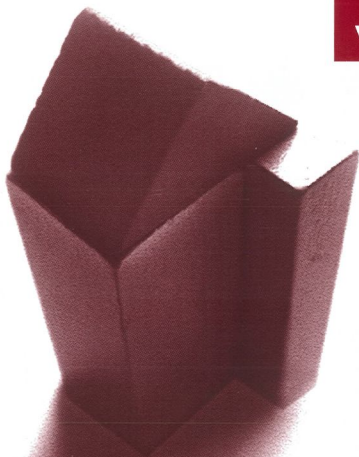


V O O R W A A R D E N
& N O R M E N
2 0 0 0

NATIONALE
HYPOTHEEK
GARANTIE
V O O R U W
E I G E N
W O N I N G





NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE
VOORWAARDEN EN
NORMEN 2000

Deze brochure bevat de tekst van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000 en de Normen 2000 zoals deze luiden met ingang van 1 januari 2000.

De Normen 2000 betreffen de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie. De geldgever is verantwoordelijk voor de toetsing.

De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000 zijn de voorwaarden waaraan de geldgever moet voldoen om in aanmerking te komen voor vergoeding van een eventueel uit

de gewaarborgde lening voortvloeiend verlies. De toetsing in deze is aan de stichting.

Deze Voorwaarden en Normen 2000 zijn van toepassing op borgtochten voor geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 2000 de offerte wordt uitgebracht.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
079-368 28 40 (informatielijn geldgevers en tussenpersonen)
079-361 07 83 (fax)

INHOUD

DEEL 1 ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 2000

<u>ARTIKEL 1:</u> Reikwijdte borgtocht	7
<u>ARTIKEL 2:</u> Meldingsplicht van de geldgever	7
<u>ARTIKEL 3:</u> Betaling van de borgtochtprovisie	8
<u>ARTIKEL 4:</u> Borgtochtbepaling	8
<u>ARTIKEL 5:</u> Voorwaarden voor de borgtocht	8
<u>ARTIKEL 6:</u> Instemming voor verhuur	9
<u>ARTIKEL 7:</u> Wijziging in de persoon van de geldnemer	9
<u>ARTIKEL 8:</u> Geen vrijgeven van zekerheid	9
<u>ARTIKEL 9:</u> Niet-nakoming van verplichtingen door de geldnemer	9
<u>ARTIKEL 10:</u> Melding van achterstand	9
<u>ARTIKEL 11:</u> Gedwongen onderhandse verkoop	10
<u>ARTIKEL 12:</u> Executoriale verkoop	10
<u>ARTIKEL 13:</u> Uitstel afkoop levensverzekering	10
<u>ARTIKEL 14:</u> Indiening van het verzoek tot betaling van een verlies	11
<u>ARTIKEL 15:</u> Bepaling van het verlies	11

<u>ARTIKEL 16:</u> Dossievorming	12
-------------------------------------	----

<u>ARTIKEL 17:</u> Melding van algehele aflossing	12
------------------------------------------------------	----

<u>ARTIKEL 18:</u> Mededeling van de normen, de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de deelnemende gemeenten	12
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

<u>ARTIKEL 19:</u> Ingangsdatum	12
------------------------------------	----

DEEL 2 NORMEN 2000

1 ALGEMEEN

1.1	Nationale Hypotheek Garantie	14
1.2	Koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst	15
1.3	Kredietwaardigheid	16
1.4	Reeds eigenaar-bewoner	17
1.4.1	Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening met Nationale Hypotheek Garantie	18
1.4.2	Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening	19
1.4.3	Verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	20
1.4.4	Wijziging of vervanging lening met Nationale Hypotheek Garantie bij dezelfde geldgever	21
1.4.5	Oversluiting lening met Nationale Hypotheek Garantie naar een nieuwe geldgever	22
1.4.6	Afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom	23
1.4.7	Kwaliteitsverbetering: achterstallig onderhoud en verbetering	24/25

2 WONING

2.1	Waardebepaling	26/27
2.2	Herstel achterstallig onderhoud bij aankoop	28/29
2.3	Woningverbetering bij aankoop	30
2.4	Uitgesloten woningen	31
2.5	Woningen met bedrijfsruimte	32
2.6	Erfpacht	33
2.7	Deelnemende gemeenten	34

3	LENING	
3.1	Leningsvormen	35
3.2	Looptijd	36
3.3	Betalingstermijnen	37
3.4	Extra aflossing/eenmalige (premie)storting	38
3.5	Aflossingsvrij deel	39
3.6	Leningsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat	40
3.7	Hypothecaire schuld op huidige woning	41
3.8	Depot bij nieuwbouw	42
3.9	Gedragscode hypothecaire financieringen	43
3.10	Overlijdensrisicoverzekering	44
3.11	Aanvullende financieringen	45
4	BARANTIEBEDRAG	
4.1	Aankoop bestaande woning	46
4.2	Aankoop nieuwbouwwoning	47
4.3	Aankoop woonwagen en/of woonwagenstandplaats	48
4.4	Kosten bij zelfbouw	49
4.5	Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband	50
4.6	Aankoop woning uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	51
4.7	Maximale kosten woning	52
4.8	Maximale kosten woonwagens of woonwagenstandplaats	53
5	TOETSINKOMEN(S)	
5	Toetsinkomen(s)	54
5.1	Brutoloon of -salaris	55
5.2	Vakantietoeslag	56
5.3	Pensioen- of VUT-uitkering	57
5.4	Sociale uitkering (blijvend)	58
5.5	Onregelmatigheids toeslag	59
5.6	13e maand	60
5.7	Provisie	61
5.8	Onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuitkering	62
5.9	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	63
5.10	Alimentatie t.g.v. aanvrager	64
5.11	Overwerk	65
5.12	Ongeregeld werk	66
5.13	Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	67
5.14	Aftrek alimentatie aan ex-partner	68
5.15	Naderend pensioen	69
5.16	Voorgenomen beëindiging of vermindering werkzaamheden	70
5.17	Sociale uitkering (niet blijvend)	71
5.18	Flexibele arbeidsrelaties	72

6	FINANCIERINGSLAST	
6	Financieringslast	73
6.1	Toets	74
6.2	Toetsrente	75
6.3	Personeelsfinanciering	76
6.4	Rentekorting door tussenkomst werkgever	77
7	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST	
7.1	Financieringslastpercentage	78
7.1.1	Financieringslasttabel	79
7.1.2	Belastingplichtig in het buitenland	80
7.2	Aftrek overige financiële verplichtingen	81
7.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	82
8	SUBSIDIE	
8.1	Jaarlijkse bijdragen	83
8.2	Eenmalige bijdrage	84
9	BORGTOCHTPROVISIE	
9.1	Hoogte borgtochtprovisie	85
9.2	Wijze van betaling	86
10	DE MELDING	87
11	DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER	88-90
12	TREFWOORDENREGISTER NORMEN 2000	91-92

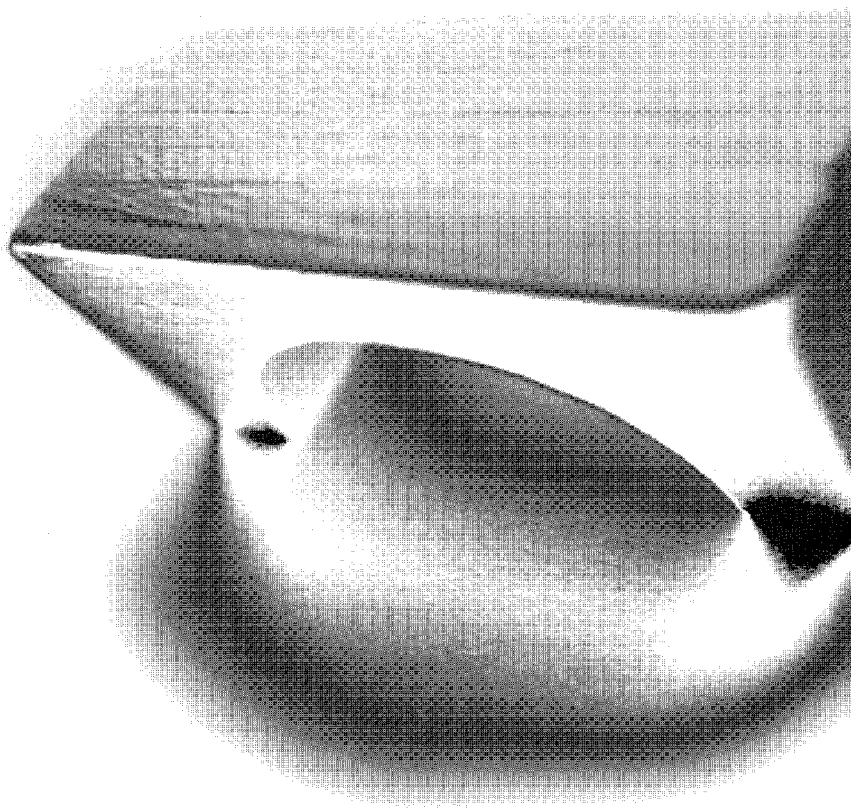
DEEL 3 BIJLAGEN

MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT

MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

MODEL - MELDINGSFORMULIER

MODEL - DECLARATIEFORMULIER





DEEL 1 VOORWAARDEN

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTUCHT 2000

vastgesteld door het bestuur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 17 september 1999

IN DEZE VOORWAARDEN WORDT VERSTAAN ONDER:

- a. stichting:
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage
- b. woning:
 - een voor permanente bewoning geschikt gebouw of een gedeelte daarvan;
 - de eventueel bij dat gebouw behorende grond;
 - een woonwagen - niet zijnde een woonwagen met een eigen aandrijving of een woonwagen die ingevolge de Wegverkeerswet zonder ontheffing over een weg mag worden voortbewogen - of woonwagenstandplaats;
- c. verkrijgen in eigendom:
 - het verwerven van de eigendom;
 - het vergroten van een aandeel in de eigendom;
 - het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht, een appartementsrecht of een ander beperkt recht;
 - het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, waaraan verbonden het recht van gebruik en bewoning;
- d. kwaliteitsverbetering:
het treffen van bouwkundige voorzieningen aan een woning, een en ander zoals nader wordt uitgewerkt in de normen;
- e. 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):
 1. voor het verkrijgen in eigendom van een door hem als hoofdverblijf te bewonen, in Nederland gelegen woning; of
 2. in verband met kwaliteitsverbetering van een in Nederland gelegen woning die hem in eigendom toebehoort en door hem als hoofdverblijf wordt bewoond;
- f. geldgever:
degene met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht ter zake van een lening aan een geldnemer, heeft gesloten;
- g. 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 door de geldnemer(s) te bewonen in Nederland gelegen 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 in Nederland gelegen woning die de geldnemer(s) in eigendom toebehoort en door hem/hen wordt bewoond;
 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;
- h. statuten:
de statuten van de stichting zoals die oorspronkelijk zijn vastgelegd in een notariële akte, op 10 november 1993 verleden voor mr. P.P.J.M. van Dullemen, notaris ter standplaats 's-Gravenhage en gewijzigd bij notariële akte, op 26 mei 1998 verleden voor mevrouw mr. M.E.E. de Waard-Preller, notaris ter standplaats Rotterdam;
- i. normen:
de uniforme en objectieve normen als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de statuten;
- j. taxateur:
een makelaar onroerend goed of beëdigd taxateur onroerende goederen, die niet betrokken is bij transacties van koop en verkoop van de woning of bij het aangaan van een lening;
- k. 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;



DEEL 1 VOORWAARDEN

- l. beleggingsovereenkomst:
iedere overeenkomst, niet zijnde een levensverzekering, op basis waarvan beleggingen ten behoeve van de geldnemer plaatsvinden, van welke overeenkomst de rechten door de geldnemer aan de geldgever zijn verpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de geldnemer uit de lening;
- m. deelnemende gemeente:
een gemeente die met de stichting een overeenkomst als bedoeld in artikel 5, lid 3, van de statuten heeft gesloten;
- n. borgtochtprovisie:
de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding voor een borgtocht;
- o. 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;
- p. executoriale verkoop:
een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 en in artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- q. datum van verkoop:
 - bij een openbare verkoop:
de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
 - bij een onderhandse verkoop:
de datum waarop de notariële akte van levering getekend wordt;
- r. betalingstermijn:
het maandelijks verschuldigde bedrag aan rente, aflossing, premie levensverzekering en bijdrage inzake een beleggingsovereenkomst.

REIKWIJDTE BORGTOCHT

ARTIKEL 1

1. De borgtocht strekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldgever uit hoofde van (een) lening(en) op de geldnemer heeft op de datum van verkoop van de woning.
2. Het bedrag van de borgtocht ter zake van de hoofdsom van (een) lening(en), waarvoor de stichting borg is, vermindert maandelijks. Deze vermindering is gelijk aan het bedrag aan aflossing, begrepen in de betaling van rente en aflossing van de lening(en) op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf, waarbij de lening(en) na dertig jaar geheel is (zijn) afgelost. Als rente voor de berekening van de annuïteit wordt gehanteerd de nominale rente(s), die de geldgever en de geldnemer gedurende de looptijd daarvan voor de lening(en) zijn overeengekomen. De vermindering van het bedrag vindt voor het eerst plaats met ingang van de dag die een jaar ligt na de datum van verstrekking van de lening(en). Geen vermindering vindt meer plaats indien de geldgever tot opeising van de lening(en) is overgegaan.
3. Indien een borgtocht strekt tot zekerheid voor (een) lening(en), verstrekt aan een zelfde geldnemer en ten behoeve van dezelfde woning, bestemd ter algehele aflossing van (een) lening(en) waarvoor door de stichting reeds eerder een borgtocht was verleend, dan vermindert het bedrag waarvoor de stichting uit hoofde van deze nieuwe borgtocht borg is met dezelfde bedragen als waarmee de borgtocht voor de afgeloste lening(en) zou verminderen.
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.

MELDINGSPLICHT VAN DE GELDGEVER

ARTIKEL 2

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

De mededeling dient te geschieden met gebruikmaking van een door de stichting vastgesteld formulier dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, tenzij tussen de geldgever en de stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.

BETALING VAN DE BORGTUCHTPROVISIE

ARTIKEL 3

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

BORGTUCHTBEPALING

ARTIKEL 4

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

1. *"Voor de terugbetaling van de lening heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, zich borg gesteld. De geldnemer stemt er mee in dat de geldgever de op de lening en daarvoor gestelde zekerheden betrekking hebbende gegevens en bescheiden ter beschikking stelt van voormelde stichting."*
2. *"Indien tengevolge van 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."*
3. *"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 voorzover naar het oordeel van de stichting is gebleken dat:*
 - *de geldnemer ten aanzien van het niet kunnen betalen van de lening te goeder trouw is geweest, en*
 - *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".

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

VOORWAARDEN VOOR DE BORGTUCHT

ARTIKEL 5

De stichting is alleen borg indien:

- a. 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;
- b. ingeval een aanvullende lening in verband met kwaliteitsverbetering van de woning is verstrekt:
 - 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;
 - een eerste danwel tweede hypotheek en/of een eerste danwel 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 offeren 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;
- c. 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;

- d. 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;
- c. ingeval is overeengekomen dat (een) uitkering(en) uit hoofde van (een) levensverzekering danwel (een) beleggingsovereenkomst(en) strekt danwel strekken ter gehele of gedeeltelijke vervanging van betaling van aflossing; een eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever is gevestigd op de rechten uit die levensverzekering(en) danwel 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;
- f. ingeval de lening is verstrekt ter verkrijging van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, waaraan verbonden het recht van gebruik en bewoning van een woning; de lening is verstrekt met als zekerheid:
 1. een eerste pandrecht op het lidmaatschapsrecht van de geldnemer waarbij is bedongen dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft; en
 2. een borgtocht of hoofdelijke aansprakelijkheid van de coöperatie jegens de geldgever voor de terugbetaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft; en
 3. een eerste hypotheek op het registergoed van de coöperatie, waarop het lidmaatschapsrecht betrekking heeft tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van voormelde borgtocht of hoofdelijke aansprakelijkheid van de coöperatie te vorderen heeft;
- g. voldaan is aan de normen die gelden op het moment van het offreren van de lening;
- h. de woning gelegen is in een deelnemende gemeente.

INSTEMMING VOOR VERHUUR

ARTIKEL 6

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

WIJZIGING IN DE PERSOON VAN DE GELDNEMER

ARTIKEL 7

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

- een geldnemer uit zijn aansprakelijkheid voor de lening te ontslaan;
 - toestemming te geven tot schuldoverneming;
- mits op het moment van ontslag uit de aansprakelijkheid respectievelijk schuldoverneming ten aanzien van de overblijvende respectievelijk nieuwe geldnemer(s) voldaan wordt aan de alsdan geldende normen.

GEEN VRIJGEVEN VAN ZEKERHEID

ARTIKEL 8

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

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN DOOR DE GELDNEMER

ARTIKEL 9

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

MELDING VAN ACHTERSTAND

ARTIKEL 10

1. Wanneer de geldnemer vier 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 dan in overleg treden met de geldgever en desgewenst met de geldnemer teneinde mede te bevorderen de betalingsproblemen op te lossen danwel - indien dat niet mocht lukken - een zo hoog mogelijke opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden te verkrijgen.
4. De mededeling dient te geschieden op een door de stichting aan te geven wijze, tenzij tussen geldgever en stichting een andere wijze van mededeling is overeengekomen.

GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP

ARTIKEL 11

Indien ondanks het overleg bedoeld in de artikelen 9 en 10 een oplossing van betalingsproblemen bij de geldnemer redelijkerwijs niet mogelijk is en verkoop van de woning onvermijdelijk is, zal de geldgever in eerste instantie bezien of onderhandse verkoop van de woning door de geldnemer voor een zo hoog mogelijke prijs mogelijk is. Indien te verwachten is dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde bij eigen gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden. De geldgever stelt de stichting schriftelijk in kennis van een voorgenomen verkoop als hiervoor bedoeld. Voor onderhandse verkoop voor een bedrag lager dan de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting vereist. Is een onderhandse verkoop niet te realiseren, dan kan de geldgever met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 overgaan tot executoriale verkoop.

EXECUTORIALE VERKOOP

ARTIKEL 12

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.
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.
2. 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). Indien te verwachten is dat bij een dergelijke verkoop van de woning de opbrengst onvoldoende is om daaruit de vorderingen uit hoofde van de lening te voldoen, dient de executiewaarde bij eigen gebruik en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik door een taxateur vastgesteld te worden. De geldgever kan zonder toestemming van de stichting een verzoek tot onderhandse verkoop, voor een bedrag gelijk of hoger dan de executiewaarde bij eigen gebruik, voorleggen aan de president van de rechtbank. Voor het voorleggen van een dergelijk verzoek voor een bedrag lager dan de executiewaarde bij eigen gebruik, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting vereist.

UITSTEL AFKOOPT LEVENSVZERKERING

ARTIKEL 13

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

INDIENING VAN HET VERZOEK TOT BETALING VAN EEN VERLIES

ARTIKEL 14

1. De geldgever zal binnen twee maanden na uitwinning van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden of na gedwongen onderhandse verkoop van de woning schriftelijk een verzoek tot betaling van het verlies indienen bij de stichting, indien de opbrengst van de zekerheden onvoldoende is om daarop de vorderingen uit hoofde van de lening en de premies en kosten als bedoeld in artikel 15 te verhalen.
Het verzoek tot betaling dient te geschieden door toezending aan de stichting van:
 - a. een door de stichting vastgesteld formulier, dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, en
 - b. het op de lening betrekking hebbende dossier, bedoeld in artikel 16 lid 1.
2. Mits de geldgever aan de stichting tijdig alle voor de beoordeling van het verlies relevante informatie heeft verstrekt, zal de stichting binnen twee maanden na ontvangst van een dergelijk verzoek tot betaling van het bedrag van het verlies overgaan. Bij betaling na twee maanden is de stichting over de periode vanaf het tijdstip liggende twee maanden na de datum van ontvangst van het verzoek tot betaling tot op de dag van betaling de wettelijke rente over het bedrag van het verlies verschuldigd, tenzij de oorzaak van de niet-tijdige betaling aan de geldgever is toe te rekenen.
3. De stichting is niet gehouden tot betaling van het (gehele) verlies indien de geldgever de door de stichting vastgestelde normen, die gelden op het moment van offeren van de lening(en) of de algemene voorwaarden voor borgtocht, niet in acht heeft genomen tenzij niet-betaling onredelijk of onbillijk zou zijn jegens de geldgever.
4. Indien de stichting 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 ten aanzien van de inning van regresvorderingen.

BEPALING VAN HET VERLIES

ARTIKEL 15

Tot het verlies worden gerekend:

- a. de restant-hoofdsom van de lening, te bepalen met inachtneming van het gestelde in artikel 1, 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 f 2.500,-, indien dit leidt tot een betere verkoopbaarheid van de woning en een per saldo lager verlies;
- g. bij executoriale verkoop: de kosten, die zijn gemaakt voor het deurwaardersexploot, de veilingbiljetten, de verkoop- en/of veilingadvertenties, het kadastraal onderzoek, de oproeper, de zaalhuur, de inzetpremie, onder welke benaming dan ook, griffierechten, procureurskosten, nakosten e.d. en de makelaarscourtage;
- h. bij gedwongen onderhandse verkoop: de makelaarscourtage, de advertentiekosten en eventuele andere kosten, die er toe strekken om een gedwongen onderhandse verkoop van de woning mogelijk te maken in geval van beslaglegging, faillissement, surséance van betaling en bij een wettelijke schuldsaneringsregeling, indien daardoor een per saldo lager verlies is te verwachten dan bij executoriale verkoop en welke kosten niet de afkoop van vorderingen van derden betreffen;

- i. de kosten van taxatie;
- j. de kosten van het in de openbare registers doorhalen van de inschrijving van de hypotheek;
- k. de gerechtskosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
- l. de buitengerechtelijke kosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
- m. de kosten gemaakt tot behoud van de woning.

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

DOSSIERVORMING

ARTIKEL 16

1. De geldgever is verplicht ten behoeve van iedere lening een apart dossier aan te houden. In dat dossier dienen alle gegevens en bescheiden te worden opgenomen die van belang zijn voor de beoordeling door de stichting of de geldgever de op het moment van het offrenen van de leningen geldende normen en algemene voorwaarden voor borgtocht in acht heeft genomen. In dat dossier dienen in ieder geval te worden opgenomen:
 - a. de 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 9;
 - c. bij gedwongen onderhandse verkoop en onderhandse executie van de woning: een rapport van de woning opgesteld door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning en de executiewaarde bij eigen gebruik van de woning, opgesteld ten vroegste zes maanden voor de datum van verkoop;
 - d. nota's van de kosten zoals bedoeld in artikel 15.
2. Indien de stichting zulks verzoekt, is de geldgever verplicht het volledige dossier aan de stichting:
 - ter controle ter beschikking te stellen;
 - over te dragen, indien de geldgever de stichting verzoekt haar verplichtingen uit de borgtocht na te komen, zulks mede in verband met het regresrecht van de stichting.

MELDING VAN ALGEGHELE AFLOSSING

ARTIKEL 17

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

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

ARTIKEL 18

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

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

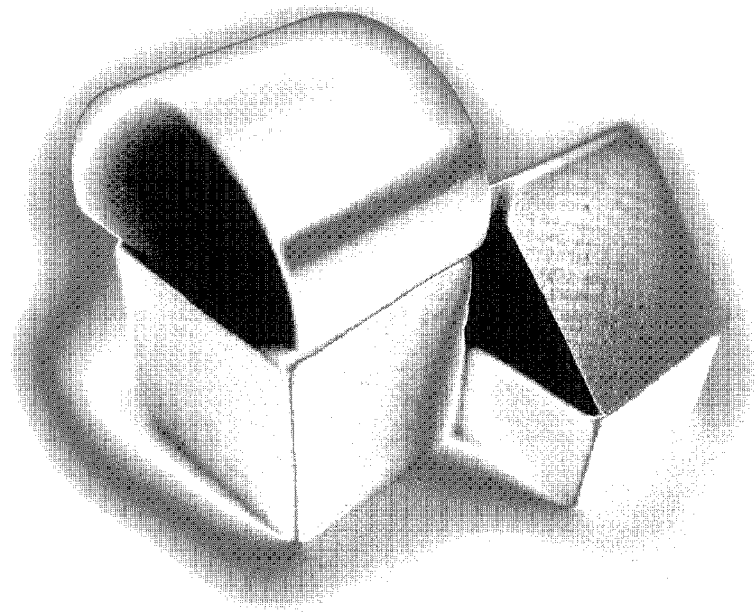
Wijzigingen van de normen, van de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de formulieren treden niet eerder in werking dan op een datum die ten minste twee maanden later zal liggen dan de datum van toezending daarvan aan de geldgevers.

INGANGSDATUM

ARTIKEL 19

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht treden in werking op 1 januari 2000 en treden per genoemde datum in de plaats van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1999.

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000 zijn gedeponneerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 28 september 1999 onder nummer 95/1999.



DEEL 2 NORMEN 2000

1	ALGEMEEN
1.1	NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

In de Normen 2000 worden dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000, tenzij anders is aangegeven.

Onder restantschuld wordt verstaan de nog niet afgeloste hoofdsom van de lening of de oorspronkelijke hoofdsom van de lening verminderd met de (afkoop)waarde van de tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en) of beleggings-overeenkomst(en).

Nationale Hypotheek Garantie is mogelijk voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning en voor een lening in verband met kwaliteitsverbetering van een woning die de geldnemer(s) in eigendom toebehoort (norm 1.4.7).

De woning dient te zijn gelegen in Nederland, geschikt en bestemd te zijn voor permanente bewoning en door de geldnemer(s) als hoofdvverblijf te worden bewoond.

Indien feitelijke bewoning nog niet mogelijk is vanwege een overgangssituatie (bijvoorbeeld wanneer de door de verkoper aangekochte nieuwbouwwoning nog niet is opgeleverd) kan Nationale Hypotheek Garantie worden verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat de garantie niet eerder ingaat dan het tijdstip waarop de geldnemer de woning feitelijk voor eigen bewoning geleverd krijgt.

Ten behoeve van een lening voor het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie is Nationale Hypotheek Garantie mogelijk indien de coöperatie uiterlijk per 31 december 1995 (datum notariële akte) is opgericht. Een en ander met inachtneming van artikel 5, onder f, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen kan in bijzondere gevallen afwijken of afwijking toestaan van bepalingen in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000 of de Normen 2000 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) van Nationale Hypotheek Garantie te worden gericht aan de stichting.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is de mogelijkheid dat de stichting in bijzondere gevallen af kan wijken van de voorwaarden en normen indien de gevolgen van handhaving jegens een aanvrager onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot het met de bepaling te dienen doel.

De tekst inzake alternatieve eigendomsvormen tussen huren en kopen is vervallen (zie onder norm 1.2).

1	ALGEMEEN
1.2	KOOPOVEREENKOMST OF KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

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

Indien sprake is van verkoop onder voorwaarden worden door de verkoper voorwaarden gesteld die een beperking vormen op de beschikkingsbevoegdheid van de koper ten aanzien van de woning. Verkoop onder voorwaarden komt vooral voor bij de verkoop van huurwoningen door woningbouwverenigingen en -stichtingen. De voorwaarden bestaan uit bepalingen zoals een aanbiedingsplicht van de woning aan de oorspronkelijke verkoper bij een voorgenomen verkoop in de toekomst en de daarbij te hanteren prijsvorming. Ook kunnen voorwaarden worden gesteld omtrent het onderhoud van de woning.

Nationale Hypotheek Garantie voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning die onder voorwaarden wordt verkocht, is uitsluitend mogelijk indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde criteria. Deze criteria worden door de stichting gepubliceerd. In afwachting van deze publicatie geldt dat bij dergelijke woningen Nationale Hypotheek Garantie alleen mogelijk is indien de stichting schriftelijk met de voorwaarden heeft ingestemd. Hiertoe dienen projecten waarbij sprake is van verkoop onder voorwaarden vooraf aan de stichting te worden voorgelegd. Aan de toekenning van een verzoek tot instemming kan de stichting nadere voorwaarden verbinden.

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- veilingakte

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is het gestelde omtrent verkoop onder voorwaarden.

1	ALGEMEEN
1.3	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.

Een Nationale Hypotheek Garantie wordt (met uitzondering van het gestelde in de volgende alinea) niet verleend indien uit de opgave van de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) blijkt dat sprake is van:

- een code 1 tot en met 8, of
- een nog lopende schuldbemiddeling (SB), of
- een nog lopend saneringskrediet (SK), of
- een A-registratie.

Geen belemmering voor de verstrekking van Nationale Hypotheek Garantie vormen A-registraties en codes 2 waarbij:

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

Deze norm geldt ook voor registraties en coderingen ten aanzien van winkelpassen (WP), verzendhuiskredieten (VK), creditcards (CC) en klantenpassen (KP).

(zie ook onder norm 7.2)

Een ZA-registratie wordt in deze norm beschouwd als een A-registratie. Een ZA-registratie is een achterstandsituatie ten aanzien van een zakelijk krediet met persoonlijke aansprakelijkheid.

DOCUMENT DOSSIER:

- toetsing BKR
- verklaring van de desbetreffende geldgever

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Gewijzigd is dat A-registraties en codes 2 onder bepaalde voorwaarden geen belemmering vormen voor Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee is bij A-registraties ook vervallen het onderscheid ouder/jonger dan een jaar en het onderscheid één/meerdere A-registraties.

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER

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

Hiervan zijn de volgende situaties uitgezonderd:

- 1.4.1 echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening met Nationale Hypotheek Garantie
- 1.4.2 echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening
- 1.4.3 verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging
- 1.4.4 wijziging of vervanging lening met Nationale Hypotheek Garantie bij dezelfde geldgever
- 1.4.5 oversluiting lening met Nationale Hypotheek Garantie naar een nieuwe geldgever
- 1.4.6 afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom
- 1.4.7 kwaliteitsverbetering: achterstallig onderhoud en verbetering

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.1	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND; ONTSLAG UIT DE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DE LENING MET NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.2	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND; NIEUWE LENING

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

Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.2).

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

(Zie ook onder norm 4.5)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.3	VERWERVING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING

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

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

Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.2)

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

(Zie ook onder norm 4.6)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.4	WIJZIGING OF VERVANGING LENING MET NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE BIJ DEZELFDE GELDGEVER

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

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

(zie ook onder norm 3.11, laatste alinea)

DOCUMENT DOSSIER:

- saldo-biljet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.5	OVERSLUITING LENING MET NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE NAAR EEN NIEUWE GELDGEVER

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

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

De 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 terzake 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.

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

De nieuwe lening dient te worden gemeld aan de stichting.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Vervallen is de betaling van administratiekosten bij de melding van de nieuwe lening.

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.6	AFKOOPT ERFPACHTCANON OF VERKRIJGEN VAN HET RECHT VAN VOLLE EIGENDOM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

redactionele wijziging

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.7	KWALITEITSVERBETERING: ACHTERSTALLIG ONDERHOUD EN VERBETERING

Nationale Hypotheek Garantie is mogelijk voor een lening in verband met kwaliteitsverbetering van de woning, aangegaan door de eigenaar van de woning die deze als hoofdverblijf bewoont, ongeacht of ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van de woning reeds eerder een Nationale Hypotheek Garantie danwel een gemeentegarantie is verstrekt. Onder kwaliteitsverbetering wordt in deze norm verstaan het treffen van bouwkundige voorzieningen aan de woning in verband met achterstallig onderhoud en verbetering.

Bij woningen ten aanzien waarvan sprake is van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, kan geen Nationale Hypotheek Garantie op grond van deze norm worden verstrekt.

De kosten van de kwaliteitsverbetering dienen te blijken uit een bouwkundig rapport, welke dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in norm 2.2.

Uit het bouwkundig rapport dient te blijken dat sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud. In dat geval kunnen ook de kosten van op termijn noodzakelijk onderhoud en/of verbetering worden betrokken in de nieuwe lening met Nationale Hypotheek Garantie. De kosten van op termijn noodzakelijk onderhoud en/of verbetering dienen eveneens te blijken uit het bouwkundig rapport.

Deze mogelijkheid van Nationale Hypotheek Garantie geldt derhalve niet voor uitsluitend op termijn noodzakelijk onderhoud en/of verbetering, niet zijnde voorzieningen in verband met achterstallig (direct noodzakelijk) onderhoud.

Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.2).

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering geldt de depotverplichting zoals vastgelegd in norm 2.2.

Mogelijk zijn:

1. een nieuwe lening die mede strekt ter aflossing van een bestaande hypothecaire lening;
2. een aanvullende lening.

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 lening, 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 lening;
- c. de kosten van de kwaliteitsverbetering;
- d. de kosten van het bouwkundig rapport en 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.

De som van a tot en met f mag niet meer bedragen dan het bedrag vermeld in norm 4.7: f 420.000,-.

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

De borgtochtprovisie wordt berekend over de nieuwe lening.

1	ALGEMEEN
1.4	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.4.7	KWALITEITSVERBETERING: ACHTERSTALLIG ONDERHOUD EN VERBETERING (VERVOLG)

2. EEN AANVULLENDE LENING

Een aanvullende lening is mogelijk onder de voorwaarde, dat:

- de restantschuld van de bestaande lening 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 danwel tweede hypotheek en/of een eerste danwel tweede pandrecht op de woning wordt gevestigd (zie artikel 5, onder b, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000);
- 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 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.

De som van a tot en met d vermeerderd met de restantschuld van de bestaande hypothecaire lening mag niet meer bedragen dan het bedrag vermeld in norm 4.7: f 420.000,-.

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
- b. de aanvullende lening.

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

De bestaande hypothecaire lening dient overeenkomstig norm 7.2 in de toetsing te worden betrokken.

De nieuwe lening dient te worden gemeld aan de stichting.

DOCUMENT DOSSIER:

- conform nieuwe aanvraag
- bouwkundig rapport
- nota's van herstel van (achterstallig) onderhoud
- nota's van verbeteringskosten
- taxatierapport
- saldobiljet restantschuld bestaande hypothecaire lening
- polis verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid

MELDINGSFORMULIER

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Gewijzigd zijn de maximale bedragen vanwege de verhoging van de kostengrenzen naar f 420.000,-.

2	WONING
2.1	WAARDEBEPALING

A. BESTAANDE BOUW

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

Indien de kosten van verbetering (norm 2.3) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na voltooiing van de desbetreffende werkzaamheden.

Indien de kosten van herstel van achterstallig onderhoud (norm 2.2) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor uitvoering van herstel, vermeerderd met de herstelkosten.

Indien sprake is van kwaliteitsverbetering van de woning (norm 1.4.7), geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor de uitvoering hiervan, vermeerderd met de kosten van de kwaliteitsverbetering.

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

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

- de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen; of
- de Landelijke Makelaars Vereniging (in onroerende zaken); of
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed; of
- de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs.

Het taxatierapport dient te zijn opgemaakt door een makelaar onroerend goed of beëdigd taxateur onroerend goed die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer/koper, verkoper of geldgever.

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

In het taxatierapport dient (in verband met norm 2.2) expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10% danwel meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zullen bedragen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden.

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 danwel verschillen in achterstallig onderhoud (norm 2.2) en/of woningverbetering (norm 2.3), dienen in het taxatierapport de relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.

2	WONING
2.1	WAARDEBEPALING (VERVOLG)

B. NIEUWBOUW

Bij nieuwbouwwoningen geldt als waarde:

- a. de koop-/aannemingsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - 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.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst
- specificatie van de onder a (nieuwbouw) genoemde kosten
- specificatie meerwerk
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- notariële akte van levering inzake de aankoop van de grond, indien de grond reeds in eigendom is

MELDINGSFORMULIER:

waarde van de woning

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Gewijzigd bij de te gebruiken modellen van taxatierapporten is de naam "De Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van onroerende zaken" in "de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs" (RVT).

2	WONING
2.2	HERSTEL VAN ACHTERSTALLIG ONDERHOUD BIJ AANKOOP

A. BOUWKUNDIG RAPPORT

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

- de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, of
- nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient, of
- sprake is van een appartement met een bouwjaar van 1940 of eerder.

Het in dat geval benodigde bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:

- de gemeente, of
- de vereniging eigen huis, of
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de vereniging eigen huis, gelden geen vormvoorschriften voor het bouwkundig rapport. De gemeente en de vereniging eigen huis kunnen derhalve hun eigen bouwkundig rapport hanteren.

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

Het bouwkundig rapport mag op het moment van 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.

B. HERSTELKOSTEN

Indien, op basis van het gestelde onder A, 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 (norm 4.1) en is de aanvrager verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren.

Indien blijkens het taxatierapport sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, waarvan de herstelkosten niet meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bedragen, kunnen de herstelkosten vrijwillig worden meegefinancierd.

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

Deze depotverplichting is niet van toepassing indien het bedrag aan herstelkosten niet hoger is dan f 5.000,-.

2	WONING
2.2	HERSTEL VAN ACHTERSTALLIG ONDERHOUD BIJ AANKOOP (VERVOLG)

Indien na voltooiing van de 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 f 5.000,-.

D. HERSTEL VAN ACHTERSTALLIG ONDERHOUD IN COMBINATIE MET WONINGVERBETERING

Indien uit een bouwkundig rapport blijkt dat sprake is van een combinatie van herstel van achterstallig (direct noodzakelijk) onderhoud met op termijn noodzakelijk onderhoud en/of woningverbetering, maken de totale kosten volledig onderdeel uit van de kosten voor het verkrijgen in eigendom. In dat geval wordt geen onderscheid gemaakt tussen herstelkosten en verbeteringskosten.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport
- nota's van herstel van (achterstallig) onderhoud
- nota's van verbeteringskosten
- bouwkundig rapport

MELDINGSFORMULIER:

- kosten van herstel
- bouwjaar
- appartementsrecht

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

2	WONING
2.3	WONINGVERBETERING BIJ AANKOOP

De kosten van verbetering - op basis van uitvoering door derden danwel in eigen beheer - dienen te blijken uit een door de aanvrager over te leggen specificatie.

In norm 4.1 is vastgelegd dat de lening niet meer mag bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning.

De kosten voor verbetering maken onderdeel uit van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning tot maximaal het verschil tussen de in het taxatierapport vermelde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na uitvoering van de werkzaamheden en het laagste bedrag van de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken) of de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor uitvoering van de werkzaamheden.

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

Deze depotverplichting is niet van toepassing indien het desbetreffende bedrag niet hoger is dan f 5.000,-.

Indien na voltooiing van de 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 f 5.000,-.

Indien uit een bouwkundig rapport blijkt dat sprake is van een combinatie van herstel van achterstallig onderhoud en woningverbetering, geldt het gestelde in norm 2.2, onder C.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport
- specificatie van de verbeteringskosten
- nota's van verbeteringskosten

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

redactionele wijziging

2	WONING
2.4	UITGESLOTEN WONINGEN

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

- een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kunnen worden weggenomen;
- een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven-afweging heeft vastgesteld;
- een woning gelegen op grond, die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- een woning die ten tijde van het verkrijgen in eigendom (gedeeltelijk) is verhuurd of bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning;
- een noodwoning als bedoeld in Koninklijk Besluit van 28 juli 1947, nr. 24 (Stcrt. 146);
- een woonwagen of woonwagenstandplaats gelegen op een centrum dat is aangewezen om te worden opgeheven of verkleind, tenzij de stichting vooraf schriftelijk toestemming verleent;
- een vakantie- of recreatiewoning; een gedoogbeleid van de gemeente danwel een verklaring van de gemeente dat permanente bewoning is toegestaan, ook voor opvolgende eigenaren, kan niet leiden tot Nationale Hypotheek Garantie; uitsluitend voormalige vakantie- en recreatiewoningen waarvan de gemeente expliciet de bestemming heeft gewijzigd in een woning geschikt en bestemd voor permanente bewoning kunnen in aanmerking komen voor een Nationale Hypotheek Garantie.

DOCUMENT DOSSIER:

taxatierapport

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



2	WONING
2.5	WONINGEN MET BEDRIJFSRUIMTE

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

DOCUMENT DOSSIER:

taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

2	WONING
2.6	ERFPACHT

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



2	WONING
2.7	DEELNEMENDE GEMEENTEN

De gemeenten waarin Nationale Hypotheek Garantie voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning mogelijk is, worden door de stichting gepubliceerd.

De gemeenten waarin Nationale Hypotheek Garantie voor een lening in verband met kwaliteitsverbetering van een woning (norm 1.4.7) mogelijk is, worden door de stichting gepubliceerd.

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

gemeente



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



3	LENING
3.1	LENINGSVORMEN

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

- de lening voldoet aan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, en
- de lening luidt in Nederlandse valuta of in euro's.

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

- soort lening
- soort valuta



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

3	LENING
3.2	LOOPTIJD

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

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

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

Bij een lening voor een woonwagen en/of een woonwagenstandplaats bedraagt de maximale looptijd 30 jaar.

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Gewijzigd is dat bij woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen de minimale looptijd van de lening van 5 jaar is vervallen en de maximale looptijd is verlengd naar 30 jaar.

3	LENING
3.3	BETALINGSTERMIJNEN

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

Ten aanzien van de verschuldigde premie van een levensverzekering danwel de bijdrage inzake een beleggingsovereenkomst bestaat geen bezwaar tegen betaling voor een langere periode, onder de voorwaarde dat sprake is van betaling vooraf.

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is dat ook ten aanzien van de bijdrage inzake een beleggingsovereenkomst geen bezwaar bestaat tegen betaling voor een langere periode, onder de voorwaarde dat sprake is van betaling vooraf.

3	LENING
3.4	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.

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 alsmede de bepaling van het bedrag van de borgtocht 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 ook in dit geval niet meer bedragen dan de kosten van het verkrijgen in eigendom (maximaal f 420.000,-).

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 ook onder norm 9.1)

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

(zie ook onder norm 3.11, laatste alinea)

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

premiestorting bij aanvang

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is dat (eenmalige) stortingen ten behoeve van een beleggingsovereenkomst op dezelfde wijze worden behandeld als (eenmalige) premiestortingen ten behoeve van een levensverzekering.

3	LENING
3.5	AFLOSSINGSVRIJ DEEL

Het is toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat dit deel niet meer mag bedragen dan 50% van de waarde van de woning (norm 2.1).

Het is toegestaan tijdens de looptijd de lening geheel danwel gedeeltelijk aflossingsvrij te maken, met dien verstande dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer mag bedragen dan 50% van de oorspronkelijke waarde van de woning.

Een aflossingsvrij deel van de lening heeft geen invloed op de wijze waarop de borgtocht afneemt overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000.

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

aflossingsvrij deel

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

redactionele wijziging



3	LENING
3.6	LENINGSVORMEN WAARBIJ HET VOOR AFLOSSING BESTEMDE EINDKAPITAAL NIET VOORAF VASTSTAAT

Bij aflossingsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat, dient het geprognoseerde eindkapitaal voldoende te zijn om de lening aan het einde van de looptijd (behoudens een eventueel aflossingsvrij deel van de lening) volledig af te lossen.

Het rendement dat bij de prognose van het eindkapitaal maximaal mag worden gehanteerd, bedraagt 8%.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- opgave van het geprognoseerde eindkapitaal op basis van het maximaal te hanteren rendement

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



3	LENING
3.7	HYPOTHECAIRE SCHULD OP HUIDIGE WONING

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

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

3	LENING
3.8	DEPOT BIJ NIEUWBOUW

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

Bij een nog (af) te bouwen nieuwbouwwoning (dient) dienen (het restant van) de gelden van de lening in depot te blijven. Deze gelden mogen uitsluitend worden aangewend voor de betaling van de nog niet vervallen termijnen, het meerwerk en de nog verschuldigde bijkomende kosten.

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

Indien na voltooiing van de woning een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing. Deze aflossingverplichting is niet van toepassing indien het saldo in depot niet hoger is dan f 5.000,-.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- specificaties en rekeningen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

3	LENING
3.9	GEDRAGSCODE HYPOTHECAIRE FINANCIERINGEN

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

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



	3	LENING
	3.10	OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning (norm 2.1), dient sprake te zijn van een overlijdensrisicoverzekering, minimaal gelijk aan de overschrijding.

De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering dienen te worden verpand aan de geldgever.

Het vereiste van een overlijdensrisicoverzekering geldt voor elke eigenaar-bewoner wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

DOCUMENT DOSSIER:

bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

3	LENING
3.11	AANVULLENDE FINANCIERINGEN

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

Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.

Er bestaat geen verplichting dat bij het verstrekken van een aanvullende financiering de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen.

Een en ander laat onverlet dat de geldgever de belangen van de borg niet mag schaden. Met het verstrekken van een aanvullende financiering kan immers overcreditering plaatsvinden, als gevolg waarvan ook betalingsproblemen ten aanzien van de gewaarborgde lening kunnen ontstaan.

In dit verband dient de geldgever bij een eventuele verliesdeclaratie aannemelijk te maken dat bij het verstrekken van een aanvullende financiering voldoende rekening is gehouden met de belangen van de borg. Indien de aanvullende financiering heeft plaatsgevonden conform de reguliere normen terzake van de desbetreffende geldgever, dan mag in het algemeen - mede gelet op het eigen risico van de geldgever ten aanzien van de aanvullende financiering - geacht worden hieraan te zijn voldaan.

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

4	GARANTIEBEDRAG
4.1	AANKOOP BESTAANDE WONING

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. het laagste bedrag van de koopsom kosten koper (exclusief roerende zaken) of de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik;
- b. kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn tenminste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- c. de kosten van herstel van achterstallig onderhoud (norm 2.2);
- d. de kosten van verbetering (norm 2.3);
- e. een blijkens de koopovereenkomst overeengekomen afkopsom in verband met toekomstig onderhoud van de woning;
- f. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- g. vermeerderd met 12% van de som van a tot en met f 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.

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst
- taxatierapport
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- specificaties en/of rekeningen (ten aanzien van c en d)
- polis verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid

MELDINGSFORMULIER:

kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is dat indien sprake is van een koopsom vrij op naam, als koopsom kosten koper geldt een bedrag ter hoogte van 93% van de koopsom vrij op naam.

4	GARANTIEBEDRAG
4.2	AANKOOP NIEUWBOUWWONING

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koop-/aannemingsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:
 - de kosten van onroerende installaties;
 - de kosten van risicoverrekening;
 - het architectenhonorarium;
 - de kosten van dagelijks toezicht;
 - de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
 - de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - de legeskosten;
 - 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-/aannemingsovereenkomst overeengekomen afkoopsom in verband met 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.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- koop-/aannemingsovereenkomst
- specificatie van de onder a genoemde kosten
- specificatie van het meerwerk
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- notariële akte van levering inzake de aankoop van de grond, indien de grond reeds in eigendom is
- polis verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid

MELDINGSFORMULIER:

kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

4	GARANTIEBEDRAG
4.3	AANKOOP WOONWAGEN EN/OF WOONWAGENSTANDPLAATS

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. de koopsom;
- b. de kosten van het vervoer naar en het opstellen op de standplaats;
- c. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- d. de kosten van taxatie;
- e. de kosten verbonden aan het vestigen van een pandrecht;
- f. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening;
- g. een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- h. de kosten voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie.

De toetsing ten aanzien van woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen wordt uitgevoerd door de stichting. De stichting brengt hiervoor een bedrag van f 125,- in rekening.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- specificaties en rekeningen
- polis verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid
- de huurovereenkomst van de woonwagenstandplaats

MELDINGSFORMULIER:

kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is dat de huurprijs van een woonwagenstandplaats in de toetsing ten aanzien van de woonwagen wordt betrokken als een financiële verplichting.

4	GARANTIEBEDRAG
4.4	KOSTEN BIJ ZELFBOUW

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

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

- de kosten van de woning volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf (norm 2.2), welke een specificatie dient te bevatten van de kosten bij uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer of via eigen werk;
- de kosten van de grond;
- de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- de kosten van risicoverrekening;
- het architectenhonorarium;
- de kosten van dagelijks toezicht;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
- de legeskosten;
- een eenmalige premiestorting in verband met een verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid;
- vermeerderd met 8% van de som van a tot en met j, voor bijkomende kosten.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- gespecificeerde begroting
- koopovereenkomst van de grond
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- specificatie van de onder d tot en met i genoemde kosten
- notariële akte van levering inzake de aankoop van de grond, indien de grond reeds in eigendom is
- polis verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid

MELDINGSFORMULIER:

kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

4	GARANTIEBEDRAG
4.5	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND

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

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

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

- a. het aandeel van de aanvrager in de restant-schuld van de oude lening;
- b. het deel van de waarde van de woning dat door de aanvrager aan de vertrekkende partner moet worden vergoed conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling;
- c. de kosten van verwerving en financiering.

De som van a en b bedraagt maximaal de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

De som van a tot en met c mag niet meer bedragen dan f 420.000,-.

(Zie ook onder norm 1.4.2)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

redactionele wijziging

4	GARANTIEBEDRAG
4.6	AANKOOP WONING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

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

De som van a en b bedraagt maximaal de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

De som van a tot en met c mag niet meer bedragen dan f 420.000,-.

(Zie ook onder norm 1.4.3)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

redactionele wijziging



4	GARANTIEBEDRAG
4.7	MAXIMALE KOSTEN WONING

De maximale kosten van het verkrijgen in eigendom van een woning bedragen f 420.000,-.

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

De kostengrens is verhoogd van f 370.000,- naar f 420.000,-.

4	GARANTIEBEDRAG
4.8	MAXIMALE KOSTEN WOONWAGEN OF WOONWAGENSTANDPLAATS

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)

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

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

Voor elk van de inkomens zijn de normen van toepassing.

Het toetsinkomen is de som van:

- brutoloon of -salaris, uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- vakantietoeslag;
- pensioen- of VUT-uitkering;
- sociale uitkering;
- onregelmatigheidstoeslag;
- 13e maand;
- provisie;
- onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuitkering;
- inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep;
- alimentatie t.g.v. de aanvrager (niet t.b.v. kinderen);
- overwerk;

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

- toetsinkomen 1
- toetsinkomen 2

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.1	BRUTOLOON OF -SALARIS

Onder het brutoloon of -salaris wordt verstaan het brutojaarsalaris, blijkens de werkgeversverklaring,

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

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

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

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

De werkgeversverklaring mag op het moment van offreren van de desbetreffende lening niet ouder zijn dan 3 maanden.

Gebruik kan worden gemaakt van de in de Bijlagen opgenomen model-werkgeversverklaring.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring
- verklaring inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



5	TOETSINKOMEN(S)
5.2	VAKANTIETOESLAG

Onder vakantietoeslag wordt verstaan het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag.

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

DOCUMENT DOSSIER:

werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.3	PENSIOEN- OF VUT-UITKERING

Onder pensioen- of VUT-uitkering wordt verstaan de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfond(s) of -verzekering en AOW (incl. vakantietoeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



5	TOETSINKOMEN(S)
5.4	SOCIALE UITKERING (BLIJVEND)

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

DOCUMENT DOSSIER:

- toekenningsbesluit
- schriftelijke verklaring uitkerende instantie

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



S	TOETSINKOMEN(S)
S.S	ONREGELMATIGHEIDSTOESLAG

Onder onregelmatigheidstoelag wordt verstaan de toeslagen voor werk op onaangename en/of wisselende uren of ploegendienst.

Deze toeslagen worden tot het inkomen gerekend mits de betreffende toeslag structureel is voor de beroepsgroep.

DOCUMENT DOSSIER:

werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



5	TOETSINKOMEN(S)
5.6	13E MAAND

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

DOCUMENT DOSSIER:

werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



5	TOETSINKOMEN(S)
5.7	PROVISIE

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

De middeling over de laatste 24 maanden dient ook plaats te vinden indien niet over deze gehele periode provisie is ontvangen.

DOCUMENT DOSSIER:

werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1998:

geen



5	TOETSINKOMEN(S)
5.8	ONVOORWAARDELIJKE EINDEJAARS- OF ONVOORWAARDELIJKE WINSTUITKERING

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

DOCUMENT DOSSIER:

werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.9	INKOMEN UIT ZELFSTANDIG BEROEP OF BEDRIJF

Indien inkomen genoten wordt uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient hieruit minimaal de laatste 3 kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn.

Uitgegaan wordt van de gemiddelde winst uit onderneming van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal de winst uit onderneming genoten in het laatste kalenderjaar.

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



5	TOETSINKOMEN(S)
5.10	ALIMENTATIE T.G.V. AANVRAGER

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

DOCUMENT DOSSIER:

echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.11	OVERWERK

Vergoeding voor overwerk kan voor de gehele looptijd van de lening als inkomen worden gerekend met inachtneming van het volgende:

- het overwerk dient bij het beroep te behoren;
- als overwerkvergoeding wordt gehanteerd het gemiddelde op jaarbasis over de laatste 24 maanden;
- maximaal wordt 15% van het brutoloon of -salaris (norm 5.1) als overwerkvergoeding in aanmerking genomen.

De middeling dient ook plaats te vinden indien niet over de gehele periode van 24 maanden sprake was van een overwerkvergoeding.

DOCUMENT DOSSIER:

werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Gewijzigd is dat in overeenstemming met norm 5.7 (provisie) als overwerkvergoeding wordt gehanteerd het gemiddelde op jaarbasis over de laatste 24 maanden (tot maximaal 15% van het brutoloon of -salaris).



	5	TOETSINKOMEN(S)
	5.12	ONGEREGELD WERK

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

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

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

Indien het inkomen wordt verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, geldt norm 5.1.

Indien op het moment van offreren van de lening sprake is van een sociale uitkering, geldt norm 5.4 danwel norm 5.17.

DOCUMENT DOSSIER:

- jaaropgaven afgelopen 2 kalenderjaren van het loon en de loonvervangende uitkering
- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Bij document dossier is toegevoegd de werkgeversverklaring.

5	TOETSINKOMEN(S)
5.13	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 de normen 5.12 en 5.18) 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 offrenen van de lening. Voor de resterende looptijd van de lening wordt uitgegaan van het sociaal minimum (= huidige bijstandsuitkering) waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden.

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

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 2.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

verklaring werkgever

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Toegevoegd is een verwijzing naar norm 5.18 (Flexibele arbeidsrelaties).



5	TOETSINKOMEN(S)
5.14	AFTREK ALIMENTATIE AAN EX-PARTNER

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

DOCUMENT DOSSIER:

echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.15	NADEREND PENSIOEN

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

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

Indien op het moment van pensionering op basis van de huidige normen de toegestane financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 2.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

laatste opgave van te bereiken pensioen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



	5	TOETSINKOMEN(S)
	5.16	VOORGENOMEN BEËINDIGING OF VERMINDERING WERKZAAMHEDEN

Indien (één van) de aanvrager(s) voornemens is de werkzaamheden, waaruit inkomen wordt genoten, te beëindigen of te verminderen wordt hiermee bij de toets rekening gehouden.

Indien op het moment van beëindiging of vermindering van de werkzaamheden op basis van de huidige normen de toegestane financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt, dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 2.1) bij aanvang van de financiering.

DOSSIER DOCUMENT:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.17	SOCIALE UITKERING (NIET BLIJVEND)

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

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

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 2.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

toekenningsbesluit

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

5	TOETSINKOMEN(S)
5.18	FLEXIBELE ARBEIDSRELATIES

Indien inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals uitzendwerk, werk als oproep- of invalkracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring overeenkomstig norm 5.13 wordt afgegeven, wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van de afgelopen 3 kalenderjaren.

Voorwaarde is dat in alle afgelopen 3 kalenderjaren inkomsten uit arbeid in dienstbetrekking zijn genoten. Aan de hoogte van het bedrag per jaar of de duur van de werkzaamheden per jaar is geen minimum verbonden. Voorts dient een werkgeversverklaring te worden overgelegd waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een (flexibele) arbeidsrelatie. Deze verklaring mag op het moment van offereen van de lening niet ouder zijn dan 3 maanden. Gebruik kan worden gemaakt van de in de Bijlagen opgenomen model-werkgeversverklaring.

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaargaven van het loon voor de loonbelasting, 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.

Eventuele loonvervangende uitkeringen dienen bij de toepassing van deze norm buiten beschouwing te worden gelaten.

DOCUMENT DOSSIER:

- jaargaven afgelopen 3 kalenderjaren van het loon
- werkgeversverklaring inzake de (flexibele) arbeidsrelatie

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Dit is een uitbreiding van de Nationale Hypotheek Garantie ten behoeve van aanvragers met een flexibele arbeidsrelatie.

6

FINANCIERINGSLAST

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

Onder de financieringslasten worden begrepen:

- rente en aflossing, overeenkomstig norm 6.1;
- erfpachtcanon.

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



6	FINANCIERINGSLAST
6.1	TOETS

De jaarlijkse financieringslasten worden getoetst aan de op basis van het toetsinkomen berekende toegestane financieringslasten (norm 7.1).

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

Bij de berekening van de rente en aflossing wordt de looptijd van de lening (norm 3.2) en de toetsrente van de lening (norm 6.2) gehanteerd.

De financieringslasten bestaan uit de rente en aflossing vermeerderd met een eventueel verschuldigde erfpachtcanon.

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte



MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

6	FINANCIERINGSLAST
6.2	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 offerreren geldende 'dagtarief' of 'venstertarief' van de desbetreffende instelling voor een overeenkomstige lening met een rentevastheidsperiode van 5 jaar, danwel de geoffreerde hypotheekrente indien deze hoger is, met een minimum van 6,0%.

Het 'dagtarief' of 'venstertarief' is de openbaar gehanteerde rente van de desbetreffende geldgever. Eventuele project- of arrangementskortingen behoren hier niet toe.

Bij een variabele rente kan voor de toetsing worden uitgegaan van de toetsrente (doorgaans het dagtarief of venstertarief) op het moment van het offerreren van de lening.

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

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

waarbij geldt:

- K = hoofdsom van het leningdeel
- L = looptijd van het leningdeel (norm 3.2)
- R = toetsrente van het leningdeel
- 1, 2, ..., n = aantal leningdelen

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Vervallen is de minimum-toetsrente bij rentevastheidsperiodes langer dan 5 jaar.

Gewijzigd is dat een rentevastheidsperiode van 5 jaar op dezelfde wijze wordt behandeld als een rentevastheidsperiode korter dan 5 jaar.

6	FINANCIERINGSLAST
6.3	PERSONEELSFINANCIERING

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

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

Bij een lening verstrekt door de werkgever dient de geoffreerde hypotheekrente langer dan 5 jaar vast te staan. Getoetst wordt op de geoffreerde hypotheekrente.

Indien de werkgever een regulier hypothecair financier is, is een rentevastheidsperiode van 5 jaar of korter toegestaan met dien verstande dat de toetsrente dient te worden bepaald conform norm 6.2.

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

In verband met de aanpassingen in norm 6.2 is gewijzigd dat:

- de minimum-toetsrente bij rentevastheidsperiodes langer dan 5 jaar is vervallen;
- de hypotheekrente bij een lening verstrekt door de werkgever langer dan 5 jaar (was minimaal 5 jaar) dient vast te staan;
- indien de werkgever een regulier hypothecair financier is, een rentevastheidsperiode van 5 jaar op dezelfde wijze wordt behandeld als een rentevastheidsperiode korter dan 5 jaar.

6

FINANCIERINGSLAST

6.4

RENTEKORTING DOOR TUSSENKOMST WERKGEVER

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

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

De toetsrente dient te worden bepaald conform norm 6.2.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

7	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
7.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

7. TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST**7.1 FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE****7.1.1 FINANCIERINGSLASTTABEL**

Toetsinkomen vanaf	t/m 5,5	5,501 t/m 6,0	6,001 t/m 6,5	6,501 t/m 7,0	7,001 en hoger
0	23,1	23,6	24,1	24,6	25,1
31000	23,9	24,6	25,3	26,0	26,7
32000	25,0	25,7	26,4	27,1	27,8
33000	26,1	26,7	27,3	27,9	28,5
34000	27,0	27,6	28,2	28,8	29,4
35000	27,9	28,6	29,3	30,0	30,7
36000	28,8	29,5	30,2	30,9	31,6
77000	28,9	29,6	30,3	31,0	31,7
78000	29,1	29,8	30,5	31,2	31,9
79000	29,3	30,0	30,7	31,4	32,1
80000	29,5	30,2	30,9	31,6	32,3
81000	29,7	30,4	31,1	31,8	32,5
82000	29,9	30,6	31,3	32,0	32,7
83000	30,0	30,8	31,6	32,4	33,2
84000	30,2	31,0	31,8	32,6	33,4
85000	30,4	31,2	32,0	32,8	33,6
86000	30,6	31,4	32,2	33,0	33,8
87000	30,7	31,5	32,3	33,1	33,9
88000	31,0	31,8	32,6	33,4	34,2
89000	31,1	31,9	32,7	33,5	34,3
90000	31,3	32,1	32,9	33,7	34,5
91000	31,4	32,2	33,0	33,8	34,6
92000	31,5	32,3	33,1	33,9	34,7
93000	31,6	32,5	33,4	34,3	35,2
94000	31,7	32,6	33,5	34,4	35,3
95000	31,8	32,7	33,6	34,5	35,4
96000	31,9	32,8	33,7	34,6	35,5
97000	32,0	33,0	34,0	35,0	36,0
99000	32,1	33,2	34,3	35,4	36,5
100000	32,2	33,3	34,4	35,5	36,6

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Actualisering heeft plaatsgevonden overeenkomstig norm 7.1.

7	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
7.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
7.1.2	BELASTINGPLICHTIG IN HET BUITENLAND

Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), is het toegestane financieringslastpercentage 20%.

Indien bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is, geldt het financieringslastpercentage dat behoort bij het inkomen van degene die in Nederland belastingplichtig is.

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

7	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
7.2	AFTREK OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

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

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

Indien bij toepassing van norm 5.9 sprake is van zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichtingen aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting.

Het gestelde in deze norm geldt niet voor betalingsverplichtingen uit hoofde van een creditcard (CC) waarbij geen bedrag staat vermeld, een winkelpas (WP), een verzendhuiskrediet (VK) en een klantenpas (KP).
(zie ook onder norm 1.3)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Als gevolg van een wijziging in de BKR-registraties is ten aanzien van CC-registraties gewijzigd dat het gestelde in deze norm alleen dan buiten toepassing kan blijven indien hierbij geen bedrag staat vermeld.

7	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
7.3	HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

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

Zodra iemand mede-eigenaar van de woning is, moet deze ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner zijn. Indien iemand die geen eigenaar van de woning is, wel geheel of gedeeltelijk aansprakelijk wordt voor de lening, wordt hiermee voor de beoordeling voor de garantie geen rekening gehouden.

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

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



B	SUBSIDIE
B.1	JAARLIJKSE BIJDRAGEN

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

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

In afwijking van voorgestelde bepalingen dienen de jaarlijkse bijdragen uit hoofde van de 'Gewenningssubsidieregeling eigen-woningbezit' bij de toetsing volledig buiten beschouwing te worden gelaten.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen



	8	SUBSIDIE
	8.2	EENMALIGE BIJDRAGE

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

subsidiebeschikking

MELDINGSFORMULIER:

neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

9	BORGTUCHTPROVISIE
9.1	HOOGTE BORGTUCHTPROVISIE

De door de koper te betalen borgtochtprovisie bedraagt 0,32% van de lening. De te betalen borgtochtprovisie wordt afgerond op hele guldens (f *,49 en minder wordt naar beneden afgerond, f *,50 en meer naar boven).

Indien sprake is van een eenmalige (premie)storting (norm 3.4) ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering of beleggingsovereenkomst die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, wordt de borgtochtprovisie van 0,32% berekend over de lening, verminderd met het bedrag van de eenmalige (premie)storting.

DOCUMENT DOSSIER:

leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

- borgtochtprovisie
- automatische incasso

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

De risicovergoeding is verlaagd naar 0,32% (was 0,36%) van de lening. Een bedrag aan administratiekosten (was f 40,-) is niet meer verschuldigd.

Toegevoegd is dat de borgtochtprovisie bij een eenmalige storting ten behoeve van een meeverbonden beleggingsovereenkomst op dezelfde wijze wordt vastgesteld als bij een eenmalige premiestorting ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering.

9	BORGTOCHTPROVISIE
9.2	WIJZE VAN BETALING

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

geen

MELDINGSFORMULIER:

automatische incasso

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

geen

10

DE MELDING

De geldgever dient binnen 14 dagen na het verstrekken van een lening daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de stichting. De mededeling dient te geschieden met gebruikmaking van een door de stichting vastgesteld formulier dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend (zie Bijlagen).

In afwijking hiervan kan de melding, overeenkomstig een schriftelijke overeenkomst tussen de stichting en de geldgever, plaatsvinden via het Hypotheken Data Netwerk (HDN).

Het formulier bevat de volgende gegevens:

- Code soort melding
- Code soort mutatie
- Code soort valuta
- Borgtocht
- Straat/bouwplan
- Huis-/bouwnummer
- Postcode
- Plaatsnaam
- Aangesloten gemeente
- Gemeentennummer (CBS-nummer)
- Aantal eigenaar-bewoner(s)
- Achternaam eigenaar-bewoner 1
- Voorletter(s)
- Tussenvoegsel
- Geboortedatum
- Toetsinkomen
- Achternaam eigenaar-bewoner 2
- Voorletter(s)
- Tussenvoegsel
- Geboortedatum
- Toetsinkomen
- Achternaam eigenaar-bewoner 3
- Voorletter(s)
- Tussenvoegsel
- Geboortedatum
- Toetsinkomen
- Premiestorting bij aanvang

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

Vanwege het vervallen van de administratiekosten (was f 40,-) is de vermelding 'premie en kosten' achter Borgtocht vervallen.

De geldgever dient overeenkomstig artikel 16 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 2000 een dossier met relevante stukken aan te houden op basis waarvan de stichting bij schade kan beoordelen of de geldgever de toetsing destijds juist heeft uitgevoerd.

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

- a. stukken inzake de hypothecaire lening, zoals:
 - door de geldnemer geaccepteerde offerte
 - leningsovereenkomst
 - opgave van het geprognosticeerde eindkapitaal op basis van het door de stichting gepubliceerde rendement
 - hypotheekakte
 - akte van verpanding

- b. stukken waaruit het verkrijgen van de woning blijkt, zoals:
 - koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
 - veilingakte
 - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling (bij echtscheiding, verbreking duurzaam samenlevingsverband en verwerving uit onverdeelde boedel)
 - akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
 - afschrift oprichtingsakte coöperatie of een ander notarieel document waaruit de datum van oprichting blijkt

- c. stukken waaruit de kosten van het verkrijgen in eigendom blijken, zoals:
 - taxatierapport
 - specificaties en rekeningen
 - gespecificeerde begroting (bij zelfbouw)
 - bouwkundig rapport
 - specificatie van de verbeteringskosten
 - nota's van herstel van (achterstallig) onderhoud
 - nota's van verbeteringskosten
 - erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de resterende duur van het recht van erfpacht blijkt
 - specificatie meerwerk
 - akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen of overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom
 - notariële akte van levering inzake de aankoop van de grond, indien de grond reeds in eigendom is
 - polis verzekering welke (een deel van) de maandelijkse hypotheeklasten uitkeert bij arbeidsongeschiktheid en/of werkloosheid

- d. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offrenen van de lening blijkt, zoals:
- werkgeversverklaring
 - pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking
 - laatste opgave van opgebouwd pensioen
 - laatste opgave van te bereiken pensioen
 - toekeningsbesluit inzake VUT-uitkering
 - toekeningsbesluit (sociale uitkering)
 - schriftelijke verklaring uitkerende instantie (sociale uitkering)
 - jaarrapporten afgelopen drie kalenderjaren
 - aangiften IB met specificatie
 - echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking (bij alimentatie)
 - jaargaven afgelopen 2 kalenderjaren van het loon voor de loonbelasting en de loonvervangende uitkering (bij ongeregeld werk)
 - verklaring werkgever (arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd)
 - verklaring inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging
 - jaargaven afgelopen 3 kalenderjaren van het loon (bij flexibele arbeidsrelaties)
 - werkgeversverklaring inzake de (flexibele) arbeidsrelatie
- e. stukken waaruit overige betalingsverplichtingen blijken, zoals:
- uitdraai BKR
 - verklaring van de geldgever
 - echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking
 - (echt-)scheidingsconvenant
 - de huurovereenkomst van de woonwagendstandplaats
- f. stukken waaruit de financieringslasten blijken, zoals:
- bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering
 - bewijs van dagtarief of venstertarief
 - berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners
 - subsidiebeschikking
 - uitkomst hertoets
- g. indien sprake is van oversluiting naar een nieuwe geldgever, tevens:
- leningsovereenkomst van de oorspronkelijke lening
 - oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of oorspronkelijk taxatierapport
 - saldo-biljet hypothecaire schuld
- h. indien sprake is van wijziging of vervanging lening bij dezelfde geldgever, tevens:
- saldo-biljet hypothecaire schuld
 - wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst

i. indien sprake is van een lening in verband met kwaliteitsverbetering van de woning, tevens:

- bouwkundig rapport
- nota's van herstel van (achterstallig) onderhoud
- nota's van verbeteringskosten
- taxatierapport
- saldobiljet restantschuld bestaande hypothecaire lening

j. afschrift van het meldingsformulier

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1999:

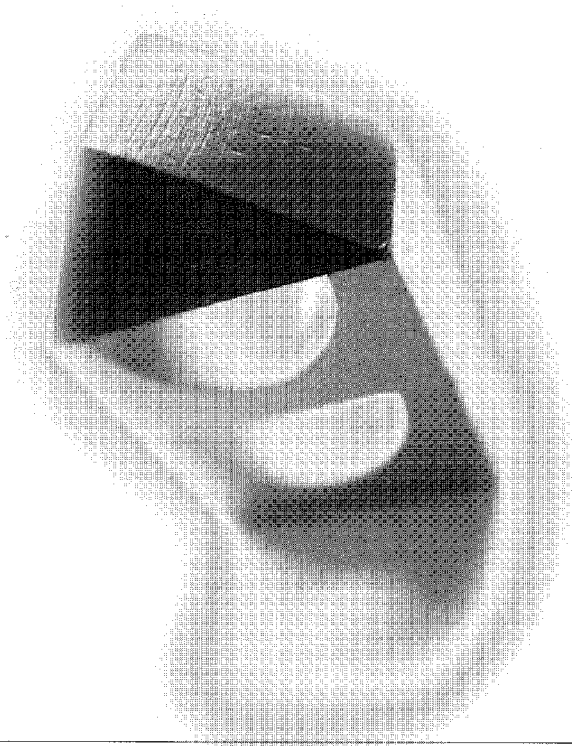
In verband met de nieuwe norm voor flexibele arbeidsrelaties zijn toegevoegd de jaargaven van het loon over de afgelopen 3 kalenderjaren en een verklaring van de werkgever inzake de (flexibele) arbeidsrelatie op offertedatum.

Voorts is ten aanzien van woonwagens toegevoegd de huurovereenkomst van de woonwagenstandplaats.

12 TREFWOORDENREGISTER NORMEN 2000

	pagina's	Enmalige premiestorting	24,25,38,46,47,48,49,85
A		Eigenaar-bewoner	17,82
Aanvullende financieringen	45	Eindejaarsuitkering	62
Aanvullende lening (kwaliteitsverbetering)	24,25	Eindkapitaal	40
Achterstallig onderhoud	24,25,26,28,29	Erfopvolging	20,51
Administratiekosten	85	Erfpacht	23,33
Afkoop erfpacht	23,46,47,49	Erfpachtcanon	23,73
Afkoopsom toekomstig onderhoud	46,47	Euro's	35
Aflossingsvrij deel	39	Extra aflossing	38,67,69,70,71
Afwijking voorwaarden en normen	14	Extra (premie)stortingen	38
Alimentatie	64,68		
AOW	57	F	
Appartementen	28	Financiële verplichtingen	45,81
Arbeidsovereenkomst	55,67	Financieringslast	73
Automatische incasso	86	Financieringslastpercentage	78,79,80
		Flexibele arbeidsrelaties	72
B			
Bedrijfsruimte	32	G	
Beëindiging duurzaam samenlevingsverband	18,19,50	Garantie op huidige woning	41
Beleggingsovereenkomst	14,37,38,85	Gedragscode hypothecaire financieringen	43
Bestaande woningen	26,46	Geprognosticeerd eindkapitaal	40
Betalingstermijnen	37	Gewenningssubsidierегeling	83
Betalingsverplichtingen	81		
Borgtochtprovisie	85,86	H	
Bouwkundig rapport	24,25,28,29	Herstelcode	16
Brutoloon of -salaris	55	Herstelkosten	24,25,26,28,29
Buitenlands inkomen	80	Hoofdelijke aansprakelijkheid	82
Bureau Krediet Registratie	16,81	Huidige woning	41
		Hoofdverblijf	14,24
C		Huurovereenkomst woonwagєnstandplaats	48
Coöperatie	14		
Creditcard	16,81	I	
		Incasso	86
D		Inkomen	54
Deelnemende gemeenten	34	Inkomensverhoging	55
Dertiende maand	60	Inbreng polis levensverzekering	38
Depot bij achterstallig onderhoud	28,29	Invalkracht	72
Depot bij kwaliteitsverbetering	24		
Depot bij nieuwbouw	42	J	
Depot bij verbetering	30	Jaarlijkse bijdragen	83
Directeur-grootaandeelhouder	63		
Doorlopend krediet	81	K	
Dossier	88,89,90	Klantenpas	16,81
		Koop-/aannemingsovereenkomst	15
E		Koop-/aannemingsssom	27,47
Echtscheiding	18,19,50	Koopovereenkomst	15
Enmalige bijdrage	84	Koopssom kosten koper	46

Koopsom vrij op naam	46	S	
Kosten bestaande woning	46	Saneringskrediet	16
Kosten nieuwbouwwoning	47	Schuldbemiddeling	16
Kostengrens	52,53	Seizoenswerk	66
Kredietwaardigheid	16	Sociale uitkering	58,71
Kwaliteitsverbetering	24,25,26	Subsidie	83,84
L		T	
Leeftijd	69	Taxatierapport	26,27
Leningsvormen	35	Termijnen bij nieuwbouw	42
Levensverzekering	38,40	Termijnen van betaling	37
Lidmaatschapsrecht van een coöperatie	14,24	Tijdelijk dienstverband	67
Loon	55	Toetsinkomen	54
Looptijd lening	36	Toetsrente	75
M		Tweede hypotheek bij kwaliteitsverbetering	25
Maximale kosten	52,53	Tweeverdieners	54
Meerwerk	27,47	U	
Melding	87	Uitgesloten woningen	31
N		Uitkering	58,71
Nieuwbouwwoning	27,47,49	Uitzendwerk	72
Noodwoning	31	V	
O		Vakantiebonnen	56
Onderhandse verkoopwaarde	26	Vakantietoeslag	55,56
Onderhoud	24,25,26,28,29	Vakantiewoning	31
Ongeregeld werk	66	Veiling	15
Onregelmatigheidstoeslag	59	Verbeteringskosten	24,25,26,30
Ontslag aansprakelijkheid	18	Vergoeding borgtocht	85
Onverdeelde boedel	20,51	Verhuurde woning	31
Oproepkracht	72	Verkoop onder voorwaarden	15
Opschortende voorwaarde	14,18,41	Verontreinigde grond	31
Overhevelingstoeslag	55	Verhoging lening	21
Overlijdensrisicoverzekering	44	Vervanging lening	21
Oversluiting nieuwe geldgever	22	Verwervingskosten	46,47,48,49
Overwerk	65	Verzendhuiskrediet	16,81
P		Vrij op naam	46
Pensioen	57,69	VUT-uitkering	57
Pensioenpremie	55	W	
Personeelsfinanciering	76	Waardebepaling	26,27
Premiestorting	24,25,38,46,47,48,49,85	Werkgeversverklaring	55
Prognose eindkapitaal	40	Winkelpas	16,81
Provisie	61	Winstuitkering	62
R		Woonlast	73
Recreatiewoning	31	Woonlastenverzekering	24,25,46,47,48,49
Rentevastheidsperiode	75	Woonwagens/woonwagenstandplaatsen	36,39,48,53
Restantschuld	14,24,25	Z	
		Zelfbouw	49
		Zelfstandigen	63



DEEL 3 BIJLAGEN

1 MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT

2 MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

3 MODEL - MELDINGSFORMULIER

4 MODEL - DECLARATIEFORMULIER

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.

Doel van de keuring

NHG in verband met de aankoop van een woning (norm 2.2)

Bij de aankoop van de woning is het doel van de keuring het verkrijgen van inzicht in de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken aan de woning (achterstalig onderhoud). Dit is van belang voor zowel de koper, de geldgever als voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade of vervolgschade aan de woning te voorkomen.

De kosten die in het rapport worden gemeld als 'direct noodzakelijk' moeten onderdeel uitmaken van de financiering en worden door de geldgever in depot gehouden. De koper is verplicht het herstel te laten uitvoeren.

Indien bij de inspectie blijkt dat tevens sprake is van onderhoudskosten 'op termijn' en/of een voorgenumen verbetering, kunnen ook deze kosten worden meegefinancierd (op vrijwillige basis). Ook deze kosten worden door de geldgever in depot gehouden.

NHG in verband met kwaliteitsverbetering (norm 1.4.7)

Bij kwaliteitsverbetering is het doel van de keuring te beoordelen of er sprake is van direct noodzakelijk herstel van gebreken aan de woning (achterstalig onderhoud). Uitsluitend in dat geval kan Nationale Hypotheek Garantie worden verstrekt overeenkomstig onderdeel 1.4.7 van de Normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Indien bij de inspectie blijkt dat tevens sprake is van onderhoudskosten 'op termijn' en/of een voorgenumen verbetering, kunnen deze kosten worden meegefinancierd (op vrijwillige basis). De totale financiering wordt door de geldgever in depot gehouden.

Toetsingskader voor de keuring

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

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

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypotheclaire 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:	postcode/plaats:
telefoon:	telefoonnummer:
	naam inspecteur:
	nummer Kamer van Koophandel:
	ingeschreven als:
	<input type="radio"/> bouwkundig adviesbureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
	<input type="radio"/> (bouwkundig)schade expertisebureau <input type="radio"/> architectenbureau
WONING	VERANTWOORDING
adres:	Datum inspectie:
postcode/plaats:	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
woningtype: <input type="radio"/> appartement <input type="radio"/> eengezinswoning	.....
anders:	(handtekening inspecteur)
bouwjaar(indicatie):	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	direct noodzakelijke kosten	op termijn noodzakelijke kosten	totale kosten
Totaal algemeen	<i>f</i>	<i>f</i>	<i>f</i>
Totaal kelder	<i>f</i>	<i>f</i>	<i>f</i>
Totaal begane grond	<i>f</i>	<i>f</i>	<i>f</i>
Totaal verdiepingen	<i>f</i>	<i>f</i>	<i>f</i>
Totaal zolder	<i>f</i>	<i>f</i>	<i>f</i>
TOTAAL WONING	<i>f</i>	<i>f</i>	<i>f</i>

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	<i>f</i>
--------------------	------------------------------------------------------------------	----------

OPMERKINGEN:

.....

.....

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

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

TOELICHTING

Code: verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen
 Locatie: de plaats waar de voorziening moet worden getroffen
 Actie: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
 k.v(%): kostenverdeling bij gestapelde bouwen; 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
 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	NEN-Norm	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	6702	73
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatie-Openingen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).		95
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen 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.	6702 2778	89 89
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheeffliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	2778	89
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.	1087 2778	92/89
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen		
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.		

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

Code	Eisen /aanbevelingen	NEN-Norm	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	6702	73
B.1.2	METSELWERK	2778	89
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgsschade herstellen.		
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.		
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	6702	89
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.		73
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	2778 6702 2778	89 89
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden - eenmaal met corrosiewerende verf - en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthoud 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.	2778	89
B.3	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).	6702	73
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.		
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandigde keukens, badkamers en w.c.'s dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.		92

Werkgeversverklaring

ten behoeve van het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie

Gegevens werkgever	Naam werkgever: Adres werkgever: Postcode en woonplaats:
Gegevens werknemer	Naam werknemer: <input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw Adres werknemer: Postcode en woonplaats: Geboortedatum: In dienst sinds: (dag, maand, jaar) Functie:
Aard van het dienstverband	De werknemer heeft: <input type="checkbox"/> een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of is aangesteld in vaste dienst <input type="checkbox"/> een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd of is aangesteld in tijdelijke dienst <input type="checkbox"/> inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie n.l.: (bijv. uitzend-, inval- of oproepkracht)
	Zijn er voornemens het <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, toelichting: dienstverband binnenkort te beëindigen?
	Directeur/aandeelhouder <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Verklaring vaste dienst (indien van toepassing)	Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd: (extra handtekening en firmastempel) Naam ondertekenaar:
Inkomen	Bedragen exclusief overhevelingstoelage vermelden! 1. Bruto jaarsalaris ¹ f (basissalaris excl. overwerk e.d.) 2. Vakantietoelage ² f 3. Onregelmatigheidstoelage f 4. Vaste ³ 13e maand f 5. Provisie ⁴ f 6. Vaste ³ eindejaars uitkering f 7. Overwerk ⁵ f 8. f
Leningen / Loonbeslag	Is door u een onderhandse lening aan de <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, ingangsdatum werknemer verstrekt? hoofdsom f looptijd jaariast f
	Is op het loon van de werknemer loonbeslag <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja Zo ja, f per maand gelegd? tot
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 er sprake is van een provisie-regeling; het bedrag aan provisie over de laatste 24 maanden. ⁵ Indien er sprake is van bij het beroep behorend overwerk; het bedrag aan overwerk over de laatste 24 maanden.	
Ondergetekende verklaart namens de werkgever dat alle gegevens Getekend te d.d. naar waarheid zijn ingevuld.	
Naam ondertekenaar: Handtekening en firmastempel:	
Voor eventuele verificatie kan contact worden opgenomen met: Naam: Telefoon:	

Melding NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (versie 7.0)

Code soort melding	0
Code soort mutatie	0
Code soort valuta	0
Borgtocht	1200
Straat/bouwplan	Hypothekeweg
Huis-/bouwnummer	1
Postcode	1011 AA
Plaatsnaam	AMSTERDAM
Aangesloten gemeente	AMSTERDAM
Gemeentenummer (CBS-nummer)	363
Aantal eigenaar-bewoner(s)	2
Achternaam eigenaar-bewoner 1	Geldneemster
Voorletters	F.L.
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	31081972
Toetsinkomen	48600
Achternaam eigenaar-bewoner 2	Krediet
Voorletters	Q.
Tussenvoegsel	van
Geboortedatum	09031975
Toetsinkomen	51840
Achternaam eigenaar-bewoner 3	
Voorletters	
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	
Toetsinkomen	
Soort woning	0
Getaxeerde onderh. verkoopw.	350000
Bedrag achterstallig onderhoud	0
Kosten verkrijgen in eigendom	380800
Bouwjaar	1983
Appartementsrecht	0
Naam geldgever	HYPOTHEEKBANK N.V.
Nummer geldgever	123465
Datum hypotheekofferte	15012000
Datum ingang lening	01022000
Toetsrente	6.5
Leningsrente	6.5
Rentevastperiode	10
Leningnummer	123456789
Soort lening	1
Leningsbedrag	375000
Aflossingsvrij deel	150000
Premiestorting bij aanvang	0

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

Aldus naar waarheid ingevuld op 10 februari 2000 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 :19.....

e. gedwongen verkoop

verkoopwijze 0 executie 0 onderhands 0 onderhandse executie

oorzaak verkoop 0 echtscheiding 0 werkloosheid 0 arbeidsongeschiktheid

0 overcreditering 0 faillissement

0 andere oorzaak, nl:

2. Basisgegevens verliesberekening

a. hypotheekrente

(1) bij aanvang lening : % termijnbedrag *f*

(2) gewijzigd per19..... naar % termijnbedrag *f*

(3) gewijzigd per19..... naar % termijnbedrag *f*

(4) ten tijde van laatste volledige reguliere termijnbetaling % termijnbedrag *f*

(5) ten tijde van de gedwongen verkoop % termijnbedrag *f*

b. looptijden

(6) datum ingang lening19.....

(7) datum laatste volledige reguliere termijnbetaling19.....

(8) datum gedwongen verkoop (bij executie datum afslag)19.....

c. hoofdsom *f*

d. bruto opbrengst gedwongen verkoop *f*

3. Berekening restant-hoofdsom

(1) hoofdsom van de lening	f
(2) aflossing	(-/-) f
(3) afkoopwaarde	(-/-) f
(3) gedeeltelijk royement	(-/-) f
	<u> </u>
restant-hoofdsom	f 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): f..... (A + 3.3)

b. berekening

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

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

a. basisgegevens

(1) termijnbedrag op datum laatste betaling: f..... (2.a.4)

(2) boeterente te late betaling:% (hypotheekakte)

(3) aantal maanden niet betaald: maanden (cumulatief : maximaal 78)

b. berekening

(1) f..... x (2)% x (3) = f..... **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 f

b. opknappingskosten (maximaal f 2.500,-) f

c. kosten doorhalen inschrijving f

d. taxatiekosten f

e. makelaarskosten f

f. veilingkosten f

g. gerechtskosten f

h. buitengerechtelijke kosten f

i. kosten behoud woning f

j. overige kosten executoriale verkoop f

k. overige kosten onderhandse verkoop f

l. f

(+/-)

Totaal bijkomende kosten f **D**

7. Verliesberekening

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

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-A7-registratie (en eventueel andere coderingen) en geeft toestemming aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voornoemde registratie, mits geregistreerd conform het Algemeen Reglement van het BKR, te verwijderen en te vervangen door een registratie van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;

en verzoekt het verlies over te maken op:

rekeningnummer :

ten name van :

onder vermelding van :

b. ondertekening

Naam :

Functie :

Plaats :

Datum :

Handtekening :

9. Bijlagen

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

- a. algemeen:
- toelichtende aanbiedingsbrief
 - afschrift van het meldingsformulier
- b. stukken inzake de hypothecaire geldlening:
- door de geldnemer geaccepteerde offerte
 - afkoopwaardetabel
 - opgave van het geprognosticeerde eindkapitaal op basis van het door de stichting gepubliceerde rendement
 - originele leningsovereenkomst
 - afschrift van hypotheekakte
 - afschrift van akte van verpanding
 - algemene voorwaarden geldgever

- c. stukken waaruit het (volledig) verkrijgen in eigendom van de woning c.q. woonwagen en/of standplaats blijkt:
 - taxatierapport, koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
 - veilingakte
 - koopovereenkomst van de grond
 - documenten inzake (toekomstige) canonverplichtingen
 - bij nieuwbouwwoningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen: specificaties en rekeningen van kosten verkrijgen in eigendom
 - bij zelfbouw: gespecificeerde begroting
 - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling (ook van toepassing bij erfopvolging)
 - echtscheidingsconvenant, echtscheidingsvonnis of -beschikking
 - erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de resterende duur van het recht van erfpacht blijkt
 - bouwkundig rapport
 - nota's van herstel en achterstallig onderhoud en/of verbeteringskosten
 - specificatie en rekeningen meerwerk
 - verklaring van de administrateur van VVE i.v.m. servicekosten of achterstallig onderhoud
 - overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom bij voormalig erfpacht
 - afschrift oprichtingsakte coöperatie of een ander notarieel document waaruit de datum van oprichting blijkt
- d. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offrenen van de lening blijkt:
 - werkgeversverklaring
 - arbeidsovereenkomst (bij bepaalde tijd)
 - verklaring werkgever opvolgend dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring)
 - verklaring werkgever inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging
 - jaarrapporten afgelopen 3 kalenderjaren aangevuld met aangiften IB met specificatie
 - jaaropgaven afgelopen twee kalenderjaren van het loon en de loonvervangende uitkering (bij ongeregeld werk)
 - stukken waaruit pensioen- en/of VUT-recht blijkt
 - toekenningsbesluit (bij een sociale uitkering)
 - schriftelijke verklaring uitkerende instantie (bij een blijvende sociale uitkering)
 - echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking (bij alimentatie)
 - verklaring belastingdienst (bij belastingplichtig in het buitenland)
- e. stukken waaruit overige betalingsverplichtingen blijken:
 - uitdraai BKR
 - verklaring van geldgever i.v.m. A-registratie
 - (echt-) scheidingsconvenant
 - laatste jaarrapport i.v.m. zakelijke financiële verplichtingen
 - de huurovereenkomst van de woonwagenstandplaats
- f. stukken waaruit de financieringslasten blijken:
 - bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering
 - bewijs van dagtarief of venstertarief
 - berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners
 - subsidiebeschikking
 - uitkomst hertoets
- g. stukken indien sprake is van oversluiting naar een nieuwe geldgever:
 - leningsovereenkomst van de oorspronkelijke lening
 - oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of oorspronkelijk taxatierapport
 - saldo-bijlet hypothecaire schuld oorspronkelijke lening
- h. stukken indien sprake is van wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever:
 - saldo-bijlet hypothecaire schuld
 - wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
 - afschrift hypotheekakte van verhoogde financiering (bij afkoop erfpacht)
 - akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen of overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom
 - uitkomst hertoets
- i. alle correspondentie tussen stichting en geldgever, waaronder in ieder geval:
 - tijdelijk verhuur (artikel 6)
 - gedeeltelijk royement (artikel 8)
 - lagere verkoopprijs onderhandse verkoop (artikel 11)
 - executorialle verkoop binnen 9 maanden (artikel 12)
 - in kennisstelling executorialle verkoop na 9 maanden (artikel 12)
 - uitstel afkoop levensverzekering (artikel 13)
- j. stukken inzake ontslag hoofdlijke aansprakelijkheid tijdens de looptijd van de hypotheek:
 - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
 - echtscheidingsconvenant, -vonnis c.q. -beschikking
 - uitkomst hertoets
- k. stukken inzake gedwongen verkoop:
 - verklaring afkoopwaarde polis van levensverzekering
 - verslaglegging overleg geldgever - geldnemer (artikel 9)
 - oppeisingsbrief
 - taxatierapport ten tijde van de verkoop van de woning
 - akte van levering c.q. veiling
 - bewijsstukken bijkomende kosten (b.v. notaris, makelaar, etc.)
 - vonnis van de president van de rechtbank i.v.m. onderhandse executie
 - overzicht geldgever daadwerkelijk gedane betalingen
 - rentefixatie-data en bijbehorende rentepercentages
- l. overige bijlagen:
 -
 -
 -