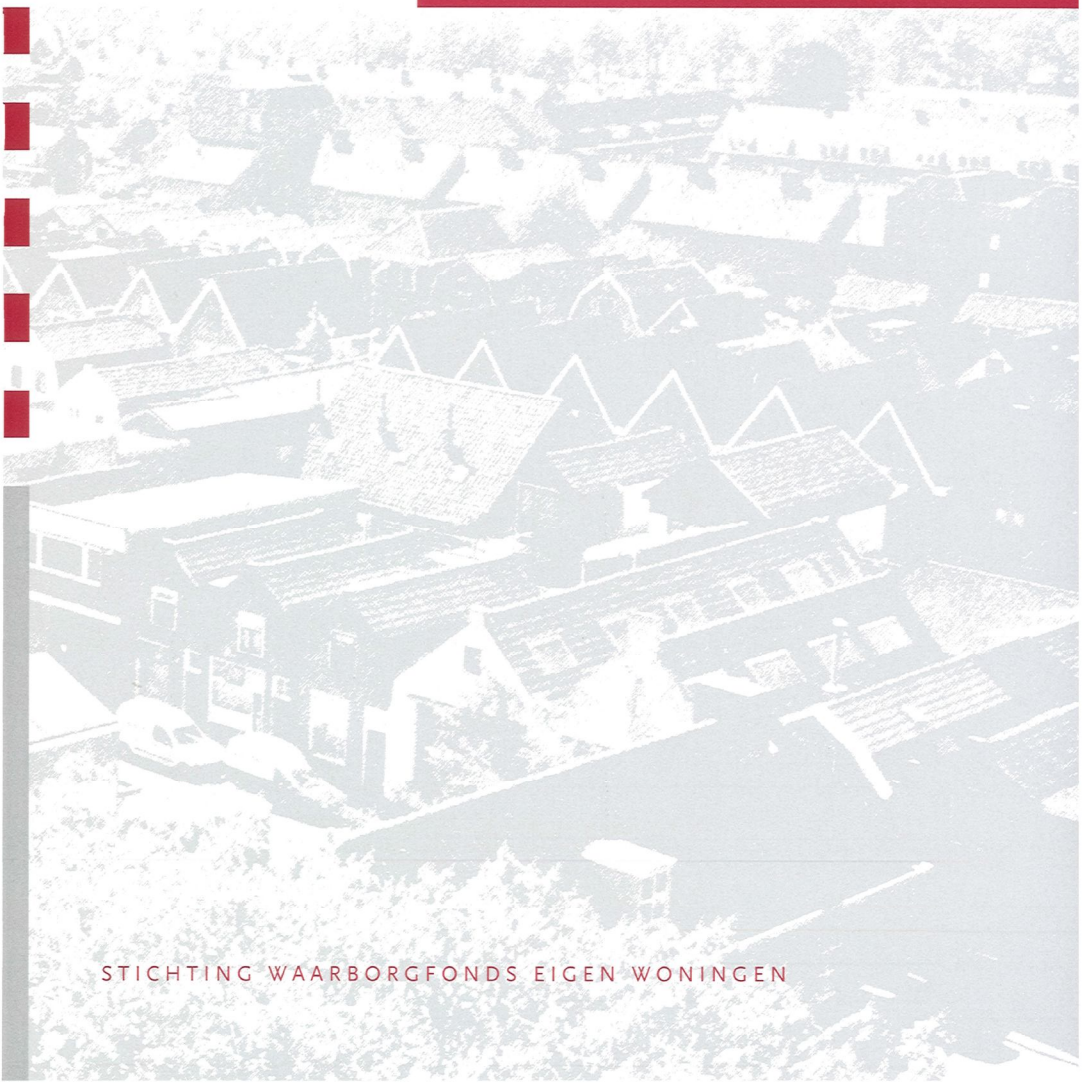
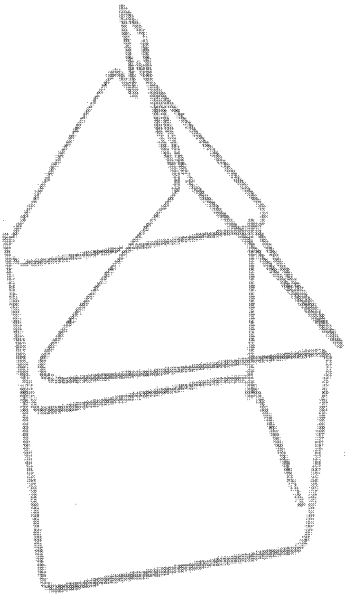
NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Voorwaarden & Normen 2004



STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Voorwaarden & Normen

2004

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
Tel. (079) 368 28 40 (Helpdesk)
Fax (079) 361 07 83
info@nhg.nl
www.nhg.nl

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 2004:

NORMEN 2004:

DEEL I

Voorwaarden 2004

DEEL 1: 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:
- 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;
- de bij dat gebouw behorende grond;
- een woonwagen – niet zijnde een woonwagen met een eigen aandrijving of een woonwagen die ingevolge de Wegenverkeerswet zonder ontheffing over een weg mag worden voortbewogen – of woonwagenstandplaats die is gelegen op een centrum dat niet is aangewezen om te worden opgeheven;

d. verkrijgen in eigendom:
- het verwerven van de eigendom;
- het vergroten van een aandeel in de eigendom;
- het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht of een appartementsrecht;

e. kwaliteitsverbetering:
het treffen van bouwkundige voorzieningen aan een woning;

f. waarde van de woning:
bestaande woning:
de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik blijkens het taxatierapport voor uitvoering van de kwaliteitsverbetering, vermeerderd met het bedrag van de kwaliteitsverbetering;
nieuwbouwwoning:
de koop-/aanneemsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aanneemsom) vermeerderd met:
- de kosten van onroerende installaties;
- de kosten van risicoverrekening;
- het architectenhonorarium;
- de kosten van dagelijks toezicht;
- de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aanneemovereenkomst;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- de legeskosten;
- omzetbelasting;
- de kosten van meerwerk;
- de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen;

g. geldnemer:
iedere natuurlijke persoon, ten behoeve van wie een borgtocht van de stichting tot stand is gekomen tot zekerheid voor de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit (een) lening(en);

h. geldgever:
degene met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht ter zake van leningen aan geldnemers, heeft gesloten;

i. lening:
1. één (of meer) geldlening(en), waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, aangegaan door een (of meer) geldnemer(s) met een geldgever ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning; of
2. één (of meer) geldlening(en), waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld, aangegaan door een (of meer) geldnemer(s) met een geldgever in verband met kwaliteitsverbetering van een woning;
3. één (of meer) geldlening(en) aangegaan ter algehele aflossing van (een) onder 1, 2 of 3 bedoelde geldlening(en), mits de geldnemer(s) en de woning dezelfde zijn als die van de geldlening(en) bedoeld onder 1 of 2;

j. statuten:
de statuten van de stichting zoals die laatstelijk zijn vastgesteld bij notariële akte, op 14 februari 2001 verleden voor mevrouw mr. M.F.E. de Waard-Preller, notaris ter standplaats Rotterdam;

k. normen:
de uniforme en objectieve normen als bedoeld in artikel 8, lid 1, onder a. van de statuten;

l. taxateur:
een persoon die als taxateur is ingeschreven in een door de stichting erkend register;

m. levensverzekering:
een overeenkomst van levensverzekering, waarvan de rechten door de verzekeringnemer aan de geldgever zijn verpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van een geldnemer uit een lening;

n. beleggingsovereenkomst:
een overeenkomst op grond waarvan de geldnemer verplicht is beleggingen in aandelen, obligaties, beleggingsfondsen en/of andere effecten te doen en welke beleggingen zijn verpand aan de geldgever tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de geldnemer uit een lening;

o. deelnemende gemeente:
een gemeente die met de stichting een overeenkomst als bedoeld in artikel 5, lid 3, van de statuten heeft gesloten;

p. borgtochtprovisie:
de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding voor het verstrekken van een borgtocht;

q. gedwongen onderhandse verkoop:
onderhandse verkoop van een woning door de geldnemer tengevolge van betalingsproblemen bij de geldnemer of opeising van de lening door de geldgever, niet zijnde een executoriale verkoop;

r. executoriale verkoop:
een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 en/of in artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

WIJZIGINGEN T.O.V. VOORWAARDEN 2003:
Definitie f., toegevoegd is de waardebepaling van de nieuwbouwwoning.

s. datum van verkoop:
   a. bij een openbare verkoop: de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
   b. bij een onderhandse verkoop: de datum waarop de notariële akte van levering wordt getekend;
t. 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;
u. betalingstermijn:
   het periodiek door de geldnemer aan rente en/of aflossing van een lening en/of aan premie voor een levensverzekering en/of aan bijdrage aan een beleggingsovereenkomst verschuldigd bedrag;
v. restantschuld:
   de nog niet afgeloste hoofdsom van de lening verminderd met de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) of beleggingsovereenkomst(en).

DEEL 2: ALGEMEEN

REIKWIJDTE VAN DE BORGTOCHT
ARTIKEL A1

1. De borgtocht strekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldgever uit hoofde van (een) lening(en) op de geldnemer heeft op de datum van verkoop van de woning.
2. Het bedrag van de borgtocht ter zake van de hoofdsom van (een) lening(en), waarvoor de stichting borg is, 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. Als rente voor de berekening van de annuïteit wordt gehanteerd de nominale rente(s), die de geldgever en de geldnemer gedurende de looptijd daarvan voor de lening(en) zijn overeengekomen.
   De vermindering van het bedrag vindt voor het eerst plaats met ingang van de dag die een jaar ligt na de datum van verstrekking van de lening(en). Geen vermindering vindt meer plaats indien de geldgever tot opeising van de lening(en) is overgegaan.
3. Indien een borgtocht strekt tot zekerheid voor (een) lening(en), verstrekt aan 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, welke mede was bestemd ter algehele aflossing van de bestaande hypothecaire lening(en), is het gestelde in lid 2 van toepassing.

VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT
ARTIKEL A2

De stichting is alleen borg indien:

1. een eerste hypotheek en/of eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning is gevestigd, waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;
2. ingeval een aanvullende lening in verband met kwaliteitsverbetering van de woning is verstrekt:
   2.1 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;
   2.2 een eerste dan wel tweede hypotheek en/of een eerste dan wel tweede pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning is gevestigd, waarbij is bedongen 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 offreren van de aanvullende lening – strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de aanvullende lening van de geldnemer te vorderen heeft;
3. in de hypotheekakte respectievelijk pandakte bedongen is dat de woning niet mag worden verhuurd, niet in huurkoop mag worden verkocht of onder welke titel ook aan derden ter beschikking mag worden gesteld, tenzij met schriftelijke toestemming van de geldgever;
4. de geldgever de geldnemer er schriftelijk toe heeft verplicht dat de woning bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf in Nederland het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen, op basis van herbouwwaarde verzekerd wordt en blijft tegen brand- en stormschade en dat de premies van de verzekering stipt op tijd worden voldaan;
5. ingeval is overeengekomen dat (een) uitkering(en) uit hoofde van (een) levensverzekering(en) dan wel (een) beleggingsovereenkomst(en) strekt dan wel strekken ter gehele of gedeeltelijke aflossing: een eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever is gevestigd op de rechten uit die levensverzekering(en) dan wel beleggingsovereenkomst(en), waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;
6. voldaan is aan de normen die gelden op het moment van het offreren van de lening;
7. de lening en de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) of beleggingsovereenkomst(en) luiden in euro's;
8. de woning gelegen is in een deelnemende gemeente.

BORGTOCHTBEPALING
ARTIKEL A3

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

MELDINGSPLICHT VAN DE GELDGEVER
ARTIKEL A4

1. De geldgever dient binnen veertien dagen na het verstrekken van een lening daarvan mededeling te doen aan de stichting.
2. De mededeling dient te geschieden met gebruikmaking van een door de stichting vastgesteld formulier dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, tenzij tussen de geldgever en de stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.

BETALING VAN DE BORGTOCHTPROVISIE
ARTIKEL A5

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.

DOSSIERVORMING
ARTIKEL A6

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 offreren 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 welke het dossier volgens de van toepassing zijnde normen dient te bevatten;
   b. een stuk waaruit de uitkomst blijkt van het overleg bedoeld in artikel B8;
   c. bij gedwongen onderhandse verkoop en onderhandse executie van de woning: een rapport van de woning opgemaakt door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning en de executiewaarde vrij van huur en gebruik van de woning, opgemaakt ten vroegste zes maanden voor de datum van verkoop;
   d. nota's van de kosten zoals bedoeld in artikel B13.
3. Indien de stichting zulks verzoekt, is de geldgever verplicht het volledige dossier aan de stichting:
   a. ter controle ter beschikking te stellen;
   b. over te dragen, indien de geldgever de stichting verzoekt haar verplichtingen uit de borgtocht na te komen, zulks mede in verband met het regresrecht van de stichting.

DEEL 3: BEHEERSASPECTEN

ONTSLAG UIT DE AANSPRAKELIJKHEID
ARTIKEL B1

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

WIJZIGING OF VERVANGING VAN DE LENING
ARTIKEL B2

1. De geldgever is bevoegd met de geldnemer een wijziging van de voorwaarden van de lening of een vervanging van de lening overeen te komen zonder dat dit leidt tot wijziging in de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht.

2. Een melding aan de stichting is niet nodig; er is geen borgtochtprovisie verschuldigd.
3. De geldgever is bevoegd aan de geldnemer aanvullende financieringen te verstrekken, mits hij daarbij rekening houdt met de belangen van de stichting. De geldgever dient dat bij een verzoek tot betaling van een verlies aannemelijk te maken. Indien de aanvullende financiering heeft plaatsgevonden conform de reguliere normen ter zake van de desbetreffende geldgever, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

OVERSLUITING VAN DE LENING
ARTIKEL B3

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

DEPOTVERPLICHTING
ARTIKEL B4

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

AFLOSSINGSVRIJ
ARTIKEL B5

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

VERHUUR
ARTIKEL B6

1. Indien een geldnemer door de werkgever tijdelijk elders wordt tewerkgesteld en de geldnemer dientengevolge niet in staat is de woning zelf te bewonen, mag de geldgever de geldnemer eenmalig tijdens de looptijd van de lening toestemming verlenen de woning te verhuren, onder de voorwaarden dat:
   a. de huurovereenkomst niet langer wordt aangegaan dan de tewerkstelling duurt met een maximum van 36 maanden;
   b. in de huurovereenkomst wordt vastgelegd dat de woning na afloop van de overeengekomen termijn wordt ontruimd;
   c. de verschuldigde huurpenningen worden verpand aan de geldgever;
   d. de verschuldigde huurpenningen worden aangewend ter betaling van de maandtermijnen welke 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, is de voorafgaande toestemming van de stichting benodigd. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

GEEN VRIJGEVEN VAN ZEKERHEID
ARTIKEL B7

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

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN DOOR DE GELDNEMER
ARTIKEL B8

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

MELDING VAN ACHTERSTAND
ARTIKEL B9

1. Wanneer de geldnemer vier volledige maandelijkse betalingstermijnen verschuldigd is gebleven, zal de geldgever daarvan binnen dertig dagen schriftelijk mededeling doen aan de stichting.

2. Wanneer de geldnemer zeven volledige maandelijkse betalingstermijnen verschuldigd is gebleven, zal de geldgever daarvan binnen dertig 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 ingangsdatum van de betalingsachterstand en het bedrag van de betalingsachterstand.

GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP
ARTIKEL B10

1. Indien sprake is van dreigende betalingsproblemen of een oplossing van betalingsproblemen bij de geldnemer(s) redelijkerwijs niet mogelijk is en verkoop van de woning onvermijdelijk lijkt, zal de geldgever bezien of onderhandse verkoop van de woning door de geldnemer voor een zo hoog mogelijke prijs mogelijk is.
2. Indien de geldgever verwacht dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde vrij van huur en gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden.
3. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van een voorgenomen verkoop als hiervoor bedoeld.
4. Voor onderhandse verkoop voor een bedrag lager dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting vereist.

EXECUTORIALE VERKOOP
ARTIKEL B11

1. Indien de geldnemer in verzuim is met de tijdige betaling van de betalingstermijnen, mag de geldgever pas tot executoriale verkoop van de woning overgaan en, indien de rechten uit een levensverzekering aan de geldgever zijn verpand, tot afkoop van de levensverzekering overgaan, indien de geldnemer gedurende een periode van ten minste negen maanden in gebreke is gebleven.
2. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van haar voornemen tot verkoop respectievelijk afkoop als hiervoor bedoeld. Mocht een verkoop respectievelijk afkoop als hiervoor bedoeld geboden zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van de betalingstermijnen, of eerder dan na het verstrijken van de hiervoor vermelde periode van negen maanden, dan behoeft de geldgever de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
3. Nadat de procedure van executoriale verkoop is aangevangen bestaat de mogelijkheid de president van de rechtbank te verzoeken toe te staan dat de executie niet door openbare verkoop maar bij een bepaalde, aan de president ter goedkeuring voorgelegde, onderhandse verkoop zal geschieden (onderhandse executie).
4. Indien de geldgever verwacht dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde vrij van huur en gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden.
5. De geldgever kan zonder toestemming van de stichting een verzoek tot onderhandse verkoop, voor een bedrag gelijk of hoger dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik, voorleggen aan de president van de rechtbank. Voor het voorleggen van een dergelijk verzoek voor een bedrag lager dan de executiewaarde vrij van huur en gebruik, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting vereist.

INDIENING VAN HET VERZOEK TOT BETALING VAN EEN VERLIES
ARTIKEL B12

1. De geldgever zal binnen twee maanden na ontvangst van de opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden of van de gedwongen onderhandse verkoop van de woning schriftelijk een verzoek tot betaling van het verlies indienen bij de stichting.
   Het verzoek tot betaling dient te geschieden door toezending aan de stichting van:
   a. een door de stichting vastgesteld formulier, dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, en
   b. het op de lening betrekking hebbende dossier, bedoeld in artikel A6, lid 1.
2. Mits de geldgever aan de stichting tijdig alle voor de beoordeling van het verlies relevante informatie heeft verstrekt, zal de stichting binnen twee maanden na ontvangst van een verzoek tot betaling van het bedrag van het verlies overgaan. Bij betaling na twee maanden is de stichting over de periode vanaf het tijdstip liggende twee maanden na de datum van ontvangst van het verzoek tot betaling tot op de dag van betaling de wettelijke rente over het bedrag van het verlies verschuldigd, tenzij de oorzaak van de niet tijdige betaling aan de geldgever is toe te rekenen.
3. De stichting is niet gehouden tot betaling van het (gehele) verlies indien de geldgever de door de stichting vastgestelde normen, die gelden op het moment van 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.

BEPALING VAN HET VERLIES
ARTIKEL B13

Tot het verlies worden gerekend:

a. de restanthoofdsom van de lening, te bepalen met inachtneming van het gestelde in artikel A1, lid 2;

b. de achterstallige rente;
c. de rente wegens te late betaling van rente en aflossing, over ten hoogste de eerste 365 dagen na het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand;
d. door de geldgever betaalde premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade aan de woning indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van dergelijke premies;
e. door de geldgever bij dreigende gedwongen onderhandse of executoriale verkoop van de woning betaalde premies van een door de geldnemer gesloten levensverzekering indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van deze premies en voor zover betaling daarvan van belang is ter beperking van verhaalsmogelijkheden en/of het verlies;
f. kosten voor schoonmaak, dringend onderhoud en herstel tot een bedrag van ten hoogste € 2.500,–;
g. bij executoriale verkoop: de kosten, die zijn gemaakt voor het deurwaardersexploot, de veilingbiljetten, de verkoop- en/of veilingadvertenties, het kadastraal onderzoek, de oproeper, de zaalhuur, de inzetpremie, onder welke benaming dan ook, griffierechten, procureurskosten en de makelaarscourtage;
h. bij gedwongen onderhandse verkoop: de makelaarscourtage, de advertentiekosten en eventuele andere kosten, die er toe strekken een gedwongen onderhandse verkoop van de woning mogelijk te maken in geval van beslaglegging, faillissement, surséance van betaling en bij een wettelijke schuldsaneringsregeling, indien daardoor een per saldo lager verlies is te verwachten dan bij executoriale verkoop en welke kosten niet de afkoop van vorderingen van derden betreffen;
i. de kosten van taxatie;
j. de kosten van het in de openbare registers doorhalen van de inschrijving van de hypotheek;
k. de gerechtskosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
l. de buitengerechtelijke kosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
m. de kosten gemaakt tot behoud van de woning;
n. de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaren;
o. de achterstallige canonverplichtingen.

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

MELDING VAN ALGEHELE AFLOSSING
ARTIKEL B14

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

VERKOOP BINNEN ZES MAANDEN NA AANKOOP
ARTIKEL B15

De geldgever is, in geval van verkoop van de woning binnen zes maanden na aankoop, verplicht bij een door hem geëntameerde onderhandse executoriale verkoop dan wel gedwongen onderhandse verkoop of openbare executoriale verkoop in de koopovereenkomst respectievelijk in de veilingvoorwaarden clausules van de volgende strekking op te (doen) nemen:
"Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat de verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft verkregen binnen zes maanden voor de levering aan koper. Koper keert aan verkoper het verschil uit tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vorenbedoelde vermindering en het werkelijke aan overdrachtsbelasting verschuldigd bedrag."

DEEL 4: SLOTBEPALINGEN

MEDEDELING VAN DE NORMEN, DE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT EN VAN DE DEELNEMENDE GEMEENTEN
ARTIKEL C1

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 deelnemende gemeenten en wijzigingen daarin;
   d. de door de geldgever te gebruiken formulieren.
2. Wijzigingen van de normen, van de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de formulieren treden niet eerder in werking dan op een datum die ten minste twee maanden later zal liggen dan de datum van toezending daarvan aan de geldgevers.

INGANGSDATUM
ARTIKEL C2

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2004 treden in werking op 1 januari 2004 en treden per genoemde datum in de plaats van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2003. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2004 zijn van toepassing op borgtochten voor geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 2004 de offerte wordt uitgebracht.

WIJZIGINGEN T.O.V. VOORWAARDEN 2003:
Artikel B13, lid f., de kosten zijn verhoogd naar € 2.500,–.
Toegevoegd zijn lid n., de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaren en lid o., de achterstallige canonverplichtingen.
Artikel C2, redactionele wijzigingen.

DEEL 2

Normen 2004

1. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

1.1 Normen

De Normen 2004 betreffen de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie en zijn van toepassing op borgtochten voor geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 2004 de offerte wordt uitgebracht.
In de Normen 2004 worden dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2004, tenzij anders is aangegeven.

Aan de geldgevers met wie de stichting een standaard-overeenkomst van borgtocht heeft afgesloten, verleent de stichting:
1. mandaat om op grond van de Normen 2004 namens de stichting beslissingen te nemen op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie;
2. machtiging om namens de stichting de door geldnemers aan de stichting verschuldigde vergoedingen voor borgtochten (borgtochtprovisie) te innen.

De beslissingsbevoegde organen van genoemde geldgevers zijn bevoegd van de onder 1. respectievelijk 2. verleende bevoegdheden, ondermandaat respectievelijk machtiging te verlenen.

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

1.2 Hardheidsclausule

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen kan in bijzondere gevallen afwijking toestaan van de Normen 2004 indien de gevolgen van handhaving ervan jegens een aanvrager onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot het met de bepaling te dienen doel. Een gemotiveerd schriftelijk verzoek hiertoe dient door of namens de aanvrager(s) te worden gericht aan de stichting.

1.3 Gemeenten

Nationale Hypotheek Garantie voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning is mogelijk in alle gemeenten in Nederland.
De gemeenten waarin Nationale Hypotheek Garantie voor een lening in verband met kwaliteitsverbetering van een woning (norm 10) mogelijk is, worden door de stichting gepubliceerd.

1.4 Schuldenaarschap

Degene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, moet naast bewoner ook eigenaar en hoofdelijk medeschuldenaar voor de lening zijn.
Wanneer tussen echtgenoten of geregistreerde partners gemeenschap van goederen bestaat, dienen beiden eigenaar, (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner te zijn. Zodra iemand mede-eigenaar van de woning is, moet deze ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner zijn.
Indien iemand die geen eigenaar van de woning is, wel geheel of gedeeltelijk aansprakelijk wordt voor de lening, wordt hiermee voor de beoordeling van de Nationale Hypotheek Garantie geen rekening gehouden. Een constructie waarbij een derde (geen eigenaar-bewoner) borg wil staan voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan.

1.5 Identiteitsbewijs

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

1.6 Koopsom

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

1.7 Erfpachtovereenkomst

Bij woningen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven en 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.

1.8 Borgtochtprovisie

De door de geldnemer te betalen borgtochtprovisie bedraagt 0,30% van de lening. Indien sprake is van een eenmalige (premie)storting (norm 5.4) ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering of beleggingsovereenkomst die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, wordt de borgtochtprovisie berekend over de lening, verminderd met het bedrag van de eenmalige (premie)storting.

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 1.1 en 1.2, redactionele wijzigingen.

2. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

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

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

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

3. KREDIETWAARDIGHEID

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

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

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

1. uit de werkgeversverklaring blijkt dat sprake is van loonbeslag en/of
2. uit de opgave van de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) blijkt dat sprake is van:
   - een code 1 tot en met 4, of
   - een nog lopende schuldregeling (SR), of
   - een A-registratie.

Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen A-registraties en codes 1 waarbij:

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

4. TAXATIERAPPORT EN BOUWKUNDIG RAPPORT

4.1 Taxatierapport

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient te blijken uit een volledig ingevuld taxatierapport met dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door:
- het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);
- de Landelijke Makelaars Vereniging in onroerende zaken (LMV);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM);
- de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT) en
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO).

Het taxatierapport dient te zijn opgemaakt door een persoon die is ingeschreven in het register van:
- de Stichting Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), of
- de Stichting Nederlands Instituut Certificatie en Register Makelaar-Taxateurs onroerende zaken (CRMT), of
- de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM).

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

Het taxatierapport mag op het moment van offreren van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.

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

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

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

4.2 Bouwkundig rapport bij aankoop

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

Het bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:
- de gemeente, of
- de vereniging eigen huis, of
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

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

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

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

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

5. LENING

5.1 Leningvormen

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.

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

5.2 Personeelsfinanciering

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

5.3 Betalingstermijnen

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

5.4 Extra aflossing / eenmalige (premie)storting

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

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

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

5.5 Overlijdensrisicoverzekering

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning, dient sprake te zijn van een overlijdensrisicoverzekering, minimaal gelijk aan de overschrijding.
De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering moeten worden verpand aan de geldgever. Het vereiste van een overlijdensrisicoverzekering geldt voor elke eigenaar-bewoner wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 5.1, het toegestane aflossingsvrije gedeelte van een lening is gewijzigd in 50% van de waarde van de woning.

6. AANKOOP BESTAANDE WONING

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

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

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

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan € 230.000,–.

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

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

Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag hoger is dan € 2.500,–, geldt een depotverplichting.

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Gewijzigd is dat de som van a. tot en met f. is verhoogd naar € 230.000,–.
Tevens is een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

7. AANKOOP NIEUWBOUWWONING OF BOUW IN EIGEN BEHEER

7.1 Aankoop nieuwbouwwoning

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

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

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan € 230.000,–.

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

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

Voor alle kosten geldt een depotverplichting.

7.2 Bouw in eigen beheer

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

a. de kosten van de woning volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf (norm 4.2), welke een specificatie dient te bevatten van de kosten bij uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer of via eigen werk (indien en voor zover niet begrepen onder de begroting) vermeerderd met:
   - de kosten van onroerende installaties;
   - de kosten van risicoverrekening;
   - het architectenhonorarium;
   - de kosten van dagelijks toezicht;
   - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond;
   - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
   - de legeskosten;
   - omzetbelasting.
b. de kosten van de grond;
c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
d. een blijkens de koop-/aanneemovereenkomst dan wel afzonderlijke overeenkomst overeengekomen eenmalige storting in een onderhoudsfonds ten behoeve van het totale toekomstig onderhoud van de woning;
e. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
f. vermeerderd met 8% van de som van a. tot en met e. voor bijkomende kosten.

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan € 230.000,–.

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

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

Voor alle kosten geldt een depotverplichting.

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 7.1 en 7.2, gewijzigd is dat de som van a. tot en met f. is verhoogd naar € 230.000,–.

Norm 7.2, toegevoegd is de norm m.b.t. situaties waarbij de grond reeds in eigendom is.

8. AANKOOP WOONWAGEN EN/OF WOONWAGENSTANDPLAATS

8.1 Aankoop woonwagen

De kosten voor het verkrijgen in eigendom van een woonwagen bestaan uit:
a. de koopsom of koop-/aanneemsom;
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;
e. de kosten van taxatie (bij een bestaande woonwagen);
f. de kosten verbonden aan het vestigen van een notarieel pandrecht op de woonwagen;
g. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
h. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
i. de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

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

De som van a. tot en met i. mag niet meer bedragen dan € 58.000,–.

Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en het bedrag is hoger dan € 2.500,–, geldt een depotverplichting.

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

8.2 Aankoop woonwagenstandplaats

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. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
g. de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

De som van a. tot en met g. mag niet meer bedragen dan € 42.000,–.

8.3 Toetsing

De toetsing ten aanzien van een woonwagen en/of woonwagenstandplaats wordt uitgevoerd door de stichting. De stichting brengt hiervoor een bedrag van € 60,– in rekening.

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 8.1, gewijzigd is dat de som van a. tot en met i. is verhoogd naar € 58.000,–. Tevens is een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Norm 8.2, gewijzigd is dat de som van a. tot en met g. is verhoogd naar € 42.000,–.

9. VERGROTEN VAN DE EIGENDOM

9.1 Echtscheiding, beëindiging van het geregistreerd partnerschap, beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband of verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging

Voor een nieuwe lening in verband met echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap, beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband of verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging is Nationale Hypotheek Garantie mogelijk. Deze situatie is aan de orde indien één van de scheidende of ervende eigenaren de gehele woning in eigendom verkrijgt.
Voorwaarde is dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers. De nieuwe lening dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie verschuldigd is.

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

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

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

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

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

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

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan € 230.000,–. Bij woonwagens mag de som van a. tot en met f. niet meer bedragen dan € 58.000,–, bij woonwagenstandplaatsen niet meer dan € 42.000,–.

9.2 Afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond

Voor een nieuwe lening in verband met de verwerving van het recht van volle eigendom van de grond of de afkoop van toekomstige canonverplichtingen is Nationale Hypotheek Garantie mogelijk, mits het recht van erfpacht na afkoop van de canonverplichtingen gedurende de resterende looptijd van de lening niet kan eindigen door:

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

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

a. de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en);
b. de totale kosten van de afkoop van de toekomstige canonverplichtingen dan wel het verkrijgen van het recht van volle eigendom van de grond;

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 9.1, toegevoegd onder lid a., 'hypothecaire' lening(en). Tevens zijn toegevoegd lid c., de kosten van kwaliteitsverbetering, lid d., een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse lasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid en lid e., de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire lening(en). Toegevoegd zijn normen met betrekking tot de kosten bij het offreren van de lening, bepaling van de restantschuld en de depotverplichting. Gewijzigd is dat de som van a. tot en met f. is verhoogd naar € 230.000,–. Toegevoegd zijn de maximale kosten voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Tevens is een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Norm 9.2, toegevoegd onder lid a., 'hypothecaire' lening(en). Tevens zijn toegevoegd: lid c., de kosten van kwaliteitsverbetering, lid d., een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering die (een deel van) de maandelijkse lasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid en lid e., de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire lening(en). Toegevoegd zijn normen met betrekking tot de kosten bij het offreren van de lening, bepaling van de restantschuld en de depotverplichting. Gewijzigd is dat de som van a. tot en met f. is verhoogd naar € 230.000,–. Toegevoegd zijn de maximale kosten voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Tevens is een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

c. de kosten van kwaliteitsverbetering;
d. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
e. de kosten in verband met de aflossing van de bestaande hypothecaire lening(en);
f. de kosten van verwerving en financiering.

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

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

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

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

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

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan € 230.000,–. Bij woonwagens mag de som van a. tot en met f. niet meer bedragen dan € 58.000,–, bij woonwagenstandplaatsen niet meer dan € 42.000,–.

10. KWALITEITSVERBETERING

10.1 Een nieuwe lening mede ter aflossing van een bestaande hypothecaire lening

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

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

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

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

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

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

De som van a. tot en met f. mag niet meer bedragen dan € 230.000,–. Bij woonwagens mag de som van a. tot en met f. niet meer bedragen dan € 58.000,–, bij woonwagenstandplaatsen niet meer dan € 42.000,–.

10.2 Een aanvullende lening

Een aanvullende lening is mogelijk onder de voorwaarde, dat:

- de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) niet meer bedraagt dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voordat de kwaliteitsverbetering is uitgevoerd;
- tot zekerheid voor de vordering(en) uit hoofde van de aanvullende lening een eerste dan wel tweede hypotheek en/of een eerste dan wel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd overeenkomstig artikel A2, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2004;
- deze wordt afgesloten bij de geldgever van de bestaande lening.

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

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

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

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

a. de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en), en
b. de aanvullende lening.

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 10.1, toegevoegd bij lid a. en b., 'hypothecaire' lening(en).
Toegevoegd zijn de normen met betrekking tot de kosten bij het offreren van de lening en de bepaling van de restantschuld. Gewijzigd is dat de som van a. tot en met f. is verhoogd naar € 230.000,–. Toegevoegd zijn de maximale kosten voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Tevens is een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Norm 10.2, 1e gedachtenstreepje, toegevoegd 'hypothecaire' lening(en).
Tevens zijn toegevoegd normen met betrekking tot de kosten bij het offreren van de lening en de bepaling van de restantschuld. Gewijzigd is dat de som van a. tot en met d. vermeerderd met de restantschuld van de bestaande lening is verhoogd naar € 230.000,–. Toegevoegd zijn de maximale kosten voor woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Tevens is een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

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

De bestaande hypothecaire lening dient overeenkomstig norm 12.5 in de toetsing te worden betrokken.

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

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

De nieuwe lening dient te worden gemeld aan de stichting.

De som van a. tot en met d. vermeerderd met de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening(en) mag niet meer bedragen dan € 230.000,–. Bij woonwagens mag de som van a. tot en met d. vermeerderd met de restantschuld van de bestaande lening(en) niet meer bedragen dan € 58.000,–, bij woonwagenstandplaatsen niet meer dan € 42.000,–.

11. BRON VAN INKOMEN

11.1 Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

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

Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging indien:
1. deze verhoging ingaat uiterlijk 6 maanden na het moment van offreren van de lening, en
2. blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:
1. het dienstverband ingaat uiterlijk 6 maanden na het moment van offreren van de lening, en
2. het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.

11.2 Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken, indien een verklaring van de werkgever wordt overgelegd van de volgende strekking:
"Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd."

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

11.3 Flexibele arbeidsrelaties

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

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

11.4 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Indien inkomen genoten wordt uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient hieruit minimaal de laatste 3 kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn. Het inkomen is de gemiddelde nettowinst of het gemiddelde bedrijfsresultaat van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst of het bedrijfsresultaat genoten in het laatste kalenderjaar.

Het inkomen van een directeur-grootaandeelhouder 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.

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

11.5 Sociale uitkering (niet blijvend)

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

11.6 Sociale uitkering (blijvend)

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

11.7 Alimentatie ten gunste van de aanvrager

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 11.4, gewijzigd is dat het inkomen de gemiddelde nettowinst of het gemiddelde bedrijfsresultaat van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal de nettowinst of het bedrijfsresultaat in het laatste kalenderjaar is.

11.8 Naderend pensioen

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

11.9 Afname van het inkomen

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

12. TOETSING

12.1 Financieringslast

De jaarlijkse financieringslasten worden getoetst op basis van de bij het toetsinkomen toegestane financieringslasten conform de in de Bijlagen opgenomen financieringslasttabellen.

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

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

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

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), wordt het bij het hoogste inkomen behorende financieringslastpercentage verlaagd met 8,5%-punt.
Deze verlaging geldt niet indien blijkens een belastingverdrag sprake is van eenzelfde fiscale behandeling van de eigen woning als in Nederland.

Indien bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is en het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is, groter is dan het inkomen waarvoor men belastingplichtig is in het buitenland, geldt het financieringslastpercentage dat behoort bij het inkomen van degene die in Nederland belastingplichtig is.
Is het inkomen waarvoor men belastingplichtig is in het buitenland groter dan het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is, wordt het toegestane financieringslastpercentage verlaagd met 8,5%-punt.

12.2 Toetsinkomen(s)

Het inkomen uit arbeid dient te blijken uit de werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring mag op het moment van offreren van de desbetreffende lening niet ouder zijn dan 3 maanden. De werkgeversverklaring dient te zijn opgemaakt conform de in de Bijlagen opgenomen modelwerkgeversverklaring.

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

Het toetsinkomen is de som van:
a. Brutojaarsalaris;
b. Vakantietoeslag: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag of 100% van de waarde van de vakantiebonnen;
c. Pensioen-, AOW of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW (incl. vakantietoeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering;
d. Sociale uitkering (norm 11.5 en 11.6);
e. Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
f. Provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
g. Overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden;
h. Vaste 13e maand;
i. Vaste eindejaarsuitkering;
j. Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf (norm 11.4);
k. Alimentatie ten gunste van de aanvrager (norm 11.7);
l. VEB-toelage.

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

12.3 Toetsrente

Indien de hypotheekrente van de lening langer dan 5 jaar vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

Indien de rentevastheidsperiode 5 jaar of korter is, dient te worden getoetst op het op het moment van offreren geldende "dagtarief" of "venstertarief" van de desbetreffende instelling voor een overeenkomstige lening met een rentevastheidsperiode van 5 jaar, met een minimum van 6,0%.

Het "dagtarief" of "venstertarief" is de openbaar gehanteerde rente van de desbetreffende geldgever.

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 2003:
Norm 12.1, gewijzigd is de behandeling van het inkomen van buitenlandse belastingplichtigen indien blijkens een belastingverdrag sprake is van eenzelfde fiscale behandeling van de eigen woning als in Nederland.

Norm 12.2, toegevoegd is lid l.: VEB-toelage.

Norm 12.5, toegevoegd is de norm m.b.t. de vaststelling van de betalingsverplichtingen.

Deze weging dient als volgt plaats te vinden:

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

waarbij geldt:

K	=	hoofdsom van het leningdeel
L	=	looptijd van het leningdeel
R	=	toetsrente van het leningdeel
1, 2, ..., n	=	aantal leningdelen

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

12.4 Looptijd

Bij de toetsing dient te worden uitgegaan van de geoffreerde looptijd met een maximum van 30 jaar.
Bij combinaties van leningen met verschillende looptijden wordt uitgegaan van de lening met de langste looptijd met een maximum van 30 jaar.

12.5 Aftrek overige financiële verplichtingen

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

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

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

12.6 Periodieke bijdragen

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

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

12.7 Eenmalige bijdrage

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

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

12.8 Extra (premie)storting

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

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

DEEL 3

Bijlagen 2004

FINANCIERINGSLASTTABELLEN

CHECKLIST DOSSIER

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT

MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

MODEL - MELDINGSFORMULIER

MODEL - DECLARATIEFORMULIER

MODEL - AFWIJZINGSBRIEF

Financieringslasttabel tot 65 jaar

Toetsinkomen vanaf	Toetsrente t/m 5,500	5,501 t/m 6,000	6,001 t/m 6,500	6,501 t/m 7,000	7,001 en hoger
€					
0	28,2%	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%
16500	28,2%	28,5%	28,8%	29,1%	29,4%
17000	28,4%	28,9%	29,4%	29,9%	30,4%
17500	31,0%	31,5%	32,0%	32,5%	33,0%
18000	31,0%	31,6%	32,2%	32,8%	33,4%
31000	31,0%	31,8%	32,6%	33,4%	34,2%
37500	31,1%	31,9%	32,7%	33,5%	34,3%
38500	31,2%	32,0%	32,8%	33,6%	34,4%
39500	31,3%	32,1%	32,9%	33,7%	34,5%
40000	31,4%	32,2%	33,0%	33,8%	34,6%
40500	31,5%	32,3%	33,1%	33,9%	34,7%
41000	31,6%	32,4%	33,2%	34,0%	34,8%
41500	31,7%	32,5%	33,3%	34,1%	34,9%
42000	31,8%	32,6%	33,4%	34,2%	35,0%
42500	31,9%	32,7%	33,5%	34,3%	35,1%
43000	32,0%	32,8%	33,6%	34,4%	35,2%
43500	32,1%	33,0%	33,9%	34,8%	35,7%
44500	32,2%	33,1%	34,0%	34,9%	35,8%
45000	32,3%	33,2%	34,1%	35,0%	35,9%
45500	32,4%	33,3%	34,2%	35,1%	36,0%
46000	32,5%	33,4%	34,3%	35,2%	36,1%
46500	32,7%	33,6%	34,5%	35,4%	36,3%
47000	32,8%	33,7%	34,6%	35,5%	36,4%
47500	33,0%	33,9%	34,8%	35,7%	36,6%
48000	33,1%	34,0%	34,9%	35,8%	36,7%
48500	33,2%	34,1%	35,0%	35,9%	36,8%
49000	33,3%	34,2%	35,1%	36,0%	36,9%
49500	33,5%	34,4%	35,3%	36,2%	37,1%
50000	33,6%	34,5%	35,4%	36,3%	37,2%

Financieringslasttabel vanaf 65 jaar

Toetsinkomen vanaf	Toetsrente t/m 5,500	5,501 t/m 6,000	6,001 t/m 6,500	6,501 t/m 7,000	7,001 en hoger
€					
0	24,2%	24,4%	24,6%	24,8%	25,0%
16500	24,2%	24,4%	24,6%	24,8%	25,0%
17000	24,9%	25,1%	25,3%	25,5%	25,7%
17500	27,2%	27,5%	27,8%	28,1%	28,4%
18000	27,6%	27,9%	28,2%	28,5%	28,8%
18500	28,1%	28,4%	28,7%	29,0%	29,3%
19000	28,7%	29,0%	29,3%	29,6%	29,9%
19500	29,1%	29,4%	29,7%	30,0%	30,3%
20000	29,4%	29,8%	30,2%	30,6%	31,0%
20500	29,7%	30,1%	30,5%	30,9%	31,3%
21000	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%	32,0%
21500	30,3%	30,8%	31,3%	31,8%	32,3%
22000	30,6%	31,1%	31,6%	32,1%	32,6%
22500	30,9%	31,4%	31,9%	32,4%	32,9%
23000	31,2%	31,7%	32,2%	32,7%	33,2%
23500	31,4%	31,9%	32,4%	32,9%	33,4%
24000	31,7%	32,2%	32,7%	33,2%	33,7%
25000	31,8%	32,3%	32,8%	33,3%	33,8%

Financieringslasttabel vanaf 65 jaar (vervolg)

Toetsinkomen vanaf	Toetsrente t/m 5,500	5,501 t/m 6,000	6,001 t/m 6,500	6,501 t/m 7,000	7,001 en hoger
€					
26000	31,9%	32,4%	32,9%	33,4%	33,9%
27000	32,0%	32,5%	33,0%	33,5%	34,0%
28000	32,2%	32,7%	33,2%	33,7%	34,2%
28500	35,2%	35,8%	36,4%	37,0%	37,6%
29000	35,5%	36,1%	36,7%	37,3%	37,9%
29500	35,8%	36,4%	37,0%	37,6%	38,2%
30000	36,1%	36,7%	37,3%	37,9%	38,5%
30500	36,5%	37,1%	37,7%	38,3%	38,9%
31000	36,9%	37,5%	38,1%	38,7%	39,3%
31500	37,2%	37,8%	38,4%	39,0%	39,6%
32000	37,6%	38,2%	38,8%	39,4%	40,0%
32500	38,0%	38,6%	39,2%	39,8%	40,4%
33000	38,3%	38,9%	39,5%	40,1%	40,7%
33500	38,6%	39,2%	39,8%	40,4%	41,0%
34000	39,0%	39,6%	40,2%	40,8%	41,4%
34500	39,3%	39,9%	40,5%	41,1%	41,7%
35000	39,6%	40,2%	40,8%	41,4%	42,0%
35500	39,9%	40,5%	41,1%	41,7%	42,3%
36000	40,2%	40,8%	41,4%	42,0%	42,6%
36500	40,5%	41,2%	41,9%	42,6%	43,3%
37000	40,9%	41,6%	42,3%	43,0%	43,7%
37500	41,3%	42,0%	42,7%	43,4%	44,1%
38000	41,6%	42,3%	43,0%	43,7%	44,4%
38500	41,9%	42,6%	43,3%	44,0%	44,7%
39000	42,2%	42,9%	43,6%	44,3%	45,0%
39500	42,5%	43,2%	43,9%	44,6%	45,3%
40000	42,7%	43,4%	44,1%	44,8%	45,5%
40500	43,0%	43,7%	44,4%	45,1%	45,8%
41000	43,2%	43,9%	44,6%	45,3%	46,0%
41500	43,3%	44,1%	44,9%	45,7%	46,5%
42000	43,4%	44,2%	45,0%	45,8%	46,6%
42500	43,5%	44,3%	45,1%	45,9%	46,7%
43000	43,6%	44,4%	45,2%	46,0%	46,8%
43500	43,7%	44,6%	45,5%	46,4%	47,3%
44000	43,7%	44,6%	45,5%	46,4%	47,3%
44500	43,8%	44,8%	45,8%	46,8%	47,8%
45000	43,9%	44,9%	45,9%	46,9%	47,9%
45500	44,0%	45,1%	46,2%	47,3%	48,4%
46000	44,0%	45,1%	46,2%	47,3%	48,4%
46500	44,1%	45,2%	46,3%	47,4%	48,5%
47000	44,2%	45,4%	46,6%	47,8%	49,0%
47500	44,2%	45,4%	46,6%	47,8%	49,0%
48000	44,3%	45,5%	46,7%	47,9%	49,1%
48500	44,3%	45,5%	46,7%	47,9%	49,1%
49000	44,4%	45,6%	46,8%	48,0%	49,2%
49500	44,5%	45,7%	46,9%	48,1%	49,3%
50000	44,5%	45,7%	46,9%	48,1%	49,3%

CHECKLIST DOSSIER

De geldgever dient overeenkomstig artikel A6 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2004 een dossier aan te houden, dat in voorkomende gevallen de volgende documenten dient te bevatten.

I. NORMEN 2004 (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
- ☐ overeenkomst storting onderhoudsfonds
- ☐ specificaties meerwerk of kwaliteitsverbetering
- ☐ gespecificeerde begroting bij zelfbouw
- ☐ bouwkundig rapport
- ☐ akte van afkoop canonverplichtingen of overeenkomst verkrijging volle eigendom
- ☐ akte van levering inzake aankoop grond
- ☐ polis verzekering bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid
- ☐ saldobiljet hypothecaire schuld huidige woning

b. *in verband met het inkomen:*
- ☐ werkgeversverklaring
- ☐ intentieverklaring werkgever
- ☐ verklaring inkomensverhoging
- ☐ jaaropgaven afgelopen drie kalenderjaren
- ☐ 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, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap of (echt-)-scheidingsconvenant (bij alimentatie)

c. *in verband met betalingsverplichtingen en kredietwaardigheid:*
- ☐ uitdraai BKR
- ☐ verklaring van de geldgever
- ☐ echtscheidingsvonnis of –beschikking, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap of (echt-)-scheidingsconvenant (bij alimentatie)

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

e. *bij leningen in verband met kwaliteitsverbetering, tevens:*
- ☐ taxatierapport en/of bouwkundig rapport en/of specificaties
- ☐ nota's van kwaliteitsverbetering
- ☐ saldobiljet restantschuld

f. *overige:*
- ☐ paspoort, Europese identiteitskaart of vreemdelingendocument met verblijfsvergunning

II. Voorwaarden 2004 (beheersaspecten)

g. *in verband met artikel B1:*
- ☐ concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- ☐ overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap
- ☐ saldobiljet hypothecaire schuld
- ☐ werkgeversverklaring of IB-aangiften van de laatste 3 kalenderjaren
- ☐ uitkomst NHG-hertoets

h. *in verband met artikel B2 en/of B3:*
- ☐ saldobiljet hypothecaire schuld
- ☐ wijzigingsovereenkomst of leningovereenkomst

i. *in verband met artikel B4:*
- ☐ nota's kwaliteitsverbetering

j. *in verband met artikel B6:*
- ☐ overeenkomst tewerkstelling werkgever
- ☐ huurovereenkomst

k. *in verband met artikel B7:*
- ☐ waardebepaling

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

o. *in verband met artikel B12:*
- ☐ begeleidend schrijven
- ☐ overzicht daadwerkelijk gedane betalingen
- ☐ verklaring inzake daadwerkelijke afkoopwaarde
- ☐ verliesdeclaratieformulier
- ☐ dossier

p. *in verband met artikel B14:*
- ☐ melding algehele aflossing lening

q. *in verband met artikel B15:*
- ☐ verkoopovereenkomst

Toelichting bij het Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie

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 dan wel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
  - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
  - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
  - vermeld inclusief BTW;
  - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
  - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

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

MODEL-BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

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

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

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

OPMERKINGEN:

.....

.....

	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.3.3	Schoorstenen				€	€
A.4	Brandveiligheid				€	€
A.5	Ongedierte/zwam				€	€
A.6	Diversen				€	€
	TOTAAL ALGEMEEN				€	€

	KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG					
	Bouwlaag: O kelder O begane grond O verdieping ... O 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.

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).	§ 3.17.2
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 traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen 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.	§ 3.6.2 § 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. 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.	§ 3.6.2
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.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

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

MODEL-WERKGEVERSVERKLARING

ten behoeve van het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie

Gegevens werkgever	Naam werkgever: Adres werkgever: Postcode en woonplaats:	....
Gegevens werknemer	Naam werknemer: Adres werknemer: Postcode en woonplaats: Geboortedatum: In dienst sinds: Functie:	☐ man ☐ 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:	☐ een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of is aangesteld in vaste dienst ☐ een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd of is aangesteld in tijdelijke dienst tot ..... ☐ inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie, nl.: ..... (bijv. uitzend-, inval- of oproepkracht) ☐ nee ☐ ja Zo ja, is de proeftijd verstreken? ☐ nee ☐ ja ☐ nee ☐ ja .... ☐ nee ☐ 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:	☐ nee ☐ ja ..... (**extra** handtekening en firmastempel) Naam ondertekenaar: .....
Inkomen	1. Bruto jaarsalaris [1] 2. Vakantietoeslag [2] 3. Onregelmatigheidstoeslag [4] 4. Vaste [3] 13e maand 5. Provisie [4] 6. Vaste [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?	☐ nee ☐ ja zo ja, ingangsdatum ..... hoofdsom € ..... looptijd ..... jaarlast € ..... ☐ nee ☐ 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.

Getekend te ..... d.d. .....

Naam ondertekenaar: .....

Handtekening en firmastempel: .....

Voor eventuele verificatie kan contact worden opgenomen met:

Naam: ..... Tel.: .....

Melding NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (versie 11.0)

Code soort melding
Code soort mutatie
Borgtochtprovisie
Straat/Bouwplan
Huis-/Bouwnummer
Postcode
Plaatsnaam
Aangesloten gemeente
Gemeentenummer (CBS-nummer)
Aantal eigenaar-bewoner(s)
Achternaam eigenaar-bewoner 1
Voorletters
Tussenvoegsel
Geboortedatum
Toetsinkomen
Achternaam eigenaar-bewoner 2
Voorletters
Tussenvoegsel
Geboortedatum
Toetsinkomen
Achternaam eigenaar-bewoner 3
Voorletters
Tussenvoegsel
Geboortedatum
Toetsinkomen
Soort woning
Getaxeerde onderh. verkoopwaarde
Bedrag kwaliteitsverbetering
Kosten verkrijgen in eigendom
Bouwjaar
Appartementsrecht
Naam geldgever
Nummer geldgever
Datum hypotheekofferte
Datum ingang lening
Toetsrente
Leningrente
Rentevastperiode
Leningnummer
Soort lening
Leningbedrag
Aflossingsvrij deel
Premiestorting bij aanvang
Koopsubsidie (ncw)

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 15 februari 2004 te Amsterdam.

(handtekening)

Declaratieformulier verliezen Nationale Hypotheek Garantie

Declaratie zenden aan:
Nationale Hypotheek Garantie, Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer

1. Algemene gegevens

a. geldgever
naam instelling : ..... NHG-aansluitnummer: ___.___.___.___.___.___.___.

contactpersoon : .....

telefoonnummer : ___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.

b. geldnemer(s)
naam 1 ..... 2 .....
huidig adres 1 ..... 2 .....
postcode/woonplaats 1 ..... 2 .....

c. onderpand
adres : .....

postcode/woonplaats ___.___.___.___.___.___.___. .....

d. geldlening
leningsnummer : ___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.

garantienummer : ___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.___.

datum hypotheekofferte : ___.___.___.___.___.___.___. ___.___.

e. gedwongen verkoop
verkoopwijze **0** executie **0** onderhands **0** onderhandse executie

oorzaak verkoop **0** echtscheiding **0** werkloosheid **0** arbeidsongeschiktheid
0 overkreditering **0** faillissement
0 andere oorzaak, nl.: .....

2. Basisgegevens verliesberekening

a. hypotheekrente
(1) bij aanvang lening : ..... % termijnbedrag € .....

(2) gewijzigd per ___.___.___.___.___.___.___. ___.___. naar ..... % termijnbedrag € .....

(3) gewijzigd per ___.___.___.___.___.___.___. ___.___. naar ..... % termijnbedrag € .....

(4) ten tijde van laatste volledige reguliere termijnbetaling ..... % termijnbedrag € .....

(5) ten tijde van de gedwongen verkoop ..... % termijnbedrag € .....

b. looptijden
(6) datum ingang lening ___.___.___.___.___.___.___.___. ___.___.

(7) datum laatste volledige reguliere termijnbetaling ___.___.___.___.___.___.___.___. ___.___.

(8) datum gedwongen verkoop (bij executie datum afslag) ___.___.___.___.___.___.___.___. ___.___.

c. hoofdsom € .....

d. bruto opbrengst gedwongen verkoop € .....

3. Berekening restant-hoofdsom

(1) hoofdsom van de lening		€	
(2) aflossing	(-/-)	€	
(3) afkoopwaarde	(-/-)	€	
(4) gedeeltelijk royement	(-/-)	€	
restant-hoofdsom		€	A

4. Berekening achterstallige rente

a. basisgegevens

(1) aantal dagen vanaf datum laatste betaling tot datum gedwongen verkoop: ....-....-.... dagen (2.b.8 minus 2.b.7)

(2) rentepercentage op datum gedwongen verkoop: ..... % (2.a.5)

(3) restant-hoofdsom (vermeerderd met eventuele afkoopwaarde): € ..... (A + 3.3)

b. berekening

(1) ..... /365 x (2) ..... % x (3) € ..... = € ..... B

5. Berekening rente wegens te late betaling (maximaal 365 dagen)

a. basisgegevens

(1) termijnbedrag op datum laatste betaling: € ..... (2.a.4)
(2) boeterente te late betaling: ..... % (hypotheekakte)
(3) aantal maanden niet betaald: ..... maanden (cumulatief ; maximaal 78)

b. berekening

(1) € ..... x (2) ..... % x (3) ..... = € C

6. Berekening bijkomende kosten

In de van toepassing zijnde algemene voorwaarden voor borgtocht is limitatief aangegeven welke bijkomende kosten worden gerekend tot het verlies. In dit overzicht dienen de declarabele kosten te worden gespecificeerd. Bewijsstukken ter zake dienen bij dit declaratieformulier te worden gevoegd.

a.	verzekeringspremies	€	
b.	opknapkosten (maximaal € 2.500,-)	€	
c.	kosten doorhalen inschrijving	€	
d.	taxatiekosten	€	
e.	makelaarskosten	€	
f.	veilingkosten	€	
g.	gerechtskosten	€	
h.	buitengerechtelijke kosten	€	
i.	kosten behoud woning	€	
j.	overige kosten executoriale verkoop	€	
k.	overige kosten onderhandse verkoop	€	
l.	achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaren	€	
m.	achterstallige canonverplichtingen	€	
n.		€	
		(+/+)	
Totaal bijkomende kosten		€	D

7. Verliesberekening

a. restant-hoofdsom		€	**A**
b. achterstallige rente	(+/+)	€	**B**
c. boete te late betaling	(+/+)	€	**C**
d. bijkomende kosten	(+/+)	€	**D**
Subtotaal		€	
e. bruto opbrengst gedwongen verkoop	(-/-)	€ ..... (2.d.)	
VERLIES		€	

8. Verantwoording

a. verklaring

Ondergetekende verklaart:

* ten aanzien van deze declaratie bevoegd te zijn namens de onder 1.a genoemde geldgever te handelen;
* dat is gehandeld conform de op de borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht;
* dat vorenstaande gegevens volledig en naar waarheid zijn ingevuld;
* alle voor de beoordeling noodzakelijke documenten zijn bijgevoegd (zie 9. Bijlagen van dit formulier);
* dat de aanspraak op de borg is gemeld bij het BKR middels een HY-registratie met een code 2 (en eventueel andere registraties en coderingen) en geeft toestemming aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voornoemde registratie met code 2, mits geregistreerd conform het Algemeen Reglement van het BKR, te verwijderen en te vervangen door een registratie met code 2 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;

en verzoekt het verlies over te maken op:

rekeningnummer : .....

ten name van : .....

onder vermelding van : .....

b. ondertekening

Naam : .....

Functie : .....

Plaats : .....

Datum : .....

Handtekening : .....

9. Dossier

Ten behoeve van de beoordeling van deze verliesdeclaratie zijn de volgende documenten bijgevoegd (indien van toepassing):

I. Normen

a. *in verband met de eigendom:*
- ☐ koopovereenkomst, koop-/aanneemovereenkomst, veilingakte (gunning) of concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- ☐ taxatierapport
- ☐ overeenkomst storting onderhoudsfonds
- ☐ specificaties meerwerk of kwaliteitsverbetering
- ☐ gespecificeerde begroting bij zelfbouw
- ☐ bouwkundig rapport
- ☐ akte van afkoop canonverplichtingen of overeenkomst verkrijging volle eigendom
- ☐ akte van levering inzake aankoop grond
- ☐ polis verzekering bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid
- ☐ saldobiljet hypothecaire schuld huidige woning

b. *in verband met het inkomen:*
- ☐ werkgeversverklaring
- ☐ intentieverklaring werkgever
- ☐ verklaring inkomensverhoging
- ☐ jaaropgaven afgelopen 3 kalenderjaren
- ☐ 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, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap of (echt-)-scheidingsconvenant (bij alimentatie)

c. *in verband met betalingsverplichtingen en kredietwaardigheid:*
- ☐ uitdraai BKR
- ☐ verklaring van de geldgever
- ☐ echtscheidingsvonnis of –beschikking, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap of (echt-)scheidingsconvenant (bij alimentatie)

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

e. *bij leningen in verband met kwaliteitsverbetering, tevens:*
- ☐ taxatierapport en/of bouwkundig rapport en/of specificatie
- ☐ nota's van kwaliteitsverbetering
- ☐ saldobiljet restantschuld

f. *overige:*
- ☐ paspoort, Europese identiteitskaart of vreemdelingendocument met verblijfsvergunning

II. Voorwaarden (beheersaspecten)

g. *in verband met artikel B1:*
- ☐ concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- ☐ overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap
- ☐ saldobiljet hypothecaire schuld
- ☐ werkgeversverklaring of IB-aangiften van de laatste 3 kalenderjaren
- ☐ uitkomst NHG-hertoets

h. *in verband met artikel B2 en/of B3:*
- ☐ saldobiljet hypothecaire schuld
- ☐ wijzigingsovereenkomst of leningovereenkomst

i. *in verband met artikel B4:*
- ☐ nota's kwaliteitsverbetering

j. *in verband met artikel B6:*
- ☐ overeenkomst tewerkstelling werkgever
- ☐ huurovereenkomst

k. *in verband met artikel B7:*
- ☐ waardebepaling

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

o. *in verband met artikel B12:*
- ☐ begeleidend schrijven
- ☐ overzicht daadwerkelijk gedane betalingen
- ☐ verklaring inzake daadwerkelijke afkoopwaarde
- ☐ verliesdeclaratieformulier
- ☐ dossier

p. *in verband met artikel B14:*
- ☐ melding algehele aflossing lening

q. *in verband met artikel B15:*
- ☐ verkoopovereenkomst

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 2004. Hierbij voldoet uw aanvraag niet aan de volgende bepalingen:

-
-

Indien u zich niet met deze afwijzing kunt verenigen, kunt u binnen zes weken na datum van verzending 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 FINANCIER

Trefwoordenregister

De genoemde nummers verwijzen naar de desbetreffende pagina's in deel 3 van de AVVB 2004 en naar de Normen 2004

NOTITIES

NOTITIES