De Argenta hypotheekgids.

Je kunt op ons rekenen.

Gewoon duidelijke producten en diensten met goede voorwaarden.
En we staan klaar voor jou en jouw klanten. Zodat jij en jouw klanten weten waar ze aan toe zijn.
Geen gekke dingen.
Al meer dan 65 jaar.
Een bank die staat als een huis.

Met heldere en goede voorwaarden.

- 15% zonder vergoeding extra aflossen per kalenderjaar
- Offerte 3 maanden geldig (offerteverlenging mogelijk met 9 maanden zonder bereidstellingskosten)
- Lagere rente met Argenta groen lenen voor verduurzaming woning
- Verhuisregeling van 12 maanden
- Desktoptaxatie voor woningen en appartementen door Calcasa (ook mogelijk bij overbrugging)

Helpen met fijn wonen.

Dat doen we samen.
Als adviseur weet jij als geen ander welke hypotheek aansluit bij de wensen van jouw klanten.
Daar helpen we je bij. En denken mee over de mogelijkheden.
Met de Argenta hypotheek weet je altijd waar je aan toe bent.

Argenta hypotheek in het kort.



- **Argenta beleid versus NHG beleid.**
- **Checklist documenten en aandachtspunten.**
- **Veelgestelde vragen.**
- **Herkomst eigen middelen.**
- **Klantbeoordeling.**



Klik op de onderstreepte interactieve links voor meer informatie.

Een vraag?

Deze hypotheekgids hebben we met zorg samengesteld.*
Toch nog een vraag of wil je meer weten?
Bel ons op 088 - 205 1500 of mail naar info@argentahypotheken.nl.

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

Inhoudsopgave.

Algemeen.

1.1 Kenmerken. 5
1.2 Aanvraag. 11
1.3 Offerte. 12
1.4 Financieringsdoel. 13
1.5 Aflossingsvrij. 14
1.6 Verhuisregeling. 15
1.7 Overbrugging. 17
1.8 Bouwdepot. 18

Woning.

2.1 Waardebepaling woning. 19
2.2 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer. 23
2.3 Woningen waar we een hypotheek op verstrekken. 24
2.4 Uitgesloten woningen. 25
2.5 Erfpacht. 26
2.6 Beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging. 27

Aanvrager en eigen middelen.

3.1 Aanvrager. 28
3.2 Klantbeoordeling. 29
3.3 Eigen middelen. 29

Inkomen.

4.1 Toetsinkomen. 30
4.2 Inkomen uit loondienst. 32
4.3 Overige vormen van toetsinkomen. 35
4.4 Afname van inkomen. 37

Financiële lasten.

5.1 Toetsing kredietwaardigheid. 38
5.2 Bezwarende verplichtingen en BKR-codes. 38
5.3 Berekening standaardlasten financiële verplichtingen. 39
5.4 Verlaagde financieringslast. 41

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.1 Kenmerken.

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

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

* Hoofdsom groter dan € 1.000.000,-:

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

** 100% van de marktwaarde:

- bij EBB/EBV met NHG 106% van de marktwaarde
- zonder NHG 100% van de marktwaarde

Levenhypotheken, spaarhypotheken en beleggingshypotheken kunnen alleen meegenomen worden door bestaande klanten.

Aflosvormen.

- Annuïtair
- Lineair
- Aflossingsvrij

Maximale verstrekking (LTI).

Volgens Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Energiebesparende maatregelen.

Energielabel woning.	Extra leenruimte bij aanvraag.*	Maximale extra leenruimte voor energiebesparende maatregelen.
E, F, G	-	€ 20.000,-
C, D	€ 5.000,-	€ 15.000,-
A, B	€ 10.000,-	€ 10.000,-
A+, A++	€ 20.000,-	€ 10.000,-
A+++	€ 30.000,-	€ 10.000,-
A++++	€ 40.000,-	-
A++++ (met EPG > 10 jaar)	€ 50.000,-	-
Geen (geldig) energielabel	-	€ 10.000,-

* Extra leenruimte bij aankoop van een woning, bij oversluiten of een verhoging van de Argenta hypotheek. Bij aanvragen met NHG in combinatie met energiebesparende maatregelen is de maximale verstrekking 106% van de marktwaarde.

Dit geldt voor NHG en niet NHG aanvragen.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

De Argenta duurzaamheidskorting.

Bij Argenta belonen we duurzaam wonen. Klanten met een geldig geregistreerd energielabel B of beter kunnen mogelijk gebruikmaken van de duurzaamheidskorting.

Wanneer komt jouw klant in aanmerking voor de duurzaamheidskorting?

Nieuwe hypotheek.

We passen de duurzaamheidskorting automatisch toe in het renteaanbod voor de nieuwe hypotheek:

- Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning
- Bij de aankoop van een bestaande woning met een geldig geregistreerd energielabel B of beter
- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek naar Argenta als jouw klant in een woning woont met een geldig geregistreerd energielabel B of beter

Bestaande hypotheek.

Bestaande klanten met een Argenta hypotheek hebben alleen recht op de duurzaamheidskorting bij het ingaan van een nieuwe rentevaste periode. Het geregistreerde energielabel kan op ieder moment na het begin van een nieuwe rentevaste periode worden aangeleverd. Daarna wordt het energielabel aangepast en de duurzaamheidskorting verstrekt.
Dit geldt alleen in de volgende situaties:

- Bij een verhoging van de bestaande hypotheek
- Bij een nieuwe rentevaste periode
- Bij het wijzigen van de variabele rente naar een vaste rente
- Bij het tussentijds wijzigen van de rente

Let op: Heeft jouw klant een 3-maands variabele rente en wil de klant dit houden? Dan moet jouw klant of jij het geldige geregistreerde energielabel aanleveren bij Argenta om de duurzaamheidskorting te krijgen. Stuur deze naar info@argentahypotheken.nl.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Kenmerken.

- De woning heeft een geldig geregistreerd energielabel B of beter
- De duurzaamheidskorting geldt voor een Argenta hypotheek met en zonder NHG
- De duurzaamheidskorting is van toepassing op leningdelen waar de ingangsdatum van de rentevaste periode vanaf 7 april 2025 is ingegaan
- De duurzaamheidskorting is niet van toepassing op overbruggingshypotheken
- De duurzaamheidskorting geldt voor alle rentevaste periodes (vaste en variabele rente) en kan variëren per energielabel
- De duurzaamheidskorting geldt alleen tijdens de eerste rentevaste periode. Bij een nieuwe rentevaste periode kijken we naar het meest recente energielabel op EP-online en de op dat moment geldende duurzaamheidskorting voor dat energielabel (de duurzaamheidskorting kan dan lager, hoger of hetzelfde zijn)
- De duurzaamheidskorting geldt voor alle hypotheekvormen
- De duurzaamheidskorting is verwerkt in de rente en is te zien als 1 tarief
- De duurzaamheidskorting kan worden meegenomen naar de nieuwe woning (als de nieuwe woning een geldig geregistreerd energielabel B of beter heeft, blijft de duurzaamheidskorting geldig tot het einde van de rentevaste periode)

We behouden ons het recht voor om de duurzaamheidskorting op ieder moment te wijzigen of te beëindigen. Dit kan bijvoorbeeld door veranderde wet- en regelgeving of aangepaste voorwaarden. Dit geldt echter niet gedurende de looptijd van de rentevaste periode.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Vaststelling energielabel.

Bestaande woning.

Het energielabel wordt overgenomen uit het taxatierapport of de desktoptaxatie van Calcasa.

Nieuwbouwwoning.

Een voorlopig energielabel, toegekende groenverklaring of energieprestatie garantie is vereist bij de aanvraag. Bij oplevering van de nieuwbouwwoning halen we automatisch het definitieve energielabel op uit EP-online, de officiële landelijke database van de overheid.

Inzien en aanleveren energielabel.

Jouw klant of jij kan het geldig geregistreerde energielabel sturen naar info@argentahypotheken.nl. Als jouw klant het energielabel vóór de 15de van de maand aanlevert, wordt de duurzaamheids-korting de eerstvolgende maand verwerkt.

Bijvoorbeeld: Als jouw klant het energielabel op 10 april aanlevert gaat de duurzaamheidskorting op 1 mei in. Als jouw klant het energielabel op 17 april aanlevert gaat de duurzaamheidskorting op 1 juni in.

Jouw klant kan het energielabel inzien via EP-online. Daar wordt ook uitgelegd hoe de klant het energielabel kan laten registreren door een erkend energieadviseur.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Argenta groen lenen.

Lagere rente met Argenta groen lenen.

Met Argenta groen lenen kan jouw klant een extra bedrag lenen om de woning energiezuiniger te maken. Dan krijgt jouw klant een lagere rente op het Argenta groen lenen deel van de Argenta hypotheek. De rentes die op dit leningdeel van toepassing zijn, kunnen worden teruggevonden in de tariefkaart van Argenta en op de website van Argenta.

EBB en EBV.

Jouw klant heeft 2 mogelijkheden om invulling te geven aan het Argenta groen lenen deel via het Argenta energiebespaarbudget (EBB) en/of de extra lening voor energiebesparende maatregelen (EBV). Bij EBV weet jouw klant al welke maatregelen er worden getroffen en deze kunnen dus in de taxatiewaarde worden meegenomen. Bij EBB is de exacte invulling nog niet bekend. Beide leningen kun je ook naast elkaar afsluiten.

Hieronder staan een aantal belangrijke kenmerken van Argenta groen lenen:

- Aflosvormen: Annuïtair of lineair (aflossingsvrij is niet mogelijk)
- Minimale hoofdsom: n.v.t.
- Maximale hoofdsom: € 35.000,-
- Looptijden: 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- Rentevaste perioden: 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- Verhuisregeling: mogelijk met als voorwaarde dat de gelden opnieuw besteed worden aan energiebesparende maatregelen

Rente.

De rente over het Argenta groen lenen deel is niet afhankelijk van de risicoklasse. Het Argenta groen lenen deel telt wel mee voor de bepaling van de risicoklasse voor de gehele Argenta hypotheek.

De klant ontvangt de (lagere) rente van Argenta groen lenen alleen tijdens de eerste rentevaste periode. Bij de keuze van een nieuwe rentevaste periode wordt gekeken naar de op dat moment geldende tarieven voor Argenta groen lenen. Deze tarieven kunnen lager, hoger of gelijk zijn.

Argenta groen lenen kan niet worden afgesloten voor een appartement.

Voor meer informatie over Argenta groen lenen zie onze website.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.2 Aanvraag.

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

Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF).

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

Toetsrente.

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

Risicobeoordeling.

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

Onderhandse verhoging of 2e hypotheek.

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

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.3 Offerte.

Offerte.

Geldigheid	▪ Standaard 3 maanden en verlenging mogelijk met 9 maanden ▪ Een renteaanbod voor een onderhandse verhoging kan niet worden verlengd ▪ Renteaanbod binnen 3 weken getekend of ongetekend terugsturen via HDN ▪ Bindende offerte binnen 2 weken (digitaal) getekend terugsturen
Bereidstellingskosten bij verlenging	Geen bereidstellingskosten als de offerte is verlengd
Annuleringskosten bij verlenging	€ 500,- annuleringskosten als de offerte in de verlengingsperiode zit
Bouwdepot	Geen kosten en geldigheid 24 maanden
Rentevergoeding depot	Bouwdepotvergoeding over het nog niet opgenomen bedrag is maximaal 24 maanden gelijk aan de hypotheekrente (na 24 maanden is er geen rentevergoeding meer)

Rente.

Rente bij passeren	Als de passeerrente lager is dan de rente uit het renteaanbod dan krijgt de klant deze lagere rente (niet van toepassing bij verlenging)
Rente bij verlengen offerte	Als de rente op het vastklikmoment (3 maanden na datum renteaanbod) lager is dan de rente uit het renteaanbod dan krijgt de klant deze lagere rente (deze rente staat na verlengen vast tot aan passeren)
Overbruggingsrente	Offerterente is passeerrente
Variabele rente	De klant krijgt de rente die geldig is op het moment van passeren

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.4 Financieringsdoel.

Een 1e Argenta hypotheek geldt voor:
- Financiering van de aankoop van een bestaande woning
- Financiering van de aankoop van een nieuwbouwwoning
- Zelf bouwen van een nieuwe woning samen met een aannemer
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Kwaliteitsverbetering of het verbouwen van de woning
- Oversluiten van een bestaande hypotheek
- Overname van de woning bij echtscheiding
- Verwerving van een onverdeelde boedel
- Kopen van grond in volle eigendom bij erfpacht of de afkoop van een erfpachtcanon

Een box-3-lening verstrekken we als deze lening bestemd is voor:
- Aanschaf of kwaliteitsverbetering van de eigen woning
- Oversluiten van een lening die is bestemd voor de woning

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

De Argenta hypotheek kan alleen worden aangevraagd als:
- De woning gebruikt wordt voor vaste bewoning in Nederland
- De aanvrager het gebruikt voor eigen bewoning
- De minimale marktwaarde van de woning (na eventuele verbouwing) € 100.000,- is

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

Erfpacht of vormen van koperssteun worden alleen gefinancierd in combinatie met NHG.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.5 Aflossingsvrij.

In lijn met de GHF verstrekken we bij acceptatie maximaal tot 50% van de marktwaarde aflossingsvrij.

Aflossingsvrij voor koopstarters niet meer mogelijk.

Het is bij Argenta niet meer mogelijk om voor starters op de woningmarkt een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten.

Voor ons is een koopstarter een aanvrager van 35 jaar of jonger die nog niet eerder een eigen koopwoning had.

Omzetten van de aflosvorm naar aflosvrij.

- Het omzetten van een annuïtaire of lineaire hypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek tijdens de rentevaste periode is niet mogelijk (alleen bij duurzaam woningbehoud zijn uitzonderingen mogelijk)
- Bij renteherziening is omzetting naar een aflossingsvrije hypotheek mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde
- Bij hoofdelijk ontslag is omzetten naar een aflossingsvrije hypotheek alleen mogelijk bij duurzaam woningbehoud tot maximaal 50% van de marktwaarde

Bovenstaande punten gelden ook voor levenhypotheken, spaarhypotheken en beleggingshypotheken.

Verhoging met aflossingsvrij leningdeel.

Als bestaande klanten de lopende hypotheek willen verhogen met een aflossingsvrij leningdeel dan mag de som van de nieuwe en bestaande beleggings, leven- en aflossingsvrije leningdelen niet groter zijn dan 50% van de waarde van de woning.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.6 Verhuisregeling.

Lening meenemen.

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

- De rente voor de resterende rentevaste periode
- Resterende hoofdsom

Let op:

- Bij de verhuisregeling bepalen we de risicoklasse opnieuw
- Als het nieuwe bedrag dat nodig is hoger wordt dan de resterende hoofdsom van de meeverhuisde hypotheek dan geldt voor het nieuwe bedrag de rente die op dat moment geldig is (er wordt een apart leningdeel gesloten voor het extra benodigde bedrag)
- De nieuwe hypotheek moet binnen 12 maanden na het aflossen van de oude lening zijn gepasseerd
- Combineren van verschillende productlijnen is niet mogelijk
- Als de woning nog verkocht moet worden houden beide schuldenaren recht op Argenta verhuisregeling. Dit is elk voor de helft. Het is mogelijk dat één van beide voor 100% gebruik maakt van de Argenta verhuisregeling. Dan moet er door de ander een afstandsverklaring getekend worden
- Als een relatie eindigt dan moet de persoon die het pand verlaat afstand doen van de rechten op de Argenta verhuisregeling
- Een bestaande lening kan niet worden gewijzigd naar een aflossingsvrije lening

Let op: Geef 30 dagen voor de aflossing van de hypotheek door dat jouw klant de oude Argenta hypotheek wil meeverhuizen. Alleen dan kan er gebruik worden gemaakt van de verhuisregeling.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Tijdelijk 2 hypotheken.

- Als de hypotheek wordt meegenomen naar de nieuwe woning kan de klant tijdelijk 2 hypotheken bij Argenta hebben
- De rente op de oude lening wordt dan omgezet naar het 1-jaarstarief inclusief de opslag (of afslag) die hoort bij de risicoklasse van de rentelijst die van toepassing was op het laatste moment van vaststellen van de rente (bij passeren of bij een renteaanpassing) van de bestaande lening
- De levensverzekering blijft doorlopen tegen de voorwaarden zoals deze door de verzekeraar bepaald zijn
- Een verhuisregeling beoordelen we hetzelfde als een nieuw aan te vragen hypotheek

Als de verpande verzekering en/of spaarpolis wordt meegenomen naar de nieuwe woning dan wordt na passeren van de nieuwe hypotheek het leningdeel van de vorige hypotheek waar de verzekering aan verpand was, omgezet naar een aflossingsvrije lening. Als een annuïtaire of lineaire lening wordt meegenomen, dan wijzigt de aflosvorm van de oude lening niet.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.7 Overbrugging.

Een overbruggingshypotheek kan alleen worden afgesloten in combinatie met de Argenta hypotheek. Daarbij geldt dat:

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

- Afsluitkosten: € 250,- per overbrugging (bij aflossing van de overbrugging brengen we deze kosten in rekening)
- Bij een overbruggingshypotheek we de marktwaarde vaststellen met een taxatierapport of desktoptaxatie van Calcasa dat voldoet aan onze voorwaarden (zie artikel 2.1)
- Bij een hoofdsom groter dan € 1.000.000,- inclusief overbrugging op een onverkochte woning wordt individueel beoordeeld
- Als de woning is verkocht moet de marktwaarde vastgesteld worden met de verkoopovereenkomst
- Het taxatierapport bij een overbrugging niet gecontroleerd hoeft te worden door de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- We voor het afsluiten toetsen of de klant de dubbele lasten kan dragen gedurende 12 maanden (of korter of langer als dat aangetoond is) door een:
  - Reguliere toetsing
  - En/of door het aantonen van voldoende eigen vermogen
  - Of werkelijke lastentoets
- Bij de verhuisregeling wordt voor de bepaling van de bestaande hypotheeklast uitgegaan van de CHF-toetsrente of een hogere rente als het huidige 1-jaarstarief hoger is
- We bij een overbruggingshypotheek een hypothecaire inschrijving vestigen op de te verkopen woning en de aan te kopen woning
- Een overbruggingshypotheek op meerdere woningen mogelijk is

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

1.8 Bouwdepot.

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

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

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

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

Saldo dat over is na de verbouwing wordt als extra aflossing gebruikt.
Bij een bouwdepot kan alleen meegefinancierde rente uit het depot betaald worden (geen aflossingen).

2e bouwdepot.

Loopt er nog een bouwdepot, maar is deze niet toereikend? Dan is het alleen mogelijk een 2e bouwdepot aan te vragen via een 2e hypotheek met een nieuwe inschrijving bij de notaris.

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

2.1 Waardebepaling woning.

Koopsom en verbouwing.

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

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

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

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Taxatierapport.

We stellen de volgende voorwaarden aan het taxatierapport:

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

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

De desktoptaxatie van Calcasa.

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

- Een desktoptaxatie van Calcasa wordt gebruikt bij:
  - Het kopen van een bestaande woning
  - Het oversluiten van de hypotheek
  - Het verhogen van de hypotheek
  - Een overbruggingshypotheek
- Een desktoptaxatie van Calcasa is mogelijk tot een loan to value (LTV) van 90% van de marktwaarde
- De maximale hoofdsom is € 1.000.000,- (zonder overbruggingshypotheek)
- De maximale waarde van het onderpand is € 1.500.000,-
- De minimale betrouwbaarheid moet 4,0 of hoger zijn (5,0 bij NHG)
- Op datum van de bindende offerte van de Argenta hypotheek mag deze niet ouder zijn dan 6 maanden
- Bij een nieuwbouwwoning of erfpacht is een desktoptaxatie van Calcasa niet mogelijk

Vraag een desktoptaxatie van Calcasa voor Argenta hier aan.

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Bouwkundig rapport.

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

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

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

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

Beoordeling van de VvE.

Zie stroomschema beoordeling van de VvE voor appartementen.

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

2.2 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer.

Koopsom nieuwbouw.

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

Marktwaarde nieuwbouw.

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

Vereisten nieuwbouw.

We stellen de volgende eisen aan nieuwbouw:

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

Bij een nieuwbouwwoning vragen we altijd een (voorlopig) energielabel op. Heeft de nieuwbouwwoning energielabel A++++ met EPG? Dan vragen we ook een kopie van het EnergiePrestatieGarantie (EPG) certificaat op.

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Nieuwbouw na afkoop erfpachtcanon.

Is er sprake van een erfpachtcanon en koopt de klant deze af? Dan kan dit leiden tot een stijging van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. Heeft de klant deze waardestijging nodig om zijn of haar hypotheek mogelijk te maken, dan moet de klant deze waardestijging aantonen met een taxatierapport.

Bouwen in eigen beheer.

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

2.3 Woningen waar we een hypotheek op verstrekken.

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

Bijzondere woningen.

- Een woning met bedrijfs- of praktijkruimte, waarvan het bedrijfsgedeelte minder dan 25% van de marktwaarde bedraagt
- Een woonboerderij, als het woonhuis de bestemming 'Wonen' heeft
- Een kangoeroewoning*

*Let op:

- De kangoeroewoning moet bewoond worden door een familielid
- Het familielid wordt geen eigenaar van de kangoeroewoning
- Het inkomen van het familielid wordt niet meegenomen in de aanvraag
- Het moet een zelfstandige woonunit zijn
- Het familielid moet een ontruimingsverklaring tekenen
- De kangoeroewoning kan alleen zonder NHG worden gefinancierd

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

2.4 Uitgesloten woningen.

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

- Een woning op een industrieterrein (ongeacht de bestemming)
- Een recreatiewoning en/of woning gelegen op een recreatiepark (ongeacht de bestemming)
- Een drijvende woning
- Een woonwagen of woonwagenstandplaats
- Een tiny house
- Een appartement in een serviceflat
- Een studentenwoning
- Een noodwoning
- Een deels of volledig verhuurde woning
- Een woning bezwaard met recht van vruchtgebruik of gebruik en bewoning
- Een woning met recht van opstal
- Een woning met sloop/handhavenafweging
- Een woning in coöperatief eigendom
- Een woning die ongeschikt is voor bewoning waarvan gebreken niet weggenomen kunnen worden
- Een (sta)caravan
- Een woning opgebouwd uit zeecontainers

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

2.5 Erfpacht.

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

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

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

1. Erfpachtrecht is gevestigd voor 1 januari 2013.
   Dan moet de notaris of het Nederlands Instituut voor Erfpacht (NivE) een erfpachtopinie aanleveren. De erfpachtopinie kan 3 uitkomsten hebben:
   - Groen: we financieren de particuliere erfpacht
   - Rood: we financieren de particuliere erfpacht niet
   - Oranje: de aanvrager mag de erfpachtopinie samen met de onderbouwing en voorwaarden laten goedkeuren door ons

2. Erfpachtrecht is gevestigd op of na 1 januari 2013, maar voor 1 juli 2014.
   We beoordelen het erfpachtrecht aan de hand van de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

3. Erfpachtrecht is gevestigd op of na 1 juli 2014
   Deze erfpachtrechten moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de bancaire richtlijn voor de uitbetaling van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of van het nieuwe model sprake is en/ of er afwijkingen zijn. Bij twijfel kan de erfpachtovereenkomst worden voorgelegd als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen.

2.6 Beëindiging relatie/ onverdeelde boedel bij erfopvolging.

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

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

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

Aanvrager en eigen middelen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

3.1 Aanvrager.

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

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

Leeftijd.

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

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

Identiteit en identiteitsbewijs.

Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs kunnen overleggen waaruit onder andere de nationaliteit blijkt. Een aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de Argenta hypotheek moet beschikken over:
- De Nederlandse nationaliteit of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of
- Een andere nationaliteit en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument, waaruit blijkt dat sprake is van:
  - Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd of
  - Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen of
  - Een document “Duurzaam verblijf burgers van de Unie”

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

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

Zie hier voor meer informatie over tijdelijke en niet-tijdelijke verblijfsdoelen

Aanvrager en eigen middelen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

3.2 Klantbeoordeling.

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

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

3.3 Eigen middelen.

Onder ingebrachte eigen middelen bedoelen we alle ingebrachte eigen middelen in verband met aankoop, verbouwing, aflossing kredieten en het aantonen van dubbele lasten. Daarbij geldt dat bewijsstukken voor de herkomst van eigen middelen verplicht zijn als het totaal van de hierboven genoemde componenten meer dan of gelijk zijn aan € 25.000,- (tot de grenswaarde van € 25.000,- is het dossierafhankelijk of er bewijsstukken worden opgevraagd).

Met de opsomming van de bewijsstukken voor herkomst van eigen middelen weten jij en jouw klanten wat er precies aangeleverd moet worden als ze eigen geld inleggen voor de aankoop van hun huis.

Voorbeeld

Stel een klant moet aan eigen geld voor de aankoop van een woning € 20.000,- inbrengen. De klant heeft nog een woning die verkocht moet worden waarbij de dubbele lasten voor een periode van 12 maanden € 6.000,- zijn. De herkomst van € 26.000,- moet dan aangetoond worden. Een huidige saldo opgave is nodig én een jaaropgave van de spaarrekening(en) over het afgelopen jaar.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

4.1 Toetsinkomen.

Het toetsinkomen gebruiken we om de hoogte van de maximale hypotheek te bepalen.
Het toetsinkomen is de som van de volgende onderdelen:

- Bruto jaarsalaris
- Het bedrag van de vakantietoeslag
- Onregelmatigheidstoeslag, overwerk en provisie zolang dit structureel is (het bedrag over de laatste 12 maanden)
- De vaste 13de maand
- De totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW-uitkering (vakantietoeslag meegerekend) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering
- De onvoorwaardelijke eindejaars- of winstuitkering
- De VEB-toelagen militairen
- Het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep
- De vaste sociale uitkeringen (zoals een IVA- of Wajong-uitkering)
- De partneralimentatie voor de klant
- Flexibel budget (we volgen NHG voor flexbudget)
- Inkomen uit vrij besteedbaar vermogen
- Inkomen uit (toekomstige) lijfrente uitkeringen
- Inkomen uit (toekomstig) pensioen of AOW

Maximum aantal werkuren

We nemen maximaal 50 uur per week mee. Heeft een aanvrager 2 dienstverbanden en komen die samen boven de 50 uur per week uit? Dan moet het tijdelijke inkomen of het inkomen met het minste aantal uren gemaximeerd worden tot 50 uur per week.

We accepteren alleen inkomens in euro's.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Senioren verhuisregeling.

Doelgroep.

- Doorstromers
- Voor klanten die 10 jaar voor AOW datum zitten

Voorwaarden.

- De nieuwe woning heeft dezelfde of lagere maandlasten
- Rente staat minimaal 20 jaar vast, in een aantal gevallen mag hier worden afgeweken
- Opgebouwde lijfrente mag worden meegenomen als pensioeninkomen
- Vanaf AOW datum mag op werkelijke last worden getoetst

Tijdelijk Tekort Regeling.

Doelgroep.

- Voor aankoop, oversluiters, tweede hypotheek of onderhandse verhogingen
- Voor partners die samen een hypotheek hebben
- Oudste partner ontvangt nu of binnen 10 jaar AOW
- Jongste partner ontvangt nog geen AOW

Voorwaarden.

- AOW ingangsdatum ligt maximaal 10 jaar uit elkaar
- Hypotheek die minimaal voor een deel aflossingsvrij is
- Tijdelijk tekort is voor maximaal 10 jaar
- Rentevast periode is minimaal 10 jaar
- In de periode van het tijdelijk tekort mag er worden getoetst op werkelijke lasten
- Het tijdelijke tekort moet plaatsvinden in de periode dat één van de aanvragers AOW ontvangt

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

4.2 Inkomen uit loondienst.

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

Werkgeversverklaring.

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

Inkomensbepaling Loondienst (IBL).

Naast de werkgeversverklaring is ook IBL toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Bij IBL maken we gebruik van het UWV Verzekeringsbericht aangevuld met de salarisstrook.

IBL is niet toegestaan bij een (voorgenomen) beëindiging van het dienstverband, een proeftijd en/of een onderhandse lening bij de werkgever.

Wanneer brondata is gebruikt, komen de volgende documenten te vervallen:

- Werkgeversverklaring
- UWV-verzekeringsbericht
- Uitdraai pensioenoverzicht

Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

- Uit de werkgeversverklaring moet blijken dat de proeftijd voorbij is
- Het is mogelijk om een toekomstige verhoging van inkomen mee te nemen (de verhoging moet uiterlijk 6 maanden na de datum van de bindende offerte ingaan en er 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. Om dit inkomen mee te nemen moet er een werkgeversverklaring en arbeidsovereenkomst aangeleverd worden.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Meerdere dienstverbanden.

Er mogen meerdere dienstverbanden zijn. Hierbij moeten de dienstverbanden ouder zijn dan 12 maanden.

Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.

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

Flexibele arbeidsrelaties.

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

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

Berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.

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

Als maximum gebruiken we het laagste inkomen uit:

- Het berekende gemiddelde inkomen
- Het inkomen van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen

Een flexibel inkomen van een aanvrager kan alleen worden meegenomen wanneer de andere aanvrager een vast inkomen heeft en waarbij het vaste inkomen het hoogst is. Wanneer het flexibel inkomen volledig via IBL kan worden vastgesteld, dan kan het flexibel inkomen altijd meegenomen worden, zowel bij 1 aanvrager als 2 aanvragers.
Vast inkomen is:

- Een inkomen voor onbepaalde tijd
- Een inkomen voor bepaalde tijd met intentieverklaring
- Een inkomen uit onderneming

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Aanvraag perspectiefverklaring.

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

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

Bekijk welke partijen de perspectiefverklaring mogen opmaken: perspectiefverklaring.nl.

Bijzondere inkomensvormen.

Er is een aantal bijzondere inkomensvormen waarbij aangiftes inkomstenbelasting gebruikt moeten worden om het toetsinkomen vast te stellen. In deze gevallen kan er geen Inkomensverklaring gebruikt worden.

Het gaat om de volgende inkomensvormen:

- De klant ontvangt inkomsten als een gekozen overheidsfunctionaris, zoals een kamerlid, burgemeester of wethouder
- De klant ontvangt inkomsten als geloofsfunctionaris, zoals een predikant of dominee, zonder dat de klant hiervoor in loondienst is
- De klant ontvangt inkomsten als reservist of brandweervrijwilliger zonder dat de klant hiervoor in loondienst is
- De klant ontvangt inkomsten als alfahulp. Dit inkomen mag alleen worden meegeteld als:
  - De klant particulier huishoudelijk werk in en om het huis verricht voor meerdere particuliere opdrachtgevers
  - En de klant dat bij elke opdrachtgever voor minder dan 4 dagen per week doet

Het toetsinkomen moet worden vastgesteld op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 aangiftes inkomstenbelasting, waarvan maximaal 1 jaar geen inkomen. Het toetsinkomen is maximaal het jaarinkomen in de laatste aangifte.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

4.3 Overige vormen van toetsinkomen.

Inkomen uit eigen vermogen.

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

Inkomen uit huurinkomsten.

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

Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep.

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

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

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

Daarbij geldt het aantal jaar ondernemerschap:

1 tot 3 jaar ondernemer?

Alleen in combinatie met NHG en Inkomensverklaring Ondernemer.

Langer dan 3 jaar ondernemer?

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

Vanaf 1 mei van het lopende boekjaar zijn de definitieve jaarcijfers van het voorgaande jaar verplicht.

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

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

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

Inkomen uit (toekomstige) lijfrente-uitkeringen.

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

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

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

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

Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen.

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

Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen.

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

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

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

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

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

4.4 Afname van inkomen.

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

Voorbeelden van vermindering van inkomen zijn:
- Afbreken van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd
- Verlies van een niet-blijvende sociale uitkering
- Verlies van alimentatie
- Pensioen

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

5.1 Toetsing kredietwaardigheid.

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

Argenta toetst bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) of de klant kredietwaardig is. BKR werkt samen met andere kredietinformatiebureaus in een aantal andere landen. Hierdoor kan BKR ook in deze landen toetsen of de klant geregistreerde kredieten heeft. Is of was de klant woonachtig in een van deze landen? Of heeft de klant de nationaliteit van een van deze landen? Dan maakt Argenta gebruik van de BKR buitenlandse toets.

5.2 Bezwarende verplichtingen en BKR-codes.

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

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

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

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

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

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

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

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

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

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

5.3 Berekening standaardlasten financiële verplichtingen.

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

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

Toetsen op werkelijke lasten.

De financiële lasten van leningen die bij het BKR zijn geregistreerd als Operational autolease en als aflopend krediet (te herkennen aan de code OA of AK in het BKR) berekenen we door het geregistreerde bedrag uit BKR te delen door de looptijd die in BKR staat.

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Studieleningen.

Voor studieleningen bij het DUO volgt Argenta de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Het maandbedrag wordt altijd gebruteerd. We maken hierin geen onderscheid tussen box-1 en box-3.

Voer het wettelijke termijnbedrag op (of het werkelijke termijnbedrag als dit hoger ligt) als blijkt uit het overzicht studieschuld Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) dat jouw klant in de aflosfase zit.

Als de aanvrager nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossingen (de zogenaamde opbouw- of aanloopfase) of vanwege de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de draagkrachtmeting, dan gaan we uit van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende looptijd van de studielening voor het bepalen van het termijnbedrag.

De bruteringsfactor wordt bepaald door de gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek, zie onderstaande tabel:

Toetsrente	Bruteringsfactor
<= 2,000%	1,05
2,001% - 2,500%	1,10
2,501% - 3,000%	1,15
3,001% - 3,500%	1,20
3,501% - 4,000%	1,20
4,001% - 4,500%	1,25
4,501% - 5,000%	1,30
5,001% - 5,500%	1,30
5,501 – 6,000%	1,35
>= 6,001%	1,40

Eigen middelen en financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Aanvrager en eigen middelen.
4. Inkomen.
5. Financiële lasten.

Alimentatie en erfpachtcanon.

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

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

5.4 Verlaagde financieringslast.

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

Deze tabel gebruiken we niet:

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

30%-regeling.

Het inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde "30%-regeling" kan worden meegenomen als toetsinkomen, als wordt voldaan aan de overige regels in het acceptatiekader. Er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto inkomen. Met andere woorden, het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft geen loonbelasting te worden betaald) mag niet "bruto" worden gemaakt en bovenop het bruto jaarinkomen worden geteld.

Checklist.

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

Afwijking Argenta hypotheek van NHG-regels.	
Argenta volgt de regeling met betrekking tot schuldsanering niet	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 groter is dan 2 jaar moeten met een verklaring apart per dossier worden beoordeeld (bij een duur kleiner dan 2 jaar is financiering niet mogelijk) ▪ De aanvraag voor de Argenta hypotheek in combinatie met een HY 2-registratie beoordelen we apart zolang de klant de registratie verklaart en een schriftelijke bevestiging van NHG aanlevert waaruit blijkt dat de restschuld is kwijtgescholden zonder afkoop- of betalingsregeling ▪ De aanvraag voor de Argenta hypotheek in combinatie met een andere HY-registratie is niet mogelijk (ook niet als die hypotheek al is afgelost of de registratie daarvan is hersteld) ▪ Een financieringsaanvraag in combinatie met code SK, SH, ZO en/of RO is niet mogelijk ▪ Als het aantal geregistreerde BKR-contracten ≥ 9 (1 aanvrager) of ≥ 16 (2 aanvragers) is dan wordt het dossier los beoordeeld ▪ Stapelgedrag beoordelen we apart (de klant moet altijd een verklaring aanleveren)
De minimale marktwaarde (na verbouwing) van de woning is € 100.000,-	
We accepteren geen opschortende voorwaarden zoals: ▪ Een echtscheiding die nog niet is ingeschreven ▪ Een samenvoeging met een andere woning	
We gebruiken een stroomschema voor de beoordeling van de VvE	
We financieren niet alle woningen (bekijk artikel 2.4 voor alle uitgesloten woningen)	
Een ondernemer mag maximaal 3 ondernemingen ingeschreven hebben bij de KvK en de ondernemingen moeten in Nederland, België of Duitsland gevestigd zijn	
In geval van overname van een SVn Starterslening door een lening met NHG toetsen we op LTI	
Bij zuivere oversluiting van NHG naar NHG toetsen we op LTI, LTV, BKR	
Bij Argenta kan de Arbeidsmarktscan niet gebruikt worden	
NHG accepteert geen woningen met erfpachtopinie	
De regels voor een mantelzorg- of kangoeroewoning wijken af van NHG, waardoor deze woonvormen alleen zonder NHG mogelijk zijn	
Het is niet mogelijk om PGB inkomen mee te nemen onder de NHG voorwaarden (voor bestaande klanten met een hypotheek bij Argenta wordt dit inkomen wel meegenomen)	
Desktoptaxaties bij erfpacht worden niet geaccepteerd	

Checklist.

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

Aan te leveren documenten en aandachtspunten.

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

Algemene gegevens.

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

Inkomen uit loondienst via een werkgeversverklaring.

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

Inkomen uit loondienst via Inkomensbepaling Loondienst.

- ☐ UWV verzekeringsbericht
- ☐ Salarisstrook

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

Ondernemers.

- ☐ Uitdraai van het UBO register (met uitzondering van een eenmanszaak)

1 tot 3 jaar ondernemer:
- ☐ Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
- ☐ Zonder NHG: hypotheek niet mogelijk

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

Inkomen uit (toekomstig) pensioen.

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

Inkomen uit lijfrente.

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

Inkomen uit uitkering.

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

Marktwaarde woning.

- ☐ Kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop) of het eigendomsbewijs (bij oversluiten)
- ☐ Compleet taxatierapport (bij bestaande bouw met alle bijlagen)
- ☐ De desktoptaxatie van Calcasa
- ☐ Erfpachtovereenkomst

Nieuwbouwwoning.

- ☐ Een kopie van de koop-/ aanneemovereenkomst bij een nieuwbouwwoning (in de aanhef of titel van deze overeenkomst staat de garantie- en waarborgregeling van de instelling waaraan Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend en de klant moet het garantiecertificaat aanleveren als dit niet is opgenomen)
- ☐ Een (voorlopig) energielabel of een toegekende groenverklaring
- ☐ Bij energielabel A++++ met EPG -> een kopie van het EnergiePrestatieGarantie (EPG) certificaat
- ☐ Achtervangovereenkomst (CPO)
- ☐ Procesbegeleidingsovereenkomst (CPO)

Checklist.

Aan te leveren documenten en aandachtspunten.

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

Echtscheiding.

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

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

Overbrugging.

- ☐ Opgave van de restantschuld van de lopende hypotheken
- ☐ Getekende verkoopovereenkomst of
- ☐ Taxatierapport dat voldoet aan de voorwaarden van Argenta (bij overbrugging hoeft deze niet goedgekeurd te zijn door NRVT) of
- ☐ Desktoptaxatie
- ☐ Eigen middelen voor de dubbele lasten voor 12 maanden tenzij de woning eerder is overgedragen
- ☐ Bewijs dat de woning in de verkoop staat of in de verkoop gaat (bij nieuwbouw)

Meerdere woningen zonder overbrugging.

- ☐ Opgave van de restantschuld van de lopende hypotheek/ hypotheken
- ☐ Eigen middelen voor de dubbele lasten voor 12 maanden tenzij de woning eerder is overgedragen
- ☐ Bewijs dat de woning in de verkoop staat of in de verkoop gaat (bij nieuwbouw)
- ☐ Eigen middelen in verband met verkoopverlies
- ☐ Verkoopakte
- ☐ Kopie van de laatste WOZ beschikking (als de marktwaarde niet bekend is)

Financiële verplichtingen.

- ☐ Aflossingsbewijs krediet en het bewijs dat het krediet afgemeld gaat worden bij BKR of een BKR-toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost
- ☐ Bewijs van eigen middelen (rekeningafschrift) ter aflossing van de financiële verplichtingen
- ☐ Overzicht studieschuld Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) is op te vragen via Mijn DUO
- ☐ Bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen

Starterslening.

- ☐ Definitieve offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

Bedrag vergoeding voor vervroegd oversluiten.

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

Bewijs eigen middelen.

- ☐ Zie formulier eigen middelen

Overzicht wijzigingen hypotheekgids januari 2025.

- Aanpassingen door de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2025
- Aanpassingen door de voorwaarden en normen NHG 2025
- De looptijden en rentevaste periodes van Argenta groen lenen zijn uitgebreid met 5, 25 en 30 jaar (Argenta groen lenen heeft nu de volgende looptijden en rentevaste periodes: 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar)
- De looptijden en de rentevaste periodes van Argenta groen lenen hoeven niet meer aan elkaar gekoppeld te zijn
- Uitbreiding energiebesparende maatregelen financieren tot 106% van de marktwaarde met NHG
- Verruiming maximale hoofdsom en maximale waarde onderpand in de desktoptaxatie van Calcasa
- 30%-regeling is toegevoegd
- PGB is verduidelijkt
- Aantal tekstuele wijzigingen om de inhoud duidelijker te maken