigen middelen. De geldgever mag niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan na redelijke controle van de uitgevoerde werkzaamheden (bijvoorbeeld na overlegging van nota's of nadere taxatie).

Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport
- nota's van verbeteringskosten

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat bij de inschatting van de verbeteringskosten dient te worden uitgegaan van uitvoering door derden en dat de waardevermeerdering dient te blijken uit het taxatierapport.

1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.4	UITGESLOTEN WONINGEN

Een Nationale Hypotheek Garantie wordt niet verleend indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van:

- een vakantie- of recreatiewoning;
- een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kunnen worden weggenomen;
- een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven-afweging heeft vastgesteld;
- een woning gelegen op grond, die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- een woning die ten tijde van het verkrijgen in eigendom bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning;
- een noodwoning als bedoeld in Koninklijk Besluit van 28 juli 1947, nr. 24 (Stcrt. 146);
- een woonwagen of woonwagenstandplaats gelegen op een centrum dat in een woonwagengedrag als bedoeld in artikel 4a van de Woonwagengedrag, in een streekplan als bedoeld in artikel 4a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in een ministeriële regeling als bedoeld in artikel 3 lid 6 van het Besluit woninggebonden subsidies, of bij een ander besluit van provinciale staten is aangewezen om te worden opgeheven of verkleind, tenzij de stichting vooraf schriftelijk toestemming verleent.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995

Toegevoegd is dat vakantie- en recreatiewoningen zijn uitgesloten.



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.5	WONINGEN MET BEDRIJFSRUIMTE

Bij woningen met een bedrijfsruimte dient uit het taxatierapport of de koop-/aannemingsovereenkomst te blijken dat de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of de koop-/aannemingsom van het woongedeelte minimaal 50% van de totale onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of de koop-/aannemingsom bedraagt.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.6	ERFPACHT

Bij woningen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven en de 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.

DOCUMENT DOSSIER:

- erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de resterende duur van het recht van erfpacht blijkt

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.7	DEELNEMENDE GEMEENTEN

De woning dient te zijn gelegen in een gemeente die een 'achtervangovereenkomst' met de stichting heeft gesloten (deelnemende gemeente).

Alle gemeenten hebben een achtervangovereenkomst met de stichting gesloten met uitzondering van de Gemeente Arnhem, de Gemeente Groningen en de Gemeente Rotterdam.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Gemeente

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd zijn de namen van de niet-deelnemende gemeenten.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.1	LENINGSVORMEN

Alle vormen van leningen zijn toegestaan, onder de voorwaarde dat:

- de lening voldoet aan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, en
- de lening luidt in Nederlandse valuta, en
- de restantschuld van de lening gedurende de looptijd niet hoger is dan de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Soort lening

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.2	LOOPTIJD

Bij woningen dient bij de toetsing te worden uitgegaan van de in de offerte gehanteerde looptijd, met dien verstande dat wanneer deze langer is dan 30 jaar, dient te worden uitgegaan van een looptijd van 30 jaar.

Indien sprake is van een combinatie van leningen met verschillende looptijden, dient bij de toetsing te worden uitgegaan van de lening met de langste looptijd, met dien verstande dat wanneer deze langer is dan 30 jaar, dient te worden uitgegaan van een looptijd van 30 jaar.

Indien sprake is van een geheel of een gedeeltelijk aflossingsvrije lening, dient bij de toetsing te worden uitgegaan van een looptijd van 30 jaar.

De lening voor een woonwagen en/of een woonwagenstandplaats dient een looptijd te hebben van minimaal 5 jaar en maximaal 15 jaar.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is bij woningen de verplichting van een minimale looptijd van 5 jaar en een maximale looptijd van 30 jaar, met dien verstande dat bij de toetsing - ook als de daadwerkelijke looptijd langer is - wordt gerekend met maximaal een looptijd van 30 jaar.

Toegevoegd is de handelwijze bij aflossingsvrije leningen en combinaties van leningen.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.3	BETALINGSTERMIJNEN

De met betrekking tot de lening verschuldigde termijnen dienen maandelijks (vooraf danwel achteraf) in rekening te worden gebracht.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.4	EXTRA AFLOSSING

In gevallen waarin de geldnemer door middel van extra aflossingen zijn financieringslast dient te verlagen, dienen de verschuldigde termijnen voor extra aflossingen in de maandtermijnen te worden opgenomen, behoudens extra aflossingen uit subsidiebijdragen. Voor extra aflossingen kunnen extra premiestortingen ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering in de plaats worden gesteld.

Een eenmalige premiestorting ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering 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. De toetsing van de financieringslasten alsmede de bepaling van het bedrag van de borgtocht vindt plaats op basis van het verschil tussen de hoofdsom en de extra premiestorting. De hoofdsom van de lening (zonder aftrek van de extra premiestorting) mag ook in dit geval niet meer bedragen dan de kosten van het verkrijgen in eigendom (maximaal f 315.000,-).

Indien een reeds lopende polis van levensverzekering aan een lening wordt medeverbonden, kan de opgebouwde afkoopwaarde worden beschouwd als een eenmalige premiestorting zoals hiervoor bedoeld.

Het door de geldnemer wederom opnemen van eerder als aflossing (verplicht en/of onverplicht) gedane bedragen is toegestaan, maar leidt niet tot verhoging van de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht. Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.

DOCUMENT DOSSIER:

- Leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Premiestorting bij aanvang

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de verplichting dat bij het wederom opnemen van bedragen de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen. Toegevoegd is dat de afkoopwaarde van een reeds lopende polis van levensverzekering kan worden beschouwd als een eenmalige premiestorting. Voorts is toegevoegd aan de gegevens op het meldingsformulier: premiestorting bij aanvang.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.5	AFLOSSINGSVRIJ DEEL

Het is toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat dit deel niet meer mag bedragen dan 25% van de waarde van de woning (norm 1.3.1).

Het is toegestaan tijdens de looptijd de lening geheel danwel gedeeltelijk aflossingsvrij te maken, met dien verstande dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer mag bedragen dan 25% van de oorspronkelijke waarde van de woning.

Een aflossingsvrij deel van de lening heeft geen invloed op de wijze waarop de borgtocht afneemt overeenkomstig artikel 1 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996.

Bij woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen is een aflossingsvrij deel niet toegestaan.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

Aflossingsvrij deel

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Voorheen was een aflossingsvrij deel toegestaan indien de restantschuld op de helft van de looptijd was teruggebracht tot 50% van de oorspronkelijke waarde.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.6	LENINGSVORMEN WAARBIJ HET VOOR AFLOSSING BESTEMDE EINDKAPITAAL NIET VOORAF VASTSTAAT

Bij aflossingsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat, dient het geprognoseerde 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 rendement dat bij de prognose van het eindkapitaal maximaal mag worden gehanteerd, wordt door de stichting gepubliceerd.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- opgave van het geprognoseerde eindkapitaal op basis van het door de stichting gepubliceerde rendement

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is de bepaling dat het geprognoseerde eindkapitaal voldoende moet zijn om de lening aan het einde van de looptijd volledig af te lossen. In dit verband dient de opgave van het geprognoseerde eindkapitaal in het dossier te worden gevoegd.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.7	HYPOTHECAIRE SCHULD OP HUIDIGE WONING

Is ten behoeve van de financiering van de huidige woning garantie (gemeentegarantie danwel Nationale Hypotheek Garantie) verstrekt, of vallen de financieringslasten van beide woningen te zamen niet binnen de normen, dan is sprake van een Nationale Hypotheek Garantie onder de opschortende voorwaarde dat de Nationale Hypotheek Garantie niet eerder ingaat dan het tijdstip waarop de lening op de huidige woning zal zijn afgelost.

In alle gevallen moet een saldo-biljet van de bestaande hypothecaire schuld(en) worden overgelegd. Voor de beoordeling van de waarde van de huidige woning kan worden uitgegaan van:

- een koopovereenkomst, of
- een taxatierapport, of
- een schriftelijke verklaring inzake de waarde van de woning.

Het taxatierapport of de schriftelijke verklaring dient te zijn opgemaakt door een beëdigd taxateur onroerend goed of een makelaar onroerend goed die zowel ten aanzien van de huidige als de nieuwe woning op geen enkele wijze is betrokken bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer/koper, verkoper of geldgever. Het taxatierapport of de verklaring mag op het moment van offereën van de desbetreffende geldlening niet ouder zijn dan 6 maanden.

DOCUMENT DOSSIER:

- saldo-biljet huidige hypothecaire schuld
- koopovereenkomst, taxatierapport of verklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat ook een schriftelijke verklaring omtrent de waarde van de huidige woning is toegestaan.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.B	DEPOT BIJ NIEUWBOUW

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

Bij een nog (af) te bouwen nieuwbouwwoning dienen de gelden van de nog niet vervallen termijnen in depot te blijven.

De geldgever mag niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan na redelijke controle van de uitgevoerde werkzaamheden (bijvoorbeeld na overlegging van nota's of nadere taxatie).

Indien na voltooiing van de woning een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.

DOCUMENT DOSSIER:

- Jeningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.9	GEDRAGSCODE HYPOTHECAIRE FINANCIERINGEN

Ten aanzien van de leningsovereenkomst en de hypotheekofferte dienen de bepalingen van de Gedragscode hypothecaire financieringen zonder voorbehoud van toepassing te zijn, danwel te worden verklaard.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.10	OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning (norm 1.3.1), dient sprake te zijn van een overlijdensrisicoverzekering, minimaal gelijk aan de overschrijding.

De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering dienen te 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.

DOCUMENT DOSSIER:

- bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is het bij de financieringslast optellen van de premie van de overlijdensrisicoverzekering. Gewijzigd is dat de looptijd van de overlijdensrisicoverzekering niet langer hoeft te zijn dan de periode waarin de restant-hoofdsom meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning.

1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.11	AANVULLENDE FINANCIERINGEN

Het aan de geldnemer tijdens de looptijd van de lening verstrekken van aanvullende financieringen is toegestaan, maar leidt niet tot verhoging van de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht.

Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de verplichting dat bij het verstrekken van een aanvullende financiering geldt dat de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen.

Een en ander laat onverlet dat de geldgever de belangen van de borg niet mag schaden. Met het verstrekken van een aanvullende financiering kan immers overcreditering plaatsvinden, als gevolg waarvan ook betalingsproblemen ten aanzien van de gewaarborgde lening kunnen ontstaan. In dit verband dient de geldgever bij een eventuele verliesdeclaratie aannemelijk te maken dat bij het verstrekken van een aanvullende financiering voldoende rekening is gehouden met de belangen van de borg. Indien de aanvullende financiering heeft plaatsgevonden conform de reguliere normen terzake van de desbetreffende geldgever, dan mag in het algemeen - mede gelet op het eigen risico van de geldgever ten aanzien van de aanvullende financiering - geacht worden hieraan te zijn voldaan.

2.	GARANTIEBEDRAG
2.1	BESTAANDE WONINGEN

De lening mag niet meer bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning.

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koopsom (exclusief roerende zaken) tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik;
- b. eventuele kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- c. eventuele kosten van herstel;
- d. eventuele kosten van verbetering tot een maximum van de verhoging van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na verbetering;
- e. vermeerderd met 12% van de som van a tot en met d voor bijkomende kosten.

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst
- taxatierapport
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- specificaties en/of rekeningen (ten aanzien van c en d)

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd zijn de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen.

2.	GARANTIEBEDRAG
2.2	NIEUWBOUWWONINGEN

De lening mag niet meer bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning.

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koop-/aanneemsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aanneemsom) 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;
 - omzetbelasting.
- b. de kosten van meerwerk voor zover deze kosten uit bewijsstukken blijken;
- c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- d. vermeerderd met 10% van de som van a tot en met c voor bijkomende kosten.

DOCUMENT DOSSIER:

- koop-/aannemingsovereenkomst
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- bewijsstukken meerwerk
- specificaties en rekeningen van de onder a genoemde kosten

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

De bijkomende kosten (waaronder het renteverlies tijdens de bouw) zijn genormeerd op 10%.

2.	GARANTIEBEDRAG
2.3	WOONWAGENS EN/OF WOONWAGENSTANDPLAATSEN

De lening mag niet meer bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woonwagen en/of woonwagenstandplaats.

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koopsom;
- b. de kosten van het vervoer naar en het opstellen op de standplaats;
- c. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- d. de kosten van taxatie;
- e. de kosten verbonden aan het vestigen van een pandrecht;
- f. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
- g. de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

De toetsing ten aanzien van woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen wordt uitgevoerd door de stichting.

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- specificaties en rekeningen

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat de toetsing wordt uitgevoerd door de stichting.

2.	GARANTIEBEDRAG
2.4	KOSTEN BIJ ZELFBOW

Bij een woning die geheel of gedeeltelijk in eigen beheer of via eigen werk wordt gebouwd, bestaan de kosten van het verkrijgen in eigendom uit:

- a. de kosten van de woning volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf (norm 1.3.2); de begroting dient een specificatie te bevatten van (eigen) arbeid en de kosten van materiaal en een opgave van die beide posten volgens de normaal hieraan toe te rekenen bedragen bij (af)bouw door een aannemer;
- b. de kosten van de grond;
- c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- d. de kosten van risicoverrekening;
- e. het architectenhonorarium;
- f. de kosten van dagelijks toezicht;
- g. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- h. de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
- i. de legeskosten;
- j. vermeerderd met 10% van de som van a tot en met i, minus de onder a begrepen kosten van eigen arbeid.

De 'kosten' voor eigen arbeid maken deel uit van de kosten van verkrijgen in eigendom (bepaling maximale kosten), maar worden voor de bepaling van de maximale lening buiten beschouwing gelaten.

DOCUMENT DOSSIER:

- gespecificeerde begroting
- koopovereenkomst van de grond
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- specificaties en rekeningen van de onder d tot en met i genoemde kosten

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

De bijkomende kosten (waaronder het renteverlies tijdens de bouw) zijn genormeerd op 10%. De begroting dient te zijn opgemaakt door een bouwkundig bedrijf overeenkomstig norm 1.3.2.

2.	GARANTIEBEDRAG
2.5	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND

Indien na echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband één van de (scheidende) eigenaren of de partner-medebewoner, de gehele woning in eigendom verkrijgt en een nieuwe lening noodzakelijk is, is een Nationale Hypotheek Garantie mogelijk, ongeacht of voor de financiering van de woning reeds garantie was verstrekt.

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. het aandeel van de aanvrager in de restant-schuld van de oude lening;
- b. het door de aanvrager aan de vertrekkende partner te vergoeden deel van de waarde van de woning, welke conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling is toegekend, tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik;
- c. de kosten van verwerving en financiering.

Voor de toetsing aan de kostengrens geldt de waarde die bij de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling aan de woning is toegekend.

(Zie ook onder 1.1.3.2)

DOCUMENT DOSSIER:

- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- conform nieuwe aanvraag

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

2.	GARANTIEBEDRAG
2.6	AANKOOP WONING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING

Indien één van de erfgenamen een woning verwerft uit een onverdeelde boedel op grond van erfopvolging, bestaan de kosten van het verkrijgen in eigendom uit:

- a. het aandeel van de geldnemer in de restant-schuld;
- b. het door de geldnemer aan de andere erfgenamen te vergoeden deel van de waarde van de woning, conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling, tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik;
- c. de kosten van verwerving en financiering.

Voor de toetsing aan de kostengrens geldt de waarde die bij de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling aan de woning is toegekend.

(Zie ook onder 1.1.3.3)

DOCUMENT DOSSIER:

- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- conform nieuwe aanvraag

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



2.	GARANTIEBEDRAG
2.7	MAXIMALE KOSTEN WONING

De maximale kosten van het verkrijgen in eigendom van een woning bedragen f 315.000,-.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

De kostengrens is verhoogd van f 300.000,- naar f 315.000,-.

2.	GARANTIEBEDRAG
2.B	MAXIMALE KOSTEN WOONWAGEN OF WOONWAGENSTANDPLAATS

De maximale kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwagen bedragen f 97.500,-.

De maximale kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwagenstandplaats bedragen f 69.000,-.

De toetsing ten aanzien van woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen wordt uitgevoerd door de stichting.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat de toetsing wordt uitgevoerd door de stichting.

3.	TOETSINKOMEN(S)

Indien beide partners inkomsten uit arbeid verwerven, kan voor de gehele looptijd van de lening rekening worden gehouden met het gezamenlijk inkomen, of kan worden gekozen voor het meenemen van één van de inkomens voor een beperkte periode (1 tot en met 8 jaar).

In beide gevallen geldt als financieringslastpercentage het percentage dat behoort bij het hoogste van de inkomens.

Voor elk van de inkomens zijn de normen van toepassing.

Het toetsinkomen is de som van:

- bruto loon of salaris, uit arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- vakantietoeslag;
- pensioen- of VUT-uitkering;
- sociale uitkering;
- onregelmatigheidstoeslag;
- 1 ½ maand;
- provisie;
- onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuikering;
- inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep;
- alimentatie t.g.v. de aanvrager (niet t.b.v. kinderen);
- overwerk;

vermindert met de alimentatie t.g.v. de ex-partner.

Indien sprake is van een inkomen in buitenlandse valuta, dient dit inkomen te worden omgerekend naar Nederlandse guldens op basis van de op het moment van offreren van de lening geldende middenkoers (ook wel: handelskoers of wisselkoers).

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

- toetsinkomen 1
- toetsinkomen 2

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is de wijze van omrekening van buitenlandse valuta.

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.1	BRUTO LOON OF SALARIS

Onder het bruto loon of salaris wordt verstaan het bruto jaarsalaris, blijkens de werkgeversverklaring,

- exclusief overhevelingstoeslag,
- exclusief vakantietoeslag,
- zonder aftrek van pensioenpremie.

Het bruto loon of salaris dient te zijn verkregen uit (een) arbeidsovereenkomst(en) voor onbepaalde tijd.

Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging onder de voorwaarde dat:

- deze verhoging ingaat uiterlijk 6 maanden na het moment van offrenen van de lening, en
- blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

De werkgeversverklaring mag op het moment van offrenen van de desbetreffende lening niet ouder zijn dan 3 maanden. Gebruik kan worden gemaakt van de in de Bijlagen opgenomen model-werkgeversverklaring.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring
- verklaring inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat rekening mag worden gehouden met een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging.



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.2	VAKANTIETOESLAG

Onder vakantietoeslag wordt verstaan het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag.

Indien sprake is van vakantiebonnen, mag als vakantietoeslag worden uitgegaan van 100% van de waarde van de vakantiebonnen.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is de mogelijkheid van het voor 100% meenemen van de waarde van vakantiebonnen.



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.3	PENSIOEN- OF VUT-UITKERING

Onder pensioen- of VUT-uitkering wordt verstaan de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en AOW (incl. vakantie-toeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering.

DOCUMENT DOSSIER:

- pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking
- laatste opgave van opgebouwd pensioen
- toekeningsbesluit inzake VUT-uitkering

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.4	SOCIALE UITKERINGEN (BLIJVEND)

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

DOCUMENT DOSSIER:

- toekenningsbesluit
- schriftelijke verklaring uitkerende instantie

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat expliciet sprake dient te zijn van het recht op een uitkering voor een niet-beperkte periode en dat dit eventueel mag worden aangetoond met een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.5	ONREGELEMATIGHEIDSTOESLAG

Onder onregelmatigheidstoelag wordt verstaan de toeslagen voor werk op onaangename en/of wisselende uren of ploegdienst.
Deze toeslagen worden tot het inkomen gerekend mits de betreffende toeslag structureel is voor de beroepsgroep.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.6	13E MAAND

De 13e-maanduitkering wordt tot het inkomen gerekend, indien het recht op de 13e-maanduitkering onvoorwaardelijk is.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.7	PROVISIE

Onder provisie wordt verstaan de gemiddelde bruto provisie per jaar over de laatste 24 maanden.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

'Laatste 2 jaren' is vervangen door 'laatste 24 maanden'.

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.8	ONVOORWAARDELIJKE EINDEJAARS- OF ONVOORWAARDELIJKE WINSTUITKERING

Tot het inkomen wordt gerekend een eindejaars- of winstuitkering, indien het recht op de eindejaars- of winstuitkering onvoorwaardelijk is.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.9	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.

Uitgegaan wordt van het laagste fiscale jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren.

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 laagste jaarinkomen (vermeld in de aangiften inkomstenbelasting) van de afgelopen 3 kalenderjaren.

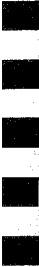
Bij het uiterlijk per 1 juli van enig jaar nog niet beschikbaar zijn van gegevens van het afgelopen kalenderjaar, dient te worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

DOCUMENT DOSSIER:

- jaarrapporten over de afgelopen 3 kalenderjaren
- aangiften IB met specificatie

MELDINGSFORMULIER:

Nee



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is:

- de behandeling van het inkomen van een directeur-grotaandeelhouder;
- de werkwijze indien de gegevens over het afgelopen kalenderjaar nog niet beschikbaar zijn.



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.10	ALIMENTATIE T.G.V. AANVRAGER

Alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en welke gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak, wordt gerekend tot het inkomen voor de periode die is vastgesteld.

DOCUMENT DOSSIER:

- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.D.V. NORMEN 1995:

Geen

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.1.1	OVERWERK

Vergoeding voor overwerk kan slechts als inkomen worden gerekend voor zover overwerk bij het beroep behoort en met inachtneming van het volgende:

- als overwerkvergoeding wordt gehanteerd het gemiddelde op jaarbasis van de laatste 2 kalenderjaren;
- maximaal kan 37,5% van het bruto loon of salaris (norm 3.1) als overwerkvergoeding in aanmerking worden genomen;
- overwerkvergoeding wordt voor maximaal 5 jaar in aanmerking genomen.

Indien na de termijn waarin de overwerkvergoeding wordt meegerekend 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.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 1.3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



	3.	TOETSINKOMEN(S)
	3.1.2	ONGEREGELD WERK

Bij seizoenswerk en werk bij bedrijfstakken waarin door omstandigheden niet het gehele jaar kan worden gewerkt (zoals boreca, land- en tuinbouw en bouwrijverheid), kan inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd eveneens als toetsinkomen in aanmerking worden genomen.

Voorwaarde is dat de aanvrager zowel de afgelopen 2 kalenderjaren, als gedurende de in het lopende jaar verstreken periode onafgebroken, behoudens met de bedrijfstak samenhangende onderbrekingen, bij dezelfde werkgever in dienst is geweest.

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 2 kalenderjaren, op basis van de jaarpogaven van het loon voor de loonbelasting en de jaarpogaven van de eventuele loonvervangende uitkeringen.

Indien het inkomen wordt verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, geldt norm 3.1.

Indien op het moment van offereer van de lening sprake is van een sociale uitkering, geldt norm 3.4 danwel norm 3.17.

DOCUMENT DOSSIER:

- jaarpogaven afgelopen 2 kalenderjaren van het loon en de loonvervangende uitkering

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Gewijzigd is dat deze norm uitsluitend van toepassing is indien sprake is van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.13	ARBEIDSOVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD

Uitsluitend indien de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan blijkens een verklaring van de werkgever zonder enig voorbehoud wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, kan het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

In de overige gevallen (behoudens norm 3.12) 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 officeren van de lening. Voor de resterende looptijd van de lening wordt uitgegaan van het sociaal minimum (= huidige bijstandsuitkering) waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden.

Indien aan het einde van de resterende looptijd van de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, de financieringslast niet meer betaalbaar zal zijn volgens de huidige normen, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 1.3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- arbeidsovereenkomst
- verklaring werkgever

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Gewijzigd is dat het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor de resterende looptijd van de arbeidsovereenkomst in de toetsing mag worden betrokken.



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.14	AFTREK ALIMENTATIE AAN EX-PARTNER

Alimentatie-verplichtingen van de geldnemer aan een ex-partner worden op het inkomen in mindering gebracht voor zolang de betalingsverplichting loopt.

DOCUMENT DOSSIER:

- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.15	NADEREND PENSIOEN

Indien de geldnemer de leeftijd van 51 jaar heeft bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen bij het bereiken van de leeftijd van 65 jaar.

Voor de berekening van het pensioen wordt uitgegaan van een voortzetting van de pensioenopbouw op basis van het huidige inkomen.

Indien op het moment van pensionering 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.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 1.3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- laatste opgave van te bereiken pensioen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de bepaling dat de AOW-uitkeringen en de aanvullende pensioenen van twee samenwonende partners als één inkomen worden beschouwd. Gewijzigd is de leeftijd van 50 jaar in 51 jaar.



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.16	VOORGENOMEN BEËINDIGING OF VERMINDERING WERKZAAMHEDEN

Indien een aanvrager voornemens is de werkzaamheden waaruit inkomen wordt genoten, te beëindigen of te verminderen wordt hiermee bij de toets rekening gehouden.

Indien op het moment van beëindiging of vermindering van de werkzaamheden 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.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 1.3.1) bij aanvang van de financiering.

DOSSIER DOCUMENT:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

3.	TOETSINKOMEN(S)
3.17	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.

Indien op het moment dat er geen zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering de financieringslast niet meer betaalbaar zal zijn volgens de huidige normen, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 1.3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- toekenningsbesluit

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



4.	FINANCIERINGSLAST

Onder financieringslast wordt verstaan de periodiek terugkerende bruto lasten die rechtstreeks verbonden zijn aan de financiering van het verkrijgen in eigendom van de woning.

Onder de financieringslasten worden begrepen:

- rente en aflossing, overeenkomstig norm 4.1;
- erfpachtcanon;
- servicekosten, overeenkomstig norm 4.5.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:
Vervallen is de premie in verband met de overlijdensrisicoverzekering.

4.	FINANCIERINGSLAST
4.1	TOETS

De jaarlijkse financieringslasten worden getoetst aan de op basis van het toetsinkomen berekende toegestane financieringslasten (norm 5.1).

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 betaling maandelijks achteraf.

Bij de berekening van de rente en aflossing wordt de looptijd van de lening (norm 1.4.2) en de toetsrente van de lening (norm 4.2) gehanteerd.

De financieringslasten bestaan uit de rente en aflossing vermeerderd met een eventueel verschuldigde erfpachtcanon en eventuele servicekosten (norm 4.5).

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de handelwijze ten aanzien van lineaire leningen.

4.	FINANCIERINGSLAST
4.2	TOETSRENTE

Indien de hypotheekrente van de lening 5 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente, met een minimum van 6,0%.

Indien de rentevastheidsperiode korter is dan 5 jaar, dient te worden getoetst op het op het moment van offereen geldende 'dagtarief' of 'venstertarief' van de desbetreffende instelling voor een overeenkomstige lening met een rentevastheidsperiode van 5 jaar, danwel de geoffreerde hypotheekrente indien deze hoger is, met een minimum van 6,0%.

Indien sprake is van een combinatie van leningen, dient de toetsrente als volgt te worden berekend. De rente wordt gewogen op basis van de hoofdsom en de looptijd van elke lening. Deze weging dient als volgt plaats te vinden:

$$\frac{(K1 \cdot L1 \cdot R1) + (K2 \cdot L2 \cdot R2) + \dots + (Kn \cdot Ln \cdot Rn)}{(K1 \cdot L1) + (K2 \cdot L2) + \dots + (Kn \cdot Ln)}$$

waarbij geldt:

K = hoofdsom van het leningdeel

L = looptijd van het leningsdeel (norm 1.4.2)

R = toetsrente van het leningdeel

1, 2, ..., n = aantal leningdelen

De aldus berekende rente dient te worden afgerond (rekenkundig) op drie decimalen.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- bewijs van dagtarief of venstertarief

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is aan de in het dossier te houden documenten het bewijs van het dagtarief of venstertarief.

4.	FINANCIERINGSLAST
4.3	PERSONEELSFINANCIERING

Bij een lening verstrekt door de werkgever mag de lening bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn.

De werkgever dient een standaard-overeenkomst van borgtocht te hebben gesloten met de stichting.

Bij een lening verstrekt door de werkgever dient de geoffreerde hypotheekrente minimaal 5 jaar vast te staan. Getoetst wordt op de geoffreerde hypotheekrente, met een minimum van 6,0%.

Indien de werkgever een regulier hypothecair financier is, is een rentevastheidsperiode korter dan 5 jaar toegestaan met dien verstande dat de toetsrente dient te worden bepaald conform norm 4.2.

Indien een eventuele rentekorting vervalt bij het beëindigen van het dienstverband, mag bij de toetsing met deze rentekorting geen rekening worden gehouden.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- bewijs van dagtarief of venstertarief

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat wanneer de werkgever een regulier hypothecair financier is, een rentevastheidsperiode van minimaal 5 jaar niet verplicht is.

4.	FINANCIERINGSLAST
4.4	RENTEKORTING DOOR TUSSENKOMST WERKGEVER

Bij een lening verstrekt door tussenkomst van de werkgever mag de lening bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn.

Indien sprake is van een rentekorting vanwege de tussenkomst van de werkgever, dient te worden getoetst op het 'dagtarief' of 'venstertarief' van de desbetreffende instelling voor een soortgelijke lening met een rentevastheidsperiode van 5 jaar, met een minimum van 6,0%.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- bewijs van dagtarief of venstertarief

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



4.	FINANCIERINGSLAST
4.5	SERVICEKOSTEN

Indien blijkt de koop-/aannemingsovereenkomst of het taxatierapport sprake is een appartementsrecht, wordt de financieringslast (norm 4.1) verhoogd met 0,5% van de waarde van de woning (norm 1.3.1).

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Appartementsrecht



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen is de verplichting tot het overleggen van de verklaring van de administrateur van de vereniging van eigenaren. De servicekosten zijn genormeerd op 0,5% van de waarde van de woning.

5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE

Het financieringslastpercentage geeft het deel van het toetsinkomen weer dat mag worden besteed aan de bruto lasten, voortvloeiend uit de financiering van een woning.

Bij de vaststelling van de financieringslastpercentages zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- uitgegaan is van de cijfers van het NIBUD inzake de bestedingen van huishoudens (CBS-budgetonderzoek);
- bij de laagste inkomens is het resterende besteedbare inkomen na aftrek van de maximale financieringslasten en rekening houdend met overige woonlasten gelijk aan het minimum niveau volgens de cijfers van het NIBUD;
- bij een maximale financieringslast blijft het resterende besteedbare inkomen tussen het minimum en het gemiddelde niveau volgens de cijfers van het NIBUD.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
5.1.1	FINANCIERINGSLASTTABEL

Toegestane financieringslast in % van het toetsinkomen, afhankelijk van de hypotheekrente

Toetsinkomen vanaf	6,0 t/m 6,5	6,51 t/m 7,0	7,01 t/m 7,5	7,51 t/m 8,0	8,01 en hoger
0	15,8	16,1	16,5	16,9	17,2
28500	16,5	16,8	17,2	17,6	17,9
29000	17,1	17,5	17,9	18,3	18,7
29500	17,8	18,3	18,7	19,1	19,5
30000	18,5	19,0	19,4	19,8	20,2
30500	19,1	19,6	20,1	20,5	20,9
31000	19,8	20,3	20,8	21,2	21,6
31500	20,5	21,0	21,5	22,0	22,4
32000	21,2	21,7	22,2	22,7	23,1
32500	21,8	22,4	22,9	23,4	23,8
33000	22,4	23,0	23,5	24,0	24,4
33500	23,0	23,6	24,1	24,6	25,0
34000	23,6	24,2	24,7	25,3	25,7
34500	24,1	24,7	25,2	25,8	26,2
35000	24,6	25,2	25,7	26,3	26,7
35500	25,0	25,6	26,2	26,8	27,1
36000	25,4	26,0	26,6	27,2	27,5
36500	25,7	26,3	26,9	27,5	28,0
37000	26,0	26,6	27,2	27,8	28,3
38000	26,3	26,9	27,5	28,1	28,6
39000	26,5	27,1	27,7	28,3	28,9
40000	26,7	27,3	27,9	28,5	29,1
41000	26,8	27,4	28,0	28,6	29,2
42000	26,9	27,5	28,1	28,7	29,3
52000	27,0	27,6	28,2	28,8	29,4
54000	27,0	27,6	28,3	28,9	29,5
56000	27,3	27,9	28,6	29,2	29,8
58000	27,8	28,4	29,1	29,7	30,3
60000	28,2	28,8	29,5	30,1	30,7
62000	28,4	29,1	29,8	30,4	31,0
64000	28,6	29,3	30,0	30,6	31,2
66000	28,7	29,4	30,1	30,7	31,3
70000	28,8	29,5	30,2	30,8	31,4
72000	28,8	29,5	30,2	30,8	31,4
74000	28,8	29,5	30,2	30,9	31,5
76000	28,8	29,5	30,2	30,9	31,5
78000	28,8	29,5	30,2	30,9	31,7
84000	28,8	29,5	30,2	31,0	31,8
86000	28,9	29,6	30,3	31,0	31,8

Bij het bereken van de 65-jarige leeftijd wordt het financieringslastpercentage vermeerderd met 3%.

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Het aantal financieringslasttabellen is uitgebreid van 3 naar 5. Voorts heeft actualisering plaatsgevonden overeenkomstig norm 5.1.

5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
5.1.2	BELASTINGPLICHTIG IN HET BUITENLAND

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), is het toegestane financieringslastpercentage 20% of, als dat lager is, het tabel-financieringslastpercentage dat hoort bij het (gezaamenlijk) inkomen.

Indien aan de hand van een verklaring van de belastingdienst kan worden aangetoond dat door de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente wel belastingvoordeel ontstaat, geldt de normale beoordeling (het tabel-financieringslastpercentage).

Indien bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is, en op basis daarvan voor de gehele financiering belastingaftrek mogelijk is, geldt de normale beoordeling (het tabel-financieringslastpercentage).

DOCUMENT DOSSIER:

- verklaring belastingdienst

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.2	AFTREK OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldeningen of andere vormen van kredieten dienen in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen.

Betalingsverplichtingen uit hoofde van een doorlopend krediet worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

Indien geen verplichtingen (meer) bestaan uit hoofde van een doorlopend krediet maar wel de mogelijkheid bestaat gelden op te nemen, wordt de betalingsverplichting bij opname tot de maximale kredietcapaciteit in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

Indien bij toepassing van norm 3.9 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.

DOCUMENT DOSSIER:

- toetsing BKR
- jaarrapporten (in verband met zakelijke financiële verplichtingen)

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd is dat zakelijke financiële verplichtingen buiten beschouwing gelaten kunnen worden.



5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.3	HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Degene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de garantie, moet naast bewoner ook eigenaar en hoofdelijk mede-schuldenaar voor de lening zijn.

Zodra 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 voor de 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.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

6.	SUBSIDIE
6.1	JAARLIJKSE BIJDAGEN

Indien de bijdrage een onderdeel van de totale financiering is, is verpanding van het recht op de bijdrage aan de geldgever verplicht.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- subsidiebeschikking of berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Vervallen zijn de correcties op de financieringslast.



6.	SUBSIDIE
6.2	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.

DOCUMENT DOSSIER:

- subsidiebeschikking

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

7.	BORGTOCHTPROVISIE
7.1	HOOGTE BORGTOCHTPROVISIE

De door de koper te betalen borgtochtprovisie bestaat uit een vergoeding van 0,36% van de lening, vermeerderd met f 40,- administratiekosten. De te betalen borgtochtprovisie wordt afgerond op hele guldens (f *.49 en minder wordt naar beneden afgerond, f *.50 en meer naar boven).

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

- borgtochtprovisie
- automatische incasso

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen



7.	BORGTUCHTPROVISIE
7.2	WIJZE VAN BETALING

De geldgever draagt zorg voor de inning van de borgtochtprovisie uiterlijk op de dag van het verstrekken van de lening.

De geldgever verleent de stichting op het meldingsformulier machtiging tot incasso ten laste van een rekening bij een kredietinstelling in Nederland van een bedrag gelijk aan de bedoelde borgtochtprovisie.

Incasso door de stichting van de borgtochtprovisie geldt als bevestiging van registratie van de borgtocht door de stichting.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Automatische incasso



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Geen

B.	DE MELDING

De geldgever dient binnen 14 dagen na het verstrekken van een lening daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de stichting. 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 (zie Bijlagen).

Het formulier bevat de volgende gegevens:

- Code soort melding
- Code soort mutatie
- Borgtocht (premie en kosten)
- Straat/bouwplan
- Huis-/bouwnummer
- Postcode
- Plaatsnaam
- Aangesloten gemeente
- Gemeentenummer (CBS-nummer)
- Aantal eigenaar-bewoner(s)
- Achternaam eigenaar-bewoner 1
- Voorletters
- Tussenvoegsel
- Geboortedatum
- Toetsinkomen
- Achternaam eigenaar-bewoner 2
- Voorletters
- Tussenvoegsel
- Geboortedatum
- Toetsinkomen
- Achternaam eigenaar-bewoner 3
- Voorletters
- Tussenvoegsel
- Geboortedatum
- Toetsinkomen
- Soort woning
- Getaxeerde onderh. verkoopw.
- Bedrag achterstallig onderhoud
- Kosten verkrijgen in eigendom
- Bouwjaar
- Appartementrecht
- Naam geldgever
- Nummer geldgever
- Datum hypotheekofferte
- Datum ingang lening
- Toetsrente
- Leningrente
- Rentevastperiode
- Leningnummer
- Soort lening
- Leningbedrag
- Aflossingsvrij deel
- Premiestorting bij aanvang

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1995:

Toegevoegd zijn:

- Bouwjaar
- Appartementrecht
- Aflossingsvrij deel
- Premiestorting bij aanvang

Vervallen zijn:

- Nummer melding
- Nieuwbouw of bestaande woning (=soort woning)
- Versie toetsingsdiskette

De geldgever dient overeenkomstig artikel 16 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996 een dossier met relevante stukken aan te houden op basis waarvan de stichting bij schade kan beoordelen of de geldgever de toetsing destijds juist heeft uitgevoerd.

Het dossier dient in voorkomende gevallen de volgende documenten te bevatten:

- a. stukken inzake de hypotheecaire lening, zoals:
 - door de geldnemer geaccepteerde offerte
 - originele leningsovereenkomst
 - opgave van het geprognosticeerde eindkapitaal op basis van het door de stichting gepubliceerde rendement
 - (afschrift van) hypotheekakte
 - (afschrift van) akte van verpanding
- b. stukken waaruit het verkrijgen van de woning blijkt, zoals:
 - koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
 - veilingakte
 - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling (bij echtscheiding, verbreking duurzaam samenlevingsverband en vererving uit overdeelde boedel)
 - akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
 - afschrift oprichtingsakte coöperatie of een ander notarieel document waaruit de datum van oprichting blijkt
- c. stukken waaruit de kosten van het verkrijgen in eigendom blijken, zoals:
 - taxatierapport
 - specificaties en rekeningen
 - gespecificeerde begroting (bij zelfbouw)
 - bouwkundig rapport
 - nota's van herstel van achterstallig onderhoud
 - verklaring administrateur vereniging van eigenaren inzake herstel achterstallig onderhoud
 - nota's van verbeteringskosten
 - erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de resterende duur van het recht van erfpacht blijkt
 - bewijsstukken meerwerk
 - akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen of overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom
- d. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offrenen van de lening blijkt, zoals:
 - werkgeversverklaring
 - pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking
 - laatste opgave van opgebouwd pensioen
 - laatste opgave van te bereiken pensioen
 - toekeningsbesluit inzake VUT-uitkering
 - toekeningsbesluit (sociale uitkering)
 - schriftelijke verklaring uitkerende instantie (sociale uitkering)
 - jaarrapporten afgelopen 3 kalenderjaren
 - aangiften IB met specificatie
 - echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking (bij alimentatie)
 - jaarpagaven afgelopen 2 kalenderjaren van het loon en de loonvervangende uitkering (bij ongeregeld werk)
 - arbeidsovereenkomst (bepaalde tijd)
 - verklaring werkgever (arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd)
 - verklaring belastingdienst (belastingplichtig in het buitenland)
 - verklaring inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging
- e. stukken waaruit overige betalingsverplichtingen blijken, zoals:
 - uitdraai BKR
 - verklaring van geldgever i.v.m. A-registratie
 - echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking
 - (echt-)scheidingsconvenant
- f. stukken waaruit de financieringslasten blijken, zoals:
 - bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering
 - bewijs van dagtarief of venstertarief
 - berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners
 - subsidiebeschikking
 - uitkomst hertoets

9.

DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER 2/2

- g. indien sprake is van een eerdere hypothecaire lening met een garantie, tevens:
 - saldo-biljet huidige hypothecaire schuld
 - koopovereenkomst, taxatierapport of verklaring
- h. indien sprake is van oversluiting naar een nieuwe geldgever, tevens:
 - leningsovereenkomst van de oorspronkelijke lening
 - oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of oorspronkelijk taxatierapport
 - saldo-biljet hypothecaire schuld
- i. indien sprake is van wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever, tevens:
 - saldo-biljet hypothecaire schuld
 - wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst
- j. afschrift van het meldingsformulier

10. INDEX

	pagina(s)		
A		G	
Aanvullende financieringen	41	Garantie op huidige woning	37
Achterstallig onderhoud	24, 25	Gedragscodex hypotheaire financieringen	39
Administratiekosten	81	Geprognosticeerd eindkapitaal	36
Afkoop erfpacht	21		
Aflossingsvrij deel	35		
Alimentatie	60, 64		
AOW	53		
Appartementen	25, 73	H	
Arbeidsovereenkomst	51, 63	Hoofdelijke aansprakelijkheid	78
Automatische incasso	82	Huidige woning	37
		Hoofdverblijf	12
B			
Bedrijfsruimte	28		
Beëindiging duurzaam samenlevingsverband	16, 17, 46	I	
Betalingsverplichtingen	77	Inkomensverhoging	51
Borgtochtprovisie	81, 82	Inbreng polis levensverzekering	34
Bouwkundig rapport	25		
Buitenlands inkomen	76		
Buitenlandse valuta	50	J	
Bureau Krediet Registratie	22	Jaarlijkse bijdragen	79
D			
Deelnemende gemeenten	30	K	
Depot bij achttalig onderhoud	25	Koop-/aannemingsovereenkomst	13
Depot bij nieuwbouw	38	Koop-/aannemingsom	24
Directeur-grootaandeelhouder	59	Kosten bestaande woningen	42
Doorlopend krediet	77	Kosten nieuwbouwwoningen	43
Dossier	84, 85	Kostengrens	48, 49
		Kredietwaardigheid	22
E			
Echtscheiding	16, 17, 46	L	
Eenmalige bijdrage	80	Leeftijd	65
Eigenaar-bewoner	15, 78	Leningsvormen	31
Eindejaarsuitkering	58	Levensverzekering	36
Eindkapitaal	36	Lidmaatschapsrecht van een coöperatie	12
Erfopvolging	18, 47	Loon	51
Erfpacht	21, 29	Looptijd lening	32
Erfpachtcanon	21, 68		
Extra aflossing	34, 61, 65, 66	M	
Extra premiestortingen	34	Maximale kosten	48, 49
		Meerwerk	43
F		Melding	83
Financiële verplichtingen	77		
Financieringslast	68		
Financieringslastpercentage	74, 75		

Q

Onverhandelde verkoopwaarde	24
Ongeregeld werk	62
Onregelmatigheidstoelag	55
Ontbindende voorwaarde	14
Ontslag aansprakelijkheid	16
Onverdeelde boedel	18, 47
Opschortende voorwaarde	16, 37
Overhevelingstoelag	51
Overlijdensrisicoverzekering	40
Oversluiting nieuwe geldgever	20
Overwerk	61

P

Pensioen	53, 65
Pensioenpremie	51
Personeelsfinanciering	71
Prognose eindkapitaal	36
Provisie	57

R

Rentevastheidsperiode	70
Restantschuld	12

S

Servicekosten	68, 73
Sociale uitkering	54, 67
Subsidie	79, 80

T

Taxatierapport	24
Termijnen bij nieuwbouw	38
Termijnen van betaling	33
Tijdelijk dienstverband	63
Toetsinkomen	50
Toetsrente	70
Tweeverdieners	50

U

Uitgesloten woningen	27
----------------------	----

V

Vakantiebonnen	52
Vakantiegeld	51, 52
Veiling	13, 14
Verbeteringskosten	24, 26
Vergoeding borgtocht	81
Verontreinigde grond	27
Verhoging lening	19
Vervanging lening	19
Verwervingskosten	42, 43, 44, 45
VUT-uitkering	53

W

Waarde	24
Werkgeversverklaring	51
Winstuitkering	58
Wijziging leningsvoorwaarden	19
Woonlast	68
Woonvergunning	23
Woonwagens/woonwagendplaatsen	44

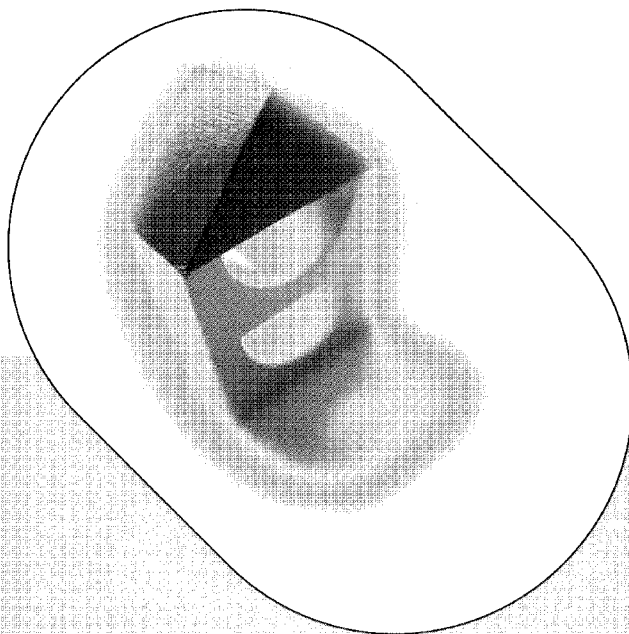
Z

Zelfbouw	45
Zelfstandigen	59



III BIJLAGEN

1. Model-bouwkundig rapport
2. Model-werkgeversverklaring
3. Model-meldingsformulier



Toelichting bij het model-bouwkundig rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie dient in een aantal gevallen een bouwkundig rapport te worden overgelegd. In onderdeel 1.3.2 van de Normen 1996 van de Nationale Hypotheek Garantie is aangegeven in welke gevallen een bouwkundig rapport verplicht is.

Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de vereniging eigen huis kan het door deze instanties gebruikte rapport worden gehanteerd. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd model-bouwkundig rapport.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. De voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie benodigde gegevens dienen in dat geval te worden samengevat in het model-bouwkundig rapport. Het volledig ingevulde en naar waarheid ondertekende model-bouwkundig rapport dient bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie te worden overgelegd.

Andere bouwkundige rapporten -behoudens die van de gemeente of van de vereniging eigen huis- worden niet geaccepteerd.

Het doel van de keuring

Doel van de keuring is het in verband met de financiering van de aankoop van de woning verkrijgen van inzicht in de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud. Dit is van belang zowel voor de koper, voor de geldgever als voor de Nationale Hypotheek Garantie. Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden de kosten verstaan die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of vervolgschade aan de woning te voorkomen. De kosten die in het rapport worden vermeld dienen onderdeel uit te maken van de financiering en worden door de geldgever in depot gehouden. De aanvrager is verplicht het herstel uit te laten voeren.

Het toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke onderdelen 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 door de inspecteur per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om het achterstallig onderhoud op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen moeten worden verantwoord onder "diversen". 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 keuring 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 duidelijke aanwijzingen heeft dat aanvullend specialistisch onderzoek nodig is dient dat in het rapport te worden vermeld.

De kostenindicaties

- De kostenindicaties betreffen alleen de kosten van het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud.
- De kostenindicaties worden gebaseerd op aannemersprijzen; er wordt geen rekening gehouden met doe-het-zelf-werkzaamheden.
- De kostenindicaties zijn inclusief BTW.
- De kostenindicaties worden, indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- Bij de kostenindicaties wordt er vanuit gegaan dat de aannemer achter elkaar door kan werken.
- 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 voor de Nationale Hypotheek Garantie en de hypotheek is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Keuringsresultaten algemene bouwdelen:

Algemeen					
code *	element	locatie *	actie *	k.v. (%) *	directe kosten *
A.0	fundering				f
A.1	kruipruimte				f
A.2	portiek/galerij				f
A.3	dak				f
A.3.1	dakbedekking				f
A.3.2	schoorstenen				f
A.4	brandveiligheid				f
A.5	ongedierte / zwam				f
	diversen				f
	totaal algemeen				f

Keuringsresultaten woning (invullen per bouwlaag):

Bouwlaag: <input type="checkbox"/> kelder <input type="checkbox"/> begane grond <input type="checkbox"/> verdieping..... <input type="checkbox"/> zolder					
code *	element	locatie *	actie *	k.v. (%) *	directe kosten *
B.1.1	betonwerk gevels				f
B.1.2	metselwerk gevels				f
B.1.3	metalen constructie delen				f
B.2.1	kozijnen/ramen/deuren buiten				f
B.2.2	schilderwerk buiten				f
B.3	vloeren				f
B.4	sanitair				f
B.5	ventilatie / vocht				f
	diversen				f
	totaal bouwlaag				f

*** Toelichting:**

Code: het nummer verwijst naar het programma van eisen en aanbevelingen op pagina 3 en 4.

Locatie: de plaats waar de voorziening moet worden getroffen.

Actie: S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen (niet aanwezig); O = overig (toelichting op opnameformulier).

k.v.: kostenverdeling bij gestapelde bouw; ingevuld moet worden het percentage van de kosten dat aan de woning moet worden toegerekend; indien hiertoe de splitsingsakte niet beschikbaar is dan kan ten aanzien van de gemeenschappelijke onderdelen het percentage worden vastgesteld naar rato van het aantal woningen binnen het complex.

Een voorbeeld: totaal achterstallig onderhoud dak f10.000,-; aantal appartementen: 4 ⇒ k.v.: 25%, directe kosten: f2.500,-.

directe kosten: de kosten van het direct noodzakelijk herstel van het achterstallig onderhoud.

Programma van eisen voor de bouwtechnische keuring

Code	Eisen / aanbevelingen	NEN-Norm	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING 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.	6702	73
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatie-openingen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).		95
A.2	PORTIEK / GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen.		
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	6702 2778	89 89
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels of vlonders) aanvullen of vervangen.	2778	89
A.3.2	SCHOORSTENEN Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	1087 2778	92 / 89
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen		
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.		

Programma van eisen voor de bouwtechnische keuring (vervolg)

code	eisen / aanbevelingen	NEN-Norm	Bouw-besluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.	6702	73
B.1.2	METSELWERK GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	2778	89
B.1.2.1	Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.		
B.1.2.2	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	6702	89
B.1.2.3			
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 en kolommen herstellen of vervangen.		73
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.	2778 6702 2778	89 89
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 tweemaal meniën. 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.	2778	89
B.3	VLOEREN Door houtrot en/of zwam aangetast vloerhout, balken en onderslagen van vloeren vervangen. Indien nodig vloerbalken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	6702	73
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 inpandigde keukens, badkamers en w.c.'s dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.		92

Werkgeversverklaring

benodigd bij het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie

Gegevens werkgever	Naam werkgever: Adres: Postcode en woonplaats:	
Gegevens werknemer	Naam werknemer: Adres: Postcode en woonplaats: Geboortedatum: In dienst sinds: (dag, maand, jaar) Functie:	<input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw
Aard van het dienstverband	De werknemer is aangesteld: Zijn er voornemens het dienstverband binnenkort te beëindigen? Zo ja, toelichting: directeur / aandeelhouder?	<input type="checkbox"/> in vaste dienst <input type="checkbox"/> voor bepaalde tijd, n.l. van tot <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Inkomen	1. Bruto jaarsalaris ¹ 2. Vakantietoeslag ² 3. Onregelmatigheidstoeslag 4. <u>Vaste</u> ³ 13e maand 5. Provisie ⁴ f 6. <u>Vaste</u> ³ eindejaars uitkering f 7. Overwerk ⁵ f 8. f	Bedragen exclusief overhevelingstoeslag vermelden! f (basissalaris excl. overwerk e.d.) f f f f f f
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 f looptijd jaarlast f <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja zo ja, f per maand tot
<p>¹⁾ Het bruto jaarsalaris uitgaande 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 <u>onvoorwaardelijke</u> inkomensbestanddelen. ⁴⁾ Indien er sprake is van een provisieregeling: ontvangen provisie over de laatste 24 maanden. ⁵⁾ Indien er sprake is van bij het beroep behorend overwerk: het bedrag aan overwerk in de afgelopen 2 kalenderjaren.</p>		
Ondergetekende verklaart namens de werkgever dat alle gegevens naar waarheid zijn ingevuld.		Getekend te d.d.
Naam ondertekenaar:		Handtekening en firmastempel:
Voor eventuele verificatie kan contact worden opgenomen met:		Naam: tel:

Melding NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (versie 3.0)

Code soort melding	0
Code soort mutatie	0
Borgtocht (premie en kosten)	850
Straat/bouwplan	Hypotheekstraat
Huis-/bouwnummer	12 a
Postcode	6060 AA
Plaatsnaam	POSTERHOLT
Aangesloten gemeente	Ambt Montfort
Gemeentennummer (CBS-nummer)	1679
Aantal eigenaar-bewoner(s)	2
Achternaam eigenaar-bewoner 1	Geldnemer
Voorletters	F.L.
Tussenvoegsel	de
Geboortedatum	01011950
Toetsinkomen	100000
Achternaam eigenaar-bewoner 2	Leenster
Voorletters	B.E.
Tussenvoegsel	de
Geboortedatum	01121945
Toetsinkomen	27000
Achternaam eigenaar-bewoner 3	
Voorletters	
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	
Toetsinkomen	
Soort woning	0
Getaxeerde onderh. verkoopw.	350000
Bedrag achterstallig onderhoud	100000
Kosten verkrijgen in eigendom	309008
Bouwjaar	1900
Appartementsrecht	0
Naam geldgever	HYPOTHEEKBANK N.V.
Nummer geldgever	123456
Datum hypotheekofferte	01011996
Datum ingang lening	01041996
Toetsrente	7.125
Leningrente	7.125
Rentevastperiode	10
Leningnummer	12345678901234567890
Soort lening	0
Leningbedrag	275000
Aflossingsvrij deel	50000
Premiestorting bij aanvang	50000

Door ondertekening verleent de financier machtiging tot automatische incasso door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen van de aan deze garantiemelding verbonden borgtochtprovisie en/of administratiekosten.
Aldus naar waarheid ingevuld op 25 september 1995
te Amsterdam

(handtekening)