

Criteria voor kwijtschelding

Als u uw woning verkoopt en er ontstaat een verlies, dan heeft u een restschuld. Wanneer u een hypotheek met Hypotheek Garantie Bonaire heeft, kan uw restschuld onder bepaalde criteria worden kwijtgescholden. Daarom is het belangrijk dat u, al voordat u uw woning in de verkoop zet, er op let dat u voldoet aan alle criteria die hiervoor gesteld zijn!

Beoordeling van de kwijtschelding

Er zijn twee criteria om voor kwijtschelding in aanmerking te komen. U moet aan beide criteria voldaan hebben:

1. dat u ten aanzien van het niet kunnen betalen van de lening te goeder trouw bent geweest. Over het algemeen (uitzonderingen daargelaten) voldoet u aan dit criterium wanneer u de lening niet of niet volledig meer kunt betalen als gevolg van: relatiebeëindiging, overlijden van uw partner, niet verwijtbare werkloosheid, en/of arbeidsongeschiktheid, én u hierdoor uw woning heeft verkocht.
2. dat u volledig heeft meegewerkt om tot een zo goed mogelijke terugbetaling van de lening te komen en een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning. Dit is over het algemeen het geval wanneer:
 - de woning onderhands is verkocht;
 - er geen schade of achterstallig onderhoud is die negatieve invloed heeft op de waarde van de woning;
 - u volledige medewerking heeft verleend ter vermijding of beperking van het verlies.

U kunt deze criteria teruglezen in uw hypotheekakte. Daar zijn beide criteria voor kwijtschelding opgenomen in de criteria *'te goede trouw'* en *'volledige medewerking'*.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen beoordeelt achteraf – nadat uw bank ons heeft verzocht om de restschuld uit te betalen – of u heeft voldaan aan beide criteria om voor kwijtschelding in aanmerking te komen.

Criteria op een rij

U heeft een hypotheek afgesloten met Hypotheek Garantie Bonaire

Controleer dit altijd goed voordat u de verkoop van uw woning opstart.

Uw persoonlijke situatie is veranderd door 1 of meer van deze situaties:

- u heeft uw samenwonen beëindigd vanwege het verbreken van uw relatie (en de hypotheek is aan u en uw voormalige partner verleend)
- u bent niet-verwijtbaar werkloos geraakt
- u bent arbeidsongeschikt geraakt
- uw partner is overleden (en de hypotheek is aan u en uw partner verleend)

U kunt uw hypotheek niet meer betalen door de verandering in uw persoonlijke situatie.

De verandering in uw persoonlijke omstandigheden heeft invloed op uw financiële situatie en leidt ertoe dat u uw verplichtingen onder de hypothecaire lening niet meer kunt betalen. U moet contact

opnemen met uw bank. Uw bank kan dan berekenen of u uw hypotheekverplichtingen nog kunt nakomen. Het is belangrijk om deze toets zo snel mogelijk te laten uitvoeren - in ieder geval voordat u de woning te koop zet - zodat u tijdig weet waar u aan toe bent.

U bent altijd zelf verantwoordelijk voor de aanlevering van de juiste en volledige gegevens voor het maken van de berekening.

U heeft er alles aan gedaan om de restschuld zoveel mogelijk te beperken.

- U voldoet aan al uw betalings- en andere verplichtingen onder de hypothecaire lening tot het moment van verkoop en voorkomt daarmee betalingsachterstanden. Ook andere kosten - zoals aflossingen en premies - betaalt u door om de restschuld zo klein mogelijk te houden.
- U heeft geen eigen inkomsten of vermogen meer waarmee het verlies voorkomen of beperkt had kunnen worden.

U heeft de woning in een goede staat gehouden.

Dit betekent dat de woning voldoende onderhouden is en dat geen schade aan de woning is toegebracht die bij een taxatie wordt beoordeeld als waardeverminderend.

U heeft geprobeerd uw woning voor een zo hoog mogelijk bedrag te verkopen.

Dit betekent dat u uw woning onderhands heeft verkocht en een makelaar heeft ingeschakeld. Samen heeft u geprobeerd om de woning voor een zo hoog mogelijk bedrag te verkopen. Let op dat u een bod van een potentiële koper eerst voorlegt aan de bank voordat u dit accepteert.

In geval van fraude of misbruik van Hypotheek Garantie Bonaire, in welke vorm dan ook, behouden wij ons het recht voor om maatregelen te treffen die in de specifieke situatie passend zijn. Bijvoorbeeld indien besloten is om kwijtschelding te verlenen, dan trekken wij het besluit in en vorderen wij de restschuld terug. Natuurlijk zullen wij ons hierbij aan de geldende wet- en regelgeving houden, ook ten aanzien van de privacy.

Voorbeeldsituaties kwijtschelding

Hieronder staat een aantal voorbeeldsituaties wanneer u wel of geen kwijtschelding krijgt. Let op: deze voorbeelden beschrijven niet alle mogelijke situaties en/of uitzonderingen. De beoordeling vindt altijd plaats op basis van de feitelijke situatie in uw specifieke geval. Dit kan ertoe leiden dat u weliswaar aan de criteria voldoet, maar er op grond van bijzondere omstandigheden geen kwijtschelding plaatsvindt.

Verandering in uw persoonlijke situatie

Wel kwijtschelding

- Tijdens de looptijd van de lening verliest u uw baan als gevolg van bedrijfseconomische omstandigheden. Vervolgens heeft u er alles aan gedaan om een nieuwe baan te vinden, maar dit is niet gelukt. Omdat u nu minder inkomen heeft, kunt u (eventueel samen met uw

partner) uw hypotheek niet meer betalen en moet uw woning worden verkocht. In dit geval kunt u voor kwijtschelding in aanmerking komen, als u ook aan de overige criteria voldoet.

- U had een baan, maar u raakte arbeidsongeschikt. Hierdoor heeft u geen of minder inkomsten. Omdat u nu minder inkomen heeft, kunt u (eventueel samen met uw partner) uw hypotheek niet meer betalen en moet uw woning worden verkocht. Ook in dit geval kunt u voor kwijtschelding in aanmerking komen, als u ook aan de overige criteria voldoet.

Geen kwijtschelding

- U heeft een woning, maar deze woning voldoet niet meer aan uw persoonlijke wensen. Bijvoorbeeld omdat u groter wilt gaan wonen of omdat u wilt verhuizen naar een ander deel van Caribisch Nederland. Als u uw woning dan verkoopt en er ontstaat een restschuld, krijgt u geen kwijtschelding.
- U heeft een woning, maar u kunt de hypotheek niet meer betalen omdat u vrijwillig te veel andere financiële verplichtingen bent aangegaan. Denk hierbij aan een doorlopend krediet voor de financiering van een televisie of auto. Als u uw woning dan verkoopt en er ontstaat een restschuld, krijgt u geen kwijtschelding.
- U had een baan, maar u bent op staande voet ontslagen door uw werkgever. Dan is er sprake van verwijtbare werkloosheid. Als u uw woning dan moet verkopen omdat u de hypotheek niet meer kunt betalen en er ontstaat een restschuld, krijgt u geen kwijtschelding voor deze restschuld.

Inkomenstoets

Wel kwijtschelding

Uw relatie is beëindigd en u wilt de woning verkopen en u bent niet vrijwillig extra financiële verplichtingen aangegaan. U heeft een Inkomensstoets laten uitvoeren om vast te stellen of u óf uw ex-partner de hypotheek kan betalen. Op basis van deze toets stelt uw geldverstrekker vast dat u beiden afzonderlijk de hypotheek niet kunt betalen. U komt dan in aanmerking voor kwijtschelding, als u ook aan de overige criteria voldoet.

Geen kwijtschelding

- Uw relatie is beëindigd en u wilt de woning verkopen. U heeft een Inkomensstoets laten uitvoeren om vast te stellen of u óf uw ex-partner de hypotheek kan betalen. Op basis van deze toets stelt uw geldverstrekker vast dat één van u de hypotheek kan betalen. Als u toch besluit de woning te verkopen, omdat u niet meer in die woning wilt wonen en er ontstaat een restschuld, dan krijgt u geen kwijtschelding voor deze restschuld. Ondanks dat uw persoonlijke situatie is veranderd, is er immers geen financiële noodzaak voor de verkoop.
- Uw relatie is beëindigd. Uw ex-partner is alvast ergens anders gaan wonen. U laat geen Inkomensstoets uitvoeren. U verkoopt uw woning en er ontstaat een restschuld. Uit de toets die dan bij de beoordeling wordt uitgevoerd, blijkt dat uw ex-partner de hypotheek wel kon betalen. De restschuld wordt daarom niet kwijtgescholden. Ondanks dat uw persoonlijke situatie is veranderd, is er geen financiële noodzaak voor de verkoop.

Beperking restschuld, onderhoud en makelaar

Wel kwijtschelding

U bent niet verwijtbaar werkloos geworden en moet uw huis verkopen omdat u uw hypotheek niet meer kunt betalen. U zet uw woning in de verkoop bij een makelaar en overlegt met de makelaar op welke manier de woning voor een zo hoog mogelijk bedrag kan worden verkocht. U zorgt ervoor dat de woning verkoop klaar is. Uw woning ziet er netjes en schoon uit. De woning wordt onderhands (via de makelaar) verkocht. U komt dan in aanmerking voor kwijtschelding, als u ook aan de overige criteria voldoet.

Geen kwijtschelding

- U bent niet verwijtbaar werkloos geworden en moet uw huis verkopen omdat u uw hypotheek niet meer kunt betalen. U bent echter begonnen met de verbouwing van de woning zonder deze af te maken. De woning is daardoor minder waard dan wanneer de verbouwing af zou zijn en wordt voor een lager bedrag verkocht. De restschuld is daardoor hoger. U komt niet in aanmerking voor kwijtschelding van de restschuld omdat u er niet alles aan gedaan heeft om het verlies te beperken.
- U bent niet verwijtbaar werkloos geworden en moet uw huis verkopen omdat u uw hypotheek niet meer kunt betalen. U betaalt uw hypotheek niet meer en onderneemt ook geen actie om uw woning te verkopen. De geldverstrekker verkoopt uiteindelijk uw woning waardoor deze minder opbrengt dan wanneer een regulier verkoop zou hebben plaatsgevonden. De restschuld is daardoor hoger. U komt niet in aanmerking voor kwijtschelding van de restschuld omdat u er niet alles aan gedaan heeft om het verlies te beperken.

Beperking restschuld, betalen hypotheeklasten

Geen kwijtschelding

Uw relatie is beëindigd en u wilt de woning verkopen. U heeft een Inkomenstoets laten uitvoeren om vast te stellen of u óf uw ex-partner de hypotheek kan betalen. Uw hypotheekverstrekker stelt vast dat u beide afzonderlijk de hypotheek niet kunt betalen. Tezamen kunt u de hypotheekrente en aflossing wel betalen. U betaalt uw hypotheeklasten echter niet of gedeeltelijk niet meer omdat u van mening bent dat uw ex-partner de hypotheeklasten moet betalen. De restschuld is daardoor hoger. U komt niet in aanmerking voor kwijtschelding van deze restschuld.