

Hypotheekgids

Wat u moet weten over de Argenta Hypotheek



Welkom

Welkom bij Argenta. Een bank voor hypotheek, sparen en verzekeren. Die in België al 60 jaar staat als een huis. We zijn er voor iedereen die financiële keuzes maakt met gezond verstand. 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. Op deze manier bankieren wij zo gezond mogelijk voor onze klanten.

Al meer dan 20 jaar financieren we huizen in Nederland met de Argenta Hypotheek. Naast rente zijn ook de productkenmerken doorslaggevend. We vertellen u er graag meer over. In deze Argenta Hypotheekgids vindt u alle belangrijke informatie over de Argenta Hypotheek en het acceptatiebeleid.

Inhoud

Inleiding	5
1. De Argenta Hypotheek	6
1.1 Hypotheekkenmerken	6
1.2 Kenmerken acceptatiekader	7
1.3 Overbruggingshypotheek	8
1.4 Bouwdepot	8
2. Algemeen	9
2.1 Doel	9
2.2 Risicobeoordeling	9
3. Aanvrager	10
3.1 De aanvrager	10
3.2 Leeftijd	10
3.3 Identiteit en identiteitsbewijs	10
4. Inkomen	11
4.1 Het toetsinkomen	11
4.2 Het inkomen uit loondienst	11
4.2.1 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd	11
4.2.2 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd	12
4.2.3 Inkomen uit flexibele arbeidsrelaties	12
4.2.4 Inkomen uit overige inkomensbestandsdelen	12
4.3 Het inkomen uit vermogen	12
4.4 Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep	13
4.5 Inkomen uit toekomstige lijfrente-uitkeringen	13
4.6. Inkomen uit sociale uitkeringen	13
4.6.1 Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen	13
4.6.2 Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen	13
4.7 Inkomen uit partneralimentatie	13
4.8 Inkomen uit toekomstig pensioen	14
4.9 Afname van het inkomen	14
5. Verplichtingen	15
5.1 Het recht van volle eigendom en afkoop van erfpachtcanon	15
5.2 Andere financiële verplichtingen	15
5.3 Kredietwaardigheid	15
5.4 Verlaagde financieringslast	16

6. Onderpand	17
6.1 Financieringsdoelen	17
6.2 Aankoop bestaande woning, oversluiten hypotheek, tweede hypotheek en verhogingen	17
6.2.1 Koopsom en verbouwing	17
6.2.2 Waardebepaling bestaande woning	18
6.2.3 Taxatierapport	18
6.2.4 Bouwkundig rapport	18
6.3 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer	19
6.3.1 Koopsom nieuwbouw	19
6.3.2 Waardebepaling nieuwbouw	19
6.3.3 Vereisten nieuwbouw	19
6.4 Uitgesloten woningen	20
6.5 Erfpacht	20
6.6 Beëindiging relatie / onverdeelde boedel bij erfopvolging	20
7. Overlijdensrisicoverzekering	21
8. Aan te leveren documenten & aandachtspunten	22
9. Afwijkingen NHG	25
10. Fraudepreventie	29
11. Afwijkingen op het huidige acceptatiebeleid	30

Inleiding

De Argenta Hypotheek

De Argenta Hypotheek is eenvoudig, transparant en heeft scherpe hypotheekrentes. Met de keuze voor Argenta kiest uw klant voor bankieren bij een gezonde bank, zonder risico.

- Scherpe hypotheekrentes voor NHG en niet-NHG
- Altijd de laagste rente van de rente in het renteaanbod en de rente bij passeren
- Renteaanbod 4 maanden geldig zonder bereidstellings- of annuleringskosten
- Snel akkoord bij compleet dossier
- Goede verhuisregeling van de Argenta Hypotheek

NHG

Argenta gaat bij haar acceptatiebeleid zoveel mogelijk uit van de standaard in de Nederlandse markt. We volgen hierbij vaak de NHG-voorwaarden en -normen. Op sommige punten wijken we hiervan af en zijn we meer behoudend. Hierdoor kunnen we wel scherpe hypotheekrentes bieden. In hoofdstuk 9 leest u de acceptatieregels waarop we van NHG-normen afwijken.

Hoe werkt de Argenta Hypotheekgids?

Deze Hypotheekgids is een leidraad voor iedere adviseur en businesspartner die de Argenta Hypotheek aanbiedt. De acceptatiecriteria in deze gids volgen uit het kredietbeleid dat op dit moment van toepassing is. Bij situaties waarin de Argenta Hypotheekgids niet voorziet, volgen we de voorwaarden en normen van NHG. Er zijn afwijkingen op hypotheekproducten die niet meer aangeboden worden (hoofdstuk 11). Alle acceptatiecriteria zijn opgenomen in het kredietbeoordelingssysteem. Binnen het systeem vindt een automatische toets van de aanvragen plaats.

Vragen & Contact

De Argenta Hypotheekgids is met grote zorgvuldigheid samengesteld en bedoeld als naslagwerk voor adviseurs. Desondanks behoudt Argenta zich het recht om af te wijken van de regels en normen die hierin staan beschreven. Heeft u inhoudelijke vragen over de Argenta Hypotheekgids, stuur een e-mail naar info@argentahypotheken.nl of bel ons op 088 - 205 15 00.

1. De Argenta Hypotheek

Hieronder vindt u de belangrijkste kenmerken van de Argenta Hypotheek en het acceptatiekader.

1.1 Hypotheekkenmerken

Renteaanbod / bindende offerte

Kosten	geen bereidstellingskosten- of annuleringskosten
Geldigheid	standaard 4 maanden (vanaf datum renteaanbod)
Acceptatietermijn	renteaanbod getekend terugsturen binnen 3 weken bindende offerte getekend terugsturen binnen 2 weken
Kosten bouwdepot	geen kosten
Rentevergoeding bouwdepot	vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente

Aflosvormen

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek
- Spaarhypotheek
- Levenhypotheek
- Beleggingshypotheek ⁽¹⁾

Hoofdsom

Minimale hoofdsom is € 25.000

Maximale hoofdsom is € 1.000.000 ⁽²⁾

Minimale hoofdsom bij verhoging is € 5.000

Looptijd ⁽³⁾

De minimale looptijd van de hypotheek is 5 jaar. De maximale looptijd is 30 jaar.

Bij Overbruggingshypotheken is de maximale looptijd 2 jaar.

Maximale verstrekking (LTV)

NHG-hypotheken maximaal 100% van de marktwaarde.

Hypotheken zonder NHG maximaal 100% van de marktwaarde.

⁽¹⁾ De beleggingshypotheek is alleen mogelijk voor bestaande klanten die een Argenta Beleggingshypotheek hebben

⁽²⁾ Inclusief Overbruggingshypotheek

⁽³⁾ Economische looptijd

Aflossen zonder vergoeding

Jaarlijks mag een klant 15% van de oorspronkelijke hoofdsom zonder vergoeding aflossen.

Verhuisregeling

De lening mag binnen 12 maanden onder dezelfde voorwaarden (hypotheekrente voor de resterende rentevaste periode, restant hoofdsom en resterende looptijd) meeverhuizen naar de nieuwe woning. Bij een verhuizing wordt er wel opnieuw gekeken naar de nieuwe risicoklasse.

Rente

Rentevaste perioden: driemaands variabel, 1, 3, 5, 6, 7, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25 en 30 jaar.

Rente bij passeren: laagste rente in het renteaanbod en rente op het moment van passeren.

Rente bij renteherziening: laagste rente van het renteherzieningsvoorstel en de dagrente op ingangsdatum nieuwe rentevaste periode.

1.2 Kenmerken acceptatiekader

NHG

Als het acceptatiebeleid van Argenta strenger is dan NHG, geldt het acceptatiebeleid van Argenta. In hoofdstuk 9 'NHG' leest u meer over NHG en waarin Argenta precies afwijkt op NHG-voorwaarden en -normen.

Als een hypotheekaanvraag aan de voorwaarden en normen van NHG voldoet, moet het gefinancierd worden met NHG. Behalve als er minder wordt geleend dan 65% van de marktwaarde, is financiering met NHG niet nodig.

GHF

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

Aflossen

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

Voor het verplicht af te lossen leningdeel hebben wij het volgende nodig:

- a) Een garantieproduct in de vorm van een levenpolis. Het minimum gegarandeerde bedrag moet voldoende zijn om het leningdeel aan het eind van de looptijd volledig af te lossen. De rechten en aanspraken uit hoofde van de verzekering worden overgedragen aan Argenta.
- b) Een annuïtair of lineair af te lossen leningdeel.

Onderpand

Minimale marktwaarde (na verbouwing): € 100.000

Type woning: woningen en appartementen in Nederland voor eigen bewoning.

Inkomen

Dienstverband: loondienst, uitkering en zelfstandig

Inkomenstoets: conform NHG

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.

Verzekering

Overlijdensrisicoverzekering:

- NHG – het deel van de hypotheek boven 80% van de marktwaarde (na verbouwing)
- Niet-NHG – het deel van de hypotheek boven 60% van de marktwaarde (na verbouwing)

1.3 Overbruggingshypotheek

Een Argenta Overbruggingshypotheek kan alleen in combinatie met de Argenta Hypotheek worden afgesloten.

Een Overbruggingshypotheek wordt alleen verstrekt als de woning verkocht is. De ontbindende voorwaarden van de verkoopovereenkomst moeten verstreken zijn op het moment van het uitbrengen van een bindende offerte. De maximale verstrekking is het verschil tussen de verkoopprijs en de restschuld. Er wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op zowel het aan te kopen pand als op het verkochte pand.

1.4 Bouwdepot

Argenta plaatst het bedrag dat bestemd is voor de werken bij nieuwbouw, verbouwing of noodzakelijke herstel van achterstallig onderhoud in een bouwdepot.

Het bedrag in het bouwdepot mag alleen worden gebruikt voor de betaling van de nog niet vervallen bedragen uit de verbouwingsspecificatie, de koop- of aannemingsovereenkomst, uit meerwerk en de nog verschuldigde bijkomende kosten. Argenta betaalt pas een bedrag uit het bouwdepot, nadat de ingediende facturen zijn goedgekeurd door Argenta. Een bouwdepot is niet verplicht wanneer de kosten van de verbouwing lager zijn dan € 25.000. Behalve als het gaat om kosten voor noodzakelijk herstel.

Het rentetarief van het bouwdepot is gelijk aan het rentetarief dat de klant betaalt op de hypotheek. Het rentetarief bij een marktwaarde ná verbouwing is mogelijk als de hypotheek ook wordt aangevraagd op basis van de marktwaarde ná verbouwing. Het volledige bedrag moet dan in het bouwdepot geplaatst worden. Ook al is dit bedrag kleiner dan € 25.000.

Blijft er na de verbouwing een saldo in het depot over, dan wordt dit saldo als extra aflossing gebruikt.

2. Algemeen

2.1 Doel

Argenta verstrekt alleen een eerste hypotheek voor:

- de aankoop of bouw van een woning (en afkoop erfpachtcanon)
- de verbouwing van een woning (inclusief kosten van noodzakelijk onderhoud)
- de herfinanciering van een bestaande hypotheek die ergens anders loopt
- de uitkoop van een partner in het geval van een scheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap
- de 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/vervolg hypotheek als de eerdere hypotheek ook door Argenta is verstrekt.

Argenta verstrekt alleen een box 3-lening als deze lening bestemd is voor de aanschaf van een eigen woning of voor het oversluiten van de lening die bestemd is voor de woning.

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

2.2 Risicobeoordeling

Argenta beoordeelt het risico van de aanvraag op basis van de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet', op de normen en voorwaarden van NHG en op de acceptatiecriteria zoals die zijn beschreven in deze Hypotheekgids.

De Argenta Hypotheekgids is zorgvuldig samengesteld. Maar het kan zijn dat we moeten afwijken van de regels of normen die u leest in deze gids.

Soms bespreken we een aanvraag intern voordat we een renteaanbod uitbrengen. Argenta vindt het belangrijk om aanvragen met een hoger risico voor de klant en de bank vooraf grondig te bekijken. Dit geldt voor:

- Aanvragen voor hypotheek van meer dan € 350.000 (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.

3. Aanvrager

3.1 De aanvrager

De aanvrager is of wordt eigenaar en bewoner van de woning. Bij het afsluiten van de hypotheek wordt de aanvrager hoofdelijk schuldenaar van de Argenta Hypotheek.

Argenta accepteert geen:

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

3.2 Leeftijd

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

3.3 Identiteit en identiteitsbewijs

Aanvragers van de Argenta Hypotheek moeten in het bezit zijn van een geldig identiteitsbewijs. Zij moeten beschikken over:

- de Nederlandse nationaliteit, of
- de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie, of
- een Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte
- de Zwitserse nationaliteit

Heeft de aanvrager dit niet? Dan vragen we om een Nederlandse verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.

Een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd is voldoende als:

- het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek en
- deze aanvrager ook niet voldoet aan eerder genoemde criteria.

4. Inkomen

4.1 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 of 100% van de waarde van de vakantiebonnen
- onregelmatigheidstoeslag, overwerk en provisie, mits dit structureel is (het bedrag over de laatste 12 maanden)
- overige inkomensbestanddelen die vast en bestendig zijn (zie paragraaf 4.2.4)
- de vaste 13de maand
- de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW-uitkering (inclusief vakantietoeslag) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering
- de sociale uitkeringen (zie paragraaf 4.6, 4.6.1 en 4.6.2)
- de onvoorwaardelijke eindejaars- of winstuitkering
- het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep (zie paragraaf 4.4)
- de partneralimentatie ten gunste van de aanvrager (zie paragraaf 4.7)
- de VEB-toelagen militairen

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 NHG vastgestelde model.

Haal vervolgens de onderstaande lasten van het totaal af:

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

Argenta accepteert alleen inkomens en vermogens in euro's.

4.2 Het inkomen uit loondienst

Een inkomen kan voortkomen uit verschillende dienstverbanden. Hieronder leest u wat dit betekent voor het afsluiten van een Argenta Hypotheek.

4.2.1 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Het brutosalaris wordt aangetoond met een of meer arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde duur, waarvan de proeftijd is verstreken. Is er geen proeftijd in de overeenkomst bepaald, dan gaan we uit van de wettelijke proeftijd.

Een toekomstige inkomensverhoging mag meegenomen worden als:

- deze verhoging uiterlijk zes maanden na de datum van de bindende offerte ingaat en
- er uit een verklaring van de werkgever blijkt dat het een onvoorwaardelijke verhoging is.

Het inkomen uit een toekomstig dienstverband kan gelden als bron van inkomen als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het dienstverband uiterlijk zes maanden na de bindende offerte van de Argenta Hypotheek ingaat en
- het om een dienstverband gaat voor onbepaalde duur en zonder proeftijd.

4.2.2 Inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd

Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden meegenomen. Hiervoor is een verklaring van de werkgever 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.”

Een toekomstige inkomensverhoging mag meegenomen worden als deze verhoging uiterlijk zes maanden na de datum van de bindende offerte ingaat.

4.2.3 Inkomen uit flexibele arbeidsrelaties

Het (toets)inkomen wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen als het inkomen komt uit:

- seizoenswerk
- uitzendwerk
- werk als oproep- of invalskracht, of
- werk op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring

Dit wordt berekend aan de hand van de jaaropgaven van de werkgever(s) van de laatste drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. Als maximum hanteren we het laagste inkomen uit:

- het berekende gemiddelde inkomen
- het inkomen van het laatste jaar
- de werkgeversverklaring (in geval van een 0-urencontract)

Let op: een tijdelijk inkomen mag alleen meegenomen worden in combinatie met een inkomen voor onbepaalde tijd. Dit is alleen mogelijk als het inkomen van onbepaalde tijd het hoogste is.

4.2.4 Inkomen uit overige inkomensbestanddelen

Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld uit een flexbudget of een cafetariasysteem) worden gezien als toetsinkomen. De werkgever moet verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is en uit documentatie van de werkgever moet blijken dat het inkomensbestanddeel volledig als loon uitgekeerd kan worden. Kan het inkomensbestanddeel voor slechts de helft als loon worden uitgekeerd, dan kan het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen worden gezien.

4.3 Het inkomen uit vermogen

Inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen tegen het door het CHF vastgestelde percentage per 1 januari van elk jaar.

4.4 Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep

Komt het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf, dan moet er aantoonbaar minimaal de laatste 3 kalenderjaren achter elkaar inkomen zijn geweest. Het (toets)inkomen is het laagste van de gemiddelde winst over de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum de winst in het laatste kalenderjaar.

Het inkomen van een directeur-groootaandeelhouder wordt beschouwd als inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf (indien er meer dan 5% van de aandelen in bezit zijn). Het toetsinkomen is dan het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid over de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het bedrag van de inkomsten uit arbeid in het laatste kalenderjaar. Als er op uiterlijk 1 juli nog geen gegevens van het afgelopen kalenderjaar beschikbaar zijn, gaan we uit van de 3 kalenderjaren voorafgaand aan het afgelopen kalenderjaar.

Wanneer er sprake is van inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep, is de maximale verstrekking 65% van de marktwaarde voor hypotheek zonder NHG. Met NHG is dat 100% van de marktwaarde.

Is het zelfstandig inkomen het hoogste inkomen van de aanvraag, dan is de maximale financiering 65 % van de marktwaarde van het onderpand. Is het inkomen uit loondienst groter dan het zelfstandig inkomen? Dan geldt de normale maximale financiering.

4.5 Inkomen uit toekomstige lijfrente-uitkeringen

Argenta neemt inkomen uit toekomstige lijfrente-uitkeringen niet mee.

4.6. Inkomen uit sociale uitkeringen

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

4.6.1 Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen

Bestaat het inkomen of 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 het sociaal minimum inkomen waar het huishouden recht op heeft.

4.6.2 Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen

Een blijvende sociale uitkering is een uitkering waarbij uit een toekenningsbesluit, of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie, blijkt, dat er een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Argenta rekent het totale jaarlijkse bedrag zoals blijkt uit het toekenningbesluit, tot het (toets)inkomen. Argenta ziet bijvoorbeeld WAO- en WAZ- uitkeringen als blijvende sociale uitkeringen.

4.7 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. Deze wordt gerekend tot het (toets)inkomen voor de periode die is vastgesteld.

4.8 Inkomen uit toekomstig pensioen

Bereikt de aanvrager binnen 10 jaar na datum 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.

Het toetsinkomen op de AOW-leeftijd moet worden aangetoond met de laatste opgave van het te bereiken pensioen. Deze opgave wordt jaarlijks door de uitkerende instantie verstrekt.

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

4.9 Afname van het inkomen

Is er sprake van vermindering van het inkomen (zie voorbeelden), dan bereken wij de maximale hypotheek met dat lagere inkomen.

Voorbeelden van vermindering van het 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.

5. Verplichtingen

5.1 Het recht van volle eigendom en afkoop van erfpachtcanon

Een Argenta Hypotheek kan ook worden afgesloten voor:

- de verwerving van grond in volle eigendom, of
- voor de afkoop van een erfpachtcanon.

Is het doel van de hypotheek de afkoop van een erfpachtcanon? Dan mag de erfpacht zelf niet korter zijn dan de economische looptijd van de lening. Tenzij er in de overeenkomst een onvoorwaardelijke verlenging van de erfpacht is opgenomen.

5.2 Andere financiële verplichtingen

Het kan voorkomen dat voor het afsluiten van de hypotheek eerst andere financiële verplichtingen moeten worden afgelost. In dat geval vragen we om een bewijs van eigen middelen om aan te tonen dat deze aflossing uit eigen middelen betaald kan worden. Deze aflossingsvoorwaarde wordt in het renteaanbod opgenomen. Ook voor het passeren van de akte bij de notaris is een bewijs van aflossing nodig.

De berekening van de andere financiële verplichtingen gebeurt op basis van de volgende standaardlasten per maand:

- Doorlopende lening (code RK): 2% van de oorspronkelijke hoofdsom
- Aflopende lening (code AK): 2% van de oorspronkelijke hoofdsom
- Verzendhuislening (code VK): 2% van de oorspronkelijke hoofdsom
- Operational Autolease (code OA): 2% van de geregistreerde hoofdsom
- Restschuld met en zonder NHG (code RN en RH): 2% van de oorspronkelijke hoofdsom

Is er sprake van aflossing van een andere hypotheeklening, zoals oversluiting, dan wordt in het renteaanbod opgenomen dat de aflossing bij het passeren van de akte moet gebeuren.

Voor studieleningen volgt Argenta de regeling van NHG.

5.3 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 in Tiel (BKR).

Woont de aanvrager bij het opvragen van de opgave in, of heeft deze de nationaliteit van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? 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 in Curacao, Bonaire of St Maarten? Dan volgt ook een CCB-toetsing.

We verstrekken geen Argenta Hypotheek als uit de werkgeversverklaring blijkt dat er sprake is van loonbeslag of looncessie en/of dat uit de opgave van het BKR blijkt dat er sprake is van:

- een code 1 tot en met 5, of
- een A-registratie, of
- een code SR.

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

- volgens de opgave van BKR slechts één herstelcode (H) is vermeld. Daarnaast moet de tijdsduur tussen de datum van aanvraag van de hypotheek en de datum van de herstelcode groter zijn dan 2 jaar.
- volgens de opgave van BKR de lening is afgelost en de tijdsduur tussen de datum van aanvraag van de hypotheek en de datum van aflossen groter is dan 2 jaar.

We verstrekken in geen enkel geval een Argenta Hypotheek bij een negatieve registratie voor een hypotheek, ook al is die hypotheek afgelost of de registratie daarvan hersteld.

Blijkt uit de BKR-toets dat het aantal geregistreerde contracten voor 1 aanvrager of voor 2 aanvragers groter dan, of gelijk is aan respectievelijk 9 en 16, ongeacht of deze contracten afgelost zijn? Dan kan Argenta deze afwijzen.

5.4 Verlaagde financieringslast

Als de aanvrager(s) in het buitenland belastingplichtig is (zijn) gebruiken we, conform NHG, de financieringslasttabel voor fiscaal niet-aftrekbare leningen.

Deze tabel wordt niet gebruikt, als

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

6. Onderpand

De Argenta Hypotheek kan alleen worden aangevraagd als het onderpand voor permanente bewoning in Nederland is. Het onderpand wordt door de aanvrager als eigen woning gebruikt. Het gaat hier om een combinatie van grond, de 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.

6.1 Financieringsdoelen

Een Argenta Hypotheek wordt slechts verstrekt voor:

- de financiering van de aankoop van een bestaande woning
- de aankoop van een nieuwbouwwoning
- de bouw van een nieuwe woning (bv zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- de kwaliteitsverbetering of de verbouwing van een woning
- het oversluiten van een bestaande hypotheeklening
- de overname bij echtscheiding of het uittreden uit een onverdeelde boedel
- de afkoop van de erfpachtcanon voor klanten met een Argenta Hypotheek

Deze financieringsdoelen kunnen ook omschreven worden als 'verwerving of behoud van zakelijke rechten op het onderpand'.

Bij het afsluiten van een Argenta Hypotheek met NHG, volgt Argenta de voorwaarden en normen van NHG. Zonder NHG staat Argenta geen koopregelingen toe.

6.2 Aankoop bestaande woning, oversluiten hypotheek, tweede/vervolg hypotheek en verhogingen

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

6.2.1 Koopsom en verbouwing

De koopsom van de bestaande woning blijkt uit een schriftelijke koopovereenkomst. De overeenkomst is ondertekend door de geldnemer/koper en de verkoper. Als de woning op de veiling wordt 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. Als er sprake is van afkoop van erfpacht of verwerving van volle eigendom van de grond, kijken we ook naar het taxatierapport.

De kosten van de verbouwing moeten blijken uit een door de aanvrager(s) opgestelde gedetailleerde specificatie.

Is de verbouwing vergunningsplichtig? Dan mag er bij passeren akkoord gegaan worden zonder onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze vergunning moet echter wel aanwezig zijn voordat het bouwdepot kan worden uitbetaald. Tot die tijd wordt het bouwdepot geblokkeerd. Blijkt uit de bescheiden dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven, dan hoeft deze niet meer apart opgevraagd te worden.

6.2.2 Waardebepaling bestaande woning

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

6.2.3 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 een instituut door de stichting WEW wordt erkend en de erkende instituten, staan op de website 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.
- Taxaties moeten worden gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut dat aangesloten is bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Het taxatierapport mag op datum van de bindende offerte van de Argenta Hypotheek niet ouder zijn dan zes 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 worden bewezen met een taxatierapport voor het gehele complex. Onder voorwaarde dat in het taxatierapport duidelijk is aangegeven 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.

6.2.4 Bouwkundig rapport

Argenta volgt de voorwaarden van NHG met betrekking tot een bouwkundig rapport. 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 het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de VEH, gelden geen vormvoorschriften voor het bouwkundig rapport. De gemeente en de VEH kunnen hun eigen bouwkundig rapport gebruiken. Als het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, moet het worden opgemaakt 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 twaalf 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 het bouwkundig rapport worden opgevraagd.

6.3 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer

Met bouwen in eigen beheer bedoelen we het door de aanvragers en zelf aangestelde aannemer(s), en niet door projectontwikkeling, bouwen van een nieuwbouw woning. Hierbij is een insolventieverzekering, waarbij het afbouwen van de woning wordt gewaarborgd, verplicht.

6.3.1 Koopsom nieuwbouw

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

6.3.2 Waardebepaling nieuwbouw

Argenta bepaalt de marktwaarde op basis van de koop en/of aannemingssom aan de hand van een schriftelijke koop- of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf. Als het van toepassing is, wordt de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen bij het totaal opgeteld. Dit wordt verminderd met het bedrag aan minderwerk.

6.3.3 Vereisten nieuwbouw

Argenta stelt de volgende eisen bij 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.
- Wanneer er bij aanvang van het bouwproject nog geen waarborgcertificaat kon worden afgegeven, volstaat een insolventieverzekering die is afgegeven door een erkende verzekeraar. De criteria van de erkende verzekeraars staan vermeld op de website van de stichting: www.nhg.nl.
- Wanneer de verkoper van de nieuwbouwwoning een erkende woningcorporatie is, kan in plaats van een insolventieverzekering worden volstaan met een afbouwgarantie van de erkende woningcorporatie. Op voorwaarde dat de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning is verplicht.

6.4 Uitgesloten woningen

Argenta verstrekt uitsluitend een lening op een onderpand dat bestemd is voor permanente bewoning in Nederland.

Daarnaast moet het onderpand door de aanvrager als eigen woning gebruikt worden.

We letten hierbij op de bruikbaarheid en mate van verhandelbaarheid van het gehele onderpand als woning.

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

- een woning die ongeschikt is voor bewoning en waarvan de gebreken niet door het treffen van lonende voorzieningen kunnen worden weggenomen
- een woonboot
- een woning met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte meer dan 25% van de marktwaarde bedraagt
- een (woon)boerderij met agrarische bestemming
- een coöperatie
- een woning waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft vastgesteld
- een woning gelegen op grond, die als gevolg van verontreiniging 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

6.5 Erfpacht

Is het doel van de Argenta Hypotheek de afkoop van een erfpachtcanon? Dan mag de duur van de erfpacht zelf niet korter zijn dan de economische looptijd van de lening. Tenzij 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. Tenzij het verschil tussen beschikbaar inkomen en totale maandlast groter is dan € 550 per maand.

6.6 Beëindiging relatie / onverdeelde boedel bij erfopvolging

De Argenta Hypotheek kan worden verstrekt aan een van de scheidende of ervende eigenaren als die de woning geheel in eigendom verkrijgt naar aanleiding van:

- 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.

7. Overlijdensrisicoverzekering

Iedere eigenaar en bewoner, van wie het inkomen wordt meegeteld voor het verkrijgen van de Argenta Hypotheek, moet een Overlijdensrisicoverzekering afsluiten:

- Bij een hypotheek **zonder NHG** moet het deel van de hypotheek dat **meer is dan 60%** van de marktwaarde worden gedekt door een Overlijdensrisicoverzekering.
- Bij een hypotheek **met NHG** moet het deel van de hypotheek dat **meer is dan 80%** van de marktwaarde worden gedekt door een Overlijdensrisicoverzekering.

De rechten en aanspraken uit hoofde van de verzekering worden verpand aan Argenta. Hierbij dient het minimum gegarandeerde bedrag voldoende te zijn om het leningdeel aan het eind van de looptijd volledig af te lossen.

8. 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 (geen rijbewijs) van de aanvrager(s)
- financieringsopzet (berekening eventuele boete/consumptief deel hierin opnemen)

Inkomen uit loondienst

- originele werkgeversverklaring, uitgegeven na het afronden van de proeftijd, volgens het meest recente NHG-model (mag digitaal en zwart/wit)
- salarisstrook (op de datum uitbrengen bindende offerte niet ouder dan drie maanden)
- jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren, als het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie komt

IB-ondernemers en Directeuren Groot Aandeelhouder

- aangifte inkomstenbelasting van de laatste drie kalenderjaren bij IB-ondernemer de aanslagen van de afgelopen 3 kalenderjaren
- bij IB-ondernemer jaarrekening van de laatste drie kalenderjaren
- bij IB-ondernemer uittreksel Kamer van Koophandel (KvK) (op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan drie maanden)

Inkomen uit pensioen

- uitkeringsspecificatie
- inkomen uit toekomstig pensioen: Uniform Pensioen Overzicht (UPO), meest recente pensioenopgave én opgave AOW-uitkering en SVB-uitdraai (op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan drie maanden)
- afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden)

Inkomen uit lijfrente

- afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan drie maanden)
- een schriftelijke 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 drie maanden)
- een toekenningbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie
- meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie

Inkomen uit partneralimentatie

- afschrift van de bankrekening waarop de alimentatiestorting zichtbaar is (op de datum van uitbrengen bindende offerte niet ouder dan drie maanden)
- echtscheidingspapieren waaruit de voorwaarden van de partneralimentatie blijken

Marktwaaarde 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 is de garantie- en waarborgregeling van de instelling, waaraan Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend, opgenomen (is dit niet opgenomen, dan moet het garantiecertificaat aangeleverd worden)
- compleet taxatierapport (bij bestaande bouw inclusief alle bijlagen)
- 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)

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 hypotheek
- getekende verkoopovereenkomst

Meerdere onderpanden

- 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)
- verkoopopdracht incl. verkoopprijs + geschatte verkooptermijn
- eigen middelen i.v.m. verkoopverlies
- verkoopakte
- bewijs van de WOZ (als de marktwaaarde niet bekend is)

Let op: als de huidige woning nog niet te koop staat, dan moet de betaalbaarheid van de dubbele maandlasten getoetst worden met een fictieve verkooptermijn van 12 maanden.

Financiële verplichtingen

- aflossingsbewijs krediet 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

Schenking of eigen geld

Onderstaande documenten zijn verplicht als de ingebrachte eigen middelen groter zijn dan € 1.000.

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 1 maand en in geval van twijfel niet ouder dan 1 week)
- schenkingsovereenkomst en een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de schenker(s)

Aflossingsvrij leningdeel

- IB-aangifte 2012 of jaaropgave van de geldverstrekker waaruit de hoogte van de eigenwoning schuld op 31 december 2012 blijkt

Starterslening

- offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)
- toekenningbesluit 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)

9. Afwijkingen NHG

Argenta volgt zoveel mogelijk de normen en voorwaarden van NHG. Op een aantal punten wijken we hiervan af.

Nr	Afwijking Argenta NHG-regels	NHG
1	Bij ondernemers vragen wij om de volgende documenten: belastingaangiften, belastingaanslagen, de jaarcijfers van de afgelopen 3 jaar en een KvK-uitreksel. Zijn uiterlijk 1 juli de gegevens van het afgelopen kalenderjaar nog niet beschikbaar, dan gaan we uit van de gegevens van de 3 kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.	Dit is niet bij NHG
2	Ondernemers die in de afgelopen 3 jaar een negatief eigen vermogen hebben gehad, worden volgens een speciale beslistabel beoordeeld (zie ook de veelgestelde vragen).	Dit is niet bij NHG
3	Bij ondernemers mag er bij een holding maximaal sprake zijn van twee werkmaatschappijen.	Dit is niet bij NHG
4	Bij overige betalingsverplichtingen uit geldleningen of andere vormen van kredieten (geen box 1-lening), houden wij altijd rekening met een maandlast van minimaal 2% van de hoofdsom.	Bij NHG mag er ook met werkelijke lasten worden gerekend als deze lager zijn dan de hiervoor genoemde 2%.
5	Bij een BKR-toets wordt er ook nog rekening gehouden met onderstaande: <ul style="list-style-type: none"> • Herstelde en ingeloste A- of A1-registraties waarvan de duur tussen de aanvraagdatum van de lening en de datum van herstel/inlossing kleiner is dan 2 jaar, moeten met een geloofwaardige verklaring, apart per dossier worden beoordeeld. 	Onder de NHG regels is er akkoord als de kredieten zijn hersteld of beëindigd.

	<ul style="list-style-type: none"> • HY 2-registraties met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR en met een schriftelijke bevestiging van NHG over het kwijtschelden van de vordering zonder afkoop- of betalingsregeling en een geloofwaardige verklaring, beoordelen we apart. 	
6	<p>Bij een BKR-toets wordt er ook nog rekening gehouden met onderstaande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als het aantal geregistreerde BKR-contracten 9 of 16 is (1 aanvrager – 2 aanvragers) dan wordt het dossier individueel beoordeeld. • Stapelgedrag wordt apart beoordeeld. 	Dit is niet bij NHG
7	<p>Wij houden voor de hoogte van de verstrekking (LTI en LTV) geen rekening met energiebesparende voorzieningen / energie neutrale woning.</p>	Dit is wel bij NHG
8	<p>De minimale marktwaarde van het onderpand is € 100.000</p>	Dit is niet bij NHG
9	<p>Particulier erfpacht wordt per dossier beoordeeld.</p>	Dit is niet bij NHG
10	<p>Niet alle opschortende voorwaarden worden door Argenta geaccepteerd (zoals 1.12.1 c, e en f).</p>	Dit is niet bij NHG
11	<p>Bij een schenking wordt een schenkingsakte of -overeenkomst en een legitimatiebewijs van de schenker opgevraagd.</p>	Dit is niet bij NHG
12	<p>Bij nieuwbouw wordt altijd om een onherroepelijke omgevingsvergunning gevraagd.</p>	Dit is niet bij NHG
13	<p>Er kan met NHG geen tweede hypotheek worden gesloten om een SVN-lening te herfinancieren.</p>	Dit is niet bij NHG

14	Argenta hanteert een speciale beslistabel bij het ontbreken van een meerjarenonderhoudsplan bij het financieren van een appartement. (zie voor de beslistabel de veelgestelde vragen)	Dit is niet bij NHG
15	ABC-constructies worden niet gefinancierd, met uitzondering van constructies waarbij een gemeente of woningcorporatie is betrokken. Dit wordt per dossier beoordeeld. Argenta staat ABA-constructies niet toe.	Dit is niet bij NHG
16	Niet alle woningen worden door Argenta gefinancierd (zoals een woning met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte als deel van de marktwaarde meer dan 25 % bedraagt).	Dit is niet bij NHG
17	Als een klant nog een andere woning heeft, vragen we de aanvullende stukken op (zoals eigen middelen in verband met eventueel verlies bij verkoop, opgave restant-schuld huidige hypotheek, verkoopakte/verkoopopdracht inclusief verkoopprijs en geschatte verkooptermijn).	Dit is niet bij NHG
18	De lasten van uitgestelde leningen die later dan binnen een jaar ingaan, worden meegenomen in de toetsing.	NHG neemt de lasten van deze uitgestelde leningen niet mee
19	Inkomen uit toekomstige lijfrente wordt niet meegenomen in het toetsinkomen.	Dit is niet bij NHG
20	Aanvragers van de Argenta Hypotheek moeten in het bezit zijn van een geldig identiteitsbewijs. Zij moeten beschikken over: <ul style="list-style-type: none"> • de Nederlandse nationaliteit, of • de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie, of • een Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte • de Zwitserse nationaliteit 	Dit is niet bij NHG

	<p>Heeft de aanvrager dit niet? Dan vragen we om een Nederlandse verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.</p>	
21	<p>Bij een Argenta Hypotheek met NHG en een verstrekking boven 80% van de marktwaarde, is ORV verplicht.</p>	<p>Dit is niet bij NHG</p>
22	<p>Bij een Argenta Hypotheek met NHG is een perspectief verklaring niet toegestaan.</p>	<p>Dit is niet bij NHG</p>
23	<p>Bij een Argenta Hypotheek met NHG spreken we van een Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) als deze meer dan 5% van de aandelen bezit. Het percentage van de aandelen moet blijken uit de jaarcijfers, de statuten of het aandeelhoudersregister. Bij een DGA moet standaard een werkgeversverklaring (opgesteld door een accountant) opgevraagd worden.</p>	<p>Bij NHG is dit vanaf 50% van de aandelen</p>

10. Fraudepreventie

Bij de aanvraag van een Argenta Hypotheek toetsen we alle belangrijke gegevens. We toetsen met behulp van:

- De Externe Verwijzings Applicatie (EVA). Dit is het gezamenlijke fraudepreventiesysteem van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland (VFN). EVA verbindt de frauderegisters van de aangesloten organisaties met elkaar.
- Het fraudepreventiesysteem van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). In SFH staan alle personen en bedrijven die betrokken zijn geweest bij hypotheekfraude.
- Het Verificatie Informatie Systeem (VIS). Met deze database zien we of een identiteitsdocument gestolen, vermist of om een andere reden ongeldig verklaard is.

Argenta mag op basis van deze toetsing besluiten om een aanvraag te weigeren.

11. Afwijkingen op het huidige acceptatiebeleid

Argenta verstrekt sinds 1997 hypotheek in Nederland. In het verleden is de Argenta Hypotheek onder verschillende namen aangeboden:

- Classic Argenta Hypotheek: per 1 september 2008 zijn alleen nog maar onderhandse verhogingen en een tweede hypotheek mogelijk.
- Light Argenta Hypotheek: per 10 november 2010 zijn alleen nog maar onderhandse verhogingen en een tweede hypotheek mogelijk.

Een gezonde bank.  ARGENTA