

# ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE GARANTIEOVEREENKOMST OF BORGTOCHT TUSSEN DE 'STICHTING FONDO NACIONAL DI GARANTIA PA VIVIENDA' EN KREDIET INSTELLINGEN OP ARUBA

## ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

**Stichting:** Stichting Fondo Nacional di Garantia pa Vivienda

**Onroerend goed:** een perceel grond met eventueel zich daarop bevindt woning of in aanbouw zijnde woning.

**Nieuwbouw:** de bouw van een woning aanvangende bij de fundering.

**Afbouw:** het voltooiën van een onafgebouwde woning.

**Renovatie:** verbetering van een bestaande woning.

**Verbouwing:** een structurele wijziging van een bestaande woning.

**Uitbreiding:** het vergroten van het aantal bebouwde vierkante meters van een woning en/of de aanleg van een omheining.

**Geldgever:** een instelling die voorkomt op de door de centrale Bank van Aruba opgestelde limitatieve lijst van de in Aruba gevestigde of kantoorhoudende bancaire of andere financiële instellingen die op de lokale markt woningbouw en het eigen woningbezit in de ruimste zin van het woord financieren.

**Garantie:** geldelijke borgstelling door de stichting ten behoeve van de geldgever voor de nakoming van de leningsverplichtingen door de geldnemer tot een bepaald bedrag (het garantiebedrag).

**Geldnemer(s):** natuurlijke perso(o)n(en) die de hypotheeklening aangaat(n) met als doel de aanschaf, nieuwbouw, afbouw, renovatie, verbouwing en/of uitbreiding van zijn enige en eigen woning.

**Garantieprovisies:** gelden die gestort worden in het fonds beheerd door de Stichting ter dekking van (eventueel) executie verlies.

**Kredietbedrag:** het bedrag, inclusief notaris-en eventuele overdrachtskosten, bestemd voor de aanschaf, nieuwbouw, afbouw, renovatie, verbouwing en/of uitbreiding van een woning, inclusief de grond.

**Vervaldatum:** de uiterste datum waarop het kredietbedrag ter hoogte van het garantiebedrag geheel dient te zijn afgelost.

**Bruto jaarinkomen:** het bruto jaarinkomen zoals bepaald conform de normen van de kredietinstellingen.

**Boeterente:** de rente wegens te late betaling van de rente en aflossing.

**Financiering:** het beschikbaar stellen van geldmiddelen.

**Herfinanciering:** het wijzigen van het kredietbedrag en het aflossingsschema.

**Saldo:** pro-rata bedrag van het garantiebedrag van de lening.



## ARTIKEL 2: REIKWIJDTE GARANTIE:

1. De Garantie stelt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldgever uit hoofde van de lening op de geldnemer heeft tot een maximum van 30% van het kredietbedrag, vermeerderd met 3% van het saldo van het kredietbedrag voor het dekken van eventuele verliezen bij executie zoals bedoeld in artikel 11, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. het kredietbedrag van het onroerend goed mag maximaal Afl.450.000, = (vierhonderd vijftigduizend Arubaanse florin) bedragen.
  - b. het garantiebepdrag verminderd conform het annuïteit aflossingsschema van het kredietbedrag.
  - c. de garantieovereenkomst vervalt na de aflossing van het garantiebepdrag. De vervaldatum wordt door de Stichting schriftelijk afgegeven aan de geldgever.
  - d. het saldo van het kredietbedrag mag gedurende de looptijd van de garantie maximaal één maal per jaar worden verhoogd met maximaal 3 maanden rente en aflossing, in geval een betalingsregeling als bedoeld in artikel 9 is getroffen.
2. Om in aanmerking te komen voor een garantie dient ten minste één van de geldnemers:
  - a. een meerderjarige Nederlander te zijn geboren is op Aruba; of
  - b. een meerderjarige Nederlander te zijn die in het bezit is van een geldige verblijfstitel en ten minste drie aaneengesloten jaren alhier woonachtig is; of
  - c. een meerderjarige niet-Nederlander te zijn die gedurende een periode van ten minste tien aaneengesloten jaren ingeschreven is in het bevolkingsregister van Aruba en gedurende deze termijn alhier woonachtig is en die in het bezit is van een geldige werk- en verblijfsvergunning of een geldige verblijfstitel.
3. In geval van nieuwbouw is de garantie gelijk aan maximaal 30% (dertig procent) van elke tranche van de geldlening en groeit pro-rata totdat de geldlening gelijk is aan het totale maximaal overeengekomen kredietbedrag.
4. Binnen zes (6) maanden na dagtekening van de goedkeuring van de garantie dient de hypotheekakte te worden gepasseerd. Deze periode kan stilzwijgend worden verlengd met een termijn van drie (3) maanden onder voorwaarde dat in de persoonlijke financiële situatie van de geldnemer geen verandering is gekomen en/of de persoonlijke financiële situatie niet der mate is gewijzigd dat handhaving van de garantietoezegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet te verwachten is. De Stichting behoudt zich het recht om indien er gegronde redenen daartoe zijn, gedurende de periode waarin de toezegging van de garantie geldig is, een nieuwe screening uit te (laten) voeren en de garantietoezegging in te trekken. Bij het verstrijken van de verleningstermijn zonder het verlijden van de hypotheekakte zal de Stichting een nieuwe periode voor de garantietoezegging moeten goedkeuren.

### **ARTIKEL 3: BETALING VAN DE GARANTIEPROVISIES EN ADMINISTRATIEKOSTEN**

1. Op het moment van het verstrekken van de lening zijn de volgende garantieprovisies uit te betalen door middel van overboeking op de bankrekening van de Stichting:
  - a. door de geldgever 1/2 % (half procent) van de hoofdsom van het krediet bedrag.
  - b. door de geldnemer 1 3/4 % (een drie vierde procent) van de hoofdsom van het krediet bedrag.
2. Voor alle garanties die voor 1 januari 2009 zijn verstrekt, is gedurende de looptijd van de garantie, de geldnemer aan de Stichting een bedrag van Afl. 14, - = (veertien Arubaanse florin) per maand verschuldigd voor administratiekosten. Dit bedrag wordt maandelijks vrij van transactie kosten door de geldgever geïnd en op maandbasis op een bankrekening van de Stichting gestort.
3. Voor alle garanties die na 1 januari 2017 zijn verstrekt, is gedurende de looptijd van de garantie, de geldnemer aan de Stichting een bedrag van Afl. 18, = (achttien Arubaanse florin) per maand verschuldigd voor administratie kosten. Het totaal verschuldigd bedrag aan administratiekosten gedurende de garantieperiode wordt gekapitaliseerd en dient vooraf bij het passeren van de notariële akte door de geldgever aan de Stichting te worden afgedragen onder toekenning van een disconto van 3% (drie procent).
4. Overgangsregeling: alle garanties die voor 1 januari 2009 zijn verstrekt kunnen op verzoek in aanmerking komen voor de regeling zoals genoemd onder lid 3.
5. Het bedrag van de administratiekosten zoals gesteld in lid 2 en 3 kan jaarlijks worden aangepast.

### **ARTIKEL 4: VOORWAARDEN VOOR DE GARANTIE**

1. De Stichting staat alleen garant indien:
  - a. ten behoeve van de geldgever een eerste hypotheek is gevestigd op het onroerend goed en daarbij tussen geldgever en de geldnemer is overeengekomen dat de opbrengst bij uitwinning in de eerste plaats strekt tot zekerheid voor de betaling van al het geen de geldgever te vorderen heeft en voorts ten behoeve van de geldgever het beding als bedoeld in artikel 268 lid 1 van Nieuw Burgerlijk Wetboek is gemaakt.
  - b. in de hypotheekakte 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, met inachtneming van het gestelde in artikel 7;
  - c. de geldgever de geldnemer schriftelijk verplicht het onroerend goed op basis van herbouwwaarde tegen uitgebreide voorwaarden te verzekeren en gedurende de looptijd van de geldlening verzekerd te houden en dat de premies van de verzekeringen stopt op tijd middels een betalingsregeling hetzij via automatische bankoverboeking of salarisinhouding worden voldaan;

- d. de geldnemer een levens- en ongevallenverzekering heeft aangegaan ten tijde van de ondertekening van de hypotheekakte voor een periode gelijk aan de looptijd van de lening, en met een uitkeringswaarde tenminste gelijk aan de waarde van het uitstaand bedrag. De uitkering(en) uit hoofde van de levens- en ongevallenverzekering strekt(t)/ken in eerste instantie tot aflossing van de geldlening;
- e. de aflossingsperiode maximaal uitloop tot het moment dat:
  - (i) in geval er sprake is van één geldnemer deze de leeftijd van maximaal 70 (zeventig) jaren heeft bereikt;
  - (ii) in geval er sprake is van meer dan een geldnemer de geldnemer met het hoogste inkomen de leeftijd van maximaal 70 (zeventig) jaren heeft bereikt.
- f. het totaal bruto jaarinkomen van de geldnemer(s) op het moment van het aangaan van de lening het bedrag van Afl. 150.000, = (één honderd vijftig duizend Arubaanse florin) niet overschrijdt;
- g. geldnemer(s) ten tijde van het aangaan van de lening geen andere woning in (deel) eigendom heeft/hebben, mits deze (deel) eigendom afkomstig is uit een erfenis of schenking.
- h. de lening vooraf door de geldgever is goedgekeurd;
- i. het krediet bedrag van Afl. 450.000, = (vier honderd vijftig duizend Arubaanse florin) niet overschrijdt;
- j. in geval van nieuwbouw, afbouw, renovatie, verbouwing en/of uitbreiding van het onroerend goed de financiële en economische kwaliteit van de aannemer c.q. bouwer(s) acceptabel is voor Stichting;
- k. de rente van de geldlening nominaal 12% per jaar of minder bedraagt;
- l. het kredietbedrag van de woning in ieder geval per m<sup>2</sup> Afl. 2.300, = (tweeduizend driehonderd Arubaanse florin) of minder bedraagt;
- m. de maandelijkse betalingen (aflossing, rente e.d.) van de geldnemer middels een automatische afdracht via zijn bankrekening dient te geschieden;
- n. door de geldnemer de premies van levens-, ongevallenverzekeringen middels automatische afdracht via zijn bankrekening dient te geschieden;
- o. gedurende de periode van dagtekening goedkeuring van een garantie tot aan het passeren van de notariële akte in verband met de door de kredietinstelling te verlenen geldlening is het de geldnemer(s) verboden om nieuwe financiële verplichtingen aan te gaan.

## ARTIKEL 5: GARANTIEBEPALING

1. De geldgever dient in de notariële akte van hypotheek vestiging clauses van de volgende strekking op te nemen:
  - a. de Stichting Fondo Nacional di Garantia pa Vivienda, heeft zich garant gesteld voor de betaling van het garantiebedrag van een bedrag van maximaal *<bedrag in cijfers en letters>*, een en ander opgenomen in een schrijven, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. Het garantiebedrag daalt zoals bepaald in artikel 2 van de Algemene

- Voorwaarden van de Garantieovereenkomst of Borgtocht tussen de Stichting “Fondo Nacional di Garantia pa Vivienda” en kredietinstellingen op Aruba, vermeerderd met eventuele verliezen bij executie zoals bedoeld in artikel 11 van voornoemde Algemene Voorwaarden, welke Algemeen Voorwaarden zijn gedeponereerd ter griffie alhier op 3 mei 2022.”
- b. “Indien ten gevolge van verwijtbaarheid handelen of nalatigheid van de geldgever de garantie tot een einde komt, zal de geldgever tijdens de looptijd van de geldlening jegens de geldnemer blijven handelen als stond de Stichting (nog) garant”.
  - c. “Blijkens het aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte aflossingsschema vervalt de garantie uiterlijk op <datum>, met dien verstande dat de Stichting en de geldgever in overleg een nieuwe vervaldatum voor de garantie kunnen vaststellen”.
  - d. “De geldgever en de geldnemer zijn bekend met de Algemene Voorwaarden van de Garantie overeenkomst of Borgtocht te zullen nakomen”.
  - e. “De geldgever en de geldnemer zijn bekend met de Algemene Voorwaarden en de geldnemer heeft een kopie van de Algemene Voorwaarden ontvangen”.
2. De Stichting is bevoegd op verzoek van de geldnemer of uit eigen hoofde, de geldgever de nakoming van het onder lid 1 vermeldde te eisen.
  3. De garantie vervalt, indien er sprake is van verwijtbaar handelen of nalatigheid van de geldgever.

#### **ARTIKEL 6: ONDERHOUD VAN DE WONING**

De geldnemer verplicht zich het onroerend goed te onderhouden en eventuele waardevermindering als gevolg van slechte staat van onderhoud.

#### **ARTIKEL 7: MELDING VAN VERHUUR**

De geldgever zal in geval van toestemming tot verhuur van de woning de Stichting hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

#### **ARTIKEL 8: WIJZIGING IN DE PERSOON VAN DE GELDNEMER**

De geldgever is bij echtscheiding of beëindiging van een samenlevingscontract tussen geldnemers bevoegd:

- a. een geldnemer uit zijn aansprakelijkheid voor de lening te ontslaan;
- b. toestemming te geven tot schuldovername mits op het moment van het ontslag uit de aansprakelijkheid respectievelijk de schuldovername ten aanzien van de overblijvende geldnemer(s) voldaan wordt aan de alsdan geldende normen en de vereisten zoals gesteld in deze Algemene

Voorwaarden. De geldgever is verplicht zo spoedig mogelijk de Stichting schriftelijk in kennis te stellen van een ontslag uit de aansprakelijkheid of een schuld overneming.

#### **ARTIKEL 9: NIET- NAKOMING VAN DE VERPLICHTINGEN DOOR DE GELDNEMER/ EXECUTORIALE VERKOOP**

1. Indien de geldnemer 6 (zes) maanden in gebreke is gebleven met de aflossing van de betalingstermijnen en rente dient de geldgever in de vierde maand onverwijld over te gaan tot het opeisen van de algehele openstaande saldo van de geldlening, tenzij een betalingsregeling is getroffen tussen geldgever en geldnemer welke acceptabel is voor de Stichting. De geldnemer komt in principe slechts één maal per jaar in aanmerking voor een betalingsregeling. De geldgever kan in de betalingsregeling maximaal 6 (zes) maanden rente aflossing aan het openstaand saldo van de geldlening toevoegen.
2. Na het bereiken van de betalingsregeling dient de geldgever de Stichting hiervan onmiddellijk schriftelijk op de hoogte te stellen.
3. In afwijking van het gestelde in dit artikel kan de Directeur van de Stichting, na overleg met de geldgever, toestemming verlenen voor uitstel van de executoriale verkoop.

#### **ARTIKEL 10: INDIENING VAN HET VERZOEK TOT BETALING VAN EEN VERLIES**

1. De geldgever dient binnen maximaal 30 (dertig) werkdagen na uitwinning bij de Stichting schriftelijk een verzoek in te dienen ter aanzuivering van het mogelijk verlies conform het in artikel 11 bepaalde. Naast het verzoek tot aanzuivering dient de geldgever het volgende te overleggen:
  - a. een door de Stichting vastgesteld formulier, dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend;
  - b. het dossier dat betrekking heeft op de lening zoals bedoeld in artikel 12 en,
  - c. alle overige informatie die relevant is voor de bepaling van het verlies.
2. Indien de geldgever volledig voldaan heeft aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zal de Stichting binnen 20 (twintig) werkdagen tot betaling overgaan van het bedrag van verlies. Indien de Stichting eerst na het verstrijken van 20 (twintig) werkdagen na ontvangst van het in lid 1 van dit artikel bedoelde verzoek tot betaling overgaat, is de Stichting 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 gebonden tot betaling van het verlies indien de geldgever de door Stichting vastgestelde normen die gelden op het moment van het verstrekken van de lening en/of deze Algemene Voorwaarden niet in acht heeft genomen, tenzij niet-betaling onredelijk of onbillijk zou zijn jegens de geldgever.
4. Indien de geldgever de in lid 1 bedoelde periode nalaat een verzoek tot aanzuivering in te dienen, vervalt dit recht onverwijld.

## **ARTIKEL 11: BEPALING VAN HET VERLIES**

1. Tot het verlies wordt gerekend:
  - a. de restant hoofdsom van het garantiebedrag zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 en lid 1 sub a vrij van boete en/of boeterente;
  - b. de rente wegens te late betaling van rente en aflossing met een maximum van drie maanden;
  - c. door de geldgever bij dreigende executoriale verkoop van het onroerend goed betaalde premies van een door de geldnemer gesloten levensongevallenverzekering als ook de verzekering onder uitgebreide voorwaarden indien de geldnemer in verzuim is met de betaling van deze premies en voor zover betaling daarvan van belang is ter handhaving van de verhaalsmogelijkheden en/of beperking van het verlies;
  - d. bij executoriale verkoop: de kosten, die zijn gemaakt voor het deurwaardersexploot, de veilingbiljetten, de verkoop- en/of veilingadvertenties, het kadastraal onderzoek, de oproep, griffierechten, procureurskosten en de notariële executiekosten;
  - e. de kosten van taxatie;
  - f. de kosten van het in de openbare registers doorhalen van de inschrijving van de hypotheek.
2. Indien het verlies groter is dan de garantie zoals vermeld in artikel 2 lid 1, dan komt het verschil niet ten laste van de Stichting.

## **ARTIKEL 12: DOSSIERVORMING**

1. De geldgever is verplicht van iedere lening een dossier aan te houden waarin ten minste de volgende bescheiden worden opgenomen:
  - a. het voor de bouw van het onroerend goed ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt betrekking hebbende bouw- en of aannemerscontract(en);
  - b. een afschrift van de hypotheekakte waaruit de garantie-overeenkomst blijkt;
  - c. een afschrift van de koopakte indien het aanschaf van een woning betreft;
  - d. stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het verstrekken van de geldlening blijkt;
  - e. het taxatierapport van het betreffend onroerend goed niet
  - f. in geval van een betalingsregeling zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 is getroffen, een schriftelijk bewijs van de inhoud van deze regeling;
  - g. een kopie van de machtiging of opdracht tot automatische inhouding of automatische afdracht via een bankrekening van de aflossing van de lening, eventueel de administratie kosten, alsmede van de verplichte verzekeringspremies.

### **ARTIKEL 13: MELDING VAN DE STAND VAN SCHULD**

1. De geldgever is verplicht zodra de lening is afgelost dit aan de Stichting te melden.
2. Jaarlijks na afloop van het kalenderjaar dient de geldgever een overzicht van het saldo van het garantiebedrag en van het kredietbedrag middels een door Stichting te verstrekken lijst te melden.

### **ARTIKEL 14: REGRESRECHT**

1. Voor de door de Stichting verrichte betalingen ter nakoming van haar garantieverplichtingen aan de geldgever verkrijgt de Stichting een vordering op de geldnemer.
2. De Stichting kan ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel een betalingsregeling treffen met de geldnemer waarbij in een periode van maximaal 24 maanden de vordering rentevrij kan worden terugbetaald.
3. Na het verstrijken van de periode als bedoeld in lid 2 is de geldnemer over het openstaand saldo de wettelijke rente verschuldigd. In dit geval dient er een nieuwe betalingsregeling met de geldnemer te worden aangegaan.
4. Indien wordt besloten de inning in handen te stellen van een incasso- of advocatenkantoor, zullen alle kosten die gemoeid zijn met deze inning van het openstaand saldo voor rekening van de geldnemer komen.

### **ARTIKEL 15: MEDEDELINGEN VAN DE NORMEN EN DE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR GARANTIE**

1. De Stichting zal de geldgevers met wie zij een garantie-overeenkomst heeft gesloten, schriftelijk in kennis stellen van de door de Stichting vastgestelde normen met betrekking tot economische en financiële voorwaarden van de geldnemers.
2. De stichting zal de geldgevers met wie zij een garantie-overeenkomst heeft gesloten, schriftelijk in kennis stellen van de door de Stichting vastgestelde vervaldatum van een garantie.
3. Wijzigingen van de in lid 1 genoemde normen en van deze Algemene Voorwaarden treden twee (2) maanden na de datum van toezending aan de geldgevers in werking.  
De Stichting zal al vorens de wijzigingen door te voeren de geldgevers hierover te raadplegen.

### **ARTIKEL 16:**

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponneerd bij de griffie van het Gerecht in Eerste aanleg van Aruba.



## **ARTIKEL 17: ALGEMENE BEPALINGEN**

1. Deze Algemene Voorwaarden worden beheerst door het Arubaanse recht.
2. De hieruit voortvloeiende geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Aruba.

## **ARTIKEL 18**

De Stichting en geldgevers hebben een geheimhoudingsplicht.

## **ARTIKEL 19**

De Stichting en de geldgevers hebben elk in de hieronder omschreven gevallen het recht de overeenkomst geheel of gedeeltelijk, met onmiddellijke ingang, te ontbinden:

- a. indien aan de Stichting of een der geldgevers voorlopige of definitieve surseance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard;
- b. indien de Stichting of een der geldgevers in strijd handelt met het in deze overeenkomst bepaalde en nadat zij deswege schriftelijk in gebreke is gesteld, niet binnen een redelijke termijn alsnog haar verplichtingen nakomt;
- c. indien de Stichting of een der geldgevers herhaaldelijk toerekenbaar tekort komt of zodanig toerekenbaar tekort is gekomen dat voortzetting van de overeenkomst van de andere partij in redelijkheid niet meer kan worden gevergd;
- d. in het geval onder c. is het geven van een termijn als b. niet nodig.

## **ARTIKEL 20**

Deze Algemene Voorwaarden behorende bij de garantieovereenkomst treden in werking op 1 juni 2022.

**Ingeschreven ter Griffie van  
het Gerecht in Eerste Aanleg  
van Aruba op ' 3 MAY 2022  
de Griffier,**

Algemene Voorwaarden FNGV per 1 juni 2022