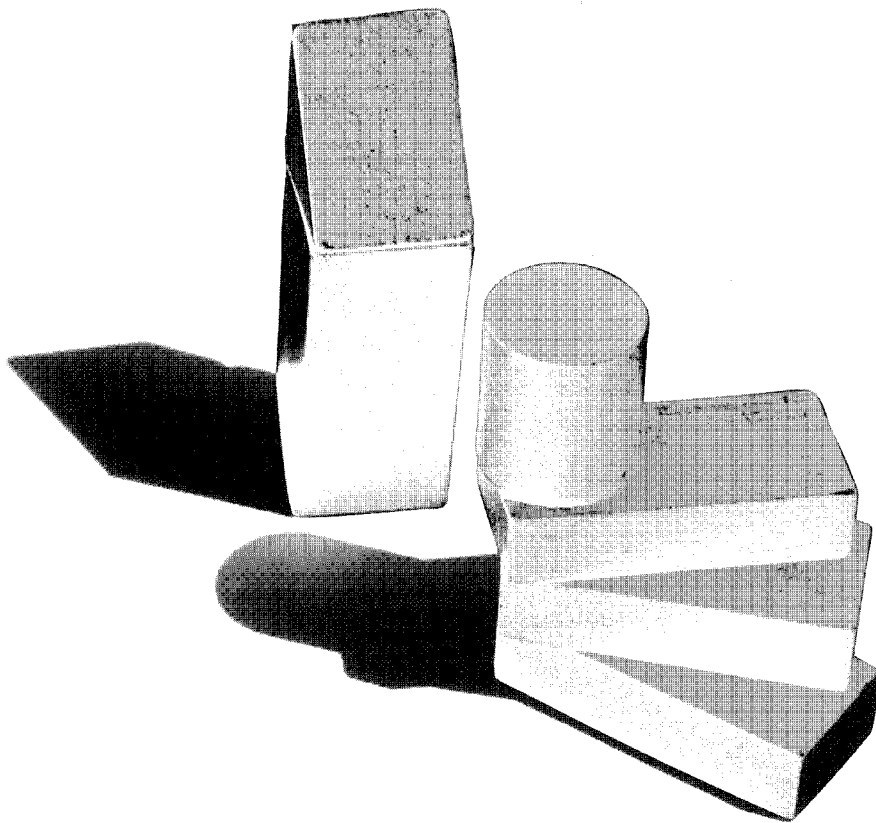




NATIONALE
HYPOTHEEK
GARANTIE
VOOR UW
EIGEN
WONING

VOORWAARDEN
&
NORMEN 1997





NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

VOORWAARDEN EN NORMEN 1997

Deze brochure bevat de tekst van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997 en de tekst van de Normen 1997 zoals deze luiden met ingang van 1 januari 1997.

De Normen 1997 betreffen de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie. De geldgever is verantwoordelijk voor de toetsing.

De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997 zijn de voorwaarden waaraan de geldgever moet voldoen om in aanmerking te komen voor vergoeding van een eventueel uit de gewaar-

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

Deze Voorwaarden en Normen 1997 zijn van toepassing op borgtochten ten behoeve van geldleningen waarvoor vanaf 1 januari 1997 de offerte wordt uitgebracht.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Postbus 309
2700 AH Zoetermeer
079-3682840 (informatielijn geldgevers)
079-3610783 (fax)

INHOUD

DEEL 1 ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTOCHT 1997

<u>ARTIKEL 1:</u> Reikwijdte borgtocht	7
---	---

<u>ARTIKEL 2:</u> Meldingsplicht van de geldgever	7
--	---

<u>ARTIKEL 3:</u> Betaling van de borgtochtprovisie	7
--	---

<u>ARTIKEL 4:</u> Borgtochtbepaling	7
--	---

<u>ARTIKEL 5:</u> Voorwaarden voor de borgtocht	8
--	---

<u>ARTIKEL 6:</u> Instemming voor verhuur	8
--	---

<u>ARTIKEL 7:</u> Wijziging in de persoon van de geldnemer	8
---	---

<u>ARTIKEL 8:</u> Geen vrijgeven van zekerheid	9
---	---

<u>ARTIKEL 9:</u> Niet-nakoming van verplichtingen door de geldnemer	9
---	---

<u>ARTIKEL 10:</u> Melding van achterstand	9
---	---

<u>ARTIKEL 11:</u> Gedwongen onderhandse verkoop	9
---	---

<u>ARTIKEL 12:</u> Executoriale verkoop	9
--	---

<u>ARTIKEL 13:</u> Uitstel afkoop levensverzekering	10
--	----

<u>ARTIKEL 14:</u> Indiening van het verzoek tot betaling van een verlies	10
--	----

<u>ARTIKEL 15:</u> Bepaling van het verlies	10
--	----

<u>ARTIKEL 16:</u> Dossiervorming	11
--------------------------------------	----

<u>ARTIKEL 17:</u> Melding van algehele aflossing	11
--	----

<u>ARTIKEL 18:</u> Mededeling van de normen, de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de deelnemende gemeenten	11
--	----

<u>ARTIKEL 19:</u> Ingangsdatum	11
------------------------------------	----

DEEL 2 NORMEN 1997

<u>1</u>	<u>ALGEMEEN</u>	
1.1	Nationale Hypotheek Garantie	14
1.2	Transactie	15
1.2.1	Koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst	15
1.2.2	Vervallen (voorheen: ontbindende voorwaarde)	16
1.3	Reeds eigenaar-bewoner	17
1.3.1	Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening	18
1.3.2	Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening	19
1.3.3	Verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	20
1.3.4	Wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever	21
1.3.5	Oversluiting naar een nieuwe geldgever	22
1.3.6	Afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom	23

<u>2</u>	<u>AANVRAGER</u>	
2.1	Kredietwaardigheid	24
2.2	Vervallen (voorheen: woonvergunning)	25

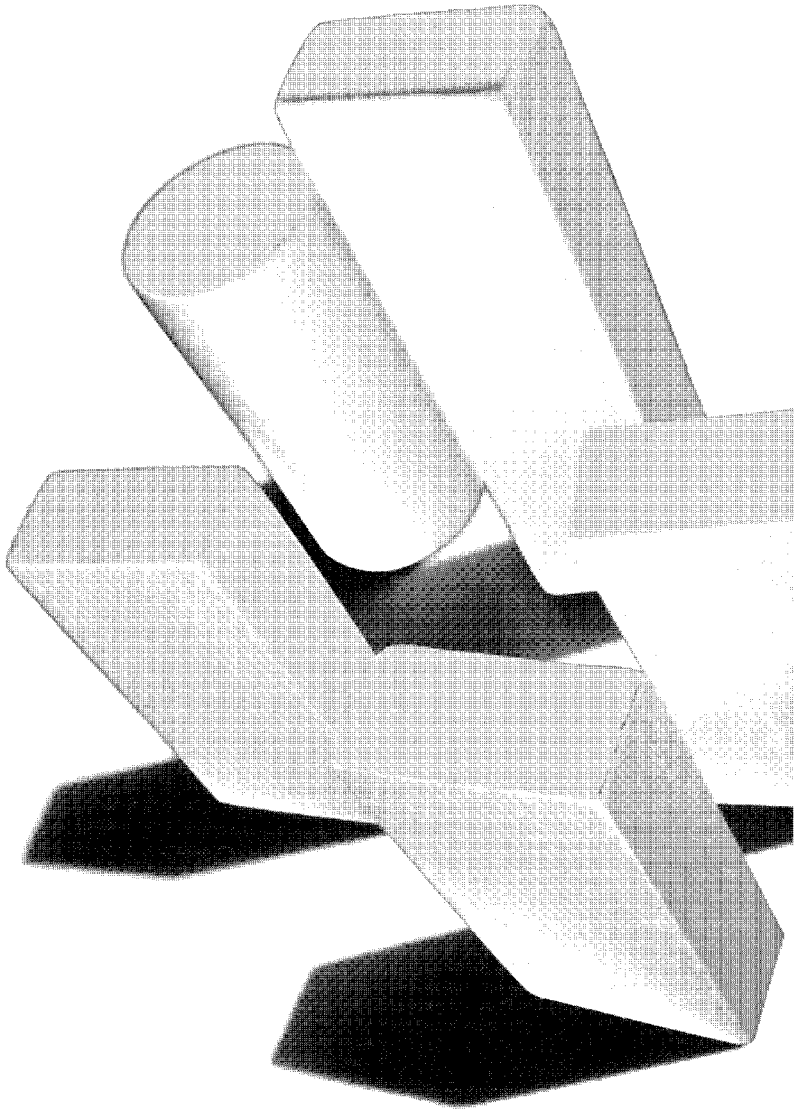
<u>3</u>	<u>WONING</u>	
3.1	Waardebepaling	26 / 27
3.2	Achterstallig onderhoud	28
3.3	Verbeteringskosten	29
3.4	Uitgesloten woningen	30
3.5	Woningen met bedrijfsruimte	31
3.6	Erfpacht	32
3.7	Deelnemende gemeenten	33

<u>4</u>	<u>LENING</u>	
4.1	Leningsvormen	34
4.2	Looptijd	35
4.3	Betalingstermijnen	36
4.4	Extra aflossing/eenmalige premiestorting	37
4.5	Aflossingsvrij deel	38
4.6	Leningsvormen waarbij het voor aflossing bestemde eindkapitaal niet vooraf vaststaat	39
4.7	Hypothecaire schuld op huidige woning	40
4.8	Depot bij nieuwbouw	41
4.9	Gedragscode hypothecaire financieringen	42
4.10	Overlijdensrisicoverzekering	43
4.11	Aanvullende financieringen	44
<u>5</u>	<u>GARANTIEBEDRAG</u>	
5.1	Bestaande woningen	45
5.2	Nieuwbouwwoningen	46
5.3	Woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen	47
5.4	Kosten bij zelfbouw	48
5.5	Echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband	49
5.6	Aankoop woning uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging	50
5.7	Maximale kosten woning	51
5.8	Maximale kosten woonwagen of woonwagenstandplaats	52
<u>6</u>	<u>TOETSINKOMEN(S)</u>	
6	Toetsinkomen(s)	53
6.1	Brutoloon of -salaris	54
6.2	Vakantietoeslag	55
6.3	Pensioen- of VUT-uitkering	56
6.4	Sociale uitkering (blijvend)	57
6.5	Onregelmatigheidstoeslag	58
6.6	13e maand	59
6.7	Provisie	60
6.8	Onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuitkering	61
6.9	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	62
6.10	Alimentatie t.g.v. aanvrager	63
6.11	Overwerk	64
6.12	Ongeregeld werk	65
6.13	Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	66
6.14	Aftek alimentatie aan ex-partner	67
6.15	Naderend pensioen	68
6.16	Voorgenomen beëindiging of vermindering werkzaamheden	69
6.17	Sociale uitkering (niet blijvend)	70

<u>7</u>	<u>FINANCIERINGSLAST</u>	
7	Financieringslast	71
7.1	Toets	72
7.2	Toetsrente	73
7.3	Personeelsfinanciering	74
7.4	Rentekorting door tussenkomst werkgever	75
7.5	Vervallen (voorheen: servicekosten)	76
<u>8</u>	<u>TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST</u>	
8.1	Financieringslastpercentage	77
8.1.1	Financieringslasttabel	78
8.1.2	Belastingplichtig in het buitenland	79
8.2	Aftek overige financiële verplichtingen	80
8.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	81
<u>9</u>	<u>SUBSIDIE</u>	
9.1	Jaarlijkse bijdragen	82
9.2	Eenmalige bijdrage	83
<u>10</u>	<u>BORGTOCHTPROVISIE</u>	
10.1	Hoogte borgtochtprovisie	84
10.2	Wijze van betaling	85
<u>11</u>	<u>DE MELDING</u>	86
<u>12</u>	<u>DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER</u>	87 / 88
<u>13</u>	<u>INDEX NORMEN 1997</u>	89 / 90

DEEL 3 BIJLAGEN

<u>1</u>	<u>MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT</u>
<u>2</u>	<u>MODEL - WERKGEVERSVERKLARING</u>
<u>3</u>	<u>MODEL - MELDINGSFORMULIER</u>
<u>4</u>	<u>MODEL - DECLARATIEFORMULIER</u>





DEEL 1 VOORWAARDEN 1997

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BORGTUCHT 1997

vastgesteld door het bestuur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 5 september 1996

IN DEZE VOORWAARDEN WORDT VERSTAAN ONDER:

- a. stichting:
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage
- b. woning:
 - een voor permanente bewoning geschikt gebouw of een gedeelte daarvan;
 - de eventueel bij dat gebouw behorende grond;
 - een woonwagen - niet zijnde een woonwagen met een eigen aandrijving of een woonwagen die ingevolge de Wegenverkeerswet zonder ontheffing over een weg mag worden voortbewogen - of woonwagendstandplaats;
- c. verkrijgen in eigendom:
 - het verwerven van de eigendom;
 - het vergroten van een aandeel in de eigendom;
 - het verkrijgen van een recht van opstal, een recht van erfpacht, een appartementsrecht of een ander beperkt recht;
 - het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie, waaraan verbonden het recht van gebruik en bewoning;
- d. geldnemer:
iedere natuurlijke persoon, ten behoeve van wie een borgtocht van de stichting tot stand is gekomen tot zekerheid voor de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit een lening voor het verkrijgen in eigendom van een door hem als hoofdverblijf te bewonen, in Nederland gelegen woning;
- e. geldgever:
degene met wie de stichting een standaardovereenkomst van borgtocht ter zake van een lening aan een geldnemer, heeft gesloten;
- f. lening:
 1. één (of meer) geldlening(en) aangegaan door een geldnemer met een geldgever ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een door de geldnemer te bewonen in Nederland gelegen woning;
 2. één (of meer) geldlening(en) aangegaan ter algehele aflossing van (een) onder 1 of 2 bedoelde geldlening(en), mits de geldnemer en de woning dezelfde zijn als die van de geldlening(en) bedoeld onder 1;
- g. statuten:
de statuten van de stichting zoals die zijn vastgelegd in een notariële akte, op 10 november 1993 verleden voor mr. P.P.J.M. van Dullemen, notaris ter standplaats 's-Gravenhage;
- h. normen:
de uniforme en objectieve normen als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de statuten;
- i. taxateur:
een makelaar onroerend goed of beëdigd taxateur onroerende goederen, die niet betrokken is bij transacties van koop en verkoop van de woning of bij het aangaan van een lening;
- j. levensverzekering:
een overeenkomst van levensverzekering, waarvan de rechten door de verzekeringnemer aan de geldgever zijn verpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van een geldnemer uit een lening;
- k. deelnemende gemeente:
een gemeente die met de stichting een overeenkomst als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de statuten heeft gesloten;
- l. borgtochtprovisie:
de door een geldnemer aan de stichting verschuldigde vergoeding en administratiekosten voor een borgtocht;
- m. gedwongen onderhandse verkoop:
onderhandse verkoop van een woning door de geldnemer tengevolge van betalingsproblemen bij de geldnemer of opeising van de lening door de geldgever, niet zijnde een executoriale verkoop;

- n. executoriale verkoop:
een verkoop als bedoeld in artikel 268 Boek 3 en in artikel 248 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- o. datum van verkoop:
- bij een openbare verkoop:
de datum waarop bij de veiling de afslag plaatsvindt;
 - bij een onderhandse verkoop:
de datum waarop de koopovereenkomst getekend wordt.
- p. betalingstermijn: het maandelijks verschuldigde bedrag aan rente en aflossing en premie levensverzekering.

REIKWIJDTE BORGTOCHT

ARTIKEL 1

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

MELDINGSPLICHT VAN DE GELDGEVER

ARTIKEL 2

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

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

BETALING VAN DE BORGTOCHTPROVISIE

ARTIKEL 3

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

BORGTOCHTBEPALING

ARTIKEL 4

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

1. *"Voor de terugbetaling van de lening heeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, zich borg gesteld. De geldnemer stemt er mee in dat de geldgever de op de lening en daarvoor gestelde zekerheden betrekking hebbende gegevens en bescheiden ter beschikking stelt van voormelde stichting."*
2. *"Indien tengevolge van verwijtbaar handelen of nalaten van de geldgever voormelde stichting niet (langer) borg*

is voor de lening, zal de geldgever tijdens de looptijd van de lening jegens de geldnemer blijven handelen als ware de stichting (nog) borg."

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

VOORWAARDEN VOOR DE BORGTOCHT

ARTIKEL 5

De stichting is alleen borg indien:

- a. een eerste hypotheek en/of eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever op de woning, ten behoeve van het verkrijgen in eigendom waarvoor de lening is verstrekt, is gevestigd, waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;
- b. in de hypotheekakte respectievelijk pandakte bedongen is dat de woning niet mag worden verhuurd, niet in huurkoop mag worden verkocht of onder welke titel ook aan derden ter beschikking mag worden gesteld, tenzij met schriftelijke toestemming van de geldgever;
- c. de geldgever de geldnemer er schriftelijk toe heeft verplicht dat de woning bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf in Nederland het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen, op basis van 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 gehele of gedeeltelijke vervanging van betaling van aflossing: een eerste pandrecht ten behoeve van de geldgever is gevestigd op de rechten uit die levensverzekering(en), waarbij bedongen is dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de geldgever uit hoofde van de lening van de geldnemer te vorderen heeft;
- e. 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 offrenen van de lening;
- g. de woning gelegen is in een deelnemende gemeente.

INSTEMMING VOOR VERHUUR

ARTIKEL 6

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

WIJZIGING IN DE PERSOON VAN GELDNEMER

ARTIKEL 7

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

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

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

GEEN VRIJGEVEN VAN ZEKERHEID

ARTIKEL 8

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

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN DOOR DE GELDNER

ARTIKEL 9

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

MELDING VAN ACHTERSTAND

ARTIKEL 10

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

GEDWONGEN ONDERHANDSE VERKOOP

ARTIKEL 11

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

EXECUTORIALE VERKOOP

ARTIKEL 12

Indien de geldnemer in verzuim is met de tijdige betaling van de betalingstermijnen, mag de geldgever pas tot executoriale verkoop van de woning overgaan en, indien de rechten uit een levensverzekering aan de geldgever zijn verpand, tot afkoop van de levensverzekering overgaan, indien de geldnemer gedurende een periode van ten minste negen maanden in gebreke is gebleven.

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

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

UITSTEL AFKOOP LEVENSVZERKERING

ARTIKEL 13

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

INDIENING VAN HET VERZOEK TOT BETALING VAN EEN VERLIES

ARTIKEL 14

1. De geldgever zal binnen twee maanden na uitwinning van de voor de terugbetaling van de lening gestelde zekerheden of na gedwongen onderhandse verkoop van de woning schriftelijk een verzoek tot betaling van het verlies indienen bij de stichting, indien de opbrengst van de zekerheden onvoldoende is om daarop de vorderingen uit hoofde van de lening en de premies en kosten als bedoeld in artikel 15 te verhalen.
Het verzoek tot betaling dient te geschieden door toezending aan de stichting van:
 - a. een door de stichting vastgesteld formulier, dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend, en
 - b. het op de lening betrekking hebbende dossier, bedoeld in artikel 16 lid 1.
2. Mits de geldgever aan de stichting tijdig alle voor de beoordeling van het verlies relevante informatie heeft verstrekt, zal de stichting binnen twee maanden na ontvangst van een dergelijk verzoek tot betaling van het bedrag van het verlies overgaan. Bij betaling na twee maanden is de stichting over de periode vanaf het tijdstip liggende twee maanden na de datum van ontvangst van het verzoek tot betaling tot op de dag van betaling de wettelijke rente over het bedrag van het verlies verschuldigd, tenzij de oorzaak van de niet-tijdige betaling aan de geldgever is toe te rekenen.
3. De stichting is niet gehouden tot betaling van het (gehele) verlies indien de geldgever de door de stichting vastgestelde normen, die gelden op het moment van offeren van de lening(en) of de algemene voorwaarden voor borgtocht, niet in acht heeft genomen tenzij niet-betaling onredelijk of onbillijk zou zijn jegens de geldgever.
4. Indien de stichting tengevolge 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 achterstallige rente;
- c. de rente wegens te late betaling van rente en aflossing, over ten hoogste de eerste 365 dagen na het begin van het ontstaan van de betalingsachterstand;
- d. door de geldgever betaalde premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade aan de woning indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van dergelijke premies;
- e. door de geldgever bij dreigende gedwongen onderhandse of executoriale verkoop van de woning betaalde premies van een door de geldnemer gesloten levensverzekering indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van deze premies en voor zover betaling daarvan van belang is ter beperking van verhaalsmogelijkheden en/of het verlies;
- f. kosten voor schoonmaak, dringend onderhoud en herstel tot een bedrag van ten hoogste f 2.500,-, indien dit leidt tot een betere verkoopbaarheid van de woning en een per saldo lager verlies;
- g. bij executoriale verkoop: de kosten, die zijn gemaakt voor het deurwaardersexploot, de veilingbiljetten, de verkoop- en/of veilingadvertenties, het kadastraal onderzoek, de oproeper, de zaalhuur, de inzetpremie, onder welke benaming dan ook, griffierechten, procureurskosten, nakosten e.d. en de makelaarscourtage;
- h. bij gedwongen onderhandse verkoop: de makelaarscourtage, de advertentiekosten en eventuele andere kosten, die er toe strekken om een gedwongen onderhandse verkoop van de woning mogelijk te maken in geval van beslaglegging, faillissement, surséance van betaling en bij een wettelijke schuldsaneringsregeling, indien daardoor een per saldo lager verlies is te verwachten dan bij executoriale verkoop en welke kosten niet de afkoop van vorderingen van derden betreffen;

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

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

DOSSIERVORMING

ARTIKEL 16

1. De geldgever is verplicht ten behoeve van iedere lening een apart dossier aan te houden. In dat dossier dienen alle gegevens en bescheiden te worden opgenomen die van belang zijn voor de beoordeling door de stichting of de geldgever op het moment van het offrenen van de leningen geldende normen en algemene voorwaarden voor borgtocht in acht heeft genomen. In dat dossier dienen in ieder geval te worden opgenomen:
 - a. de documenten welke het dossier volgens de van toepassing zijnde normen dient te bevatten;
 - b. een stuk waaruit de uitkomst blijkt van het overleg bedoeld in artikel 9;
 - c. bij gedwongen onderhandse verkoop 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;
 - d. nota's van de kosten zoals bedoeld in artikel 15.
2. Indien de stichting zulks verzoekt, is de geldgever verplicht het volledige dossier aan de stichting:
 - ter controle ter beschikking te stellen;
 - over te dragen, indien geldgever de stichting verzoekt haar verplichtingen uit de borgtocht na te komen, zulks mede in verband met het regresrecht van de stichting.

MELDING VAN ALGEHELE AFLOSSING

ARTIKEL 17

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

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

ARTIKEL 18

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

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

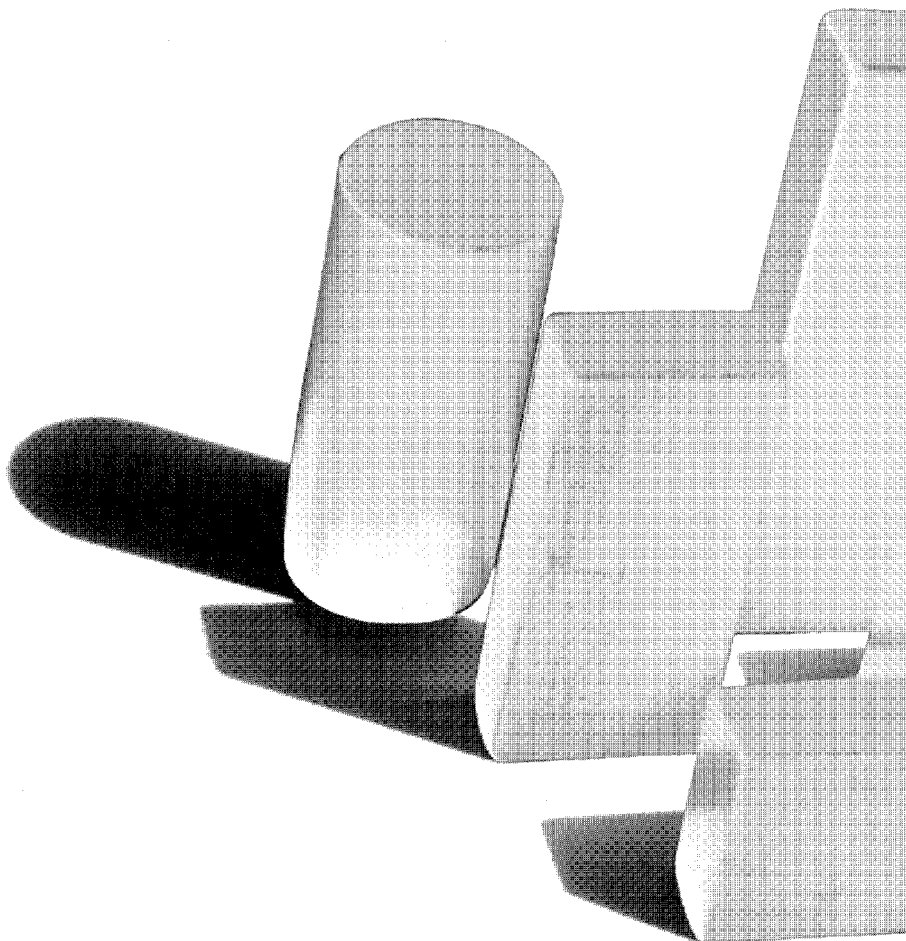
Wijzigingen van de normen, van de algemene voorwaarden voor borgtocht en van de formulieren treden niet eerder in werking dan op een datum die ten minste twee maanden later zal liggen dan de datum van toezending daarvan aan de geldgevers.

INGANGSDATUM

ARTIKEL 19

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht treden in werking op 1 januari 1997 en treden per genoemde datum in de plaats van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1996.

Deze Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997 zijn gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 19 september 1996 onder nummer 100/1996.





DEEL 2 NORMEN 1997



1	ALGEMEEN
1.1	NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

De Nationale Hypotheek Garantie wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van een geldgever met wie de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een (standaard-)overeenkomst van borgtocht heeft gesloten.

Tenzij anders is aangegeven worden in de Normen 1997 dezelfde definities gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997.

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

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

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

Ten behoeve van een lening voor het verkrijgen van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie is Nationale Hypotheek Garantie mogelijk indien de coöperatie uiterlijk per 31 december 1995 (datum notariële akte) is opgericht. Een en ander met inachtneming van artikel 5, onder e, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

1	ALGEMEEN
1.2	TRANSACTIE
1.2.1	KOOPOVEREENKOMST OF KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- veilingakte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



1	ALGEMEEN
1.2	TRANSACTIE
1.2.2	VERVALLEN (VOORHEEN: ONTBINDENDE VOORWAARDE)



WIJZIGINGEN T.O.V. DE NORMEN 1996:

Vervallen is de verplichting dat in de koopovereenkomst of de koop-/aannemingsovereenkomst als voorwaarde dient 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.

1	ALGEMEEN
1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER

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

Hiervan zijn de volgende situaties uitgezonderd:

- 1.3.1 echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening
- 1.3.2 echtscheiding of beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband; nieuwe lening
- 1.3.3 verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging
- 1.3.4 wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever
- 1.3.5 oversluiting naar een nieuwe geldgever
- 1.3.6 afkoop erfpachtcanon of verkrijgen van het recht van volle eigendom

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

1	ALGEMEEN
1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.3.1	ECHTSCHEIDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMENLEVINGSVERBAND; ONTSLAG UIT DE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DE LENING

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

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

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

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

Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.2.1).

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

(Zie ook onder norm 5.5)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

1	ALGEMEEN
1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.3.3	VERWERVING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING

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

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

Hierbij vervalt de eis van een koopovereenkomst (norm 1.2.1).

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

(Zie ook onder norm 5.6)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Redactionele wijziging.

1	ALGEMEEN
1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.3.4	WIJZIGING LENINGSVOORWAARDEN OF VERVANGING LENING BIJ DEZELFDE GELDGEVER

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

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

(Zie ook onder norm 4.11, laatste alinea)

DOCUMENT DOSSIER:

- saldo-biljet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Toegevoegd is een verwijzing naar norm 4.11.

1	ALGEMEEN
1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.3.5	OVERSLUITING NAAR EEN NIEUWE GELDGEVER

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

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

De nieuwe borgstelling ten behoeve van de nieuwe geldgever in verband met de herfinanciering van de woning die met een Nationale Hypotheek Garantie is gefinancierd, strekt niet verder dan de oorspronkelijke borgstelling. Deze wordt bepaald op basis van de hoofdsom van de oorspronkelijke lening, rekening houdende met de verplicht opgelegde extra aflossingen en de oorspronkelijke rente van de lening, met inachtneming van het gestelde in artikel 1 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele onverplichte extra aflossingen en rentewijzigingen tijdens de looptijd.

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

1	ALGEMEEN
1.3	REEDS EIGENAAR-BEWONER
1.3.6	AFKOOPT ERFPACHTCANON OF VERKRIJGEN VAN HET RECHT VAN VOLLE EIGENDOM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

2	AANVRAGER
2.1	KREDIETWAARDIGHEID

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

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

- een code 1 t/m 8, of
- een nog lopende schuldbemiddeling (SB), of
- een nog lopend saneringskrediet (SK), of
- per aanvrager meer dan één A-registratie.

Indien per aanvrager één A-registratie is opgenomen wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verleend, tenzij:

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

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

(Zie ook onder norm 8.2)

DOCUMENT DOSSIER:

- toetsing BKR
- verklaring van de desbetreffende geldgever

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Toegevoegd is:

- dat ook bij code 8 geen Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is.
- dat ten aanzien van één A-registratie geen verklaring inzake het inlopen van de achterstand is vereist indien sprake is van een herstelcode (H);
- dat deze norm ook geldt ten aanzien van WP, VK, CC en KP;
- een verwijzing naar norm 8.2.



2	AANVRAGER
2.2	VERVALLEN (VOORHEEN: WOONVERGUNNING



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

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

3	WONING
3.1	WAARDEBEPALING

BESTAANDE BOUW

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

Indien de kosten van verbetering (norm 3.3) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na voltooiing van de desbetreffende werkzaamheden.

Indien de kosten van herstel van achterstallig onderhoud (norm 3.2) worden meegefinancierd, geldt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor uitvoering van herstel, vermeerderd met de herstelkosten.

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

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

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

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

In het taxatierapport dient (in verband met norm 3.2) expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10% dan wel meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zullen bedragen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden.

NIEUWBOUW

Bij nieuwbouwwoningen geldt als waarde:

a. de koop-/aannemingsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:

- de kosten van onroerende installaties;
- de kosten van risicoverrekening;
- het architectenhonorarium;
- de kosten van dagelijks toezicht;
- de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- de legeskosten;
- omzetbelasting.

b. de kosten van meerwerk blijkens een door de aanvrager te overleggen specificatie;

3	WONING
3.1	WAARDEBEPALING (VERVOLG)

c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst
- specificatie van de onder a (nieuwbouw) genoemde kosten
- specificatie meerwerk
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen

MELDINGSFORMULIER:

Waarde van de woning

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Redactionele wijziging ten aanzien van de waardebepaling bij nieuwbouw.

3	WONING
3.2	ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

A. BOUWKUNDIG RAPPORT

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

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

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

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

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

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

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

B. FINANCIERING ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

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

Indien, overeenkomstig het gestelde onder A sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, dienen de daarin vermelde herstelkosten onderdeel uit te maken van de financiering en is de aanvrager verplicht het herstel uit te (laten) voeren.

De gelden bestemd voor de besteding van de kosten van het noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud dienen in depot te blijven, ongeacht of sprake is van inbreng van eigen middelen. De geldgever mag niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan na redelijke controle van de uitgevoerde werkzaamheden (bijvoorbeeld na overlegging van nota's of nadere taxatie). Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing.

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport
- nota's van herstel van achterstallig onderhoud
- bouwkundig rapport

MELDINGSFORMULIER:

- kosten van herstel
- bouwjaar
- appartementsrecht

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is de mogelijkheid dat onder bepaalde voorwaarden bij appartementen kan worden afgezien van het meefinancieren van de herstelkosten.

3	WONING
3.3	VERBETERINGSKOSTEN

De kosten voor verbetering van de woning maken onderdeel uit van de kosten van het verkrijgen in eigendom (norm 5.1), tot maximaal het bedrag waarmee de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik blijkens het taxatie-rapport toeneemt als gevolg van de verbetering.

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport
- nota's van verbeteringskosten

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

3	WONING
3.4	LUITGESLOTEN WONINGEN

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Toegevoegd is dat geen Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is indien de woning is verhuurd.



3	WONING
3.5	WONINGEN MET BEDRIJFSRUIMTE

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

DOCUMENT DOSSIER:

- taxatierapport of koop-/aannemingsovereenkomst

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



	3	WONING
	3.6	ERFPACHT

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.D.V. NORMEN 1996:

Geen



3	WONING
3.7	DEELNEMENDE GEMEENTEN

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Gemeente



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



	4	LENING
	4.1	LENINGSVORMEN

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Soort lening



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is de voorwaarde dat de restantschuld van de lening gedurende de looptijd niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.



4	LENING
4.2	LOOPTIJD

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

4	LENING
4.3	BETALINGSTERMIJNEN

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Toegevoegd is dat bij de premie levensverzekering geen bezwaar bestaat tegen betaling voor een langere periode, onder de voorwaarde dat sprake is van betaling vooraf.

4	LENING
4.4	EXTRA AFLOSSING/EENMALIGE PREMIESTORTING

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

Voor extra aflossingen kunnen extra premiestortingen ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering in de plaats worden gesteld.

Eenmalige premiestorting ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, komt in mindering op het bedrag van de lening waarvoor de Nationale Hypotheek Garantie wordt aangevraagd. De toetsing van de financieringslasten alsmede de bepaling van het bedrag van de borgtocht vindt plaats op basis van het verschil tussen de hoofdsom en de extra premiestorting. De hoofdsom van de lening (zonder aftrek van de extra premiestorting) mag ook in dit geval niet meer bedragen dan de kosten van het verkrijgen in eigendom (maximaal f 315.000,-).

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

(Zie ook onder norm 10.1)

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

(Zie ook onder norm 4.11, laatste alinea)

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Premiestorting bij aanvang

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Toegevoegd is een verwijzing naar norm 10.1 en naar norm 4.11.

4	LENING
4.5	AFLOSSINGSVRIJ DEEL

Het is toegestaan dat een deel van de lening aflossingsvrij is, met dien verstande dat dit deel niet meer mag bedragen dan 50% van de waarde van de woning (norm 3.1).

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

Een aflossingsvrij deel van de lening heeft geen invloed op de wijze waarop de borgtocht afneemt overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997.

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Aflossingsvrij deel

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Het maximale aflossingsvrije deel van de lening is verhoogd van 25% naar 50% van de waarde van de woning.

4	LENING
4.6	LENINGSVORMEN WAARBIJ HET VOOR AFLOSSING BESTEMDE EINDKAPITAAL NIET VOORAF VASTSTAAT

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



	4	LENING
	4.7	HYPOTHECAIRE SCHULD OP HUIDIGE WONING

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

DOCUMENT DOSSIER:
Geen

MELDINGSFORMULIER:
Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is de verplichting tot het overleggen van gegevens omtrent de waarde van de huidige woning en een saldo-biljet van de huidige hypotheecaire schuld.

4	LENING
4.B	DEPOT BIJ NIEUWBOUW

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



	4	LENING
	4.9	GEDRAGSCODE HYPOTHECAIRE FINANCIERINGEN

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

4	LENING
4.10	OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Gedurende de periode dat de lening meer bedraagt dan 80% van de waarde van de woning (norm 3.1), dient sprake te zijn van een overlijdensrisicoverzekering, minimaal gelijk aan de overschrijding.

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

4	LENING
4.11	AANVULLENDE FINANCIERINGEN

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

Er behoeft geen melding aan de stichting plaats te vinden.

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

5	GARANTIEBEDRAG
5.1	BESTAANDE WONINGEN

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

5	GARANTIEBEDRAG
5.2	NIEUWBOUWWONINGEN

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

a. de koop-/aannemingsom, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingsom) vermeerderd met:

- de kosten van onroerende installaties;
- de kosten van risicoverrekening;
- het architectonohonorarium;
- de kosten van dagelijks toezicht;
- de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- de legeskosten;
- omzetbelasting.

b. de kosten van meerwerk blijkens een door de aanvrager te overleggen specificatie;

c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening;

d. vermeerderd met 10% van de som van a tot en met c voor bijkomende kosten.

DOCUMENT DOSSIER:

- koop-/aannemingsovereenkomst
- specificatie van de onder a genoemde kosten
- specificatie van het meerwerk
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Gewijzigd is dat ten aanzien van de kosten van meerwerk kan worden volstaan met een door de aanvrager te overleggen specificatie.

5	GARANTIEBEDRAG
5.3	WOONWAGENS EN/OF WOONWAGENSTANDPLAATSEN

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

De kosten voor het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- specificaties en rekeningen

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

S	GARANTIEBEDRAG
S.4	KOSTEN BIJ ZELFBOUW

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

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

- a. de kosten van de woning volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf (norm 3.2), welke een specificatie dient te bevatten van de kosten bij uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer of via eigen werk;
- b. de kosten van de grond;
- c. de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen, mits de afkooptermijn ten minste gelijk is aan de looptijd van de lening;
- d. de kosten van risicoverrekening;
- e. het architectenhonorarium;
- f. de kosten van dagelijks toezicht;
- g. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- h. de rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst;
- i. de legeskosten;
- j. vermeerderd met 10% van de som van a tot en met i, voor bijkomende kosten.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Kosten verkrijgen in eigendom

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is de verplichting dat de begroting van het bouwkundig bedrijf mede een specificatie dient te bevatten van de (fictieve) kosten bij uitvoering van de werkzaamheden door een aannemer. Bij de bepaling van de maximale lening en de toetsing aan de kostengrens worden derhalve uitsluitend de werkelijke kosten betrokken.

S	GARANTIEBEDRAG
S.5	ECHTSCHIEDING OF BEËINDIGING VAN EEN DUURZAAM SAMEN- LEVINGSVERBAND

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

De kosten van het verkrijgen in eigendom bestaan uit:

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

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

(Zie ook onder norm 1.3.2)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Redactionele wijziging.

5	GARANTIEBEDRAG
5.6	AANKOOP WONING UIT ONVERDEELDE BOEDEL OP GROND VAN ERFOPVOLGING

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

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

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

(Zie ook onder norm 1.3.3)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Conform nieuwe aanvraag

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



5	GARANTIEBEDRAG
5.7	MAXIMALE KOSTEN WONING

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



	5	GARANTIEBEDRAG
	5.8	MAXIMALE KOSTEN WOONWAGEN OF WOONWAGENSTANDPLAATS

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)

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

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

Voor elk van de inkomens zijn de normen van toepassing.

Het toetsinkomen is de som van:

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

- toetsinkomen 1
- toetsinkomen 2

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.1	BRUTOLOON OF -SALARIS

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring
- verklaring inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



6	TOETSINKOMEN(S)
6.2	VAKANTIETOESLAG

Onder vakantietoeslag wordt verstaan het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.3	PENSIOEN- OF VUT-UITKERING

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.4	SOCIALE UITKERING (BLIJVEND)

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

DOCUMENT DOSSIER:

- toekenningsbesluit
- schriftelijke verklaring uitkerende instantie

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.5	ONREGELEMATIGHEIDSTOESLAG

Onder onregelmatigheidstoelage wordt verstaan de toeslagen voor werk op onaangename en/of wisselende uren of ploegdienst.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



6	TOETSINKOMEN(S)
6.6	13E MAAND

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

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen





6	TOETSINKOMEN(S)
6.7	PROVISIE

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

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



6	TOETSINKOMEN(S)
6.8	ONVOORWAARDELIJKE EINDEJAARS- OF ONVOORWAARDELIJKE WINSTUITKERING

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

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



6	TOETSINKOMEN(S)
6.9	INKOMEN UIT ZELFSTANDIG BEROEP OF BEDRIJF

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

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

Het inkomen van een directeur-groootaandehouder dient te worden beschouwd als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf, met dien verstande dat bij de toetsing dient te worden uitgegaan van het laagste jaarinkomen (vermeld in de aangiften inkomsten belasting) van de afgelopen 3 kalenderjaren.

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



6	TOETSINKOMEN(S)
6.10	ALIMENTATIE T.G.V. AANVRAGER

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

DOCUMENT DOSSIER:

- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



	6	TOETSINKOMEN(S)
	6.1.1	OVERWERK

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

- het overwerk dient bij het beroep te behoren;
- als overwerkvergoeding wordt gehanteerd het gemiddelde op jaarbasis van de laatste 2 kalenderjaren;
- maximaal wordt 15 % van het brutoloon of -salaris (norm 6.1) als overwerkvergoeding in aanmerking genomen.

DOCUMENT DOSSIER:

- werkgeversverklaring

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Gewijzigd is dat maximaal 15% van het brutoloon of -salaris voor de gehele looptijd van de lening in aanmerking wordt genomen, in plaats van maximaal 37,5% van het bruto loon of salaris voor een periode van 5 jaar.

6	TOETSINKOMEN(S)
6.12	ONGEREGLD WERK

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

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

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

Indien het inkomen wordt verkregen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, geldt norm 6.1.

Indien op het moment van offrenen van de lening sprake is van een sociale uitkering, geldt norm 6.4 danwel norm 6.17.

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.1.3	ARBEIDSOVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken, indien een verklaring van de werkgever wordt overgelegd van de volgende strekking:

“Bij gelijktijdig functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

In de overige gevallen (behoudens norm 6.12) kan het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd uitsluitend worden meegenomen voor de duur van de resterende looptijd van de desbetreffende arbeidsovereenkomst, gerekend vanaf het moment van offeren van de lening. Voor de resterende looptijd van de lening wordt uitgegaan van het sociaal minimum (= huidige bijstandsuitkering) waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden.

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

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- arbeidsovereenkomst
- verklaring werkgever

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Gewijzigd is dat volstaan kan worden met een 'intentieverklaring' van de werkgever, in plaats van een verklaring 'zonder enig voorbehoud'. Voorts heeft een redactionele wijziging plaatsgevonden.



6	TOETSINKOMEN(S)
6.14	AFTREK ALIMENTATIE AAN EX-PARTNER

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

DOCUMENT DOSSIER:

- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.15	NADEREND PENSIOEN

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

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

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

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- laatste opgave van te bereiken pensioen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



6	TOETSINKOMEN(S)
6.16	VOORGENOMEN BEËINDIGING OF VERMINDERING WERKZAAMHEDEN

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

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

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 3.1) bij aanvang van de financiering.

DOSSIER DOCUMENT:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

6	TOETSINKOMEN(S)
6.17	SOCIALE UITKERING (NIET BLIJVEND)

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

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

Er hoeft niet meer extra te worden afgelost dan nodig is om de totale schuld terug te brengen tot 70% van de waarde van de woning (norm 3.1) bij aanvang van de financiering.

DOCUMENT DOSSIER:

- toekenningsbesluit

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Redactionele wijziging.



7	FINANCIERINGSLAST

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

Onder de financieringslasten worden begrepen:

- rente en aflossing, overeenkomstig norm 7.1;
- erfpachtcanon.

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is dat onder de financieringslasten ook servicekosten zijn begrepen.

7	FINANCIERINGSLAST
7.1	TOETS

De jaarlijkse financieringslasten worden getoetst aan de op basis van het toetsinkomen berekende toegestane financieringslasten (norm 8.1).

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

Bij de berekening van de rente en aflossing wordt de looptijd van de lening (norm 4.2) en de toetsrente van de lening (norm 7.2) gehanteerd.

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is dat onder de financieringslasten ook servicekosten zijn begrepen.

7	FINANCIERINGSLAST
7.2	TOETSRENTE

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

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

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

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

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

waarbij geldt:

K = hoofdsom van het leningdeel

L = looptijd van het leningdeel (norm 4.2)

R = toetsrente van het leningdeel

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

7	FINANCIERINGSLAST
7.3	PERSONEELSFINANCIERING

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

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

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

Indien de werkgever een regulier hypothecair financier is, is een rentevastheidsperiode korter dan 5 jaar toegestaan met dien verstande dat de toetsrente dient te worden bepaald conform norm 7.2.

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



7	FINANCIERINGSLAST
7.4	RENTEKORTING DOOR TUSSENKOMST WERKGEVER

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

- geoffreerde rente
- toetsrente
- rentevastheidsperiode

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

7

FINANCIERINGSLAST

7.5

VERVALLEN (VOORHEEN: SERVICEKOSTEN)

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen is de verplichting dat indien sprake is van een appartementsrecht, de financieringslast wordt verhoogd met 0,5% van de waarde van de woning.

8	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
8.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

8	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
8.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
8.1.1	FINANCIERINGSLASTTABEL

Toetsinkomen vanaf	6,0 t/m 6,5	6,501 t/m 7,0	7,001 t/m 7,5	7,501 t/m 8,0	8,001 en hoger
0	20,1	20,7	21,3	21,9	22,5
29000	21,0	21,6	22,2	22,8	23,4
30000	21,9	22,5	23,1	23,7	24,3
31000	22,8	23,4	24,0	24,6	25,2
32000	23,7	24,3	24,9	25,5	26,1
33000	24,6	25,2	25,8	26,4	27,0
34000	25,5	26,1	26,7	27,3	27,9
35000	25,8	26,4	27,0	27,6	28,2
36000	26,1	26,7	27,3	27,9	28,5
37000	26,3	26,9	27,5	28,1	28,7
38000	26,5	27,1	27,7	28,3	28,9
39000	26,7	27,3	27,9	28,5	29,1
40000	26,9	27,5	28,1	28,7	29,3
41000	27,1	27,7	28,3	28,9	29,5
42000	27,2	27,8	28,4	29,0	29,6
43000	27,4	28,0	28,6	29,2	29,8
44000	27,5	28,1	28,7	29,3	29,9
45000	27,7	28,3	28,9	29,5	30,1
46000	27,8	28,4	29,0	29,6	30,2
47000	27,9	28,5	29,1	29,7	30,3
56000	28,0	28,6	29,2	29,8	30,4
58000	28,2	28,8	29,4	30,0	30,6
60000	28,4	29,0	29,6	30,2	30,8
62000	28,6	29,2	29,8	30,4	31,0
64000	28,9	29,5	30,1	30,7	31,3
66000	29,2	29,8	30,4	31,0	31,6
68000	29,6	30,2	30,8	31,4	32,0
70000	30,0	30,6	31,2	31,8	32,4
72000	30,4	31,0	31,6	32,2	32,8
74000	30,8	31,4	32,0	32,6	33,2
76000	31,2	31,8	32,4	33,0	33,6
78000	31,6	32,2	32,8	33,4	34,0
80000	31,9	32,5	33,1	33,7	34,3
82000	32,1	32,7	33,3	33,9	34,5
84000	32,2	32,8	33,4	34,0	34,6

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Actualisering heeft plaatsgevonden overeenkomstig norm 8.1.

8	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
8.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE
8.1.2	BELASTINGPLICHTIG IN HET BUITENLAND

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- verklaring belastingdienst

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Redactionele wijziging.

B	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
B.2	AFTREK OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

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

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

Indien bij toepassing van norm 6.9 sprake is van zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichtingen aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting.

Het gestelde in deze norm geldt niet voor betalingsverplichtingen uit hoofde van een winkelpas (WP), een verzendhuiskrediet (VK), een creditcard (CC) en een klantenpas (KP). (Zie ook onder norm 2.1)

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Toegevoegd is dat het gestelde in deze norm niet geldt voor betalingsverplichtingen uit hoofde van een winkelpas (WP), een verzendhuiskrediet (VK), een creditcard (CC) en een klantenpas (KP). In dit verband is een verwijzing naar norm 2.1 opgenomen.

B	TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST
B.3	HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

9	SUBSIDIE
9.1	JAARLIJKSE BIJDRAGEN

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

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

MELDINGSFORMULIER:

Neen

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen



9	SUBSIDIE
9.2	EENMALIGE BIJDRAGE

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

- subsidiebeschikking

MELDINGSFORMULIER:

Neen



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

10	BORGTICHTPROVISIE
10.1	HOOGTE BORGTICHTPROVISIE

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).

Indien sprake is van een eenmalige premiestorting (norm 4.4) ten behoeve van een meeverbonden levensverzekering die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, wordt de vergoeding van 0,36% berekend over de lening, verminderd met het bedrag van de eenmalige premiestorting.

DOCUMENT DOSSIER:

- leningsovereenkomst en (geaccepteerde) hypotheekofferte

MELDINGSFORMULIER:

- borgtochtprovisie
- automatische incasso

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Redactionele wijziging.



10	BORGTTOCHTPROVISIE
10.2	WIJZE VAN BETALING

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

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

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

DOCUMENT DOSSIER:

Geen

MELDINGSFORMULIER:

Automatische incasso



WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

1 1

DE MELDING

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

Het formulier bevat de volgende gegevens:

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

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Geen

12	DE SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER

De geldgever dient overeenkomstig artikel 16 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1997 een dossier met relevante stukken aan te houden op basis waarvan de stichting bij schade kan beoordelen of de geldgever de toetsing destijds juist heeft uitgevoerd.

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

a. stukken inzake de hypothecaire lening, zoals:

- door de geldnemer geaccepteerde offerte
- leningsovereenkomst
- opgave van het geprognosticeerde eindkapitaal op basis van het door de stichting gepubliceerde rendement
- hypotheekakte
- akte van verpanding

b. stukken waaruit het verkrijgen van de woning blijkt, zoals:

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

c. stukken waaruit de kosten van het verkrijgen in eigendom blijken, zoals:

- taxatierapport
- specificaties en rekeningen
- gespecificeerde begroting (bij zelfbouw)
- bouwkundig rapport
- nota's van herstel van achterstallig onderhoud
- nota's van verbeteringskosten
- erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de resterende duur van het recht van erfpacht blijkt
- specificatie meerwerk
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen of overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom

d. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offreren van de lening blijkt, zoals:

- werkgeversverklaring
- pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking
- laatste opgave van opgebouwd pensioen
- laatste opgave van te bereiken pensioen
- toekeningsbesluit inzake VUT-uitkering
- toekeningsbesluit (sociale uitkering)
- schriftelijke verklaring uitkerende instantie (sociale uitkering)
- jaarrapporten afgelopen 3 kalenderjaren
- aangiften IB met specificatie
- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking (bij alimentatie)
- jaarpogaven afgelopen 2 kalenderjaren van het loon en de loonvervangende uitkering (bij ongeregeld werk)

- arbeidsovereenkomst (bepaalde tijd)
- verklaring werkgever (arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd)
- verklaring belastingdienst (belastingplichtig in het buitenland)
- verklaring inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging

e. stukken waaruit overige betalingsverplichtingen blijken, zoals:

- uitdraai BKR
- verklaring van geldgever i.v.m. A-registratie
- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking
- (echt-)scheidingsconvenant

f. stukken waaruit de financieringslasten blijken, zoals:

- bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering
- bewijs van dagtarief of venstertarief
- berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners
- subsidiebeschikking
- uitkomst hertoets

g. indien sprake is van oversluiting naar een nieuwe geldgever, tevens:

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

h. indien sprake is van wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever, tevens:

- saldo-biljet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst

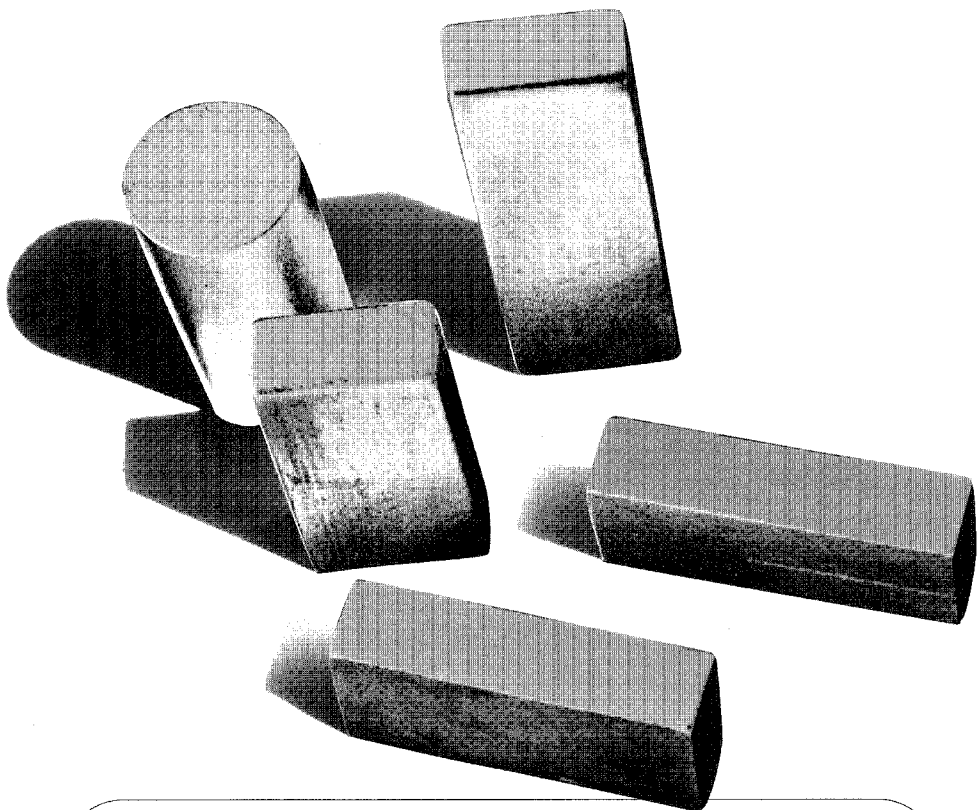
i. afschrift van het meldingsformulier

WIJZIGINGEN T.O.V. NORMEN 1996:

Vervallen zijn de documenten omtrent de huidige woning (norm 4.7) en de verklaring administrateur van de vereniging van eigenaren inzake herstel achterstallig onderhoud (norm 3.2)

	pagina(s)		
A			
Aanvullende financieringen	44	Eenmalige premiestorting	37,84
Achterstallig onderhoud	26,28	Eigenaar-bewoner	17,81
Administratiekosten	84	Eindejaarsuitkering	61
Afkoop erfpacht	23,45,46,48	Eindkapitaal	39
Aflossingsvrij deel	38	Erfofvolgving	20,50
Alimentatie	63,67	Erfpacht	23,32
AOW	56	Erfpachtcanon	23,71
Appartementen	28,76	Extra aflossing	37,66,68,69,70
Arbeidsovereenkomst	54,66	Extra premiestortingen	37
Automatische incasso	85	F	
B			
Bedrijfsruimte	31	Financiële verplichtingen	44,80
Beëindiging duurzaam samenlevingsverband	18,19,49	Financieringslast	71
Bestaande woningen	26,45	Financieringslastpercentage	77,78,79
Betalingstermijnen	36	G	
Betalingsverplichtingen	80	Garantie op huidige woning	40
Borgtochtprovisie	84,85	Gedragscode hypothecaire financieringen	42
Bouwkundig rapport	28	Geprognosticeerd eindkapitaal	39
Brutoloon of -salaris	54	H	
Buitenlands inkomen	79	Herstelcode	24
Buitenlandse valuta	53	Herstelkosten	26,28
Bureau Krediet Registratie	24,80	Hoofdelijke aansprakelijkheid	81
C			
Coöperatie	14	Huidige woning	40
Creditcard	24,80	Hoofdverblijf	14
D			
Deelnemende gemeenten	33	I	
Dertiende maand	59	Incasso	85
Depot bij achterstallig onderhoud	28	Inkomen	53
Depot bij nieuwbouw	41	Inkomensverhoging	54
Depot bij verbetering	29	Inbreng polis levensverzekering	37
Directeur-grootaandeelhouder	62	Intentieverklaring	66
Doorlopend krediet	80	J	
Dossier	87,88	Jaarlijkse bijdragen	82
E			
Echtscheiding	18,19,49	K	
Eenmalige bijdrage	83	Klantenpas	24,80
		Koop-/aannemingsovereenkomst	15
		Koop-/aannemingsom	26,46
		Koopovereenkomst	15
		Kosten bestaande woningen	45

Kosten nieuwbouwwoningen	46	Seizoenswerk	65
Kostengrens	51,52	Servicekosten	76
Kredietwaardigheid	24	Sociale uitkering	57,70
		Subsidie	82,83
L		T	
Leeftijd	68	Taxatierapport	26,27
Leningsvormen	34	Termijnen bij nieuwbouw	41
Levensverzekering	37,39	Termijnen van betaling	36
Lidmaatschapsrecht van een coöperatie	14	Tijdelijk dienstverband	66
Loon	54	Toetsinkomen	53
Looptijd lening	35	Toetsrente	73
		Tweeverdieners	53
M		U	
Maximale kosten	51,52	Uitgesloten woningen	30
Meerwerk	26,46	Uitkering	57,70
Melding	86		
N		V	
Nieuwbouwwoning	26,46,48	Vakantiebonnen	55
Noodwoning	30	Vakantielooslag	54,55
		Vakantiewoning	30
O		Veiling	15
Onderhandse verkoopwaarde	26	Verbeteringskosten	26,29
Ongeregeld werk	65	Vergoeding borgtocht	84
Onregelmatigheidstoelage	58	Verhuurde woning	30
Ontbindende voorwaarde	16	Verontreinigde grond	30
Ontslag aansprakelijkheid	18	Verhoging lening	21
Onverdeelde boedel	20,50	Vervanging lening	21
Opschortende voorwaarde	18,40	Verwervingskosten	45,46,47,48
Overhevelingstoelage	54	Verzendhuiskrediet	24,80
Overlijdensrisicoverzekering	43	VUT-uitkering	56
Oversluiting nieuwe geldgever	22		
Overwerk	64	W	
P		Waardebepaling	26,27
Pensioen	56,68	Werkgeversverklaring	54
Pensioenpremie	54	Winkelpas	24,80
Personeel financiering	74	Winstuitkering	61
Premiestorting	37,84	Wijziging leningsvoorwaarden	21
Prognose eindkapitaal	39	Woonlast	71
Provisie	60	Woonvergunning	25
		Woonwagens/woonwagenstandplaatsen	35,38,47,52
R		Z	
Recreaticwoning	30	Zelfbouw	48
Rentevastheidsperiode	73	Zelfstandigen	62
Restantschuld	14		
S			
Saneringskrediet	24		
Schuldbemiddeling	24		



DEEL 3 BIJLAGEN

1 MODEL - BOUWKUNDIG RAPPORT

2 MODEL - WERKGEVERSVERKLARING

3 MODEL - MELDINGSFORMULIER

4 MODEL - DECLARATIEFORMULIER

Toelichting bij het model-bouwkundig rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

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

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

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

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

Het doel van de keuring

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

Het toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke onderdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt door de inspecteur per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om het achterstallig onderhoud op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen moeten worden verantwoord onder "diversen". Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het model-bouwkundig rapport.

Bij de keuring worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc. Als de inspecteur duidelijke aanwijzingen heeft dat aanvullend specialistisch onderzoek nodig is dient dat in het rapport te worden vermeld.

De kostenindicaties

- De kostenindicaties betreffen alleen de kosten van het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud.
- De kostenindicaties worden gebaseerd op aannemersprijzen; er wordt geen rekening gehouden met doe-het-zelf-werkzaamheden.
- De kostenindicaties zijn inclusief BTW.
- De kostenindicaties worden, indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- Bij de kostenindicaties wordt er vanuit gegaan dat de aannemer achter elkaar door kan werken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

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

Model-bouwkundig rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens:

Opdrachtgever: naam: adres: postcode / plaats: telefoonnummer:	Keuringsinstantie: bedrijf: adres: postcode / plaats: telefoonnummer:
Woning: adres: postcode / plaats: woningtype: <input type="radio"/> appartement <input type="radio"/> eengezinswoning anders: bouwjaar(indicatie):	inspecteur: keuringsdatum: Inscr.nr. Kamer van Koophandel: Ingeschreven als: <input type="radio"/> (bouwkundig) schade expertise bureau <input type="radio"/> architectenbureau <input type="radio"/> (bouwkundig) advies bureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Handtekening inspecteur: Datum: Plaats:	

Kostenraming:

Omschrijving	Directe kosten * (incl. BTW)
Algemeen	f
Kelder	f
Begane grond	f
Verdieping(en)	f
Zolder	f
Gehele woning	f

Opmerkingen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Keuringsresultaten algemene bouwdelen:

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

Keuringsresultaten woning (invullen per bouwlaag):

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

* Toelichting:

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

Locatie: de plaats waar de voorziening moet worden getroffen.

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

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

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

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

Programma van eisen voor de bouwtechnische keuring

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

Programma van eisen voor de bouwtechnische keuring (vervolg)

code	eisen / aanbevelingen	NEN-Norm	Bouw-besluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.	6702	73
B.1.2	METSELWERK GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgsschade herstellen.	2778	89
B.1.2.1	Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.		
B.1.2.2			
B.1.2.3	Gemetselede borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	6702	89
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen.		73
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen.	2778 6702 2778	89 89
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van verzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en tweemaal meniën. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	2778	89
B.3	VLOEREN Door houtrot en/of zwam aangetast vloerhout, balken en onderslagen van vloeren vervangen. Indien nodig vloerbalken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	6702	73
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.		
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandigde keukens, badkamers en w.c.'s dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.		92

Werkgeversverklaring

benodigd bij het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie

Gegevens werkgever	Naam werkgever: Adres: Postcode en woonplaats:	
Gegevens werknemer	Naam werknemer: Adres: Postcode en woonplaats: Geboortedatum: In dienst sinds: (dag, maand, jaar) Functie:	<input type="checkbox"/> man <input type="checkbox"/> vrouw
Aard van het dienstverband	De werknemer is aangesteld: Zijn er voornemens het dienstverband binnenkort te beëindigen? Zo ja, toelichting: directeur / aandeelhouder?	<input type="checkbox"/> in vaste dienst <input type="checkbox"/> voor bepaalde tijd, n.l. van tot <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Inkomen	1. Bruto jaarsalaris ¹ 2. Vakantietoelage ² 3. Onregelmatigheidstoelage 4. Vaste ³ 13e maand 5. Provisie ⁴ 6. Vaste ³ eindejaars uitkering 7. Overwerk ⁵ 8.	Bedragen exclusief overhevelingstoelage vermelden! f. (basissalaris excl. overwerk e.d.) f. f. f. f. f. f.
Leningen/ Loonbeslag	Is door u een onderhandse lening aan de werknemer verstrekt ? Is op het loon van de werknemer loonbeslag gelegd?	<input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja zo ja, ingangsdatum hoofdsom f. looptijd jaarlast f. <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja zo ja, f. per maand tot
¹⁾ Het bruto jaarsalaris uitgaande van het gebruikelijke aantal werkweken in de bedrijfstak. ²⁾ Bij vakantiebonnen: 100% van de waarde van de vakantiebonnen. ³⁾ Onder vast wordt verstaan: in de arbeidsovereenkomst vastgelegde <u>onvoorwaardelijke</u> inkomensbestanddelen. ⁴⁾ Indien er sprake is van een provisieregeling: ontvangen provisie over de laatste 24 maanden. ⁵⁾ Indien er sprake is van bij het beroep behorend overwerk: het bedrag aan overwerk in de afgelopen 2 kalenderjaren.		
Ondergetekende verklaart namens de werkgever dat alle gegevens naar waarheid zijn ingevuld.		Getekend te d.d.
Naam ondertekenaar:		Handtekening en firmastempel:
Voor eventuele verificatie kan contact worden opgenomen met:		Naam: tel:

Melding NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (versie 4.0)

Code soort melding	0
Code soort mutatie	0
Borgtocht (premie en kosten)	850
Straat/bouwplan	Hypotheekstraat
Huis-/bouwnummer	12 A
Postcode	1011 AA
Plaatsnaam	AMSTERDAM
Aangesloten gemeente	Amsterdam
Gemeentenummer (CBS-nummer)	363
Aantal eigenaar-bewoner(s)	2
Achternaam eigenaar-bewoner 1	Geldneemster
Voorletters	F.L.
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	01011950
Toetsinkomen	100000
Achternaam eigenaar-bewoner 2	Leenster
Voorletters	B.E.
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	02021952
Toetsinkomen	30000
Achternaam eigenaar-bewoner 3	
Voorletters	
Tussenvoegsel	
Geboortedatum	
Toetsinkomen	
Soort woning	0
Getaxeerde onderh. verkoopw.	300000
Bedrag achterstallig onderhoud	0
Kosten verkrijgen in eigendom	313600
Bouwjaar	1985
Appartementsrecht	0
Naam geldgever	HYPOTHEEKBANK N.V.
Numerus geldgever	123456
Datum hypotheekofferte	02011997
Datum ingang lening	01021997
Toetsrente	7.875
Leningrente	7.875
Rentevastperiode	10
Leningnummer	12345678901234567890
Soort lening	0
Leningbedrag	275000
Aflossingsvrij deel	50000
Premiestorting bij aanvang	50000

Door ondertekening verleent de financier machtiging tot automatische incasso door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen van de aan deze garantiemelding verbonden borgtochtprovisie en/of administratiekosten.
Aldus naar waarheid ingevuld op 13 september 1996
te Amsterdam

(handtekening)



Declaratieformulier verliezen Nationale Hypotheek Garantie

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

1. Algemene gegevens

a. geldgever			
naam instelling	:	NHG-aansluitnummer:	
contactpersoon	:		
telefoonnummer	:		
b. geldnemer(s)			
naam	1	2	
huidig adres	1	2	
postcode/woonplaats	1	2	
c. onderpand			
adres	:		
postcode/woonplaats	:		
d. geldlening			
leningsnummer	:		
garantienummer	:		
datum hypotheekofferte	:	19.. ..	
e. gedwongen verkoop			
verkoopwijze	<input type="checkbox"/> executie	<input type="checkbox"/> onderhands	
oorzaak verkoop	<input type="checkbox"/> echtscheiding	<input type="checkbox"/> werkloosheid	<input type="checkbox"/> arbeidsongeschiktheid
	<input type="checkbox"/> overcreditering	<input type="checkbox"/> faillissement	
	<input type="checkbox"/> andere oorzaak, nl.:	

2. Basisgegevens verliesberekening

a. hypotheekrente		
(1) bij aanvang lening : %	termijnbedrag f
(2) gewijzigd per	naar	% termijnbedrag f
(3) gewijzigd per	naar	% termijnbedrag f
(4) ten tijde van laatste volledige reguliere termijnbetaling %	termijnbedrag f
(5) ten tijde van de gedwongen verkoop %	termijnbedrag f
b. looptijden		
(6) datum ingang lening	19.. ..
(7) datum laatste volledige reguliere termijnbetaling	19.. ..
(8) datum gedwongen verkoop	19.. ..
c. hoofdsom		f
d. bruto opbrengst gedwongen verkoop		f

3. Berekening restant-hoofdsom

a. basisgegevens

- (1) hoofdsom van de lening f (2.c.)
(2) aflossing conform annuïteit maandelijks achteraf f
(3) werkelijke bedrag aan aflossing/afkoopwaarde f

b. berekening

- hoofdsom f (1)
aflossing (-/-) f (2) of (3) *

restant-hoofdsom f **A**

*: het hoogste van (2) of (3)

4. Berekening achterstallige rente

a. basisgegevens

- (1) aantal dagen vanaf datum laatste betaling tot datum gedwongen verkoop:dagen (2.b.8 minus 2.b.7)
(2) rentepercentage op datum gedwongen verkoop:% (2.a.5)
(3) restant-hoofdsom: f (3.a.1 minus 3.a.3)

b. berekening

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

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

a. basisgegevens

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

b. berekening

- (1) f x (2)% x (3) = f **C**

6. Berekening bijkomende kosten

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

- a. verzekeringspremies f
b. opknapkosten (maximaal f 2.500,-) f
c. kosten doorhalen inschrijving f
d. taxatiekosten f
e. makelaarskosten f
f. veilingkosten f
g. gerechtskosten f
h. buitengerechtelijke kosten f
i. kosten behoud woning f
j. overige kosten executoriale verkoop f
k. overige kosten onderhandse verkoop f
l. f

(+/+)

Totaal bijkomende kosten f **D**

7. Verliesberekening

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

8. Verantwoording

a. verklaring

Ondergetekende verklaart:

- * ten aanzien van deze declaratie bevoegd te zijn namens de onder 1.a genoemde geldgever te handelen;
- * dat is gehandeld conform de op de borgtocht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor Borgtocht;
- * dat vorenstaande gegevens volledig en naar waarheid zijn ingevuld;
- * alle voor de beoordeling noodzakelijke documenten zijn bijgevoegd (zie laatste bladzijde van dit formulier);

en verzoekt het verlies over te maken op:

rekeningnummer :

ten name van :

onder vermelding van :

b. ondertekening

Naam :

Functie :

Plaats :

Datum :

Handtekening :

9. Toelichting

Ruimte voor een eventuele toelichting op deze verliesdeclaratie:

10. Bijlagen

Ten behoeve van de beoordeling van deze verliesdeclaratie zijn de volgende documenten bijgevoegd (aankruisen wat van toepassing is):

a. algemeen:

- toelichtende aanbiedingsbrief
- afschrift van het meldingsformulier

b. stukken inzake de hypothecaire geldlening:

- door de geldnemer geaccepteerde offerte
- originele leningsovereenkomst
- opgave van het geprognosticeerde eindkapitaal op basis van het door de stichting gepubliceerde rendement
- (afschrift van) hypotheekakte
- (afschrift van) akte van verpanding

c. stukken waaruit het verkrijgen van de woning blijkt:

- koopovereenkomst of koop-/aannemingsovereenkomst
- veilingakte
- concept-notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen
- afschrift oprichtingsakte coöperatie of een ander notarieel document waaruit de datum van oprichting blijkt

d. stukken waaruit de kosten van het verkrijgen in eigendom blijken:

- taxatierapport
- gespecificeerde begroting (bij zelfbouw)
- bouwkundig rapport
- nota's van herstel van achterstallig onderhoud
- nota's van verbeteringskosten
- erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de resterende duur van het recht van erfpacht blijkt
- specificatie meerwerk
- akte van afkoop van toekomstige canonverplichtingen of overeenkomst inzake verkrijging volle eigendom

e. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offreren van de lening blijkt:

- werkgeversverklaring
- pensioentoekeningsbesluit/pensioenbeschikking
- laatste opgave van te bereiken pensioen
- toekenningsbesluit inzake VUT-uitkering
- toekenningsbesluit (sociale uitkering)
- schriftelijke verklaring uitkerende instantie (sociale uitkering)
- jaarrapporten afgelopen 3 kalenderjaren
- aangiften IB met specificatie
- echtscheidingsvonnis of echtscheidingsbeschikking (bij alimentatie)
- jaarpogaven afgelopen twee kalenderjaren van het loon en de loonvervangende uitkering (bij ongeregeld werk)
- arbeidsovereenkomst (bepaalde tijd)
- intentieverklaring werkgever (arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd)
- verklaring belastingdienst (belastingplichtig in het buitenland)
- verklaring werkgever inzake onvoorwaardelijke inkomensverhoging

f. stukken waaruit overige betalingsverplichtingen blijken:

- uitdraai BKR
- verklaring van geldgever i.v.m. A-registratie
- (echt-) scheidingsconvenant

g. stukken waaruit de financieringslasten blijken:

- bestaande of nieuwe polis overlijdensrisicoverzekering
- bewijs van dagtarief of venstertarief
- berekening contante waarde op basis van IB 60 formulier van beide partners
- subsidiebeschikking
- uitkomst hertoets

h. indien sprake is van oversluiting naar een nieuwe geldgever:

- leningsovereenkomst van de oorspronkelijke lening
- oorspronkelijke koop-/aannemingsovereenkomst of oorspronkelijk taxatierapport
- saldo-bijlet hypothecaire schuld

i. indien sprake is van wijziging leningsvoorwaarden of vervanging lening bij dezelfde geldgever:

- saldo-bijlet hypothecaire schuld
- wijzigingsovereenkomst of leningsovereenkomst

j. overige bijlagen:

-
-
-
-

NOTITIES

NOTITIES