

Acceptatiebeleid hypotheeken

VERSIE 03-03-2014

1. INLEIDING	5
2. ALGEMENE NORMEN.....	6
2.1. Gedragscode hypothecaire financieringen	6
2.2. Fraudetoetsing.....	6
2.3. Minimale waarde van de woning en minimaal financieringsbedrag	6
2.4. Bijzondere autorisatie	6
2.5. Definitie Marktwaarde.....	6
3. LENING.....	7
3.1. Lenings- en aflossingsvormen.....	7
3.2. Overlijdensrisicoverzekering	7
3.3. Financieringsdoelen.....	7
3.4. Oversluiting, eventueel in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing	7
3.5. Tweede hypotheek.....	8
3.6. Echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging.....	8
3.7. Verkrijgen van het recht van volle eigendom op de grond of afkoop van erfpachtcanon	8
3.8. Andere lopende schulden	8
3.9. Uitsluitend recht van eerste hypotheek	8
3.10. Uitgesloten woningen.....	9
3.11. Erfpachtovereenkomst	9
3.12. Minimale looptijd	9
3.13. Maximaal bedrag	9
3.14. Overbruggingskrediet.....	9
4. WONING EN WOONQUOITEIT	10
4.1. Waardebepaling.....	10
4.1.1. Aankoop Bestaande Woning, desgevallend met kwaliteitsverbetering of verbouwing.....	10
4.1.1.1. Taxatierapport	10
4.1.1.2. Bouwkundig rapport.....	10
4.1.1.3. Koopsom	11
4.1.1.4. Kwaliteitsverbetering of verbouwing.....	11
4.1.2. Aankoop nieuwbouwwoning	11
4.1.2.1. Waardebepaling	11
4.1.2.2. Koopsom	11
4.1.3. Bouw van een woning in eigen beheer	11
4.1.4. Oversluiting, eventueel met kwaliteitsverbetering	11

4.1.4.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport	11
4.1.4.2. Kwaliteitsverbetering of verbouwing.....	12
4.1.5. Tweede hypotheke(n) (of verhogingen onder een bestaande inschrijving).....	12
4.1.5.1. Kostprijsbepaling	12
4.1.5.2. Taxatieverslag en bouwkundig rapport	12
4.1.6. Verkrijgen in volle eigendom bij echtscheiding of uitkoop uit onverdeelde boedel.	12
4.1.6.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport	12
4.1.7. Afkoop van erfpachtcanon of verwerving van volle eigendom op de grond.....	12
4.1.7.1. Taxatierapport	12
4.2. Financieringsgrenzen.....	12
4.2.1. Algemene financieringsgrens	12
4.2.2. Financiering van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud	13
4.2.3. Gebruik van eigen middelen en aanleg bouwdepot	13
4.2.3.1. Gebruik van eigen middelen	13
4.2.3.2. Verplicht bouwdepot	13
5. SCHULDENAAR, INKOMEN EN FINANCIERINGSLAST.....	14
5.1. Schuldenaarschap	14
5.2. Identiteit en Identiteitsbewijs	15
5.3. Kredietwaardigheid	15
5.4. Bronnen van Inkomen.....	15
5.4.1. Vaststelling van het (toets-)inkomen.....	15
5.4.2. Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd	16
5.4.3. Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	17
5.4.4. Flexibele arbeidsrelaties	17
5.4.5. Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep	17
5.4.6. Sociale uitkeringen	18
5.4.7. Alimentatie ten gunste van de aanvrager.....	18
5.4.8. Naderend pensioen	18
5.4.9. Afname van het inkomen	18
5.5. Maximale Financieringslast.....	18
5.5.1. Financieringslast	19
5.5.2. Toetsrente	19
5.5.3. Maximale financieringslast.....	19
5.5.3.1. Reguliere financieringslast.....	19
5.5.3.2. Verlaagde financieringslast.....	20
6. KREDIETRISICO	21
6.1 Risiconorm.....	21

6.2. Aanvullende zekerheid.....	21
LIJST AFKORTINGEN	22
REGISTRATIE VERSIES	23

1. INLEIDING

In deze *Handleiding Acceptatiebeleid* (voortaan “de Handleiding”) worden de voorwaarden beschreven die van toepassing zijn op door Argenta Spaarbank nv en Argenta Spaarbank nv bijkantoor Nederland (voortaan beide: “Argenta”) te verstrekken hypothecaire geldleningen (voortaan: “de Argenta Hypotheek”) in Nederland en ook de kredietregels die bij de verstrekking in acht dienen te worden genomen.

De in deze handleiding opgenomen voorwaarden zijn enkel van toepassing op de hypotheeken die Argenta onder zijn eigen normen verstrekt. Argenta onderschrijft de GHF en verstrekt enkel leningen die voldoen aan deze gedragscode.

Voor de hypotheeken onder NHG zijn de normen en voorwaarden van de NHG van toepassing. Indien de normering vanuit de GHF strenger is, zullen de normen van de GHF prevaleren boven de normen van de NHG.

Voldoet een hypotheekaanvraag aan de normen en voorwaarden NHG dan is een financiering zonder NHG niet mogelijk.

Het acceptatiebeleid voor specifieke door Argenta aangeboden producten kan afwijken van de in dit document beschreven voorwaarden. In voorkomend geval worden de afwijkende kredietregels opgenomen in de productspecificaties van het desbetreffende product. In geen geval zullen ze afwijken van de GHF en/of NHG normen en voorwaarden.

De inhoud van deze handleiding is bindend voor alle medewerkers van Argenta, Quion, Stater en andere betrokkenen aan wie de bevoegdheid is verleend tot het verstrekken van Argenta Hypotheken.

Het uitgangspunt voor het kredietbeleid dat wordt gevoerd voor de verstrekking van een Argenta Hypotheek wordt gevormd door de acceptatiecriteria van Argenta zoals ze zijn vastgesteld door Argenta en die van tijd tot tijd kunnen worden aangepast. (Zie hiervoor ook het hoofdstuk “registratie versie”). Bij situaties waar de acceptatiecriteria niet in voorzien, worden de normen en voorwaarden van de NHG gevolgd. De volledige set van normen en richtlijnen is in dit document beschreven. De beschreven normen zijn naar beste kunnen opgenomen in de kredietbeoordelingssystemen van Stater, respectievelijk Quion.

De Argenta Hypotheken worden verstrekt voor rekening en risico van Argenta. Door Argenta worden uitsluitend Argenta Hypotheken verstrekt waarbij het recht van hypotheek wordt gevestigd op een in Nederland gelegen onderpand. Argenta stelt de tarieven en de overige voorwaarden van de Argenta Hypotheken vast. De toetsing van de aanvragen en het behandelen van de leningen is overgedragen aan Stater, respectievelijk Quion. Binnen de systemen vindt een automatische toets van de aanvragen aan deze voorwaarden plaats. Een correctie op de uitkomst van de toets (overrule) kan uitsluitend worden uitgevoerd door door Argenta aangewezen personen.

De verkoop van de Argenta Hypotheken en desgevallend van de daaraan verbonden verzekeringspolissen vindt plaats via de verkoopkanalen waarmee Argenta een samenwerkingsovereenkomst heeft. De controle op de invoer, de verificatie van de aangeleverde documenten en het Finaal Akkoord vallen onder de verantwoordelijkheid van Stater, respectievelijk Quion.

Deze handleiding is uitsluitend opgesteld voor intern gebruik door Argenta, Stater, Quion en de door Argenta aangewezen verkoopkanalen en mag derhalve niet aan derden worden verstrekt.

De handleiding is zodanig opgesteld dat kredietaanvragen zoveel mogelijk automatisch kunnen worden beoordeeld.

In uitzonderingssituaties kan het gevraagde krediet ter goedkeuring (overrule) aan Argenta worden voorgelegd. Deze overrules dienen te worden voorgelegd aan de overrule desk van Argenta Spaarbank nv in Breda op het volgende e-mailadres: overrules.nederland@argenta.nl of overrules.quion@argenta.nl (telefoon 0031 76 528 95 56 fax 0031 76 513 88 45).

De bepalingen van deze handleiding zijn geldig tot wederopzegging. Argenta behoudt zich het recht voor bepalingen te wijzigen of toe te voegen. De betrokken partijen zullen daarover tijdig worden geïnformeerd en zullen een kopie van de gewijzigde bladzijden ontvangen.

2. ALGEMENE NORMEN

2.1. Gedragscode hypothecaire financieringen

Ten aanzien van de leningsovereenkomst en de hypotheekofferte dienen de bepalingen van de GHF zonder voorbehoud van toepassing te zijn, dan wel te worden verklaard.

2.2. Fraudetoetsing

Alle relevante gegevens voor de aanvraag worden voor het offreren getoetst op fraudegevoeligheid. Argenta neemt daartoe deel aan de fraudedatabanken van het CHF. Argenta behoudt zich het recht voor een aanvraag op basis van fraudegevoeligheid te weigeren, zelfs zonder bijzondere motivatie.

In dit kader dient er van iedere ontlener ook een kadastraal bericht persoon te worden aangeleverd.

2.3. Minimale waarde van de woning en minimaal financieringsbedrag

Onverminderd het in 3.10 bepaalde worden onderpanden met een Marktwaaarde kleiner dan € 100.000,- niet gefinancierd. De minimale lening bedraagt € 25.000,-.

Voor een tweede Argenta Hypotheek en voor een verhoging onder bestaande inschrijving zoals bedoeld in bepaling 4.1.5. hierna, of voor een Argenta Hypotheeklening voor de afkoop van een erfpachtcanon of verwerving van de volle eigendom op een grond zoals bedoeld in bepaling 4.1.7. hierna, geldt een minimum van € 5.000,-.

2.4. Bijzondere autorisatie

Onverminderd alle andere bepalingen inzake acceptatienormen dient iedere aanvraag vóór het offreren aan Argenta voorgelegd te worden indien het een aanvraag betreft:

- a) voor een lening van meer dan € 350.000,- (inclusief overbruggingskrediet);
- b) met een risk weight hoger dan een door Argenta vastgestelde drempel;
- c) waarvoor tijdens de toetsing een melding m.b.t. fraude of fraudegevoeligheid gegenereerd werd.

2.5. Definitie Marktwaaarde

Onder Marktwaaarde wordt verstaan :

- a) de koop en/of aannemingssom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, in voorkomend geval vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen, of
- b) een door de hypothecair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde Marktwaaarde (eventueel na verbouw) blijkend uit een recent taxatierapport. De taxatie is gebaseerd op de waarde exclusief roerende zaken.

Bij aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer is de definitie onder a) van toepassing. In de andere gevallen (aankoop bestaande bouw, oversluiting, tweede hypotheke en verhogingen, ...) is de definitie onder b) van toepassing.

3. LENING

3.1. Lenings- en aflossingsvormen

De lening dient te voldoen aan de acceptatiecriteria in deze handleiding en wordt in euro verstrekt.

Het maximale aflossingsvrij gedeelte van de lening bedraagt 50 % van de Marktwaaarde van de woning.

Voor het verplicht af te lossen leningdeel dient de kredietnemer te voorzien in:

- a) een garantieproduct, zijnde een spaarpolis of een traditionele levenpolis met een gegarandeerd minimumrendement of een gestructureerd product met een inleggarantie eventueel aangevuld met een minimumrendement op de inleg. Hierbij dient het (minimum) gegarandeerd bedrag minstens gelijk te zijn aan het betreffende leningdeel op eindvervaldag van de lening;
- b) een annuïtair af te lossen leningdeel;
- c) een spaarverzekering (ALN) waarbij de rechten en aanspraken uit hoofde van de verzekering dienen te worden verpand aan Argenta. Het geraamde eindkapitaal dient voldoende te zijn om de lening of het desbetreffende leningdeel aan het eind van de looptijd volledig af te lossen.

3.2. Overlijdensrisicoverzekering

Voor zover niet meegesloten met de in 3.1. bedoelde polissen, moet het deel van de lening dat meer bedraagt dan 60 % van de marktwaarde van de woning gedekt zijn door een overlijdensrisicoverzekering:

- a) voor iedere eigenaar-bewoner wiens inkomen moet worden meegeteld voor het verkrijgen van de lening, en
- b) die minimaal gelijk is aan het verschil van het totale leningsbedrag en 60 % van de marktwaarde van de woning.

De rechten en aanspraken uit hoofde van de verzekering dienen te worden verpand aan Argenta.

3.3. Financieringsdoelen

Een Argenta Hypotheek wordt slechts verstrekt voor:

- 1) de financiering van de aankoop van een bestaande woning,
- 2) de aankoop van een nieuwbouwwoning,
- 3) de bouw van een nieuwe woning,
- 4) de kwaliteitsverbetering of de verbouwing van een woning,
- 5) de oversluiting van een bestaande hypotheeklening,
- 6) de overname bij echtscheiding of het uittreden uit een onverdeelde boedel,
- 7) de aankoop van een bouwgrond of de afkoop van de erfpachtcanon ervoor,
- 8) de consumptieve verstrekking met een maximum van € 25.000,-.

Deze financieringsdoelen kunnen verkort omschreven worden als “verwerving of behoud van zakelijke rechten op het onderpand”.

3.4. Oversluiting, eventueel in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing

Een Argenta Hypotheek kan verstrekt worden voor de oversluiting van een bestaande hypotheeklening, al dan niet in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing.

3.5. Tweede hypotheken

Een tweede Argenta Hypotheek onder een bestaande (hogere) inschrijving of na een bestaande inschrijving ten gunste van Argenta kan verstrekt worden voor kwaliteitsverbetering of verbouwing. De kosten van de kwaliteitsverbetering of de verbouwing dienen te blijken uit het taxatierapport en uit een door de aanvrager te overleggen gedetailleerde specificatie. Overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk 4 van deze acceptatiecriteria dient in voorkomend geval eveneens een bouwkundig rapport vorgelegd te worden.

3.6. Echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, verwerving uit onverdeelde boedel op grond van erfopvolging

Een lening kan verstrekt worden aan een van de scheidende of ervende eigenaren indien die de woning geheel in eigendom verkrijgt naar aanleiding van een echtscheiding, van de beëindiging van een geregistreerd partnerschap, van de beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband of van de verwerving uit onverdeelde boedel bij erfopvolging, op voorwaarde dat de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling nog niet ingeschreven is in de openbare registers.

3.7 Verkrijgen van het recht van volle eigendom op de grond of afkoop van erfpachtcanon

Een lening kan eveneens verstrekt worden voor de verwerving van een grond in volle eigendom of voor de afkoop van een erfpachtcanon.

Is het doel van de lening de afkoop van een erfpachtcanon, dan mag de erfpacht zelf tijdens de looptijd van de lening niet (kunnen) eindigen door tijdsverloop tenzij in de overeenkomst een onvoorwaardelijke verlenging van de erfpacht bedongen is.

3.8 Andere lopende schulden

Indien het voor het verkrijgen van de lening in verband met de normen in afdeling 5.5 noodzakelijk is dat andere financiële verplichtingen worden afgelost, dient er door middel van een bewijs van eigen middelen te worden aangetoond dat aflossing uit eigen middelen kan plaatsvinden. De aflossingsvoorwaarde wordt in de offerte opgenomen, waarbij tevens een aflossingsbewijs dient aangeleverd te worden voor de aktepassering bij de notaris. De raming van de financiële verplichtingen gebeurt op basis van de volgende standaardlasten per maand:

- RK: 2 % van de kredietlimiet
- AK: 2 %
- VK: 2 %

Indien er sprake is van aflossing van een andere hypotheeklening (oversluiting) dient in de offerte te worden opgenomen dat dit ten tijde van aktepassering (door de notaris) dient te geschieden.

3.9 Uitsluitend recht van eerste hypotheek

Argenta verstrekt enkel leningen welke worden gewaarborgd door een onvoorwaardelijk recht van eerste hypotheek.

De voormelde voorwaarde geldt niet wanneer Argenta tevens houder is van alle voorgaande hypotheken (tweede en volgende hypotheken na Argenta).

3.10. Uitgesloten woningen

Een aanvraag voor een Argenta Hypotheek wordt afgewezen indien uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van:

- a) een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kunnen worden weggenomen;
- b) een woonboot;
- c) een woning met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte als fractie van de marktwaarde meer dan 25 % bedraagt;
- d) een boerderij met agrarische bestemming;
- e) een coöperatie;
- f) een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhavenafweging heeft vastgesteld;
- g) een woning gelegen op grond, die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- h) een woning die (gedeeltelijk) is verhuurd of bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning;
- i) een woning die qua aard, type, grootte, indeling, inrichting en/of afwerking bestemd of geschikt is, of bestemd of geschikt kan worden gemaakt voor afzonderlijke bewoning door meer dan een gezin of alleenstaande;
- j) een noodwoning als bedoeld in het Koninklijk Besluit van 28 juli 1947, nr. 24 (Stcrt. 146);
- k) een woonwagen of woonwagenstandplaats;
- l) een vakantie- of recreatiewoning;
- m) een woonboerderij;

3.11. Erfpachtovereenkomst

Bij woningen waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven, mag de (resterende) duur van het recht op erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de (langste deel-)lening, tenzij het verschil tussen beschikbaar inkomen en totale maandlast groter is dan € 550,- per maand.

3.12. Minimale looptijd

De looptijd van de lening moet minimaal 5 jaar zijn uitgezonderd voor overbruggingsleningen, die een maximale looptijd van 2 jaar hebben. Voor de toetsing wordt steeds uitgegaan van een standaard looptijd van 30 jaar (behalve voor overbruggingen).

3.13. Maximaal bedrag

Het maximale leenbedrag bedraagt € 1.000.000,-.

3.14. Overbruggingskrediet

Naast hypotheekleningen worden er door Argenta ook overbruggingskredieten aangeboden. Dit enkel en alleen in combinatie met een Argenta Hypotheek.

Een overbruggingskrediet wordt enkel verstrekt indien het onderpand reeds verkocht maar nog niet geleverd is. Ook moeten de ontbindende voorwaarden reeds verstreken zijn. De maximale verstrekking is beperkt tot het verschil tussen de verkoopprijs en de restschuld.

Er wordt een hypothecaire inschrijving genomen op zowel het aan te kopen als op het verkochte pand.

4. WONING EN WOONQUOITEIT

4.1. Waardebepaling

4.1.1. Aankoop Bestaande Woning, desgevallend met kwaliteitsverbetering of verbouwing

4.1.1.1. Taxatierapport

De Marktwaarde dient te blijken uit een volledig ingevuld taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een door de stichting WEW erkend instituut. De criteria op basis waarvan een instituut door de stichting WEW wordt erkend en de erkende instituten, worden gepubliceerd op de website www.nhg.nl.

Diegene die het taxatierapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever en dient zijn activiteit uit te oefenen binnen een straal van 20 km vanuit zijn handelsvestiging.

Taxaties voor appartementen gelegen in de steden Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag met een Marktwaarde lager dan € 250.000,-, moeten verplicht uitgevoerd worden door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Argenta kan in voorkomend geval de taxateur opdragen aanvullende informatie te verstrekken buiten de standaardgegevens die in het model taxatierapport financiering woonruimte zijn opgenomen.

Het taxatierapport mag op het moment van offreren van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

In het taxatierapport dient expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10 % dan wel meer dan 10 % van de Marktwaarde zullen bedragen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden.

Bij verkoop van een complex van bestaande woningen (verkoop huurwoningen) kan worden volstaan met een taxatierapport voor het gehele complex, onder de voorwaarde dat in het taxatierapport expliciet is aangegeven voor welke woningen het rapport geldt. Indien er sprake is van verschillen in waarde of van verschillen in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering dienen in het taxatierapport de relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.

4.1.1.2. Bouwkundig rapport

Bij aankoop van een woning dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt indien uit het taxatierapport blijkt dat:

- de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10 % van de Marktwaarde, of
- nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient, of
- er sprake is van een appartement met een bouwjaar van 1940 of eerder (tenzij uit het taxatierapport blijkt dat in de laatste periode van 25 jaar een totale renovatie heeft plaatsgevonden).

Het in dat geval benodigde bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt door een van deze instanties:

- de gemeente
- de VEH

- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de KvK, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de VEH, gelden geen vormvoorschriften voor het bouwkundig rapport. De gemeente en de VEH kunnen derhalve hun eigen bouwkundig rapport hanteren. Indien het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, dient het te worden opgemaakt overeenkomstig het NHG-model.

Diegene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Het bouwkundig rapport mag op het moment van offreren van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden.

De kosten van het direct noodzakelijk herstel dienen te worden bepaald op basis van uitvoering door derden (ook indien de werkzaamheden in eigen beheer zullen plaatsvinden).

4.1.1.3. Koopsom

De koopsom van de woning dient te blijken uit een schriftelijke koopovereenkomst die ondertekend is door de geldnemer(s)/koper(s) en de verkoper(s). Indien de woning op de veiling wordt gekocht, dient de koopsom te blijken uit de veilingakte (akte van gunning).

4.1.1.4. Kwaliteitsverbetering of verbouwing

De kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing dienen te blijken uit een door de aanvragers te overleggen gedetailleerde specificatie.

Indien de kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing en voor eventueel herstel achterstallig onderhoud worden meegefinancierd, geldt de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik na voltooiing van de werkzaamheden.

4.1.2. Aankoop nieuwbouwwoning

4.1.2.1. Waardebepaling

De Marktwaarde wordt bepaald conform definitie a) zoals beschreven in norm 2.5 Definitie Marktwaarde.

Indien de grond reeds in eigendom is en de koopsom hiervan derhalve geen onderdeel uitmaakt van de koop-/aannemingssom, dient de som van a) te worden vermeerderd met de toenmalige koopsom van de grond conform de notariële akte van levering.

De aldus bekomen waarde wordt afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal in euro.

4.1.2.2. Koopsom

De koopsom van de woning dient te blijken uit een schriftelijke koop-/aanneemovereenkomst die ondertekend is door de geldnemer(s)/koper(s) en de verkoper(s).

4.1.3. Bouw van een woning in eigen beheer

De Marktwaarde wordt bepaald conform definitie a) zoals beschreven in norm 2.5 Definitie Marktwaarde.

4.1.4. Oversluiting, eventueel met kwaliteitsverbetering

4.1.4.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport

De Marktwaarde dient te blijken uit een taxatierapport. Eventueel dient eveneens een bouwkundig rapport opgemaakt te worden. Voor beide rapporten gelden de bepalingen 4.1.1.1., 4.1.1.2.

4.1.4.2. Kwaliteitsverbetering of verbouwing

De kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing dienen te blijken uit een door de aanvragers te overleggen gedetailleerde specificatie.

4.1.5. Tweede hypotheken (of verhogingen onder een bestaande inschrijving)

4.1.5.1. Kostprijsbepaling

De kosten voor kwaliteitsverbetering of verbouwing dienen te blijken uit een door de aanvragers te overleggen gedetailleerde specificatie.

4.1.5.2. Taxatieverslag en bouwkundig rapport

De Marktwaarde na uitvoering van de kwaliteitsverbetering of verbouwing waarvoor de aanvullende lening wordt aangevraagd dient te blijken uit een taxatierapport. Eventueel dient eveneens een bouwkundig rapport opgemaakt te worden. Voor beide rapporten gelden de bepalingen 4.1.1.1. en 4.1.1.2.

4.1.6. Verkrijgen in volle eigendom bij echtscheiding of uitkoop uit onverdeelde boedel.

4.1.6.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport

De Marktwaarde dient te blijken uit een taxatierapport. Eventueel dient eveneens een bouwkundig rapport opgemaakt te worden. Voor beide rapporten gelden de bepalingen 4.1.1.1. en 4.1.1.2.

4.1.7. Afkoop van erfpachtcanon of verwerving van volle eigendom op de grond

4.1.7.1. Taxatierapport

De Marktwaarde dient te blijken uit een taxatierapport. Voor dit rapport geldt de bepaling 4.1.1.1.

4.2. Financieringsgrenzen

4.2.1. Algemene financieringsgrens

Het maximale verstrekingspercentage is 104 % van de Marktwaarde van de woning .

De maximale lening is evenwel beperkt tot het laagste van :

a) € 1.000.000,-;

b) 65 % van de marktwaarde indien de aanvrager uitsluitend een inkomen uit een bedrijf of een zelfstandig beroep heeft;

c) 75 % van de marktwaarde indien het te financieren onderpand een appartement betreft gelegen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht (zie postcodes hieronder) en waarvan de Marktwaarde gelijk is of hoger dan € 100.000,- maar niet meer dan € 250.000,- bedraagt;

De in (c) hierboven bedoelde postcodes zijn:

Amsterdam

1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1021, 1023, 1024, 1025, 1028, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1043, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1071, 1072, 1073, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082, 1083, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1101, 1102, 1103, 1106, 1108, 1109

Den Haag

2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2531, 2532, 2533, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2547, 2548, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2571, 2572, 2573, 2574, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597,

Rotterdam

3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3021, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3031, 3032, 3033, 3034, 3036, 3037, 3038, 3039, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3051, 3053, 3054, 3055, 3056, 3059, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3079, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3151, 3192, 3193, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199,

Utrecht

3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3531, 3532, 3533, 3534, 3542, 3544, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3571, 3572, 3573, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585

4.2.2. Financiering van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud

Onverminderd het in 4.2.1. bepaalde kunnen de herstelkosten indien blijkt het taxatierapport sprake is van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, waarvan de herstelkosten niet meer dan 10 % van de Markt waarde bedragen, vrijwillig worden meegefinancierd.

Indien volgens een bepaling in hoofdstuk 4.1. sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, dienen de daarin vermelde herstelkosten binnen de in bepaling 4.1.1.2. bepaalde grenzen onderdeel uit te maken van de financiering en is de aanvrager verplicht het herstel uit te (laten) voeren.

4.2.3. Gebruik van eigen middelen en aanleg bouwdepot

4.2.3.1. Gebruik van eigen middelen

Indien sprake is van inbreng van eigen middelen, dan dienen de aanvragers een bewijs van beschikbaarheid van deze middelen te leveren. Indien het voorwerp van de lening de aankoop van een nieuwbouwwoning, de bouw van een nieuwe woning in eigen beheer of het verrichten van verbeteringswerken of een verbouwing betreft, dienen de beschikbare eigen middelen te worden aangewend vooraleer de uitbetaling van de lening, al dan niet vanuit een bouwdepot, kan plaatsvinden.

4.2.3.2. Verplicht bouwdepot

De gelden van de lening die bestemd zijn voor de betaling van de werken, moeten volledig in depot blijven bij:

- 1) een te kopen of nog (af) te bouwen nieuwbouwwoning;
- 2) te verrichten verbeteringswerken of verbouwingen;

3) meefinanciering van noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud, zoals mee bedoeld in de bepalingen 4.1.1. tot 4.1.5.

Deze gelden mogen uitsluitend worden aangewend voor de betaling van de nog niet vervallen bedragen uit de koop- of aannemingsovereenkomst, het meerwerk en de nog verschuldigde bijkomende kosten. Argenta zal niet eerder overgaan tot uitbetaling van de gelden in depot dan na redelijke controle van de uitgevoerde werkzaamheden (bijvoorbeeld na overlegging van nota's of nadere taxatie).

Behoudens de gevallen waarin noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud verplicht wordt (mee-)gefinancierd is deze depotverplichting niet van toepassing indien het bedoelde bedrag niet hoger is dan € 25.000,-.

Indien de aanvragers het rentetarief wensen dat geldt bij een marktwaarde ná verbouw, dient de lening aangevraagd te worden op basis van de marktwaarde na verbouw. In afwijking van het voorgaande moeten de gelden bestemd voor deze verbouwing altijd volledig in depot genomen worden, zelfs als is het voorziene bedrag kleiner dan € 25.000,-. Deze regel geldt ook indien de lening slechts realiseerbaar is op basis van de marktwaarde na verbouw.

Indien na voltooiing van de woning een saldo in depot overblijft, dient dit saldo te worden aangewend als extra aflossing. Deze aflossingverplichting is niet van toepassing indien het desbetreffende bedrag niet hoger is dan € 6.000,-.

Voor alle gevallen van nieuwbouw wordt de waarborgregeling van NHG gevolgd. Er dient dus een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl.

In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen.

Voor de nieuwbouwwoning waarvoor ten tijde van de aanvang van het bouwproject nog geen waarborgcertificaat van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend kon worden afgegeven, kan worden volstaan met een insolventieverzekering die is afgegeven door een door de stichting erkende verzekeraar. De criteria alsmede de erkende verzekeraars staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl.

Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van een insolventieverzekering worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

5. SCHULDENAAR, INKOMEN EN FINANCIERINGSLAST

5.1. Schuldenaarschap

Diegene wiens inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de Argenta Hypotheek moet naast bewoner ook eigenaar en hoofdelijk medeschuldenaar voor de lening zijn.

Wanneer tussen echtgenoten of geregistreerde partners gemeenschap van goederen bestaat, dienen beiden eigenaar, (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner te zijn. Zodra iemand mede-eigenaar van de woning is, moet hij ook hoofdelijk-schuldenaar en bewoner zijn.

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

Iedere (mede-)ontlener dient handelingsbekwaam te zijn.

5.2. Identiteit en Identiteitsbewijs

Als algemene regel geldt dat de aanvragers dienen te beschikken over de Nederlandse nationaliteit of over de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte.

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte bezit, dient blijkens een vreemdelingendocument te beschikken over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland.

Indien sprake is van meerdere aanvragers en één aanvrager voldoet niet aan de hierboven gestelde bepalingen maar het inkomen van de mede-aanvrager is niet benodigd voor het verkrijgen van de Argenta Hypotheek, kan de mede-aanvrager volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3. Kredietwaardigheid

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

Indien de aanvrager op het ogenblik dat de opgave opgevraagd wordt, woonachtig is in, dan wel de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dient Argenta tevens door tussenkomst van de Stichting Bureau Krediet Registratie in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op te vragen. Dat is voor België de NBB, voor Duitsland de Schufa, voor Oostenrijk het KSV en voor Italië het CRIF.

Er wordt geen Argenta Hypotheek verstrekt indien uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag/looncessie en/of uit de opgave van het BKR blijkt dat sprake is van:

een code 1 tot en met 5 of

een A-registratie of

een code SR.

Er is geen belemmering voor de verstrekking van een Argenta Hypotheek indien er slechts één A- of A1-registratie is waarbij:

blijkens de opgave van BKR slechts één herstelcode (H) is vermeld en de tijdsspanne tussen de datum van aanvraag van de lening en de datum van de herstelcode groter is dan 2 jaar;

blijkens de opgave van BKR de desbetreffende lening is afgelost en de tijdsspanne tussen de datum van aanvraag van de lening en de datum van aflossen groter is dan 2 jaar.

Er wordt evenwel in geen geval een Argenta Hypotheek verstrekt bij een negatieve registratie voor een hypotheek ook al is die hypotheek afgelost of hersteld.

Een aanvraag kan door Argenta worden afgewezen indien uit de BKR-toets blijkt dat het aantal geregistreerde contracten voor 1 aanvrager of voor 2 aanvragers groter dan of gelijk aan respectievelijk 6 en 10 is, ongeacht of deze contracten afgelost zijn.

5.4. Bronnen van Inkomen

5.4.1. Vaststelling van het (toets-)inkomen

Het inkomen uit arbeid dient te blijken uit de werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring, waarvan Argenta enkel het door NHG vastgestelde model aanvaardt, mag op het moment van het offeren van de desbetreffende lening niet ouder zijn dan 3 maanden.

Het (toets-)inkomen is de som van:

brutojaarloon of brutojaarsalaris;

het daadwerkelijke bedrag van de vakantietoeslag of 100 % van de waarde van de vakantiebbonnen;

de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of –verzekering en/of AOW-uitkering (inclusief vakantietoeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering;

de sociale uitkeringen (zie 5.4.6 en 5.4.7);

het bedrag over de laatste 12 maanden van de structurele onregelmatigheidstoelagen;

de vaste 13de maand;

het bedrag over de laatste 12 maanden van de structurele provisies;

het bedrag over de laatste 12 maanden van de structurele vergoedingen voor overwerk;

de onvoorwaardelijke eindejaars- of onvoorwaardelijke winstuitkering;

het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep (zie 5.4.5);

de alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) (zie 5.4.7);

de VEB-toelagen militairen;

het inkomen uit vermogen

De toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen wordt door het CHF vastgesteld per 1 januari van elk jaar, vooralsnog vastgesteld op 3 %.

Desgevallend **verminderd** met:

de alimentatie ten gunste van de ex-partner;

de jaarlijkse erfpachtcanon.

Onkostenvergoedingen zoals reis- en representatiekostenvergoedingen en ook vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld interimregeling voor ambtenaren), maken geen deel uit van het (toets)inkomen.

Indien beide partners inkomen uit arbeid verwerven kan voor de gehele looptijd van de lening rekening worden gehouden met het gezamenlijk (toets-)inkomen.

Opgelet: een tijdelijk inkomen (tijdelijk dienstverband, flex, ...) mag enkel meegenomen worden in combinatie met een inkomen van onbepaalde tijd. Dit met dien verstande dat het inkomen van onbepaalde tijd het hoogste moet zijn.

5.4.2. Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Onverminderd het hierna bepaalde dient het brutoloon of brutosalaris te worden verkregen uit een of meer arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde duur waarvan de eventuele proeftijd is verstreken.

Is er geen proeftijd in dergelijke overeenkomst bepaald, dient er uitgegaan te worden van de wettelijk voorziene proeftijd (moet verstreken zijn).

Een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging kan als bron van inkomen in aanmerking genomen worden indien deze verhoging uiterlijk 6 maanden na het moment van het offreren van de lening ingaat en er blijkens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke verhoging.

Het inkomen uit een toekomstig dienstverband kan als bron van inkomen in aanmerking genomen worden indien uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat het dienstverband uiterlijk 6 maanden na het offreren van de lening ingaat en het een dienstverband betreft voor onbepaalde duur en zonder proeftijd.

5.4.3. Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd

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

"Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd".

Onverminderd het bepaalde in 5.4.4. hierna kan het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring enkel worden meegenomen voor de duur van de resterende looptijd van de desbetreffende arbeidsovereenkomst, gerekend vanaf het offreren van de lening. Voor de resterende looptijd van de lening na beëindiging van de arbeidsovereenkomst wordt uitgegaan van het sociaal minimum waarop recht bestaat voor het desbetreffende huishouden.

5.4.4. Flexibele arbeidsrelaties

Indien inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie, zoals seizoenswerk, uitzendwerk, werk als oproep- of invalskracht of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen verklaring door de werkgever zoals bedoeld in bepaling 5.4.3. wordt voorgelegd, wordt het (toets)inkomen vastgesteld op basis van het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, met name het laagste van:

het uit de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van de loonvervangende uitkeringen gebleken gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 jaar en

het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Het zo bekomen (toets)inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.

Onverminderd de andere bepalingen ter vaststelling van het (toets)inkomen dienen een of meer werkgeversverklaringen te worden overgelegd waaruit blijkt dat inkomen wordt genoten uit een flexibele arbeidsrelatie.

5.4.5. Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep

Indien inkomen genoten wordt uit een zelfstandig beroep of bedrijf dient hieruit minimaal de laatste 3 kalenderjaren aaneengesloten inkomen genoten te zijn. Het (toets)inkomen is het laagste van:

de gemiddelde winst over de afgelopen 3 kalenderjaren en

de winst in het laatste kalenderjaar.

Het inkomen van een directeur-groootaandeelhouder dient te worden beschouwd als inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf met dien verstande dat het toetsinkomen het laagste is van:

het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid over de afgelopen 3 kalenderjaren en

het bedrag van de inkomsten uit arbeid in het laatste kalenderjaar.

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

5.4.6. Sociale uitkeringen

5.4.6.1. Niet-blijvende sociale uitkeringen

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

5.4.6.2. Blijvende sociale uitkeringen

Onder een blijvende sociale uitkering wordt verstaan een uitkering waarop blijkens een toekenningsbesluit dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie, een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Het totale jaarlijkse bedrag blijkens het toekenningsbesluit wordt tot het (toets)inkomen gerekend.

5.4.7. Alimentatie ten gunste van de aanvrager

Alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) die gebaseerd is op hetzij een rechterlijke uitspraak hetzij een overeenkomst tot beëindiging van een geregistreerd partnerschap, wordt gerekend tot het (toets)inkomen voor de periode die is vastgesteld.

5.4.8. Naderend pensioen

Indien de aanvrager op het moment van het offreren van de lening de leeftijd van 56 jaar heeft bereikt, wordt bij de berekening van het (toets-)inkomen en het (maximale) financieringslastpercentage rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de leeftijd van 65 jaar. Indien de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het (toets-)inkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

5.4.9. Afname van het inkomen

Indien op het moment van vermindering van het inkomen (ondermeer door: beëindiging van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd, verlies van een niet blijvende sociale uitkering, verlies van alimentatie, pensioen) op basis van de huidige normen de toegestane maximale financieringslast lager zal zijn dan de werkelijke financieringslast na vermindering van het inkomen, dient door middel van extra aflossingen een zodanig niveau van maandlasten te worden bereikt dat de werkelijke financieringslast de maximale financieringslast niet overschrijdt.

Indien één van de aanvragers op het moment van de aanvraag al voornemens is de activiteiten waaruit het (toets-)inkomen wordt genoten, te beëindigen of te verminderen, wordt hiermee bij de bepaling van het (toets-)inkomen en de (maximale) financieringslast rekening gehouden.

Voor extra aflossingen kunnen eenmalige extra stortingen in een verpande polis, of de (afkoop)waarde van een te verpanden bestaande polis of een te verpanden premiedepot in de plaats worden gesteld. Hierop is de bepaling 6.2 van toepassing.

5.5. Maximale Financieringslast

Als basis voor de woonquoteberekening wordt de toetsmethodiek volgens de GHF toegepast.

Volgens deze gedragscode dient Argenta het maximale bedrag van de brutolasten verbonden aan een hypothecaire financiering vast te stellen op basis van actuele door het Nibud vastgestelde woonlastpercentages.

De toetsrente voor de berekening van de financieringslasten voor leningen met een rentevaste periode korter dan 10 jaar moet conform de gedragscode vastgesteld worden aan de hand van de markrente over leningen aan de Nederlandse staat met een resterende looptijd van tien jaar te verhogen met een door het CHF vast te stellen opslag. Indien de werkelijke rente hoger is dan de door het CHF vastgestelde toetsrente, dan moet er met de werkelijke rente getoetst worden.

5.5.1. Financieringslast

Voor de toetsing van de aanvraag aan de maximale financieringslast wordt als financieringslast beschouwd het aan de hand van de in 5.5.2. beschreven toetsrente en een standaardlooptijd van de lening van 30 jaar berekende bedrag aan rente en aflossing voor de gevraagde lening. Dit begrepen in de betaling op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf.

De in het eerste lid bedoelde looptijd van de lening is de gevraagde/geoffreerde looptijd. Bij een combinatie van leningdelen met een verschillende looptijd wordt uitgegaan van het leningdeel met de langste looptijd.

5.5.2. Toetsrente

De toetsrente is de rente aangewend bij de bepaling van maximale leencapaciteit.

Indien de hypotheekrente van de lening voor 10 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

Bij een rentevaste periode van korter dan tien jaar wordt uitgegaan van de rente zoals vastgesteld door het CHF (zie norm 5.5) maar enkel wanneer deze rente hoger is dan de werkelijke rente. Is dat niet het geval dan wordt uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente.

Indien er sprake is van meerdere leningdelen, wordt de financieringslast voor ieder leningdeel afzonderlijk volgens de toepasselijke regels berekend. De bekomen resultaten worden vervolgens samengeteld.

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

5.5.3. Maximale financieringslast

5.5.3.1. Reguliere financieringslast

De uit de bepalingen 5.5.1 en 5.5.2 berekende jaarlijkse financieringslasten worden vergeleken met het volgens de bepalingen 5.4.1 tot en met 5.4.9 berekende (toets)inkomen. Het maximale percentage van het (toets)inkomen dat mag besteed worden aan (bruto)financieringslasten, wordt vastgesteld aan de hand van de Nibud-tabellen.

Volgens de Nibud-methodiek mag het financieringslastpercentage worden bepaald op basis van het hoogste inkomen + 1/3 van het tweede (laagste) inkomen. Deze regeling mag voor een Argenta Hypotheek enkel toegepast worden indien het bruto-gezinsinkomen minimaal € 40.000 bedraagt. Dit zowel voor hypotheeken met als zonder NHG-garantie.

Het aldus bekomen bedrag als maximale financieringslast dient in voorkomend geval verminderd te worden met overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten tenzij deze voor het passeren van de gevraagde lening worden afgelost uit eigen middelen en de desbetreffende overeenkomst wordt opgeheven. Bedoelde verplichtingen worden voor sommige geldleningen of andere vormen van kredieten standaard vastgesteld als volgt:

- RK: 2 % van de kredietlimiet
- AK: 2 %
- VK: 2 %

Tot de in het vorig lid bedoelde betalingsverplichtingen behoort niet: een uit jaarrapporten of tenaamstelling aantoonbaar zakelijk financiële verplichting van een zelfstandig ondernemer of directeur-grotaandehouder.

5.5.3.2. Verlaagde financieringslast

Het maximale financieringslastpercentage wordt verlaagd tot 25 %:

- 1) indien de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn);
- 2) en als bij tweeverdieners één van beiden in Nederland belastingplichtig is en het inkomen waarvoor men in Nederland belastingplichtig is kleiner is dan het inkomen waarvoor men in het buitenland belastingplichtig is.

Is het inkomen waarvoor men in het buitenland belastingplichtig is het laagste, dan geldt het financieringslastpercentage berekend uit het (toets-)inkomen van diegene die in Nederland belastingplichtig is.

6. KREDIETRISICO

6.1 Risiconorm

De maximale lening is de laagste van :

- a) 104 % van de Marktwaarde
- b) de berekening op basis van de risiconorm (zie onderstaande berekening).

Het bedrag van de te verstrekken lening wordt mee begrensd door een maximaal kredietrisico van € 42.500,- per gefinancierde woning.

Kredietrisico wordt omschreven als het (negatief) resultaat van 85% marktwaarde minus 110 % van het (gevraagde) leningsbedrag.

In formulevorm:

$$\text{Maximale lening} = \left[\frac{85\% \text{ Marktwaarde} + 42.500}{110\%} \right]$$

De toets zoals genoemd onder b) wordt niet uitgevoerd voor zover de gevraagde lening niet groter is dan 85 % van de marktwaarde

6.2. Aanvullende zekerheid

De volgende bestanddelen komen voor de berekening van het kredietrisico en (in mindering op het gevraagde leningsbedrag) :

- a) de nettoallocatie van een eenmalige premiestorting ten behoeve van een aan Argenta verpande polis die tegelijk met het afsluiten van de lening plaatsvindt, met een maximum van 80 % van de storting;
- b) een spaarpolis (ALN) met een maximum van 100 % van de storting.

Deze polissen dienen gesloten/aangehouden te worden bij een door Argenta aanvaarde levensverzekeringsmaatschappij of vermogensbeheerder.

LIJST AFKORTINGEN

AK	: Aflopend Krediet
ALN	: Argenta Life Nederland
AOW	: Algemene OuderdomsWet
BKR	: Bureau voor KredietRegistratie
CHF	: Contactorgaan Hypothecair Financiers
GHF	: Gedragscode Hypothecaire Financieringen
GIW	: Garantie Instituut Woningbouw
HBO	: Hoger BeroepsOnderwijs
KVK	: Kamer Van Koophandel
LMV	: Landelijke Makelaars Vereniging in onroerende zaken
DTI	: Debt To Income
LTfV	: Loan To foreclosure Value
NHG	: Nationale Hypotheek Garantie
NIBUD	: Nationaal Instituut voor BUDgetvoorlichting
NVM	: Nederlands Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen
NWWI	: Nederlands Woning Waarde Instituut
RK	: Doorlopend Krediet
RVT	: Nederlandse Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs
SR	: SchuldRegeling
VBO	: Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed
VEB	: Vergoeding voor Extra Beslaglegging
VEH	: Vereniging Eigen Huis
VK	: Verzendhuiskrediet
VUT	: Vervroegde UitTreding
WEW	: Waarborgfonds Eigen Woning
WO	: Wetenschappelijk Onderwijs
WOZ	: Waardering Onroerende Zaken

REGISTRATIE VERSIES

23 november 1998: Aanmaak Handleiding Acceptatiebeleid

8 december 1998: Wijzigingen naar aanleiding van bespreking van 07-12-1998 te Hoevelaken. De aanpassingen zijn per 14 december 1988 actief in Colleague
Uitzonderingsgevallen dienen te worden voorgelegd aan Argenta (Inleiding).

Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden (2.1).

Het effectendepot dient voor de risicoberekening te worden gewaardeerd op 80 % van de waarde (3.5).

Aflossingsvrij maximaal 80 % i.p.v. 90 % (3.6).

Verzekeringsdekking betreft het gedeelte boven 80 % van de executiewaarde ipv. 90 % (3.7).

Indien bij een aanvrager met een vast dienstverband er sprake is van een duur van het dienstverband korter dan 6 maanden mag de maximale lening niet meer dan 100 % van de executiewaarde bedragen (4.8).

Nieuwe financieringslasttabel voor 1999 (7.2). Indien de verhouding leningbedrag/executiewaarde kleiner of gelijk is aan 70 % wordt er een opslag van 10 % gehanteerd op de in de financieringslasttabel opgenomen percentages. Voorwaarde is dat het hoogste inkomen minimaal Hfl 60.000,= bedraagt. (7.4)

21 februari 2000: Wijzigingen na bespreking met Stater. De aanpassingen zijn per 21-02-2000 actief in Colleague.

Waardevermeerdering uitgedrukt in executiewaarde (2.4).

Looptijd minimaal 5 jaar (3.2).

Aflossingsvrij maximaal 75 % van executiewaarde (3.6).

Authorisatiegrens verhogen naar Hfl 750.000 (4.6).

Zelfstandigen: verstrekingsgraad maximaal 75 % (4.7).

Art. 4.8 vervalt (vast dienstverband).

Naderend pensioen: mogelijkheid van inbreng verzekeringspolis (5.16).

Nieuwe financieringslastentabel 2000 (7.2).

1 januari 2002: Conversie naar euro conform afspraken met Stater, alsmede opname van de NHG tabel 2002 voor maximaal financieringslastpercentage.

1 maart 2002: Wijziging norm 3.7. – toevoeging van annuïteitenlening als afloswijze.

20 maart 2002:

Toevoegen norm 1.3.: bepaling m.b.t. doel van de lening (geen overwaardefinanciering).

Wijziging norm 2.1: voorwaarden aanvaarding WOZ-verklaring en maximale lening bij aanvraag met WOZ-verklaring.

Wijziging m.b.t. kwalificatie van taxateurs (conform NHG-normen).

1 september 2003: algehele herziening

1 januari 2005: uitgebreide herziening

Norm 2.2. Fraudetoetsing : verwijzing naar SHERIFF verwijderd en meer algemeen CHF opgenomen.

Norm 2.3: Minimale VOV-waarde : verwijzing naar norm 3.10 (n) : afwijkende norm m.b.t. appartementen in de 4 grote steden.

Norm 2.4: Bijzondere autorisatie: "voor de financiering van een pand dat valt onder postcodes in bijlage" valt weg: zie nieuwe regeling in de normen 2.3 – 3.10 – 4.1.1.1.

Norm 3,10 (n) : appartementen in de 4 grote steden met een VOV-waarde < € 100.000,- worden niet gefinancierd.

Norm 3.3.: Algemeen principe = geen overwaardefinanciering; maar er wordt nu een regeling voor de uitzonderingen uitgewerkt .

Norm 3.3.2.: In afwijking van het bepaalde in 3.3.1. en rekening houdend met de bepalingen in de afdelingen 4.2.1., 5.5.3.en 6.1.1. kan onder bepaalde voorwaarden een Argenta Hypotheek geheel of gedeeltelijk voor andere doeleinden dan de verwerving of het behoud van zakelijke rechten op het onderpand verstrekt worden

Norm 3.7.: Meefinancieren Afkoop erfpachtcanon. Mogelijkheid van contractuele opzeg tijdens de looptijd van de lening, met passende vergoeding van de opzeg, vervalt. Algemeen principe = looptijd van de erfpacht moet minstens gelijk zijn aan de looptijd van de lening; als dit niet het geval is moet in de erfpachtovereenkomst een onvoorwaardelijke verlenging bedongen zijn.

Norm 3.8. : Financiële verplichtingen worden forfaitair vastgesteld (bedragen per maand). Identieke aanpassing in Norm 5.5.3.1

Norm 3.11 : Erfpachtovereenkomsten: onderscheid voor en na 1992 valt weg. Duur erfpacht moet minstens gelijk zijn aan looptijd van de lening; indien dit niet het geval is geldt dat er een buffer moet zijn van minimaal € 550 tussen beschikbaar inkomen en totale maandlast.

Norm 4.1.1.1. : Taxatie voor appartementen in 4 grote steden moet door 5punt20 of Matrix gebeuren

Norm 4.1.5.3. : Aanvullende lening (tweede hypotheek) : verplichting om taxatieverslag aan te leveren geldt in alle gevallen. Aanvullende waardeverklaring wordt dus, zelfs indien EW van alle deelleningen samen < 125 % executiewaarde, niet meer aanvaard (behoudens overrule.

Norm 4.2.1 : Beperking verstrekking tot 90 % EW voor sommige getolereerde BKR opgaves verdwijnt;

Norm : 4.2.1.(b) : Maximale verstrekking voor appartementen met een VOV-waarde [100.000><250 000] is 90 % van EW.

Norm :4.2.1 (d) : is verwijzing naar 3.3.2. (a) (i) (1) : verstrekking is maximaal 75 % EW voor opname overwaarde op een geheel schuldvrij pand.

Norm 4.2.3.3. : De norm over vrijwillig bouwdepot vervalt Wordt vervangen door: "Indien de aanvragers het rentetarief dat geldt bij een Executiewaarde ná verbouw willen genieten dient de lening aangevraagd te worden op basis van Executiewaarde na verbouw. Het verschil in executiewaarde voor en na verbouw wordt verplicht in depot gehouden."

Norm 4.2.4.: Kosten voor aflossing bestaande leningen moeten realistisch ingeschat worden bij aanvraag en dat ze bij Finaal Akkoord moeten kunnen aangetoond worden.

Norm 4.2.4 (e): Is verwijzing naar de normen 3.3.2. (a) (ii) en (b).

Norm 4.2.5. (a) (iv) is idem verwijzing naar 3.3.2..

Norm 5.2.2.: "5 jaar legaal in Nederland verblijven" : datum eerste vergunning moet minimaal 5 jaar vóór datum aanvraag lening zijn.

Norm 5.3. Nieuwe BKR regeling.

Norm 5.4.1. : Vaststelling toetsinkomen: aftrek voor alimentatie ten gunste van de kinderen valt weg, dus enkel nog alimentatie voor ex partner in mindering brengen.

Norm 5.4.6.1. : Meenemen van niet-blijvende sociale uitkeringen; norm is minimale uitkering voor een alleenstaande op bijstandsniveau".

Norm 5.5.1.(ii) : Wordt geschrapt : een premiedepot en/of een effectendepot. Wordt toegevoegd : de premie koopsom voor een woonlastenbeschermer wordt buiten de inkomenstoets meegefinancierd voor 3% van de EW, maar het deel van de koopsom dat € 4.750 overschrijdt wordt toch mee getoetst op inkomen.

Norm 5.5.2. Ieder leningdeel wordt apart berekend op basis van de ermee overeenstemmende toetsrente en de resultaten worden samengeteld.

Norm 5.5.3.2. (a) : is verwijzing naar 3.3.2. (a)(i).

Norm 5.5.3.: Financiële verplichtingen worden forfaitair vastgesteld (bedragen per maand). Identieke aanpassing in Norm 3.8.

Norm 6.1.1: De premie koopsom voor een woonlastenbeschermer wordt buiten de risiconorm meegefinancierd voor 3 % van de EW, maar het deel van de koopsom dat € 4.750 overschrijdt wordt toch mee getoetst op risico.

Norm 6.2.: Premie- of effectendepots worden niet langer ter verpanding aanvaard + toevoeging dat de te verpanden verzekering en/of beleggersrekening bij een door Argenta aanvaarde maatschappij moet aangegaan worden.

1 mei 2005

Aanpassing norm 5.3. (BKR).

1 januari 2007 : uitgebreide herziening in het kader van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Norm 3.3 : Maximale bedrag

Norm 4.2.1.1 : Maximale lening

Norm 5.2.2 : Verblijfsvergunning

Norm 5.5 : Maximale Financieringslast

Norm 5.5.2 : Toetsrente
Norm 5.5.3.1 : Toetsinkomen
Norm 5.5.3.3 : Gemotiveerd afwijken

1 maart 2011 : uitgebreide herziening

Norm 1. : Inleiding
Norm 2.2. : Fraudetoetsing
Norm 2.3. : Minimale waarde van de woning en minimaal financieringslast
Norm 2.4. : Bijzondere autorisatie
Norm 3.1. : Lenings- en aflossingsvormen
Norm 3.2. : Overlijdensrisicoverzekering
Norm 3.3. : Oversluiting, eventueel in combinatie met kwaliteitsverbetering of verbouwing
Norm 3.8. : Andere lopende schulden
Norm 3.11. : Erfpachtovereenkomst
Norm 3.14. : Overbruggingskrediet
Norm 4.1.1.1. : Taxatierapport
Norm 4.1.1.5. : Waardebepaling
Norm 4.1.4.1. : Kwaliteitsverbetering of verbouwing
Norm 4.1.4.3. : Waardebepaling
Norm 4.1.6.1. : Taxatierapport en bouwkundig rapport
Norm 4.1.6.2. : Waardebepaling
Norm 4.2.1. : Algemene financieringsgrenzen
Norm 4.2.3.2. : Verplicht bouwdepot
Norm 5.3. : Kredietwaardigheid
Norm 5.4.1. : Vaststelling van het toetsinkomen
Norm 5.4.9. : Afname van het inkomen
Norm 5.5. : Maximale financieringslast
Norm 5.5.2. : Toetsrente
Norm 6.1. : Risiconorm

1 augustus 2011 : aanpassing naar aanleiding van de nieuwe GHF

1. Inleiding
Norm 2.5. Definitie Marktwaaarde
Norm 3.1. Lenings- en aflossingsvormen
Norm 4.1.1.1. Taxatierapport
Norm 4.1.1.2. Bouwkundig rapport
Norm 4.1.1.4. Kwaliteitsverbetering of verbouwing
Norm 4.1.1.5. Waardebepaling
Norm 4.1.2.1. Kostprijsbepaling
Norm 4.1.2.3. Waardebepaling
Norm 4.1.3.1. Kostprijsbepaling
Norm 4.1.3.2. Waardebepaling
Norm 4.1.4.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport
Norm 4.1.4.3. Waardebepaling
Norm 4.1.5.3. Waardebepaling
Norm 4.1.6.2. Waardebepaling
Norm 4.1.7.2. Waardebepaling
Norm 4.2.1. Algemene financieringsgrenzen
Norm 4.2.2. Financiering van direct noodzakelijk herstel en achterstallig onderhoud
Norm 4.2.3.2. Verplicht bouwdepot
Norm 5.5 Maximale Financieringslast
Norm 5.5.1. Financieringslast
Norm 5.5.3.3. Explainregeling
Norm 6.1. Risiconorm
Norm 6.2. Aanvullende zekerheid

1 juli 2012 :

Norm 3.14. Overbruggingskrediet
Norm 5.5.3.1. Reguliere financieringslast

1 januari 2013 :

Norm 4.1.1.1. Taxatierapport
Norm 4.1.1.4. Kwaliteitsverbetering of verbouwing
Norm 4.1.4.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport
Norm 4.1.5.2. Taxatieverslag en bouwkundig rapport
Norm 4.1.6.1. Taxatierapport en bouwkundig rapport
Norm 4.1.7.1. Taxatierapport

22 juli 2013 :

1. Inleiding
2.3. Minimale waarde van de woning en minimaal financieringsbedrag
5.3. Kredietwaardigheid
5.5.3.1. Reguliere financieringslast

3 maart 2014 :

Norm 3.2 Overlijdensrisicoverzekering
Norm 3.10 Uitgesloten woningen
Norm 4.1.1.1 Taxatierapport
Norm 4.1.1.4 Kwaliteitsverbetering of verbouwing
Norm 4.1.2.1 Waardebepaling
Norm 4.1.3 Bouw van een woning in eigen beheer
Norm 4.1.4.1 Taxatierapport en bouwkundig rapport
Norm 4.1.5.2 Taxatieverslag en bouwkundig rapport
Norm 4.1.6.1 Taxatierapport en bouwkundig rapport
Norm 4.1.7.1 Taxatierapport
Norm 4.2.1 Algemene financieringsgrens
Norm 4.2.3.2 Verplicht bouwdepot
Norm 6.1 Risiconorm