



# Hypotheekgids.

## Je kunt op ons rekenen.

Gewoon duidelijke producten en diensten met goede voorwaarden.

En we staan klaar voor jou en jouw klanten. Zodat jij en jouw klanten weten waar ze aan toe zijn.

Geen gekke dingen.

Al meer dan 65 jaar.

Een bank die staat als een huis.

## Met heldere en goede voorwaarden.

- Offerte 4 maanden geldig
- Verlengen offerte mogelijk met 8 maanden (geen bereidstellingskosten)
- Desktoptaxatie (ook bij overbruggingshypothec)
- 15 % zonder vergoeding extra aflossen per kalenderjaar
- Verhuisregeling van 12 maanden

## Helpen met fijn wonen.

Dat doen we samen.

Als adviseur weet jij als geen ander welke hypothec aansluit bij de wensen van jouw klanten.

Daar helpen we je bij. En denken mee over de mogelijkheden.

Met de Argenta hypothec weet je altijd waar je aan toe bent.

## Argenta hypotheek in het kort.

- [Argenta beleid versus NHG beleid.](#)
- [Hypotheekkaart.](#)
- [Checklist documenten en aandachtspunten.](#)
- [Veelgestelde vragen.](#)
- [Herkomst eigen middelen.](#)
- [Klantbeoordeling.](#)

## Een vraag?

Deze hypotheekgids hebben we met zorg samengesteld.\*

Toch nog een vraag of wil je meer weten?

Bel ons op 088 - 205 1500 of mail naar [info@argentahypotheken.nl](mailto:info@argentahypotheken.nl).

\* We bieden de Argenta hypotheek aan via het distributiekanaal van onafhankelijke adviseurs/ bemiddelaars en via onze Argenta adviseurs. Argenta behoudt zich het recht voor om af te wijken van de regels en normen die hierin staan beschreven.

# Inhoudsopgave.

## Algemeen.

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1.1 Kenmerken.                             | 5  |
| 1.2 Aanvraag.                              | 6  |
| 1.3 Offerte.                               | 7  |
| 1.4 Financieringsdoel.                     | 8  |
| 1.5 Verhuisregeling.                       | 9  |
| 1.6 Overbrugging.                          | 10 |
| 1.7 Bouwdepot.                             | 11 |
| 1.8 Onderhandse verhoging of 2e hypotheek. | 12 |

## Woning.

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 Waardebepaling woning.                                       | 13 |
| 2.2 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer.                   | 17 |
| 2.3 Uitgesloten woningen.                                        | 18 |
| 2.4 Erfpacht.                                                    | 19 |
| 2.5 Beëindiging relatie/ onverdeelde boedel<br>bij erfopvolging. | 20 |

## Aanvrager.

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 3.1 Aanvrager.        | 21 |
| 3.2 Klantbeoordeling. | 22 |
| 3.3 Eigen middelen.   | 22 |

## Inkomen.

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 4.1 Toetsinkomen.                    | 23 |
| 4.2 Inkomen uit loondienst.          | 25 |
| 4.3 Overige vormen van toetsinkomen. | 28 |
| 4.4 Afname van inkomen.              | 30 |

## Eigen middelen en financiële lasten.

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 Toetsing kredietwaardigheid.                             | 31 |
| 5.2 Berekening standaardlasten financiële<br>verplichtingen. | 31 |
| 5.3 Bezwarende verplichtingen en BKR-codes.                  | 32 |
| 5.4 Verlaagde financieringslast.                             | 33 |

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.1 Kenmerken.

|                                 | minimaal   | maximaal                |
|---------------------------------|------------|-------------------------|
| hoofdsom                        | € 25.000,- | € 1.500.000,- *         |
| hoofdsom bij een verhoging      | € 5.000,-  | € 1.500.000,- *         |
| looptijd hypotheek              | 5 jaar     | 30 jaar                 |
| looptijd overbruggingshypotheek |            | 2 jaar                  |
| verstrekking (LTV)              |            | 100% van de marktwaarde |

\* Hoofdsom groter dan € 1.000.000,-:

- Bij een hoofdsom groter dan € 1.000.000,- exclusief overbrugging geldt een maximale verstrekking van 90% van de marktwaarde
- Bij een hoofdsom groter dan € 1.000.000,- inclusief overbrugging op een onverkochte woning wordt individueel beoordeeld (houd hierbij rekening met een langere doorlooptijd)

### Aflosvormen.

- Annuïtair
- Lineair
- Aflossingsvrij tot 50% van de marktwaarde

### Maximale verstrekking (LTI - volgens Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet).

Bij een gezamenlijk inkomen van minimaal € 33.000,- vallen de volgende energiebesparende voorzieningen buiten de inkomenstoets:

- € 9.000,- bij huizen met A+++/- < 0,6 EPC
- € 9.000,- als dit bedrag wordt gebruikt bij energiebesparende voorzieningen
- € 15.000,- bij huizen met energie-index/ EPC ≤ 0
- € 25.000,- bij 'nul-op-de-meter' huizen in combinatie met een energieprestatiegarantie van 10 jaar

De totale omvang van de maximale hypotheek inclusief overbrugging en eventuele verhogingen mag niet hoger zijn dan € 1.500.000,-.

Vanaf 2023 zijn Levenhypotheek alleen nog mogelijk voor bestaande klanten.

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.2 Aanvraag.

Argenta volgt waar mogelijk de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). En we houden het graag simpel.

### **Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF).**

We berekenen de maximale financieringslast op basis van de normen Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). De bindende offerte is volgens de regelgeving van de GHF.

### **Toetsrente.**

- Rentevaste periode > of gelijk aan 10 jaar: offerterente
- Rentevaste periode < 10 jaar: volgens Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
- Rentevaste periode < 10 jaar en op het einde van de rentevaste periode is de lening afgelost: dan mag er ook met het dan geldende rentepercentage worden getoetst

### **Risicobeoordeling.**

- Argenta beoordeelt het risico van de aanvraag op basis van de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', op de voorwaarden en normen van NHG en op de acceptatiecriteria zoals die zijn beschreven in deze hypotheekgids
- Argenta behoudt het recht om alle aanvragen aanvullend te beoordelen

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.3 Offerte.

### Offerte.

Geldigheid

- Standaard 4 maanden en verlenging mogelijk met 8 maanden
- Renteaanbod binnen 3 weken getekend of ongetekend terugsturen via HDN
- Bindende offerte binnen 2 weken getekend terugsturen

Bereidstellingskosten

bij verlenging

Annuleringskosten

bij verlenging

Bouwdepot

Geen bereidstellingskosten als de offerte is verlengd

€ 500,- annuleringskosten als de offerte is verlengd

Geen kosten en geldigheid 24 maanden (verlengen maximaal 2 x 6 maanden mogelijk)

Rentevergoeding depot

Bouwdepotvergoeding over het nog niet opgenomen bedrag is maximaal 24 maanden gelijk aan de hypotheekrente (na verlengen is er geen rentevergoeding meer)

### Rente.

Rente bij passeren

Als de passeerrente lager is dan de rente uit het renteaanbod dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes (niet van toepassing bij verlenging)

Rente bij verlengen offerte

Als de rente op het vastklikmoment (na 4 maanden van de datum van het renteaanbod) lager is dan de rente uit het renteaanbod dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes (deze rente staat na verlengen vast tot aan passeren)

Overbruggingsrente

Offertenterente is passeerrente

Variabele rente

De klant krijgt de rente die geldig is op het moment van passeren

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.4 Financieringsdoel.

Een 1e Argenta hypotheek geldt voor:

- Financiering van de aankoop van een bestaande woning
- Aankoop van een nieuwbouwwoning
- Zelf bouwen van een nieuwe woning samen met een aannemer (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- Kwaliteitsverbetering of het verbouwen van de woning
- Oversluiten van een bestaande hypotheek
- Overname bij echtscheiding of verwerving van een onverdeelde boedel
- Kopen van grond in volle eigendom bij erfpacht of de afkoop van een erfpachtcanon (zie paragraaf 2.4)

Een box-3-lening verstrekken we als deze lening bestemd is voor:

- Aanschaf of kwaliteitsverbetering van de eigen woning
- Oversluiten van een lening die is bestemd voor de woning

Een lening voor consumptieve bestedingen (zoals auto, boot en vakantie) is niet mogelijk.

De Argenta hypotheek kan alleen worden aangevraagd als:

- De woning\* gebruikt wordt voor vaste bewoning in Nederland
- De aanvrager het gebruikt voor eigen bewoning
- De minimale marktwaarde van de woning (na eventuele verbouwing) € 100.000,- is

\* Het gaat hier om een combinatie van grond, onroerende goederen die met de grond verenigd zijn of worden en mogelijk appartementsrecht en/of recht van erfpacht.

Een 2e hypotheek of vervolghypotheek verstrekken we alleen als de eerdere hypotheek ook bij Argenta is afgesloten.

Koopregelingen worden alleen gefinancierd in combinatie met NHG.



# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.5 Verhuisregeling.

### Lening meenemen.

De hypotheek mag binnen 12 maanden meeverhuizen naar de nieuwe woning.

Dit zijn de voorwaarden die meegenomen worden:

- De rente voor de resterende rentevaste periode
- Resterende hoofdsom

Let op:

- Bij de verhuisregeling bepalen we de risicoklasse opnieuw
- Als het nieuwe bedrag dat nodig is hoger wordt dan de resterende hoofdsom van de meeverhuisde hypotheek dan geldt voor het nieuwe bedrag de rente die op dat moment geldig is (er wordt een apart leningdeel gesloten voor het extra benodigde bedrag)
- De nieuwe hypotheek moet binnen 12 maanden na het aflossen van de oude lening zijn gepasseerd
- Combineren van verschillende productlijnen is niet mogelijk
- Als een relatie eindigt dan moet degene die het pand verlaat afstand doen van de rechten op de verhuisregeling

### Tijdelijk 2 hypotheke.

- Als de hypotheek wordt meegenomen naar de nieuwe woning kan de klant tijdelijk 2 hypotheke bij Argenta hebben
- De rente wordt dan op de oude lening omgezet naar het 1-jaarstarief op basis van risicoklasse van oorspronkelijke rentelijst dat op het moment van passeren geldt
- Als de verpande verzekering en/of spaarpolis wordt meegenomen naar de nieuwe woning dan wordt na passeren van de oude lening het leningdeel waar de verzekering aan verpand is omgezet naar een aflossingsvrije lening
- De levensverzekering blijft doorlopen tegen de voorwaarden zoals deze door de verzekeraar bepaald zijn
- Een verhuisregeling beoordelen we hetzelfde als een nieuw aan te vragen hypotheek

Let op: Geef voor de aflossing van de hypotheek door dat jouw klant de oude Argenta hypotheek wil meeverhuizen. Alleen dan kan er gebruik worden gemaakt van de verhuisregeling.

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.6 Overbrugging.

Een overbruggingshypothec kan alleen worden afgesloten in combinatie met de Argenta hypothec. Daarbij geldt dat:

|                                                            | Maximale overbrugging                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken      | 100% x verkoopprijs – 1,85% verkoopkosten – restschuld |
| Woning verkocht en ontbindende voorwaarden niet verstreken | 90% x verkoopprijs – restschuld                        |
| Woning niet verkocht                                       | 90% x marktwaarde – restschuld                         |

- Afsluitkosten: € 250,- per overbrugging (bij aflossing van de overbrugging brengen we deze kosten in rekening)
- Bij een overbruggingshypothec we de marktwaarde vaststellen met een taxatierapport of desktoptaxatie dat voldoet aan onze voorwaarden (zie artikel 2.1)
- Bij een hoofdsom groter dan € 1.000.000,- inclusief overbrugging op een onverkochte woning wordt individueel beoordeeld
- Als de woning is verkocht kan de marktwaarde ook vastgesteld worden met de verkoopovereenkomst
- Het taxatierapport bij een overbrugging niet gecontroleerd hoeft te worden door de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- We voor het afsluiten toetsen of de klant de dubbele lasten kan dragen gedurende 12 maanden (of korter als dat aangetoond is) door een:
  - Reguliere toetsing
  - En/of door het aantonen van voldoende eigen vermogen
  - Of werkelijke lastentoets
- We bij een overbruggingshypothec een hypothecaire inschrijving vestigen op de te verkopen woning en de aan te kopen woning
- Een overbruggingshypothec op meerdere woningen mogelijk is

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.7 Bouwdepot.

Het bedrag dat bestemd is voor de werkzaamheden bij nieuwbouw, verbouwing, energiebesparende voorzieningen (EBV/EBB) of noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud plaatsen we in een bouwdepot:

- De vergoeding van het openstaande saldo van het bouwdepot is gelijk aan het rentetarief dat de klant betaalt voor de hypotheek
- Het rentetarief bij een marktwaarde ná verbouwing is mogelijk als de hypotheek ook wordt aangevraagd op basis van de marktwaarde na verbouwing (het volledige bedrag komt dan in het bouwdepot)
- Een bouwdepot is verplicht als:
  - De kosten van de verbouwing hoger zijn dan of gelijk aan € 25.000,-
  - Er sprake is van noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud zoals beschreven in de voorwaarden en normen NHG

Het bedrag in het bouwdepot mag een klant alleen gebruiken voor:

- De betaling van nog niet vervallen bedragen uit het overzicht van de verbouwing
- De betaling van de werkzaamheden vanuit de koop- of aannemingsovereenkomst
- Het meerwerk en de extra kosten
- Rekeningen die na het verstrekken van het renteaanbod door de klant zijn voorgesloten

Saldo dat over is na de verbouwing wordt als extra aflossing gebruikt.

Bij een bouwdepot kan alleen meegefinancierde rente uit het depot betaald worden (geen aflossingen).

### Energiebespaarbudget (EBB).

Voor energiebesparende maatregelen kan er een energiebespaarbudget aangevraagd worden. Bij een energiebespaarbudget is er nog geen verbouwingspecificatie nodig. Het energiebespaarbudget is maximaal 2 jaar geldig en is mogelijk tot maximaal 100% van de marktwaarde.

# Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 1.8 Onderhandse verhoging of 2e hypotheek.

- Bij een verhoging en 2e hypotheek gelden dezelfde voorwaarden en normen zoals bij het verstrekken van de 1e hypotheek
- Als er in de laatste 12 maanden een betalingsachterstand is geweest of er waren onregelmatige betalingen dan kan dit een reden zijn voor afwijzing
- Financieringslast voor de bestaande leningdelen berekenen we op basis van restant looptijd en actuele hypotheekschuld
- Het is niet mogelijk om tegelijk meerdere wijzigingen in dezelfde hypotheek door te voeren

# Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 2.1 Waardebepaling woning.

### Koopsom en verbouwing.

De koopsom van een bestaande woning blijkt uit een koopovereenkomst. De overeenkomst is ondertekend door de klant/ koper en de verkoper. De koopsom staat in de veilingakte of akte van gunning als de woning op de veiling is gekocht.

Bij het oversluiten van een hypotheek of verkrijging van de woning in volle eigendom kijken we naar het taxatierapport of naar de Calcasa desktoptaxatie. Als er sprake is van afkoop van erfpacht of het krijgen van de volle eigendom van de grond kijken we naar het taxatierapport.

Als de verbouwing vergunningsplichtig is dan gaan we bij passeren akkoord zonder onherroepelijke omgevingsvergunning. We betalen het bouwdepot pas uit als de vergunning aanwezig is. Tot die tijd wordt het bouwdepot geblokkeerd. Als blijkt uit de documenten dat er de omgevingsvergunning vaststaat dan hoeft de klant deze niet meer apart aan te leveren.

We gebruiken de marktwaarde (ook mogelijk na verbouwing) van de woning op basis van het laatste taxatierapport of Calcasa desktoptaxatie dat is gebaseerd op de waarde van de woning zonder de roerende zaken.

De kosten van kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit het taxatierapport of het bouwkundig rapport. Wanneer de waarde voor verbouwing van de woning al voldoende is voor het verstrekken van de lening dan is het niet nodig deze kosten te specificeren in een taxatierapport of bouwkundig rapport. De niet-gespecificeerde kosten kunnen dan opgenomen worden in een verbeterbudget en/of energiebespaarbudget.

Uiterlijk bij het passeren van de woning moet een definitief energielabel aangeleverd worden.

# Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## Taxatierapport.

We stellen de volgende voorwaarden aan het taxatierapport:

- De opdrachtgever van de taxatie moet de aanvrager van de hypotheek zijn
- Het taxatierapport moet zijn uitgebracht door een instituut dat goedgekeurd is door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)\*
- De taxateur mag niet betrokken zijn bij de afspraak van koop, verkoop, bemiddeling, bouwkundige keuring of uitbetaling, met de klant, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- Een goedgekeurd instituut dat aan de norm voldoet en is aangesloten bij de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) keurt de taxaties (voor een overbrugging is deze goedkeuring niet vereist)
- Het taxatierapport mag op de datum van de bindende offerte van de Argenta hypotheek niet ouder zijn dan 6 maanden (gerekend vanaf de waardepeildatum)
- In het taxatierapport moet staan of de kosten van noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal of meer dan 10% van de marktwaaarde bedragen (bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud moet worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden)
- Als er een verplichting is tot het overleggen van een bouwkundig rapport dan moeten de daarin vermelde herstelkosten onderdeel uitmaken van de financiering en is de aanvrager ook verplicht het herstel uit te voeren

\* Op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) staan de goedgekeurde instituten en de voorwaarden op basis waarvan de stichting WEW instituten goedkeurt

Het kan zijn dat we de taxateur vragen om aanvullende informatie. Dit kan informatie zijn buiten de standaardgegevens die in het model 'taxatierapport financiering woonruimte' zijn opgenomen.

# Woning.

1. Algemeen.
2. **Woning.**
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## **Calcasa desktoptaxatie.**

Een Calcasa desktoptaxatie is mogelijk voor de aanvraag van de Argenta hypotheek. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De desktoptaxatie wordt gebruikt bij:
  - Het kopen van een bestaande woning
  - Het oversluiten van de hypotheek
  - Het verhogen van de hypotheek
  - Een overbruggingshypotheek
- De desktoptaxatie is mogelijk tot een loan to value (LTV) van 90% van de marktwaarde
- De maximale hoofdsom is € 750.000,- (zonder overbruggingshypotheek)
- De minimale betrouwbaarheid moet 4,0 of hoger zijn (5,0 bij NHG)
- Op datum van de bindende offerte van de Argenta hypotheek mag deze niet ouder zijn dan 6 maanden
- Bij een appartement, nieuwbouwwoning of erfpacht is een desktoptaxatie niet mogelijk

Vraag de Calcasa waardebeoordeling voor Argenta [hier](#) aan.

# Woning.

1. Algemeen.
2. **Woning.**
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## **Bouwkundig rapport.**

Bij het bouwkundig rapport volgen we de voorwaarden van NHG. Er is bijvoorbeeld een bouwkundig rapport nodig als uit het taxatierapport blijkt dat:

- De kosten van noodzakelijk herstel van het achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaaarde
- Er verder bouwkundig onderzoek nodig is
- De bouwkundige toestand van de hele woning slecht is

Dit zijn de voorwaarden die aan een bouwkundig rapport worden gesteld:

- Het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door:
  - Gemeente
  - Vereniging Eigen Huis (VEH)
  - Een bouwkundig bedrijf dat is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK) (zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een schade-expertisebureau)
- Er gelden geen vormvoorschriften als de gemeente of de VEH het bouwkundig rapport opmaakt (de gemeente en de VEH gebruiken dan hun eigen bouwkundig rapport en als een bouwkundig bedrijf het bouwkundig rapport opmaakt dan moet dat gebeuren volgens het NHG-model)
- Bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling, waardering (taxatie) of financiering, met klant/ koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever mag de persoon die het bouwkundig rapport opmaakt niet betrokken zijn
- Het bouwkundig rapport mag op het moment van het uitbrengen van de bindende offerte voor de Argenta hypotheek niet ouder zijn dan 12 maanden
- De kosten van het direct noodzakelijk herstel worden bepaald op basis van uitvoering door andere organisaties of personen (ook als de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden)

## **Beoordeling van de VvE.**

Zie stroomschema beoordeling van de VvE voor appartementen.

Bij een aanvraag voor een tweede hypotheek kunnen we het bouwkundig rapport opvragen.



# Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 2.2 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer.

### Koopsom nieuwbouw.

De koopsom moet blijken uit een koop-/ of aannemingsovereenkomst die ondertekend is door de klant/koper en de verkoper.

### Marktwaarde nieuwbouw.

We bepalen de marktwaarde op basis van de koop en/of aannemingssom aan de hand van een koop- of aannemingsovereenkomst of uit een begroting van een bouwbedrijf. De waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente, renteverlies tijdens de bouw en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen wordt bij het totaal opgeteld als het voor die situatie geldt. Het bedrag aan minderwerk gaat van het totaal af. Bij nieuwbouw kan uitsluitend de rente (die betaald moet worden gedurende de bouw) worden meebetaald en uit het bouwdepot teruggevraagd worden.

### Vereisten nieuwbouw.

We stellen de volgende eisen aan nieuwbouw:

- Er is een waarborgcertificaat nodig van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft afgegeven (de keurmerkhouders staan vermeld op [garantiewoning.nl](http://garantiewoning.nl))
- In de koop-/ aannemingsovereenkomst staat de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend
- Bij passeren moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn
- Een afbouwgarantie van die erkende woningcorporatie volstaat als de verkoper van de nieuwbouwwoning een goedgekeurde woningcorporatie is (voorwaarde is dat de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/ aannemingsovereenkomst)
- Is er in de koop-/ aannemingsovereenkomst de mogelijkheid opgenomen om de gestegen kosten van onder andere materiaal door te rekenen aan de klant? Dan gaan we bij de beoordeling uit van de koopsom zoals die vermeld staat in de koop-/ aannemingsovereenkomst en zal de klant de extra kosten met eigen middelen moeten aantonen

### Bouwen in eigen beheer.

Bouwen in eigen beheer is toegestaan. Met bouwen in eigen beheer bedoelen we het bouwen van een nieuwbouwwoning door de klanten met één of meer zelf aangestelde aannemers (hoofdaannemer). Dus niet via projectontwikkeling of zelf bouwen. Zelf bouwen is niet toegestaan.

Renteverlies tijdens de bouw is maximaal 4% van de koop-/ aannemingsovereenkomst + eventueel meerwerk.

# Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 2.3 Uitgesloten woningen.

We verstrekken uitsluitend een hypotheek op een woning die bestemd is voor vaste bewoning in Nederland. Daarnaast moet de aanvrager het onderpand als eigen woning gebruiken. We letten hierbij op de bruikbaarheid en in hoeverre het gehele onderpand als woning te verkopen is.

We wijzen de aanvraag voor een hypotheek af als uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van:

- Recht van opstal (uitgezonderd nutsvoorzieningen)
- Een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de aanvrager de gebreken niet door het nemen van lonende voorzieningen kan weghalen
- Een woonboot
- Een watervilla
- Een woning met bedrijfsruimte of een zakelijke kadastrale bestemming waarvan het bedrijfsgedeelte meer dan 25% van de marktwaarde bedraagt
- Een (woon)boerderij met agrarische bestemming
- Een coöperatie
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop/ handhavenafweging heeft vastgesteld
- Een woning gelegen op verontreinigde grond en die daardoor ongeschikt is voor bewoning
- Een woning die (gedeeltelijk) is verhuurd of bezwaard is met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning
- Een noodwoning
- Een woonwagen of woonwagenstandplaats
- Een vakantie- of recreatiewoning (en woning gelegen op een (voormalig) recreatiegebied)
- Een ABA-constructie
- Een tiny house
- Een woning opgebouwd uit zeecontainers

# Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 2.4 Erfpacht.

We maken onderscheid tussen (semi)overheid en particuliere erfpacht. Als het doel van de Argenta hypotheek de afkoop van een erfpachtcanon is dan moet de looptijd van de erfpacht minimaal gelijk zijn aan de economische looptijd van de lening. Een kortere looptijd van de erfpacht is mogelijk als er in de overeenkomst een onvoorwaardelijke verlenging van de erfpacht is opgenomen.

De resterende duur van het recht op erfpacht mag niet korter zijn dan de looptijd van de Argenta hypotheek als de grond van een woning in erfpacht is uitgegeven. De looptijd van de Argenta hypotheek kan wel langer zijn dan de resterende duur van de erfpacht als de ruimte in de inkomenstoets groter is dan € 550,- per maand.

Als een andere partij dan beschreven (bijvoorbeeld een woningcorporatie of particulier) de grond in erfpacht uitgeeft dan kunnen de volgende 3 situaties van toepassing zijn:

### 1. Erfpachtrecht is gevestigd voor 1 januari 2013.

Dan moet de notaris of het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NivE) een erfpachtopinie aanleveren. De erfpachtopinie kan 3 uitkomsten hebben:

- Groen: we financieren de particuliere erfpacht
- Rood: we financieren de particuliere erfpacht niet
- Oranje: de aanvrager mag de erfpachtopinie samen met de onderbouwing en voorwaarden laten goedkeuren door ons

### 2. Erfpachtrecht is gevestigd op of na 1 januari 2013, maar voor 1 juli 2014.

We beoordelen het erfpachtrecht aan de hand van de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten. Bij akkoord kan de aanvrager de voorwaarden voor erfpacht samen met mogelijke algemene voorwaarden uitleggen.

# Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 3. Erfpachtrecht is gevestigd op of na 1 juli 2014

Deze erfpachtrechten moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de bancaire richtlijn voor de uitbetaling van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/ of er afwijkingen zijn. Bij twijfel kan de erfpachtovereenkomst worden voorgelegd als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen.

## 2.5 Beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

Aan één van de scheidende of ervende eigenaren verstrekken we de Argenta hypotheek. Voorwaarde is dat die de woning geheel in eigendom verkrijgt door:

- Een echtscheiding
- De beëindiging van een geregistreerd partnerschap
- De beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband
- De verwerving uit onverdeelde boedel bij erfopvolging

Dit is onder voorwaarde dat 'de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling' nog niet is ingeschreven in de openbare registers.

# Aanvrager.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. **Aanvrager.**
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 3.1 Aanvrager.

De aanvrager is of wordt eigenaar en bewoner van de woning. Het afsluiten van de hypotheek maakt de aanvrager hoofdelijk schuldenaar van de Argenta hypotheek.

We accepteren geen:

- 3 of meer aanvragers
- Samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld een vader die samen met zijn zoon een woning koopt)
- Borgstelling door derden

### Leeftijd.

Een aanvrager moet handelingsbekwaam, handelingsbevoegd en 18 jaar of ouder zijn voor het aanvragen van de Argenta hypotheek. Er geldt geen maximumleeftijd.

### Identiteit en identiteitsbewijs.

Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs kunnen overleggen waaruit onder andere de nationaliteit blijkt. Een aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de Argenta hypotheek moet beschikken over:

- De Nederlandse nationaliteit of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of
- Een andere nationaliteit en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
  - Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd of
  - Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen of
  - Een document “Duurzaam verblijf burgers van de Unie”

### Aanvragers met een andere nationaliteit en een ‘niet-tijdelijk’ verblijfsdoel.

Een hypotheek wordt over het algemeen afgesloten voor een periode van 30 jaar. Het moet zeker zijn dat de aanvrager de verplichtingen die uit de hypothecaire lening voortkomen voor de volledige periode kan nakomen. Daarom moet er een verblijfsvergunning voor een niet-tijdelijk doel of voor onbepaalde tijd geregeld zijn (volgens artikel 3.5 van het Vreemdelingen besluit).

Een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voor een medeaanvrager is voldoende als het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek en de aanvrager niet voldoet aan criteria die eerder genoemd zijn.

Zie hier voor meer informatie over [tijdelijke en niet-tijdelijke verblijfsdoelen](#)

# Aanvrager.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 3.2 Klantbeoordeling.

De uitkomst van het klantonderzoek kan aanleiding zijn voor Argenta om een klant niet te accepteren (als bijvoorbeeld blijkt uit het klantonderzoek dat een klant op een sanctielijst voorkomt dan wordt deze niet geaccepteerd). Vanuit het klantonderzoek kan het zijn dat we aanvullende documenten opvragen om de herkomst van het vermogen te verklaren.

Als een woning voor de aanvraag of vlak voor de passeerdatum gekocht en weer verkocht is (bijvoorbeeld de ABC-constructie), kan dat een fraude indicator zijn. De aanvrager is verplicht om ons hierover te informeren.

## 3.3 Eigen middelen.

Onder ingebrachte eigen middelen bedoelen we alle ingebrachte eigen middelen in verband met aankoop, verbouwing, aflossing kredieten en het aantonen van dubbele lasten. Daarbij geldt dat de bewijsstukken om de herkomst vast te kunnen stellen verplicht zijn als de ingebrachte eigen middelen groter zijn dan € 25.000,-.

Zie voor details bewijsstukken eigen middelen. Tot de grenswaarde van € 25.000,- is het dossierafhankelijk of er een bewijsstuk wordt opgevraagd.

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 4.1 Toetsinkomen.

Het toetsinkomen gebruiken we om de hoogte van de maximale hypotheek te bepalen.

Het toetsinkomen is de som van de volgende onderdelen:

- Bruto jaarsalaris
- Het bedrag van de vakantietoeslag
- Onregelmatigheidstoeslag, overwerk en provisie zolang dit structureel is (het bedrag over de laatste 12 maanden)
- De vaste 13de maand
- Vergoeding voor levensloopregeling volgens acceptatie NHG
- De totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW-uitkering (vakantietoeslag meegerekend) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering
- De vaste sociale uitkeringen
- De onvoorwaardelijke eindejaars- of winstuitkering
- Het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep
- De partneralimentatie voor de klant
- De VEB-toelagen militairen

Haal vervolgens de onderstaande lasten van het totaal af:

- De alimentatie ten gunste van de ex-partner
- De jaarlijkse erfpachtcanon

We accepteren alleen inkomens in euro's.

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## Senioren.

Senioren die willen verhuizen naar een andere woning mogen getoetst worden met de werkelijke lasten. Hierin volgen we ook zonder NHG de voorwaarden en normen voor senioren van NHG:

- Op de datum bindend aanbod is er een woning in eigendom en er wordt verhuisd naar een andere woning die als hoofdverblijf geldt
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast
- De rentevaste periode minimaal 20 jaar bedraagt
- Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:
  - De leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevaste periode minimaal 85 jaar is of
  - De lening aan het einde van de rentevaste periode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning
  - Het leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost

## Tijdelijk tekort regeling.

De tijdelijk tekort regeling geldt voor senioren die samen een hypotheek hebben waarvan de oudste partner al AOW ontvangt of binnen 10 jaar krijgt en waarvan de jongste partner nog geen AOW ontvangt. En waarvan de hypotheek deels aflosvrij is. In deze situatie mag maximaal 10 jaar op werkelijke lasten worden getoetst.



# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 4.2 Inkomen uit loondienst.

Het inkomen moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit de Inkomensbepaling Loondienst.

### Werkgeversverklaring.

Het inkomen blijkt uit de werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring moet voldoen aan de voorwaarden en normen van de NHG.

### Inkomensbepaling Loondienst.

Naast de werkgeversverklaring is ook de Inkomensbepaling Loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het UWV Verzekeringsbericht als bron aangevuld met de salarisstroom en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool.

Inkomensbepaling Loondienst kan worden aangevraagd door iedereen die minimaal 3 maanden in loondienst is.

### Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

- Uit de werkgeversverklaring moet blijken dat de proeftijd voorbij is
- Het is mogelijk om een toekomstige verhoging van inkomen mee te nemen (de verhoging moet uiterlijk 6 maanden na de datum van de bindende offerte ingaan en moet er uit een verklaring van de werkgever blijken dat het een onvoorwaardelijke verhoging is)
- Het inkomen uit een toekomstig dienstverband kan gelden als bron van inkomen (voorwaarde is dat de arbeidsovereenkomst uiterlijk 6 maanden na de bindende offerte van de Argenta hypotheek in gaat en het moet een dienstverband voor onbepaalde tijd zijn zonder proeftijd)

### Meerdere dienstverbanden.

Indien er sprake is van onderstaande situatie wordt dit individueel beoordeeld waarbij mogelijk aanvullende informatie wordt opgevraagd:

- Een aanvrager heeft meerdere arbeidsovereenkomsten en
- De aanvrager werkt in totaal meer dan 40 uur per week en
- Één van de arbeidscontracten is korter dan 6 maanden geleden ingegaan (op het moment van aanvragen)

Maximum werkuren per week: 50 uur.

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## **Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.**

Het is mogelijk om de Argenta hypotheek te krijgen op basis van inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Hiervoor is een werkgeversverklaring nodig met een intentieverklaring.

## **Flexibele arbeidsrelaties.**

Het toetsinkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen als het inkomen voortkomt uit:

- Seizoenswerk
- Uitzendwerk
- Werk als oproep- of invalskracht
- Werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring

## **Berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.**

Het toetsinkomen berekenen we aan de hand van de jaaropgaven van de werkgever(s) van de laatste 3 kalenderjaren voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. En eventuele uitkeringen die lonen vervangen.

Als maximum gebruiken we het laagste inkomen uit:

- Het berekende gemiddelde inkomen
- Het inkomen van het laatste kalenderjaar of van dit moment

Een aanvrager mag een flexibel inkomen alleen meenemen samen met een vast inkomen.

Vast inkomen is een inkomen voor:

- Onbepaalde tijd
- Bepaalde tijd met intentieverklaring
- Een inkomen uit onderneming

Dit is alleen mogelijk als het vaste inkomen het hoogste is of als het inkomen via 'Inkomensbepaling Loondienst' is vastgesteld.

De klant mag een toekomstige verhoging van inkomen meenemen als deze uiterlijk 6 maanden na de datum van de bindende offerte in gaat.

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## **Aanvraag perspectiefverklaring.**

Een perspectiefverklaring is mogelijk voor aanvragen met en zonder NHG. Bij aanvragen zonder NHG gelden als aanvullende voorwaarden:

- Alleen mogelijk samen met een 2e aanvrager met een inkomen
- Het hoogste inkomen moet een vast inkomen (dienstverband voor onbepaalde tijd en dienstverband voor bepaalde tijd met intentie) of inkomen uit onderneming zijn waarbij de onderneming langer dan 3 jaar bestaat
- De perspectiefverklaring en de daarbij behorende werkgeversverklaring mogen op de datum van de bindende offerte niet ouder zijn dan 6 maanden

## **Overige soorten inkomen.**

Vakantiegeld, 13e maand en een eindejaarsuitkering die gebundeld en gespecificeerd zijn in bijvoorbeeld een flexbudget mogen meegerekend worden in het toetsinkomen.

Bekijk welke partijen de perspectiefverklaring mogen opmaken:  
[perspectiefverklaring.nl](https://perspectiefverklaring.nl).

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 4.3 Overige vormen van toetsinkomen.

### **Inkomen uit eigen vermogen.**

Een aanvrager kan het inkomen uit vrij beschikbaar vermogen meenemen voor zijn hypotheekaanvraag. In dat geval geldt het door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers (CHF) vastgestelde percentage. Dit percentage stelt het CHF jaarlijks vast op 1 januari. Als de leningrente lager is dan gaan we uit van de leningrente.

### **Inkomen uit huurinkomsten.**

Inkomsten uit huur van een 2e woning worden niet meegenomen. Daarbij worden de huurinkomsten ook niet verrekend met een eventuele verplichting uit een tweede woning.

### **Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep.**

We verstrekken aan ondernemers hypotheek tot en met 100% marktwaarde zonder extra renteopslag.

Daarbij geldt het aantal jaar ondernemerschap:

Voor een hypotheek zonder NHG kan het inkomen op 2 verschillende manieren worden bepaald:

- Met een inkomensverklaring ondernemer (IKV) van:
  - Zakelijk Inkomen in Nieuwegein
  - Overviewz in Barneveld
  - Pentrax advies in Nijmegen
  - Raadhuys Tax Legal Accounting in Den Haag
- De cijfers van de laatste 3 kalenderjaren

#### 1 tot 3 jaar ondernemer?

alleen in combinatie met NHG en Inkomensverklaring Ondernemer

#### Langer dan 3 jaar ondernemer?

- Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
- Zonder NHG: inkomensverklaring ondernemer of cijfers van de laatste 3 kalenderjaren

We gaan uit van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan dat jaar als uiterlijk per 1 mei van het lopende jaar gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn.

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf dat niet nodig is voor de aanvraag kan met een 0-verklaring, recente aangifte IB of jaarcijfers worden aangetoond.

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

Ondernemers mogen maximaal 3 ondernemingen hebben ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). Hun onderneming moet gevestigd zijn in Nederland, België of Duitsland. Voor ondernemingen uit België of Duitsland geldt dat dit altijd via een IKV moet van Raadhuys Tax Legal Accounting in Den Haag.

## **Inkomen uit (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.**

Toekomstige lijfrente-uitkeringen mogen meegenomen worden bij aanvragen met en zonder NHG. Wel gelden onderstaande voorwaarden:

- Polis of bankspaarproduct met een fiscale lijfrenteclausule
- Uitsluitend reguliere premies die minimaal een jaar voorafgaand aan de datum van de bindende offerte ook al verschuldigd zijn
- De einddatum van de berekende uitkeringen mag niet voor de einddatum van de lening liggen

Het inkomen uit lijfrente bepalen we aan de hand van volgende rekenregels:

- Prognoserendement bedraagt maximaal 4% of met het historisch rendement als dit lager is
- De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank (DNB)

## **Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen.**

Bestaat het inkomen of bestaan de inkomens alleen uit sociale uitkering(en) die niet blijvend van aard zijn dan kijken we voor het toetsinkomen naar het moment dat er geen zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering. We gebruiken dan als inkomen het sociaal minimum waar het huishouden recht op heeft.

## **Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen.**

Bij een blijvende sociale uitkering is er een uitkeringsrecht voor een onbepaalde periode. Dat blijkt uit een toekenningsbesluit of een verklaring van de uitkerende instantie. We rekenen het totale jaarlijkse bedrag tot het toetsinkomen.

# Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. **Inkomen.**
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## **Partneralimentatie.**

Dit is de alimentatie voor de klant die gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of een overeenkomst tot het stoppen van een geregistreerd partnerschap. We rekenen deze tot het (toets)inkomen voor de vastgestelde periode.

## **Toekomstig pensioen.**

Als de klant binnen 10 jaar na datum van de bindende offerte de AOW-leeftijd bereikt dan houden we bij de berekening van het toetsinkomen rekening met het pensioen en/of AOW.

Als de klant van plan is om eerder met pensioen te gaan dan houden we daar rekening mee.

## **4.4 Afname van inkomen.**

Als er sprake is van vermindering van inkomen dan berekenen we de maximale hypotheek op basis van dat lagere inkomen.

Voorbeelden van vermindering van inkomen zijn:

- Afbreken van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd
- Verlies van een niet-blijvende sociale uitkering
- Verlies van alimentatie
- Pensioen

# Eigen middelen en financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 5.1 Toetsing kredietwaardigheid.

Soms heeft de klant voor het afsluiten van een hypotheek nog andere financiële verplichtingen. Als deze niet naast de hypotheek kunnen lopen dan moeten deze verplichtingen eerst worden afgelost. Om aan te tonen dat de klant dit kan betalen uit eigen middelen vragen we om bewijs. Deze voorwaarde voor aflossing nemen we mee in het renteaanbod. Voor het uitbrengen van de bindende offerte is een bewijs van aflossing nodig.

## 5.2 Berekening standaardlasten financiële verplichtingen.

De standaardlasten per maand van de financiële verplichtingen worden berekend op basis van de volgende regels:

- 2% van de oorspronkelijke hoofdsom:
  - Doorlopende lening (code RK)
  - Verzendhuislending (code VK)
  - Uitgestelde leningen
- Toetsen op werkelijke lasten:
  - Aflopende lening (code AK)
  - Restschuld met en zonder NHG (code RN en RH)
  - Hypothecair krediet overige onroerende zaken (code HO)
  - Overige niet bij het BKR geregistreerde (hypothecaire) kredieten
  - Operational Autolease (code OA)
- Uitzonderingen:
  - Zakelijk krediet (ZK): Moet onderdeel zijn van de Inkomensverklaring Ondernemer of meegenomen worden in de cijfers van de afgelopen 3 jaar

## Studieleningen.

Voor studieleningen bij het DUO volgt Argenta de wettelijke regelingen. Een overzicht van de toetspercentages vind je op de [NHG-website](#) of in de [Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet](#)

## Alimentatie en erfpachtcanon.

De volgende verplichtingen worden in mindering gebracht op het toetsinkomen (zie hoofdstuk [4 Inkomen](#)):

- De alimentatie voor de ex-partner (kinderalimentatie wordt hierin niet meegenomen)
- De jaarlijkse erfpachtcanon (bij recht van opstal wordt de Argenta hypotheek niet gegeven)

# Eigen middelen en financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 5.3 Bezwarende verplichtingen en BKR-codes.

We verstrekken geen hypotheek als uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag of looncessie. Of als uit de opgave van het BKR blijkt dat er sprake is van:

- Code 1 tot en met 5
- A-registratie
- Code SK/ SH/ ZO/ RO/ SR

De aanvraag voor de Argenta hypotheek in combinatie met een RN of een HY 2-registratie wordt apart beoordeeld zolang:

- De klant de inschrijving verklaart
- Een schriftelijke bevestiging van NHG aanlevert waaruit blijkt dat de restschuld is kwijtgescholden zonder afkoop- of betalingsregeling

Een hypotheekaanvraag in combinatie met een andere HY-registratie is niet mogelijk (ook niet als die hypotheek al is afgelost of de registratie daarvan is hersteld).

Een hypotheekaanvraag in combinatie met slechts één A- of A1-registratie beoordelen we apart zolang:

- Volgens de BKR-opgave slechts één herstelcode (H) is vermeld of de lening is afgelost en de tijdsduur tussen de datum van aanvraag hypotheek en de datum van herstelcode of aflossing groter is dan 2 jaar

In bovenstaande gevallen is een verklaring vereist voor de A- of A1-registratie. Als de tijdsduur tussen herstel of aflossen A- of A1-registratie kleiner is dan 2 jaar dan is financiering niet mogelijk.

De aanvraag voor de Argenta hypotheek beoordelen we apart als uit de BKR-opgave blijkt dat het aantal ingeschreven contracten voor 1 aanvrager 9 of hoger is. Of voor 2 aanvragers 16 of hoger is. Ongeacht of de contracten afgelost zijn. Voor het aantal ingeschreven contracten moet een verklaring worden afgegeven.



# Eigen middelen en financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager.
4. Inkomen.
5. Eigen middelen en financiële lasten.

## 5.4 Verlaagde financieringslast.

Als de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig zijn dan gebruiken we de tabel financieringslast voor fiscaal niet-afrekbare leningen (volgens NHG).

Deze tabel gebruiken we niet:

- Als er volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland
- Als één van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland wonende belastingplichtige het hoogste is

# Checklist.

De voorwaarden in deze gids volgen uit ons kredietbeleid. We houden in onze voorwaarden zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG aan. Op sommige punten wijken we hiervan af. Alle voorwaarden zijn opgenomen in het kredietbeoordelingssysteem. Binnen dit systeem vindt een automatische toetsing van de aanvragen plaats.

| Afwijking Argenta hypotheek van NHG-regels.                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maximaal 100% LTV bij energiebesparende voorzieningen                                                                                                                                                   | <p>Bij een BKR-toets houden we ook rekening met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Herstelde en ingeloste A- of A1-registraties waarvan de duur tussen de aanvraagdatum van de hypotheek en de datum van herstel/inlossing groter is dan 2 jaar moeten met een verklaring apart per dossier worden beoordeeld (bij een duur kleiner dan 2 jaar is financiering niet mogelijk)</li> <li>■ De aanvraag voor de Argenta hypotheek in combinatie met een HY 2-registratie beoordelen we apart zolang de klant de registratie verklaart en een schriftelijke bevestiging van NHG aanlevert waaruit blijkt dat de restschuld is kwijtgescholden zonder afkoop- of betalingsregeling</li> <li>■ De aanvraag voor de Argenta hypotheek in combinatie met een andere HY-registratie is niet mogelijk (ook niet als die hypotheek al is afgelost of de registratie daarvan is hersteld)</li> <li>■ Een financieringsaanvraag in combinatie met code SK, SH, ZO en/of RO is niet mogelijk</li> <li>■ Als het aantal geregistreerde BKR-contracten <math>\geq 9</math> (1 aanvrager) of <math>\geq 16</math> (2 aanvragers) is dan wordt het dossier los beoordeeld</li> <li>■ Stapelgedrag beoordelen we apart</li> </ul> |
| Argenta volgt de regeling met betrekking tot schuldsanering niet                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| De minimale marktwaarde (na verbouwing) van de woning is € 100.000,-                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| We accepteren geen opschortende voorwaarden zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Een echtscheiding die nog niet is ingeschreven</li> <li>■ Een samenvoeging met een andere woning</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| We gebruiken een <u>stroomschema</u> voor de beoordeling van de VvE                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| We financieren niet alle woningen (bekijk artikel 2.3 voor alle uitgesloten woningen)                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Een ondernemer mag maximaal 3 ondernemingen ingeschreven hebben bij de KvK en de ondernemingen moeten in Nederland, België of Duitsland gevestigd zijn                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| In geval van overname van een SVn Starterslening door een lening met NHG toetsen we op LTI                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bij zuivere oversluiting van NHG naar NHG toetsen we op LTI, LTV, BKR                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bij Argenta kan de Arbeidsmarktscan niet gebruikt worden                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Checklist.

Argenta accepteert alleen documenten die opgesteld zijn in het Nederlands of Engels.

## Aan te leveren documenten en aandachtspunten.

Voor het aanvragen van de Argenta hypotheek zijn onder andere de volgende documenten nodig:

### Algemene gegevens.

- ☐ Renteaanbod geaccepteerd door de aanvrager(s)
- ☐ Getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de klant(en)
- ☐ Kopie van een geldig identiteitsdocument (kopie paspoort of ID) van de klant(en)

### Inkomen uit loondienst via een werkgeversverklaring.

- ☐ Werkgeversverklaring volgens het laatste NHG-model (op de datum van het uitbrengen van bindende offerte niet ouder dan 3 maanden en mag digitaal en zwart/wit)
- ☐ Salarisstrook (op de datum van het uitbrengen van bindende offerte niet ouder dan 3 maanden)
- ☐ Jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren als het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie komt of Inkomensverklaring van de Belastingdienst/IB60
- ☐ Bij inkomen uit loondienst in familieverband: UWV verzekeringsbericht en bankafschrift met laatste bijschrijving salaris

### Inkomen uit loondienst via Inkomensbepaling Loondienst.

- ☐ UWV verzekeringsbericht
- ☐ Salarisstrook

Bovenstaande documenten mogen op de datum van het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan 3 maanden.

### Ondernemers.

#### 1 tot 3 jaar ondernemer:

- ☐ Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
- ☐ Zonder NHG: hypotheek niet mogelijk

#### >3 jaar ondernemer.

- ☐ Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
- ☐ Zonder NHG: inkomensverklaring ondernemer of cijfers en aangiften inkomstenbelasting van de laatste 3 jaar

### Inkomen uit (toekomstig) pensioen.

- ☐ Afschrift van [mijnpensioenoverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl) (niet ouder dan 3 maanden)
- ☐ Inkomen uit toekomstig pensioen: Uniform Pensioen Overzicht (UPO) en de meest recente pensioenopgave én opgave AOW- uitkering of een SVB-uitdraai (op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan 3 maanden)

### Inkomen uit lijfrente.

- ☐ Afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan 3 maanden)
- ☐ Een verklaring van de uitkerende instantie waarop de hoogte en de duur van de lijfrente-uitkering staat

### Inkomen uit uitkering.

- ☐ Een toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie
- ☐ Meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie

### Inkomen uit partneralimentatie.

- ☐ Echtscheidingspapieren waaruit de voorwaarden van de partneralimentatie blijken (zie ook [echtscheiding](#))

### Marktwaaarde woning.

- ☐ Kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop) of het eigendomsbewijs (bij oversluiten)
- ☐ Een kopie van de koop-/ aanneemovereenkomst bij Nieuwbouw (in de aanhef of titel van deze overeenkomst staat de garantie- en waarborgregeling van de instelling waaraan Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend en de klant moet het garantiecertificaat aanleveren als dit niet is opgenomen)
- ☐ Compleet taxatierapport (bij bestaande bouw met alle bijlagen)
- ☐ Calcasa desktoptaxatie
- ☐ Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE)voorwaarden
- ☐ Erfpachtovereenkomst

# Checklist.

## Aan te leveren documenten en aandachtspunten.

Voor het aanvragen van een Argenta hypotheek heb je onder andere de volgende documenten nodig:

### Echtscheiding.

- ☐ Akte van Verdeling (of concept)
- ☐ Echtscheidingsbeschikking of -uitspraak
- ☐ Echtscheidingsconvenant
- ☐ Inschrijvingsbewijs burgerlijke stand
- ☐ Bewijs Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (als de woning nog op 2 namen staat)

Bij een aanvraag zowel met als zonder NHG is een recent afschrift uit de burgerlijke stand samen met de meest recente belastingaangifte van de gescheiden aanvrager(s) voldoende om te bepalen of er mogelijk sprake is van een alimentatieplicht als de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is.

### Overbrugging.

- ☐ Opgave van de restantschuld van de lopende hypotheek
- ☐ Getekende verkoopovereenkomst of
- ☐ Taxatierapport dat voldoet aan de voorwaarden van Argenta (bij overbrugging hoeft deze niet goedgekeurd te zijn door NRVt) of
- ☐ Desktoptaxatie
- ☐ Aantonen dat de dubbele lasten voor 12 maanden gedragen kunnen worden (bijvoorbeeld door eigen middelen of tot moment van overdracht)
- ☐ Verkoopopdracht met vraagprijs erin

### Meerdere woningen zonder overbrugging.

- ☐ Opgave van de restantschuld van de lopende hypotheek/ hypotheek
- ☐ Bewijs van eigen middelen en/of berekening van de werkelijke lasten (in verband met het aantonen van de betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende 12 maanden of tot het moment van overdracht)
- ☐ Verkoopopdracht met vraagprijs erin
- ☐ Eigen middelen in verband met verkoopverlies
- ☐ Verkoopakte
- ☐ Kopie van de laatste WOZ beschikking (als de marktwaarde niet bekend is)

### Financiële verplichtingen.

- ☐ Aflossingsbewijs krediet en het bewijs dat het krediet afgemeld gaat worden bij BKR of een BKR-toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost
- ☐ Bewijs van eigen middelen (rekeningafschrift) ter aflossing van de financiële verplichtingen
- ☐ Overzicht restant hoofdsom en de periodieke verplichting (bijvoorbeeld bij DUO) of bij tussentijdse aflossing een schriftelijk bewijs van de verlaagde hoofdsom
- ☐ Bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen

### Starterslening.

- ☐ Offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

### Bedrag vergoeding voor vervroegd oversluiten.

- ☐ Kopie van de proforma aflosnota van de bestaande geldverstrekker (niet ouder dan 3 maanden op datum van het bindend aanbod)

### Bewijs eigen middelen.

- ☐ Zie formulier eigen middelen

## Overzicht wijzigingen hypotheekgids januari 2023.

- Vanaf 2023 zijn levenhypotheken alleen nog mogelijk voor bestaande klanten
- Het renteaanbod mag ongetekend via HDN teruggestuurd worden
- Energiebespaarbudget is toegevoegd
- Verbeterbudget is toegevoegd
- Renteverlies tijdens de bouw is maximaal 4% van de koop-/aannemingsovereenkomst
- Diverse tekstwijzigingen en verduidelijkingen

