



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Voorwaarden & Normen 2012-3

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 2012-3

DEEL 1: DEFINITIES	3
DEEL 2: ALGEMEEN	5
ARTIKEL A1 Reikwijdte borgtocht	5
ARTIKEL A2 Voorwaarden borgtocht	5
ARTIKEL A3 Borgtochtbepaling	6
ARTIKEL A4 Meldingsplicht geldgever	6
ARTIKEL A5 Betaling borgtochtprovisie	6
ARTIKEL A6 Dossiervorming	6
ARTIKEL A7 Vergelijking gegevens	7
DEEL 3: BEHEERSASPECTEN	8
ARTIKEL B1 Ontslag uit aansprakelijkheid	8
ARTIKEL B2 Wijziging of vervanging lening	8
ARTIKEL B3 Oversluiting lening	8
ARTIKEL B4 Depotverplichting	8
ARTIKEL B5 Aflossingsvrij maken tijdens looptijd	9
ARTIKEL B6 Tijdelijke verhuur	9
ARTIKEL B7 Geen vrijgeven zekerheid	9
ARTIKEL B8 Niet-nakoming verplichtingen door geldnemer	9
ARTIKEL B9 Melding achterstand en/of beslaglegging op de woning	9
ARTIKEL B9A Woonlastenfaciliteit (WLF); aanvullende borgtocht	10
ARTIKEL B10 Gedwongen onderhandse verkoop	10
ARTIKEL B11 Executoriale verkoop	10
ARTIKEL B12 Indiening verzoek tot betaling verlies	11
ARTIKEL B13 Bepaling verlies	11
ARTIKEL B14 Melding algehele aflossing	12
ARTIKEL B15 Termijnoverschrijdingen	12
ARTIKEL B16 Verkoop binnen 12 maanden na aankoop	12
DEEL 4: SLOTBEPALINGEN	13
ARTIKEL C1 Mededeling Normen en Algemene Voorwaarden voor Borgtocht	13
ARTIKEL C2 Ingangsdatum	13

NORMEN 2012-3

1 ALGEMEEN	14
1.1 Normen	14
1.2 Hardheidsclausule	14
1.3 Schuldenaarschap	14
1.4 Identiteitsbewijs	14
1.5 Borgtochtprovisie	15
1.6 Kostengrenzen	15
1.7 Taxatierapport	15
1.8 Bouwkundig rapport	15
1.9 Kwaliteitsverbetering	16
1.10 Energiebesparende voorzieningen	16
1.11 Erfpachtovereenkomst	16
1.12 Opschortende voorwaarden	16
1.13 BKR-toets	16
1.14 SFH-toets	17
2 AANKOOP WONING	18
2.1 Koopsom	18
2.2 Aankoop bestaande woning	18
2.3 Aankoop nieuwbouwwoning	18
2.4 Aankoop nieuwbouwwoning gebouwd in eigen beheer of zelfbouw	19
2.5 Aankoop woonwagen	20
2.6 Aankoop woonwagenstandplaats	20

3	REEDS EIGENAAR-BEWONER	21
3.1	Nieuwe lening in verband met kwaliteitsverbetering	21
3.2	Aanvullende lening in verband met kwaliteitsverbetering	21
3.3	Nieuwe lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging	21
3.4	Aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging	22
3.5	Nieuwe lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond	22
3.6	Aanvullende lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond	23
4	LENING	24
4.1	Leningsvormen	24
4.2	Personeelsfinanciering	24
4.3	Betalingstermijn	24
4.4	Verplichte extra aflossing/eenmalige (premie)storting	24
4.5	Overlijdensrisicoverzekering	24
5	INKOMEN	25
5.1	Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd	25
5.2	Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie	25
5.3	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	25
5.4	Inkomen uit (sociale) uitkering	26
5.5	Alimentatie	26
5.6	Naderend pensioen	26
5.7	Toetsinkomen	26
6	TOETSING	27
6.1	Financieringslast	27
6.2	Belastingplichtig in het buitenland	27
6.3	Aftrek overige financiële verplichtingen	27
6.4	Eenmalige (premie)storting	27
6.5	Subsidiebijdrage(n)	27
6.6	Energiebesparende voorzieningen	27
6.7	Niet fiscaal aftrekbare rente	28
6.8	Afname inkomen	28
6.9	Toetsrente en looptijd van de lening	28
6.10	Toetsing woonwagen en/of woonwagenstandplaats	28

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 – Financieringslasttabellen	29
BIJLAGE 2 – Checklist Dossier	33
BIJLAGE 3 – Model – Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	35
BIJLAGE 4 – Model – Werkgeversverklaring	40
BIJLAGE 5 – Model – Melding Nationale Hypotheek Garantie	41
BIJLAGE 6 – Model – Afwijzingsbrief	42
BIJLAGE 7 – Model – Declaratieformulier + Toelichting	43

In 2012-3 gewijzigd t.o.v. 2012-2:

Daar waar in de Voorwaarden en Normen het versienummer '2012-2' wordt genoemd, is dit vervangen door versienummer '2012-3'.

DEEL1: DEFINITIES

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

- m. Relatiebeëindiging:
echtscheiding, beëindiging van een geregistreerd partnerschap of beëindiging van een duurzaam samenwonen.
- n. Statuten:
de statuten van de stichting.
- o. Normen:
de uniforme en objectieve Normen als bedoeld in Artikel 8, lid 1, onder b. van de statuten.
- p. Taxateur:
een persoon die als taxateur is ingeschreven in een door de stichting erkend register.
- q. 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 één (of meer) lening(en).
- r. Beleggingsovereenkomst:
een overeenkomst op grond waarvan de geldnemer verplicht is beleggingen in aandelen, obligaties, beleggingsfondsen en/of andere effecten te doen en welke beleggingen zijn verpand aan de geldgever tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de geldnemer uit één (of meer) lening(en).
- s. Spaarrekening Eigen Woning:
een spaarrekening conform de fiscale regeling op grond waarvan de geldnemer verplicht is te sparen en welke spaartegoeden zijn verpand aan de geldgever tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de geldnemer uit één (of meer) lening(en).
- t. Borgtochtprovisie:
de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding voor het verstrekken van een borgtocht.
- u. Gedwongen onderhandse verkoop:
onderhandse verkoop van een woning door de geldnemer ten gevolge van betalingsproblemen bij de geldnemer of opeising van één (of meer) lening(en) door de geldgever, niet zijnde een executoriale verkoop.
- v. Executoriale verkoop:
een verkoop als bedoeld in Artikel 268 Boek 3 en/of in Artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- w. Datum van verkoop:
 1. bij een executoriale verkoop: de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
 2. bij een gedwongen onderhandse verkoop: de datum waarop de notariële akte van levering wordt getekend.
- x. Financieringslast:
het berekende bedrag aan rente en aflossing gelijk aan het bedrag begrepen in de betaling van rente en aflossing op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf vermeerderd met het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon.
- y. Betalingstermijn:
het periodiek door de geldnemer aan rente en/of aflossing van één (of meer) lening(en) en/of aan premie of bijdrage voor een levensverzekering(en) en/of een beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning verschuldigd bedrag.
- z. Restantschuld:
de nog niet afgeloste hoofdsom van één (of meer) lening(en) verminderd met de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning.

DEEL 2: ALGEMEEN

ARTIKEL A1

Reikwijdte borgtocht

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

ARTIKEL A2

Voorwaarden borgtocht

De stichting is alleen borg indien:

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

ARTIKEL A3

Borgtochtbepaling

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

ARTIKEL A4

Meldingsplicht geldgever

1. De geldgever dient binnen 14 dagen na het verstrekken van een lening daarvan mededeling te doen aan de stichting.
2. De mededeling dient te geschieden met gebruikmaking van een door de stichting vastgesteld formulier dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, tenzij tussen de geldgever en de stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.
3. Als de financiering van een nieuwbouwwoning aan de stichting is gemeld onder vermelding van bouwplan en nummer in plaats van straatnaam en huisnummer, dient de geldgever binnen 3 maanden na verhuizing van de aanvrager(s) naar de nieuwbouwwoning het definitieve adres door te geven aan de stichting.

ARTIKEL A5

Betaling borgtochtprovisie

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

ARTIKEL A6

Dossievorming

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

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

ARTIKEL A7

Vergelijking gegevens

1. De geldgever is verplicht minimaal één maal per jaar een bestand aan te leveren met gegevens van alle verstrekte leningen waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld conform de "selectiecriteria matchbestand" en "bestandsformaat matching" zoals gepubliceerd op de website van de stichting: www.nhg.nl, bij de "Voorwaarden en Normen 2012-3" > "Meer downloads".
2. De gegevens van de geldgever worden vergeleken met de gegevens van de stichting.
3. De geldgever wordt binnen één maand geïnformeerd omtrent de uitkomst van de vergelijking van de gegevens.
4. De geldgever is verplicht opvolging te geven aan de uitkomsten van de vergelijking van de gegevens om zodoende te borgen dat de stichting weer over juiste gegevens beschikt.

DEEL 3: BEHEERASPECTEN

ARTIKEL B1

Ontslag uit aansprakelijkheid

1. Bij relatiebeëindiging is de geldgever bevoegd, met behoud van de rechten uit de borgtocht, één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening te ontslaan onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde dat de ontslagen geldnemer geen (mede-)eigenaar (meer) is van de woning die als zekerheid verbonden is voor de lening waarop het ontslag betrekking heeft en dat de ontslagen geldnemer die woning duurzaam heeft verlaten.
2. Ontslag van één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening is uitsluitend toegestaan indien op het moment van toetsen geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de hypotheek en/of op overige financiële verplichtingen en het inkomen van de overblijvende geldnemer toereikend is om aan de op dat moment geldende Normen te voldoen. In de hiertoe strekkende toetsing dient rekening te worden gehouden met:
 - a. de restantschuld (de hoofdsom verminderd met de opgebouwde poliswaarde of de hoofdsom verminderd met de annuïtaire daling van de borgstelling conform Artikel A1, lid 2 a tot en met c van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3);
 - b. de actuele rente (de rente zoals deze van toepassing is op het moment van toetsen, ongeacht de resterende rentevastperiode);
 - c. resterende looptijd van de lening (de oorspronkelijke looptijd van de lening minus de reeds verlopen periode).
3. Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

ARTIKEL B2

Wijziging of vervanging lening

1. De geldgever is bevoegd met de geldnemer een wijziging van de voorwaarden van de lening of een vervanging van de lening overeen te komen.
2. De borgtocht strekt niet verder dan de oorspronkelijke borgstelling. Deze wordt bepaald op basis van de hoofdsom van de oorspronkelijke lening, rekening houdende met de verplicht opgelegde extra aflossingen en de oorspronkelijke rente van de lening, met inachtneming van het ter zake bepaalde in de op de oorspronkelijke borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte extra aflossingen en rentewijzigingen tijdens de looptijd.
3. De geldgever is bevoegd aan de geldnemer aanvullende financieringen te verstrekken, mits hij daarbij rekening houdt met de belangen van de stichting. De geldgever dient dat bij een verzoek tot betaling van een verlies aannemelijk te maken. Indien de aanvullende financiering heeft plaatsgevonden conform de reguliere normen ter zake van de desbetreffende geldgever, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.
4. Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

ARTIKEL B3

Oversluiting lening

1. Een geldgever kan van de stichting een borgtocht verkrijgen voor een lening die aangewend wordt voor aflossing van de (gezamenlijke) lening(en) verstrekt door een andere geldgever.
2. De borgtocht strekt niet verder dan de oorspronkelijke borgstelling(en). Deze wordt bepaald op basis van de hoofdsom van de oorspronkelijke lening, rekening houdende met de verplicht opgelegde extra aflossingen en de oorspronkelijke rente van de lening, met inachtneming van het ter zake bepaalde in de op de oorspronkelijke borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte extra aflossingen en rentewijzigingen tijdens de looptijd.
3. De geldgever dient bij een verzoek tot betaling van een verlies aan de stichting – naast de in Artikel A6 bedoelde bescheiden – ook de leningovereenkomst van de afgeloste lening tussen de geldnemer en de geldgever en de bij het verstrekken van die lening opgemaakte taxatierapport of gesloten koop-/aannemingsovereenkomst te overleggen.
4. De geldgever is verplicht de nieuwe lening op de wijze en binnen de periode als vermeld in Artikel A4 aan de stichting te melden. De over deze lening verschuldigde borgtochtprovisie bedraagt € 1,-.

ARTIKEL B4

Depotverplichting

1. Indien sprake is van een depotverplichting in verband met nieuwbouw, kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen, mag de geldgever niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan dat op basis van nota's waarvan de datum in ieder geval na de datum van de offerte van de hypothecaire geldlening ligt, aannemelijk is gemaakt dat de kosten zijn gemaakt.
2. Indien na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing. Deze aflossingsverplichting is niet van toepassing indien het saldo in depot ten aanzien van kwaliteitsverbetering niet hoger is dan € 2.500,- en ten aanzien van energiebesparende voorzieningen niet hoger is dan € 1.000,-.
3. Indien sprake is van zowel kwaliteitsverbetering als het treffen van energiebesparende voorzieningen en na voltooiing van de woning c.q. werkzaamheden een saldo in depot overblijft is de aflossingsverplichting niet van toepassing indien het saldo in depot niet hoger is dan € 2.500,-.

ARTIKEL B5

Aflossingsvrij maken tijdens looptijd

1. Het is toegestaan tijdens de looptijd de lening geheel dan wel gedeeltelijk aflossingsvrij te maken, onder de voorwaarde dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer bedraagt dan 50% van de oorspronkelijke waarde van de woning, met inachtneming van Artikel B7. Indien sprake is van meerdere leningen dient rekening te worden gehouden met het totale bedrag van deze leningen.
2. Er hoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.

ARTIKEL B6

Tijdelijke verhuur

1. Het is de geldgever toegestaan tijdens de looptijd van de lening waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, toestemming te verlenen de woning tijdelijk te verhuren indien sprake is van:
 - a. tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever en een geldnemer die dientengevolge niet in staat is de woning zelf te bewonen, mits de huurovereenkomst niet langer wordt aangegaan dan de tewerkstelling duurt met een maximum van 36 maanden of;
 - b. dubbele woonlasten voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning die nog niet is verkocht mits de gemeente conform de Leegstandswet hiertoe een vergunning heeft verleend aan de geldnemer;Zowel voor lid a als voor lid b geldt dat:
 1. in de huurovereenkomst dient te zijn vastgelegd dat na afloop van de overeengekomen termijn de woning wordt ontruimd;
 2. de verschuldigde huurpenningen worden verpand aan de geldgever;
 3. de verschuldigde huurpenningen worden aangewend ter betaling van de betalingstermijnen die verschuldigd zijn uit hoofde van de lening.
2. Bij opvolgende verzoeken tot tijdelijke verhuur van de woning of bij een andere reden voor tijdelijke verhuur dan vermeld in lid 1 van dit Artikel, is de voorafgaande toestemming van de stichting benodigd. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
3. De geldgever dient de verhuur van de woning binnen 30 dagen na ingang van de huurovereenkomst aan de stichting te melden.

ARTIKEL B7

Geen vrijgeven zekerheid

1. De geldgever zal geen voor de lening verplicht bedongen zekerheid als bedoeld in Artikel A2, vrijwillig prijsgeven, met uitzondering van het gestelde in lid 2 van dit Artikel (en rekening houdende met Artikel B2 en B3), indien de vorderingen uit de lening niet volledig zijn voldaan, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
2. Het is de geldgever toegestaan gedeeltelijk royement te verlenen onder de voorwaarde dat de hoogte van de borgtocht afneemt met de door een taxateur vastgestelde marktwaarde vrij van huur en gebruik van het te royeren gedeelte. Hierbij is het aan de geldgever om te bepalen of en in hoeverre sprake dient te zijn van een extra aflossing op de hoofdsom.

ARTIKEL B8

Niet-nakoming verplichtingen door geldnemer

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

ARTIKEL B9

Melding achterstand en/of beslaglegging op de woning

1. Wanneer de geldgever een melding krijgt dat op de woning beslag is gelegd, zal de geldgever daarvan binnen 30 dagen schriftelijk mededeling doen aan de stichting.
2. Wanneer de geldnemer 4 volledige maandelijkse betalingstermijnen verschuldigd is gebleven, zal de geldgever daarvan binnen 30 dagen schriftelijk mededeling doen aan de stichting.
3. De stichting kan in overleg treden met de geldgever en desgewenst met de geldnemer teneinde mede te bevorderen de betalingsproblemen op te lossen dan wel een zo hoog mogelijke opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden te verkrijgen.
4. De mededeling dient te geschieden onder vermelding van het door de stichting bij de automatische incasso van de borgtochtprovisie toegekende garantienummer, de NAW-gegevens, de onderpandgegevens, de datum van beslaglegging en/of de ingangsdatum van de betalingsachterstand en het bedrag van de betalingsachterstand.

ARTIKEL B9A

Woonlastenfaciliteit (WLF); aanvullende borgtocht

1. Indien sprake is van een betalingsachterstand op een lening waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, kan de geldgever van de stichting eenmalig een aanvullende borgtocht verkrijgen voor een betalingsachterstand op deze lening, onder de voorwaarden dat:
 - a. de betalingsachterstand op de lening het gevolg is van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, scheiding of overlijden van de partner;
 - b. de geldnemer(s) naar draagkracht een bijdrage lever(t)(en) aan de woonlasten. Deze bijdrage is minimaal gelijk aan de financieringslast welke behoort bij het op dat moment van toepassing zijnde toetsinkomen (zie financieringslasttabellen). Overige betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten, dienen in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast;
 - c. de eigen bijdrage van de geldnemer(s) in de financieringslast als eerste wordt aangewend ter betaling van de premie van de eventueel meeverbonden levensverzekering(en) of beleggingsovereenkomst(en) of Spaarrekening(en) Eigen Woning;
 - d. het in de hypotheekakte vermelde totaalbedrag (van geldlening, rente, boete, kosten en overige vorderingen) voldoende ruimte biedt voor toepassing van de WLF;
 - e. de geldgever de toepassing van WLF meldt met een code HY 5 bij het BKR.
2. Voor de aanvullende borgtocht geldt, dat:
 1. het bedrag van de aanvullende borgtocht ter zake niet vermindert. Artikel A1 lid 2.a tot en met 2.c is in dit verband niet van toepassing;
 2. de looptijd van de borgtocht gelijk is aan de restantlooptijd van de borgtocht voor de bestaande NHG-lening. Indien sprake is van meerdere leningen waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, geldt de langste restantlooptijd;
 3. deze maximaal 9% van de NHG-lening bedraagt.
3. In bijzondere gevallen kan de stichting afwijkingen van de in dit Artikel genoemde voorwaarden toestaan (zie Norm 1.2).
4. De terugbetalingsregeling van de betalingsachterstand vindt plaats op basis van afspraken zoals deze worden vastgelegd tussen de geldgever en geldnemer(s).
5. Bij een eventuele verliesdeclaratie worden de oorspronkelijke borgtocht en de aanvullende borgtocht afzonderlijk beoordeeld.
6. De geldgever dient de toepassing van de WLF aan de stichting te melden binnen 30 dagen na toepassing. Voor de toepassing van de WLF is geen borgtochtprovisie verschuldigd.

ARTIKEL B10

Gedwongen onderhandse verkoop

1. Indien sprake is van (dreigende) betalingsachterstanden of een oplossing van betalingsproblemen bij de geldnemer(s) redelijkerwijs niet mogelijk is en verkoop van de woning onvermijdelijk lijkt, dient de geldgever te bezien of onderhandse verkoop van de woning door de geldnemer voor een zo hoog mogelijke prijs mogelijk is.
2. Indien de geldgever verwacht dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde vrij van huur en gebruik en de marktwaarde vrij van huur en gebruik vastgesteld te worden. Het taxatierapport dient te zijn uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut (zie Norm 1.7).
3. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van een voorgenomen verkoop als hiervoor bedoeld.
4. De geldgever kan toestemming verlenen voor een onderhandse verkoop voor een bedrag gelijk aan of hoger dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik.
5. Indien sprake is van een bod lager dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik, kan de geldgever in overleg treden met de stichting teneinde te bezien of het bod alsnog kan worden geaccepteerd.
6. Indien geen onderhandse verkoop tot stand komt, dient met inachtneming van Artikel B11 te worden overgegaan tot executoriale verkoop.

ARTIKEL B11

Executoriale verkoop

1. De geldgever mag, onafhankelijk van de oorzaak hiertoe, pas tot executoriale verkoop van de woning overgaan na schriftelijke goedkeuring van de stichting.
2. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van de datum en plaats van de executoriale verkoop en de naam van de notaris die belast is met de uitvoering hiervan.
3. De geldgever is verplicht de executoriale verkoop te laten plaatsvinden via een regioveiling zoals deze is ingedeeld door Stichting Regioveiling.
4. Indien ten tijde van het opstarten van de executoriale verkoop blijkt dat de woning in gebruik is bij (een) andere(n) dan de geldnemer(s), is de geldgever verplicht het huurbeding in te roepen.
5. Nadat de procedure van executoriale verkoop is aangevangen bestaat de mogelijkheid de president van de rechtbank te verzoeken toe te staan dat de executie niet door openbare verkoop maar bij een bepaalde, aan de president ter goedkeuring voorgelegde, onderhandse verkoop zal geschieden (onderhandse executie).

6. Indien de geldgever verwacht dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde vrij van huur en gebruik en de marktwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden. Het taxatierapport dient te zijn uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut (zie Norm 1.7).
7. De geldgever kan een verzoek tot onderhandse verkoop, voor een bedrag gelijk aan of hoger dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik, voorleggen aan de president van de rechtbank.
8. Indien sprake is van een bod lager dan de executiewaarde, dient het bod vooraf te worden voorgelegd aan de stichting ten einde te bezien of het bod alsnog kan worden voorgelegd aan de president van de rechtbank.

ARTIKEL B12

Indiening verzoek tot betaling verlies

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

ARTIKEL B13

Bepaling verlies

1. Tot het verlies worden gerekend:
 - a. de restantschuld van de lening, te bepalen met inachtneming van het gestelde in Artikel A1, lid 2 a tot en met c;
 - b. de achterstallige rente;
 - c. de rente wegens te late betaling van rente en aflossing, over ten hoogste de eerste 365 dagen na het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand;
 - d. door de geldgever betaalde premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade aan de woning indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van dergelijke premies;
 - e. door de geldgever bij dreigende gedwongen onderhandse of executoriale verkoop van de woning betaalde premies van een door de geldnemer gesloten levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van deze premies en voor zover betaling daarvan van belang is ter beperking van verhaalmogelijkheden en/of het verlies;
 - f. kosten van schoonmaak, dringend onderhoud en herstel;
 - g. bij executoriale verkoop: de kosten, die zijn gemaakt voor het deurwaardersexploot, de veilingbiljetten, de verkoop- en/ of veilingadvertenties, het kadastraal onderzoek, de oproeper, de zaalhuur, de inzetpremie (onder welke benaming dan ook), griffierechten, procureurskosten, makelaarscourtage tot een maximum van 2,5% van de verkoopprijs van de woning en het inroepen van het huur- en/of beheerbeding;
 - h. bij gedwongen onderhandse verkoop: de makelaarscourtage tot een maximum van € 2.500,- indien de koopsom € 100.000,- of lager bedraagt en daarboven maximaal 2,5% van de verkoopprijs van de woning, de advertentiekosten en eventuele andere kosten, die ertoe strekken een gedwongen onderhandse verkoop van de woning mogelijk te maken in geval van beslaglegging, faillissement, surseance van betaling en bij een wettelijke schuldsaneringsregeling, indien daardoor een per saldo lager verlies is te verwachten dan bij executoriale verkoop en welke kosten niet de afkoop van vorderingen van derden betreffen;
 - i. de kosten van één taxatie, of, indien de president van de rechtbank tot een recenter opgemaakt taxatierapport heeft verplicht: de kosten van twee taxaties;
 - j. de kosten van het in de openbare registers doorhalen van de inschrijving van de hypotheek;
 - k. de gerechtskosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
 - l. de achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren;

- m. de achterstallige canonverplichtingen;
 - n. de verschuldigde Onroerende Zaak Belasting, Rioolrecht en Waterschapslasten;
 - o. overige kosten die worden gemaakt ter beperking van het verlies, voor zover de beperkende werking hiervan - naar redelijkheid en billijkheid - kan worden aangetoond.
2. Onder verlies wordt niet verstaan de boete die eventueel is verschuldigd bij vervroegde algehele aflossing van de lening.

ARTIKEL B14

Melding algehele aflossing

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

ARTIKEL B15

Termijnoverschrijdingen

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

ARTIKEL B16

Verkoop binnen 12 maanden na aankoop

De geldgever is, in geval van verkoop van de woning binnen 12 maanden na aankoop, verplicht bij een door hem geëntameerde onderhandse executoriale verkoop dan wel gedwongen onderhandse verkoop of openbare executoriale verkoop in de koopovereenkomst respectievelijk in de veilingvoorwaarden clausules van de volgende strekking op te (doen) nemen:

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

DEEL 4: SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL C1

Mededeling Normen, Algemene Voorwaarden voor Borgtocht

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

ARTIKEL C2

Ingangsdatum

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3 treden in werking op 1 juli 2012. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3 treden per genoemde datum in de plaats van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-2. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3 zijn van toepassing op borgtochten voor geldleningen waarvoor vanaf 1 juli 2012 de offerte wordt uitgebracht.

In 2012-3 gewijzigd t.o.v. 2012-2:

Artikel C2: gewijzigd zijn de versienummers en de ingangsdatum

1. ALGEMEEN

1.1 Normen

- 1.1.1 In de Normen 2012-3 worden dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3, tenzij anders is aangegeven.
- 1.1.2 Nationale Hypotheek Garantie is mogelijk voor een lening ten behoeve van:
- het verkrijgen in eigendom van een woning;
 - het vergroten van de eigendom van een woning die reeds in eigendom is van de geldnemer(s);
 - het verkrijgen van een lening in verband met kwaliteitsverbetering van een woning die reeds in eigendom is van de geldnemer(s).
- 1.1.3 Om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie dient:
- de offerte voor de geldlening op of na 1 juli 2012 te zijn uitgebracht; en
 - op de offertedatum te worden voldaan aan de Normen 2012-3.
- 1.1.4 Aan de geldgevers met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht heeft afgesloten, verleent de stichting:
- mandaat om op grond van de Normen 2012-3 namens de stichting beslissingen te nemen op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie;
 - machtiging om namens de stichting de door geldnemers aan de stichting verschuldigde vergoedingen voor borgtochten (borgtochtprovisie) te innen.
De beslissingsbevoegde organen van genoemde geldgevers zijn bevoegd van de onder a. respectievelijk onder b. verleende bevoegdheden, ondermandaat respectievelijk machtiging te verlenen.
- 1.1.5 De geldgever dient zich te vergewissen van de juistheid van de gegevens op de documenten welke benodigd zijn voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie. Nadat de juistheid van de documenten is vastgesteld, is het de geldgever toegestaan de documenten digitaal vast te leggen.
- 1.1.6 De geldgever is verantwoordelijk voor de toetsing. Indien de uitslag van de toetsing negatief is, dient de geldgever de aanvrager schriftelijk op de hoogte te brengen van de reden van afwijzing conform de model-afwijzingsbrief (zie Bijlage 6).

1.2 Hardheidsclausule

- 1.2.1 De stichting kan in zeer uitzonderlijke gevallen afwijking toestaan van de Normen 2012-3 indien de gevolgen van handhaving ervan naar het oordeel van de stichting voor de aanvrager(s) onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot het te dienen doel.
- 1.2.2 Een beroep op de hardheidsclausule kan door of namens de aanvrager(s) worden gedaan door middel van een gemotiveerd schriftelijk verzoek hiertoe, gericht aan de stichting.

1.3 Schuldenaarschap

- 1.3.1 Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie, dient naast eigenaar-bewoner van de woning ook (hoofdelijk) schuldenaar te worden (zijn) van de lening.
- 1.3.2 Iemand die (mede-)eigenaar van de woning wordt (is), dient ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner te worden (zijn).
- 1.3.3 Indien iemand die geen eigenaar van de woning wordt (is), maar wel bewoner en geheel of gedeeltelijk schuldenaar wordt (is) voor de lening, wordt hiermee voor de beoordeling van de Nationale Hypotheek Garantie geen rekening gehouden met uitzondering van Norm 1.13 en 1.14.
- 1.3.4 Een constructie waarbij een derde (geen eigenaar-bewoner) borg wil staan voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan.

1.4 Identiteitsbewijs

- 1.4.1 Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.
- 1.4.2 Een aanvrager wiens inkomen benodigd is voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie dient te beschikken over:
- de Nederlandse nationaliteit; of
 - de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
 - een andere nationaliteit dan genoemd in Norm 1.4.2 a. of b. en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
 - een vergunning voor langdurig ingezetenen van Nederland, of
 - een document "Duurzaam verblijf in Nederland als gezinslid van een burger van de Unie", of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

- 1.4.3 Indien sprake is van meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd indien:
- a. één aanvrager volledig voldoet aan de Normen van de Nationale Hypotheek Garantie en
 - b. het inkomen van de mede-aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

1.5 Borgtochtprovisie

- 1.5.1 De door de geldnemer te betalen borgtochtprovisie bedraagt 0,70% van de lening.
- 1.5.2 Bij het (gedeeltelijk) vervallen van de borgtocht vindt geen (gedeeltelijke) restitutie van de betaalde borgtochtprovisie plaats.
- 1.5.3 Indien sprake is van een eenmalige (premie)storting zoals bedoeld in Norm 6.4 ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering, beleggingsovereenkomst of Spaarrekening Eigen Woning, die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, wordt de borgtochtprovisie berekend over de lening, verminderd met het bedrag van de eenmalige (premie)storting.

1.6 Kostengrenzen

- 1.6.1 De kostengrens voor woningen bedraagt € 320.000,-.
- 1.6.2 De kostengrens voor kwaliteitsverbetering bedraagt € 265.000,-.
- 1.6.3 De kostengrens voor woonwagens bedraagt € 132.466,-.
- 1.6.4 De kostengrens voor woonwagenstandplaatsen bedraagt € 50.000,-.

1.7 Taxatierapport

- 1.7.1 De marktwaarde vrij van huur en gebruik van een bestaande woning dient te blijken uit een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering dient te zijn geregistreerd bij Stichting Taxatie en Validatie. De gecertificeerde validatie-instituten staan vermeld op: www.stenv.nl.
- 1.7.2 Het taxatierapport mag op de offertedatum van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum.
- 1.7.3 Degene die het taxatierapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.
- 1.7.4 De geldgever dient zich op basis van de inhoud van het taxatierapport en de daarbij behorende bijlagen, te vergewissen van de juistheid van de voor de lening relevante gegevens.
- 1.7.5 De geldgever is verplicht in het hypotheekdossier op te nemen:
- a. een afschrift van het taxatierapport; of
 - b. indien het taxatierapport digitaal wordt aangeleverd, het document waaruit de van toepassing zijnde unieke code blijkt.
- 1.7.6 Bij verkoop van een complex bestaande woningen (verkoop huurwoningen) mag een taxatierapport voor het gehele complex worden uitgebracht, onder de voorwaarde dat in het taxatierapport expliciet is aangegeven voor welke woningen het rapport geldt. Indien sprake is van verschillen in waarde dan wel verschillen in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering, dienen in het taxatierapport de in dit verband relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.
- 1.7.7 Nationale Hypotheek Garantie is niet mogelijk indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een sloop-/handhavenafweging.

1.8 Bouwkundig rapport

- 1.8.1 Bij aankoop van een bestaande woning dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt, indien uit het taxatierapport blijkt dat:
- a. de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
 - b. nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.
- 1.8.2 Het bouwkundig rapport mag op de offertedatum van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.
- 1.8.3 De kosten van direct noodzakelijk herstel dienen – ook indien de werkzaamheden in eigen beheer plaats zullen vinden – te worden bepaald op basis van uitvoering door derden.
- 1.8.4 Het bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:
- a. de gemeente; of
 - b. de Vereniging Eigen Huis; of
 - c. 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.
- 1.8.5 Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het bouwkundig rapport te worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie (zie Bijlage 3).
- 1.8.6 Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

- 1.8.7 Indien sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, gelden de daarin vermelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud als (onderdeel van) kosten van kwaliteitsverbetering en is de aanvrager verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren.

1.9 Kwaliteitsverbetering

- 1.9.1 De kosten van kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit:
- het taxatierapport; en/of
 - het bouwkundig rapport; en/of
 - een door de aanvrager te overleggen specificatie.
- 1.9.2 Indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een aanschrijving van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud, wordt de aanschrijving van de gemeente gelijk gesteld aan een bouwkundig rapport en is Norm 1.8.7 van toepassing.
- 1.9.3 Ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt een depotverplichting indien het bedrag hoger is dan € 2.500,- (zie Artikel B4 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3).

1.10 Energiebesparende voorzieningen

- 1.10.1 Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: een HR ketel, spouwmuur-, dak-, vloerisolatie, HR++ beglazing, een warmtepomp, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.
- 1.10.2 De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit een specificatie van het bedrijf dat de werkzaamheden in verband met deze voorzieningen uitvoert.
- 1.10.3 Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen geldt een depotverplichting indien het bedrag hoger is dan € 1.000,- (zie Artikel B4 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3).

1.11 Erfpachtovereenkomst

- 1.11.1 Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken.
- 1.11.2 Indien 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.

1.12 Opschortende voorwaarden

- 1.12.1 Nationale Hypotheek Garantie kan uitsluitend worden verstrekt onder opschortende voorwaarde(n) indien sprake is van één of meerdere van de navolgende situaties en voor het overige aan de normen is voldaan. Het betreft de volgende situaties:
- feitelijke bewoning van de aangekochte woning is nog niet mogelijk. Deze opschortende voorwaarde is ook van toepassing voor aangekochte nieuwbouwwoningen die gebouwd worden in eigen beheer of zelfbouw, maar niet voor aangekochte nieuwbouwwoningen waarvoor een waarborgcertificaat (zie Norm 2.3.1), een insolventieverzekering (zie Norm 2.3.3) dan wel een afbouwgarantie (zie Norm 2.3.4) dient te zijn afgegeven;
 - ten behoeve van de financiering van een reeds in eigendom zijnde woning is een garantie (gemeentegarantie dan wel Nationale Hypotheek Garantie) verstrekt, of de financieringslasten van beide woningen tezamen vallen niet binnen de Normen;
 - een polis van levensverzekering ter aflossing van de lening met Nationale Hypotheek Garantie kan ten tijde van het passeren nog niet worden verpand omdat de acceptatie van de polis nog niet is afgerond;
 - een ((afkoop)waarde van een) bestaande polis van levensverzekering, beleggingsovereenkomst en/of Spaarrekening Eigen Woning ter aflossing van de lening met Nationale Hypotheek Garantie kan ten tijde van het passeren nog niet worden verpand aan de lening omdat deze nog is verpand aan een andere lening;
 - aanvrager(s) is (zijn) in een echtscheidingsprocedure verwickeld en de echtscheiding is wel uitgesproken, maar nog niet ingeschreven in de openbare registers;
 - aankoop van een woning ten behoeve van een voorgenomen samenvoeging met een andere woning en een daarmee samenhangende verbouwing tot één woning en de samenvoeging is nog niet gerealiseerd.
- 1.12.2 Bij verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie onder opschortende voorwaarde(n) dient (dienen) de van toepassing zijnde opschortende voorwaarde(n) te worden benoemd in de offerte, met vermelding dat de borgtocht pas in werking treedt nadat de opschortende voorwaarde(n) is (zijn) vervuld (zie ook Artikel A3 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3).

1.13 BKR-toets

- 1.13.1 De geldgever dient van elke aanvrager die aansprakelijk wordt (is) voor de lening een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel.
- 1.13.2 Indien een aanvrager thans woonachtig is in, en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient de geldgever tevens door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

- 1.13.3 Een Nationale Hypotheek Garantie wordt (met uitzondering van het gestelde in de Normen 1.13.4, 1.13.5 en 1.13.6) niet verleend indien:
- uit de werkgeversverklaring blijkt dat sprake is van loonbeslag; of
 - uit de opgave van het BKR blijkt dat sprake is van:
 - een code 1;
 - een code 2 tot en met 5; of
 - een nog lopende schuldregeling (SR); of
 - een A-registratie.
- 1.13.4 Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen A- of A1-registraties waarbij:
- blijkens de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld;
 - blijkens de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost;
 - blijkens een verklaring van de desbetreffende geldgever de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost.
- 1.13.5 Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen code 2 tot en met 4 indien de betreffende code uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring verdwijnt uit het BKR.
- 1.13.6 Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen HY 2-, HY 3-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, indien de aanvrager schriftelijk kan aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door de stichting (zie deel 1: definities van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3), zonder afkoop- of betalingsregeling.
- 1.14 SFH-toets**
- 1.14.1 De geldgever dient van elke aanvrager die aansprakelijk wordt (is) voor de lening een opgave op te vragen bij de Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH).
- 1.14.2 Een Nationale Hypotheek Garantie wordt niet verleend indien een aanvrager is opgenomen in het SFH-systeem.

In 2012-3 gewijzigd t.o.v. 2012-2:
Norm 1.6.1: gewijzigd is de kostengrens voor
woningen

2. AANKOOP WONING

2.1 Koopsom

2.1.1 De koopsom of de koop-/aannemingssom van de woning dient te blijken uit een schriftelijke koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst, die is ondertekend door de geldnemer(s)/koper(s) en de verkoper(s).

2.1.2 Indien de woning wordt gekocht op de veiling, dient zowel de koper als de koopsom te blijken uit de veilingakte (akte van gunning). Een acte de command is niet toegestaan.

2.2 Aankoop bestaande woning

2.2.1 De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. het laagste bedrag van:
 - de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken), of
 - 97% van de koopsom vrij op naam indien de koopsom vrij op naam is, of
 - de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een taxatierapport (zie Norm 1.7);
- b. kosten van afkoop van toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- c. de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
- d. een blijkens de koopovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
- e. 8% over de som van a. tot en met d. voor bijkomende kosten.

2.2.2 De som van Norm 2.2.1 a. tot en met e. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1).

2.2.3 Indien een aanvrager voornemens is de woning aan te kopen via de regioveiling, is het de geldgever toegestaan een offerte uit te brengen op basis waarvan de notaris ten tijde van de veiling mag aannemen dat de financiële gegoedheid van de aanvrager onvoorwaardelijk is gegarandeerd. De offerte mag worden uitgebracht onder de voorwaarde dat:

1. de geldgever ten tijde van het offeren beschikt over een taxatierapport waaruit de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkt (zie Norm 1.7);
2. het taxatierapport een inpandige taxatie (geen geveltaxatie) is;
3. de zekerheid bestaat dat ten tijde van de veiling de woning leeg en vrij van huur en gebruik is;
4. de aanvrager zelf of namens hem de woning laat aankopen.

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koopsom conform de veilingakte (akte van gunning);
- b. de bijkomende kosten van de veiling conform de van toepassing zijnde veilingvoorwaarden met dien verstande dat kosten van aanschrijving van de gemeente worden beschouwd als kosten voor kwaliteitsverbetering;
- c. de kosten voor kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
- d. de kosten voor het verkrijgen van de financiering.

2.2.4 Indien de kosten vermeld in Norm 2.2.3 d. op de offertedatum van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

2.2.5 De som van Norm 2.2.3.a. en b. mag niet meer bedragen dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik.

2.2.6 De som van Norm 2.2.3 a. tot en met d. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1).

2.3 Aankoop nieuwbouwwoning

2.3.1 Voor de nieuwbouwwoning dient het waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.

2.3.2 In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen.

2.3.3 Voor de nieuwbouwwoning waarvoor ten tijde van de aanvang van het bouwproject nog geen waarborgcertificaat van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend kon worden afgegeven, kan worden volstaan met een insolventieverzekering die is afgegeven door een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria alsmede de erkende verzekeraars staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl.

2.3.4 Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

- 2.3.5 De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:
- a. de koop-/aannemingssom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - de omzetbelasting;
 - b. de kosten van meerwerk blijkens een door de aanvrager te overleggen specificatie;
 - c. de kosten van afkoop van toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
 - d. een blijkens de koop-/aannemingsovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
 - e. 8% over de som van a. tot en met d. voor bijkomende kosten.
- 2.3.6 De som van Norm 2.3.5 a. tot en met e. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1).
- 2.3.7 Indien de grond reeds in eigendom is en de koopsom hiervan dus geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aannemingssom, dient de som van Norm 2.3.5 a. te worden vermeerderd met de toenmalige koopsom van de grond conform de notariële akte van levering.
- 2.3.8 Voor alle meegefinancierde kosten geldt een depotverplichting (zie Artikel B4 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3). Indien sprake is van inbreng van eigen middelen, dienen deze als eerste te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.

2.4 Aankoop nieuwbouwwoning gebouwd in eigen beheer of zelfbouw

- 2.4.1 De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:
- a. de koop-/aannemingssom of de kosten van de woning volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf (zie Norm 1.8.4.c), die een specificatie dient te bevatten van de kosten bij uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer of via eigen werk (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom c.q. begroting) vermeerderd met:
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - de omzetbelasting;
 - b. de kosten van de grond;
 - c. de kosten van meerwerk blijkens een door de aanvrager te overleggen specificatie (zie Norm 1.9);
 - d. de kosten van afkoop van toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
 - e. een blijkens de koop-/aannemingsovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het (totale) toekomstig onderhoud van de woning;
 - f. 8% over de som van a. tot en met e. voor bijkomende kosten.
- 2.4.2 De som van Norm 2.4.1 a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1).
- 2.4.3 Indien de grond reeds in eigendom is en de koopsom hiervan dus geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aannemingssom, dient de som van Norm 2.4.1 a. te worden vermeerderd met de toenmalige koopsom van de grond conform de notariële akte van levering.
- 2.4.4 Voor alle meegefinancierde kosten geldt een depotverplichting (zie Artikel B4 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3). Indien sprake is van inbreng van eigen middelen, dienen deze als eerste te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.
- 2.4.5 Voor een nieuwbouwwoning die wordt gebouwd in eigen beheer of door middel van zelfbouw is een opschortende voorwaarde van toepassing (zie Norm 1.12.1.a).

2.5 Aankoop woonwag

- 2.5.1 De kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwag bestaan uit:
- a. de koopsom (exclusief roerende zaken) of koop-/aannemingssom;
 - 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 meerwerk of kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.9);
 - e. de kosten van taxatie (bij een bestaande woonwag);
 - f. de kosten verbonden aan het vestigen van een notarieel pandrecht op de woonwag;
 - g. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
 - h. de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.
- 2.5.2 De som van Norm 2.5.1 a. tot en met c. bedraagt maximaal de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een taxatierapport zoals bedoeld in Norm 1.7.
- 2.5.3 De som van Norm 2.5.1 a. tot en met h. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).

2.6 Aankoop woonwagenstandplaats

- 2.6.1 De kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwagenstandplaats bestaan uit:
- a. de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken);
 - b. overdrachtsbelasting;
 - c. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - d. de kosten verbonden aan het vestigen van een notarieel hypotheekrecht op de woonwagenstandplaats;
 - e. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
 - f. de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.
- 2.6.2 De som van Norm 2.6.1 a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woonwagenstandplaatsen (zie Norm 1.6.4).

3. REEDS EIGENAAR-BEWONER

3.1 Nieuwe lening in verband met kwaliteitsverbetering

- 3.1.1 Indien sprake is van een nieuwe lening in verband met kwaliteitsverbetering, mede ter aflossing van een bestaande lening, is een nieuwe lening mogelijk. De lening mag niet meer bedragen dan de som van:
- de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en), tot een maximum van de marktwaarde vrij van huur en gebruik voordat de kwaliteitsverbetering is uitgevoerd;
 - de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
 - de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
 - de kosten van het taxatierapport en/of het bouwkundig rapport;
 - de kosten van financiering.
- 3.1.2 Indien de kosten vermeld in Norm 3.1.1 b., d. en e. op de offertedatum van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.
- 3.1.3 De som van Norm 3.1.1 a. tot en met e. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.6.2). Indien sprake is van een woonwagen geldt de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).
- 3.1.4 Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) behoeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening Eigen Woning niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire lening(en) in mindering te worden gebracht.

3.2 Aanvullende lening in verband met kwaliteitsverbetering

- 3.2.1 Indien sprake is van een lening in verband met kwaliteitsverbetering, is een aanvullende lening mogelijk, onder de voorwaarden dat:
- de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) niet meer bedraagt dan de marktwaarde, vrij van huur en gebruik voordat de kwaliteitsverbetering is uitgevoerd;
 - tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek en/of een eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig Artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3;
 - deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening.
- 3.2.2 De aanvullende lening mag niet meer bedragen dan de som van:
- de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
 - de kosten van het taxatierapport en/of het bouwkundig rapport;
 - de kosten van financiering.
- 3.2.3 Indien de kosten vermeld in Norm 3.2.2 b. en c. op de offertedatum niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.
- 3.2.4 De som van de restantschuld van de bestaande lening en de aanvullende lening mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.6.2). Indien sprake is van een woonwagen geldt de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).
- 3.2.5 Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) behoeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire lening(en) in mindering te worden gebracht.
- 3.2.6 De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie is van toepassing op de aanvullende lening.
- 3.2.7 De borgtochtprovisie wordt berekend over de som van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en de aanvullende lening. Indien ten aanzien van de bestaande hypothecaire lening reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie, wordt de borgtochtprovisie berekend over de aanvullende lening.
- 3.2.8 In de toetsing dient conform Norm 6.9 rekening te worden gehouden met de som van de bestaande lening en de aanvullende lening.

3.3 Nieuwe lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging

- 3.3.1 Indien sprake is van relatiebeëindiging of erfopvolging, is een nieuwe lening, mede ter aflossing van een bestaande lening mogelijk, mits de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.
- 3.3.2 De lening mag niet meer bedragen dan de som van:
- het aandeel van de aanvrager in de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
 - het gedeelte van de waarde van de woning dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner of overige erfgenamen moet worden vergoed conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling;
 - de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
 - de kosten van het bouwkundig rapport en/of het taxatierapport;
 - de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
 - de kosten van verwerving en financiering.
- 3.3.3 De som van Norm 3.3.2 a. en b. mag niet meer bedragen dan de marktwaarde, vrij van huur en gebruik.

- 3.3.4 Indien de kosten vermeld in Norm 3.3.2 d., e. en f. op de offertedatum niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.
- 3.3.5 De som van Norm 3.3.2 a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1). Indien sprake is van een woonwagen geldt de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).
- 3.3.6 Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) heeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening Eigen Woning, niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire lening(en) in mindering te worden gebracht.

3.4 Aanvullende lening in verband met relatiebeëindiging of erfopvolging

- 3.4.1 Indien sprake is van relatiebeëindiging of erfopvolging, is een aanvullende lening mogelijk onder de voorwaarde dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers, en:
 - a. dat de som van het aandeel van de aanvrager in de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en het deel van de waarde van de woning dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner of overige erfgenamen moet worden vergoed conform de notariële akte ter uitvoering van de verdeling niet meer bedraagt dan de marktwaarde, vrij van huur en gebruik;
 - b. tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek en/of een eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig Artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3;
 - c. deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening.
- 3.4.2 De aanvullende lening mag niet meer bedragen dan de som van:
 - a. het bedrag dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner of overige erfgenamen voor de woning moet worden vergoed conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling;
 - b. de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
 - c. de kosten van het bouwkundig rapport en/of het taxatierapport;
 - d. de kosten van verwerving en financiering.
- 3.4.3 Indien de kosten vermeld in Norm 3.4.2 c. en d. op de offertedatum niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.
- 3.4.4 De som van de restantschuld van de bestaande lening en de aanvullende lening mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1). Indien sprake is van een woonwagen geldt de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).
- 3.4.5 Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) heeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomsten en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire lening(en) in mindering te worden gebracht.
- 3.4.6 De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie is van toepassing op de aanvullende lening.
- 3.4.7 De borgtochtprovisie wordt berekend over de som van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en de aanvullende lening. Indien ten aanzien van de bestaande hypothecaire lening reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie, wordt de borgtochtprovisie berekend over de aanvullende lening.
- 3.4.8 In de toetsing dient conform Norm 6.9 rekening te worden gehouden met de som van de bestaande lening en de aanvullende lening.

3.5 Nieuwe lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond

- 3.5.1 Indien sprake is van afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen of het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond, is een nieuwe lening, mede ter aflossing van een bestaande lening mogelijk. Bij afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen geldt dat het recht van erfpacht na afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen gedurende de looptijd van de lening niet kan eindigen door:
 - a. tijdsverloop; of
 - b. opzegging zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal.
- 3.5.2 De lening mag niet meer bedragen dan de som van:
 - a. de restantschuld van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
 - b. de totale kosten van:
 - de afkoop van de toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening; of
 - het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;
 - c. de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
 - d. de kosten van het bouwkundig rapport en/of het taxatierapport;
 - e. de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire en/of fiscale lening(en);
 - f. de kosten van verwerving en financiering.
- 3.5.3 De som van Norm 3.5.2 a. en b. mag niet meer bedragen dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik zoals deze wordt getaxeerd na afkoop van de toekomstige erfpachtcanonverplichting of het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond.
- 3.5.4 Indien de kosten vermeld in Norm 3.5.2 d., e. en f. op de offertedatum van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.

- 3.5.5 De som van Norm 3.5.2 a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1). Indien sprake is van een woonwagen geldt de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).
- 3.5.6 Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) heeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning niet op de restanthoofdsom van de hypothecaire lening(en) in mindering te worden gebracht.

3.6 Aanvullende lening in verband met afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond

- 3.6.1 Indien sprake is van afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen of het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond, is een aanvullende lening mogelijk, onder de voorwaarden dat:
- de som van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en de totale kosten van de afkoop van de toekomstige erfpachtcanonverplichtingen dan wel het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond, niet meer bedraagt dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik zoals deze wordt getaxeerd na afkoop van de toekomstige erfpachtcanonverplichting of het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;
 - tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek of eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig Artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3;
 - indien sprake is van het verkrijgen van de volle eigendom van de grond door de erfpachter, dient het onder b. genoemde recht te worden gevestigd op de woning en de daarbij behorende grond;
 - deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening;
 - bij afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen het recht van erfpacht na afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen gedurende de looptijd van de lening niet kan eindigen door:
 - tijdsverloop; of
 - opzegging zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal;
- 3.6.2 De aanvullende lening mag niet meer bedragen dan de som van:
- de totale kosten van:
 - de afkoop van de toekomstige erfpachtcanonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening; of
 - het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;
 - de kosten van kwaliteitsverbetering (zie Norm 1.8.7, 1.9 en 1.10);
 - de kosten van het taxatierapport en/of het bouwkundig rapport;
 - de kosten van verwerving en financiering.
- 3.6.3 Indien de kosten vermeld in Norm 3.6.2 c. en d. op de offertedatum van de lening niet exact bekend zijn, mogen deze worden bepaald op basis van een redelijke inschatting.
- 3.6.4 De som van de restantschuld van de bestaande lening(en) en de aanvullende lening mag niet meer bedragen dan de kostengrens voor woningen (zie Norm 1.6.1). Indien sprake is van een woonwagen geldt de kostengrens voor woonwagens (zie Norm 1.6.3).
- 3.6.5 Bij de bepaling van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) heeft de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomsten en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning niet op de restanthoofdsom van de lening(en) in mindering te worden gebracht.
- 3.6.6 De borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie is van toepassing op de aanvullende lening.
- 3.6.7 De borgtochtprovisie wordt berekend over de som van de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) en de aanvullende lening. Indien ten aanzien van de bestaande hypothecaire lening reeds sprake is van Nationale Hypotheek Garantie, wordt de borgtochtprovisie berekend over de aanvullende lening.
- 3.6.8 In de toetsing dient conform Norm 6.9 rekening te worden gehouden met de som van de bestaande lening(en) en de aanvullende lening.

4. LENING

4.1 Leningsvormen

- 4.1.1 Bij de aankoop van de woning mag de lening niet meer bedragen dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom.
- 4.1.2 Het is toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat dit deel niet meer mag bedragen dan 50% van de waarde van de woning (zie definitie f van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3).
- 4.1.3 Indien sprake is van een aanvullende lening conform Norm 3.2, 3.4 en 3.6, is het toegestaan dat een deel van de som van de bestaande lening(en) en nieuwe lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat dit deel niet meer mag bedragen dan 50% van de waarde van de woning (zie definitie f van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3).
- 4.1.4 Bij aflossingsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat, dient het geprognosticeerde eindkapitaal voldoende te zijn om de lening aan het einde van de looptijd (behoudens een eventueel aflossingsvrij deel van de lening) volledig af te lossen.
- 4.1.5 Het bruto rendement dat bij de prognose van het eindkapitaal maximaal mag worden gehanteerd, bedraagt 8%. Onder bruto rendement wordt verstaan het rendement voor aftrek van alle kosten.

4.2 Personeelsfinanciering

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

4.3 Betalingstermijn

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

4.4 Verplichte extra aflossing/eenmalige (premie)storting

- 4.4.1 In gevallen waarin de geldnemer door middel van extra aflossingen zijn financieringslast dient te verlagen, dienen de verschuldigde termijnen voor aflossingen in de maandtermijnen te worden opgenomen. Dit is niet van toepassing op extra aflossingen uit subsidiebijdragen.
- 4.4.2 Voor extra aflossingen kunnen extra (premie)stortingen ten behoeve van (een) meeverbonden levensverzekering(en), beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning in de plaats worden gesteld.
- 4.4.3 Indien (een) reeds lopende polis(sen) van levensverzekering, beleggingsovereenkomst en/of Spaarrekening Eigen Woning aan een lening word(t)(en) meeverbonden, kan de opgebouwde (afkoop)waarde worden beschouwd als een extra aflossing zoals hiervoor bedoeld.
- 4.4.4 Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, dienen de verplichte extra aflossingen eerst te worden aangewend voor het extra aflossen van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

4.5 Overlijdensrisicoverzekering

- 4.5.1 Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning (zie definitie f van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3), dient sprake te zijn van een overlijdensrisicoverzekering, minimaal gelijk aan de overschrijding.
- 4.5.2 Het is toegestaan dat de uitkering van de overlijdensrisicoverzekering afneemt met maximaal de annuïtaire daling van de borgstelling (zie Artikel A1 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3), tot het moment dat geen sprake meer is van overschrijding.
- 4.5.3 Het vereiste van een overlijdensrisicoverzekering geldt voor elke eigenaar-bewoner wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- 4.5.4 De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering moeten worden verpand aan de geldgever.

5. INKOMEN

5.1 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde of bepaalde tijd

- 5.1.1 Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan met inachtneming van Norm 5.7, voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.
- 5.1.2 Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging, indien:
- het inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken; en
 - deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de offertedatum van de lening, en
 - blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.
- 5.1.3 Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband, indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:
- het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
 - het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de offertedatum van de lening.
- 5.1.4 Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan met inachtneming van Norm 5.7, voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken indien de volgende verklaring van de werkgever wordt overgelegd:
“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”
- 5.1.5 Indien het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd wordt verkregen waarbij de proeftijd is verstreken zonder dat sprake is van een verklaring conform Norm 5.1.4, kan het inkomen, met inachtneming van Norm 5.7 voor de resterende duur van de looptijd van de arbeidsovereenkomst, rekenend vanaf de vermoedelijke ingangsdatum van de lening, in de toetsing worden betrokken.
- 5.1.6 Het inkomen uit arbeid dient te blijken uit een werkgeversverklaring die:
- op de offertedatum van de desbetreffende lening niet ouder is dan 3 maanden; en
 - is opgemaakt conform de model-werkgeversverklaring (zie Bijlage 4).
- 5.1.7 De geldgever dient zich te vergewissen van de juistheid van de op de werkgeversverklaring vermelde gegevens aan de hand van een door de aanvrager te overleggen salarisstrook die op de offertedatum van de lening niet ouder mag zijn dan 3 maanden.

5.2 Inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie

- 5.2.1 Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake indien het inkomen wordt genoten uit:
- seizoenswerk;
 - uitzendwerk;
 - oproep- of invalwerk;
 - een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring overeenkomstig Norm 5.1.4 wordt afgegeven;
 - een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken,
 - een combinatie hiervan.
- 5.2.2 De flexibele en/of overige arbeidsrelatie dient te blijken uit een werkgeversverklaring conform Norm 5.1.6.
- 5.2.3 Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het aldus bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.
- 5.2.4 Indien op het moment van offereen de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve loon of de cumulatieve uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

5.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

- 5.3.1 Indien inkomen wordt genoten uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient uit ditzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten minimaal de laatste 3 volledige kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn. Het inkomen is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel “saldo fiscale winstberekening” van de aangifte IB leidend.
- 5.3.2 Het inkomen van een directeur-groootaandeelhouder dient te worden beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf, met dien verstande dat bij de toetsing dient te worden uitgegaan van het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit arbeid genoten in het laatste kalenderjaar.
- 5.3.3 Indien uiterlijk per 1 juli van enig jaar gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dient te worden uitgegaan van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

5.4 Inkomen uit (sociale) uitkering

- 5.4.1 Het inkomen uit een (sociale) uitkering kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken indien sprake is van een niet-beperkte periode. De niet-beperkte periode dient te blijken uit:
- een toekeningsbesluit; of
 - een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.
- 5.4.2 Indien het een inkomen uit een (sociale) uitkering betreft die niet blijvend van aard is, kan het inkomen worden meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over hoogte van de uitkering.
- 5.4.3 Vanaf het moment dat sprake is van een afname van het inkomen, kan voor het toetsinkomen rekening worden gehouden met het sociaal minimum (= huidige bijstandsuitkering) indien en voor zover het huishouden van de aanvrager hierop recht heeft.

5.5 Alimentatie

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

5.6 Naderend pensioen

- 5.6.1 Indien de aanvrager op de offertedatum 57 jaar of ouder is, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de op de aanvrager van toepassing zijnde pensioengerechtigde leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage.
- 5.6.2 Het toetsinkomen waarbij op de pensioengerechtigde leeftijd rekening mee dient te worden houden, dient te blijken uit de laatste opgave van het te bereiken pensioen zoals jaarlijks door de uitkerende instantie wordt verstrekt.
- 5.6.3 Indien de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

5.7 Toetsinkomen

- 5.7.1 Het toetsinkomen is de som van:
- brutojaarsalaris;
 - vakantietoelage: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoelage of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparafonds;
 - pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoelage) en/of VUT-uitkering (zie Norm 5.6);
 - (sociale) uitkering (zie Norm 5.4);
 - onregelmatigheidstoelage, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
 - provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
 - overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
 - vaste 13e maand;
 - vaste eindejaarsuitkering, mits niet afhankelijk van bedrijfsresultaat;
 - inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie (zie Norm 5.2);
 - inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (zie Norm 5.3);
 - alimentatie ten gunste van de aanvrager (zie Norm 5.5);
 - VEB-toelage, verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner.
- 5.7.2 Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen alsmede vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren), levensloop en/of pensioencompensatie maken geen deel uit van het toetsinkomen.

6. TOETSING

6.1 Financieringslast

- 6.1.1 De financieringslast van de lening mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
- 6.1.2 De toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen zoals bedoeld in Norm 5.7 en de bij het toetsinkomen behorende financieringslastpercentage (zie Bijlage 1) voor vermindering met de eventuele alimentatie.
- 6.1.3 Indien sprake is van meerdere aanvragers met inkomen wordt rekening gehouden met het gezamenlijke toetsinkomen en wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen vermeerderd met een derde van het laagste toetsinkomen, voor vermindering met de eventuele alimentatie.
- 6.1.4 Als financieringslast van de lening geldt, ongeacht de leningsvorm, het berekende bedrag aan rente en aflossing op basis van annuïteiten, met een maandelijkse betaling achteraf, vermeerderd met het bedrag van de erfpachtcanon.
- 6.1.5 Indien sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde indexatie, dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.
- 6.1.6 Indien de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dient in de toetsing met de geïndexeerde canon (tevens) rekening te worden gehouden.

6.2 Belastingplichtig in het buitenland

- 6.2.1 Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), wordt het bij het (gezamenlijke) inkomen behorende financieringslastpercentage na vaststelling conform Norm 6.1.3, verlaagd met de som van 1,5 keer de toetsrente en 1,0%-punt.
- 6.2.2 Deze verlaging is niet van toepassing, indien:
 - a. blijkt een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of
 - b. een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

6.3 Aftrek overige financiële verplichtingen

- 6.3.1 Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten dienen ter hoogte van 2% op maandbasis van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij:
 - a. de financiële verplichting(en) uiterlijk op de datum van passeren van de lening word(t)en afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven;
 - b. uit de desbetreffende overeenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis; in dat geval wordt rekening gehouden met de werkelijke betalingsverplichting.
- 6.3.2 De geldgever dient zich ervan te vergewissen (bijvoorbeeld door middel van een afschrift van een spaar- of beleggingsrekening) dat de aflossing plaatsvindt uit eigen middelen.
- 6.3.3 Indien bij toepassing van Norm 5.3 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 verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting.

6.4 Eenmalige (premie)storting

Een eenmalige (premie)storting ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering(en) en/of beleggingsovereenkomst(en) en/of Spaarrekening(en) Eigen Woning, die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, wordt voor de berekening van de financieringslast in mindering gebracht op de lening (zie ook Norm 4.4.3).

6.5 Subsidiebijdrage(n)

Indien sprake is van eenmalige of periodieke bijdragen vanuit subsidie, kan voor de berekening van de financieringslast rekening worden gehouden met de lening verminderd met de eenmalige bijdrage dan wel de contante waarde van de periodieke bijdragen, mits het recht op de bijdragen is verpand aan de geldgever. Ten aanzien van periodieke bijdragen op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit kan worden volstaan met stille verpanding.

6.6 Energiebesparende voorzieningen

De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal € 8.000,- buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast. Dit bedrag mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen indien het een aankoop van een woning betreft waarvoor een door een gecertificeerde energielabeladviseur energielabel A++ is afgegeven of een EPC-rapport met een EPC-waarde van maximaal 0,6 is afgegeven.

6.7 Niet fiscaal aftrekbare rente

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

$$\frac{(Ann \times K) \times F}{F - (1,5 \times R + 1,0\% \text{-punt})}$$

$$F - (1,5 \times R + 1,0\% \text{-punt})$$

waarbij geldt:

- Ann = annuïteitenfactor (= 1: an-p) met een betaling maandelijks achteraf en volgens de berekende toetsrente en looptijd van de lening zoals bedoeld in Norm 6.9
K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is
F = financieringslastpercentage
R = toetsrente

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

6.8 Afname inkomen

Indien op het moment van afname van het inkomen (zie Norm 5.1.5, 5.4, 5.5 en 5.6) op basis van de huidige Normen de toegestane financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast, dient door middel van extra aflossingen een zodanige financieringslast te worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

6.9 Toetsrente en looptijd van de lening

- 6.9.1 Voor de toetsing wordt rekening gehouden met de geoffreerde hypotheekrente van de lening mits deze 10 jaar of langer vaststaat.
- 6.9.2 Indien sprake is van een (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar, dient te worden getoetst op basis van de toetsrente van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.
- 6.9.3 Voor de looptijd van de lening geldt dat wordt uitgegaan van de geoffreerde looptijd van de lening met een maximum van 30 jaar. Bij combinaties van leningen wordt uitgegaan van de lening met de langste looptijd met een maximum van 30 jaar.
- 6.9.4 Indien de lening bestaat uit verschillende leningdelen met verschillende looptijden en/of verschillende rentepercentages, dient de toetsrente conform onderstaande formule te worden berekend, waarbij de rente wordt gewogen op basis van de hoofdsom en de (resterende) looptijd in maanden van elk(e) lening(deel).

$$(K1 \times L1 \times R1) + (K2 \times L2 \times R2) + \dots + (Kn \times Ln \times Rn)$$

$$(K1 \times L1) + (K2 \times L2) + \dots + (Kn \times Ln)$$

waarbij geldt:

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

- 6.9.5 De aldus berekende rente dient rekenkundig te worden afgerond op 2 decimalen.
- 6.9.6 Deze berekening kan ook plaatsvinden met behulp van een programma dat beschikbaar is op de website van de stichting (www.nhg.nl).

6.10 Toetsing woonwagen en/of woonwagenstandplaats

- 6.10.1 De toetsing ten aanzien van een woonwagen en/of woonwagenstandplaats dient plaats te vinden met behulp van een bij de stichting op te vragen toetsingsprogramma.
- 6.10.2 Indien de woonwagenstandplaats wordt gehuurd, dient de huurprijs in de toetsing te worden betrokken als een overige financiële verplichting zoals bedoeld in Norm 6.3.

BIJLAGE 1 – FINANCIERINGSLASTTABEL TOT 65 JAAR (pagina 1)

Toetsinkomen	Toetsrente				
	≤ 5,00%	5,01 - 5,50%	5,51 - 6,00%	6,01-6,50%	≥ 6,51%
€ 0	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%
€ 19.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%
€ 19.500	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%
€ 20.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%
€ 20.500	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%
€ 21.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
€ 21.500	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%
€ 22.000	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
€ 22.500	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%
€ 23.000	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%
€ 23.500	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%
€ 24.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 25.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 26.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 27.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 28.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 29.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 30.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 31.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 32.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 33.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 34.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 35.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 36.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 37.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 38.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 39.000	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 40.000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
€ 41.000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
€ 42.000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
€ 43.000	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%
€ 44.000	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
€ 45.000	30,0%	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%
€ 46.000	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
€ 47.000	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
€ 48.000	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%
€ 49.000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
€ 50.000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
€ 51.000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
€ 52.000	31,0%	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%
€ 53.000	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
€ 54.000	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
€ 55.000	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%
€ 56.000	32,0%	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%
€ 57.000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
€ 58.000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
€ 59.000	32,5%	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%
€ 60.000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
€ 61.000	33,0%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%
€ 62.000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
€ 63.000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
€ 64.000	33,5%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%
€ 65.000	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
€ 66.000	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
€ 67.000	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
€ 68.000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
€ 69.000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
€ 70.000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
€ 71.000	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%
€ 72.000	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%
€ 73.000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
€ 74.000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
€ 75.000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
€ 76.000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
€ 77.000	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%
€ 78.000	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%

BIJLAGE 1 – FINANCIERINGSLASTTABEL TOT 65 JAAR (pagina 2)

€ 79.000	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%
€ 80.000	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%
€ 81.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 82.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 83.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 84.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 85.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 86.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 87.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 88.000	36,0%	37,5%	39,0%	40,5%	42,0%
€ 89.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 90.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 91.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 92.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 93.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 94.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 95.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 96.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 97.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 98.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 99.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 100.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 101.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 102.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 103.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 104.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 105.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 106.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 107.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 108.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 109.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%
€ 110.000	36,5%	38,0%	39,5%	41,0%	42,5%

BIJLAGE I – FINANCIERINGSLASTTABEL VANAF 65 JAAR (pagina 3)

Toetsinkomen	Toetsrente				
	≤ 5,00%	5,01 - 5,50%	5,51 - 6,00%	6,01-6,50%	≥ 6,51%
€ 0	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%
€ 20.000	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%	21,5%
€ 20.500	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%
€ 21.000	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
€ 21.500	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
€ 22.000	25,5%	25,5%	25,5%	25,5%	25,5%
€ 22.500	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%
€ 23.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%
€ 23.500	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%
€ 24.000	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%
€ 25.000	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
€ 26.000	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
€ 27.000	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%
€ 28.000	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
€ 29.000	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
€ 30.000	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%
€ 31.000	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%
€ 32.000	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
€ 33.000	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%
€ 34.000	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%
€ 35.000	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%
€ 36.000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%
€ 37.000	33,0%	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%
€ 38.000	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%
€ 39.000	33,5%	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%
€ 40.000	34,0%	34,5%	35,0%	35,5%	36,0%
€ 41.000	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%
€ 42.000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
€ 43.000	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,5%
€ 44.000	35,0%	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%
€ 45.000	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%
€ 46.000	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%
€ 47.000	37,0%	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%
€ 48.000	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 49.000	38,0%	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%
€ 50.000	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%
€ 51.000	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%
€ 52.000	39,0%	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%
€ 53.000	39,5%	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%
€ 54.000	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%
€ 55.000	40,0%	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%
€ 56.000	40,5%	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%
€ 57.000	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%	45,0%
€ 58.000	41,0%	42,0%	43,0%	44,0%	45,0%
€ 59.000	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
€ 60.000	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
€ 61.000	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
€ 62.000	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
€ 63.000	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
€ 64.000	41,5%	42,5%	43,5%	44,5%	45,5%
€ 65.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 66.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 67.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 68.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 69.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 70.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 71.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 72.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 73.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 74.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 75.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 76.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 77.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 78.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 79.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 80.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 81.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 82.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%

BIJLAGE I – FINANCIERINGSLASTTABEL VANAF 65 JAAR (pagina 4)

€ 83.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 84.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 85.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 86.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 87.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 88.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 89.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 90.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 91.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 92.000	41,5%	43,0%	44,5%	46,0%	47,5%
€ 93.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 94.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 95.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 96.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 97.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 98.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 99.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 100.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 101.000	42,0%	43,5%	45,0%	46,5%	48,0%
€ 102.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 103.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 104.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 105.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 106.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 107.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 108.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 109.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%
€ 110.000	42,5%	44,0%	45,5%	47,0%	48,5%

BIJLAGE 2 – CHECKLIST DOSSIER

De geldgever dient overeenkomstig Artikel A6 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3 een dossier aan te houden, dat in voorkomende gevallen de volgende documenten dient te bevatten.

I. NORMEN 2012-3 (NHG-toetsing)

a. in verband met de eigendom:

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

b. in verband met het inkomen:

- werkgeversverklaring
- salarisstrook
- verklaring voortzetting dienstverband
- verklaring onvoorwaardelijke inkomensverhoging
- jaaropgaven afgelopen drie kalenderjaren
- arbeidsovereenkomst van toekomstig ingaand dienstverband voor onbepaalde tijd
- toekenningsbesluit pensioen-, AOW- en/of VUT-uitkering
- laatste opgave te bereiken pensioen
- toekenningsbesluit sociale uitkering
- verklaring uitkerende instantie (sociale uitkering)
- jaarrapporten zelfstandigen afgelopen drie kalenderjaren met aangiften IB
- echtscheidingsvonnis of -beschikking of overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap
- (echt-)scheidingsconvenant (indien opgemaakt)

c. in verband met betalingsverplichtingen en kredietwaardigheid:

- uitdraai BKR
- uitdraai SFH
- verklaring van de geldgever
- overeenkomst overige financiële verplichtingen bij toetsing lager dan 2% (op maandbasis)
- echtscheidingsvonnis of -beschikking of overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap
- (echt-)scheidingsconvenant (indien opgemaakt)
- aflossingsbewijzen conform Norm 6.3.2
- bewijsstukken eigen middelen

d. in verband met de hypothecaire lening:

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

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

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

f. overige:

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

CHECKLIST DOSSIER (pagina 2)

II. VOORWAARDEN 2012-3 (beheersaspecten)

g. in verband met Artikel B1:

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

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

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

i. in verband met Artikel B4:

- nota's kwaliteitsverbetering, nieuwbouw en/of energiebesparende voorzieningen

j. in verband met Artikel B6:

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

k. in verband met Artikel B7:

- waardebepaling
- akte van gedeeltelijk royement

l. in verband met Artikel B8:

- uitkomsten overleg geldgever en geldnemer

m. in verband met Artikel B9 en B10:

- correspondentie geldgever en geldnemer

n. in verband met Artikel B11:

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

o. in verband met Artikel B12:

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

p. in verband met Artikel B9A:

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

q. in verband met Artikel B13:

- goedkeuring Stichting overige verliesbeperkende kosten
- bewijsstukken kwijtscheldingsregeling

r. in verband met Artikel B14:

- melding algehele aflossing lening

s. in verband met Artikel B15:

- verkoopovereenkomst

TOELICHTING

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

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

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

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

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

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

OPMERKINGEN:

.....

.....

.....

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				€	€
A.1	Kruipruimte				€	€
A.2	Portiek/galerij				€	€
A.3	Dak				€	€
A.3.1	Dakbedekking				€	€
A.3.2	Schoorstenen				€	€
A.4	Brandveiligheid				€	€
A.5	Ongedierte/zwam				€	€
A.6	Diversen				€	€
	TOTAAL ALGEMEEN				€	€

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
Bouwlaag: <input type="radio"/> kelder <input type="radio"/> begane grond <input type="radio"/> verdieping <input type="radio"/> zolder (invullen per bouwlaag)						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				€	€
B.1.2	Metselwerk/ Gevels				€	€
B.1.3	Metalen constructiedelen				€	€
B.2.1	Kozijnen/ramen/deuren buiten				€	€
B.2.2	Schilderwerk buiten				€	€
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				€	€
B.4	Sanitair				€	€
B.5	Ventilatie/vocht				€	€
B.6	Diversen				€	€
	TOTAAL BOUWLAAG				€	€

TOELICHTING

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

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	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.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
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. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheeffliggende dakpannen of leien 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) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS 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.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)**PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)**

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.5.2
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandig keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

BIJLAGE 4 – MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

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

form30/2.1.5.3/werkgeversverklaring/120902

BIJLAGE 5 – MODEL - MELDING NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (versie 17.0)

Code soort melding	0
Code soort mutatie	0
Borgtochtprovisie	1192,50
Straat/Bouwplan	Hypotheekweg
Huis-/Bouwnummer	1
Postcode	1011 AA
Plaatsnaam	AMSTERDAM
Aangesloten gemeente	AMSTERDAM
Gemeentenummer (CBS-nummer)	363
Aantal eigenaar-bewoner(s)	2
Achternaam eigenaar-bewoner 1	Geldneemster
Voorletters	F.L.
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	31081972
Burger Service Nummer	
Toetsinkomen	48600
Achternaam eigenaar-bewoner 2	Krediet
Voorletters	Q.
Tussenvoegsel	van
Geboortedatum	09031975
Burger Service Nummer	
Toetsinkomen	60000
Achternaam eigenaar-bewoner 3	
Voorletters	
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	
Burger Service Nummer	
Toetsinkomen	
Soort woning	0
Getaxeerde onderh. verkoopwaarde	236607,14
Bedrag kwaliteitsverbetering	0
Bedrag energiebesparende voorzieningen	0
Kosten verkrijgen in eigendom	265000
Bouwjaar	2001
Appartementsrecht	0
Naam geldgever	HYPOTHEEKBANK N.V.
Nummer geldgever	123456
Datum hypotheekofferte	15012012
Datum ingang lening	15022012
Toetsrente	6.7
Leningrente	6.7
Rentevastperiode	15
Leningnummer	123456789
Soort lening	2
Leningbedrag	265000
Aflossingsvrij deel	118000
Premiestorting bij aanvang	0
Koopsubsidie (ncw)	0

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

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

(handtekening)

BIJLAGE 6 – MODEL - AFWIJZINGSBRIEF

Naam
Adres
Woonplaats

Plaatsnaam, datum
Kenmerk:

Onderwerp: aanvraag Nationale Hypotheek Garantie

Geachte heer / mevrouw,

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

Uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie is afgewezen omdat de aanvraag niet voldoet aan de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vastgestelde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en/of Normen 2012-3. Hierbij voldoet uw aanvraag niet aan de volgende bepalingen:

-
-

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

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

Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten:

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

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

Hoogachtend,

Naam GELDGEVER

BIJLAGE 7 – MODEL – DECLARATIEFORMULIER

 Declaratieformulier Zenden aan: Nationale Hypotheek Garantie , Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer	
Geldgever: Naam instelling: Contactpersoon: Garantienummer: Telefoonnummer:	
Geldnemer 1: Naam: Huidig postadres: Postcode/woonplaats: BSN: Telefoonnummer: E-mail:	Geldnemer 2: Naam: Huidig postadres: Postcode/woonplaats: BSN: Telefoonnummer: E-mail:
Geldlening: Datum hypotheekofferte: Datum ingang lening:	Onderpand: Straat: Postcode/woonplaats:
Rentepercentage: Bij aanvang: Gewijzigd per: naar: Gewijzigd per: naar: Ten tijde van de verkoop:	
Opschortende voorwaarde: <input type="radio"/> nee <input type="radio"/> ja, namelijk	
Gedwongen verkoop* (maak bij iedere vraag een keuze) Verkoopdatum:.....	
<u>Oorzaak verkoop:</u>	
Relatiebeëindiging: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee Arbeidsongeschiktheid: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee Werkloosheid: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee Onvrijwillige inkomensdaling: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee Overlijden geldnemer: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	<u>Verkoopwijze:</u> Onderhands: <input type="radio"/> / (Onderhandse) executie: <input type="radio"/> Indien sprake van (onderhandse) executie: Volmacht: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee Verkoopopdracht: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee Verklaring makelaar: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee <u>Bijzondere constatering:</u> <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee
*NB: Zie 'toelichting declaratieformulier' met betrekking tot definities, gevolgen en eventueel mee te leveren documenten.	
Verantwoording a. verklaring: Ondergetekende verklaart: <ul style="list-style-type: none"> - ten aanzien van deze declaratie bevoegd te zijn namens de genoemde geldgever te handelen; - dat is gehandeld conform de op de borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht; - dat vorenstaande gegevens volledig en naar waarheid zijn ingevuld; - dat alle voor de beoordeling noodzakelijke documenten zijn toegevoegd (zie checklist dossier en toelichting declaratieformulier); - dat de aanspraak op de borg is gemeld bij het BKR middels een HY-2 registratie (en eventueel andere coderingen) en geeft toestemming aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) voornoemde registratie te verwijderen en te vervangen door een registratie van het WEW; - geeft toestemming aan het WEW bij de notaris de grosse op te vragen indien dit noodzakelijk wordt geacht; - en verzoekt het verlies over te maken op: rekeningnummer: ten name van: te: onder vermelding van:	
b. ondertekening: Naam: Functie: Plaats: Datum: Handtekening:	

BIJLAGE 7 – TOELICHTING DECLARATIEFORMULIER

Inleiding

Deze bijlage betreft een toelichting op het onderdeel 'Gedwongen verkoop' genoemd op het model-declaratieformulier en dient ter ondersteuning bij het invullen van de vragen. De gevraagde informatie heeft betrekking op de toetsaspecten 'oorzaak van verkoop', de 'verkoopwijze' en 'bijzondere constatering', welke wij gebruiken om te oordelen of de geldnemer 'te goeder trouw' heeft gehandeld en 'volledige medewerking' heeft verleend aan de verkoop en daarmee in aanmerking komt voor kwijtschelding.

Hieronder vindt u een uitwerking van de toetsaspecten met de daarbij behorende definities en eventueel gevraagde bewijsstukken.

Oorzaak verkoop

Bij dit onderdeel wordt u gevraagd of er sprake is van één van onderstaande oorzaken. De genoemde oorzaken worden door het WEW beoordeeld als niet-verwijtbaar aan de geldnemer. Wanneer sprake is van een niet-verwijtbare oorzaak van de verkoop, dient achter de betreffende situatie 'ja' aangekruist te worden. Zo niet kiest u voor 'nee'.

	Niet-verwijtbare oorzaken verkoop:	Definitie:
1	Relatiebeëindiging	Echtscheiding, beëindiging van een geregistreerd partnerschap of beëindiging van duurzaam samenwonen.
2	Arbeidsongeschiktheid	Indien de geldnemer recht heeft op een arbeidsongeschiktheidsuitkering van een bevoegde uitkeringsinstantie. Hieronder valt niet de geldnemer die reeds arbeidsongeschikt was op moment van offrenen en de mate ervan niet is verslechterd.
3	Werkloosheid	
	A. Onvrijwillige werkloosheid	Recht op een uitkering als gevolg van werkloosheid of faillissement.
	B. Voorkomen werkloosheid	Wijziging in arbeidssituatie, waardoor noodzaak is ontstaan tot verkoop woning. Bijvoorbeeld, verplicht meeverhuizen met de werkgever.
4	Onvrijwillige inkomensdaling	Daling in de inkomenssituatie, waardoor noodzaak is ontstaan tot verkoop van de woning. Voorbeelden zijn: verplichte urenvermindering of functiewijziging met lager inkomen bij huidige werkgever, andere baan met lager inkomen i.v.m. onvrijwillig ontslag, wegvallen van inkomen doordat partner is gedetineerd.
5	Overlijden	Overlijden van de geldnemer.

Tevens zijn er situaties die hier niet direct onder vallen, maar wel kunnen leiden tot het oordeel dat de oorzaak van de verkoop niet te verwijten is aan de geldnemer. Voorbeelden hiervan zijn psychische gronden en zwaarwegende ontstane zorgverplichtingen met inkomensdaling of verhuisnoodzaak als gevolg. De beoordeling hiervan zal aan de hand van bewijsmateriaal plaatsvinden, dat door de geldnemer en/of geldgever is aangeleverd.

Verkoopwijze

In dit onderdeel wordt u gevraagd welke verkoopwijze van toepassing is, onderhandse verkoop danwel (onderhandse) executie. De hieronder genoemde verkoopwijzen worden door het WEW beoordeeld als verwijtbaar aan de geldnemer. Wanneer sprake is van een verwijtbare verkoopwijze, dienen de gevraagde bewijsstuk(ken) alsmede de correspondentie tussen geldgever en geldnemer met het declaratieformulier meegezonden te worden voor zover dit nog niet in bezit is van onze afdeling Intensief Beheer.

	Verwijtbare verkoopwijze:	Gevraagde bewijsstuk(ken):
1	(Onderhandse) executieverkoop zónder getekende volmacht of zonder verkoopopdracht (aan makelaar)	Geen aanvullende documenten benodigd.
2	(Onderhandse) executieverkoop mét getekende volmacht of verkoopopdracht (aan makelaar), maar geen medewerking door één of meerdere geldnemers	- Verklaring van de makelaar, waaruit blijkt dat het uitvoeren van de verkoopopdracht onmogelijk is gemaakt door de geldnemer en waaruit blijkt in welke mate de geldnemer verantwoordelijk is geweest voor de executieverkoop. - Relevante correspondentie tussen geldgever en geldnemer (maakt standaard onderdeel uit van het door u aan te leveren dossier). NB: Bij meerdere geldnemers de verklaring per persoon laten vastleggen.

Bijzondere constatering

Hier wordt gevraagd of sprake is van een bijzondere constatering. Een bijzondere constatering is wanneer de geldnemer in strijd heeft gehandeld met wet, regelgeving, overeenkomst van geldlening en/of hypotheekakte. Hierbij dient wel sprake te zijn van een causaal verband met de oorzaak en/of de hoogte van het verlies. Onderstaand vindt u de uitwerking van het begrip bijzondere constatering. Wanneer sprake is van een bijzondere constatering, dienen de gevraagde bewijsstuk(ken) en de correspondentie tussen geldgever en geldnemer met het declaratieformulier meegezonden te worden.

	Bijzondere constatering:	Gevraagde bewijsstuk(ken):
1	Beheerbeding	Uitspraak rechter-commissaris
2	Valsheid in geschrifte: - Werkgeversverklaring; - Identiteitsbewijs; - Taxatierapport; - Facturen t.b.v. uitbetaling depot; - etc.	<u>Proces-verbaal</u> en <u>Melding SFH</u> en <u>het dossierstuk</u> , waarmee valsheid in geschrifte is gepleegd. Voorbeelden: - aangepaste bedragen/teksten op werkgeversverklaring; - cumulatieven, BSN en/of inhoudingen op loonstrook niet juist; - aannemer achter de factuur (bouwdepot) bestaat niet; - uit verkooptaxatie blijkt dat gedeclareerde verbouwing niet is uitgevoerd.
3	Detentie	Stukken waaruit blijkt dat geldnemer in penitentiaire inrichting verblijft. NB: In geval van meerdere geldnemers: Voor de geldnemer die niet gedetineerd is volgt een separate beoordeling.
4	Hennepplantage	Proces-verbaal óf Schrijven van gemeente.
5	Verhuur zonder toestemming	Aktes van veiling en Vonnis huurbeding.
6	Opzettelijk en bewezen brandstichting	Proces-verbaal en/of Verklaring verzekeringsmaatschappij.
7	Geen opstalverzekering bij opstalschade	Verkooptaxatie, waaruit de waardedaling als gevolg van de schade blijkt.

Oordeel WEW

Indien er geen sprake is van een 'bijzondere constatering' leidt de uitkomst van de toets op 'oorzaak verkoop' tot een oordeel over het criterium 'te goeder trouw' en de uitkomst van de toets op 'verkoopwijze' tot een oordeel over het criterium 'volledige medewerking'.

Indien er wel sprake is van een 'bijzondere constatering' kan deze invloed hebben op het oordeel op één of beide beoordelingscriteria.

Het eindoordeel 'te goeder trouw' en 'volledige medewerking' houdt in dat de geldnemer finale kwijting wordt verleend. Zodra één van de criteria negatief is beoordeeld vindt er geen finale kwijting plaats.

Conform Artikel A3 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2012-3 behoudt het WEW het recht afwijkend van het declaratieformulier te oordelen.