



VOORWAARDEN EN NORMEN

NOVEMBER 1994

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

079-682840 (informatielijn geldgevers)

079-610783 (fax)



VOORWOORD	5	NORMEN 1995	13
ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 1995	6	1. ALGEMEEN	14
Artikel 1: Reikwijdte borgtocht	7	1.1 Transactie	15
Artikel 2: Meldingsplicht van de geldgever	8	1.1.1 Koopovereenkomst c.q. koop-/aanne- mingsovereenkomst	15
Artikel 3: Betaling van de borgtochtprovisie	8	1.1.2 Ontbindende voorwaarde koopovereen- komst c.q. koop-/aanneemingsovereen- komst	16
Artikel 4: Borgtochtbepaling	8	1.1.3 Reeds eigenaar-bewoner	17
Artikel 5: Voorwaarden voor de borgtocht	8	1.1.3.1 Echtscheiding c.q. beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening	18
Artikel 6: Instemming voor verhuur	9	1.1.3.2 Echtscheiding c.q. beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening	19
Artikel 7: Wijziging in de persoon van geldnemer	9	1.1.3.3 Verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	20
Artikel 8: Geen vrijgeven van zekerheid	9	1.1.3.4 Wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever	21
Artikel 9: Niet-nakoming van verplichtingen door de geldnemer	9	1.1.3.5 Oversluiting bij nieuwe geldgever	22
Artikel 10: Melding van achterstand	9	1.1.3.6 Afkoop erfpacht/verlating van het recht van volle eigendom	23
Artikel 11: Gedwongen onderhandse verkoop	10	1.2 Aanvrager	24
Artikel 12: Executoriale verkoop	10	1.2.1 Kredietwaardigheid	24
Artikel 13: Uitstel afkoop levensverzekering	10	1.2.2 Woonvergunning	25
Artikel 14: Indiening van het verzoek tot betaling van een verlies	10	1.3 Woning	26
Artikel 15: Bepaling van het verlies	11	1.3.1 Waardebepaling	26
Artikel 16: Dossiervorming	11	1.3.2 Achterstallig onderhoud	27
Artikel 17: Melding van algehele aflossing, overdracht of subrogatie	12	1.3.3 Verbeteringskosten	28
Artikel 18: Mededeling van de normen, de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de deelnemende gemeenten	12	1.3.4 Uitgesloten woningen	29
Artikel 19: Ingangsdatum	12	1.3.5 Woningen met bedrijfsruimte	30
		1.3.6 Erfpacht	31
		1.3.7 Deelnemende gemeenten	32
		1.4 Lening	33
		1.4.1 Leningsvormen	33
		1.4.2 Looptijd	34
		1.4.3 Betaling rente en aflossing	35
		1.4.4 Extra aflossing	36
		1.4.5 Aflossingsvrij deel	37
		1.4.6 Levensverzekering	38
		1.4.7 Hypothecaire schuld op huidige woning	39
		1.4.8 Depot bij nieuwbouw	40
		1.4.9 Gedragscode hypothecaire financieringen	41



1.4.10	Overlijdensrisicoverzekering	42			
1.4.11	Aanvullende financieringen	43			
2.	GARANTIEBEDRAG	44			
2.1	Bestaande woningen	44			
2.2	Nieuwbouwwoningen	45			
2.3	Woonwagens/Woonwagenstandplaatsen	46			
2.4	Kosten bij zelfbouw	47			
2.5	Echtscheiding c.q. beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband	48			
2.6	Aankoop woning uit onverdeelde deel op grond van erfopvolging	49			
2.7	Maximale kosten woning	50			
2.8	Maximale kosten woonwagen/woonwa- genstandplaats	51			
3.	TOETSINKOMEN(S)	52			
3.1	Bruto loon of salaris	53			
3.2	Vakantietoeslag	54			
3.3	Pensioen- of VUT-uitkering	55			
3.4	Sociale uitkeringen (blijvend)	56			
3.5	Onregelmatigheidstoeslag	57			
3.6	13e maand	58			
3.7	Provisie	59			
3.8	Onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoor- waardelijke winstuitkering	60			
3.9	Inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep	61			
3.10	Alimentatie t.g.v. aanvrager	62			
3.11	Overwerk	63			
3.12	Ongeregeld werk	64			
3.13	Tijdelijk werk	65			
3.14	Aftrek alimentatie aan ex-partner	66			
3.15	Naderend pensioen	67			
3.16	Voorgenomen beëindiging/verminde- ring werkzaamheden	68			
3.17	Sociale uitkering (niet blijvend)	69			
			4.	FINANCIERINGSLAST	70
			4.1	Toets	71
			4.2	Toetsrente	72
			4.3	Personeelsfinanciering	73
			4.4	Rentekorting door tussenkomst werk- gever	74
			4.5	Servicekosten	75
			5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST	76
			5.1	Financieringslastpercentage	76
			5.1.1	Financieringslasttabel	77
			5.1.2	Belastingplichtig in het buitenland	78
			5.2	Aftrek overige financiële verplichtingen	79
			5.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	80
			6.	SUBSIDIES	81
			6.1	Jaarlijkse bijdragen	81
			6.2	Eenmalige bijdrage	82
			7.	BORGTOCHTPROVISIE	83
			7.1	Hoogte borgtochtprovisie	83
			7.2	Wijze van betaling	84
			8.	DE MELDING	85
			9.	DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER	86
			TREFWOORDENREGISTER		
			NORMEN 1995		87





Zoetermeer, 31 oktober 1994

GEACHTE HEER/MEVROUW,

Zoals bekend wordt het instrument gemeentegarantie met rijksdeelname voor eigen woningen per 1 januari 1995 vervangen door de Nationale Hypotheek Garantie. Belangrijk uitgangspunt in de nieuwe ordening van de hypotheekgarantie is dat de geldgever zelf de acceptatietoets uitvoert op basis van uniforme en objectieve normen.

In de thans voorliggende brochure "Normen en voorwaarden 1995" treft U aan de tekst van de Normen 1995 en van de Algemene voorwaarden van borgtocht 1995 zoals deze luiden voor te waarborgen geldleningen die worden verstrekt vanaf 1 januari 1995.

De normen betreffen de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie. De geldgever is verantwoordelijk voor de uitvoering van de toetsing. Ter ondersteuning van de uitvoering van de toetsing is aan de geldgevers een toetsingsdiskette beschikbaar gesteld.

De algemene voorwaarden van borgtocht zijn de voorwaarden waaraan de financier moet voldoen om in aanmerking te komen voor vergoeding van een eventueel uit de borgtocht voortvloeiende schade. De stichting zal deze toetsing bij schadedeclaratie uitvoeren.

Voor nadere informatie over de Nationale Hypotheek Garantie kunt U contact opnemen met de **Informatielijn Geldgevers** van de Nationale Hypotheek Garantie, tijdens kantooruren bereikbaar onder telefoonnummer **079-682840**.

Met name ten aanzien van interpretatievraagstukken verdient het aanbeveling langs deze weg vooraf overleg te plegen met de Nationale Hypotheek Garantie. Met het oog op de verdere optimalisering van de Nationale Hypotheek Garantie stellen wij het tevens op prijs wanneer U de Informatielijn Geldgevers benut voor het melden van eventuele knelpunten in de uitvoeringspraktijk of suggesties van algemene aard.

Wij wensen U veel succes met de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie.

Hoogachtend,
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

J.F.Visser; voorzitter

K.J.R. Schiffer; directeur

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer

079-682840 (informatielijn geldgevers)
079-610783 (fax)



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 1995



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 1995

vastgesteld door het bestuur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 12 juli 1994
goedgekeurd door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 5 augustus 1994
goedgekeurd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op 26 augustus 1994

I N D E Z E V O O R W A A R D E N W O R D T V E R S T A A N O N D E R :

- a. stichting: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage
- b. woning:
 - een voor permanente bewoning geschikt gebouw of een gedeelte daarvan;
 - de eventueel bij dat gebouw behorende grond;
 - een woonwagen - niet zijnde een woonwagen met een eigen aandrijving of een woonwagen die ingevolge de Wegenverkeerswet zonder ontheffing over een weg mag worden voortbewogen - of woonwagenstandplaats;
- c. verkrijgen in eigendom:
 - het verwerven van de eigendom;
 - het vergroten van een aandeel in de eigendom;
 - het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht, een appartementsrecht of een ander beperkt recht;
- d. geldnemer: iedere natuurlijke persoon, ten behoeve van wie een borgtocht van de stichting tot stand is gekomen tot zekerheid voor de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit een lening voor het verkrijgen in eigendom van een door hem als hoofdeblijf te bewonen, in Nederland gelegen woning;
- e. geldgever: degene met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht ter zake van een lening aan een geldnemer, heeft gesloten;
- f. lening:
 - a. één (of meer) geldlening(en) aangegaan door een geldnemer met een geldgever ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een door de geldnemer te bewonen in Nederland gelegen woning;
 - b. één (of meer) geldlening(en) aangegaan ter algehele aflossing van (een) onder a of b bedoelde geldlening(en), mits de geldnemer en de woning dezelfde zijn als die van de geldlening(en) bedoeld onder a;
- g. statuten: de statuten van de stichting zoals die zijn vastgelegd in een notariële akte, op 10 november 1993 verleden voor mr. P.P.J.M. van Dullemen, notaris ter standplaats 's-Gravenhage;
- h. normen: de uniforme en objectieve normen als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de statuten;
- i. taxateur: een makelaar onroerend goed of beëdigd taxateur onroerende goederen, die niet betrokken is bij transacties van koop en verkoop van de woning of bij het aangaan van een lening;
- j. levensverzekering: een overeenkomst van levensverzekering, waarvan de rechten door de verzekeringnemer aan de geldgever zijn verpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van een geldnemer uit een lening;
- k. deelnemende gemeente: een gemeente die met de stichting een overeenkomst als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de statuten heeft gesloten;
- l. borgtochtprovisie: de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding en administratiekosten voor een borgtocht;
- m. gedwongen: onderhandse verkoop van een woning door de onderhandse verkoopgeldnemer tengevolge van betalingsproblemen bij de geldnemer of ophefing van de lening door de geldgever, niet zijnde een executoriale verkoop;
- n. executoriale verkoop: een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 en in artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- o. datum van verkoop:
 - bij een openbare verkoop: de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
 - bij een onderhandse verkoop: de datum waarop de koopovereenkomst getekend wordt.

R E I K W I J D T E B O R G T O C H T

Artikel 1

1. De borgtocht strekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldgever uit hoofde van (een) lening(en) op de geldnemer heeft op de datum van verkoop van de woning.
2. Het bedrag van de borgtocht ter zake van hoofdsom van (een) lening(en), waarvoor de stichting borg is, vermindert maan-



delijks. 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 opheffing 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.

M E L D I N G S P L I C H T V A N D E G E L D G E V E R

Artikel 2

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

B E T A L I N G V A N D E B O R G T O C H T P R O V I S I E

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.

B O R G T O C H T B E P A L I N G

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 verwijfbaar handelen of nalaten van de geldgever voormelde stichting niet (langer) borg is voor de lening, zal de geldgever tijdens de looptijd van de lening jegens de geldnemer blijven handelen als ware de stichting (nog) borg."*

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

V O O R W A A R D E N V O O R D E B O R G T O C H T

Artikel 5

De stichting is alleen borg indien:

- a. een eerste hypotheek en/of eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning, ten behoeve van het verkrijgen in eigendom waarvoor de lening is verstrekt, is gevestigd, waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;
- b. in de hypotheekakte respectievelijk pandakte bedongen is dat de woning niet mag worden verhuurd, niet in huurkoop mag worden verkocht of onder welke titel ook aan derden ter beschikking mag worden gesteld, tenzij met schriftelijke toestemming van de geldgever;
- c. de geldgever de geldnemer er schriftelijk toe heeft verplicht dat de woning bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf in Nederland het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen, op basis van herbouwwaarde verzekerd wordt en blijft tegen brand- en stormschade en dat de premies van de verzekering stipt op tijd worden voldaan;
- d. ingeval is overeengekomen dat (een) uitkering(en) uit hoofde van (een) levensverzekering strekt danwel strekken ter ge-



hele of gedeeltelijke vervanging van betaling van aflossing; een eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever is gevestigd op de rechten uit die levensverzekering(en), waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;

- c. 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;
- f. voldaan is aan de normen die gelden op het moment van het offreren van de lening;
- g. de woning gelegen is in een deelnemende gemeente.

INSTEMMING VOOR VERHUUR

Artikel 6

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

WIJZIGING IN DE PERSOON VAN GELDNEMER

Artikel 7

De geldgever is bij echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband tussen geldnemers of bij verkrijging van de woning door een 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. De geldgever is verplicht de stichting van een ontslag uit de aansprakelijkheid of schuldoverneming schriftelijk mededeling te doen op dezelfde wijze als beschreven in artikel 2.

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 een betalingstermijn van rente en/of aflossing langer dan twee maanden verschuldigd is gebleven, zal de geldgever de stichting binnen dertig dagen daarna schriftelijk in kennis stellen van de achterstand en maandelijks schriftelijk op de hoogte stellen van de stand van zaken met betrekking tot de achterstand, zolang deze voortduurt.
2. De stichting kan dan in overleg treden met de geldgever en desgewenst met de geldnemer teneinde mede te bevorderen de betalingsproblemen op te lossen dan wel - indien dat niet mocht lukken - een zo hoog mogelijke opbrengst van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden te verkrijgen.



G E D W O N G E N O N D E R H A N D S E V E R K O O P

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.

E X E C U T O R I A L E V E R K O O P

Artikel 12

Indien de geldnemer in verzuim is met de tijdige betaling van rente en/of aflossing en/of premie van een levensverzekering mag de geldgever pas tot executoriale verkoop van de woning overgaan en, indien de rechten uit een levensverzekering aan de geldgever zijn verpand, tot alkoop 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 alkoop als hiervoor bedoeld. Mocht een verkoop respectievelijk alkoop als hiervoren bedoeld geboden zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van rente en/of aflossing en/of premie van een levensverzekering, of eerder dan na het verstrijken van de hiervoor vermelde periode van negen maanden, dan behoeft de geldgever de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. De stichting kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

U I T S T E L A F K O O P L E V E N S V E R Z E K E R I N G

Artikel 13

Mocht alkoop 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.

I N D I E N I N G V A N H E T V E R Z O E K T O T B E T A L I N G V A N E E N V E R L I E S

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 offreren van de lening(en) of de algemene voorwaarden van 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;
- b. de rente wegens te late betaling van rente en aflossing, over ten hoogste de eerste driehonderdvijfenzestig dagen na het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand;
- c. 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;
- d. door de geldgever bij dreigende gedwongen onderhandse of executorialie 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;
- e. 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;
- f. bij executorialie 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;
- g. 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, surseance van betaling en bij een wettelijke schuldsaneringsregeling, indien daardoor een per saldo lager verlies is te verwachten dan bij executorialie verkoop en welke kosten niet de afkoop van vorderingen van derden betreffen;
- h. de kosten van taxatie;
- i. de kosten van het in de openbare registers doorhalen van de inschrijving van de hypotheek;
- j. de gerechtskosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
- k. de buitengerechtelijke kosten voor zover die rechtstreeks verband houden met de uitwinning;
- l. 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.

D O S S I E R V O R M I N G

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 offëren van de leningen geldende normen en algemene voorwaarden voor borgtocht in acht heeft genomen. In dat dossier dienen in ieder geval te worden opgenomen:
 - a. de door de geldnemer geaccepteerde offerte;
 - b. de door de geldgever getekende overeenkomst, waarin de lening is vastgelegd indien deze niet is vastgelegd in de hypotheekakte;
 - c. een afschrift van de hypotheekakte;
 - d. een afschrift van de notariële akte(n) van verpanding respectievelijk van de originele akte(n) van verpanding; een kopie van:
 - het stuk waaruit het verkrijgen van de woning door de geldnemer blijkt
 - de stukken, waaruit andere kosten van het verkrijgen in eigendom van een woning blijken
 - stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offëren van de lening blijkt
 - f. een rapport van de woning opgemaakt door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning opgemaakt ten vroegste zes maanden voor het verstrekken van de lening of ten vroegste zes maanden voor de datum waarop de geldgever de offerte heeft gedaan, indien de lening betrekking heeft op een reeds eerder bewoonde woning;
 - g. een stuk waaruit de uitkomst blijkt van het overleg bedoeld in artikel 9;
 - h. bij gedwongen onderhandse verkoop van de woning voor het verkrijgen waarvan de lening is verstrekt: een rapport van de woning opgemaakt door een taxateur, waarin is vermeld de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning en de executiewaarde bij eigen gebruik van de woning opgemaakt ten vroegste zes maanden voor de datum van verkoop;
 - i. nota's van de kosten zoals bedoeld in artikel 15.



2. Indien de stichting zulks verzoekt is de geldgever verplicht, het volledige dossier aan de stichting:

- ter controle ter beschikking te stellen
- over te dragen, indien geldgever de stichting verzoekt haar verplichtingen uit de borgtocht na te komen, zulks mede in verband met het regresrecht van de stichting.

M E L D I N G V A N A L G E H E L E A F L O S S I N G , O V E R D R A C H T O F S U B R O - G A T I E

Artikel 17

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

M E D E D E L I N G V A N D E N O R M E N , D E A L G E M E N E V O O R W A A R D E N V O O R B O R G T O C H T E N V A N D E D E E L N E M E N D E G E M E E N T E N

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.

I N G A N G S D A T U M

Artikel 19

Deze Algemene voorwaarden van borgtocht treden in werking op 1 januari 1995.



NORMEN 1995



1.	ALGEMEEN
<p>De NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van een geldgever met wie de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een standaardovereenkomst van borgtocht heeft gesloten.</p> <p>Tenzij anders is aangegeven worden in de Normen 1995 dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1995.</p> <p>Onder restantschuld wordt verstaan de nog niet afgeloste hoofdsom van de lening of de oorspronkelijke hoofdsom van de lening vermindert met de afkoopwaarde van tot zekerheid meeverbonden levensverzekering(en).</p> <p>De NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van een in Nederland gelegen woning.</p> <p>De woning dient door de geldnemer(s) als hoofdverblijf te worden bewoond.</p> <p>In afwijking van het bepaalde in artikel 5, onder e, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1995 wordt de NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE niet verstrekt ten behoeve van een lening voor het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, waaraan verbonden het recht van gebruik en bewoning van een woning.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naam geldnemer(s) - adres woning (bij nieuwbouwwoningen, indien nog niet bekend, het bouwplan en bouwnummer) 	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen was een borgtocht voor een financiering voor het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie wel mogelijk.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.1	KOOPOVEREENKOMST C.Q. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST
<p>Er dient een schriftelijke koopovereenkomst c.q. koop-/aannemingsovereenkomst te zijn, welke is ondertekend door de geldnemer(s)/ koper(s) en de verkoper(s).</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- koopovereenkomst c.q. koop-/aannemingsovereenkomst</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.2	ONTBINDENDE VOORWAARDE KOOPOVEREENKOMST C.Q. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST
<p>In de koopovereenkomst c.q. koop/aannemingsovereenkomst dient als voorwaarde te zijn opgenomen dat de overeenkomst zonder boete kan worden ontbonden indien geen NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE wordt verkregen voor een ten behoeve van de koop te sluiten lening.</p> <p>De eis van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst geldt niet bij woningen die op de veiling via onderhandse executie of via openbare inschrijving worden gekocht.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koopovereenkomst c.q. koop/aannemingsovereenkomst - veilingakte 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>Voorheen werd bij een op een veiling te kopen woning een voorlopige garantie gegeven; in de nieuwe normering kan ten aanzien van woningen die op de veiling zijn gekocht en voldoen aan de overige voorwaarden, een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE worden verleend.</p> <p>Voor het overige is de normering ongewijzigd.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
<p>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.</p> <p>Hiervan zijn de volgende situaties uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1.3.1 echtscheiding c.q. beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening 1.1.3.2 echtscheiding c.q. beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening/nieuwe NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE 1.1.3.3 verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging 1.1.3.4 Wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever 1.1.3.5 oversluiting naar een nieuwe geldgever 1.1.3.6 afkoop erfpachtcanon 	
<p>Document dossier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.1	ECHTSCHIEDING C.Q. BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGS- VERBAND; ONTSLAG UIT DE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DE LENING
<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Voorts geldt dat ontslag van één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening uitsluitend toegestaan is, indien het inkomen van de overnemende partner toereikend is om aan de op dat moment geldende normen te voldoen.</p> <p>De geldgever is verplicht de stichting binnen veertien dagen van het ontslag uit de aansprakelijkheid schriftelijk mededeling te doen.</p> <p>Bij ontslag uit aansprakelijkheid is geen borgtochtprovisie verschuldigd.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling - uitkomst hertoets - echtscheidingsvonnis c.q. -beschikking - (echt-)scheidingsconvenant 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.2	ECHTSCHIEDING C.Q. BEÏNDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGS- VERBAND; NIEUWE LENING
<p>Bij echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband is een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE voor een nieuwe lening mogelijk, ongeacht of ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van de woning reeds eerder een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE danwel een gemeentegarantie is verstrekt. Deze situatie is aan de orde indien één van de scheidende eigenaren of de partner-medebewoner de gehele woning in eigendom verkrijgt en een nieuwe lening noodzakelijk is.</p> <p>Voorwaarde is dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.</p> <p>Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.1.1 en 1.1.2).</p> <p>De nieuwe lening dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie verschuldigd is.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling - conform nieuwe aanvraag 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.3	VERWERVING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING
<p>Bij verwerving van een woning uit een onverdeelde boedel op grond van erfopvolging is NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE mogelijk, ongeacht of ten behoeve van een lening voor het verkrijgen in eigendom van de woning reeds eerder een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE danwel een gemeentegarantie is verstrekt.</p> <p>Voorwaarde is dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet is ingeschreven in de openbare registers.</p> <p>De verwerving uit een onverdeelde boedel dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie verschuldigd is.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling - conform nieuwe aanvraag 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



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

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

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

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

Document dossier:

- saldo-biljet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte
- uitkomst hertoets

Meldingsformulier:

neen

Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:

Gemeenten gingen hier voorheen verschillend mee om.



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.5	OVERSLUITING NAAR EEN NIEUWE GELDGEVER
<p>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.</p> <p>In alle gevallen geldt dat de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen.</p> <p>De aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht is beperkt tot de hoofdsom van de oorspronkelijke lening verminderd met de als aflossing (verplicht en/of onverplicht) gedane bedragen.</p> <p>Vermindering van de borgtocht vindt vervolgens plaats zoals gesteld in artikel 1, lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1995, waarbij als looptijd geldt de resterende looptijd van de oorspronkelijke lening.</p> <p>De nieuwe lening dient te worden gemeld aan de stichting, waarbij de op dat moment geldende administratiekosten verschuldigd zijn.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conform nieuwe aanvraag - saldo-biljet hypothecaire schuld 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Gemeenten gingen hier voorheen verschillend mee om.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.1	TRANSACTIE
1.1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.1.3.6	AFKOOPT ERFPACHT CANON/VERKRIJGEN VAN HET RECHT VAN VOLLE EIGENDOM
<p>Indien voor een lening ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een woning reeds een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE is verstrekt, dan kan tijdens de looptijd van de lening de gewaarborgde lening worden verhoogd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de financiering van de afkoop van alle toekomstige canonverplichtingen; danwel - het verkrijgen van de volle eigendom van die woning. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tijdsverloop, of - opzegging, zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal. <p>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.</p> <p>De financieringslast die voortvloeit uit de verhoogde lening voor de financiering van de afkoop van toekomstige canonverplichtingen dienen te voldoen aan de op dat moment geldende normen.</p> <p>De nieuwe lening voor de afkoop dient aan de stichting te worden gemeld, waarbij de op dat moment geldende borgtochtprovisie over de de verhoging van de lening (vergoeding over de verhoging van de lening; volledige administratiekosten) verschuldigd is.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uitkomst hertoets - leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte - akte van afkoop - saldo-biljet hypothecaire schuld 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Uitbreiding t.a.v. afkoop van erfpacht; verkrijging in eigendom van de grond was voorheen reeds mogelijk.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.2	AANVRAGER
1.2.1	KREDIETWAARDIGHEID
<p>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.</p> <p>Indien in de opgave van de Stichting Bureau Krediet Registratie een registratie 1 t/m 7 is opgenomen, wordt geen NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE verleend.</p> <p>Indien per aanvrager meer dan één A-codering is opgenomen, wordt geen NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE verleend.</p> <p>Indien per aanvrager één A-codering is opgenomen (zonder registratie of toevoeging wordt geen NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE verleend), tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> * de A-codering ouder is dan één jaar en * de aanvrager met een verklaring van de betreffende geldgever kan aantonen dat de achterstanden zijn ingelopen. 	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uitdraai BKR - verklaring betreffende geldgever(s) 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Geen, maar objectief genormeerd.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.2	AANVRAGER
1.2.2	WOONVERGUNNING
<p>Een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE wordt uitsluitend verleend indien de aanvrager de woning zelf gaat bewonen.</p> <p>De geldgever dient zich ervan te vergewissen dat de geldnemer(s)/ koper(s) voor de desbetreffende woning in aanmerking komt/komen voor een eventueel benodigde woonvergunning van de gemeente.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>geen</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen was het verkrijgen van een woonvergunning voorwaarde voor het verkrijgen van een garantie. De gemeente verleende zelf de garantie en kon zelf controleren of de aanvrager een woonvergunning kon verkrijgen. Bij de toetsing door de geldgever is geen sprake meer van betrokkenheid van de gemeente.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.1	WAARDEBEPALING
<p>Bestaande bouw Bij bestaande woningen geldt als waarde van de woning de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.</p> <p>Indien de kosten van verbetering en/of verbouwing (1.3.3) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na voltooiing van de desbetreffende werkzaamheden.</p> <p>Indien de kosten van herstel van achterstallig onderhoud (1.3.2) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor uitvoering van herstel, vermeerderd met de herstelkosten.</p> <p>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 (uitgave 1988) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, danwel het laatst uitgegeven model (juni 1993) van de Landelijke Makelaars Vereniging.</p> <p>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.</p> <p>Het taxatierapport mag op het moment van offrenen van de desbetreffende geldlening niet ouder zijn dan 6 maanden.</p> <p>In het taxatierapport dient (in verband met 1.3.2) expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10% danwel meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zullen bedragen.</p>	
<p>Nieuwbouw Bij nieuwbouwwoningen geldt als waarde van de woning de koop-/aannemingsom, vermeerderd met de kosten van meerwerk.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of koop-/aannemingsom.</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.2	ACHTERSTALLIG ONDERHOUD
<p>Indien in het taxatierapport (zie 1.3.1.) is vermeld, dat sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud waarvan de kosten naar schatting meer bedragen dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, of dat nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient, dan dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt. Het in dat geval benodigde bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gemeente, of - de vereniging eigen huis, of - een door de stichting erkende instantie. <p>In het geval sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, dan dienen de kosten voor het noodzakelijk onderhoud of herstel onderdeel uit te maken van de financiering en is de aanvrager verplicht het herstel uit te (laten) voeren.</p> <p>Indien blijkt van 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, dan kunnen de herstelkosten worden meegefinancierd.</p> <p>De gelden bestemd voor de besteding van de kosten van het noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud dienen in depot te blijven, ongeacht of er 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).</p> <p>Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dan dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxatierapport - (eventueel) nota's van herstel van achterstallig onderhoud - bouwkundig rapport 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, kosten van herstel</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>Voorheen stelden gemeenten op dit punt verschillende aanvullende voorwaarden.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.3	VERBETERINGSKOSTEN
<p>De kosten voor verbetering van de woning kunnen worden meegefinancierd bij de kosten van verkrijging in eigendom van de woning, tot maximaal het bedrag waarmee de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik toeneemt als gevolg van de verbetering.</p> <p>De gelden bestemd voor de besteding van de kosten voor verbetering dienen in depot te blijven, ongeacht of er sprake is van inbreng van eigen middelen.</p> <p>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).</p> <p>Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dan dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxatierapport - (eventueel) nota's van verbeteringskosten 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.4	UITGESLOTEN WONINGEN
<p>De NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE wordt niet verleend indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kunnen worden weggenomen; - een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven-afweging heeft vastgesteld; - een woning gelegen op grond, die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning; - een woning die ten tijde van het verkrijgen in eigendom bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning; - een noodwoning als bedoeld in Koninklijk Besluit van 28 juli 1947, nr 24 (Stcrt. 146); - een woonwagen of woonwagenstandplaats gelegen op een centrum dat in een woonwagenplan als bedoeld in artikel 4a van de Woonwagenwet, in een streekplan als bedoeld in artikel 4a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in een ministeriële regeling als bedoeld in artikel 3, zesde lid, van het Besluit woninggebonden subsidies, of bij een ander besluit van Provinciale Staten is aangewezen om te worden opgeheven of verkleind, tenzij de stichting vooraf schriftelijk toestemming verleent. 	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxatierapport 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen werd dit bepaald door de gemeente. Thans door de financier op basis van het taxatierapport.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.5	WONINGEN MET BEDRIJFSRUIMTE
<p>Bij woningen met een bedrijfsruimte dient uit het taxatierapport of de koop-/aannemingsovereenkomst te blijken dat de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingsom van het woongedeelte minimaal 50% van de totale onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingsom bedraagt.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.6	ERFPACHT
<p>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.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- erfpachtovereenkomst</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.3	WONING
1.3.7	DEELNEMENDE GEMEENTEN
<p>De woning dient te zijn gelegen in een gemeente die een "achtervangovereenkomst" met de stichting heeft gesloten (deelnemende gemeente).</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>geen</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, gemeente</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>n.v.t.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.1	LENINGSVORMEN
<p>Alle vormen van leningen zijn toegestaan, mits zij voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de lening dient te voldoen aan de normen van de NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE; 2. de lening luidt in Nederlandse valuta; 3. de restantschuld van de lening mag gedurende de looptijd niet hoger zijn dan de oorspronkelijke hoofdsom van de lening. 	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, soort lening</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.2	LOOPTIJD
<p>De lening voor een woning dient een looptijd te hebben van minimaal 5 jaren en maximaal 30 jaren (behoudens het gestelde onder 1.4.5 ten aanzien van een toegestaan aflossingsvrij deel).</p> <p>De lening voor een woonwagen en/of een woonwagenstandplaats dient een looptijd te hebben van minimaal 5 jaren en maximaal 15 jaren.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, looptijd lening</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.3	BETALING RENTE EN AFLOSSING
<p>De verschuldigde termijn voor rente en aflossing of rente en premie levensverzekering, die strekt ter gehele of gedeeltelijke vervanging van betaling van aflossing, dient maandelijks (vooraf danwel achteraf) in rekening te worden gebracht.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.4	EXTRA AFLOSSING
<p>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.</p> <p>Voor extra aflossingen kunnen extra premiestortingen ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering in de plaats worden gesteld.</p> <p>Extra premiestortingen ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering die tegelijk met het afsluiten van de hypotheek worden verricht komen in mindering van het bedrag van de lening waarvoor de NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE wordt aangevraagd.</p> <p>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. (Dit geldt ook voor eventuele aanvullende financieringen; zie ook 1.4.11.) In alle gevallen geldt dat de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen. Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte - uitkomst hertoets 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen gingen gemeenten hier verschillend mee om.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.5	AFLOSSINGSVRIJ DEEL
<p>Bij woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen is een aflossingsvrij deel niet toegestaan.</p> <p>Het is toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat de lening zodanig dient te worden afgelost dat uiterlijk op de helft van de looptijd van de lening de restantschuld niet meer bedraagt dan 50% van de bij de verstrekking van de lening vastgestelde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingssom.</p> <p>Het is toegestaan tijdens de looptijd de lening geheel danwel gedeeltelijk aflossingsvrij te maken indien de restantschuld niet meer bedraagt dan 50% van de bij de verstrekking van de lening vastgestelde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingssom.</p> <p>Een aflossingsvrij deel van de lening leidt niet tot verhoging van de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte - taxatierapport c.q. koop-/aannemingsovereenkomst 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Dit was voorheen niet toegestaan.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.6	LEVENSVERZEKERING
<p>Bij leningen met ook als zekerheid verpanding van de rechten uit een levensverzekering geldt ten aanzien van de premie de eis dat deze gedurende de looptijd slechts kunnen worden verhoogd in relatie tot de leeftijd van de aanvrager en tot wijziging van de hypotheekrente, behoudens bij correctie van de subsidiebedragen.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>Aangepast in verband met norm 4.1., 'Toets'.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.7	HYPOTHECAIRE SCHULD OP HUIDIGE WONING
<p>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.</p> <p>In alle gevallen moet een saldo-biljet van de bestaande hypothecaire schuld(en) worden overgelegd. Voor de beoordeling van de waarde van de huidige woning (onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik of de koopsom) is een taxatierapport of een koopovereenkomst vereist.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - saldo-biljet huidige hypothecaire schuld - taxatierapport huidige woning of een koopovereenkomst 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, garantie op huidige woning</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.8	DEPOT BIJ NIEUWBOUW
<p>Indien bij nieuwbouwwoningen sprake is van inbreng van eigen middelen, dan dienen deze middelen te worden aangewend voor de betaling van de eerste termijnen.</p> <p>Bij een nog (af) te bouwen nieuwbouwwoning dienen de gelden van de nog niet vervallen termijnen in depot te blijven. De geldgever mag niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan na redelijke controle van de uitgevoerde werkzaamheden (bijvoorbeeld na overlegging van nota's of nadere taxatie).</p> <p>Indien na voltooiing van de woning een saldo in depot overblijft dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.9	GEDRAGSCODE HYPOTHECAIRE FINANCIERINGEN
<p>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.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>n.v.l.</p>	



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.10	OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Indien de hoofdsom van de lening meer bedraagt dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik e.q. de koop/aannemingssom, dan is een overlijdensrisicoverzekering vereist voor een bedrag ten minste gelijk aan de overschrijding en voor de looptijd van de lening. De rechten en aanspraken uit hoofde van de overlijdensrisicoverzekering dienen te worden verpand aan de geldgever. Een vereiste van een overlijdensrisicoverzekering geldt voor elke eigenaar-bewoner wier/wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE.

Het bedrag van de jaarlijks te betalen premie wordt bij de financieringslast geteld. Hiervoor wordt de volgende tabel met genormeerde premies gehanteerd: (premie per jaar per f 1.000,-)

Leeftijd	Man	Vrouw	Leeftijd	Man	Vrouw
18	2,12	2,12	34	2,59	2,29
19	2,15	2,12	35	2,69	2,30
20	2,17	2,12	36	2,81	2,33
21	2,18	2,12	37	2,93	2,35
22	2,21	2,12	38	3,08	2,44
23	2,22	2,12	39	3,25	2,52
24	2,23	2,12	40	3,46	2,59
25	2,24	2,15	41	3,68	2,69
26	2,26	2,17	42	3,94	2,81
27	2,27	2,18	43	4,22	2,93
28	2,29	2,21	44	4,55	3,08
29	2,30	2,22	45	4,90	3,25
30	2,33	2,23	46	5,29	3,46
31	2,35	2,24	47	5,72	3,68
32	2,44	2,26	48	6,20	3,94
33	2,52	2,27	49	6,74	4,22
			50 e.v.	7,33	4,55

Indien er reeds een overlijdensrisicoverzekering is voor een bedrag tenminste gelijk aan bovengenoemde overschrijding, waarvan de jaarlijks te betalen premie lager is dan de genormeerde premie, dan wordt de jaarlijks te betalen premie van de bestaande overlijdensrisicoverzekering bij de financieringslast geteld.

Document dossier:

- bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering

Meldingsformulier:

neen

Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:

Gemeenten hanteerden op dit punt verschillende aanvullende normen.



1.	ALGEMEEN
1.4	LENING
1.4.11	AANVULLENDE FINANCIERINGEN
<p>Het aan de geldnemer verstrekken van aanvullende financieringen is toegestaan, maar leidt niet tot verhoging van de aansprakelijkheid van de stichting uit hoofde van de borgtocht. In alle gevallen geldt dat de financieringslasten moeten voldoen aan de op dat moment geldende normen. Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leningsovereenkomst - uitkomst hertoets 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen gingen gemeenten hier verschillend mee om.</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.1	BESTAANDE WONINGEN
<p>De lening mag niet meer bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning.</p> <p>De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de koopsom tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik; b. eventuele kosten van herstel; c. eventuele kosten van verbetering tot een maximum van de verhoging van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na verbetering; d. vermeerderd met een bedrag gelijk aan 12% van a, b en c voor bijkomende kosten. 	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koopovereenkomst - specificaties en/of rekeningen 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, kosten verkrijgen in eigendom</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>Voorheen werd een lijst met mogelijke bijkomende kosten gehanteerd.</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.2	NIEUWBOUWWONINGEN
<p>De lening mag niet meer bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning.</p> <p>Onder de kosten voor het verkrijgen in eigendom kunnen vallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de koop-/aanneemsom; b. de kosten van onroerende installaties voor zover niet onder a begrepen; c. de kosten van meerwerk van een nieuwe woning voor zover deze kosten uit bewijsstukken blijken; d. de kosten van risicoverzekering; e. het architectenhonorarium; f. de kosten van dagelijks toezicht; g. de rente, verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst (dit is zowel de rente verschuldigd bij het aangaan van de (voorlopige) koopovereenkomst, als de rente die daarna nog verschuldigd is); h. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen; i. de legeskosten; j. omzetbelasting; k. notariuskosten ter zake van zowel de aankoop als de financiering, alsmede kadastraal rechten ter zake; l. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen in geval van erfpacht, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening; m. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening; n. kosten voor het verkrijgen van een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE; o. makelaarskosten; p. werkelijke rente tijdens de bouw (maximaal 3% op jaarbasis). 	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koop-/ aannemingsovereenkomst - specificaties en rekeningen 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, kosten verkrijgen in eigendom</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.3	WOONWAGENS/WOONWAGENSTANDPLAATSEN
<p>De lening mag niet meer bedragen dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woonwagen en/of woonwagenstandplaats.</p> <p>Onder de kosten voor het verkrijgen in eigendom kunnen vallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. kosten voor het verkrijgen van een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE. 	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koopovereenkomst c.q. koop-/aannemingsovereenkomst - specificaties en rekeningen 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, kosten verkrijgen in eigendom</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.4	KOSTEN BIJ ZELFBOUW
<p>Bij een woning die geheel of gedeeltelijk in eigen beheer of via eigen werk wordt gebouwd, kunnen onder de kosten van verkrijgen in eigendom van de woning vallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de kosten van de woning volgens een begroting van een bij de bouw betrokken architect; de begroting dient een specificatie te bevatten van de kosten van (eigen) arbeid en de werkelijke kosten van materiaal en een opgave van die beide posten, volgens de normaal hieraan toe te rekenen bedragen, bij (af)bouw door een aannemer; b. de kosten van de grond; c. de kosten van risicoverrekening; d. het architectenhonorarium; e. de kosten van dagelijks toezicht; f. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen; g. de rente, verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst (dit is zowel de rente verschuldigd bij het aangaan van de (voorlopige) koopovereenkomst, als de rente die daarna nog verschuldigd is); h. de legeskosten; i. overdrachtsbelasting, voor zover van toepassing; j. notariuskosten ter zake van zowel de aankoop als de financiering, alsmede kadastraal rechten ter zake; k. de kosten van aankoop van toekomstige canoverplichtingen in geval van erfpacht, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening; l. de kosten verbonden aan het aangaan van de lening; m. kosten voor het verkrijgen van een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE. n. werkelijke rente tijdens de bouw (maximaal 3% op jaarbasis). <p>De 'kosten' voor eigen arbeid maken deel uit van de kosten van verkrijgen in eigendom (bepaling maximale kosten), maar worden voor de bepaling van de maximale lening buiten beschouwing gelaten.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- gespecificeerde begroting</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, totale kosten verkrijgen in eigendom</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.5	ECHTSCHIEDING C.Q. BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGS- VERBAND
<p>(zie ook onder 1.1.3.2)</p> <p>Indien na echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband één van de (scheidende) eigenaren of de partner-mede-bewoner, de gehele woning in eigendom verkrijgt en een nieuwe lening noodzakelijk is, is een NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE mogelijk ongeacht of voor de financiering van de woning reeds garantie was verstrekt.</p> <p>Als kosten van het verkrijgen in eigendom geldt:</p> <ol style="list-style-type: none"> het aandeel van de aanvrager in de restant-schuld van de oude lening; het door de aanvrager aan de vertrekkende partner te vergoeden deel van de waarde van de woning, conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling is toegekend, tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik; de kosten van verwerving en financiering <p>Voor de toetsing aan de kostengrens geldt de waarde die bij de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling aan de woning is toegekend.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling - conform nieuwe aanvraag 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.6	AANKOOP WONING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING
<p>(zie ook onder 1.1.3.3)</p> <p>Indien één van de erfgenamen een woning verwerft uit een onverdeelde boedel op grond van erfopvolging geldt als kosten van verkrijgen in eigendom:</p> <ol style="list-style-type: none"> het aandeel van de geldnemer in de restant-schuld; het door de geldnemer aan de andere erfgenamen te vergoeden deel van de waarde van de woning, conform de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling, tot een maximum van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik; de kosten van verwerving en financiering. <p>Voor de toetsing aan de kostengrens geldt de waarde die bij de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling aan de woning is toegekend.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling - conform nieuwe aanvraag 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, conform nieuwe aanvraag</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.7	MAXIMALE KOSTEN WONING
De maximale kosten van het verkrijgen in eigendom van een woning bedragen f 300.000,-.	
Document dossier: neen	
Meldingsformulier: neen	
Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming: De kostengrens bedroeg voorheen f 250.000,- (vanaf 1 januari 1991).	



2.	GARANTIEBEDRAG
2.8	MAXIMALE KOSTEN WOONWAGEN/WOONWAGENSTANDPLAATS
<p>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,-.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>neen</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
	<p>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).</p> <p>In beide gevallen geldt als financieringslastpercentage het percentage dat behoort bij het hoogste van de inkomens.</p> <p>Voor elk van de inkomens zijn de normen van toepassing.</p> <p>Het toetsinkomen is gedefinieerd als de som van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bruto loon of salaris, uit arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd - vakantietoeslag - pensioenuitkering - 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), waarbij rekening wordt gehouden met een beperkte tijdsduur conform convenant - overwerk <p>vermindert met de alimentatie t.g.v. de ex-partner.</p>
	<p>Document dossier:</p> <p>neen</p>
	<p>Meldingsformulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toetsinkomen 1 - toetsinkomen 2
	<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.1	BRUTO LOON OF SALARIS
<p>Onder het bruto loon of salaris wordt verstaan het bruto jaarsalaris, blijkens de werkgeversverklaring,</p> <ul style="list-style-type: none"> - exclusief overhevelings toeslag, - exclusief vakantietoeslag, - zonder aftrek van pensioenpremie, - zonder rekening te houden met toegezegde dan wel in het vooruitzicht gestelde inkomensstijging <p>Het bruto loon of salaris dient te zijn verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werkgeversverklaring 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.2	VAKANTIETOESLAG
<p>Onder vakantietoeslag wordt verstaan het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>neen</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.3	PENSIOEN-OF VUT-UITKERING
<p>Onder pensioen- of VUT-uitkering wordt verstaan de totale jaarlijkse VUT-uitkering of uitkering uit pensioenfonds of -verzekering, lijfrente en AOW (incl. vakantietoeslag).</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking - laatste opgave van opgebouwd pensioen - lijfrentepolis 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.4	SOCIALE UITKERINGEN (BLIJVEND)
<p>Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop blijkens een toekenningsbesluit een recht voor een niet beperkte periode bestaat. Het totale jaarlijkse bedrag blijkens het toekenningsbesluit wordt tot inkomen gerekend.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- toekenningsbesluit</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.5	ONREGELMATIGHEIDSTOESLAG
<p>Onder onregelmatigheidstoelage wordt verstaan de toeslagen voor werk op onaangename en/of wisselende uren of ploegen-dienst.</p> <p>Deze toeslagen worden tot het inkomen gerekend mits de betreffende toeslag structureel is voor de beroepsgroep.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- werkgeversverklaring</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.6	13E MAAND
De 13e-maanduitkering wordt tot het inkomen gerekend, indien het recht op de 13e-maanduitkering onvoorwaardelijk is.	
Document dossier: - werkgeversverklaring	
Meldingsformulier: neen	
Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname: geen	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.7	PROVISIE
<p>Onder provisie wordt verstaan de gemiddelde bruto provisie over de laatste twee jaren, voortvloeiende uit een provisie-regeling.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werkgeversverklaring - jaarafrekeningen van de provisie (afgelopen twee jaren) 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.8	ONVOORWAARDELIJKE EINDEJAARS- OF ONVOORWAARDELIJKE WINSTUITKERING
<p>Tot het inkomen wordt gerekend een eindejaars- of winstuitkering, indien het recht op de eindejaars- of winstuitkering onvoorwaardelijk is.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- recente werkgeversverklaring</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.9	INKOMEN UIT ZELFSTANDIG BEROEP OF BEDRIJF
<p>Indien de koper(s) inkomen geniet(en) uit een zelfstandig beroep of bedrijf, dient hieruit minimaal de laatste drie jaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn.</p> <p>Als inkomen wordt in aanmerking genomen de fiscale winst.</p> <p>Uitgegaan wordt van het laagste jaarinkomen van de afgelopen drie jaren.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jaarrapporten over de afgelopen drie jaren - aangiften IB met specificatie 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen was dit niet objectief genormeerd.</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.10	ALIMENTATIE T.G.V. AANVRAGER
<p>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.</p>	
<p>Dossier document:</p> <p>- vonnis of beschikking</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.11	OVERWERK
<p>Vergoeding voor overwerk kan slechts als inkomen worden gerekend voor zover overwerk bij het beroep behoort en met inachtneming van het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als overwerkvergoeding wordt gehanteerd het gemiddelde van de afgelopen twee jaren - maximaal kan 37,5% van het basisjaarsalaris exclusief vakantiegeld als overwerkvergoeding in aanmerking worden genomen - overwerkvergoeding wordt voor maximaal vijf jaren in aanmerking genomen <p>Indien na de termijn waarin de overwerkvergoeding wordt meegerekend op basis van de huidige normen de toegestane financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijft.</p> <p>Er hoeft niet meer extra te worden afgelost indien de restantschuld niet meer bedraagt dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingsom bij aanvang van de financiering.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werkgeversverklaring 	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen werd niet gemiddeld over de twee jaren.</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.12	ONGEREGELD WERK
<p>Bij seizoenwerk en werk bij bedrijfstakken waarin door omstandigheden niet het gehele jaar kan worden gewerkt, moeten jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en jaaropgaven van de loonvervangende uitkeringen van de laatste 2 jaren worden ingediend.</p> <p>Als bruto loon of salaris wordt een gemiddelde gehanteerd van het inkomen (zonder overuren) over het lopende jaar en de twee voorgaande jaren.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- jaaropgave (laatste twee jaren) van het loon en de loonvervangende uitkering</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.13	TIJDELIJK WERK
<p>Indien sprake is van (een) arbeidsovereenkomst(en) voor bepaalde tijd, wordt geen NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE verstrekt, tenzij een verklaring van de werkgever wordt overgelegd dat het tijdelijk dienstverband bij beëindiging daarvan zonder enig voorbehoud wordt opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- arbeidsovereenkomst(en)</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen werd navraag gedaan of na het tijdelijk dienstverband een dienstverband voor onbepaalde tijd verwacht mocht worden.</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.14	AFTREK ALIMENTATIE AAN EX-PARTNER
<p>Alimentatie-verplichtingen van de geldnemer aan een ex-partner worden op het inkomen in mindering gebracht voor zolang de betalingsverplichting loopt.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- vonnis of beschikking</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.15	NADEREND PENSIOEN
<p>Indien de geldnemer de leeftijd van 50 jaren 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.</p> <p>Voor de berekening van het pensioen wordt uitgegaan van een voortzetting van de pensioenopbouw op basis van het huidige inkomen.</p> <p>De AOW-uitkeringen van twee samenwonende partners zullen als één inkomen worden beschouwd, samen met het aanvullend pensioen van beiden.</p> <p>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.</p> <p>Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop/aanemingssom bij aanvang van de financiering.</p>	
<p>Document dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laatste opgave van te bereiken pensioen - lijfrentepolis(sen) 	
<p>Meldingsformulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neen 	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.16	VOORGENOMEN BEËINDIGING/VERMINDERING WERKZAAMHEDEN
<p>Indien (een van) de aanvrager(s) voornemens is haar werkzaamheden, waaruit zij inkomen geniet, te beëindigen of te verminderen wordt hiermee bij de toets rekening gehouden.</p> <p>Indien op het moment van beëindiging/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.</p> <p>Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingsom bij aanvang van de financiering.</p>	
<p>Dossier document:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



3.	TOETSINKOMEN(S)
3.17	SOCIALE UITKERING (NIET BLIJVEND)
<p>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 recht bestaat.</p> <p>Indien op het moment dat er geen zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering de financieringslast niet meer betaalbaar zal zijn volgens de huidige normen, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt dat de overblijvende financieringslast de toegestane financieringslast niet overschrijdt.</p> <p>Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingssom bij aanvang van de financiering.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



4.	FINANCIERINGSLAST
<p>Onder financieringslast wordt verstaan de periodiek terugkerende bruto-lasten die rechtstreeks verbonden zijn aan de financiering van het (verkrijgen in) eigendom van de woning (exclusief energiekosten).</p> <p>Onder de financieringslasten worden begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none">* nominale rente en aflossing of rente en premie levensverzekering;* erfpachtcanon;* premie overlijdensrisicoverzekering;* servicekosten, voor zover deze meer bedragen dan 1,35% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop/aannemingssom.	
<p>Document dossier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>n.v.t.</p>	



4.	FINANCIERINGSLAST
4.1	TOETS
<p>De jaarlijkse financieringslasten worden getoetst aan de op basis van het toetsinkomen berekende toegestane financieringslasten (zie 5.1).</p> <p>Indien sprake is van een lineaire lening wordt de financieringslasten als volgt berekend. De aflossing wordt berekend door de (restant-)schuld van de lening te delen door de (resterende) looptijd.</p> <p>De rente wordt berekend door de toetsrente (zie 4.2) te vermenigvuldigen met de (restant-)schuld van de lening. De financieringslast bij lineaire leningen bestaat uit de rente en aflossing, vermeerderd met een eventueel verplichte overlijdensrisicoverzekering (zie 1.4.10), erfpachtcanon en servicekosten.</p> <p>Bij alle overige hypotheekvormen (waaronder <i>annuïteitenhypotheek</i> en <i>leven-/spaarhypotheek</i>) is het berekende bedrag aan rente en aflossing gelijk aan het bedrag begrepen in de betaling van rente en aflossing op basis van annuïteten met betaling maandelijks achteraf. Bij de berekening van de rente en aflossing wordt de looptijd van de lening en de toetsrente van de lening gehanteerd (zie norm 4.2). De financieringslasten bestaan uit de rente en aflossing, vermeerderd met een eventueel verplichte overlijdensrisicoverzekering (zie 1.4.10), erfpachtcanon en servicekosten.</p> <p>Indien sprake is van een combinatie van leningen met verschillende hypotheekvormen worden de financieringslasten berekend op basis van annuïteten, tenzij sprake is van een combinatie met een lineaire lening, waarbij het lineaire deel groter is dan het niet-lineaire deel. Is het lineaire deel groter, dan wordt getoetst als hierboven beschreven bij lineaire leningen.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, leningsvorm</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen werd getoetst op basis van de geoffreerde leningsvorm.</p>	



4.	FINANCIERINGSLAST
4.2	TOETSRENTE
<p>Indien de hypotheekrente van de lening 5 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente, met een minimum van 6,0%.</p> <p>Indien de rentevastheidsperiode korter is dan 5 jaar, dient te worden getoetst op het 'dagtarief' c.q. '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%.</p> <p>Indien sprake is van combinatie van leningen, dan 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:</p> $\frac{(K1 * L1 * R1) + (K2 * L2 * R2) + \dots + (Kn * Ln * Rn)}{(K1 * L1) + (K2 * L2) + \dots + (Kn * Ln)}$ <p>waarbij geldt:</p> <p>K = de hoofdsom van de lening L = de looptijd van de lening (indien sprake is van een aflossingsvrije lening, dan geldt voor deze berekening een looptijd van 30 jaar) R = het rentepercentage van de lening 1, 2, ..., n = het aantal leningen</p> <p>De aldus berekende rente dient te worden afgerond (rekenkundig) op twee decimalen.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, geoffreerde rente, toetsrente en rentevastheidsperiode</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen werd uitgegaan van een toetsrente indien de rentevastheidsperiode korter was dan 7 jaar.</p>	



4.	FINANCIERINGSLAST
4.3	PERSONEELSFINANCIERING
<p>Bij een lening verstrekt door de werkgever mag de lening bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn.</p> <p>De werkgever dient een standaard-overeenkomst van borgtocht te hebben gesloten met de stichting.</p> <p>Bij een lening verstrekt door de werkgever dient de geoffreerde hypotheekrente minimaal 5 jaar vast te staan. Getoetst wordt op de geoffreerde hypotheekrente, met een minimum van 6,0%.</p> <p>Indien een eventuele rentekorting vervalt bij het beëindigen van het dienstverband, mag bij de toetsing met deze rentekorting geen rekening worden gehouden.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, geoffreerde rente, toetsrente en rentevastheidsperiode</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>Voorheen werd getoetst op toetsrente of cliëntenrente.</p>	



4.	FINANCIERINGSLAST
4.4	RENTEKORTING DOOR TUSSENKOMST WERKGEVER
<p>Bij een lening verstrekt door tussenkomst van de werkgever mag de lening bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn.</p> <p>Indien sprake is van een rentekorting vanwege de tussenkomst van de werkgever, dient te worden getoetst op het 'dagtarief' c.q. 'venstertarief' van de desbetreffende instelling voor een soortgelijke lening met een rentevastheidsperiode van 5 jaar, met een minimum van 6,0%.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, geoffreerde rente, toetsrente en rentevastheidsperiode</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelneming:</p> <p>Voorheen werden de lagere lasten als gevolg van de personeelscondities voor een periode van maximaal 5 jaar meegenomen.</p>	



4.	FINANCIERINGSLAST
4.5	SERVICEKOSTEN
<p>Indien sprake is van een appartementsrecht, dient rekening te worden gehouden met servicekosten. Voor zover de servicekosten op jaarbasis 1,35% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingsom te boven gaan, dient het meerdere in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast.</p> <p>Indien de servicekosten niet of nog niet bekend zijn, dienen deze te worden gesteld op 2,5% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik c.q. de koop-/aannemingsom van het appartementsrecht.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- verklaring van administrateur van de vereniging van eigenaren/c.a.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Uitbreiding.</p>	



5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
<p>Het financieringslastpercentage geeft het deel van het toetsinkomen weer dat mag worden besteed aan de bruto lasten, voortvloeiend uit de financiering van een woning.</p> <p>Bij de vaststelling van de financieringslastpercentages zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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. 	
<p>Document dossier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>n.v.t.</p>	
<p>Wijziging(en) i.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen was de financieringslasttabel rente-afhankelijk; voorts waren er voorheen financieringslasttabellen voor woningen met jaarlijkse bijdragen; ten aanzien van de toegankelijkheid (leningscapaciteit) komt de nieuwe tabel overeen met de voorheen gehanteerde BO-norm.</p>	



5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
5.1.1	FINANCIERINGSLASTTABEL

Toetsinkomen vanaf	Toegestane financieringslast in % van het toetsinkomen bij een toetsrente van:		
	van 6,0 t/m 7,0	van 7,01 t/m 8,0	van 8,01 t/m 9,0
0	13,5	14,0	14,5
28.000	14,5	15,0	15,5
29.000	16,0	16,5	17,5
30.000	17,5	18,0	19,0
31.000	19,5	20,0	21,0
32.000	21,0	21,5	22,5
33.000	22,5	23,0	24,0
34.000	23,5	24,0	25,5
35.000	24,0	24,5	26,0
36.000	25,0	25,5	27,0
37.000	25,5	26,0	27,5
38.000	25,5	26,5	28,0
54.000	26,5	27,5	29,0
60.000	27,0	28,0	29,5
82.000	27,5	28,5	30,0
86.000	28,0	29,5	31,0
90.000	28,5	30,0	31,5

Bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd wordt het financieringslastpercentage uit de bovenstaande tabel verhoogd met 3 procentpunten.

Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:
 In tegenstelling tot normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:
 * geactualiseerd
 * geen aparte 65+ tabel
 * de rente-afhankelijkheid is beperkt
 * geen afzonderlijke subsidietabellen



5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
5.1.2	BELASTINGPLICHTIG IN HET BUITENLAND
<p>Indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn), is het toegestane financieringslastpercentage 20% of, als dat lager is, het tabel-financieringslastpercentage dat hoort bij het (gezamenlijk) inkomen.</p> <p>Als aangetoond wordt dat door de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente wel belastingvoordeel ontstaat, geldt de normale beoordeling (het tabel-financieringslastpercentage).</p> <p>Als bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is, en voor zover op basis daarvan voor de gehele financiering belastingaftrek mogelijk is, geldt de normale beoordeling (het tabel-financieringslastpercentage).</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- verklaring belastingdienst</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.2	AFTREK OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN
<p>Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten dienen in mindering te worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen.</p> <p>Betalingsverplichtingen uit hoofde van een doorlopend krediet worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.</p> <p>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.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- BKR-registratie</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



5.	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
5.3	HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID
<p>Degene wier/wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de garantie, moet naast bewoner(ster) ook tevens eigenaar en hoofdelijk mede-schuldenaar voor de lening zijn.</p> <p>Zodra iemand mede-eigenaar van de woning is, moet deze ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner zijn. Als 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 op geen enkele wijze rekening gehouden.</p> <p>Een constructie waarbij een derde (geen eigenaar-bewoner) borg wil staan voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



6.	SUBSIDIES
6.1	JAARLIJKSE BIJDAGEN
<p>Indien de bijdrage een onderdeel van de totale financiering is, is verpanding van het recht op de bijdrage aan de geldgever verplicht.</p> <p>Voor de toetsing van de financieringslast dient te worden uitgegaan van de lening, verminderd met de contante waarde van de subsidiebedragen met de volgende correcties op de financieringslast:</p> <p>a het bijtellen van 38,25% van de jaarlijkse bijdrage, zolang de jaarlijkse bijdrage op basis van de omstandigheden bij aankoop van de woning zal worden ontvangen;</p> <p>b het aftrekken van 38,25% van de hypotheekrente over (het restant van) de contante waarde van de jaarlijkse bijdragen; daarbij dient de hypotheekrente te worden bepaald op basis van het voor de lening geldende percentage.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- subsidiebeschikking of berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



6.	SUBSIDIES
6.2	EENMALIGE BIJDRAGE
<p>Indien en voor zover de bijdrage een onderdeel van de totale financiering is, is verpanding van het recht op de bijdrage aan de geldgever verplicht.</p> <p>Eenmalige bijdragen van Rijk en/of gemeenten dienen te worden aangewend als extra aflossing.</p> <p>De toetsing vindt plaats op basis van de totale geldlening verminderd met de eenmalige bijdrage.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- subsidiebeschikking</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>neen</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>geen</p>	



7.	BORGTOCHTPROVISIE
7.1	HOOGTE BORGTOCHTPROVISIE
<p>De door de koper te betalen borgtochtprovisie bestaat uit een vergoeding van 0,36% van de lening, vermeerderd met f 40,- administratiekosten. De te betalen borgtochtprovisie wordt afgerond op hele guldens (f *,49 en minder wordt naar beneden afgerond, f *,50 en meer naar boven).</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, borgtochtprovisie en de automatische incasso</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>Voorheen werden legeskosten door de gemeenten in rekening gebracht.</p>	



7.	BORGTOCHTPROVISIE
7.2	WIJZE VAN BETALING
<p>De geldgever draagt zorg voor de inning van de borgtochtprovisie uiterlijk op de dag van het verstrekken van de lening.</p> <p>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.</p> <p>Incasso van de stichting van de borgtochtprovisie geldt als bevestiging van registratie van de borgtocht door de stichting.</p>	
<p>Document dossier:</p> <p>neen</p>	
<p>Meldingsformulier:</p> <p>ja, automatische incasso</p>	
<p>Wijziging(en) t.o.v. normen Gemeentegarantie met Rijksdeelname:</p> <p>n.v.t.</p>	

**8. DE MELDING**

Bij de melding dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:

(indien van toepassing):

- nummer melding
- code soort melding
- code soort mutatie
- borgtochtprovisie (vergoeding en kosten)
- aantal eigenaar/bewoners
- achternaam eigenaar/bewoner 1
- voorletters
- tussenvoegsel
- geboortedatum
- toetsinkomen
- achternaam eigenaar/bewoner 2
- voorletters
- tussenvoegsel
- geboortedatum
- toetsinkomen
- achternaam eigenaar/bewoner 3
- voorletters
- tussenvoegsel
- geboortedatum
- toetsinkomen
- straat/bouwplan
- huis-/bouwnummer
- postcode
- plaatsnaam
- aangesloten gemeente
- gemeente-nummer (CBS-nummer)
- soort woning
- nieuwbouwwoning of bestaande woning
- getaxeerde onderhandse verkoopwaarde; koop/aannemingsom
- bedrag achterstallig onderhoud
- kosten verkrijgen in eigendom
- naam geldgever
- nummer geldgever
- datum hypotheekofferte
- datum ingang lening
- toetsrente
- leningrente
- rentevastperiode
- leningnummer
- soort lening
- leningsbedrag
- versie toetsingsdiskette



9. DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER

De geldgever dient overeenkomstig artikel 16 van de Algemene voorwaarden van borgtocht 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. de door de geldnemer geaccepteerde offerte
- b. (afschrift van) de hypotheekakte
- c. (afschrift van) de akte van verpanding
- d. stukken waaruit het verkrijgen van de woning blijkt, zoals (indien van toepassing):
 - * koopovereenkomst; koop-/aannemingsovereenkomst
 - * veilingakte (indien woning per veiling wordt gekocht)
 - * (concept-)akte van verdeling (bij echtscheiding, verbreking duurzaam samenlevingsverband en verwerving uit onverdeelde boedel)
 - * akte van afkoop erfpacht
- e. stukken waaruit de kosten van het verkrijgen in eigendom blijken, zoals (indien van toepassing):
 - * specificatie en rekeningen van bijkomende kosten
 - * gespecificeerde begroting (bij zelfbouw)
 - * bouwkundig rapport
 - * erfpachtovereenkomst
- f. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offriteren van de lening blijkt, zoals (indien van toepassing):
 - * werkgeversverklaring
 - * pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking
 - * laatste opgave van opgebouwd pensioen
 - * lijfrentepolis
 - * toekeningsbesluit (sociale uitkering)
 - * laatste afrekening van de uitkering
 - * jaarafrekeningen van de provisie (afgelopen twee jaren)
 - * jaarrapporten afgelopen drie jaren (bij inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep)
 - * aangiften IB met specificatie (bij inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep)
 - * vonnis of beschikking (bij alimentatie)
 - * jaaropgave (laatste twee jaren) van het loon en de loonvervangende uitkering (bij ongeregeld werk)
 - * arbeidsovereenkomst (tijdelijk werk)
 - * verklaring belastingdienst (inzake belastingplicht buitenland)
- g. bij bestaande woningen het taxatierapport
- h. stukken waaruit overige betalingsverplichtingen van de geldnemer(s) blijken, zoals (indien van toepassing):
 - * uitdraai BKR
 - * verklaring door geldgever i.v.m. A-codering
 - * vonnis of beschikking (bij betaling alimentatie)
 - * opgave servicekosten van administrateur van de vereniging van eigenaren (bij appartementen)
- i. een afschrift van het meldingsformulier
- j. stukken waaruit de financieringslasten blijken, zoals (indien van toepassing):
 - * bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering
 - * bewijs van dagtarief rente
 - * IB 60 formulier van beide partners inzake berekening contante waarde jaarlijkse bijdrage premiekoop
 - * subsidiebeschikking
- k. indien sprake is van een eerdere hypothecaire lening met een garantie:
 - * saldo-bijlet huidige hypothecaire schuld
 - * taxatierapport huidige woning of koopovereenkomst t.a.v. huidige woning



10.		TREFWOORDENREGISTER NORMEN 1995	
	pagina(s)		pagina(s)
A		M	
Aanvullende financieringen	43	Maximale kosten	50, 51
Achterstallig onderhoud	26, 27	Meerwerk	26
Administratiekosten	83	Melding	85
Afkoop erfpacht	23	O	
Aflossingsvrij	37	Onderhandse verkoopwaarde	26
Alimentatie	52, 66	Ongeregeld werk	64
Automatisch incasso	84	Onregelmatigheidstoelage	57
B		Ontbindende voorwaarde	16
Bedrijfsruimte	30	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	18
Betalingsverplichtingen	79	Onverdeelde boedel	20, 49
Borgtochtprovisie	83, 84	Overhevelingstoelage	53
Bouwkundig rapport	27	Overlijdensrisicoverzekering	71
Bureau Krediet Registratie	24	Oversluiting	22
D		Overwerk	63
Doorlopend krediet	79	P	
Dossier	86	Pensioen	55, 67
E		Personneelsfinanciering	73
Echtscheiding	18, 19, 48	Provisie	59
Eenmalige bijdrage	82	R	
Eigenaar-bewoner	17	Rentevastheidsperiode	72
Erfpacht	23, 31	S	
Erfpachtcanon	70	Servicekosten	70, 75
Extra aflossing	36, 63, 67, 68	Sociale uitkering	56, 69
F		Subsidie	81, 82
Financieringslast	70	T	
Financieringslastpercentage	76, 77	Taxatierapport	26
G		Tijdelijk werk	65
Garantie op huidige woning	39	Toetsinkomen	52
Gedragcode	41	Toetsrente	72
H		Tweeverdieners	52
Hoofdelijke aansprakelijkheid	18, 80	U	
I		Uitgesloten woningen	29
Inkomensstijging	53	V	
J		Vakantiegeld	53, 54
Jaarlijkse bijdragen	81	Verbeteringskosten	26, 28
K		Vergoeding	83
Koop-/aannemingsom	26	Verontreinigde grond	29
Kostengrens	50, 51	Verwervingskosten	44, 45, 46, 47
Kredietwaardigheid	24	W	
L		Waarde	26
Leeftijd	57	Winst-uitkering	60
Leningsvormen	33	Woonlast	70
Levensverzekering	38	Woonvergunning	25
Lidmaatschapsrecht van een coöperatie	14	Z	
Loon	53	Zelfstandigen	61
Looptijd lening	34		

