

# Bijlage I

behorende bij de overeenkomst van borgtocht tussen WEW en MCB

## **Algemene voorwaarden en acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire**

## Inhoud

Toepassing van de algemene voorwaarden en acceptatienormen .....	5
1. Voor wie zijn deze algemene voorwaarden en acceptatienormen? .....	5
2. Voor welke lening gelden deze algemene voorwaarden en acceptatienormen? .....	5
3. Vanaf wanneer gelden deze algemene voorwaarden en acceptatienormen? .....	5
Algemene voorwaarden .....	6
A. De borgstelling en het begin van de lening .....	7
1. Waarvoor staan wij borg? .....	7
2. Hoe bepalen wij het verlies? .....	7
3. Voor welke woningen kan u de Hypotheek Garantie Bonaire krijgen? .....	7
4. Wanneer zijn wij borg? .....	7
5. Wat moet u in de hypotheekakte zetten? .....	8
6. Wanneer moet u de lening uiterlijk aan ons melden? .....	10
7. Hoe betaalt de klant voor de Hypotheek Garantie Bonaire? .....	10
8. Welke administratie moet u bijhouden? .....	10
B. Uw rechten en plichten zolang de klant de lening heeft .....	10
1. Wanneer mag u geld overmaken voor noodzakelijke kwaliteitsverbetering of nieuwbouw? 10	
2. Wat moet u melden als de woning bewoonbaar is en is opgeleverd? .....	11
3. Wat moet u doen als de klant zijn verplichte schadeverzekering niet betaalt? .....	11
4. Mag u de klant ontslaan uit hoofdelijke aansprakelijkheid? .....	11
5. Mag u uw recht van hypotheek vrijgeven? .....	12
C. Verkoop van de woning .....	12
1. Wat moet u doen als de klant betalingsachterstanden heeft en/of een gedwongen verkoop dreigt? .....	12
2. Wat moet u doen bij een gedwongen verkoop? .....	12
3. Wat moet u doen als de klant de woning met verlies verkoopt? .....	12
D. Uw verlies declareren .....	13
1. Hoe kunt u het verlies bij ons declareren? .....	13
2. Hoeveel betalen wij u als u zich niet heeft gehouden aan de afspraken? .....	13
3. Mag u nog geld eisen van de klant? .....	13
4. Heeft de klant de lening helemaal terugbetaald? .....	14
5. Wij mogen contact zoeken met de klant .....	14
Acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire .....	15
A. Algemene acceptatienormen .....	16

1.	Hypotheek Garantie Bonaire aanvragen .....	16
2.	Waar moet u de klant op wijzen bij een aanvraag voor Hypotheek Garantie Bonaire? .....	16
3.	Hoeveel betaalt de klant voor Hypotheek Garantie Bonaire? .....	17
4.	Wat als wij de aanvraag niet accepteren? .....	17
5.	Informatie voor de klant als wij de aanvraag accepteren .....	17
6.	Uitzondering .....	18
7.	Sédula en verblijf .....	18
8.	Aansprakelijkheid voor de lening .....	18
9.	Welke regels gelden bij erfpacht? .....	18
B.	De acceptatienormen voor de woning .....	19
1.	De koopprijs van de woning .....	19
2.	Taxatierapport .....	19
3.	Wat als blijkt dat kwaliteitsverbetering van de woning noodzakelijk is? .....	19
4.	Wanneer is sprake van noodzakelijke kwaliteitsverbetering? .....	20
5.	Bouwkundige bij nieuwbouwwoning .....	20
6.	De klant moet een schadeverzekering hebben .....	20
C.	Maximale hoogte van een lening met Hypotheek Garantie Bonaire .....	21
1.	Hoe hoog mag een lening met Hypotheek Garantie Bonaire maximaal zijn? .....	21
2.	Wat is de maximale lening bij een bestaande woning? .....	21
3.	Wat is de maximale lening bij een bestaande woning met noodzakelijke kwaliteitsverbetering? .....	21
4.	Wat is de maximale lening bij een nieuwbouwwoning? .....	22
D.	De acceptatienormen voor de lening .....	22
1.	De lening .....	22
2.	Hoe moet de klant de lening betalen? .....	22
3.	Op welk moment moet de klant voor de lening betalen? .....	22
4.	Wat zijn de eisen voor een lening aan personeel? .....	22
E.	De acceptatienormen voor het inkomen .....	23
1.	Met welk inkomen toetst u of de klant de lening kan betalen? .....	23
2.	Wat hoort niet bij het inkomen waarmee u toetst? .....	23
3.	Hoe controleert u het inkomen van de klant? .....	23
F.	Financieringsruimte van de klant .....	24
1.	Waarom toetst u de maximale hoogte van de lening? .....	24
2.	Hoe berekent u de maximale hoogte van de lening? .....	24

3.	Wat als de klant andere leningen of financiële verplichtingen heeft? .....	24
4.	Wat als de klant een creditcard heeft? .....	25
5.	Met welke rente moet u toetsen? .....	25

## Toepassing van de algemene voorwaarden en acceptatienormen

### 1. Voor wie zijn deze algemene voorwaarden en acceptatienormen?

Deze algemene voorwaarden en acceptatienormen gelden voor:

- De geldverstrekker met wie Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een standaardovereenkomst van borgtocht heeft gesloten in de zin van artikel 7:850 Burgerlijk Wetboek BES. In de rest van deze algemene voorwaarden en acceptatienormen spreken we de geldverstrekker aan met 'u'.
- Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. In de rest van deze algemene voorwaarden en acceptatienormen noemen we Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen 'wij' of 'we'.

In deze algemene voorwaarden en acceptatienormen spreken we over 'de klant'. Daarmee bedoelen we:

- De geldnemer of geldnemers aan wie u een hypothecaire geldlening heeft verstrekt met Hypotheek Garantie Bonaire (in de hypotheekakte ook wel credietnemer genoemd) *of*
- De consument of consumenten die u hebben gevraagd om een hypothecaire geldlening met Hypotheek Garantie Bonaire.

### 2. Voor welke lening gelden deze algemene voorwaarden en acceptatienormen?

Deze algemene voorwaarden en acceptatienormen gelden voor de volgende lening:

- De hypothecaire geldlening die u de klant verstrekt *en*
- waarmee de klant een bestaande woning koopt en eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen doet of een nieuwbouwwoning koopt *en*
- waarvoor wij borg staan in de zin van artikel 7:850 Burgerlijk Wetboek BES of waarvoor wij onder opschortende voorwaarde borg staan.

In de rest van deze algemene voorwaarden en acceptatienormen spreken we over 'lening'.

### 3. Vanaf wanneer gelden deze algemene voorwaarden en acceptatienormen?

Deze algemene voorwaarden en acceptatienormen treden in werking op 1 januari 2025 en zijn van toepassing op een lening waarvoor u op of na deze datum een Hypotheek Garantie Bonaire bij ons aanvraagt.

## **Algemene voorwaarden**

## A. De borgstelling en het begin van de lening

### 1. Waarvoor staan wij borg?

Wij staan borg voor het verlies na verkoop. De looptijd van de borgtocht is gelijk aan de looptijd van de lening. De borgtocht wordt voor maximaal 30 jaar verstrekt. Een verhoging van de lening verhoogt het bedrag waarvoor wij borg staan niet en een verlenging van de looptijd van de lening verlengt de looptijd van de borgtocht niet. Wij berekenen het verlies op basis van de initieel verstrekte hoofdsom en de initiële looptijd en de annuïteitenlast die daarbij hoort.

### 2. Hoe bepalen wij het verlies?

We tellen de bedragen die hieronder staan bij elkaar op. Van de som halen we 10% af. Deze 10% is uw eigen risico. Wat overblijft, is het verlies.

- a. De restantschuld. Dit bedrag berekenen we zo:
  - We nemen het bedrag dat de klant nog moet terugbetalen uit hoofde van de lening (de niet afgeloste hoofdsom conform voorwaarde A1) op de passeerdatum van de notariële akte van levering van de woning waarop de hypotheek rust.
  - Daarvan trekken we de uitkeringen af waarop de klant aanspraak kan maken uit hoofde van verplichte schadeverzekering die de klant moet hebben.
  - Daarvan trekken we de opbrengst van de woning af.
- b. De achterstallige rente voor een periode van maximaal 24 maanden.
- c. De premies van de verplichte schadeverzekering die de klant nog aan u moet betalen omdat de klant deze niet betaalde. Deze verplichte verzekering staat vermeld in acceptatienorm B6.
- d. De kosten van één taxatie bij verkoop. We rekenen met de kosten die op Bonaire gebruikelijk zijn. U moet dit aantonen.
- e. De kosten van de makelaar. We rekenen met de kosten die op Bonaire gebruikelijk zijn. U moet dit aantonen.
- f. De kosten van de notaris. We rekenen met de kosten die op Bonaire gebruikelijk zijn voor een verkoop. U moet dit aantonen.
- g. De kosten die u heeft gemaakt om het verlies te beperken. Maar alleen als u onze toestemming had om deze kosten te maken. U moet dit aantonen.

### 3. Voor welke woningen kan u de Hypotheek Garantie Bonaire krijgen?

De woning en de grond die daarbij hoort, moeten voldoen aan de volgende voorwaarden.

1. De woning moet een gebouw zijn, of een gedeelte daarvan.
2. De woning en de grond die daarbij hoort moeten op Bonaire liggen.
3. De woning moet bestemd zijn om permanent in te wonen.
4. De woning moet geschikt zijn, of geschikt te maken zijn, om permanent in te wonen.
5. De woning moet voor de klant als hoofdverblijf dienen.
6. De woning mag niet verhuurd zijn, ook niet met huurkoop.
7. De woning mag niet belast zijn met (vrucht)gebruik.

### 4. Wanneer zijn wij borg?

Wij zijn alleen borg als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. De lening moet aan de acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire voldoen.
2. U heeft een schriftelijk bericht van ons gekregen waarin staat dat wij akkoord geven voor de Hypotheek Garantie Bonaire.
3. Tussen de datum van ons akkoord en de passeerdatum van de hypotheekakte hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de situatie van de klant of ten aanzien van de woning die van invloed kunnen zijn op de lening en/of de borgstelling.
4. U heeft het bedrag van de borgtochtprovisie, betaald door de klant, aan ons betaald.
5. U heeft het recht van eerste hypotheek op de woning onder de voorwaarde dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats wordt gebruikt voor de betaling van alles wat u uit hoofde van de lening van de klant te vorderen heeft. De hypotheekakte is daarnaast zo vormgegeven dat de hypotheekakte na uitwinning kan dienen als executoriala titel in de zin van artikel 430 Rv BES voor het invorderen van het verlies.
6. Bij een nieuwbouwwoning of als sprake is van noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen, dan verstrekken wij de Hypotheek Garantie Bonaire onder opschortende voorwaarde. We zijn pas borg als de opschortende voorwaarde is vervuld. De opschortende voorwaarde is vervuld als alle door de bouwkundige vastgestelde bouwfases zijn afgerond en geaccordeerd door u, de woning bewoonbaar is en is opgeleverd. Een woning is bewoonbaar als er een keuken, toilet en badkamer zijn geïnstalleerd. Daarnaast moet de woning watervoorzieningen hebben en voorzien zijn van elektriciteit.

## 5. Wat moet u in de hypotheekakte zetten?

- A. In de hypotheekakte moet u de volgende teksten zetten. Deze teksten zijn gericht aan de klant.
  1. *"De lening is verstrekt met Hypotheek Garantie Bonaire (HGB). Dit betekent dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, Europees Nederland, al dan niet onder opschortende voorwaarde, borg staat voor de terugbetaling van de lening van de credietnemer aan de geldverstrekker na verkoop van de woning. Het gaat om een borgstelling in de zin van artikel 7:850 Burgerlijk Wetboek BES."*;
  2. *"Als de credietnemer de lening na verkoop van de woning niet aan de geldverstrekker kan terugbetalen, dan betaalt Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de lening als borg aan de geldverstrekker terug als door de geldverstrekker aan bepaalde afspraken is voldaan. Daarnaast kan HGB onder opschortende voorwaarde zijn verstrekt. Onder 6. staat wat er dan voor de credietnemer geldt."*;
  3. *"De credietnemer is ervan op de hoogte dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen alle informatie en documenten krijgt van de geldverstrekker die met de lening en de daarvoor gestelde zekerheden te maken hebben. De credietnemer heeft de privacyverklaring van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen gelezen. De privacyverklaring staat op [www.hypotheekgarantiebonaire.nl](http://www.hypotheekgarantiebonaire.nl)."*;
  4. *"Indien Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de lening of een deel van de lening na verkoop van de woning als borg heeft terugbetaald aan de geldverstrekker, dan heeft Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen een vordering op de credietnemer op grond van artikel 7:866 Burgerlijk Wetboek BES. Dit houdt in dat de credietnemer dit bedrag aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen moet terugbetalen. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is in principe bereid om dit bedrag niet bij de credietnemer op te eisen. Dit houdt in dat de credietnemer het bedrag niet hoeft terug te*



*betalen indien de credietnemer naar het oordeel van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voldoet aan alle criteria die hieronder staan (de zogeheten kwijtscheldingsregeling):*

- a. de credietnemer kon de lening echt niet betalen en Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vindt de reden hiervan 'te goeder trouw' en;*
- b. de credietnemer heeft 'volledig meegewerkt' om de lening zo goed mogelijk terug te betalen en om tot een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te komen.*

*Als de credietnemer genoeg inkomen, spaargeld of ander vermogen had om de lening helemaal of voor een deel terug te betalen, dan moet de credietnemer meebetalen aan het bedrag dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen aan de geldverstrekker heeft betaald. De credietnemer moet dat bedrag dan helemaal of voor een deel betalen aan Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.*

*Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen hanteert een vaste gedragslijn voor de kwijtscheldingsregeling. Deze vaste gedragslijn staat op [www.hypotheekgarantiebonaire.nl](http://www.hypotheekgarantiebonaire.nl).”;*

5. *“Als de credietnemer naar het oordeel van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voldoet aan de criteria die hierboven bij 4. staan en de credietnemer nog een deel van de lening aan de geldverstrekker moet terugbetalen, dan hoeft de credietnemer het gedeelte van de vordering, die is ontstaan door één of meer van de situaties die hieronder staan, niet te betalen aan de geldverstrekker:*

- De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft de geldverstrekker niet of niet volledig betaald, omdat de geldverstrekker zich niet heeft gehouden aan de Algemene voorwaarden en acceptatienormen HGB van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze staan op [www.hypotheekgarantiebonaire.nl](http://www.hypotheekgarantiebonaire.nl).*
- Het bedrag dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet heeft betaald aan de geldverstrekker, omdat de geldverstrekker een eigen risico van 10% heeft.”;*

6. *“De credietnemer weet dat HGB onder opschortende voorwaarde kan zijn verstrekt. Dit betekent dat HGB pas geldt vanaf het moment dat aan de opschortende voorwaarde is voldaan. De credietnemer is zich ervan bewust dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de lening na verkoop van de woning niet aan de geldverstrekker terugbetaalt, zolang nog niet aan deze voorwaarde is voldaan. Is nog niet voldaan aan de opschortende voorwaarde, dan geldt niet wat hierboven bij 4. en 5. staat.*

*Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft HGB onder opschortende voorwaarde verstrekt indien de geldnemer een nieuwbouwwoning heeft of sprake is van noodzakelijke kwaliteitsverbetering. De opschortende voorwaarde is vervuld als alle door de bouwkundige vastgestelde bouwfases zijn afgerond en geaccordeerd door de geldverstrekker, de aangekochte woning bewoonbaar is en de woning is opgeleverd. Een woning is bewoonbaar als er een keuken, toilet en badkamer zijn geïnstalleerd. Daarnaast moet de woning watervoorzieningen hebben en voorzien zijn van elektriciteit.”*

- B. Naast de teksten hierboven moet u zorgen dat in de hypotheekakte het volgende staat:
  - a. De klant mag de woning niet verhuren.
  - b. De klant mag de woning niet verkopen met huurkoop.
  - c. De klant mag onder geen enkele titel toestaan dat derden de woning gebruiken.

- d. Indien er sprake is van erfpacht, dan moet de klant u in de hypotheekakte machtigen om het erfpachtrecht te verlengen.

## **6. Wanneer moet u de lening uiterlijk aan ons melden?**

U moet het ons melden als u een lening verstrekt met Hypotheek Garantie Bonaire.

1. Meld het ons als de hypotheekakte is gepasseerd bij de notaris.
2. Doe dat zoals wij dat hebben afgesproken in het Document Afspraken en Procedures.

## **7. Hoe betaalt de klant voor de Hypotheek Garantie Bonaire?**

De klant betaalt borgtochtprovisie voor de Hypotheek Garantie Bonaire. Hoe komt het geld bij ons?

1. U int het bedrag van de borgtochtprovisie bij de klant.
2. U betaalt het bedrag van de borgtochtprovisie aan ons. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u dat moet doen.

## **8. Welke administratie moet u bijhouden?**

Verstrekt u een lening met Hypotheek Garantie Bonaire? Dan moet u voor die lening een dossier bijhouden. In dat dossier moeten alle stukken zitten die wij nodig hebben om te beoordelen of u zich heeft gehouden aan deze algemene voorwaarden en acceptatienormen. In dat dossier moeten ook alle stukken zitten die wij nodig hebben om te beoordelen of de klant in aanmerking komt voor kwijtschelding van het verlies.

U moet in ieder geval de volgende informatie in het dossier hebben:

- a. Alle documenten die in Bijlage B van het Document Afspraken en Procedures staan.
- b. Alle documenten die in Bijlage G van het Document Afspraken en Procedures staan.

U moet het hele dossier aan ons geven, als we daarom vragen. Dat moet in ieder geval als u Hypotheek Garantie Bonaire bij ons aanvraagt en als u ons vraagt om te betalen, omdat er een verlies is.

## **B. Uw rechten en plichten zolang de klant de lening heeft**

### **1. Wanneer mag u geld overmaken voor noodzakelijke kwaliteitsverbetering of nieuwbouw?**

Is de lening of een gedeelte daarvan bedoeld voor noodzakelijke kwaliteitsverbetering of voor nieuwbouw?

1. Dan mag u pas geld overmaken voor de fase van de verbouwing of nieuwbouw als de klant aannemelijk heeft gemaakt dat hij de kosten voor deze fase gaat maken. Dat doet hij met twee soorten bewijzen:
  - a. Een specificatie van de verbouwingskosten die u heeft goedgekeurd.
  - b. Het schriftelijke verzoek van de bouwkundige aan u om te betalen voor een fase. U mag pas geld overmaken voor de nieuwe fase als de bouwkundige een verklaring heeft afgegeven dat de vorige fase goed is afgerond.
2. Is het werk klaar en is er dan nog een deel over van de lening die bedoeld was voor noodzakelijke kwaliteitsverbetering of voor nieuwbouw? Dan moet u dit gebruiken als extra aflossing op de lening. Hierbij kan geen boete extra aflossing in rekening worden gebracht.

## 2. Wat moet u melden als de woning bewoonbaar is en is opgeleverd?

U moet het ons melden als alle door de bouwkundige vastgestelde bouwfases zijn afgerond en geaccepteerd door u, de woning bewoonbaar is en is opgeleverd. Een woning is bewoonbaar als er een keuken, toilet en badkamer zijn geïnstalleerd is. Daarnaast moet de woning watervoorzieningen hebben en voorzien zijn van elektriciteit. De opschortende voorwaarde is dan vervuld. Doe dat zoals wij dat hebben afgesproken in het Document Afspraken en Procedures.

## 3. Wat moet u doen als de klant zijn verplichte schadeverzekering niet betaalt?

De klant heeft verplicht een schadeverzekering. Deze verplichte verzekering staat vermeld in acceptatienorm B6. Betaalt de klant de premies niet? Dan moet u ervoor zorgen dat de premies worden betaald.

## 4. Mag u de klant ontslaan uit hoofdelijke aansprakelijkheid?

Hebben twee klanten samen een lening met Hypotheek Garantie Bonaire? En gaan ze scheiden, beëindigen ze hun geregistreerd partnerschap, hun samenlevingsovereenkomst of hun relatie?

1. Dan mag u één van de klanten ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de lening. Voorwaarden zijn wel:
  - a. dat de klant die hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de lening aan de acceptatienormen voldoet die op dat moment gelden voor Hypotheek Garantie Bonaire;
  - b. dat de klant die u ontslaat uit de hoofdelijke aansprakelijkheid geen eigenaar meer is van de woning, en ook geen mede-eigenaar;
  - c. dat de klant die u ontslaat uit de hoofdelijke aansprakelijkheid door ondertekening schriftelijk verklaart dat hij of zij niet meer in de woning woont, en ook niet meer in de woning gaat wonen;
  - d. dat u schriftelijke toestemming van ons heeft.
2. Voldoet de klant die in de woning blijft wonen niet in zijn eentje aan de acceptatienormen die op dat moment gelden voor Hypotheek Garantie Bonaire? Dan mag u de klant die de woning verlaat alleen ontslaan uit hoofdelijke aansprakelijkheid als u een nieuwe klant aan de lening toevoegt. De restant hoofdsom van de lening mag niet hoger worden en de looptijd mag niet verlengd worden. U moet onze schriftelijke toestemming hebben om een klant toe te voegen. Voor deze nieuwe klant geldt het volgende:
  - a. Deze klant moet samen met de klant die in de woning blijft wonen voldoen aan de acceptatienormen die op dat moment gelden voor Hypotheek Garantie Bonaire;
  - b. Deze klant wordt eigenaar van de woning;
  - c. Deze klant gaat in de woning wonen;
  - d. Deze klant wordt hoofdelijk aansprakelijk voor de lening;
  - e. Hij of zij hoeft geen borgtochtprovisie te betalen.
3. U moet ons melden:
  - a. Als u een van de klanten ontslaat uit de hoofdelijke aansprakelijkheid.
  - b. Als u een nieuwe klant toevoegt aan de lening.In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u de meldingen moet doen en hoe u onze toestemming moet vragen.

## **5. Mag u uw recht van hypotheek vrijgeven?**

U mag uw hypotheekrecht pas vrijgeven als u het hele bedrag van de lening hebt teruggekregen. Heeft de klant de lening nog niet helemaal terugbetaald? Dan heeft u onze toestemming nodig om uw hypotheekrecht op de woning (deels) vrij te geven. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u onze toestemming moet vragen.

## **C. Verkoop van de woning**

### **1. Wat moet u doen als de klant betalingsachterstanden heeft en/of een gedwongen verkoop dreigt?**

Heeft de klant betalingsachterstanden en/of dreigt een gedwongen verkoop van de woning met verlies, onderhands of executoriaal? Dan moet u het volgende doen.

1. Meld het ons als de klant een betalingsachterstand op de lening heeft van 1 maand. Meld ons vervolgens iedere maand de hoogte van de betalingsachterstand;
2. Meld het ons als de klant een betalingsachterstand heeft van 3 maanden op de in deze algemene voorwaarden en acceptatienormen opgenomen verplichte verzekering;
3. Meld ons dat een gedwongen verkoop dreigt;
4. Doe uw uiterste best om een verkoop met verlies te voorkomen. Neem in het dossier op wat u gedaan heeft om een verkoop met verlies te voorkomen;
5. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u moet melden.

### **2. Wat moet u doen bij een gedwongen verkoop?**

Kunt u een gedwongen verkoop van de woning met verlies niet voorkomen, onderhands of executoriaal? Dan moet u het volgende doen.

1. Doe uw uiterste best om het verlies te beperken. Neem in het dossier op wat u gedaan heeft om het verlies te beperken.
2. U moet vóór de verkoop zorgen voor een taxatierapport. Dit taxatierapport moet voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen en zoals aangegeven in acceptatienorm B2.
3. U heeft onze schriftelijke toestemming nodig voordat u de woning mag verkopen. Geef in uw toestemmingsverzoek aan of u toestemming vraagt voor een gedwongen onderhandse verkoop of een executoriale verkoop. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u onze toestemming moet vragen.

### **3. Wat moet u doen als de klant de woning met verlies verkoopt?**

Wil de klant de woning onderhands met verlies verkopen?

- a. Dan moet u vóór de verkoop zorgen voor een taxatierapport. Dit taxatierapport moet voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen en zoals aangegeven in acceptatienorm B2.
- b. Dan mag u een bod op de woning pas accepteren als u daarvoor onze schriftelijke toestemming heeft. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u onze toestemming moet vragen.

## D. Uw verlies declareren

### 1. Hoe kunt u het verlies bij ons declareren?

Wij staan borg voor het verlies na verkoop. Hoe wij het verlies bepalen staat beschreven in voorwaarde A1 en A2. Heeft u een verlies? Dan moet u ons een schriftelijk verzoek sturen om het verlies te betalen. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u dit verzoek moet sturen.

### 2. Hoeveel betalen wij u als u zich niet heeft gehouden aan de afspraken?

Heeft u ons een schriftelijk verzoek gestuurd om het verlies te betalen? Dan zijn wij niet gehouden om het (gehele) verlies te betalen, indien u de algemene voorwaarden en/of acceptatienormen niet volledig in acht heeft genomen en/of u zich op andere wijze niet heeft gehouden aan de borgtochtovereenkomst. Hieronder staat hoeveel we betalen.

1. Heeft u niet voldaan aan voorwaarde A4? Dan betalen wij u niets.
2. Heeft u ons niet gemeld dat de hypotheekakte is gepasseerd? Dan betalen wij u niets.
3. Heeft u een of meer van de overige verplichte meldingen in deze algemene voorwaarden en acceptatienormen niet of niet op tijd gedaan? Dan halen wij 10% van het verlies af voor iedere melding die u niet of niet op tijd heeft gedaan.
4. Heeft u toestemming gekregen voor een onderhandse verkoop, maar verkoopt u de woning executoriaal? Dan wordt het verschil tussen de marktwaarde en de veilingopbrengst in mindering gebracht.
5. Heeft u geen toestemming voor een executoriale verkoop gevraagd of heeft u de gevraagde toestemming niet gekregen en verkoopt u de woning executoriaal? Dan betalen wij u niets.
6. Heeft u ons niet vooraf om de overige verplichte toestemmingen in deze algemene voorwaarden en acceptatienormen gevraagd? Dan halen wij 10% van het verlies af voor iedere toestemming die u niet vooraf heeft gekregen.
7. Heeft u ons te laat een schriftelijk verzoek gestuurd om het verlies te betalen? Dan halen we 10% van het verlies af voor iedere maand dat u uw verzoek te laat heeft gestuurd.

Is onze schade groter dan hierboven genoemd en/of op andere wijze door u veroorzaakt? Dan mogen wij die schade ook in mindering brengen op het verlies. Leidt dit tot een negatief verlies? Dan mogen wij van u eisen dat u ons betaalt voor (de rest van) onze schade.

### 3. Mag u nog geld eisen van de klant?

1. Heeft u ons een schriftelijk verzoek gestuurd om het verlies te betalen? Dan beslissen wij of de klant heeft voldaan aan de criteria van de kwijtscheldingsregeling, zoals deze op grond van voorwaarde A5 onder A in de hypotheekakte moeten staan en zijn ingevuld in onze vaste gedragslijn. Deze vaste gedragslijn is gepubliceerd op [www.hypotheekgarantiebonaire.nl](http://www.hypotheekgarantiebonaire.nl).
2. Beslissen wij dat de klant niet aan deze criteria heeft voldaan? Dan mag u het geld van de klant eisen dat u van de klant nog tegoed hebt vanwege de lening.
3. Beslissen wij dat de klant wél aan deze criteria heeft voldaan? Dan mag u niet van de klant eisen:
  - a. Dat de klant u uw 10% eigen risico betaalt.

- b. Dat de klant u andere bedragen betaalt die u niet van ons krijgt, omdat u zich niet heeft gehouden aan deze algemene voorwaarden en acceptatienormen en/of aan de borgtochtovereenkomst.

#### **4. Heeft de klant de lening helemaal terugbetaald?**

Heeft de klant een lening met Hypotheek Garantie Bonaire helemaal terugbetaald? Dan moet u dat aan ons melden. Hoe u moet melden, staat in het Document Afspraken en Procedures.

#### **5. Wij mogen contact zoeken met de klant**

Vinden wij het nuttig, wenselijk of nodig om contact te hebben met de klant over de Hypotheek Garantie Bonaire? Dan mogen wij rechtstreeks contact hebben met de klant. Wij zullen u vooraf op de hoogte stellen van het feit dat wij dit contact zullen hebben.

## **Acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire**

## A. Algemene acceptatienormen

### 1. Hypotheek Garantie Bonaire aanvragen

- a. Wil u een lening met Hypotheek Garantie Bonaire verstrekken? Dan moet u de Hypotheek Garantie Bonaire aanvragen bij ons.
- b. Op de datum dat u de aanvraag bij ons indient moet de lening voldoen aan deze acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire.
- c. Als u Hypotheek Garantie Bonaire bij ons aanvraagt, stuurt u ons tegelijk alle informatie en documenten die in Bijlage A en Bijlage B van het Document Afspraken en Procedures staan. U bent er verantwoordelijk voor dat deze stukken vooraf op juistheid, volledigheid en authenticiteit zijn gecontroleerd. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u Hypotheek Garantie Bonaire aanvraagt.
- d. Nadat wij uw aanvraag en alle informatie en documenten die daarbij horen hebben gekregen, beslissen we of we akkoord geven voor Hypotheek Garantie Bonaire. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe wij deze beslissing kenbaar maken.
- e. Wij geven alleen akkoord voor Hypotheek Garantie Bonaire als aan alle acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire is voldaan én als wij tot de conclusie zijn gekomen dat de risico's voor ons als borg in dit concrete geval aanvaardbaar zijn. Dat bepalen we met alle informatie en documenten en andere mogelijke factoren.
- f. Ook voor een nieuwbouwwoning en noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen bij de aankoop van de woning kunt u een Hypotheek Garantie Bonaire aanvragen. De Hypotheek Garantie Bonaire geldt dan pas als alle door de bouwkundige vastgestelde bouwfases zijn afgerond en geaccordeerd door u, de woning bewoonbaar is en is opgeleverd. Een woning is bewoonbaar als er een keuken, toilet en badkamer zijn geïnstalleerd. Daarnaast moet de woning watervoorzieningen hebben en voorzien zijn van elektriciteit. Tot die tijd wordt de Hypotheek Garantie Bonaire onder opschortende voorwaarde verstrekt.

### 2. Waar moet u de klant op wijzen bij een aanvraag voor Hypotheek Garantie Bonaire?

U moet de klant er in het 'application form' op wijzen:

1. dat wij alle informatie en documenten van u krijgen die met de lening en de daarvoor gestelde zekerheden te maken hebben. Dat u de klant daarvan op de hoogte heeft gesteld en dat de klant is geweest op onze privacyverklaring. Deze privacyverklaring staat op [www.hypotheekgarantiebonaire.nl](http://www.hypotheekgarantiebonaire.nl).
2. wat de Hypotheek Garantie Bonaire juridisch is (dat wil zeggen: een door ons verstrekte borgstelling aan u in de zin van artikel 7:850 Burgerlijk Wetboek BES) en dat de klant bij een verlies na verkoop alleen in aanmerking komt voor kwijtschelding als naar ons oordeel is voldaan aan de criteria voor kwijtschelding. De klant kan meer informatie vinden over Hypotheek Garantie Bonaire op [www.hypotheekgarantiebonaire.nl](http://www.hypotheekgarantiebonaire.nl);
3. dat wij kunnen beslissen om geen akkoord te geven voor de Hypotheek Garantie Bonaire, omdat niet is voldaan aan alle acceptatienormen en/of omdat wij tot de conclusie zijn gekomen dat de risico's voor ons als borg in het concrete geval niet aanvaardbaar zijn;
4. dat als de klant van mening is dat hij of zij schade of gevolgschade heeft, doordat wij de Hypotheek Garantie Bonaire niet accepteren, wij deze schade niet vergoeden;
5. dat de klant voor de Hypotheek Garantie Bonaire een borgtochtprovisie betaalt van 0,4% van de lening. Dit geldt ook als de Hypotheek Garantie onder een opschortende voorwaarde wordt verstrekt. De borgtochtprovisie wordt niet terugbetaald;



6. dat de klant verplicht een schadeverzekering moet hebben en verplichtingen heeft die daarmee samenhangen. Deze verplichte verzekering staat vermeld in acceptatienorm B6.
  - a. De klant moet deze verzekering hebben bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet financiële markten BES het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen.
  - b. De klant moet de premies van de verzekering stipt op tijd betalen.
  - c. De klant moet u aanwijzen als eerste begunstigde van de verplichte verzekering; en
7. Indien er sprake is van erfpacht, dan moet de klant u in de hypotheekakte machtigen om het erfpachtrecht te verlengen.

### **3. Hoeveel betaalt de klant voor Hypotheek Garantie Bonaire?**

- a. De klant betaalt 0,4% van de lening voor de Hypotheek Garantie Bonaire. Dit geldt ook als de Hypotheek Garantie onder opschortende voorwaarde wordt verstrekt. Dit is de borgtochtprovisie.
- b. De klant betaalt de borgtochtprovisie in Amerikaanse Dollars (USD).
- c. Wij betalen de borgtochtprovisie niet terug.
- d. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe de klant de borgtochtprovisie moet betalen.

### **4. Wat als wij de aanvraag niet accepteren?**

Accepteren wij een aanvraag voor een Hypotheek Garantie Bonaire niet? Dan laten we u schriftelijk weten waarom we uw aanvraag niet accepteren. Meent u daardoor schade of gevolgschade te hebben? Dan betalen wij die schade niet.

### **5. Informatie voor de klant als wij de aanvraag accepteren**

U moet de klant er in de 'arrangementsbrief' op wijzen:

1. dat het om een lening met Hypotheek Garantie Bonaire gaat;
2. dat de woning moet dienen als hoofdverblijf van de klant en dat de woning niet aan derden ter beschikking mag worden gesteld;
3. dat de Nederlandse taal altijd leidend is in geval van geschillen over de uitleg of interpretaties van informatie en/of documenten over de Hypotheek Garantie Bonaire;
4. dat de klant borgtochtprovisie voor de Hypotheek Garantie Bonaire betaalt van 0,4% van de lening. Dit geldt ook als de Hypotheek Garantie onder opschortende voorwaarde wordt verstrekt. De borgtochtprovisie wordt niet terugbetaald.
5. wat de klant kan doen bij een geschil tussen de klant en ons: De klant kan schriftelijk zijn/haar bezwaren kenbaar maken bij ons. Komen we er niet uit met de klant? Dan kan de klant het geschil voorleggen aan de bevoegde civiele rechter op Bonaire of in Den Haag, Europees Nederland. Zo lang de klant in Bonaire woont, kunnen wij het geschil alleen voorleggen aan de bevoegde rechter te Bonaire. Indien de klant niet meer in Bonaire woont, kunnen wij het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter in Den Haag, Europees Nederland. Tussen ons en de klant is BES recht van toepassing.
6. dat de klant een schadeverzekering moet hebben. Deze verplichte verzekering staat vermeld in acceptatienorm B6. De klant moet deze verzekering hebben bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet financiële markten BES het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen.
  - a. De klant moet de premies van die verzekering stipt op tijd betalen.
  - b. De klant moet u aanwijzen als eerste begunstigde van de verplichte verzekering.

## 6. Uitzondering

- a. Wij kunnen een uitzondering maken op deze acceptatienormen Hypotheek Garantie Bonaire. Dat doen wij alleen als wij vinden dat de gevolgen van het niet voldoen aan een acceptatienorm niet in verhouding zijn met het doel van die acceptatienorm.
- b. In het Document Afspraken en Procedures staat hoe u ons kunt vragen om zo'n uitzondering te maken.

## 7. Sédula en verblijf

- a. Iedere klant moet een geldig identiteitsbewijs ('Sédula') hebben dat is uitgegeven door het openbaar lichaam Bonaire en iedere klant moet ingezetene zijn van Bonaire.
- b. Is het inkomen van de klant nodig voor de lening en heeft de klant een 'toelating tot verblijf' nodig om op Bonaire te mogen zijn, zoals staat in de Wet toelating en uitzetting BES? Dan moet zekerheid bestaan dat de klant gedurende de gehele looptijd van de lening op Bonaire mag wonen. Dat is zo bij een verblijfsstatuscode beginnend met een O (onbepaalde tijd) of R (toelating van rechtswege). Dit moet u aantonen.
- c. Zijn er meerdere aanvragers voor een lening met Hypotheek Garantie Bonaire en is het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig voor de lening? Dan mag de mede-aanvrager een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben voor Bonaire, mits de andere aanvrager volledig voldoet aan de acceptatienormen van de Hypotheek Garantie Bonaire.

## 8. Aansprakelijkheid voor de lening

Wil de klant een lening met Hypotheek Garantie Bonaire?

- d. Dan moet hij hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening. Hij moet ook eigenaar worden van de woning en in de woning gaan wonen.
- e. Wordt of is de eigenaar van de woning samen met iemand anders eigenaar? Dan moet de ander ook hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening en in de woning gaan wonen.
- f. Het is niet toegestaan dat een derde borg staat voor de lening of voor een deel van de lening.

## 9. Welke regels gelden bij erfpacht?

- a. Is er sprake van erfpacht? Dan moet u dat aan ons melden bij de aanvraag van de Hypotheek Garantie Bonaire.
- b. De erfpacht moet zijn uitgegeven door het openbaar lichaam Bonaire. Dit moet blijken uit de erfpachtakte.
- c. Uit de erfpachtakte dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken. Indien de erfpacht is uitgegeven voor 10 oktober 2010, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de erfpachtakte is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

## B. De acceptatienormen voor de woning

### 1. De koopprijs van de woning

De koopprijs moet blijken uit de koopovereenkomst. De klant en de verkopers van de woning moeten die overeenkomst allebei hebben ondertekend. Bij nieuwbouw moeten de kosten van de bouw van de nieuwbouwwoning blijken uit een kostenraming/kostenbegroting door de bouwkundige. De koopsom van de grond blijkt uit de koopovereenkomst van de grond.

### 2. Taxatierapport

- a. Wij hebben een taxatierapport nodig. Daaruit moeten de marktwaarde van de woning en de executiewaarde van de woning blijken vrij van huur en gebruik.
- b. Is er sprake van noodzakelijke kwaliteitsverbetering? Dan moeten uit het taxatierapport ook de marktwaarde en executiewaarde na de verbouwing vrij van huur en gebruik blijken.
- c. Gaat het om een lening voor een nieuwbouwwoning? Dan moet de klant twee taxatierapporten laten opstellen. Voorafgaand aan de bouw stelt de taxateur het eerste taxatierapport op. Hierin staat de waarde van de woning als de woning is opgeleverd. Als de bouw is afgerond, stelt de taxateur het tweede taxatierapport op. Hierin staat de waarde van de woning op het moment dat de woning werkelijk is opgeleverd. In beide rapporten staan de marktwaarde en de executiewaarde van de woning. Het moet gaan om de waarde van de woning vrij van huur en gebruik.
- d. Op het moment dat u Hypotheek Garantie Bonaire aanvraagt bij ons mag het taxatierapport maximaal 12 maanden oud zijn.
- e. De taxateur die het taxatierapport maakt moet onafhankelijk zijn. Hij is niet betrokken, ook niet indirect, bij de koop, de verkoop, de bouw, de uitvoering van noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen of de bemiddeling van de koop en verkoop van de woning. Ook is hij niet betrokken, ook niet indirect, bij de totstandkoming van de lening. En ook heeft de taxateur geen ander zakelijk belang bij de koop, bemiddeling of verkoop van de woning of de totstandkoming van de lening.
- f. U moet de taxateur die het taxatierapport maakt, hebben goedgekeurd. In het Document Afspraken en Procedures staat de lijst met de taxateurs die u heeft goedgekeurd.

### 3. Wat als blijkt dat kwaliteitsverbetering van de woning noodzakelijk is?

Blijkt uit het taxatierapport dat kwaliteitsverbetering van de woning noodzakelijk is? Dan moet de bouwkundige de kosten voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering vaststellen. Deze kosten voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering mogen aan de klant worden geleend. In acceptatienorm B4 leest u wat wij bedoelen met noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

Bij noodzakelijke kwaliteitsverbetering hebben wij een rapport nodig dat wordt opgemaakt door een bouwkundige. U moet de bouwkundige die het rapport maakt, hebben goedgekeurd. In het Document Afspraken en Procedures staat de lijst met de bouwkundigen die u heeft goedgekeurd.

- a. In dit rapport staan de kosten van de noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen. Dit zijn de kosten van een onafhankelijk bouwbedrijf.
- b. De klant moet binnen 12 maanden na ingangsdatum van de lening de noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen laten uitvoeren die in het bouwkundig rapport staan.

- c. Op het moment dat u Hypotheek Garantie Bonaire aanvraagt bij ons mag het rapport maximaal 12 maanden oud zijn.
- d. De bouwkundige die het rapport maakt moet onafhankelijk zijn. Hij mag niet betrokken zijn, ook niet indirect, bij de koop, de verkoop of de bemiddeling van de koop en verkoop van de woning. Ook mag hij niet betrokken zijn, ook niet indirect, bij de totstandkoming van de lening. En ook heeft de bouwkundige geen ander zakelijk belang bij de koop, bemiddeling of verkoop van de woning of de totstandkoming van de lening.
- e. De klant mag de noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen niet zelf of in eigen beheer uitvoeren.

#### **4. Wanneer is sprake van noodzakelijke kwaliteitsverbetering?**

Met 'noodzakelijke kwaliteitsverbetering' bedoelen we het volgende:

- Werk en materiaal voor achterstallig onderhoud of noodzakelijke verbeteringen van de woning. Van noodzakelijke verbeteringen is sprake als binnen 1 jaar na aankoop van de woning kosten gemaakt moeten worden voor herstel van de woning of onderhoud aan de woning om verdere schade, vervolgschade of gevolgschade aan de woning te voorkomen. Bijvoorbeeld het herstellen van funderingen, dakconstructies, verzakkingen, scheurvorming, noodzakelijk schilderwerk, houtrot, lekkage.

Het geïnstalleerde materiaal moet onderdeel van de woning worden. Of zo aan de woning vast zitten, dat er schade zou ontstaan als je het zou weghalen.

#### **5. Bouwkundige bij nieuwbouwwoning**

Bij een nieuwbouwwoning moet de klant voor het begin van de bouw of verbouwing een bouwkundige aanwijzen. U moet deze bouwkundige hebben goedgekeurd. Deze bouwkundige moet een raming/begroting maken van de kosten voor de bouw of de verbouwing.

De klant mag de nieuwbouwwoning niet zelf of in eigen beheer bouwen.

#### **6. De klant moet een schadeverzekering hebben**

De klant moet de woning verzekeren en verzekerd houden op basis van de herbouwwaarde. De klant moet een schadeverzekering hebben die het volgende verzekert:

- Brandschade
- Schade door ontploffing
- Schade door storm, tropische stormen en orkanen
- Schade door aardbevingen en zeebevingen
- Schade door overstroming
- Schade door vulkaanuitbarstingen

De klant moet deze verzekering hebben bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet financiële markten BES het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen. De klant moet de geldverstrekker aanwijzen als eerste begunstigde van de verzekering.

## C. Maximale hoogte van een lening met Hypotheek Garantie Bonaire

### 1. Hoe hoog mag een lening met Hypotheek Garantie Bonaire maximaal zijn?

- a. De koopsom van een bestaande woning én de kosten voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering mogen samen niet meer zijn dan \$ 305.000.
- b. De kostenbegroting van de bouwkundige of de aanneemsom én de koopsom van de grond (of als de klant de grond al in eigendom heeft: de waarde van de grond zoals deze blijkt uit het taxatierapport) mogen samen niet meer zijn dan \$ 305.000.
- c. De maximale lening is ook \$ 305.000 en is mede afhankelijk van de waarde van de woning. De markt- en executiewaardes van de woning moeten blijken uit het taxatierapport. Dit taxatierapport moet voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen en zoals aangegeven in acceptatienorm B2. Als sprake is van nieuwbouw of van een noodzakelijke kwaliteitsverbetering, dan moet u uitgaan van de waardes zoals opgemaakt in het eerste taxatierapport.

### 2. Wat is de maximale lening bij een bestaande woning?

- a. Als de koopsom van de woning hoger of gelijk is aan de executiewaarde, dan is de maximale lening het laagste bedrag van:
  - De koopsom van de woning of
  - De marktwaarde van de woning.
- b. Als de koopsom van de woning lager is dan de executiewaarde, dan is de maximale lening de koopsom. U mag daar maximaal 10% bijkomende kosten bijtellen tot aan de executiewaarde. Onder de bijkomende kosten vallen de notariële kosten (waaronder de overdrachtsbelasting), kadastrale kosten, makelaarskosten, afsluitkosten van de geldverstrekker en de borgtochtprovisie.

### 3. Wat is de maximale lening bij een bestaande woning met noodzakelijke kwaliteitsverbetering?

- a. Als de koopsom van de woning en de kosten van noodzakelijke kwaliteitsverbetering samen hoger of gelijk zijn aan de executiewaarde van de woning na verbouwing, dan is de maximale lening het laagste bedrag van:
  - De koopsom van de woning en de kosten van noodzakelijke kwaliteitsverbetering of
  - De marktwaarde van de woning na verbouwing.
- b. Als de koopsom van de woning en de kosten van noodzakelijke kwaliteitsverbetering samen lager zijn dan de executiewaarde na verbouwing, dan is de maximale lening de koopsom van de woning en de kosten van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering samen. U mag daar maximaal 10% bijkomende kosten bijtellen tot aan de executiewaarde na verbouwing. Onder de bijkomende kosten vallen de notariële kosten (waaronder de overdrachtsbelasting), kadastrale kosten, makelaarskosten, afsluitkosten van de geldverstrekker en de borgtochtprovisie.

#### 4. Wat is de maximale lening bij een nieuwbouwwoning?

- a. Als de koopsom van de grond vermeerderd met de kostenraming/kostenbegroting van de bouwkundige of de aanneemsom hoger of gelijk is aan de executiewaarde van de woning dan is de maximale lening het laagste bedrag van:
  - De koopsom van de grond vermeerderd met de kostenraming/kostenbegroting van de bouwkundige of de aanneemsom of
  - De marktwaarde.
- b. Als de koopsom van de grond vermeerderd met de kostenraming/kostenbegroting van de bouwkundige of de aanneemsom lager is dan de executiewaarde, dan is de maximale lening de koopsom van de grond vermeerderd met de kostenraming/kostenbegroting van de bouwkundige of de aanneemsom. U mag daar maximaal 10% bijkomende kosten bijtellen tot aan de executiewaarde. Onder de bijkomende kosten vallen de notariële kosten (waaronder de overdrachtsbelasting), kadastrale kosten, makelaarskosten, afsluitkosten van de geldverstrekker en de borgtochtprovisie

### D. De acceptatienormen voor de lening

#### 1. De lening

U verstrekt de lening in Amerikaanse Dollars (USD).

#### 2. Hoe moet de klant de lening betalen?

- a. De klant betaalt de lening met annuïteiten die u berekent met de looptijd van de lening. Het bedrag bestaat voor een deel uit rente. Met de rest betaalt de klant de lening terug. De verhouding tussen rente en terugbetalen verandert iedere maand.
- b. De maximale looptijd van de lening is 30 jaar. Dat houdt in dat de lening volgens het annuïtaire aflossingsschema na maximaal dertig jaar volledig is afgelost.

#### 3. Op welk moment moet de klant voor de lening betalen?

- a. De klant betaalt u iedere maand een annuïteit. U mag afspreken dat u de annuïteit iedere maand vooraf krijgt, of achteraf.
- b. U mag een langere periode afspreken dan een maand. Dan moet u de annuïteiten wel vooraf krijgen.

#### 4. Wat zijn de eisen voor een lening aan personeel?

Als u een lening aan uw werknemer verstrekt, geldt het volgende.

- a. U mag niet afspreken dat uw werknemer de lening ineens helemaal moet terugbetalen als hij uit dienst gaat.
- b. Geeft u uw werknemer korting op de rente? En vervalt deze korting bij het einde van het dienstverband? Dan mag u deze korting bij het verstrekken van de lening niet meetellen als u toetst of uw werknemer de lening kan betalen.

## E. De acceptatienormen voor het inkomen

### 1. Met welk inkomen toetst u of de klant de lening kan betalen?

1. De volgende bedragen tellen mee voor het inkomen waarmee u toetst of de klant de lening kan betalen. U telt de bedragen bij elkaar op.
  - a. Het netto maandsalaris plus het netto vakantiegeld (omgerekend naar een maandbedrag). U mag met dit salaris rekenen tot de einddatum van de lening.
    - Dit moet een salaris zijn dat de klant krijgt uit een dienstbetrekking voor onbepaalde tijd.
    - De proeftijd van de klant moet voorbij zijn.
  - b. Overige vaste en bestendige netto inkomsten (omgerekend naar een maandbedrag). U moet aantonen dat het vaste en bestendige inkomenscomponenten betreft.
2. Leent de klant samen met een andere klant? Dan mag u de inkomsten van beiden bij elkaar optellen.
3. Bereikt de klant de AOV- en/of pensioengerechtigde leeftijd tijdens de looptijd van de lening of heeft de klant het voornemen tijdens de looptijd van de lening met pensioen te gaan? Dan moet u rekening houden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van het pensioen en/of de AOV en moet u aantonen dat de klant de lening dan nog kan betalen.

### 2. Wat hoort niet bij het inkomen waarmee u toetst?

De volgende bedragen mag u niet meetellen voor het inkomen waarmee u toetst of de klant de lening kan betalen.

- a. Reiskostenvergoedingen, representatiekostenvergoedingen, vergoedingen voor een ziektekostenverzekering, pensioencompensatie en alle andere onkostenvergoedingen.
- b. Ontvangt de klant nog andere vergoedingen die hij niet kan besteden aan de lening? Dan tellen deze vergoedingen ook niet mee voor het inkomen waarmee u toetst.
- c. Wonen er personen in de woning die geen (mede)eigenaren van de woning zijn en die niet hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de lening? Dan tellen deze inkomsten niet mee voor het toetsinkomen. Ook niet als zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Deze norm is strenger dan staat beschreven in het Besluit financiële markten BES, artikel 7:18 lid 1.

### 3. Hoe controleert u het inkomen van de klant?

U controleert of de inkomensgegevens die u van de klant krijgt juist zijn. Dat controleert u tenminste met de volgende gegevens:

- a. Een werkgeversverklaring.
  - De werkgeversverklaring mag op de datum dat u de aanvraag bij ons indient maximaal 6 maanden oud zijn.
  - De werkgeversverklaring moet ingevuld worden in het model zoals opgenomen in Bijlage C van het Document Afspraken en procedures.
- b. Controleer de gegevens op de werkgeversverklaring met tenminste de volgende gegevens.
  - De salarisstroken van de klant, van de laatste 3 maanden vóór de datum dat u de aanvraag bij ons indient.
  - De bankafschriften van de klant die bewijzen dat het salaris in deze maanden is gestort.

## F. Financieringsruimte van de klant

### 1. Waaraan toetst u de maximale hoogte van de lening?

De maximale lening moet voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder:

- De Wet financiële markten BES.
- Het Besluit financiële markten BES.
- De Regeling financiële markten BES.

### 2. Hoe berekent u de maximale hoogte van de lening?

U berekent de maximale lening zo.

- a. Gebruik het model van de Autoriteit Financiële Markten. Het model heet: 'Model maximale kredietverstrekking'. U vindt het model op [www.afm.nl](http://www.afm.nl).
- b. U gebruikt het model in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.
- c. Berekent u de maandelijkse financieringsruimte van de klant? Dan mag u daarbij niet de werkelijke vaste uitgaven van de klant en, indien van toepassing, van andere personen met wie de klant een duurzame gezamenlijke huishouding voert, gebruiken. Er is één uitzondering op deze regel: als de werkelijke vaste uitgaven hoger zijn dan het leefbedrag. In dat geval moet u uitgaan van deze werkelijke vaste uitgaven. Deze norm is strenger dan staat beschreven in het Besluit financiële markten BES, artikel 7:17 lid 7.

### 3. Wat als de klant andere leningen of financiële verplichtingen heeft?

Heeft de klant of hebben andere personen met wie de klant een duurzame gezamenlijke huishouding voert andere leningen of financiële verplichtingen? Dan moet u daar bij de bepaling van de maximale lening rekening mee houden. U moet tenminste de volgende informatie hebben om te controleren of de klant of andere personen met wie de klant een duurzame gezamenlijke huishouding voert andere leningen of andere financiële verplichtingen heeft:

- a. Een verklaring van de klant aan u van zijn vaste uitgaven en andere leningen die hij en de andere personen met wie de klant een duurzame gezamenlijke huishouding voert, hebben.
  - b. Een interbancaire kredietcontrole.
  - c. De bankafschriften van de klant over de laatste drie maanden.
  - d. Een opgave van de geregistreerde leningen bij het Caribbean Credit Bureau (CCB).
- Is sprake van erfpacht? Dan moet u bij de bepaling van de maximale lening rekening houden met de erfpachtcanon. U moet aantonen hoeveel de klant moet betalen aan erfpachtcanon.
  - In de situaties die hieronder staan verstrekken wij geen Hypotheek Garantie Bonaire:
    - In de opgave van de CCB staat dat sprake is van:
      - Code P (Payment Arrangement).
      - Code i (Incasso). Geldt niet als deze verjaard is bij de start van de lening.
      - Code w (Write-off). Geldt niet als deze verjaard is bij de start van de lening.
      - Code I (In Arrears Arrangement).
      - Code D (Een registratie van betalingsachterstanden > 90 dagen).
    - In de salarisstrook staat dat iemand beslag op het loon van de klant heeft gelegd. Of dat sprake is van looncessie.



- De klant heeft gefraudeerd of er bestaat een vermoeden dat de klant heeft gefraudeerd.
- Is de klant tijdens de aanvraag van Hypotheek Garantie Bonaire woonachtig in Europees Nederland? Dan vraagt u aan de klant een opgave van de geregistreerde leningen van de klant bij het Bureau Krediet Registratie (BKR).
- In de situaties die hieronder staan verstrekken wij geen Hypotheek Garantie Bonaire:
  - In de opgave van BKR staat dat sprake is van:
    - Code 1 tot en met 5; of
    - Een nog lopende schuldregeling (SR); of
    - Een A-registratie
  - Geen belemmering voor de verstrekking van Hypotheek Garantie Bonaire vormen A- of A1-registraties waarbij:
    - blijkt de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld;
    - blijkt de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost;
    - blijkt een verklaring van de desbetreffende geldverstrekker de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost.
  - Geen belemmering voor de verstrekking van Hypotheek Garantie Bonaire vormen code 2 tot en met 4 indien de betreffende code uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring verdwijnt uit het BKR.
  - Geen belemmering voor de verstrekking van Hypotheek Garantie Bonaire vormen HY 2-, HY 3-, HY A-, HY A1-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktische aflosdatum in het BKR als de klant met schriftelijke stukken kan aantonen dat de klant voor de lening waar deze registratie betrekking op heeft kwijtschelding heeft gekregen van ons op grond van de kwijtscheldingsregeling.

#### 4. Wat als de klant een creditcard heeft?

Heeft de klant of hebben andere personen met wie de klant een duurzame gezamenlijke huishouding voert, een creditcard? Dan moet u daar bij de bepaling van de maandelijkse financieringsruimte rekening mee houden. U gaat er daarbij van uit dat iedere maand minimaal 5% terugbetaald wordt van het maximale bedrag dat met de creditcard kan worden opgenomen. Moet de klant van de creditcardmaatschappij iedere maand een hoger percentage terugbetalen? Dan houdt u bij de bepaling van de hoogte van de lening rekening met dat hogere percentage.

#### 5. Met welke rente moet u toetsen?

Bij de bepaling van de hoogte van de lening toetst u met het effectieve rentepercentage dat u aan de klant heeft aangeboden. Maar staat dit effectieve rentepercentage korter dan 10 jaar vast? Dan toetst u met dit effectieve rentepercentage plus 1%-punt.