ARGENTA

Hypotheekgids

februari 2019

Welkom

Welkom bij Argenta. Een bank voor hypotheken, sparen en verzekeren. 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.

In deze Hypotheekgids vertellen wij u graag meer over de Argenta Hypotheek en ons acceptatiebeleid.

Inhoud

	Welkom	2
	Inleiding	5
1.	**De Argenta Hypotheek**	6
1.1	Hypotheek kenmerken	6
1.2	Kenmerken acceptatiekader	8
1.3	Overbruggingshypotheek	9
1.4	Bouwdepot	9
2.	**Algemeen**	10
2.1	Doel	10
2.2	Risicobeoordeling	10
3.	**Aanvrager**	11
3.1	De aanvrager	11
3.2.	Leeftijd	11
3.3	Identiteit en identiteitsbewijs	11
4.	**Inkomen**	12
4.1	Het toetsinkomen	12
4.2	Het inkomen uit loondienst	12
4.2.1	Werkgeversverklaring	12
4.2.2	Inkomensbepaling Loondienst	12
4.2.3	Inkomen uit een arbeisovereenkomst voor onbepaalde tijd	13
4.2.4	Inkomen uit een arbeisovereenkomst voor bepaalde tijd	13
4.2.5	Inkomen uit flexibele arbeidsrelaties	13
4.2.6	Inkomen uit overige inkomensbestanddelen	14
4.3	Het inkomen uit vermogen	14
4.4	Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep	14
4.5	Inkomen uit toekomstige lijfrente-uitkeringen	14
4.6.	Inkomen uit sociale uitkeringen	14
4.6.1	Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen	14
4.6.2	Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen	14
4.7	Inkomen uit partneralimentatie	14
4.8	Inkomen uit toekomstig pensioen	15
4.9	Afname van het inkomen	15

5. Verplichtingen 16
5.1 Het recht van volle eigendom en afkoop van erfpachtcanon 16
5.2 Andere financiële verplichtingen 16
5.3 Kredietwaardigheid 16
5.4 Verlaagde financieringslast 17

6. Onderpand 18
6.1 Financieringsdoelen 18
6.2 Aankoop bestaande woning, oversluiten hypotheek, tweede hypotheek en verhogingen 18
6.2.1 Koopsom en verbouwing 18
6.2.2 Waardebepaling bestaande woning 19
6.2.3 Taxatierapport 19
6.2.4 Modelmatige waardebepaling (Calcasa) 19
6.2.5 Bouwkundig rapport 20
6.3 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer 20
6.3.1 Koopsom nieuwbouw 20
6.3.2 Waardebepaling nieuwbouw 20
6.3.3 Vereisten nieuwbouw 20
6.4 Uitgesloten woningen 21
6.5 Erfpacht 21
6.6 Beëindiging relatie / onverdeelde boedel bij erfopvolging 22

7. Overlijdensrisicoverzekering 23

8. Aan te leveren documenten & aandachtspunten 24

9. Afwijkingen NHG 27

10. Fraudepreventie 30

11. Afwijkingen op het huidige acceptatiebeleid 31

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.

Argenta heeft:

- Scherpe rentes, zowel voor hypotheken 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

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Argenta volgt bij haar acceptatiebeleid zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. Op sommige punten wijken we hiervan af en zijn we behoudender. Hierdoor zijn onze hypotheekrentes scherp. Benieuwd bij welke acceptatieregels we afwijken van de NHG-normen en –voorwaarden? Lees dat in hoofdstuk 9.

Hoe werkt de Argenta Hypotheekgids?

De Argenta Hypotheekgids is een leidraad voor iedere adviseur en businesspartner die de Argenta Hypotheek aanbiedt. De acceptatiecriteria in deze gids volgen uit ons kredietbeleid. Als de Argenta Hypotheekgids niet voorziet, volgen we de voorwaarden en normen van NHG. Zo zijn er onder meer afwijkingen op hypotheekproducten die niet meer aangeboden worden (hoofdstuk 11). Alle acceptatiecriteria zijn opgenomen in het kredietbeoordelingssysteem. Binnen het systeem vindt een automatische toetsing van de aanvragen plaats.

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.

1. De Argenta Hypotheek

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

1.1 Hypotheek kenmerken

Renteaanbod / bindende offerte

Kosten	geen bereidstellingskosten, alleen annuleringskosten wanneer de offerte is verlengd
Geldigheid en acceptatietermijn	4 plus 8 maanden (vanaf datum renteaanbod) - renteaanbod getekend terugsturen binnen 3 weken - bindende offerte getekend terugsturen binnen 2 weken
Bouwdepot	geen kosten, geldigheid 24 maanden (verlengen met maximaal 12 maanden mogelijk)
Rentevergoeding bouwdepot	vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente

Aflosvormen

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek
- Levenhypotheek

Hoofdsom

Minimale hoofdsom is € 25.000
Maximale hoofdsom is € 1.000.000 [1]
Minimale hoofdsom bij verhoging is € 5.000

Looptijd [2]

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)

Bij hypotheken met NHG én hypotheken zonder NHG verstrekken we maximaal 100% van de marktwaarde.

[1] Inclusief Overbruggingshypotheek
[2] Economische looptijd

Maximale verstrekking (LTI)

- In lijn met de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet kan een klant bij een Nul-op-de meterwoning € 25.000 extra lenen.
- Bij een woning met een energielabel A++ of een EPC-norm <0,6 kan een klant € 9.000 extra lenen.
- bij een woning met energie-index/energieprestatiecoëfficiënt van 0 of minder kan een klant € 15.000 extra lenen.

Aflossen zonder vergoeding

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

Aanpassen risicoklasse

De risicoklasse kan aangepast worden in de volgende situaties:

- wanneer uit een taxatierapport of uit een Calcasa waardebepaling een hogere marktwaarde blijkt
- wanneer de klant een extra aflossing doet (minimaal € 500)

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 opnieuw gekeken naar de risicoklasse.

Rente

- Rentevaste perioden: driemaands variabel, 1, 3, 5, 6, 7, 10, 12, 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. Bij verlenging van de offerte kijken we naar de rente in het renteaanbod en die op ingangsdatum van de verlenging. We kiezen de laagste. Dit is niet van toepassing op de overbruggingshypotheek.
- Rente bij renteherziening: we vergelijken de rente van het renteherzieningsvoorstel met de dagrente op de ingangsdatum van de nieuwe rentevaste periode. En kiezen de laagste.

Onderpand

Argenta accepteert als onderpand woningen en appartementen in Nederland, die bestemd en geschikt zijn voor permanente eigen bewoning.

De minimale marktwaarde (na verbouwing) moet minimaal € 100.000 zijn.

Ondernemers

- Verstrekking t/m 100% marktwaarde, zonder extra renteopslag
- 1 tot 3 jaar zzp'er: alleen mogelijk met NHG (met inkomensverklaring)
- >3 jaar ondernemer (zzp'er en DGA)
  - Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
  - Zonder NHG: inkomensverklaring of cijfers van de laatste drie jaar

1.2 Kenmerken acceptatiekader

NHG

Als het acceptatiebeleid van Argenta strenger is dan dat van NHG, geldt het acceptatiebeleid van Argenta. In hoofdstuk 9 leest u meer over NHG en waarin Argenta precies afwijkt op de 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 hierop is als het hypotheekbedrag lager is dan 65% van de marktwaarde van het huis; financiering met NHG is dan niet nodig.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen (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: huizen en appartementen in Nederland voor eigen bewoning.

Inkomen

Dienstverband: loondienst, uitkering en zelfstandig
Inkomenstoets: conform NHG (werkgeversverklaring of inkomensbepaling loondienst)

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

Voor nieuwe hypotheken met NHG is een overlijdensrisicoverzekering niet verplicht. Voor hypotheken zonder NHG is een overlijdensrisicoverzekering verplicht voor het deel boven 80% van de marktwaarde (na verbouwing).

1.3 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 waarde van de verkochte woning minus de restschuld minus 1,85% van de verkoopkosten.
- Als een pand verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verstreken, dan geldt 90% van de vrije verkoopwaarde minus de restschuld
- Als een pand nog niet verkocht is, dan geldt 90% van de vrije verkoopwaarde minus de restschuld

Voor het afsluiten van een Overbruggingshypotheek 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 Overbruggingshypotheek zijn € 250 per dossier. Deze kosten worden bij een klant bij aflossing van de overbrugging in rekening gebracht.

1.4 Bouwdepot

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

Het bedrag in het bouwdepot mag een klant alleen gebruiken voor:
- betaling van nog niet vervallen bedragen uit de verbouwingsspecificatie
- de koop- of aannemingsovereenkomst
- meerwerk en verschuldigde bijkomende kosten

Argenta betaalt pas een bedrag uit het bouwdepot als de ingediende facturen zijn goedgekeurd. 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 rentetarief van het bouwdepot is gelijk aan het rentetarief dat de klant betaalt voor de hypotheek. Het rentetarief bij een marktwaarde ná verbouwing is mogelijk als de hypotheek ook wordt aangevraagd op basis van de marktwaarde na verbouwing. Het volledige bedrag komt dan in het bouwdepot, zelfs als het kleiner is dan € 25.000.

Blijft er na de verbouwing een saldo in het depot over? Dan geldt dit saldo als extra aflossing.

2. Algemeen

2.1 Doel

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 een 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 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 en vakantie) zijn uitgesloten.

2.2 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. 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 hypotheken 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

3. Aanvrager

3.1. 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

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. Daarnaast hebben zij:
- de Nederlandse nationaliteit, of
- de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie, of
- een overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, of
- de Zwitserse nationaliteit

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

Een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voor een mede-aanvrager is voldoende als:
- het inkomen van deze aanvrager niet nodig is voor de hypotheek
- de aanvrager 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
- 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 (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

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

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

4.2.1 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.

4.2.2 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)

4.2.3 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.

4.2.4 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 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.”

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

4.2.5 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, of
- het inkomen van het laatste jaar

Daarnaast kan Argenta het toetsinkomen vaststellen door de Inkomensbepaling Loondienst.

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

4.2.6 Inkomen uit overige inkomensbestanddelen

Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld uit een flexbudget of een cafetariasysteem) ziet Argenta als toetsinkomen.

De werkgever moet verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is. Uit documentatie van de werkgever blijkt dat dit volledig als loon uitgekeerd kan worden.
Keert de werkgever het inkomensbestanddeel voor de helft als loon uit? Dan ziet Argenta dit ook maar voor de helft als toetsinkomen.

4.3 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.

4.4 Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep

Argenta verstrekt aan ondernemers hypotheken tot en met 100% marktwaarde, zonder extra renteopslag. Is de aanvrager 1 tot 3 jaar zzp'er? Dan is een hypotheek alleen mogelijk met NHG. De aanvrager dient daarvoor een Inkomensverklaring Ondernemer te overleggen.

Is de aanvrager langer dan 3 jaar ondernemer (zzp'er of DGA)? Dan kan hij een hypotheek aanvragen met NHG op basis van de Inkomensverklaring Ondernemer. Zonder NHG is een Argenta Hypotheek ook mogelijk, in dat geval dient de aanvrager een inkomensverklaring of de cijfers van de laatste 3 kalenderjaren te overleggen.

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 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.

4.6.2 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 schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Argenta rekent het totale jaarlijkse bedrag 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. Argenta rekent deze tot het (toets)inkomen voor de periode die is vastgesteld.

4.8 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.

4.9 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.

5. Verplichtingen

5.1 Het recht van volle eigendom en afkoop van erfpachtcanon

Een aanvrager kan een Argenta Hypotheek afsluiten voor de aankoop van een huis. Daarnaast kan hij een Argenta Hypotheek afsluiten 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

Soms heeft een aanvrager voor het afsluiten van een hypotheek nog andere financiële verplichtingen. Die moet hij eerst aflossen. 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 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
- Uitgestelde leningen: 2% van de hoofdsom

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 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 (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.

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 9 of hoger is, of voor 2 aanvragers 16 of hoger? Dan kan Argenta deze afwijzen, ongeacht of de contracten afgelost zijn.

5.4 Verlaagde financieringslast

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

6. Onderpand

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, 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

We verstrekken een Argenta Hypotheek alleen voor:

- de financiering van de aankoop van een bestaande woning
- de aankoop van een nieuwbouwwoning
- de bouw van een nieuwe woning (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

Deze financieringsdoelen kunnen we omschrijven als 'verwerving of behoud van zakelijke rechten op het onderpand'.

Argenta volgt bij haar acceptatiebeleid zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. Zonder NHG staat Argenta geen koopregelingen toe.

6.2 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.

6.2.1 Koopsom en verbouwing

De koopsom van een bestaande woning blijkt uit een schriftelijke 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 modelmatige waardebepaling middels Calcasa. Als er sprake is van afkoop van erfpacht of verwerving van de volle eigendom van de grond, kijken we ook 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.

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 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.
- 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 herstelkosten 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.

6.2.4 Modelmatige waardebepaling (Calcasa)

Een modelmatige waardebepaling door Calcasa is mogelijk tot een LTV van 90% van de marktwaarde en tot een hoofdsom van € 500.000. Dit geldt niet voor nieuwbouw of voor appartementen. De minimale betrouwbaarheid dient 4,0 of hoger te zijn. Kijk voor meer informatie op https://argenta.calcasa.nl. Op datum van de bindende offerte van de Argenta Hypotheek mag het Calcasa-rapport niet ouder zijn dan 6 maanden.

6.2.5 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.

6.3 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 door projectontwikkeling.

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, 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.

6.3.3 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.
- 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.

6.4 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 (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

6.5 Erfpacht

Argenta maakt onderscheid tussen gemeentelijke en particuliere 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. Behalve als 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.

6.6 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.

7. Overlijdensrisicoverzekering

- Voor nieuwe hypotheken met NHG is een overlijdensrisicoverzekering niet verplicht. Voor hypotheken zonder NHG is een overlijdensrisicoverzekering verplicht voor het deel boven 80% van de marktwaarde (na verbouwing).
- De rechten en aanspraken uit hoofde van de verzekering moeten worden verpand aan Argenta.
- Argenta accepteert overlijdensrisicoverzekeringen van alle in Nederland actieve verzekeraars.

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 (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

- Verstrekking t/m 100% marktwaarde, zonder extra renteopslag
- 1 tot 3 jaar zzp'er: alleen mogelijk met NHG (met inkomensverklaring)
- >3 jaar ondernemer (zzp'er en DGA)
  - Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
  - Zonder NHG: inkomensverklaring of cijfers van de laatste drie 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 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 3 maanden)
- een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie
- meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie

Inkomen uit partneralimentatie

- echtscheidingspapieren waaruit de voorwaarden van de partneralimentatie blijken

Marktwaarde onderpand

- kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop) of het eigendomsbewijs (bij oversluiten)
- een kopie van de koop-/aanneemovereenkomst (bij nieuwbouw). In de aanhef of titel van deze overeenkomst is opgenomen 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)
- MVE-voorwaarden
- erfpachtovereenkomst
- modelmatige waardebepaling door Calcasa

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 hypotheken
- getekende verkoopovereenkomst
- waardebepaling vorige woning
- kunnen aantonen dubbele lasten voor 12 maanden te kunnen dragen (bijvoorbeeld door eigen middelen)

Meerdere onderpanden

- 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)
- 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 te koop staat, dient de betaalbaarheid van de dubbele maandlasten getoetst te 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

Schenking of eigen geld

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

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)

9. Afwijkingen NHG

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

Nr	Afwijking Argenta NHG-regels	NHG
1	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%.
2	Bij een BKR-toets houden we ook rekening met: • herstelde en ingeloste A- of A1-registraties, waarvan de duur tussen de aanvraagdatum van de hypotheek en de datum van herstel/inlossing kleiner is dan 2 jaar, moeten met een geloofwaardige verklaring - apart per dossier - worden beoordeeld. • 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.	Onder de NHG-regels is er akkoord als de kredieten zijn hersteld of beëindigd.
3	Bij een BKR-toets houden we ook rekening met: • 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
4	Wij houden voor de hoogte van de verstrekking (in de vorm van LTV) geen rekening met energiebesparende voorzieningen /energieneutrale woning.	Dit is wel bij NHG

5	De minimale marktwaarde (na verbouwing) van het onderpand is € 100.000.	Dit is niet bij NHG
6	Argenta accepteert niet alle opschortende voorwaarden (zoals 1.12.1 d en e).	Dit is niet bij NHG
7	Bij een schenking vraagt Argenta een schenkingsakte of -overeenkomst	Dit is niet bij NHG
8	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
9	Argenta financiert geen ABC-constructies, 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
10	Argenta financiert niet alle woningen. Zoals een woning met bedrijfsruimte waarvan het bedrijfsgedeelte als deel van de marktwaarde meer dan 25% bedraagt.	Dit is niet bij NHG
11	Als een klant nog een andere woning heeft, vragen we de aanvullende stukken op. Denk daarbij aan eigen middelen in verband met eventueel verlies bij verkoop, opgave restantschuld huidige hypotheek, verkoopakte/ verkoopopdracht inclusief verkoopprijs.	Dit is niet bij NHG
12	Argenta neemt niet het inkomen uit toekomstige lijfrente mee in het toetsinkomen.	Dit is niet bij NHG

13	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, of • de Zwitserse nationaliteit Heeft de aanvrager dit niet? Dan vragen we om een Nederlandse verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.	Dit is niet bij NHG
14	Bij een Argenta Hypotheek met NHG is een perspectiefverklaring niet toegestaan.	Dit is niet bij NHG
15	Bij senioren kent Argenta geen afwijking in het vaststellen van de maximale financieringslast.	Dit is niet bij NHG

10. Fraudepreventie

Bij de aanvraag van een Argenta Hypotheek toetsen we alle belangrijke gegevens. We toetsen onder meer 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 hypotheken 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 tweede hypotheken mogelijk.
- Light Argenta Hypotheek: per 10 november 2010 zijn alleen nog maar onderhandse verhogingen en tweede hypotheken mogelijk.

ARGENTA