

Hypotheekgids

augustus 2020



Welkom

Welkom bij Argenta. Een bank voor hypotheeken en sparen. Die al meer dan 60 jaar staat als een huis. Een bank voor iedereen die niet van onnodige risico's houdt.

Argenta opereert binnen de vertrouwde Benelux-markt. Een markt die we goed kennen. Bovendien investeren we het grootste deel van de winst steeds opnieuw in de bank. Dat kan omdat Argenta een onafhankelijke bank is. Niet beursgenoteerd.

Al meer dan 20 jaar financieren we woningen in Nederland met de Argenta Hypotheek. Bij de keuze voor een hypotheek is niet alleen een goede rente belangrijk, maar ook de productkenmerken zijn doorslaggevend. Argenta heeft een eenvoudige hypotheek.

Naast een prima product en een scherpe rente zijn goede processen ook belangrijk. Argenta maakt daarbij gebruik van gespecialiseerde Midoffices. Verder vervult Argenta een voortrekkersrol bij een branchebreed initiatief voor het ontsluiten van consumentendata. Het proces van inventarisatie, advies en bemiddeling kan zo voor de adviseur en de binnendienst nog efficiënter worden.

Distributie

Argenta biedt haar hypotheeken aan via het distributiekanaal van onafhankelijke adviseurs en bemiddelaars, middels eigen adviseurs van Argenta en direct aan de klant via Execution Only.

De Argenta Hypotheek

De Argenta Hypotheek is eenvoudig, transparant en heeft scherpe hypotheekrentes. Met de keuze voor Argenta kiest uw klant voor verantwoord bankieren.

Daarom kiest u voor Argenta!

- Scherpe rentes, zowel voor hypotheeken met als zonder NHG.
- Een consistent rentebeleid.
- Geldigheid renteaanbod van 4 plus 8 maanden zonder bereidstellingskosten.
- Snel akkoord bij compleet dossier.
- Overbrugging op verkocht en onverkocht pand.
- Goede verhuisregeling van de Argenta Hypotheek.

In deze Hypotheekgids leest u meer over de Argenta Hypotheek en ons acceptatiebeleid.

1. 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.

Nr	Afwijking Argenta NHG-regels	NHG
1	Bij een BKR-toets houden we ook rekening met: <ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. Een financieringsaanvraag in combinatie met code SR, code ZO en/of RO is niet mogelijk bij Argenta. 	Onder de NHG-regels is er akkoord als de kredieten zijn hersteld of beëindigd.
2	Bij een BKR-toets houden we ook rekening met: <ul style="list-style-type: none"> als het aantal geregistreerde BKR-contracten ≥ 9 (1 aanvrager) of ≥ 16 (2 aanvragers) is, dan wordt het dossier individueel beoordeeld; stapelgedrag beoordelen we apart. 	Dit is niet bij NHG.
3	Wij houden voor de hoogte van de verstrekking (in de vorm van LTV) geen rekening met energiebesparende voorzieningen /energie neutrale woning.	Dit is wel bij NHG.

4	De minimale marktwaarde (na verbouwing) van het onderpand is € 100.000.	Dit is niet bij NHG.
5	Argenta accepteert niet alle opschortende voorwaarden (zoals 1.12.1 d en e).	Dit is niet bij NHG.
6	Argenta gebruikt een beslistabel bij het ontbreken van een meerjarenonderhoudsplan voor het financieren van een appartement. (zie voor de beslistabel de Veelgestelde vragen)	Dit is niet bij NHG.
7	Argenta financiert niet alle woningen. Bekijk artikel 5.4 voor alle uitgesloten woningen.	Dit is niet bij NHG.
8	Een ondernemer mag maximaal 3 ondernemingen ingeschreven hebben bij de KvK.	Dit is niet bij NHG.
9	In geval van overname van een SVN starterslening door een lening met NHG toetsen we op LTI.	Dit is niet bij NHG.

Argenta Hypotheek in het kort

Argenta volgt in haar acceptatiebeleid zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. In dit hoofdstuk ziet u in het kort onze belangrijkste productkenmerken.

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 maximaal 12 maanden mogelijk)
Rentevergoeding bouwdepot	Vergoeding over het nog niet opgenomen bedrag is gelijk aan de hypotheekrente. Na verlengen is er geen rentevergoeding meer.

Lening

Leningvormen	Annuitair, lineair en aflossingsvrij (maximaal 50% van de marktwaarde)
Hoofdsom	<ul style="list-style-type: none"> • Minimale hoofdsom is € 25.000. • Maximale hoofdsom is € 1.000.000 (incl. overbrugging). • Minimale hoofdsom bij verhoging is € 5.000.
Maximale hypotheek	Leningen met of zonder NHG maximaal 100% van de marktwaarde, ook voor ondernemers
Aflossen zonder vergoeding	Jaarlijks 15% van de oorspronkelijke hoofdsom (exclusief overbrugging) van de hypotheek.
Aanpassen risicoklasse	<ul style="list-style-type: none"> • automatisch bij nieuwe taxatie of Calcasa waardebeoordeling (https://argenta.calcasa.nl/). • bij extra aflossen (minimaal €500). • bij een nieuwe rentevastperiode.

Rente

Rente bij passeren	Is de passeerrente lager dan de rente uit het renteaanbod? Dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes.
Rente bij verlengen offerte	Is de rente op het vastklikmoment (na 4 maanden) lager dan de rente uit het renteaanbod? Dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes.
Rente bij renteherziening	Is de rente op de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode lager dan de rente uit het renteherzieningsvoorstel? Dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes.

Onderpand

Type woningen	Woningen en appartementen in Nederland die bestemd en geschikt zijn voor permanente eigen bewoning.
Nieuwbouw	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), projectbouw en zelfbouw.
Minimale marktwaarde	€ 100.000 (na verbouwing) .
Erfpacht	Overheid, semi-overheid en woningcorporaties zijn toegestaan. Particulier erfpacht kan worden voorgelegd.

Overbruggingshypotheek De kosten van een overbruggingshypotheek zijn € 250 en de looptijd is maximaal 2 jaar.

Woning nog niet verkocht?

Maximaal 90% van de marktwaarde -/- de restschuld van de hypotheek.

Woning definitief verkocht?

Maximaal de verkoopprijs van de verkochte woning -/- de restschuld -/- 1,85% van de verkoopprijs.

Koopregelingen

Alleen in combinatie met NHG.

Verhuisregeling

De lening mag binnen 12 maanden na verkoop van de woning onder dezelfde voorwaarden meeverhuizen naar de nieuwe woning.

Inkomen

Loondienst onbepaalde tijd*

Wordt volledig meegenomen voor maximaal 50 uur per week.
Inkomensstijging binnen 6 maanden mag meegenomen worden.

Loondienst voor bepaalde tijd*

Wordt volledig meegenomen als een intentieverklaring is afgegeven.

Flexwerk*

Inkomen van de laatste 3 kalenderjaren met als maximum het gemiddeld inkomen of het inkomen van het laatste jaar als deze lager is. Alleen in combinatie met een hoger vast inkomen.

Uitkering

Een blijvende sociale uitkering.
PGB-inkomen kan onder NHG worden meegenomen.

Pensioen

De seniorenregeling kan worden toegepast bij leningen met NHG, waarbij getoetst kan worden met werkelijke lasten.

Ondernemers

1 tot 3 jaar ondernemer?

Alleen mogelijk in combinatie met NHG en Inkomensverklaring Ondernemers.

Langer dan 3 jaar ondernemer?

- Met NHG: inkomensverklaring ondernemer.
- Zonder NHG: inkomensverklaring ondernemer of cijfers van de laatste drie jaar.

*Inkomen uit loondienst kan met de Inkomensbepaling Loondienst vastgesteld worden. Ook de Perspectiefverklaring is mogelijk met en zonder NHG (zonder NHG gelden extra regels).

Duurzaamheid Extra leenmogelijkheid:

- €9.000 bij woningen met A++/<0,6 EPC (Gezamenlijk toetsinkomen moet minimaal € 33.000 zijn);
- €15.000 bij woning met energie-index/EPC ≤ 0;
- €25.000 bij “nul-op-de-meter” woningen i.c.m. energieprestatie-garantie van 10 jaar.

Overlijdensrisicoverzekering

Overlijdensrisicoverzekering

Alle in Nederland gevestigde verzekeraars zijn toegestaan:

- Voor NHG (nieuwe leningen) is een ORV niet verplicht.
- Voor leningen zonder NHG moet het deel van de lening boven 80% van de marktwaarde (na verbouwing) aan Argenta worden verpand.

Inhoud

Welkom	2
Argenta beleid versus NHG beleid	3
Argenta Hypotheek in het kort	5
Offerte	5
Lening	5
Rente	5
Onderpand	5
Inkomen	6
Overlijdensrisicoverzekering	7
1. Algemeen	10
1.1 Doel hypotheek	10
1.2 Kenmerken hypotheek	10
1.3 Hypotheekaanvraag	11
1.4 Hypotheekofferte	11
1.5 Verhuisregeling	11
1.6 Overbruggingshypotheek	11
1.7 Bouwdepot	12
1.8 Beheermutaties	12
2. Aanvrager	14
2.1 De aanvrager	14
2.2. Leeftijd	14
2.3 Identiteit en identiteitsbewijs	14
2.4 Klantbeoordeling	14
2.5 Overlijdensrisicoverzekering	15
3. Inkomen	16
3.1 Het toetsinkomen	16
3.2 Het inkomen uit loondienst	16
3.2.1 Werkgeversverklaring	16
3.2.2 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd	17
3.2.3 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	17
3.2.4 Inkomen uit flexibele arbeidsrelaties	17
3.2.5 Inkomensbepaling loondienst	18
3.2.6 Inkomen uit overige inkomensbestanddelen	18
3.3 Het inkomen uit vermogen	18

3.4	Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep	18
3.5	Inkomen uit (toekomstige) lijfrente-uitkeringen	19
3.6	Inkomen uit sociale uitkeringen	20
3.6.1	Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen	20
3.6.2	Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen	20
3.7	Inkomen uit partneralimentatie	20
3.8	Inkomen uit toekomstig pensioen	20
3.9	Afname van het inkomen	
4.	Verplichtingen	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Toetsing kredietwaardigheid	21
4.3	Berekening standaardlasten lopende kredieten	21
4.4	Bezwarende verplichtingen en BKR-codes	22
4.5	Verlaagde financieringslast	22
5.	Onderpand	23
5.1	Financieringsdoelen	23
5.2	Aankoop bestaande woning, oversluiten hypotheek, 2 ^e of vervolghypotheek en verhogingen	23
5.2.1	Koopsom en verbouwing	23
5.2.2	Taxatierapport of Calcasa waardebepaling	24
5.2.3	Taxatierapport	24
5.2.4	Calcasa waardebepaling	24
5.2.5	Bouwkundig rapport	25
5.3	Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer	25
5.3.1	Koopsom nieuwbouw	25
5.3.2	Marktwaaarde nieuwbouw	25
5.3.3	Vereisten nieuwbouw	26
5.4	Uitgesloten woningen	26
5.5	Erfpacht	26
5.6	Beëindiging relatie / onverdeelde boedel bij erfopvolging	27
6.	Aan te leveren documenten & aandachtspunten	28
7.	Vragen & contact	31
8.	Overzicht wijzigingen Hypotheekgids augustus 2020	32

1. Hypotheek

1.1 Doel Hypotheek

Argenta verstrekt alleen een eerste hypotheek voor:

- aankoop of bouw van een woning (en afkoop erfpachtcanon);
- verbouwing van een woning (inclusief kosten van noodzakelijk onderhoud);
- herfinanciering van een bestaande hypotheek die ergens anders loopt;
- uitkoop van de partner in het geval van een relatiebeëindiging;
- verwerving van niet verdeelde boedel bij erfopvolging. Op voorwaarde dat 'de notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling' nog niet ingeschreven is in de openbare registers.

Argenta verstrekt alleen een tweede hypotheek of vervolghypotheek als de eerdere hypotheek ook door Argenta is verstrekt.

Argenta verstrekt alleen een box-3-lening als deze lening bestemd is voor:

- aanschaf of verbetering van de eigen woning
- oversluiten van een lening die bestemd is voor de woning.

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

1.2 Kenmerken hypotheek

Hoofdsom

- Minimale hoofdsom is € 25.000.
- Maximale hoofdsom is € 1.000.000 (incl. overbruggingshypotheek).
- Minimale hoofdsom voor verhoging/overbrugging is € 5.000.

Economische looptijd

- De minimale looptijd van de hypotheek is 5 jaar.
- De maximale looptijd van de hypotheek is 30 jaar.
- De maximale looptijd van een Overbruggingshypotheek is 2 jaar.

Maximale verstrekking (LTV)

Met of zonder NHG: maximaal 100% van de marktwaarde.

Maximale verstrekking (LTI - conform Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)

Buiten de inkomensvoets vallen:

- €9.000 bij woningen met A++/<0,6 EPC (Gezamenlijk toetsinkomen moet minimaal € 33.000 zijn);
- €9.000 als dit bedrag wordt gebruikt t.b.v. energiebesparende voorzieningen;
- €15.000 bij woning met energie-index/EPC ≤ 0;
- €25.000 bij 'nul-op-de-meter' woningen i.c.m. energieprestatie-garantie van 10 jaar.

Maximaal aflossingsvrij

Het maximale aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek is 50% van de marktwaarde van de woning.

1.3 Hypotheekaanvraag

NHG

Als het acceptatiebeleid van Argenta strenger is dan NHG, geldt het acceptatiebeleid van Argenta. In Argenta-beleid versus NHG leest u waarin Argenta afwijkt op de belangrijkste voorwaarden en normen van NHG.

Als een hypotheekaanvraag aan de voorwaarden en normen van NHG voldoet, is het verplicht om die te financieren met NHG. Uitzondering: Is het hypotheekbedrag lager dan 65% van de marktwaarde? Dan is financiering met NHG niet verplicht.

Gedragscodex Hypothecaire Financieringen (GHF)

Argenta berekent de maximale financieringslast op basis van de normen Gedragscodex 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: conform Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).
- 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

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 vindt het belangrijk om aanvragen met een hoger risico voor klant en bank vooraf grondig te bekijken. Dit geldt voor:

- Aanvragen voor hypotheek van meer dan € 400.000 (inclusief overbruggingskrediet).
- 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.
- Aanvragen waarbij uit de BKR-toets blijkt dat:
 - bij 1 aanvrager het aantal geregistreerde contracten 9 of meer is.
 - bij 2 aanvragers het aantal geregistreerde contracten 16 of meer is.
 - er een A- of A1-codering is, met herstelcode H of waarbij desbetreffende leningen zijn afgelost.

1.4 Hypotheekofferte

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	Is de passeerrente lager dan de rente uit het renteaanbod? Dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes.
Rente bij verlengen offerte	Is de rente op het vastklikmoment (na 4 maanden) lager dan de rente uit het renteaanbod? Dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes.
Rente bij renteherziening	Is de rente op de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode lager dan de rente uit het renteherzieningsvoorstel? Dan krijgt de klant de laagste rente van deze 2 rentes.

1.5 Verhuisregeling

Lening meenemen

De lening mag binnen 12 maanden meeverhuizen naar de nieuwe woning. De voorwaarden die meegenomen worden zijn:

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

Waar moet je nog meer op letten:

- Bij een verhuizing bepalen we de risicoklasse opnieuw.
- Is het nieuw benodigd bedrag hoger 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 wel binnen 12 maanden na aflossen van de oude lening worden aangevraagd.
- Combineren van verschillende productlijnen is niet toegestaan.
- Bij relatiebeëindiging moet de ex-partner - die het pand verlaat - afstand doen van de rechten op een meeneemregeling.

Tijdelijk 2 hypotheke

Als de huidige hypotheek wordt meegenomen naar de nieuwe woning kan de geldnemer tijdelijk 2 hypotheke bij Argenta hebben. De rente wordt dan op de oude lening omgezet naar het 1 jaars-tarief dat op het moment van passeren geldt.

Wordt de huidige verpande verzekering en/of spaarpolis 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 verzekering blijft doorlopen tegen, door de verzekeraar te bepalen, voorwaarden.

Het beoordelen van een verhuisregeling wordt hetzelfde beoordeeld als een nieuw aan te vragen hypotheek. Voor de mee te nemen delen wordt het als volgt getoetst:

- Meer dan 10 jaar? De werkelijke rente.
- Minder dan 10 jaar? Conform TRHK-toetsrente.

1.6 Overbruggingshypotheek

Een klant kan een Argenta Overbruggingshypotheek alleen afsluiten in combinatie met de Argenta Hypotheek. Dat gaat als volgt:

- Als een pand verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken, dan is de maximale overbrugging de verkoopprijs van de verkochte woning minus de restschuld minus 1,85% van de verkoopprijs.
- Als een pand verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verstreken, dan geldt 90% van de verkoopprijs minus de restschuld.
- Als een pand nog niet verkocht is, dan geldt 90% van de marktwaarde van de woning minus de restschuld.

Bij een overbruggingshypothecaire stellen we de waarde vast met een taxatierapport dat voldoet aan de voorwaarden van Argenta. Het taxatierapport hoeft bij een overbrugging niet gevalideerd te zijn door de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor het afsluiten toetst Argenta 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.

De afsluitkosten voor een Argenta Overbruggingshypothecaire zijn € 250 per overbruggingshypothecaire. Deze kosten worden bij een klant bij aflossing van de overbrugging in rekening gebracht.

Bij een overbruggingshypothecaire wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op het te verkopen pand en het aan te kopen pand.

1.7 Bouwdepot

Argenta plaatst het bedrag dat bestemd is voor de werkzaamheden bij nieuwbouw, verbouwing of noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in een bouwdepot. Het rentetarief van het bouwdepot is gelijk aan het rentetarief dat de klant betaalt voor de hypothecaire. Het rentetarief bij een marktwaarde ná verbouwing is mogelijk als de hypothecaire 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.

Argenta betaalt pas een bedrag uit het bouwdepot als de ingediende facturen zijn goedgekeurd.

Blijft er na de verbouwing een saldo in het depot over? Dan wordt dat bedrag gebruikt als extra aflossing.

1.8 Belangrijke beheermutaties

Bij deze mutaties past Argenta de NHG beheercriteria toe. Let op: bij complexe hypothecairewijzigingen is altijd advies nodig.

Onderhandse verhoging of 2^e hypothecaire

- Bij deze mutaties gelden dezelfde voorwaarden en normen als bij het verstrekken van de eerste hypothecaire.
- Is er in de laatste 12 maanden een betalingsachterstand geweest of waren er onregelmatige betalingen? Dan kan dit een reden zijn voor afwijzing.
- Financieringslast voor de bestaande leningdelen berekenen we op basis van restant looptijd en actuele hypothecaire schuld.
- Meerdere wijzigingen in dezelfde hypothecaire tegelijkertijd zijn niet mogelijk.

Aanpassen van medeschuldenaren

Ontslag hoofdelijk aansprakelijkheid:

Bij een ontslag uit de aansprakelijkheid voor de lening is het belangrijk dat de geldverstrekker toetst of de achterblijvende geldnemer de lening kan betalen. Argenta volgt hierin het beleid van NHG (ook voor hypothecaire zonder NHG). Het is noodzakelijk dat de geldverstrekker een toets op betaalbaarheid doet. De werkelijk te betalen bruto maandlast van de lening

bepalen we op grond van de situatie na het ontslag uit aansprakelijkheid van de vertrekkende geldnemer. Argenta gebruikt de beheertoets van NHG om deze lasten te bepalen.

Toevoegen partner/relatie:

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

LET OP!

- Er mogen geen actuele achterstanden zijn.
- De ontslagen geldnemer is geen eigenaar meer van de woning.
- De ontslagen geldnemer gaat de woning duurzaam verlaten.
- De beheertoets NHG is positief.
- Conform akte van verdeling wordt de woning en 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 geldnemer mag na ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid niet voorkomen als verzekeringnemer op de verpande overlijdensrisicoverzekering of onderpandadres.
- Bij een resterende rentevaste periode van ten minste 3 jaar mag getoetst worden op werkelijke rente.
Is de resterende rentevaste periode korter dan 3 jaar? Dan geldt als toets rente het huidige 3-jaarstarief voor een vergelijkbare lening, behalve als de daadwerkelijke rente hoger is.

2. Aanvrager

2.1 De 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.

Argenta accepteert geen:

- 3 of meer aanvragers.
- samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld een vader die samen met zijn zoon een huis koopt).
- borgstelling door derden.

2.2 Leeftijd

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

2.3 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:

- a. de Nederlandse nationaliteit, of
- b. de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, of
- c. 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 eerder genoemde criteria.

2.4 Klantbeoordeling

Naast het kredietrisico beoordelen we ook de integriteit van de klant. Argenta neemt haar verantwoordelijkheid in de strijd tegen vormen van financieel-economische criminaliteit zeer serieus. Daarom heeft Argenta 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;

Omdat Argenta NL geen persoonlijk contact op locatie heeft met de klant, werken we met afgeleide identificatie. Dat doen we met een 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 aangaan met Argenta. Daarnaast willen we graag weten of de klant past bij Argenta. Argenta is een bank met eenvoudige particuliere producten; complexe klantsituaties en achtergronden behoren niet tot doelgroepen van Argenta.

Screening

In het kader van verificatie screent Argenta klanten tegen de volgende 'watchlists' en/of databases:

1. Verificatie Informatie Systeem (VIS-toets).
2. Externe Verwijzingsapplicatie (EVA-toets).
3. Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH-toets).
4. Intern overzicht met (ex-)klanten in risicocategorie Onacceptabel.
5. Lijsten met Politically Exposed Persons (PEP-lijsten).
6. Sanctielijsten.

Als een onderpand voor de aanvraag of vlak voor de passeerdatum gekocht en weer verkocht is (bv ABC constructie), kan dat een fraude indicator zijn. U bent verplicht Argenta hierover volledig te informeren.

Voordat een aanvrager geaccepteerd mag worden, moet het klantenonderzoek afgerond zijn. De uitkomst van het klantenonderzoek 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.

2.5 Overlijdensrisicoverzekering

Voor aanvragers van wie het inkomen nodig is voor het afsluiten van een hypotheeklening kan een overlijdensrisicoverzekering nodig zijn. Voor een nieuwe hypotheeklening met NHG is een overlijdensrisicoverzekering niet verplicht. Voor een lening zonder NHG moet het deel van de lening boven 80% van de marktwaarde (na verbouwing) aan Argenta worden verpand. Alle in Nederland gevestigde verzekeraars zijn toegestaan.

3 Inkomen

3.1 Het toetsinkomen

Argenta gebruikt het toetsinkomen 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 pensioenfonds 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;
- Inkomen uit Persoonsgebonden budget. Voorwaarde is dat de hypotheek afgesloten wordt met NHG (conform de voorwaarden en normen van NHG).

Haal vervolgens de onderstaande lasten van het totaal af:

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

Senioren die willen verhuizen naar een ander (kleiner) huis mogen getoetst worden met de werkelijke lasten. Hierin volgen we de voorwaarden en normen voor senioren van NHG. Voorwaarde is dat de hypotheek afgesloten wordt met NHG. Het toetsen gebeurt op 3 punten: werkelijke lasten, bestendig inkomen en bestendige hypotheeklasten. Bekijk de website van NHG voor meer informatie.

Argenta accepteert alleen inkomens en vermogens in euro's.

3.2 Het inkomen uit loondienst

Het inkomen moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit de Inkomensbepaling Loondienst. Argenta hanteert een maximum van 50 werkuren per week.

3.2.1 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. Wij accepteren alleen de werkgeversverklaring die gebaseerd is op het vastgestelde model van NHG.

3.2.2 Inkomen uit een 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.

3.2.3 Inkomen uit een 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.

3.2.4 Inkomen uit 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;
- of werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring.

Argenta berekent het toetsinkomen 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 jaar.

Let op: 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.

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.

Bekijk welke partijen de perspectiefverklaring mogen opmaken: <https://www.perspectiefverklaring.nl>

3.2.5 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:

- Loondienst vast.
- Loondienst tijdelijk met intentie.
- Loondienst tijdelijk zonder intentie (flexinkomen).

3.2.6 Inkomen uit overige inkomensbestanddelen

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

3.3 Het inkomen uit vermogen

Een aanvrager kan de inkomsten uit 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. Is de leningrente lager? Dan gaan we uit van de leningrente.

3.4 Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep

Argenta verstrekt aan ondernemers hypotheek tot en met 100% marktwaarde, zonder extra renteopslag. Is de aanvrager 1 tot 3 jaar ondernemer? Dan is een hypotheek alleen mogelijk met NHG. We vragen dan van de aanvrager een Inkomensverklaring Ondernemer.

Is de aanvrager langer dan 3 jaar ondernemer? Dan kan hij een hypotheek aanvragen met NHG op basis van de Inkomensverklaring Ondernemer. Voor een hypotheek zonder NHG kun je het inkomen op twee 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.

3.5 Inkomen uit (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.

3.6 Inkomen uit sociale uitkeringen

Hieronder leest u wat de verschillende sociale uitkeringen betekenen voor het afsluiten van een Argenta Hypotheek.

3.6.1 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 (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.

3.6.2 Inkomen uit 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. Argenta rekent het totale jaarlijkse bedrag tot het (toets)inkomen.

3.7 Inkomen uit partneralimentatie

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

3.8 Inkomen uit toekomstig pensioen

Bereikt 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 de verwachte inkomensvermindering door 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.

3.9 Afname van inkomen

Is er sprake van vermindering van inkomen, dan berekent Argenta 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.

Weet een aanvrager op het moment van de aanvraag dat zijn inkomen zal afnemen? Dan houden we hier rekening mee in de berekening van het toetsinkomen en de financieringslast.

4 Verplichtingen

4.1 Algemeen

Soms heeft een aanvrager voor het afsluiten van een hypotheek nog andere financiële verplichtingen. Kunnen deze niet naast de hypotheek lopen? Dan moeten deze verplichtingen eerst worden afgelost. Om aan te tonen dat hij dat 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.

4.2 Toetsing kredietwaardigheid

Voor iedere aanvrager die aansprakelijk is voor de hypotheek, vragen we een opgave van de geregistreerde kredieten op bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel.

Woont de aanvrager bij het opvragen van de opgave in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft hij de nationaliteit van één van die landen? Dan vraagt Argenta - met behulp van het kredietregistratiebureau van dat land - een opgave van de geregistreerde financiële verplichtingen op. Dat is voor België de NBB, voor Duitsland de Schufa, voor Oostenrijk de KSV en voor Italië het CRIF. Woont de aanvrager op Curaçao, Bonaire of Sint Maarten? Dan volgt een CCB-toetsing.

4.3 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 drie jaar.
- Overige niet bij het BKR geregistreerde (hypothecaire) kredieten: toetsen op werkelijke lasten.

Is er sprake van aflossing van een andere hypotheeklening - zoals oversluiting - dan neemt Argenta in het renteaanbod op dat de aflossing bij het passeren van de akte moet gebeuren.

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

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).

4.4 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:

- een code 1 tot en met 5;
- een A-registratie;
- een code SR;
- een code ZO;
- een code 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 bij Argenta, 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. Is de tijdsduur tussen herstel of aflossen A- of A1-registratie kleiner dan 2 jaar? Dan is financiering niet mogelijk

Blijk uit de BKR-opgave dat het aantal geregistreerde contracten voor 1 aanvrager 9 of hoger is, of voor 2 aanvragers 16 of hoger is? Dan beoordelen we de hypotheekaanvraag apart, ongeacht of de contracten afgelost zijn. Voor het aantal geregistreerde contracten is een verklaring vereist.

4.5 Verlaagde financieringslast

Is de aanvrager - of zijn de aanvragers - in het buitenland belastingplichtig? Dan gebruiken we - conform NHG - de financieringslasttabel voor fiscaal niet-aftekbare leningen.

Deze tabel gebruiken we niet:

- als er volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of
- als een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

5 Onderpand

5.1 Financieringsdoelen

Een aanvrager kan de Argenta Hypotheek alleen aanvragen als het onderpand voor permanente bewoning in Nederland is. De aanvrager gebruikt het onderpand als eigen woning. 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. De minimale marktwaarde van het onderpand - na eventuele verbouwing - is € 100.000.

We verstrekken een Argenta Hypotheek alleen voor:

- financiering van de aankoop van een bestaande woning;
- aankoop van een nieuwbouwwoning;
- bouw van een nieuwe woning (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap);
- kwaliteitsverbetering of de verbouwing van een woning;
- oversluiten van een bestaande hypotheeklening;
- overname bij echtscheiding of het uittreden uit een onverdeelde boedel;
- verwerving van grond in volle eigendom of de afkoop van een erfpachtcanon.

Is het doel van de hypotheek de afkoop van een erfpachtcanon? 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 bij Argenta enkel worden gefinancierd in combinatie met NHG garantie.

5.2 Aankoop bestaande woning, oversluiten hypotheek, tweede – of vervolghypotheek en verhogingen

Let op: door het verhogen van de hypotheek kan de risicoklasse en dus ook de rente van de lopende hypotheek wijzigen.

5.2.1 Koopsom en verbouwing

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

Bij het oversluiten van een hypotheek of verkrijging van de woning 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.

Is de verbouwing vergunningsplichtig? Dan kunnen we bij passeren akkoord gaan zonder onherroepelijke omgevingsvergunning. Argenta betaalt het bouwdepot pas uit als de vergunning aanwezig is. Tot die tijd wordt het bouwdepot geblokkeerd. Blijkt uit de bescheiden dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven? Dan hoeft de aanvrager deze niet meer apart aan te leveren.

5.2.2 Taxatierapport of Calcasa waardebeoordeling

Argenta hanteert de marktwaarde (eventueel na verbouwing) van het onderpand op basis van een recent taxatierapport of Calcasa waardebeoordeling, dat is gebaseerd op de waarde van de woning exclusief de roerende zaken.

5.2.3 Taxatierapport

Argenta stelt de volgende voorwaarden aan het taxatierapport:

- 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.
- De taxateur mag niet betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met de geldnemer, koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.
- De taxateur oefent zijn activiteit uit binnen een straal van 20 km vanuit zijn handelsvestiging.
- 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 volgens een taxatierapport sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, moeten de daarin vermelde herstellkosten onderdeel uitmaken van de financiering. De aanvrager is dan verplicht het herstel uit te (laten) voeren.
- Verkoop van een complex van bestaande woningen (verkoop huurwoningen) kan een aanvrager bewijzen met een taxatierapport voor het gehele complex. Voorwaarde is dat in het taxatierapport duidelijk staat voor welke woningen 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 woning zijn aangegeven.

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

5.2.4 Calcasa waardebeoordeling

Een Calcasa waardebeoordeling is mogelijk voor de aanvraag van een Argenta hypotheek zonder NHG. De Calcasa waardebeoordeling vraagt u aan via Argenta.calcasa.nl. Let ook op onderstaande punten:

- Calcasa waardebeoordeling kan gebruikt worden bij kopen van bestaande woning of oversluiten van hypotheek en/of verhogen van hypotheek.
- Calcasa waardebeoordeling 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 of overbrugging is een Calcasa waardebeoordeling niet mogelijk.

Kijk voor meer informatie op <https://argenta.calcasa.nl>.

5.2.5 Bouwkundig rapport

Bij het bouwkundig rapport volgt Argenta 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, of
- nader bouwkundig onderzoek nodig is.

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

- Het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door de gemeente, Vereniging Eigen Huis (VEH) of een 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 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 geldnemer/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 tweede hypotheek kan Argenta het bouwkundig rapport opvragen.

5.3 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer

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

5.3.1 Koopsom nieuwbouw

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

5.3.2 marktwaarde nieuwbouw

Argenta bepaalt 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. Als het van toepassing is, 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.

5.3.3 Vereisten nieuwbouw

Argenta stelt 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.
- 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.

5.4 Uitgesloten woningen

Argenta verstrekt 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 woning.

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

- recht van opstal;
- 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 woning met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte meer dan 25% van de marktwaarde bedraagt;
- een woning waarin een Bed & Breakfast gevestigd is;
- 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;
- een ABA-constructie.

5.5 Erfpacht

Argenta maakt onderscheid tussen gemeentelijke en particuliere erfpacht. Is het doel van de Argenta Hypotheek de afkoop van een erfpachtcanon? 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:

a) Is het erfpachtrecht 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: Argenta financiert de particuliere erfpacht.
- Rood: Argenta financiert de particuliere erfpacht niet.
- Oranje: de aanvrager mag de erfpachtopinie, inclusief onderbouwing en voorwaarden, ter beoordeling voorleggen aan Argenta.

b) Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 1 januari 2013 maar voor 1 juli 2014?

Argenta beoordeelt 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.

c) Is het erfpachtrecht 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.

5.6 Beëindiging relatie / onverdeelde boedel bij erfopvolging

Aan een van de scheidende of ervende eigenaren kan Argenta een hypotheek verstrekken. 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.

6 Aan te leveren documenten & aandachtspunten

Voor het aanvragen van een Argenta Hypotheek heeft u 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);
- financieringsopzet (berekening eventuele boete hierin opnemen).

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);
- 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.

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 pensioen

- uitkeringsspecificatie, of
- 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);
- afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl (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-/aaneemovereenkomst (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 waardebepaling;
- MVE-voorwaarden;
- erfpachtovereenkomst.

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 de woning nog op 2 namen staat).

Is de aanvraag zonder NHG? 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.

Overlijdensrisicoverzekering

- de polis van uw overlijdensrisicoverzekering of een brief van de verzekeraar waarin staat dat uw aanvraag voor de verzekering is goedgekeurd.

Overbrugging

- opgave van de restantschuld van de lopende hypotheke;
- getekende verkoopovereenkomst;
- taxatierapport dat voldoet aan de voorwaarden van Argenta. Bij overbrugging hoeft deze niet gevalideerd te zijn door NRVV;
- aantonen dat de dubbele lasten voor 12 maanden gedragen kunnen worden (bijvoorbeeld door eigen middelen).

Meerdere onderpanden zonder overbrugging

- opgave van de restantschuld van de lopende hypotheek / hypotheken;
- 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 verkoopprijs;
- 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.

Eigen middelen

Onder ingebrachte eigen middelen bedoelen we alle ingebrachte eigen middelen i.v.m. aankoop, verbouwing, aflossing kredieten, aantonen dubbele lasten. Argenta moet de herkomst van de eigen middelen kennen en vast kunnen stellen dat deze afkomstig zijn uit een legitieme en betrouwbare bron.

Onderstaande documenten zijn verplicht als de ingebrachte eigen middelen groter zijn dan € 10.000. De bewijsstukken moeten voorzien zijn van de namen van de rekeninghouders, datum, saldo en IBAN. Ze moeten verstrekt zijn door de instelling waar de eigen middelen zijn aangehouden.

- saldo-opgave of bankafschrift (niet ouder dan 3 maanden);
- schenkingsovereenkomst of bijschrijving waaruit de schenking blijkt vanuit de omschrijving.

Starterslening

- offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn);
- toekenningsbesluit van de gemeente;
- bij een hypotheek zonder NHG staan we geen starterslening toe.

Bedrag vergoeding voor vervroegd oversluiten

- kopie van de proforma aflosnota van de huidige geldverstrekker (niet ouder dan 3 maanden op datum ontvangst).

7 Vragen & contact

De Argenta Hypotheekgids is met grote zorgvuldigheid samengesteld en is bedoeld als naslagwerk voor adviseurs. Argenta behoudt zich het recht voor om af te wijken van de regels en normen die hierin staan beschreven.

Heeft u inhoudelijke vragen over de Argenta Hypotheekgids? Stuur dan een e-mail naar info@argentahypotheken.nl of bel ons op 088 - 205 15 00.

8 Overzicht wijzigingen Hypotheekgids augustus 2020

Argenta-beleid versus NHG-beleid en Argenta Hypotheek in het kort zijn voor de inhoudsopgave geplaatst. In het hele document zijn er teksten en paragrafen verplaatst binnen en tussen hoofdstukken. En de hoofdstuknummering is aangepast.

Argenta-beleid versus NHG-beleid

- Punt 1. Toegevoegd dat financiering niet mogelijk is als duur tussen herstel/inlossing A- of A1-registratie kleiner is dan 2 jaar. Hypotheekaanvraag in combinatie met HY-2 registratie is tekstueel aangepast en toegevoegd is dat hypotheekaanvraag met andere HY-registratie niet mogelijk is bij Argenta;
- Punt 8. Verduidelijkt is dat ondernemingen ingeschreven moeten zijn bij de KvK;
- Punt 9. Toegevoegd: Bij overname van een SVN-starterslening wordt een toets op LTI uitgevoerd.

Hoofdstuk 1, Hypotheek

- Paragraaf 1.8. tekst Belangrijke beheermutaties is verplaatst naar Hoofdstuk 1.

Hoofdstuk 2, Aanvrager

- Paragraaf 2.5. tekst Overlijdensrisicoverzekering is toegevoegd.

Hoofdstuk 3, Inkomen

- Paragraaf 3.4. “Als uiterlijk per 1 juli ...” aangepast in “Als uiterlijk per 1 mei...”
- Paragraaf 3.4. Verduidelijkt is dat ondernemingen ingeschreven moeten zijn bij de KvK.

Hoofdstuk 4, Verplichtingen

- Paragraaf 4.1: Verduidelijkt dat voor het uitbrengen van een bindende offerte een bewijs van aflossing nodig is.
- Paragraaf 4.3. Toegevoegd: Overige niet bij BKR geregistreerde (hypothecaire) kredieten toetsen op werkelijke lasten.
- Paragraaf 4.4. Tekst over bezwarende verplichtingen en BKR-codes is verduidelijkt.

Hoofdstuk 5, Onderpand

- Paragraaf 5.1. Tekst over koopregelingen is verduidelijkt.
- Paragraaf 5.4. Toegevoegd: een woning waarin een Bed & Breakfast gevestigd is.

Hoofdstuk 6, aan te leveren documenten & aandachtspunten

- Overbrugging: verduidelijking wat verstaan wordt onder niet gevalideerd taxatierapport.
- Meerdere onderpanden zonder overbrugging: verduidelijking over status verkoop huidige woning.

