

## ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HET VERSTREKKEN VAN GARANTIES

### BEGRIPSBEPALINGEN

#### Artikel 1

Vennootschap: Fondo di Garantia pa Bibienda Korsou N.V., statutair gevestigd op Curaçao.

Onroerend goed: het perceel grond eventueel met de zich daarop bevindende woning ten behoeve van de aankoop of bouw/verbouw en dergelijke waarvoor de geldlening is verstrekt.

Geldlening(=lening): een (of meer) geldlening(en) waarvoor de Vennootschap zich heeft borggesteld aangegaan door een geldnemer met een geldgever ten behoeve van de aankoop, bouw van een woning, de aanschaf van een bouwkaavel, of voor de instandhouding en uitbreiding van de woning.

Garantiebedrag: het bedrag bedoeld in lid 1 van artikel 2.

Geldgever: op Curaçao of elders gevestigde of kantoorhoudende bancaire of andere financiële instellingen die op hun lokale markt de bouw en/of aanschaf van woningen of bouwkaavels financieren.

Geldnemer: de natuurlijke persoon die de geldlening aangaat met als doel de bouw en/of aanschaf van zijn eigen woning/bouwkaavel, of de instandhouding en uitbreiding van de woning.

### REIKWIJDTE GARANTIE

#### Artikel 2

1. De garantie strekt tot zekerheid voor de betaling van de vordering die de geldgever uit hoofde van de geldlening op de geldnemer heeft op de datum van ontvangst van de koopsom bij verkoop van het onroerend goed krachtens haar hypotheekrecht tot een maximum bedrag van 30 % van de hoofdsom ten tijde van verstrekking van de geldlening mits de garantie het bedrag van maximaal ANG 65.000 of een aan dit bedrag equivalente bedrag in Amerikaanse Dollars niet overschrijdt, welk garantiebedrag telkens vermindert met het aflossingsbestanddeel ter zake van de geldlening met dien verstande dat:
  - a. indien de geldnemer drie aaneengesloten betalingstermijnen van rente en aflossing verschuldigd is gebleven en uiterlijk op de laatste dag van de daarop volgende maand tussen geldnemer en geldgever geen voor de Vennootschap acceptabele betalingsregeling is getroffen, het garantiebedrag met ingang van laatstbedoelde datum maandelijks vermindert dalend conform de schriftelijk tussen geldnemer en geldgever bij het aangaan van de geldlening overeengekomen



maandelijkse termijnen voor aflossing en rente, ongeacht of die overeengekomen betalingen al dan niet door geldgever van geldnemer zijn ontvangen.

b. indien de geldgever tot opeising van de geldlening overgaat geen vermindering meer plaatsvindt van het garantiebedrag.

Deze bepaling kan elke twee jaren door de Vennootschap worden aangepast.

2. Om in aanmerking te komen voor een garantie dient de geldnemer:
  - a. een meerderjarige Nederlander te zijn geboren op één van de eilanden van de voormalige Nederlandse Antillen of op Aruba en op een van de voornoemde eilanden woonachtig te zijn;
  - b. een meerderjarige Nederlander die niet op een van de hierboven genoemde eilanden geboren te zijn die in het bezit is van een geldige verblijfstitel en tenminste drie aanéengesloten jaren op één van de bovengenoemde eilanden woonachtig is; of
  - c. een meerderjarige niet-Nederlander te zijn die gedurende een periode van tenminste vijf aanéengesloten jaren ingeschreven staat in het bevolkingsregister van een van de bovengenoemde eilanden en gedurende deze termijn op een van de voornoemde eilanden woonachtig te zijn en die in het bezit is van een geldige werk- en verblijfsvergunning.
3. In geval van nieuwbouw is de garantie, gelijk aan maximaal 30% (dertig procent) of gelijk aan het goedgekeurd garantiepercentage, van elke tranche van de geldlening en groeit pro-rata totdat de geldlening gelijk is aan de totale maximaal overeengekomen hoofdsom van de geldlening in de hypotheekakte.
4. In de hypotheekakte met garantiestelling zal een vervaldatum voor de garantie worden opgenomen. In geval van wanbetaling door de geldnemer kunnen de Vennootschap en de geldgever in overleg treden voor het vaststellen van een nieuwe vervaldatum voor de garantie.

## BETALING VAN DE GARANTIEPROVISIES EN ADMINISTRATIEKOSTEN

### Artikel 3

1. Op het moment van het verstrekken van de lening zijn de volgende garantieprovisies, uit te betalen in contanten of middels kassierscheques, verschuldigd aan de Vennootschap: voor 30 % garantie of minder :
  - a. door de geldnemer 2% (twee procent) van de hoofdsom van de geldleningen die afgesloten worden bij een op Curaçao gevestigde financieringsinstelling;

**voorts:**

  - b. door de geldnemer 4% tot 6% van de hoofdsom bij geldleningen die afgesloten worden bij een niet op Curaçao gevestigde financieringsinstelling.
2. Gedurende de looptijd van de garantie is door de geldnemer aan de Vennootschap een bedrag van ANG 10,- (tien Antilliaanse guldens) of een daaraan equivalente bedrag in Amerikaanse Dollars per maand verschuldigd voor administratiekosten ten behoeve



van de Vennootschap. Het totaal verschuldigd bedrag aan administratiekosten gedurende de garantieperiode wordt gekapitaliseerd en dient vooraf bij de aktepassering door de geldgever aan de Vennootschap te worden afgedragen.

3. Het bedrag van de administratiekosten zoals gesteld in lid 2 kan elk jaar door de Vennootschap worden aangepast.

## VOORWAARDEN VOOR DE GARANTIE

### Artikel 4

1. De Vennootschap staat alleen garant indien:
  - a. ten behoeve van de geldgever een eerste hypotheek is gevestigd op het onroerend goed, en daarbij tussen de geldgever en geldnemer is overeengekomen 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 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 6;
  - c. de geldgever de geldnemer er schriftelijk toe heeft verplicht tot het op basis van herbouwwaarde verzekeren en gedurende de looptijd van de geldlening verzekerd houden van het onroerend goed terzake uitgebreide schade, bij een verzekeringsmaatschappij die het schade- en /of levensverzekeringsbedrijf uitoefent. De premies van de desbetreffende verzekeringen dienen stipt op tijd te worden voldaan middels een automatische overboeking of salaris inhouding door de werkgever;
  - d. de geldnemer een levens-of risicoverzekering 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 uitstaande saldo van de geldlening. De uitkeringen uit hoofde van levensverzekeringen en ongevallenverzekeringen strekken in eerste instantie tot aflossing van de geldlening;
  - e. de aflossingsperiode maximaal uitloopt tot het moment dat: in geval er sprake is van één geldnemer deze de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt; in geval er sprake is van meer dan één geldnemer, de geldnemer met het hoogste inkomen de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt;
  - f. het totaal bruto jaarinkomen van de geldnemer(s) op het moment van het aangaan van de lening het bedrag van ANG 175.000,- (honderdvijfenzeventigduizend Antilliaanse guldens) of een daaraan equivalente bedrag in Amerikaanse Dollars niet overschrijdt;
  - g. de geldnemer ten tijde van het aangaan van de lening geen andere woning in (deel)eigendom heeft;
  - h. de geldnemer geen garantie van de Vennootschap heeft ontvangen over de laatste vier jaar;



- i. de lening vooraf is goedgekeurd door een onder toezicht van een binnen het Nederlandse Koninkrijk gevestigde Centrale Bank functionerende kredietinstelling;
- j. in geval van nieuwbouw van het onroerend goed de financiële en economische kwaliteit van de aannemer c.q. bouwer acceptabel is voor de geldgever en de Vennootschap;
- k. de waarde van het onroerend goed dat onderpand zal zijn voor de lening niet meer dan een jaar voorafgaand aan het verstrekken van de lening is vastgesteld door een erkende taxateur die acceptabel is voor de geldgever en de Vennootschap;
- l. de lening het bedrag van ANG 350.000,- (driehonderdvijftigduizend Antilliaanse guldens) of een daaraan equivalente bedrag in Amerikaanse Dollars niet overschrijdt;
- m. de rente van de lening een nader door de Raad van Commissarissen vast te stellen percentage (uitgedrukt per jaar) niet overstijgt;
- n. de koop (gecorrigeerd met de waarde van de grond)- of bouwsom van de woning (bij nieuwbouw of aanschaf) per vierkante meter ANG 2.000,- ( tweeduizend Antilliaanse guldens) of een daaraan equivalente bedrag in Amerikaanse Dollars of minder bedraagt;
- o. de maandelijkse betalingen van de geldnemer via automatische afdracht via zijn bankrekening of via automatische salarisinhouding zal geschieden;
- p. door de geldnemer de premies van levens-, ongevallen- en schadeverzekeringen middels automatische afdracht via zijn bankrekening of salarisinhouding worden voldaan;
- q. in geval van nieuwbouw, de aannemer c.q. bouwer acceptabele zekerheden c.q. bouwcontracten kan stellen voor de voltooiing (turnkey) van de woning;
- r. tijdens de bouwperiode de aannemer een Construction All Risk (CAR) verzekering voor de duur van de bouwwerkzaamheden aangaat;
- s. 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 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de geldgever;
- t. binnen drie maanden na dagtekening van de goedkeuring van de garantie dient de notariële akte 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 dermate is gewijzigd dat handhaving van de garantietoezegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet te verwachten is. De Vennootschap 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 voeren en de garantietoezegging in te trekken. Bij het verstrijken van de verlengingstermijn zonder verlijden van de hypotheekakte zal de Vennootschap een nieuwe periode voor de garantietoezegging moeten goedkeuren;
- u. in geval van de aankoop van een bouwkaavel, *de* waarde van maximaal ANG. 175,- (een honderd vijf en zeventig Antilliaanse Guldens) per vierkante meter of een daaraan equivalente bedrag in Amerikaanse dollars niet wordt overschreden.



2. De opbrengst uit een eventuele executie, op grond van het beding ex artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van de Nederlandse Antillen door de geldgever van zijn hypotheekrechten, zal eerst worden aangewend tot delging van de lening van het onroerend goed, waarvoor de Vennootschap garant staat, en dekking van de executiekosten.

## **GARANTIEBEPALING**

### **Artikel 5**

1. De geldgever dient in de overeenkomst, waarin de lening is vastgelegd clausules van volgende strekking op te nemen:
  - a. de Vennootschap heeft zich garant gesteld voor de betaling van het garantiebedrag zijnde Ang..... hetwelk daalt zoals bepaald in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden voor garantieverstreking tussen de Vennootschap en kredietinstellingen. De geldnemer stemt ermee in dat de geldgever de op de geldlening en daarvoor gestelde zekerheden betrekking hebbende gegevens en bescheiden (dossier) ten kantore van de geldgever ter inzage beschikbaar stelt van de Vennootschap;
  - b. indien ten gevolge van verwijtbaar handelen of nalaten 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 Vennootschap(nog) garant.
  - c. de geldgever en de geldnemer verbinden zich jegens de Vennootschap de algemene voorwaarden van de Vennootschap te zullen nakomen.
2. De Vennootschap is bevoegd op verzoek van de geldnemer of uit eigen hoofde, de geldgever nakoming van het onder lid 1 vermelde te eisen.

## **MELDING VAN VERHUUR**

### **Artikel 6**

De geldgever zal in geval van toestemming tot verhuur van de woning de Vennootschap hiervan binnen 30 dagen na verlening van de toestemming schriftelijk op de hoogte stellen.

## **WIJZIGING IN DE PERSOON VAN GELDNEMER**

### **Artikel 7**

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

- 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
- c.q. nieuwe geldnemer(s) voldaan wordt aan de dan geldende Algemene Voorwaarden. De



geldgever is verplicht binnen 30 dagen de Vennootschap schriftelijk in kennis te stellen van een ontslag uit de aansprakelijkheid of een schuldoverneming.

## **NIET - NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN DOOR DE GELDNEMER**

### **Artikel 8**

1. De geldgever kan uitsluitend tot opeising van de geldlening overgaan indien de geldnemer tenminste vier volledige overeengekomen betalingstermijnen verschuldigd is gebleven.
2. Wanneer de geldgever tot opeising van de geldlening is overgegaan, gaat de geldgever binnen twintig werkdagen tot het treffen van de voorbereidingen voor executie, tenzij de achterstand in zijn geheel is afgelost.
3. In afwijking van het gestelde in lid 2 van dit artikel kan de directeur van de Vennootschap, na overleg met de geldgever toestemming verlenen voor uitstel van executie in geval van overmacht.

## **REGRESRECHT**

### **Artikel 8a**

Voor de door de Vennootschap verrichte betalingen ter nakoming van haar garantieverplichtingen aan de geldgever verkrijgt de Vennootschap een vordering op de geldnemer.

De Vennootschap 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 kan worden terugbetaald. De geldnemer is bij niet nakoming van de betalingsregeling de wettelijke rente verschuldigd.

## **INDIENING VAN HET VERZOEK TOT BETALING VAN EEN VERLIES**

### **Artikel 9**

1. De geldgever dient binnen 30 werkdagen na uitwinning schriftelijk een verzoek in te dienen bij de Vennootschap ter aanzuivering van het verlies, indien en voor zover de opbrengst van de uitwinning van de hypotheek onvoldoende is om daarop de vorderingen uit hoofde van de geldlening als bedoeld in artikel 10 te verhalen.  
Dit verzoek tot aanzuivering dient te bestaan uit:
  - een door de Vennootschap vastgesteld formulier, dat door de geldgever volledig en naar waarheid is ingevuld en ondertekend;
  - het op de lening betrekking hebbende dossier en;
  - alle overige voor de bepaling van het verlies relevante informatie.



2. Indien de geldgever aan de Vennootschap tijdig, conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel, alle voor de beoordeling van het verlies relevante informatie heeft verstrekt, zal de Vennootschap binnen twintig werkdagen na ontvangst van een dergelijk verzoek tot betaling van het bedrag van verlies overgaan. Indien de Vennootschap eerst na het verstrijken van twintig werkdagen na ontvangst van het in lid 1 van dit artikel bedoelde verzoek alsmede alle relevante informatie, tot betaling overgaat is de Vennootschap de wettelijke rente over het door haar te betalen bedrag verschuldigd, tenzij de oorzaak van de niet-tijdige betaling aan de geldgever is toe te rekenen.
3. Op een verzoek van de geldgever tot verliesaanzuivering kan door de Vennootschap gunstig worden beslist, slechts indien bij de uitwinning van het hypotheek, ten einde daaruit de geldvordering uit hoofde van de hypothecaire geldlening te verhalen, mede aan de navolgende vereisten zijn voldaan:
  - a. er dient een taxatierapport van het onroerend goed voorhanden te zijn die niet ouder is dan een (1) jaar voor de datum van de openbare verkoping. Een kopie van dit taxatie rapport moet door de Vennootschap worden ontvangen;
  - b. De inzetwaarde bij de eerste openbare verkoping dient minimaal gelijk te zijn aan de executiewaarde vermeld in bovengemeld taxatierapport. Indien er bij de eerste openbare verkoping geen gegadigden zijn en de veiling wordt stopgezet kan de geldgever daarna bij een eventuele nieuwe (tweede) openbare verkoping van hetzelfde onroerend goed, de inzetprijs stellen op een lager bedrag dan de executiewaarde.
4. De Vennootschap is niet gehouden tot betaling van verlies indien de geldgever de door de Vennootschap vastgestelde normen, die gelden op het moment van het aanbieden van de lening of deze algemene voorwaarden, niet in acht heeft genomen.
5. Indien de geldgever die in lid 1 bedoelde periode laat verstrijken zonder indiening van een verzoek tot verliesaanzuivering komt zijn recht tot het doen van een verzoek te vervallen tenzij sprake zou zijn van overmacht van de zijde van de geldgever.
6. Indien de geldgever om andere redenen dan wanbetaling door de geldnemer overgaat tot executie, komt zijn recht tot het doen van een verzoek tot verliesaanzuivering te vervallen.



## BEPALING VAN HET VERLIES

### Artikel 10

Tot het verlies wordt gerekend de restant-hoofdsom en rente van de geldlening na executie.

Indien het verlies groter is dan het garantiebedrag zoals vermeld in artikel 2 lid 1, dan komt het verschil niet ten laste van de Vennootschap.

## DOSSIERVORMING

### Artikel 11

1. De geldgever is verplicht ten behoeve van iedere lening een apart dossier 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 aannemerscontracten;
  - b. een afschrift van de hypotheekakte waaruit de garantieovereenkomst alsmede het beding ex-artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van de Nederlandse Antillen ) blijkt;
  - c. een afschrift van:
    - I het document waaruit blijkt dat de geldnemer in het bezit is van een recht van erfpacht of een eigendomsrecht van een terrein;
    - II de documenten, waaruit andere kosten gemaakt voor het verkrijgen in eigendom of het bouwen van een woning blijken, inclusief notariskosten en belastingen;
    - III de koopakte indien het de aanschaf van een woning/bouwkavel betreft;
    - IV stukken waaruit het inkomen van de geldnemer(s) bij het offreren van de lening blijkt;
  - d. het taxatierapport van het betreffende onderpand opgemaakt ten vroegste een jaar voor het verstrekken van de lening door een erkende taxateur die acceptabel is voor de geldgever en voor de Vennootschap;
  - e. in geval een betalingsregeling zoals bedoeld in artikel 2 lid 1a is getroffen, een schriftelijk bewijs van de inhoud van deze regeling;
  - f. in geval de geldlening wordt verstrekt voor de bouw van een woning , documenten conform artikel 4 lid j terzake acceptabel geachte bankreferenties van de aannemer c.q. bouwer waaruit blijkt dat deze in gezonde financiële situatie verkeert.

**Bovenstaande lijst is niet uitputtend.**



De Vennootschap behoudt zich het recht voor om andere relevante documenten te doen bijhouden.

2. Indien de Vennootschap dat verzoekt, is de geldgever verplicht het volledige dossier ten kantore van de geldgever ter inzage van de Vennootschap te stellen zulks mede in verband met het regresrecht van de Vennootschap op de geldnemer.

## **MELDING VAN ALGEHELE AFLOSSING**

### **Artikel 12**

De geldgever is verplicht maandelijks aan de Vennootschap een overzicht te verstrekken van gewaarborgde leningen waarvan het garantie bedrag is afgelost of de vervaldatum van de garantie is bereikt.

## **MEDEDELINGEN VAN DE NORMEN EN DE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR GARANTIE**

### **Artikel 13**

1. De Vennootschap zal de geldgevers met wie zij een garantieovereenkomst heeft gesloten, schriftelijk in kennis stellen van de door de Vennootschap vastgestelde normen met betrekking tot economische en financiële voorwaarden die voor de geldnemers van toepassing zijn en de wijzigingen daarvan. De normen maken deel uit van de Algemene Voorwaarden.
2. De Vennootschap zal de geldgevers met wie zij een garantieovereenkomst heeft gesloten, schriftelijk in kennis stellen van de door de Vennootschap vastgestelde vervaldatum van een garantie;
3. Wijziging van de in lid 1 genoemde normen en van deze Algemene Voorwaarden treden twee maanden na de datum van toezending aan de geldgevers in werking. De Vennootschap zal alvorens de wijziging door te voeren de geldgevers hierover raadplegen.

### **Artikel 14**

De Algemene Voorwaarden alsmede de bijlagen zijn gedeponneerd bij de Griffie van het gerecht in eerste aanleg van Curaçao.

## **FLEXIBILISERINGSARTIKEL**

### **Artikel 15**

De Vennootschap behoudt zich het recht om, gezien van geval tot geval, na een redelijke en billijke objectieve toetsing van elk geval, van de voorwaarden voor garantieverstrekking



of van enig andere bepaling van de Algemene Voorwaarden voor garantieverstrekking af te wijken in het kader van de door de Raad van Commissarissen gegeven instructies en richtlijnen.

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 16**

1. Deze Algemene Voorwaarden worden beheerst door het recht van Curaçao.
2. Voor het beslechten van geschillen zal de rechter in het Gerecht in Eerste Aanleg van Curaçao bevoegd zijn.

### **Artikel 17**

De Vennootschap en de geldgevers hebben een geheimhoudingsplicht.

### **Artikel 18**

De Vennootschap 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 Vennootschap of de geldgever voorlopige of definitieve surséance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard;
- b. indien de Vennootschap of de geldgever in strijd handelt met het in deze overeenkomst bepaalde en nadat zij deswege schriftelijk in gebreke is gesteld, niet binnen dertig dagen alsnog haar verplichtingen nakomt;
- c. indien de Vennootschap of de geldgever 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 in b. niet nodig.

### **Artikel 19 Wijzigingsbeding**

1. De Vennootschap behoudt zich het recht voor de algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen. De wederpartij die niet akkoord is met de door de Vennootschap doorgevoerde wijziging kan de overeenkomst met de Vennootschap zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden.
2. De Vennootschap zal elke voorgenomen wijziging van zijn statuten en reglementen vooraf ter goedkeuring voorleggen aan de Centrale Bank van Curaçao en St. Maarten, zulks conform artikel 32 van de Landsverordening Toezicht Verzekeringsbedrijf (P.B. 1990 No. 77), zoals gewijzigd bij de Landsverordening Actualisering en Harmonisatie Toezicht Verordeningen Centrale Bank van Curaçao en St. Maarten.



Artikel 20 Vindplaats

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de griffie van het Gerecht in Eerste Aanleg van Curaçao onder nummer \*\*\*\*\*.

Op heden, 5 JAN 2017 ter Griffie van het Gerecht  
in Eerste Aanleg van Curaçao gedeponereerd.

De Griffier.

