De Argenta hypotheekgids.

Argenta. De bank die je begrijpt.

Juni 2026

ARGENTA

De bank die je begrijpt.

We begrijpen wat jij belangrijk vindt als adviseur. Dat de voorwaarden van onze hypotheek goed zijn en aansluiten bij de wensen van jouw klanten. Ook voor groen wonen. Daarom hebben we gewoon 1 hypotheek met duidelijke en goede voorwaarden tegen een scherpe rente. Alles in duidelijke taal uitgelegd.

Zo weten jij en jouw klanten precies waar jullie aan toe zijn. Dat doen we samen al meer dan 25 jaar. En dat is precies waar we het verschil maken. Door een bank te zijn die jij begrijpt én die jou begrijpt.

Onze heldere en goede voorwaarden.

- Offerte 3 maanden geldig (offerteverlenging mogelijk met 9 maanden zonder bereidstellingskosten)
- Dagrente gebaseerd op de laagste rente tussen het renteaanbod en het moment van passeren
- Mogelijk korting op de hypotheekrente met de Argenta duurzaamheidskorting
- Onbeperkt aflossen uit eigen middelen
- Verhuisregeling van 12 maanden
- Lagere rente met Argenta groen lenen voor verduurzaming woning

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.

- Deze hypotheekgids hebben we met zorg samengesteld
- 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. 6
1.2 Aanvraag. 7
1.2.1 Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). 7
1.2.2 Toetsrente. 7
1.2.3 Risicobeoordeling. 7
1.2.4 Onderhandse verhoging of 2e hypotheek. 7
1.3 Offerte. 8
1.4 Financieringsdoel. 9
1.5 De Argenta consumptieve hypotheek 9
1.6 Aflossingsvrij. 10
1.6.1 Aflossingsvrij voor koopstarters niet meer mogelijk. 10
1.6.2 Omzetten van de aflosvorm naar aflossingsvrij. 10
1.6.3 Verhoging met aflossingsvrij leningdeel. 10
1.6.4 Desktop Taxatie Plus van Calcasa verplicht bij aflossingsvrij. 10
1.7 Verhuisregeling. 11
1.7.1 Lening meenemen. 11
1.7.2 Tijdelijk 2 hypotheken. 12
1.8 Overbrugging. 13
1.8.1 Dubbele lasten. 14
1.8.2 Bouwdepot. 14
1.8.3 2e bouwdepot. 14

Woning.

2.1 Waardebepaling woning. 15
2.1.1 Verbouwing. 15
2.1.2 Taxatierapport. 15
2.1.3 De Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa. 16
2.1.4 Bouwkundig rapport. 16
2.1.5 Achterstallig onderhoud. 17
2.1.6 Beoordeling van de VvE. 17
2.1.7 Funderingsrisico. 17
2.2 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer. 18
2.2.1 Marktwaarde nieuwbouw. 18
2.2.2 Vereisten nieuwbouw. 18
2.2.3 Nieuwbouw na afkoop erfpachtcanon. 18
2.2.4 Bouwen in eigen beheer. 19
2.3 Woningen waar we een hypotheek op verstrekken. 19
2.3.1 Bijzondere woningen. 19
2.3.2 Uitgesloten woningen. 20
2.4 Erfpacht. 21
2.5 Oversluiting. 22

Groen wonen.

3.1 Energiebesparende maatregelen. 23
3.2 De Argenta duurzaamheidskorting. 24
3.2.1 Wanneer komt jouw klant in aanmerking voor de duurzaamheidskorting? 24
3.2.2 Kenmerken. 25
3.3 Vaststelling energielabel. 26
3.4 Argenta groen lenen. 26

Aanvrager en eigen middelen.

4.1 Aanvrager. 28
4.1.1 Leeftijd. 28
4.1.2 Identiteit. 28
4.1.3 Aanvragers met een andere nationaliteit en een ‘niet-tijdelijk’ verblijfsdoel. 28
4.2 Klantbeoordeling. 29
4.3 Eigen middelen. 29
4.4 Brondata. 30

Inhoudsopgave.

Inkomen.

5.1 Toetsinkomen. 32
5.1.1 Senioren verhuisregeling. 33
5.1.2 Tijdelijk Tekort Regeling. 33
5.2 Inkomen uit loondienst. 34
5.2.1 Inkomensbepaling Loondienst (IBL). 34
5.2.2 Werkgeversverklaring. 34
5.2.3 Arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. 34
5.2.4 Meerdere dienstverbanden. 35
5.2.5 Arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. 35
5.2.6 Flexibele arbeidsrelaties. 35
5.2.7 Berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties. 35
5.2.8 Aanvraag perspectiefverklaring. 36
5.2.9 Bijzondere inkomensvormen. 36
5.3 Overige vormen van toetsinkomen. 37
5.3.1 Inkomen uit eigen vermogen. 37
5.3.2 Inkomen uit verhuurinkomsten. 37
5.3.3 Inkomen uit bedrijf of zelfstandig beroep. 37
5.3.4 Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen. 38
5.3.5 Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen. 38
5.3.6 Partneralimentatie. 38
5.3.7 Toekomstig pensioen. 39
5.3.8 Inkomen uit (toekomstige) lijfrente-uitkeringen. 39
5.4 Afname van inkomen. 39

Financiële lasten.

6.1 Toetsing kredietwaardigheid. 40
6.2 Bezwarende verplichtingen en BKR-codes. 40
6.3 Berekening standaardlasten financiële verplichtingen. 42
6.3.1 Toetsen op werkelijke lasten. 42
6.3.2 Studieleningen. 42
6.3.3 Alimentatie en erfpachtcanon. 43
6.4 Verlaagde financieringslast. 43
6.4.1 30%-regeling. 43

Afwijkingen van NHG.

7.1 Afwijking Argenta hypotheek van NHG-regels. 44
7.1.1 BKR-toets. 45

Checklist.

8 Aan te leveren documenten en aandachtspunten. 46

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.1 Kenmerken.

	minimaal	maximaal
hoofdsom	€ 25.000,-	€ 2.000.000,- *
hoofdsom bij een verhoging	€ 5.000,-	€ 2.000.000,- *
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 € 2.000.000,-.

* Hoofdsom groter dan € 1.250.000,-:

- Bij een hoofdsom groter dan € 1.250.000,- exclusief overbrugging geldt een maximale verstrekking van 90% van de marktwaarde
- Bij een hoofdsom groter dan € 1.250.000,- 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 tot maximaal 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

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.2 Aanvraag.

We volgen waar mogelijk de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De belangrijkste afwijkingen tussen Argenta en NHG vind je in hoofdstuk 7. Afwijkingen van NHG.

1.2.1 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.

1.2.2 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

1.2.3 Risicobeoordeling.

- We beoordelen 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 zich het recht voor om alle aanvragen aanvullend te beoordelen

1.2.4 Onderhandse verhoging of 2e hypotheek.

- Bij een verhoging en 2e hypotheek gelden dezelfde voorwaarden en normen als bij het verstrekken van de eerste hypotheek
- Het tegelijk doorvoeren van meerdere wijzigingen in dezelfde hypotheek is niet mogelijk
- Er geldt een maximale LTV van 80% als er een Argenta consumptieve hypotheek aanwezig is

In uitzonderlijke situaties (woningbehoud of noodzakelijk herstel) kan Argenta op verzoek beoordelen of een hogere financiering dan 80% mogelijk is.

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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 ▪ 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 (verlenging is mogelijk na afstemming)
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.

Passeren binnen 3 maanden	Als de passeerrente lager is dan de rente uit het renteaanbod dan krijgt de klant deze lagere rente (niet van toepassing bij verlenging)
Passeren na 3 maanden	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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.4 Financieringsdoel.

De Argenta hypotheek kan gebruikt worden voor de volgende bestedingsdoelen:
- Aankoop van een eigen woning
- Verbouwing van de eigen woning
- Oversluiting van bestaande eigenwoningschuld
- Verkrijgen van volledig eigendom uit verdeling
- Afkopen recht van erfpacht(canon)
- Consumptieve besteding

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

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

1.5 De Argenta consumptieve hypotheek.

Kenmerken en voorwaarden van de Argenta consumptieve hypotheek:
- De maximale hoofdsom is € 100.000, -
- Er kan tot maximaal 80% van de marktwaarde gefinancieerd worden (zolang de Argenta consumptieve hypotheek niet afgelost is (inclusief de reguliere Argenta hypotheek))
- Er kan gekozen worden voor de aflosvormen annuïtair en lineair
- Het is niet toegestaan om de consumptieve hypotheek te gebruiken voor zakelijke doeleinden (zoals aflossing van een zakelijke lening) of voor doelen die niet passen binnen de geldende voorwaarden.
- De aanvraag wordt afgewezen bij een negatieve BKR-melding
- Een bestaande klant mag afgelopen 24 maanden geen achterstanden hebben gehad

Tijdelijke werkwijze:
- Je geeft het bestedingsdoel door bij de aanvraag (in het opmerkingenveld van HDN)
- De klant vinkt het bestedingsdoel aan op de informatie- en afsprakenkaart bij de bindende offerte

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.6 Aflossingsvrij.

We verstrekken tot maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij.

1.6.1 Aflossingsvrij voor koopstarters niet meer mogelijk.

Het is bij ons niet mogelijk voor starters op de woningmarkt om 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.

1.6.2 Omzetten van de aflosvorm naar aflossingsvrij.

- 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
- Bij omzetten naar aflossingsvrij is een Calcasa Desktop Taxatie Plus of volledige taxatie verplicht

Bovenstaande punten gelden ook voor levenhypotheken, spaarhypotheken en beleggingshypotheken.

1.6.3 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.

1.6.4 Desktop Taxatie Plus van Calcasa verplicht bij aflossingsvrij.

Een Desktop Taxatie Plus van Calcasa is verplicht bij een verhoging als de bestaande hypotheek een aflossingsvrij deel heeft of een andere vorm met onzeker eindkapitaal (zoals leven-, of beleggingshypotheek).

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.7 Verhuisregeling.

1.7.1 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
- Als de woning nog verkocht moet worden houden beide schuldenaren recht op Argenta verhuisregeling. Dit is elk voor de helft. Het is mogelijk dat 1 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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.7.2 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

De verpande verzekering en/of spaarpolis kan worden meegenomen naar de nieuwe woning. In dit geval wordt na het passeren van de nieuwe hypotheek het leningdeel van de vorige hypotheek waar de verzekering aan verpand was omgezet naar een aflossingsvrije lening. De aflosvorm van de oude lening wijzigt niet als een annuïtaire of lineaire lening wordt meegenomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.8 Overbrugging.

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

	Maximale overbrugging
Woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken	100% x verkoopprijs – 1,85% verkoopkosten – restschuld
Woning verkocht en ontbindende voorwaarden niet verstreken	95% x verkoopprijs – restschuld
Woning niet verkocht met taxatierapport	95% x marktwaarde – restschuld
Woning niet verkocht met Desktop Taxatie van Calcasa	90% x marktwaarde – restschuld

Daarbij geldt dat:

- De looptijd van de overbrugging bij aankoop van een bestaande woning maximaal 24 maanden is. Bij aankoop nieuwbouwwoning is dit maximaal 36 maanden. Verzoeken voor extra verlenging worden individueel beoordeeld
- De afsluitkosten € 250,- zijn per overbrugging (bij aflossing van de overbrugging brengen we deze kosten in rekening)
- We bij een overbruggingshypotheek de marktwaarde vaststellen met een taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa dat voldoet aan onze voorwaarden (zie artikel 2.1)
- Een hoofdsom groter dan € 1.250.000,- inclusief overbrugging op een onverkochte woning wordt individueel beoordeeld
- Als er een verkoopovereenkomst is, dan gebruiken we de verkoopprijs als marktwaarde
- We bij de Argenta overbruggingshypotheek een hypothecaire inschrijving vestigen op de te verkopen woning en de aan te kopen woning
- Als de klant meerdere te verkopen woningen heeft kunnen er meerdere overbruggingen worden afgesloten

Algemeen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

1.8.1 Dubbele lasten.

Bij de Argenta overbruggingshypotheek kijken we altijd naar de draagkracht. Jouw klant moet de dubbele lasten kunnen betalen in de periode dat de oude woning nog niet is verkocht. We bepalen deze periode op basis van de redelijkerwijs verwachte looptijd. We hebben hieronder kort 3 situaties uitgewerkt. Wil je de voorbeelden in meer detail lezen? Dan zijn deze hier te vinden.

- Bij een bestaande woning met een vaste opleverdatum nemen we de periode tussen nu en de oplevering. Duurt dit langer dan 12 maanden? Dan rekenen we met die langere periode
- Bij een nieuwbouwwoning hangt de oplevering af van het aantal werkbare dagen. We gaan dan uit van de geplande opleverdatum en een extra periode om het huis woonklaar te maken. De dubbele lasten tellen we over deze totale periode
- Is de huidige woning al verkocht en ligt de leverdatum vast? Dan nemen we de contractuele periode. Is die korter dan 12 maanden? Dan mag je deze kortere periode aanhouden

1.8.2 Bouwdepot.

Is de marktwaarde na verbouwing niet benodigd én is het verbouwingsbedrag kleiner dan € 25.000,-? Dan is er geen bouwdepot verplichting (zonder NHG).

- Heeft het bouwdepot de einddatum bereikt en is er nog saldo over? Dan lossen we dit af op de Argenta hypotheek.
- Is er rente meegefinancierd via het bouwdepot? Dan betalen we alleen de rente. De aflossing moet de klant zelf betalen.
- De vergoeding die jouw klant ontvangt over het bouwdepot is gelijk aan het tarief dat de klant betaalt voor de Argenta hypotheek.
- Alleen als het meegefinancierde verbouwingsbedrag in het bouwdepot is gestort ontvangt jouw klant het rentetarief bij een marktwaarde na verbouwing.

1.8.3 2e bouwdepot.

Is het lopende bouwdepot 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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

2.1 Waardebepaling woning.

2.1.1 Verbouwing.

Als de verbouwing vergunningsplichtig is 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 een omgevingsvergunning vaststaat 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 Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa dat is gebaseerd op de waarde van de woning zonder de roerende zaken.

De kosten van kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen moeten aantoonbaar zijn. Dit kan via een taxatierapport of het bouwkundig rapport. Is de waarde van de woning na verbouwing al hoog genoeg om de lening te verstrekken? Dan hoeven deze kosten niet apart te worden opgenomen in het rapport. In dat geval mogen de niet-gespecificeerde kosten opgenomen worden in een verbeterbudget en/of energiebespaarbudget.

2.1.2 Taxatierapport.

We stellen de volgende voorwaarden aan het taxatierapport:

- De opdrachtgever van de taxatie moet de aanvrager van de Argenta 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)

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

2.1.3 Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa.

Een Desktop Taxatie van Calcasa is mogelijk voor de aanvraag van de Argenta hypotheek.

- Een Desktop Taxatie van Calcasa kan gebruikt worden bij:
  - Het kopen van een bestaande woning
  - Het oversluiten van de hypotheek
  - Het verhogen van de hypotheek
  - De Argenta overbruggingshypotheek

Vraag een Desktop Taxatie van Calcasa voor Argenta hier aan.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Een Desktop Taxatie 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

Vraag een Desktop Taxatie Plus van Calcasa voor Argenta hier aan.

Desktop Taxatie Plus van Calcasa.

De Desktop Taxatie Plus van Calcasa moet gebruikt worden als een aflossingsvrije hypotheek onderdeel is van de Argenta hypotheek. Dit geldt voor zowel nieuwe hypotheken als aanpassingen van bestaande hypotheken. Dit is ook van toepassing op deelleningen met onzekere opbouw (zoals leven-/beleggings hypotheken). Voor een Desktop Taxatie Plus van Calcasa gelden dezelfde voorwaarden als een gewone Desktop Taxatie. Een taxateur stelt de staat van onderhoud vast vanaf de buitenkant van de woning (openbare weg). Jouw klant hoeft hiervoor niet thuis te blijven.

Bij een nieuwbouwwoning of erfpacht is een Desktop Taxatie van Calcasa niet mogelijk.

2.1.4 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:

- Er sprake is van achterstallig onderhoud dat snel hersteld moet worden. Bereken het gemiddelde van het totaal door de taxateur geschatte directe kosten. Dit gemiddelde is meer dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik
- Er verder bouwkundig onderzoek nodig is
- De bouwkundige toestand van de hele woning slecht is

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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

- Het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door:
  - Een gemeente
  - Vereniging Eigen Huis
  - Een bouwkundig bedrijf dat is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Bijvoorbeeld een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een bouwkundig schade-expertisebureau

Het rapport moet ook aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De maker van het rapport moet onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de maker niet betrokken is bij de koop, verkoop, bemiddeling, taxatie of financiering van de woning. De maker mag ook geen banden hebben met de koper, verkoper of geldverstrekker
- Maakt een bouwkundig bedrijf het rapport? Dan moet dat bedrijf het 'Model bouwkundig rapport' van NHG gebruiken. Je vindt dat in het 'Document werkprocessen'
- Het rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn

2.1.5 Achterstallig onderhoud.

Als een bouwkundig rapport verplicht is omdat dit blijkt uit het taxatierapport dan moeten de direct noodzakelijke kosten voor herstel uit het bouwkundig rapport verplicht worden opgenomen in een bouwdepot. Hierboven lees je meer over het Bouwkundig rapport.
Bepaal de kosten voor het herstel dan alsof een bedrijf het werk uitvoert. Ook als de consument het werk zelf gaat uitvoeren. De consument is verplicht om dit achterstallig onderhoud uit te (laten) voeren. Dit is een kwaliteitsverbetering van de woning.

2.1.6 Beoordeling van de VvE.

Zie stroomschema beoordeling van de VvE voor appartementen.

2.1.7 Funderingsrisico.

Funderingsrisico is een vast onderdeel van het taxatierapport en desktoptaxaties. Geeft het rapport aan dat de woning een hoog funderingsrisico (D) of een vastgesteld funderingsprobleem (E) heeft? Dan vragen we je het dossier altijd met de aanvraag voor te leggen voor individuele beoordeling. We bekijken elke situatie apart. In de beoordeling nemen we alle informatie over de woning, het risico en herstelkosten en de persoonlijke financiële situatie belangrijk om tot een passend besluit te komen in het belang van de klant.

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

2.2 Aankoop nieuwbouw of bouw in eigen beheer.

2.2.1 Marktwaarde nieuwbouw.

We bepalen de marktwaarde op basis van de koop en/of aannemingssom 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 meegefinancierd en uit het bouwdepot teruggevraagd
worden.

2.2.2 Vereisten nieuwbouw.

We stellen de volgende eisen aan nieuwbouw:

- Voor deze aanvraag is een waarborgcertificaat nodig. Dit moet komen van een instelling die een keurmerk heeft van de Stichting GarantieWoning. De keurmerkhouders staan op garantiewoning.nl
- In de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling staan van de instelling die het keurmerk van de Stichting GarantieWoning heeft
- Bij passeren van de hypotheek moet de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn
- Is de verkoper een woningcorporatie volgens de Woningwet? Dan is een afbouwgarantie van de woningcorporatie in de koop-/aannemingsovereenkomst voldoende

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.

2.2.3 Nieuwbouw na afkoop erfpachtcanon.

Is er sprake van een erfpachtcanon en koopt jouw 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.

Woning.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

2.2.4 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 1 of meer zelf aangestelde aannemers (hoofdaannemer). 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 jouw klant het onderpand als eigen woning gebruiken. We letten hierbij op de bruikbaarheid en in hoeverre het gehele onderpand als woning te verkopen is.

2.3.1 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. De grond om de woning heen mag een agrarische bestemming hebben
- De aankoop van een garagebox is uitsluitend bij verhoging mogelijk als deze op 100 meter (let op fiscale regels) of minder afstand ligt van het onderpand waarop de Argenta hypotheek wordt of is verstrekt (we moeten dan het hypothecair recht verkrijgen op deze garagebox)
- Een kangoeroewoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - 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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

2.3.2 Uitgesloten woningen.

We wijzen de aanvraag voor een Argenta 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, (sta)caravan 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 woning opgebouwd uit zeecontainers
- Een zelf te bouwen woning zonder aannemer

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

2.4 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 erfpachtovereenkomst een onvoorwaardelijke verlenging staat.

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

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.

Is het recht van erfpacht uitgegeven door een overheidsinstantie? Dan moet dit voldoen aan de regels van NHG.
Als een woningcorporatie of een 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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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.

2.5 Oversluiting

Wil de klant bij een oversluiting van een bestaande hypotheek naar Argenta het volledig eigendom krijgen? Dan kan dit onder deze voorwaarden:

- 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.

Groen wonen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

3.1 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+++	€ 25.000,-	-
A++++	€ 30.000,-	-
A++++ (met EPG > 10 jaar)	€ 40.000,-	-
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.

Groen wonen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

3.2 De Argenta duurzaamheidskorting.

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

3.2.1 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 A of B
- Bij het oversluiten van een bestaande hypotheek naar Argenta als jouw klant in een woning woont met een geldig geregistreerd energielabel A of B

Bestaande hypotheek.
Bestaande klanten met de 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 voor het leningdeel waarop één van de volgende situaties van toepassing is:

- 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.

Groen wonen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

3.2.2 Kenmerken.

- De woning heeft een geldig geregistreerd energielabel A of B
- De duurzaamheidskorting geldt voor de Argenta hypotheek met en zonder NHG
- 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 opnieuw naar het meest recente, geldige energielabel en de op dat moment geldende duurzaamheidskorting
- 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 A of B 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.

Groen wonen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

3.3 Vaststelling energielabel.

Energielabel is niet altijd verplicht.
Een energielabel wordt bij elke aanvraag standaard vastgesteld. Het energielabel is niet verplicht zolang aan beide onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Er wordt geen gebruik gemaakt van een verruiming/vrijstelling (TRHK artikel 4 lid 3, 4 of 5)
- Het energielabel is niet relevant voor de Argenta duurzaamheidskorting

Bestaande woning.
Het energielabel wordt overgenomen uit het taxatierapport of de Desktop Taxatie (Plus) 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.

3.4 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 vind je in de tariefkaart van Argenta en op onze website.

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.

Groen wonen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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.

Aanvrager en eigen middelen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

4.1 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

4.1.1 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.

4.1.2 Identiteit.

Iedere aanvrager moet zijn identiteit aantonen. Dat kan via digitale identificatie of met een kopie van een geldig identiteitsbewijs 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”

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.

4.1.3 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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

4.2 Klantbeoordeling.

In een klantonderzoek kan het zijn dat we aanvullende documenten opvragen om bijvoorbeeld de herkomst van het vermogen te verklaren. De uitkomst van het klantonderzoek kan aanleiding zijn voor ons om een klant niet te accepteren. Bijvoorbeeld als blijkt uit het klantonderzoek dat een klant op een sanctielijst voorkomt.

Als een woning 6 maanden voor de aanvraag gekocht en weer verkocht is kan dit een ABC-constructie zijn. Dit kan een fraude indicator zijn. De aanvrager is verplicht om ons hierover te informeren. Een ABA-constructie accepteren we niet.

4.3 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 middelen inleggen voor de aankoop van hun huis.

Voorbeeld
Stel een klant moet aan eigen middelen 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 en het meest recente financieel jaaroverzicht zijn dan nodig.

Aanvrager en eigen middelen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

4.4 Brondata

Brondata zijn gevalideerde gegevens die de klant veilig deelt via een erkende dataleverancier zoals Ockto. We gebruiken deze gegevens direct in de beoordeling. De voordelen zijn minder losse documenten en een kortere doorlooptijd en betrouwbare data die rechtstreeks uit de bron komt.

Geaccepteerde bronnen zijn:

- Digitale Identiteit (BRP + iDIN via OcktoID): de identiteit van jouw klant wordt digitaal bevestigd door het combineren van bij de overheid geregistreerde persoonsgegevens met iDIN. Bij een succesvolle verificatie gebruiken we deze identificatie in plaats van een kopie legitimatiebewijs
- Inkomensbepaling Loondienst (IBL – UWV): het toetsinkomen uit loondienst kan met IBL worden vastgesteld op basis van het UWV-verzekeringsbericht en vaste rekenregels
- Pensioen (MijnPensioenoverzicht.nl): pensioeninformatie (AOW en werkgeverspensioen) kan als brondata worden aangeleverd en is leidend in de toets, losse aanlevering van pensioen-documenten is dan niet nodig

Aanvrager en eigen middelen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

Welke documenten vervallen bij gebruik van brondata:

Bron	Doel	Documenten die vervallen (bij succesvolle brondata)	Opmerkingen / Voorwaarden
Digitale identificatie via OcktoID	Identificatie	Kopie legitimatiebewijs	Match tussen aanvraag overheidsgegevens & iDIN is vereist. Bij geen match blijft een kopie legitimatiebewijs benodigd.
IBL (UWV)	Toetsinkomen loondienst	▪ Werkgeversverklaring ▪ UWV - verzekeringsbericht ▪ Salarisstrook (vervalt alleen als eigen bijdrage pensioen niet nodig is)	Is eigen bijdrage pensioen nodig voor het toetsinkomen? Dan blijft salarisstrook verplicht. **Let op 1:** is de eigen bijdrage pensioen niet nodig? Voer dan in de HDN-aanvraag bij eigen bijdrage pensioen € 0,00 in, dan vragen wij geen salarisstrook op. **Let op 2:** financiële verplichtingen en looncessie/ beslag moeten in de aanvraag worden opgenomen als dat van toepassing is.
MijnPensioenoverzicht.nl	Pensioen/AOW	Pensioenoverzicht	Brondata is leidend; bij ontbreken brondata blijft MPO-documentatie van kracht.
Energielabel (EP-online, nieuwbouw)	Energielabel	Definitief energielabel bij oplevering	Label wordt automatisch opgehaald uit EP-online bij oplevering.

Alleen de gegevens die nodig zijn voor de acceptatie worden gebruikt. Bij adresafwijkingen vragen we een korte toelichting. Een aanvullende controle of een kopie van het identiteitsdocument kan nodig zijn als identificatiegegevens ontbreken of afwijken.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.1 Toetsinkomen.

We accepteren alleen inkomen en vermogen in euro's.

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
- Een onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- De VEB-toelagen militairen
- Flexibel budget (NHG volgend)
- Het inkomen uit een zelfstandig bedrijf of beroep
- De totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfonds of -verzekering en/of AOW-uitkering (vakantietoeslag meegerekend) of de totale jaarlijkse VUT-uitkering
- De blijvende sociale uitkeringen (zoals een IVA- of Wajong-uitkering)
- De partneralimentatie voor de klant voor de duur van de partneralimentatie
- Inkomen uit vrij besteedbaar vermogen (zonder NHG)
- Inkomen uit (toekomstige) lijfrente uitkeringen voor de duur van de uitkering
- Inkomen uit toekomstig pensioen of AOW
- Een bedrijfsafhankelijke bonus: het gemiddelde ontvangen bedrag in de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het laatste kalenderjaar (zonder NHG)
- Een bonus voor persoonlijk resultaat: het totaal ontvangen bedrag in de laatste 12 maanden (zonder NHG)

Maximum aantal werkuren.

We nemen maximaal 50 contractuele uren 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.

Voorbeeld: klant heeft 2 dienstverbanden, een 1e dienstverband van 40 uur en een 2e dienstverband van 20 uur. Dan nemen we de 40 uur van het eerste dienstverband mee (hoogst aantal uren) en 10 uur van het 2e dienstverband. Dus 50% van wat er op de werkgeversverklaring staat.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.1.1 Senioren verhuisregeling.

Doelgroep.
- Doorstromers
- Voor aanvragers die binnen 10 jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereiken

Voorwaarden.
- De nieuwe woning heeft dezelfde of lagere maandlasten
- De rente staat minimaal 20 jaar vast, in een aantal gevallen mag hier worden afgeweken
- Alleen pensioen en lijfrente dat opgebouwd is op de datum bindend aanbod mag worden meegenomen in de inkomenstoets
- Vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd mag je op werkelijke last worden getoetst

5.1.2 Tijdelijk Tekort Regeling.

Doelgroep.
- Voor aankoop, oversluiters, 2e 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
- Rente staat minimaal 10 jaar vast (bij aanvragen met en zonder NHG kan hiervan worden afgeweken zolang voldaan wordt aan de voorwaarden en normen van NHG)
- In de periode van het tijdelijk tekort mag er worden getoetst op werkelijke lasten
- Het tijdelijke tekort moet plaatsvinden in de periode dat 1 van de aanvragers AOW ontvangt

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.2 Inkomen uit loondienst.

Het inkomen moet blijken uit Inkomensbepaling Loondienst of een werkgeversverklaring.

5.2.1 Inkomensbepaling Loondienst (IBL).

Bij IBL maken we gebruik van het UWV Verzekeringsbericht aangevuld met de salarisstrook als het toetsinkomen is verhoogd met de eigen bijdrage van het pensioen.

In geval van een onderhandse lening bij de werkgever of looncessie/loonbeslag moet dit worden vermeld bij de hypotheekaanvraag.

5.2.2 Werkgeversverklaring.

Bij een inkomen dat wordt vastgesteld via een werkgeversverklaring moet de werkgeversverklaring voldoen aan de voorwaarden en normen van de NHG.

5.2.3 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.

Vast inkomen is:
- Een inkomen voor onbepaalde tijd
- Een inkomen voor bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd
- Een inkomen uit onderneming
- AOW en/of levenslange pensioenuitkering

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.2.4 Meerdere dienstverbanden.

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

5.2.5 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 voor onbepaalde tijd. Uit de werkgeversverklaring moet blijken dat de proeftijd voorbij is.

5.2.6 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 of met intentie voor een tijdelijke periode
- Werk op basis van een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verlopen

5.2.7 Berekening toetsinkomen flexibele arbeidsrelaties.

Het toetsinkomen berekenen we aan de hand van de inkomens van de afgelopen 3 kalenderjaren. Hiervoor mag je gebruik maken van jaaropgaven, salarisstroken met cumulatieven of een Inkomensverklaring van de Belastingdienst.

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 als de andere aanvrager een vast inkomen heeft en waarbij het vaste inkomen het hoogst is. Als het flexibel inkomen volledig via IBL kan worden vastgesteld, dan kan het flexibel inkomen altijd meegenomen worden, zowel bij 1 aanvrager als 2 aanvragers.

Voor aanvragen met NHG volgen we de NHG regels.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.2.8 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 zijn
- 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.

5.2.9 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. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.3 Overige vormen van toetsinkomen.

5.3.1 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.

5.3.2 Inkomen uit verhuurinkomsten.

Inkomsten uit verhuur van een 2e woning worden niet meegenomen. Daarnaast worden de verhuurinkomsten niet verrekend met een eventuele verplichting uit een 2e woning.

5.3.3 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

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.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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. Vanaf 1 augustus van het lopende boekjaar zijn de voorlopige halfjaarcijfers verplicht.

Ondernemers mogen maximaal 3 actieve 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 moet altijd een IKV (Inkomensverklaring) worden aangeleverd van Raadhuys Tax Legal Accounting in Den Haag.

5.3.4 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. Dit bedrag zien we als toetsinkomen.

5.3.5 Inkomen uit niet-blijvende sociale uitkeringen.

Ontvangt het huishouden uitsluitend inkomen 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 het sociaal minimum waar het huishouden recht op heeft als inkomen.

5.3.6 Partneralimentatie.

Dit is de alimentatie die de klant ontvangt. De alimentatie is gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of op een overeenkomst die het geregistreerde partnerschap stopt. Deze alimentatie mogen we als inkomen meetellen voor de vastgestelde periode.

Inkomen.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

5.3.7 Toekomstig pensioen.

Als de klant binnen 10 jaar na datum van de bindende offerte de AOW gerechtigde leeftijd bereikt dan houden we bij de berekening van het toetsinkomen rekening met het toekomstig pensioen en/of AOW. Als de klant van plan is om eerder met pensioen te gaan dan houden we daar rekening mee.

5.3.8 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)

5.4 Afname van inkomen.

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

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

6.1 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.

We toetsen 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 maken we gebruik van de BKR buitenlandse toets. De BKR buitenlandse toets vindt 1 keer plaats en wordt uitgevoerd bij het uitbrengen van de bindende offerte.

6.2 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).

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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

1. Volgens de BKR-opgave slechts 1 herstelcode (H) is vermeld of de lening is afgelost
2. De tijdsduur tussen de datum van aanvraag hypotheek en datum herstelcode of aflossing groter is dan 2 jaar

In bovenstaande gevallen is een verklaring van de klant vereist over het ontstaan van 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 worden toegelicht met welk doel ieder contract is afgesloten.

Bij bestaande klanten die een (onderhandse) verhoging willen of hun hypotheek mee willen verhuizen naar de nieuwe woning kijken we of er in de laatste 12 maanden een betalingsachterstand is geweest of dat er (een) onregelmatige betaling(en) was of waren. Hiervoor kan een verklaring van de klant worden opgevraagd. Dit kan een reden zijn voor afwijzing.

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

6.3 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

6.3.1 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.

6.3.2 Studieleningen.

Voor studieleningen bij het DUO volgen we de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Het maandbedrag wordt altijd herrekend nar bruto. 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.

Financiële lasten.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

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. Je vindt de actuele bruteringsfactor op wetten.overheid.nl.

6.3.3 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 verstrekt)

6.4 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 1 van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland wonende belastingplichtige het hoogste is

6.4.1 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.

Afwijkingen van NHG.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. 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.

7.1 Afwijking Argenta hypotheek van NHG-regels.

- Argenta volgt de regeling met betrekking tot schuldsanering niet
- Inkomens in andere valuta dan euro's worden niet meegenomen in de toetsing
- 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 2.3.2 voor alle uitgesloten woningen), bijvoorbeeld Argenta accepteert niet een woning met bestemming recreatie waar permanent wonen is toegestaan
- Een ondernemer mag maximaal 3 actieve ondernemingen hebben 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 een verhuisregeling is het niet mogelijk om de oorspronkelijke lening om te zetten naar aflossingsvrij
- 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 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

Afwijkingen van NHG.

1. Algemeen.
2. Woning.
3. Groen wonen.
4. Aanvrager en eigen middelen.
5. Inkomen.
6. Financiële lasten.
7. Afwijkingen van NHG.
8. Checklist.

7.1.1 BKR-toets

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)

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 geretourneerd
- ☐ 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* (mag digitaal en zwart/wit)
- ☐ Salarisstrook*
- ☐ 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* (niet verplicht wanneer eigen bijdrage pensioen werkgever niet benodigd is voor het toetsinkomen)

Deze documenten vervallen bij aanlevering via brondata.

Ondernemers.

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

1 tot 3 jaar ondernemer (enkel met NHG):

- ☐ Inkomensverklaring ondernemer

>3 jaar ondernemer:

- ☐ Met NHG: inkomensverklaring ondernemer
- ☐ Zonder NHG: inkomensverklaring ondernemer of cijfers en aangiften inkomstenbelasting van de laatste 3 jaar, UWV verzekeringsbericht, 2 recente belastingaanslagen, geregistreerde inkomensverklaring belastingdienst (voormalig IB60 formulier)

Inkomen uit (toekomstig) pensioen.

- ☐ Afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl*
- ☐ Inkomen uit toekomstig pensioen: Uniform Pensioen Overzicht (UPO) en de meest recente pensioenopgave én opgave AOW- uitkering of een SVB-uitdraai*

Inkomen uit lijfrente.

Deze documenten vervallen bij aanlevering via brondata.

- ☐ Afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is*
- ☐ 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)
- ☐ Taxatierapport en Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa (niet ouder dan 6 maanden)
- ☐ Erfpachtovereenkomst

Nieuwbouwwoning.

- ☐ Een kopie van de koop-/ aannemingsovereenkomst 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 wanneer relevant voor de Argenta duurzaamheidskorting en/of vrijstelling/ verruiming TRHK.
- ☐ Bij energielabel A++++ met EPG -> een kopie van het EnergiePrestatieGarantie (EPG) certificaat
- ☐ Achtervangovereenkomst (CPO)
- ☐ Procesbegeleidingsovereenkomst (CPO)

* Let op: de documenten mogen op de datum van het uitbrengen van bindende offerte niet ouder dan 3 maanden

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, taxatierapport dat voldoet aan de voorwaarden van Argenta (bij overbrugging hoeft deze niet goedgekeurd te zijn door NRVT) of Desktop Taxatie
- ☐ Eigen middelen voor de dubbele lasten. Zie hoofdstuk 1.7.1 pag 14.

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*

Bewijs eigen middelen.

- ☐ Zie formulier eigen middelen

Consumptieve hypotheek.

- ☐ Ingevulde en ondertekende informatie- en afsprakenkaart

* Let op: de documenten mogen op de datum van het uitbrengen van bindende offerte niet ouder dan 3 maanden

Overzicht wijzigingen hypotheekgids april 2026.

Dit zijn de wijzigingen in de Argenta hypotheekgids ten opzichte van de vorige versie uit april 2026:

- Verhoging maximale hoofdsom (paragraaf 1.1)
- Toevoeging Argenta consumptieve hypotheek met kenmerken, voorwaarden en tijdelijk aanvraagproces (paragraaf 1.5)
- Toevoeging funderingsrisico (paragraaf 2.1.7)
- Toevoeging Desktop Taxatie Plus van Calcasa (paragraaf 2.1.3)

ARGENTA

De bank die je begrijpt.