

het is  
de  
hypotheekgids.

## persoonlijke aandacht.

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

En daar helpen we je bij.

Al meer dan 20 jaar lang financieren we huizen in Nederland met de Argenta hypotheek.

Met scherpe tarieven en goede hypotheekvoorwaarden.

En die leggen we eenvoudig uit in deze hypotheekgids.

Zo maken we samen de keuze makkelijk voor iedereen.

Dan weten we allemaal waar we aan toe zijn.

Nu en morgen.

## met heldere en goede voorwaarden.

- 15 % zonder vergoeding extra aflossen per kalenderjaar
- 4 maanden geldig
- renteverlenging mogelijk met 8 maanden
- geen bereidstellingskosten
- verhuisregeling van 12 maanden

## je kunt op ons rekenen.

Met duidelijke producten en diensten met goede voorwaarden. In heldere taal.

We staan klaar voor jou en jouw klanten. Met persoonlijke aandacht.

Klanten weten waar ze aan toe zijn. Dus geen gekke

dingen. Een familiebank die staat als een huis.

Al meer dan 65 jaar.

## Argenta hypotheek in het kort.

- hypotheekkaart.
- Argenta beleid versus NHG beleid.
- checklist documenten en aandachtspunten.
- overzicht wijzigingen hypotheekgids maart 2021.
- veelgestelde vragen.

## 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	doel.	5
1.2	kenmerken.	6
1.3	aanvraag.	7
1.4	offerte.	8
1.5	verhuisregeling.	9
1.6	overbrugging.	10
1.7	bouwdepot.	11
1.8	beheermutaties.	12

## huis.

2.1	waardebepaling.	14
2.2	aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer.	19
2.3	uitgesloten huizen.	20
2.4	erfpacht.	21
2.5	beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.	22

## aanvrager.

3.1	aanvrager.	23
3.2	klantbeoordeling.	24
3.3	overlijdensrisicoverzekering.	25

## inkomen.

4.1	toetsinkomen.	26
4.2	inkomen uit loondienst.	27
4.3	overige vormen van toetsinkomen.	30
4.4	afname van inkomen.	33

## eigen middelen en financiële lasten.

5.1	eigen middelen.	34
5.2	toetsing kredietwaardigheid.	34
5.3	berekening standaardlasten lopende kredieten.	35
5.4	bezwarende verplichtingen en BKR-codes.	36
5.5	verlaagde financieringslast.	37

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.1 doel.

Een 1e Argenta hypotheek geldt voor:

- financiering van de aankoop van een bestaand huis
- aankoop van een nieuwbouwhuis
- zelf bouwen van een nieuw huis samen met een aannemer (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- kwaliteitsverbetering of de verbouwing van een huis
- oversluiten van een bestaande hypotheeklening
- overname bij echtscheiding of verwerving van een onverdeelde boedel
- verwerving van grond in volle eigendom of de afkoop van een erfpachtcanon

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

- aanschaf of verbetering van het eigen huis
- oversluiten van een lening die bestemd is voor het huis

Alle consumptieve bestedingen (zoals auto, boot en vakantie) zijn uitgesloten.

## financieringsdoel.

De Argenta hypotheek kan alleen worden aangevraagd als het onderpand\* voor permanente bewoning in Nederland is. De aanvrager gebruikt het als eigen huis. De minimale marktwaarde van het onderpand, na eventuele verbouwing, is € 100.000,-.

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

Als het doel van de hypotheek de afkoop van een erfpachtcanon is, dan moet de looptijd van de erfpacht minimaal gelijk zijn als 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. Deze financieringsdoelen kunnen we omschrijven als 'verwerving of behoud van zakelijke rechten op het onderpand'.

Koopregelingen kunnen enkel worden gefinancierd in combinatie met NHG.

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

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.2 kenmerken.

	minimaal	maximaal
hoofdsom	€ 25.000,-	€ 1.000.000,-
hoofdsom verhoging	€ 5.000,-	€ 1.000.000,-
looptijd hypotheek	5 jaar	30 jaar
looptijd overbruggingshypotheek		2 jaar
verstrekking (LTV)		100% *
aflossingsvrije gedeelte		50% *

\* van de marktwaarde van het huis

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 i.c.m. energieprestatiegarantie van 10 jaar

De maximale hoofdsom is inclusief een eventuele overbrugging.

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.3 aanvraag.

### NHG.

- het acceptatiebeleid van Argenta geldt altijd. Ook als het afwijkt van NHG beleid
- als een hypotheekaanvraag aan de voorwaarden en normen van NHG voldoet, is het verplicht om die te financieren met NHG
- financiering met NHG is niet verplicht als het hypotheekbedrag lager is dan 65% van de marktwaarde

### 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: er mag ook met het dan geldende rentepercentage worden getoetst

### risicobeoordeling.

We beoordelen het risico van de aanvraag op basis van:

- de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
- op de voorwaarden en normen van NHG
- op de acceptatiecriteria zoals beschreven in deze hypotheekgids
- aanvragen met een verhoogd kredietrisico. Een aanvraag kan in dit geval aan alle individuele acceptatieregels voldoen, maar op de grenzen van de verschillende acceptatieregels zitten

In Argenta-beleid versus NHG lees je waarin Argenta afwijkt op de belangrijkste voorwaarden en normen van NHG.

Door het verhogen van de hypotheek kan de risicoklasse en dus ook de rente van de lopende hypotheek wijzigen.

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.4 offerte.

### offerte.

geldigheid	standaard 4 maanden, verlenging is mogelijk met 8 maanden
acceptatietermijn	renteaanbod binnen 3 weken en bindende offerte binnen 2 weken getekend terugsturen
kosten bij verlenging	geen bereidstellingskosten, € 500,- annuleringskosten als de offerte verlengd is
bouwdepot	geen kosten, geldigheid 24 maanden (verlengen met max. 12 maanden mogelijk)
rentevergoeding bouwdepot	vergoeding over het nog niet opgenomen bedrag is 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
rente bij verlengen offerte	als de rente op het vastklikmoment (na 4 maanden) lager is dan de rente uit het renteaanbod dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes
rente bij renteherziening	als de rente op de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode lager is dan de rente uit het renteherzieningsvoorstel, dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes



# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.5 verhuisregeling.

### lening meenemen.

De lening mag binnen 12 maanden meeverhuizen naar het nieuwe huis.

De voorwaarden die meegenomen worden, zijn:

- hypotheekrente voor de resterende rentevaste periode
- restant hoofdsom
- resterende looptijd

Let op:

- bij een verhuizing bepalen we de risicoklasse opnieuw
- als het nieuw benodigd bedrag hoger is dan de restant hoofdsom van de meeverhuisde lening, dan geldt voor het meerdere bedrag de rente die op dat moment geldig is. Er wordt een apart leningdeel gesloten voor het meerdere bedrag
- de nieuwe hypotheek moet binnen 12 maanden na aflossen van de oude lening worden aangevraagd
- combineren van verschillende productlijnen is niet toegestaan
- als een relatie eindigt dan moet degene die het pand verlaat afstand doen van de rechten op een meeneemregeling

### tijdelijk 2 hypotheke.

- als de hypotheek wordt meegenomen naar het nieuwe huis kan de klant tijdelijk 2 hypotheke bij Argenta hebben
- de rente wordt dan op de oude lening omgezet naar het 1 jaarstarief dat op het moment van passeren geldt
- als de verpande verzekering en/of spaarpolis wordt meegenomen naar het nieuwe huis, dan wordt na passeren van de oude lening het leningdeel waar de verzekering aan verpand is, omgezet naar een aflossingsvrije lening
- de verzekering blijft doorlopen tegen door de verzekeraar te bepalen voorwaarden
- het beoordelen van een verhuisregeling beoordelen we hetzelfde als een nieuw aan te vragen hypotheek
- voor de mee te nemen delen toetsen we als volgt:
  - de werkelijke rente bij meer dan 10 jaar
  - volgens TRHK-toetsrente bij minder dan 10 jaar

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.6 overbrugging.

Een overbruggingshypotheek kan alleen worden afgesloten in combinatie met een Argenta hypotheek.

Daarbij geldt:

	maximale overbrugging
huis verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken	verkoopprijs verkocht huis — 1,85% x verkoopprijs — restschuld
huis verkocht en ontbindende voorwaarden niet verstreken	90% x verkoopprijs — restschuld
huis niet verkocht	90% x marktwaarde — restschuld

\* Afsluitkosten: € 250

(deze kosten brengen we bij een klant bij aflossing van de overbrugging in rekening)

- bij een overbruggingshypotheek stellen we de waarde vast met een taxatierapport dat voldoet aan onze voorwaarden
- het taxatierapport hoeft bij een overbrugging niet gevalideerd te zijn door de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- voor het afsluiten toetsen we of de klant de dubbele lasten kan dragen gedurende 12 maanden (of korter indien aangetoond). Dat doen we door reguliere toetsing en/of door het aantonen van voldoende eigen vermogen of door een werkelijke lastentoets
- bij een overbruggingshypotheek vestigen we een hypothecaire inschrijving op het te verkopen huis en het aan te kopen huis
- een overbruggingshypotheek op meerdere onderpanden is mogelijk

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.7 bouwdepot.

Het bedrag dat bestemd is voor de werkzaamheden bij nieuwbouw, verbouwing of noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud plaatsen we in een bouwdepot:

- het rentetarief 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 niet verplicht als de kosten van de verbouwing lager zijn dan € 25.000,-, tenzij het gaat om kosten voor noodzakelijk herstel

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

- betaling van nog niet vervallen bedragen uit de verbouwingsspecificatie
- betaling van de werkzaamheden vanuit de koop- of aannemingsovereenkomst
- meerwerk en verschuldigde bijkomende kosten
- zelf betaalde nota's gedateerd na verstrekken renteaanbod

\* We betalen pas een bedrag uit het bouwdepot als de ingediende facturen zijn goedgekeurd.

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

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

## 1.8 beheermutaties.

Bij deze mutaties passen we de NHG beheercriteria toe.

Onderhandse verhoging of 2e hypotheek:

- bij deze mutaties gelden dezelfde voorwaarden en normen als bij het verstrekken van de 1 e 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
- meerdere wijzigingen in dezelfde hypotheek tegelijkertijd zijn niet mogelijk

## aanpassen van medeschuldenaren.

Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid:

- we toetsen of de achterblijvende klant de lening kan betalen bij een ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening. We volgen hierin het beleid van NHG (ook voor hypotheek zonder NHG)
- we toetsen of de hypotheek betaald kan worden door de klant\*
- de werkelijk te betalen bruto maandlast van de lening bepalen we op grond van de situatie na het ontslag uit aansprakelijkheid van de vertrekkende klant

\* We gebruiken de beheertoets van NHG om deze lasten te bepalen.

## toevoegen partner/ relatie.

Voor het toevoegen van een nieuwe partner moet de toekomstige schuldenaar ook eigenaar en bewoner zijn van het onderpand. Afhankelijk of het inkomen van de nieuwe partner nodig is, vragen we van de nieuwe relatie dezelfde documenten op zoals bij een nieuw aan te vragen hypotheek.

Bij complexe hypotheekwijzigingen is altijd advies nodig.

# algemeen.

- 1.1 doel.
- 1.2 kenmerken.
- 1.3 aanvraag.
- 1.4 offerte.
- 1.5 verhuisregeling.
- 1.6 overbrugging.
- 1.7 bouwdepot.
- 1.8 beheermutaties.

Let bij de aanvraag op de volgende aandachtspunten:

- er mogen geen actuele achterstanden zijn
- de beheertoets NHG is positief
- conform akte van verdeling wordt het huis en de financiering verdeeld
- max. 50% aflossingsvrij van de oorspronkelijke marktwaarde
- looptijdverlenging van het te 'verkrijgen' hypotheekdeel mag alleen wanneer dit voor de haalbaarheid noodzakelijk is
- de vertrekkende (ex-)partner mag na ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid niet voorkomen als verzekeringnemer op de verpande overlijdensrisicoverzekering of onderpandadres. Daarbij geldt dat de vertrekkende (ex-)partner:
  - geen eigenaar meer is van het huis
  - het huis duurzaam gaat verlaten
- bij een resterende rentevaste periode van ten minste 3 jaar mag getoetst worden op werkelijke rente
- als de resterende rentevaste periode korter is dan 3 jaar, dan geldt als toetsrente het huidige 3-jaarstarief voor een vergelijkbare lening, behalve als de daadwerkelijke rente hoger is

# huis.

## 2.1 waardebeoordeling.

- koopsom en verbouwing.
- taxatierapport.
- Calcasa waardebeoordeling.
- bouwkundig rapport.
- Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.

## 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.

- koopsom nieuwbouw.
- marktwaarde nieuwbouw.
- vereisten nieuwbouw.
- zelfbouw.

## 2.3 uitgesloten huizen.

## 2.4 erfpacht.

## 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## 2.1 waardebeoordeling.

### koopsom en verbouwing.

De koopsom van een bestaand huis blijkt uit een koopovereenkomst. De overeenkomst is ondertekend door de klant/ koper en de verkoper. Als het huis op de veiling is gekocht, staat de koopsom in de veilingakte of akte van gunning.

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

Als de verbouwing vergunningsplichtig is, dan kunnen we bij passeren akkoord gaan 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 bescheiden dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven, dan hoeft de aanvrager deze niet meer apart aan te leveren.

We gebruiken de marktwaarde, eventueel na verbouwing, van het onderpand op basis van een recent taxatierapport of Calcasa waardebeoordeling dat is gebaseerd op de waarde van het huis exclusief de roerende zaken.

# huis.

## 2.1 waardebeoordeling.

- koopsom en verbouwing.
- **taxatierapport.**
- Calcasa waardebeoordeling.
- bouwkundig rapport.
- Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.

## 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.

- koopsom nieuwbouw.
- marktwaarde nieuwbouw.
- vereisten nieuwbouw.
- zelfbouw.

## 2.3 uitgesloten huizen.

## 2.4 erfpacht.

## 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## taxatierapport.

We stellen de volgende voorwaarden aan het taxatierapport:

- bij een aankoop dient er een definitief energielabel te zijn opgenomen
- het taxatierapport moet zijn uitgebracht door een door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) erkend instituut. De criteria, op basis waarvan de stichting WEW instituten erkent, staan samen met de erkende instituten op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- de taxateur mag niet betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met de klant, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- een gecertificeerd validatie-instituut dat is aangesloten bij de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) valideert de taxaties. Voor een overbrugging is deze validatie niet vereist
- het taxatierapport mag op 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 10% of meer dan 10% van de marktwaarde 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 herstellkosten onderdeel uitmaken van de financiering en is de aanvrager ook verplicht het herstel uit te voeren
- verkoop van een complex van bestaande huizen, verkoop huurhuizen, kan een aanvrager bewijzen met een taxatierapport voor het gehele complex. Voorwaarde is dat in het taxatierapport duidelijk staat voor welke huizen het rapport geldt. Als er sprake is van verschil in waarde of van verschil in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering moeten in het taxatierapport de belangrijkste gegevens per huis zijn aangegeven

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.

# huis.

## 2.1 waardebepaling.

- koopsom en verbouwing.
- taxatierapport.
- **Calcasa waardebepaling.**
- bouwkundig rapport.
- Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.

## 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.

## 2.3 uitgesloten huizen.

## 2.4 erfpacht.

## 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## Calcasa waardebepaling.

Een Calcasa waardebepaling is mogelijk voor de aanvraag van een Argenta hypotheek zonder NHG:

- Calcasa waardebepaling kan gebruikt worden bij kopen van bestaande huis of oversluiten van hypotheek en/of verhogen van hypotheek
- Calcasa waardebepaling is mogelijk tot een LTV van 90% van de marktwaarde
- maximale toegestane hoofdsom is € 500.000,- (excl. overbruggingshypotheek)
- de minimale betrouwbaarheid moet 4,0 of hoger zijn
- op datum van de bindende offerte van de Argenta hypotheek mag het Calcasa-rapport niet ouder zijn dan 6 maanden
- bij een appartement, nieuwbouw, erfpacht of overbrugging is een Calcasa waardebepaling niet mogelijk

Vraag de Calcasa waardebepaling voor Argenta aan via [argenta.calcasa.nl](https://argenta.calcasa.nl)



# huis.

## 2.1 waardebeoordeling.

- koopsom en verbouwing.
- taxatierapport.
- Calcasa waardebeoordeling.
- **bouwkundig rapport.**
- Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.

## 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.

## 2.3 uitgesloten huizen.

## 2.4 erfpacht.

## 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## **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 marktwaarde
- er verder bouwkundig onderzoek nodig is

Dit zijn de voorwaarden die Argenta stelt aan een bouwkundig rapport:

- het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door:
  - gemeente
  - Vereniging Eigen Huis (VEH)
  - bouwkundig bedrijf dat is ingeschreven bij de KvK (zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een schade-expertisebureau)
- als de gemeente of de VEH het bouwkundig rapport opmaakt, gelden geen vormvoorschriften. De gemeente en de VEH kunnen dan hun eigen bouwkundig rapport gebruiken. Als een bouwkundig bedrijf het bouwkundig rapport opmaakt, dan moet dat gebeuren volgens het NHG-model
- de persoon die het bouwkundig rapport opmaakt, mag niet betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met klant/ koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- 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 derden (ook als de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden)

Bij een aanvraag voor een 2e hypotheek kunnen we het bouwkundig rapport opvragen.

# huis.

- 2.1 waardebepaling.
  - koopsom en verbouwing.
  - taxatierapport.
  - Calcasa waardebepaling.
  - bouwkundig rapport.
  - **Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.**
- 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.
- 2.3 uitgesloten huizen.
- 2.4 erfpacht.
- 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.

vermogenspositie	reserve	onderhoudstoestand (buiten)	acceptabel?
negatief of € 0,-	negatief of € 0,-	matig of slecht	niet acceptabel
positief	negatief of € 0,-	matig of slecht	niet acceptabel
negatief of € 0,-	positief	matig of slecht	niet acceptabel
negatief of € 0,-	negatief of € 0,-	goed of voldoende	individuele beoordeling
positief	positief	matig of slecht	individuele beoordeling
positief	negatief of € 0,-	goed of voldoende	individuele beoordeling
negatief of € 0,-	positief	goed of voldoende	acceptabel
positief	positief	goed of voldoende	acceptabel

Als de MJOP ontbreekt dan moet de minimale periodieke inleg 0,5% van de herbouwwaarde zijn.

# huis.

- 2.1 waardebepaling.
  - koopsom en verbouwing.
  - taxatierapport.
  - Calcasa waardebepaling.
  - bouwkundig rapport.
  - Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.
- 2.2 **aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.**
- 2.3 uitgesloten huizen.
- 2.4 erfpacht.
- 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## 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 aannemingsom aan de hand van een koop- of aannemingsovereenkomst of uit een begroting van een bouwbedrijf. Indien van toepassing, wordt 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 bij het totaal opgeteld. Het bedrag aan minderwerk gaat van het totaal af. Bij nieuwbouw kan uitsluitend de rente, die betaald moet worden gedurende de bouw, worden meegefinancierd en gedeclareerd uit depot.

### 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 [www.garantiewoning.nl](http://www.garantiewoning.nl)
- in de koop-/ aannemingsovereenkomst staat de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend
- bij passeren moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn
- als de verkoper van de nieuwbouwwoning een erkende woningcorporatie is, volstaat een afbouwgarantie van die erkende woningcorporatie. Voorwaarde is dat de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/ aannemingsovereenkomst

### zelfbouw.

Met bouwen in eigen beheer (zelfbouw) bedoelen we het bouwen van een nieuwbouwhuis door de aanvragers met één of meer zelf aangestelde aannemers. Dus niet via projectontwikkeling.

# huis.

- 2.1 waardebepaling.
  - koopsom en verbouwing.
  - taxatierapport.
  - Calcasa waardebepaling.
  - bouwkundig rapport.
  - Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.
- 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.
- 2.3 uitgesloten huizen.
- 2.4 erfpacht.
- 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## 2.3 uitgesloten huizen.

We verstrekken uitsluitend een lening op een onderpand dat bestemd is voor permanente bewoning in Nederland. Daarnaast moet de aanvrager het onderpand als eigen huis gebruiken. We letten hierbij op de bruikbaarheid en mate van verhandelbaarheid van het gehele onderpand als huis.

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

- recht van opstal (uitgezonderd nutsvoorzieningen)
- een huis dat ongeschikt is voor bewoning en waarvan de aanvrager de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kan wegnemen
- een woonboot
- een huis met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte meer dan 25% van de marktwaarde bedraagt
- een (woon)boerderij met agrarische bestemming
- een coöperatie
- een huis waarvoor de gemeente een sloop/ handhavenafweging heeft vastgesteld
- een huis gelegen op verontreinigde grond en die daardoor ongeschikt is voor bewoning
- een huis 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
- een ABA-constructie

# huis.

- 2.1 waardebepaling.
  - koopsom en verbouwing.
  - taxatierapport.
  - Calcasa waardebepaling.
  - bouwkundig rapport.
  - Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.
- 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.
- 2.3 uitgesloten huizen.
- 2.4 erfpacht.
- 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## 2.4 erfpacht.

We maken onderscheid tussen gemeentelijke 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 als 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.

Als de grond van een woning in erfpacht is uitgegeven, mag de resterende duur van het recht op erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de Argenta hypotheek. Behalve als het verschil tussen beschikbaar inkomen en totale maandlast 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, oranje of rood.

- groen: we financieren de particuliere erfpacht
- rood: we financieren de particuliere erfpacht niet
- oranje: de aanvrager mag de erfpachtopinie, inclusief onderbouwing en voorwaarden, ter beoordeling voorleggen aan 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 erfpachtvoorwaarden samen met eventuele algemene voorwaarden gemotiveerd voorleggen.

### 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 financiering 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. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, dan kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst worden voorgelegd.

# huis.

- 2.1 waardebepaling.
  - koopsom en verbouwing.
  - taxatierapport.
  - Calcasa waardebepaling.
  - bouwkundig rapport.
  - Verplichting Meerjarig Onderhoudsplan voor appartementen.
- 2.2 aankoop nieuwbouw of bouw eigen beheer.
- 2.3 uitgesloten huizen.
- 2.4 erfpacht.
- 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

## 2.5 beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

Aan één van de scheidende of ervende eigenaren kunnen we een hypotheek verstrekken. Voorwaarde is dat die het huis 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.

- 3.1 aanvrager.
- 3.2 klantbeoordeling.
- 3.3 overlijdensrisicoverzekering.

## 3.1 aanvrager.

De aanvrager is of wordt eigenaar en bewoner van het huis. 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 huis koopt)
- borgstelling door derden

## leeftijd.

Een aanvrager moet handelingsbekwaam en 18 jaar of ouder zijn voor het aanvragen van een Argenta hypotheek. Er is geen maximum leeftijd.

## identiteit en identiteitsbewijs.

Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs kunnen overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Een aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor het verkrijgen van een 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", of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is volgens artikel 3.5 van het Vreemdelingen besluit

Een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voor een mede-aanvrager is voldoende als het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek en de aanvrager niet voldoet aan eerdergenoemde criteria.

## aanvrager.

3.1 aanvrager.

3.2 klantbeoordeling.

3.3 overlijdensrisicoverzekering.

### 3.2 klantbeoordeling.

Naast het kredietrisico beoordelen we ook de integriteit van de klant. We nemen onze verantwoordelijkheid in de strijd tegen vormen van financieel-economische criminaliteit zeer serieus. Daarom hebben we maatregelen getroffen om de risico's op financieel-economische criminaliteit te beperken. Met als doel om de integriteit, stabiliteit en reputatie van de financiële sector te beschermen.

Dit betekent dat we alle relaties beoordelen met:

- risicobeheersingsmaatregelen en de klantintegriteit risicoanalyses: Dit betekent onder andere dat we de herkomst van het in te brengen eigen vermogen checken
- klantidentificatie, -verificatie en –acceptatie: We werken met afgeleide identificatie omdat we in Nederland geen persoonlijk contact op locatie hebben met de klant. Dat doen we met een klantonderzoek\*
- screening: In het kader van verificatie screenen we klanten onder andere tegen de volgende 'watchlists' en/of databases:
  - Verificatie Informatie Systeem (VIS-toets)
  - Externe Verwijzingsapplicatie (EVA-toets)
  - Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH-toets)
  - lijsten met Politically Exposed Persons (PEP-lijsten)
  - sanctielijsten

Als een onderpand 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.

\* zo verloopt het klantonderzoek:

- het klantonderzoek start met de identificatie en verificatie van de identiteit van de potentiële klant
- het is niet toegestaan dat klanten anoniem of onder pseudoniem een zakelijke relatie met ons aangaan
- daarnaast willen we graag weten of de klant past bij ons. We zijn een bank met eenvoudige particuliere producten. Complexe klantsituaties en achtergronden behoren niet tot onze doelgroepen
- voordat een aanvrager geaccepteerd mag worden, moet het klantonderzoek afgerond zijn
- de uitkomst van het klantonderzoek kan aanleiding zijn voor Argenta om een aanvrager niet te accepteren. Blijkt uit het klantonderzoek bijvoorbeeld dat een aanvrager een PEP is, dan wordt deze niet geaccepteerd



# aanvrager.

3.1 aanvrager.

3.2 klantbeoordeling.

3.3 overlijdensrisicoverzekering.

## 3.3 overlijdensrisicoverzekering.

- het is afhankelijk van de situatie van de aanvrager wat een passend advies is voor de betaalbaarheid van de lasten bij overlijden
- als een overlijdensrisicoverzekering past bij de (toekomstige) financiële positie, behoefte en risicobereidheid van de aanvrager, dan beschikt de aanvrager uiterlijk op het moment van verstrekken van de hypotheek over een overlijdensrisicoverzekering

De overlijdensrisicoverzekering en de verpanding ervan is niet verplicht. Verpanding van een overlijdensrisicoverzekering is niet mogelijk.

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling Loondienst.
- arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.
- aanvraag perspectiefverklaring.
- overige inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

## 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, mits dit structureel is (het bedrag over de laatste 12 maanden)
- overige inkomensbestanddelen die vast en bestendig zijn
- de vaste 13de maand
- vergoeding voor levensloopregeling conform acceptatie NHG
- de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW-uitkering (inclusief vakantietoeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering
- de sociale uitkeringen
- de onvoorwaardelijke eindejaars- of winstuitkering
- het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep
- de partneralimentatie ten gunste van de aanvrager
- de VEB-toelagen militairen

Haal vervolgens de onderstaande lasten van het totaal af:

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

## senioren.

Senioren die willen verhuizen naar een ander huis mogen getoetst worden met de werkelijke lasten. Hierin volgen we de voorwaarden en normen voor senioren van NHG.

Het toetsen gebeurt op 3 punten:

- werkelijke lasten
- bestendig inkomen
- bestendige hypotheeklasten.

We accepteren alleen inkomens en vermogens in euro's.

Bekijk de website van NHG voor meer informatie.

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling Loondienst.
- arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.
- aanvraag perspectiefverklaring.
- overige inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

## 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 mag op het moment van het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan 3 maanden. We accepteren alleen de werkgeversverklaring die gebaseerd is op het vastgestelde model van 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 salarisstrook en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool.

Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk voor alle aanvragen waarbij er sprake is van:

- een actuele loondienstbetrekking
- vast loondienst
- tijdelijke loondienst met intentie
- tijdelijke loondienst zonder intentie (flexinkomen)

### arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

- de proeftijd van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd moet voorbij zijn.
- het is mogelijk om een toekomstige inkomensverhoging mee te nemen. Voorwaarde is dat de verhoging uiterlijk 6 maanden na de datum van de bindende offerte in gaat. Daarnaast moet 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

Maximum werkuren per week:  
50 uur.

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling Loondienst.
- arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- **arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.**
- **flexibele arbeidsrelaties.**
- **berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.**
- aanvraag perspectiefverklaring.
- overige inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

### **arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.**

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

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

### **flexibele arbeidsrelaties.**

Het (toets)inkomen 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.

Als maximum gebruiken we het laagste inkomen uit:

- het berekende gemiddelde inkomen
- het inkomen van het laatste kalenderjaar

Een aanvrager mag een flexibel inkomen alleen meenemen in combinatie met een inkomen voor onbepaalde tijd. Dit is alleen mogelijk als het inkomen van onbepaalde tijd het hoogste is, tenzij het inkomen via 'Inkomensbepaling Loondienst' is vastgesteld.

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling  
Loondienst.
- arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.
- **aanvraag perspectiefverklaring.**
- **overige inkomensbestanddelen.**

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

### **aanvraag perspectiefverklaring.**

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

- alleen mogelijk in combinatie 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 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 inkomensbestanddelen.**

Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in bijvoorbeeld een flexbudget mogen worden betrokken in het toetsinkomen indien deze vast of bestendig zijn volgens de NHG normen.

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

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling Loondienst.
- arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.
- aanvraag perspectiefverklaring.
- overige inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

## 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

### 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.

### huurinkomsten.

Inkomsten uit huur van een ze huis worden niet meegenomen. Daarbij worden de huurinkomsten ook niet verrekend met een eventuele verplichting uit een ze huis.

### bedrijf of zelfstandig beroep.

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

Daarbij geldt het aantal jaar ondernemerschap:

	1-3 jaar	> 3 jaar
NHG	verplicht	niet verplicht
bewijsstukken	inkomensverklaring (IKV)	IKV of jaarcijfers

Voor een hypotheek zonder NHG kun je het inkomen op 2 verschillende manieren bepalen: Met een inkomensverklaring ondernemer of de cijfers van de laatste 3 kalenderjaren.

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

Ondernemers mogen maximaal 3 ondernemingen hebben ingeschreven bij de KvK en moeten hun onderneming gevestigd hebben in Nederland.

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling Loondienst.
- arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.
- aanvraag perspectiefverklaring.
- overige inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

### (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.

Toekomstige lijfrente-uitkeringen mogen meegenomen worden bij aanvragen met NHG 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 max. 4% of het historisch rendement indien lager
- de rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank

### 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 (toets)inkomen 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.

### blijvende sociale uitkeringen.

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

# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling  
Loondienst.
- arbeidsovereenkomst  
voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor  
bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen  
flexibele arbeidsrelaties.
- aanvraag  
perspectiefverklaring.
- overige  
inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige)  
lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale  
uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- **partneralimentatie.**
- **toekomstig pensioen.**

### 4.4 afname van inkomen.

### **partneralimentatie.**

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

### **toekomstig pensioen.**

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

Een aanvrager toont het toetsinkomen op de AOW-leeftijd aan met de laatste opgave van het te bereiken pensioen. De uitkerende instantie verstrekt deze opgave jaarlijks.

Ook als de aanvrager het voornemen heeft om eerder met pensioen te gaan, houden we hiermee rekening bij het berekenen van het toetsinkomen.



# inkomen.

## 4.1 toetsinkomen.

### 4.2 inkomen uit loondienst.

- werkgeversverklaring.
- Inkomensbepaling  
Loondienst.
- arbeidsovereenkomst  
voor onbepaalde tijd.
- arbeidsovereenkomst voor  
bepaalde tijd.
- flexibele arbeidsrelaties.
- berekening toetsinkomen  
flexibele arbeidsrelaties.
- aanvraag  
perspectiefverklaring.
- overige  
inkomensbestanddelen.

### 4.3 overige vormen van toetsinkomen.

- eigen vermogen.
- huurinkomsten.
- bedrijf of zelfstandig beroep.
- (toekomstige)  
lijfrente-uitkeringen.
- niet-blijvende sociale  
uitkeringen.
- blijvende sociale uitkeringen.
- partneralimentatie.
- toekomstig pensioen.

### 4.4 afname van inkomen.

### 4.4 afname van inkomen.

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

Voorbeelden van vermindering van inkomen zijn:

- beëindiging van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd
- verlies van een niet-blijvende sociale uitkering
- verlies van alimentatie
- pensioen
- verlaging van het inkomen door economische omstandigheden

Als de aanvrager op het moment van de aanvraag weet dat zijn inkomen zal afnemen, dan houden we hier rekening mee in de berekening van het toetsinkomen en de financieringslast.

# eigen middelen en financiële lasten.

5.1 eigen middelen.

5.2 toetsing kredietwaardigheid.

5.3 berekening standaardlasten lopende kredieten.

5.4 bezwarende verplichtingen en BKR-codes.

5.5 verlaagde financieringslast.

5.1 eigen middelen.

Onder ingebrachte eigen middelen bedoelen we alle ingebrachte eigen middelen in verband met aankoop, verbouwing, aflossing kredieten en aantonen dubbele lasten. Daarbij geldt dat:

- we de herkomst van de eigen middelen kennen en vast moeten kunnen stellen dat deze afkomstig zijn uit een legitieme en betrouwbare bron
- de bewijsstukken om de herkomst vast te kunnen stellen verplicht zijn als de ingebrachte eigen middelen groter zijn dan € 25.000,-
- deze gegevens verstrekt moeten zijn door de instelling waar de eigen middelen zijn aangehouden
- de bewijsstukken moeten voorzien zijn van de namen van de rekeninghouders, datum, saldo en IBAN

5.2 toetsing kredietwaardigheid.

Soms heeft een aanvrager 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 aanvrager dit kan betalen uit eigen middelen, vragen we om bewijs. Deze aflossingsvoorwaarde nemen we mee in het renteaanbod. Voor het uitbrengen van de bindende offerte is een bewijs van aflossing nodig.

Voor iedere aanvrager die aansprakelijk is voor de hypotheek, vragen we een opgave van de geregistreerde kredieten op:

standplaats of nationaliteit bij aanvraag	toetsing via
Nederland	BKR
België	NBB
Duitsland	Schufa
Oostenrijk	KSV
Italië	CRIF
Curaçao	CBB
Bonaire	CBB
Sint Maarten	CBB

Zie voor overzicht bewijsstukken eigen middelen op onze adviseurspagina.

# eigen middelen en financiële lasten.

5.1 eigen middelen.

5.2 toetsing kredietwaardigheid.

5.3 berekening standaardlasten lopende kredieten.

5.4 bezwarende verplichtingen en BKR-codes.

5.5 verlaagde financieringslast.

## 5.3 berekening standaardlasten financiële verplichtingen.

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

- doorlopende lening (code RK): 2% van de oorspronkelijke hoofdsom
- aflopende lening (code AK): Toetsen op werkelijke lasten
- verzendhuislening (code VK): 2% van de oorspronkelijke hoofdsom
- operational Autolease (code OA): 2% van de bij het BKR geregistreerde hoofdsom
- restschuld met en zonder NHG (code RN en RH): Toetsen op werkelijke lasten
- uitgestelde leningen: 2% van de hoofdsom
- hypothecair krediet overige onroerende zaken (code HO): Toetsen op werkelijke lasten
- zakelijk krediet (ZK): Moet onderdeel zijn van de Inkomensverklaring Ondernemer of meegenomen worden in de cijfers van de afgelopen 3 jaar
- overige niet bij het BKR geregistreerde (hypothecaire) kredieten: toetsen op werkelijke lasten

Als er sprake is van aflossing van een andere hypotheeklening, zoals oversluiting, dan nemen we in het renteaanbod op dat de aflossing bij het passeren van de akte moet gebeuren.

### alimentatie en erfpachtcanon.

De volgende lasten worden in mindering gebracht op het toetsinkomen (zie hoofdstuk **Inkomen**):

- de alimentatie ten gunste van de ex-partner (kinderalimentatie blijft buiten beschouwing)
- de jaarlijkse erfpachtcanon (bij recht van opstal wordt geen Argenta hypotheek verstrekt)

Voor studieleningen bij het DUO volgt Argenta de regeling van NHG.

## eigen middelen en financiële lasten.

5.1 eigen middelen.

5.2 toetsing kredietwaardigheid.

5.3 berekening standaardlasten lopende kredieten.

5.4 bezwarende verplichtingen en BKR-codes.

5.5 verlaagde financieringslast.

### 5.4 bezwarende verplichtingen en BKR-codes.

We verstrekken geen Argenta 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 SR/ ZO/ RO

Een hypotheekaanvraag in combinatie met een HY 2-registratie wordt apart beoordeeld mits de klant de registratie verklaart en 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 mits:

- volgens de BKR-opgave slechts één herstelcode (H) is vermeld en de tijdsduur tussen de datum van aanvraag hypotheek en de datum van herstelcode groter is dan 2 jaar
- volgens de BKR-opgave de lening is afgelost en de tijdsduur tussen de datum van aanvraag van hypotheek en de datum van aflossen 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 hypotheekaanvraag beoordelen we apart als uit de BKR-opgave blijkt dat het aantal geregistreerde 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 geregistreerde contracten is een verklaring vereist.

## eigen middelen en financiële lasten.

- 5.1 eigen middelen.
- 5.2 toetsing kredietwaardigheid.
- 5.3 berekening standaardlasten lopende kredieten.
- 5.4 bezwarende verplichtingen en BKR-codes.
- 5.5 verlaagde financieringslast.

### 5.5 verlaagde financieringslast.

Als de aanvrager, of de aanvragers, in het buitenland belastingplichtig zijn, dan gebruiken we de financieringslasttabel voor fiscaal niet-aftrekbare leningen (conform 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 belastingplichtige het hoogste is

## Argenta-beleid versus NHG-beleid.

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

afwijking Argenta 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>■ een hypotheekaanvraag in combinatie met een HY 2-registratie beoordelen we apart, mits 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>■ een hypotheekaanvraag in combinatie met een andere HY-registratie is niet mogelijk bij Argenta. Ook niet als die hypotheek al is afgelost of de registratie daarvan is hersteld</li><li>■ een financieringsaanvraag in combinatie met code SR, code ZO en/of RO is niet mogelijk bij Argenta</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 individueel beoordeeld</li><li>■ stapelgedrag beoordelen we apart</li></ul>
de minimale marktwaarde (na verbouwing) van het onderpand 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 beslistabel bij het ontbreken van een meerjarenonderhoudsplan voor het financieren van een appartement (zie artikel in 2.1 meerjarig onderhoudsplan appartementen)	
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 gevestigd zijn	
in geval van overname van een SVN starterslening door een lening met NHG toetsen we op LTI	

# checklist.

## aan te leveren documenten & aandachtspunten.

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

### algemene gegevens.

- getekend renteaanbod, ondertekend door de aanvrager(s), inclusief kostenbijlage
- getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de aanvrager(s)
- kopie van een geldig identiteitsdocument (kopie paspoort of ID) van de aanvrager(s)

### inkomen uit loondienst middels werkgeversverklaring.

- werkgeversverklaring, volgens het meest recente NHG-model (op de datum van het uitbrengen van bindende offerte niet ouder dan 3 maanden, mag digitaal en zwart/wit)
- salarisstroom (op de datum van het uitbrengen van bindende offerte niet ouder dan 3 maanden)
- jaarpogaven van de laatste 3 kalenderjaren, als het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie komt

### inkomen uit loondienst via Inkomensbepaling Loondienst.

- UWV verzekeringsbericht
- salarisstroom

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 pensioen.

- afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan 3 maanden)
- inkomen uit toekomstig pensioen: Uniform Pensioen Overzicht (UPO), 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.

- afschrift van de bankrekening waarop de uitkeringsstorting staat. Op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan 3 maanden
- 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

### marktwaarde onderpand.

- 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 Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Is dit niet opgenomen? Dan moet de aanvrager het garantiecertificaat aanleveren
- compleet taxatierapport (bij bestaande bouw inclusief alle bijlagen)
- Calcasa waardebeoordeling
- MVE-voorwaarden
- erfpachtovereenkomst

# checklist.

## aan te leveren documenten & aandachtspunten.

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

### echtscheiding.

- Akte van Verdeling (of concept): altijd nodig als beiden eigenaar/ schuldenaar van de Argenta hypotheek zijn
- echtscheidingsbeschikking of -vonnis
- echtscheidingsconvenant
- inschrijvingsbewijs burgerlijke stand
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als het huis nog op 2 namen staat)

Als de aanvraag zonder NHG is, dan geldt onderstaande:  
Bij een echtscheiding van na 1 juli 1994 en langer dan 12 jaar geleden, is alleen een inschrijvingsbewijs van de burgerlijke stand nodig.

### 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 gevalideerd te zijn door NRV
- aantonen dat de dubbele lasten voor 12 maanden gedragen kunnen worden (bijvoorbeeld door eigen middelen of tot moment van overdracht na 12 maanden)

### meerdere onderpanden 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 inclusief vraagprijs
- eigen middelen in verband met verkoopverlies
- verkoopakte
- bewijs van de WOZ (als de marktwaarde niet bekend is)
- als de huidige woning nog niet definitief verkocht is, moet de betaalbaarheid van de dubbele maandlasten getoetst worden met een fictieve verkooptermijn van 12 maanden

### 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 of jaaropgave)
- overzicht hoofdsom 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 huidige geldverstrekker (niet ouder dan 3 maanden op datum ontvangst)



## overzicht wijzigingen hypotheekgids maart 2021.

- tekstuele verbeteringen doorgevoerd en een geheel nieuwe opzet
- energiebesparende voorziening bij A+++ in plaats van A++
- ORV verplichting vervallen
- klantidentificatie en -verificatie aangescherpt
- aantonen herkomst Eigen Middelen van € 10.000,- naar € 25.000,- verruimd
- PGB inkomen niet langer acceptabel voor nieuwe aanvragen
- ondernemingen moeten in Nederland gevestigd zijn
- MJOP tabel toegevoegd voor appartementen
- financieringsopzet vervallen bij stukken bij aankoop
- seniorenpropositie ook voor klanten zonder NHG

