



IQWOON

JOUW HYPOTHEEK

ACCEPTATIEHANDLEIDING
(2021 JULI)

Deze pagina is een tijdelijke aanvulling op de acceptatiehandleiding van IQWOON. Graag informeren wij je hiermee over de verbeteringen in onze dienstverlening gedurende de landelijk ingestelde coronamaatregelen. Onderstaande wijzigingen zijn op 27 maart 2020 ingegaan en zijn wellicht tijdelijk.

Renteaanbod ondertekenen tijdelijk niet nodig

De garantieverklaring (het renteaanbod) ondertekenen is tot nadere berichtgeving niet nodig. Wij verzoeken je het ongetekende renteaanbod terug te sturen via HDN. Dit zien wij als het akkoord van de klant. Wij gaan ervan uit dat je dit akkoord hebt afgestemd met de klant.

Advies en identificatie op afstand is mogelijk

Voor advies en identificatie op afstand verzoeken we je onderstaande werkwijze aan te houden:

- a) Je ontvangt een kleurenkopie van de identiteitsbewijzen.
- b) Je controleert de tenaamstelling en adres met alle beschikbare documenten. Maar tenminste de controle van de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen.
- c) Je controleert de kopieën van de identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek tonen de klanten hun originele identiteitsbewijzen waarvan je de kleurenkopie zoals bedoeld onder a) hierboven hebt ontvangen.
- d) Alleen als je zelf hebt vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met dat van de klanten en dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, teken je als adviseur de kopieën identiteitsbewijzen voor "gecontroleerd op afstand en akkoord" voorzien van je eigen naam.

Advies, bemiddeling en execution only

Execution only en bemiddeling zonder advies zijn niet mogelijk. Identificatie op afstand wel. Het advies voor een IQWOON-hypothec moet gegeven worden door een medewerker van een advieskantoor dat een aanstelling heeft bij Conneqt, of is aangesloten bij een serviceprovider met een aanstelling bij Conneqt.

Als de klant op basis van het advies een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek aanvraagt, moet je de klant op alle mogelijke gevolgen van een aflossingsvrije hypotheek wijzen. Belangrijk is dat de betaalbaarheid tijdens de looptijd aannemelijk is en dat de risico's met betrekking tot de betaalbaarheid, bij bijvoorbeeld pensionering of het eindigen van de renteaftrek, duidelijk zijn voor de klant. Daarnaast moet de klant zich realiseren dat hij/zij geen vermogen opbouwt, maar de hypotheek op de einddatum wel moet aflossen uit bijvoorbeeld eigen middelen, door herfinanciering of door verkoop van de woning.

Maatwerk

Verder vragen de huidige omstandigheden van beperkt fysiek contact, als ook de maatregelen vanuit de regering, mogelijk om maatwerk in individuele gevallen. Denk hierbij aan het later passeren van de hypotheek, net buiten de offertegeldigheid, omdat de notaris afspraken heeft moeten verzetten als gevolg van beperkte fysieke gesprekken. Of verbouwingen die niet binnen de geldigheid van het bouwdepot zijn afgerond doordat bouwers of aannemers niet op locatie konden zijn. Of eventuele andere uitdagingen die aanwijsbaar het gevolg zijn van deze coronacrisis.

Wij beoordelen per individuele klant de situatie en bekijken hoe wij hierin kunnen helpen. Neem daarvoor gerust contact met ons op via het acceptatieteam of via je accountmanager.

IQWOON

Acceptatiehandleiding juli 2021

©2021 IQWOON

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van IQWOON.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912 het Besluit van 20 juni 1974, St.b. 351, zoals gewijzigd bij het Besluit van 23 augustus 1985, St.b. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van (een) gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot IQWOON te wenden.

All rights reserved. No part of this book may be reproduced, stored in a database or retrieval system, or published, in any form or in any way, electronically, mechanically, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from IQWOON.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteur(s), noch de redacteur(en), noch de uitgever(s) aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige (druk)fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

IQWOON

Bij de IQWOON Hypotheek is IQWOON Hypotheken 1 B.V. de aanbieder van de lening. IQWOON is een handelsnaam van Quion Hypotheekbemiddeling B.V. Quion Hypotheekbemiddeling B.V. staat ingeschreven bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in Amsterdam.

Naast het eventuele advies van een adviseur, de wensen van de klant en het budget dat de klant aan zijn woonlasten wil uitgeven toetst IQWOON op basis van deze acceptatiehandleiding opgenomen regels of er sprake is van een verantwoorde lening.

Deze acceptatiehandleiding is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. De meest recente acceptatiehandleiding kun je vinden op www.iqwoon.nl. De informatie in deze acceptatiehandleiding is alleen bestemd voor de adviseurs waarmee IQWOON samenwerkt en hierbij is rekening gehouden met het professionele kennisniveau van de adviseurs. Daarom is er in deze acceptatiehandleiding geen rekening gehouden met de regels die gelden voor communicatie naar consumenten.

De regels in deze acceptatiehandleiding gelden voor leningen zonder NHG. De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling zijn leidend. De datum van de offerte is leidend voor het bepalen van de ouderdom van de aangeleverde documenten.

In deze acceptatiehandleiding zijn de normen voor leningen met NHG niet opgenomen. De meest recente normen van NHG kun je raadplegen op de website van NHG: www.nhg.nl. Voor een lening met NHG volgen we de normen van NHG op een paar uitzonderingen na. Deze uitzonderingen zijn als bijlage opgenomen achterin deze acceptatiehandleiding. Ook is een verkort overzicht van de regels voor leningen zonder NHG als bijlage opgenomen.

Aan de informatie in deze acceptatiehandleiding kunnen geen rechten worden ontleend. IQWOON heeft altijd de mogelijkheid om af te wijken van de regels in deze acceptatiehandleiding. Hierdoor kan het zijn dat IQWOON een aanvraag voor een lening afwijst of aanvullende voorwaarden stelt, ondanks dat een aanvraag voor een lening voldoet aan de regels in deze acceptatiehandleiding. Wij zullen dit uiteraard tot een minimum beperken.

IQWOON houdt zich aan alle eisen die wet- en regelgeving aan IQWOON stelt. IQWOON onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en IQWOON conformeert zich aan de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK). De regels in deze acceptatiehandleiding passen dan ook binnen de regels van de GHF en TRHK. Soms zijn de regels in deze acceptatiehandleiding iets strenger dan de regels van de GHF en TRHK.

1. Geldnemer	6	7. Toetsing	28
1.1 Doelgroep	6	7.1 Algemeen	28
1.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend	6	7.2 Toetsingsmethode	28
1.3 Identificatie	6	7.3 Financieringslastpercentage	28
2. Inkomen	8	7.4 Maximaal toegestane financieringslast	28
2.1 Inkomensbestanddelen	8	7.5 Financieringslast	28
2.1.1 Pensioen	9	7.6 Toetsrente	29
2.1.2 Naderend pensioen	9	7.7 Consumptieve (deel)financiering	29
2.1.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	10	7.8 Financieringslasttabel	30
2.1.4 Inkomen uit vermogen	11	7.9 Buitenlands inkomen	30
2.1.5 Sociale uitkeringen	12	8. Huidige woning en hypothecaire lening	31
2.1.6 Alimentatie	12	9. De garantieverklaring en de offerte	33
2.2 Dienstverband	13	9.1 Garantieverklaring en de offerte	33
2.2.1 Beoordeling van het inkomen	13	9.2 Geldigheid en acceptatietermijn	33
2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	13	9.3 Rente	33
2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	13	9.3.1 Rentelijst	34
2.2.4 Toekomstige inkomensstijging	14	9.3.2 Renteverlaging	33
2.2.5 Inkomensbepaling loondienst	14	9.3.3 Laagste rentecontrole	34
2.2.6 Pgb/ Gastouder	14	9.3.4 Combineren rentevastperiodes	34
3. Maximale verstrekking	15	9.3.5 Rentekortingen en disagio	34
4. Marktwaarde	16	10. Aflosvormen	35
5. Onderpand	18	10.1 Aflosvormen	35
5.1 Onderpanden	18	10.2 Combineren aflosvormen	35
5.2 Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	19	11. Overbruggingskrediet	36
5.2.1 NulopdeMeter-woning	20	11.1 Algemeen	36
5.3 Goedgekeurde koopconstructies	21	11.2 Maximaal overbruggingskrediet	36
5.4 Erfpacht	21	11.3 Minimaal overbruggingskrediet	36
5.5 Taxatierapport	22	11.4 Bestemming gelden overbruggingskrediet	36
5.6 Bouwkundig rapport	22	11.5 Rente	36
5.7 Nieuwbouw	22	11.6 Inkomenstoets	36
5.8 Bouwdepot	23	11.7 Looptijd van het overbruggingskrediet	36
5.8.1 Uitbetaling van het bouwdepot	23	11.8 Hypothecaire inschrijving overbrugging	37
5.8.2 Rubriekwijziging bouwdepot	23	12. Verzekeringen	38
5.8.3 Bouwdepot en een onderhandse opname	23	12.1 Overlijdensrisicoverzekeringen	38
5.9 ABC en ABBA constructies	23	12.2 Schadeverzekeringen	38
6. Financiële verplichtingen	25	13. Documenten	39
6.1 BKR-toetsing	25	14. Bijlage	40
6.2 Eigen middelen	26		
6.3 Betalingsmoraliteit	27		

1.1 Doelgroep

Een IQWOON hypotheek is geschikt voor starters, oversluiters, doorstromers en bestaande klanten van IQWOON die een meeneem- of vervolg hypotheek of een onderhandse verhoging willen sluiten. Ook is een IQWOON hypotheek geschikt voor klanten die een annuïteitenhypotheek en/of een lineaire hypotheek en/of een aflossingsvrije hypotheek willen sluiten.

De aanvrager moet een natuurlijk persoon, minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn en niet onder curatele of onder bewind staan. Daarnaast moet de aanvrager woonachtig zijn in Nederland op het moment van het aanvragen van de lening.

Alle eigenaren van de woning:

- moeten in de woning wonen; en
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

Alle aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- moeten eigenaar van de woning zijn; en
- moeten in de woning wonen; en
- moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar

Overig:

- Alle andere bewoners die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de lening (niet zijnde de kinderen) moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen
- De IQWOON Hypotheek wordt ook aan aanvragers met een familieband verstrekt
- Er wordt geen lening verstrekt aan meer dan twee schuldenaren

1.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Als er sprake is van een huwelijk in algehele gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap in algehele gemeenschap van goederen, dan worden beide partners hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van ongehuwd samenwonen, gehuwd zijn buiten of in beperkte gemeenschap van goederen of van een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met IQWOON de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de aanvrager wordt gekocht. De partner dient een ontruimingsverklaring te ondertekenen. Voor gehuwden buiten of in beperkte gemeenschap van goederen en geregistreerd partners buiten of in beperkte gemeenschap van goederen geldt aanvullend dat de aanvrager toestemming dient te krijgen van de partner voor het vestigen van een hypotheek op het onderpand. Het inkomen van de partner kan niet worden meegenomen.

1.3 Identificatie

Iedere aanvrager moet een kopie van een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. De adviseur moet de originele identiteitsbewijzen controleren en de kopie moet voor "origineel gezien" zijn ondertekend. De handtekening van de adviseur mag digitaal zijn. Een adviseur mag echter geen gebruik maken van een voorgedrukte handtekening. Aanvullende informatie over digitaal ondertekenen kun je terugvinden in hoofdstuk 13 (Documenten).

De identiteitsbewijzen moeten door de adviseur worden aangeleverd. Een bedrijfsstempel of het afdrucken van de kopie van het geldige identiteitsbewijs op briefpapier van de adviseur is niet noodzakelijk.

Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldige Nederlandse of Europese identiteitskaart te overleggen.

Niet-Nederlandse nationaliteit

Ten aanzien van een aanvrager met een niet-Nederlandse nationaliteit gelden de onderstaande voorwaarden:

- Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te worden overlegd.
- Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De lening kan worden verstrekt als wordt aangetoond blijktens een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - o een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
 - o een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
 - o een document "Duurzaam verblijf in de Unie"; of
 - o een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Als de aanvrager niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan zijn of haar inkomen niet worden meegenomen ten behoeve van de lening

2.1 Inkomensbestanddelen

- Om het toetsinkomen te bepalen houden wij zoveel mogelijk de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie aan. Voor aanvragen zonder NHG, kan ook het inkomen uit eigen vermogen worden meegenomen
- Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer er sprake is van loonbeslag of looncessie
- Het inkomen uit een dienstverband kan niet worden meegenomen als
 - o Op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd; of
 - o De salarisbetalingen per kas plaatsvinden; of
 - o Op de datum van het uitbrengen van de offerte de proeftijd nog niet doorlopen is; of
 - o De aanvrager(s) buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling geschiedt in een andere valuta dan de euro. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/of de salarisstrook in een andere valuta dan de euro zijn opgemaakt en de bankrekening, waarop wordt uitbetaald een niet eurorekening is
- De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdsparfond? Dan kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen of het tijdsparfond als vakantietoeslag beschouwd worden. Er moet bij een aanvraag zonder NHG door de werkgever een duidelijke berekening van de vakantiebonnen of het tijdsparfond worden meegegeven
- Als er sprake is van meerdere dienstverbanden dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar voor maximaal 20% van het totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek
- Het inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde “30% regeling” kan worden meegenomen als toetsinkomen, mits er wordt voldaan aan de regels in deze acceptatiehandleiding. Overigens vindt er geen verhoging plaats van het reguliere bruto inkomen. Met andere woorden, het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) mag niet “bruto” worden gemaakt en bovenop het bruto jaarinkomen worden geteld
- Een VEB-toelage en vergoedingen voor een levensloopregeling worden als toetsinkomen beschouwd.
- Overige inkomensbestanddelen (bijvoorbeeld inkomensbestanddelen uit een flexbudget, keuzebudget of een cafetariasysteem) worden gezien als toetsinkomen, indien de werkgever kan verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is en indien uit documentatie van de werkgever (zoals een arbeidsovereenkomst of een aanvullende verklaring van de werkgever) blijkt dat het inkomensbestanddeel volledig als loon uitgekeerd wordt. Wordt het inkomensbestanddeel voor slechts de helft als loon uitgekeerd, dan kan het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen worden gezien
- Conform NHG moeten alle bestanddelen van het toetsinkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben.

Als de variabele bestanddelen zoals overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag meer dan 15% betreffen van het bruto jaarsalaris per inkomensbestanddeel, dan moet dit blijken uit de cumulatieven op de salarisstrook. Afhankelijk van de maand waarin de salarisstrook is afgegeven, kan het totaal inkomen uit loonheffing gedeeld worden door het aantal maanden van een kalenderjaar die reeds verstreken zijn. Als de salarisstrook na mei van dit betreffende jaar is, dan haal je het bedrag aan vakantiegeld (let hierbij wel op de datum indiensttreding) eerst daarvan af voordat je het deelt door het aantal maanden. Vervolgens vermenigvuldig je dit bedrag met 12 maanden.

Het bedrag wat daar uit komt mag 10% afwijken van het totaal inkomen dat wordt aangegeven op de werkgeversverklaring exclusief vakantiegeld. Is dit verschil groter, dan kan er een jaaropgaaf van het vorige jaar opgevraagd worden of salarisstroken over de afgelopen 12 maanden. Dit betekent dat op een bedrag van bijvoorbeeld € 5.000,- een afwijking van € 500,- op jaarbasis acceptabel is.

Zie voor verdere voorwaarden aangaande de inkomensbestanddelen de voorwaarden en normen van NHG.

2.1.1 Pensioen reeds ingegaan

Lever de volgende documenten aan als de aanvrager met pensioen is:

In verband met AOW en pensioen:

- Recente opgave AOW-uitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- Recente opgave pensioenuitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- Recent bankafschrift waaruit de bijschrijving van de AOW-uitkering en/of de pensioenuitkering blijkt

In plaats van bovengenoemde stukken mag je ook een overzicht (download samenvatting) van www.mijnpensioenoverzicht.nl aanleveren. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van de offerte maximaal drie maanden oud zijn. Je hoeft dan geen bewijs van bijschrijving op de betaalrekening aan te leveren. Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen.

In verband met lijfrente:

De polis of het afschrift van de lijfrente-uitkering waaruit de vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken en een recent bankafschrift waaruit de bijschrijving van de lijfrente uitkering blijkt. Het inkomen verkregen uit lijfrente kan je tot het toetsinkomen rekenen voor de periode die is vastgesteld.

2.1.2 Naderend pensioen

Omdat de AOW-leeftijd per aanvrager kan verschillen, houden we bij de berekening van het toetsinkomen rekening met het te verwachten pensioeninkomen wanneer de aanvrager binnen tien jaar na de datum van de offerte de AOW-leeftijd bereikt. De AOW-leeftijd van een klant kan je terugvinden via de website van de Belastingdienst.

Naast de huidige inkomensbescheiden moet je de volgende documenten aanleveren:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht vind je via Mijn SVB op www.svb.nl
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO)
- In plaats van bovenstaande twee documenten is een overzicht (download samenvatting) van www.mijnpensioenoverzicht.nl ook toegestaan. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van de offerte maximaal drie maanden oud zijn. Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen.
- Indien van toepassing, recent waardeoverzicht uitgestelde lijfrenteverzekering of rekening
- Indien van toepassing, offerte lijfrente.

Uitgangspunten offerte lijfrente

Is er sprake van een uitgestelde lijfrente? Dan mag je, op basis van de huidige waarde van de polis of rekening, een offerte voor een direct ingaande lijfrenteverzekering of bankspaarrekening op pensioendatum aanleveren. De einddatum, van de direct ingaande lijfrenteverzekering of bankspaarrekening, mag niet liggen voor de einddatum van de lening. Het vaste uitkeringsbedrag per maand mag je als toekomstig pensioeninkomen meenemen. Voor het maken van de offerte kan je als fictieve ingangsdatum, voor de direct ingaande lijfrente, de eerste van de maand, volgende op de maand van het uitbrengen van de offerte gebruiken. De aanvrager mag "fictief" een leeftijd krijgen, zodat de aanvrager de leeftijd krijgt op de einddatum van de uitgestelde lijfrente.

2. INKOMEN



Voorbeeld:

Huidige waarde uitgestelde lijfrente	€ 100.000,-
Werkelijke geboortedatum aanvrager	01-01-1958 (63 jaar)
Einddatum uitgestelde lijfrente	01-01-2025 (de aanvrager is dan 67 jaar)
Verwachte datum offerte	01-08-2021

Voor de offerte van de direct ingaande lijfrente gelden de volgende uitgangspunten:

• Direct ingaande lijfrente	Levenslange uitkering
• Ingangsdatum offerte	01-08-2021
• Fictieve geboortedatum aanvrager	01-08-1954 (67 jaar op ingangsdatum offerte)
• Beschikbaar bedrag	€ 100.000,-

Wanneer de aanvrager het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met deze eerder verwachte inkomensvermindering.

Wanneer sprake is van een aanvraag zonder NHG én van een AOW-gat, dan kan het zijn dat een geldnemer in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige geldnemers gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de maximale AOW-leeftijd inmiddels is verhoogd naar 67 jaar. We kunnen de lening verstrekken wanneer sprake is van een aanvraag zonder NHG én de klant voor de duur van het AOW-gat kan aantonen dat hij/zij de lasten van de lening kan betalen, door bijvoorbeeld het aantonen van eigen middelen. Deze periode mag maximaal 2 jaar duren. Lever het volgende document aan: een berekening waaruit blijkt dat de klant gedurende het AOW-gat, van maximaal 2 jaar, de lasten van de lening uit eigen middelen kan betalen.

Is er sprake van een aanvraag met NHG? En is er sprake van twee aanvragers met een tijdelijk inkomensstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum? Dan mag er conform norm 8.3 van NHG voor een bepaalde periode gebruik worden gemaakt van een werkelijke lastentoets.

Norm 8 van NHG (werkelijke lastentoets voor senioren bij verhuizing) is niet mogelijk bij IQWOON.

2.1.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan meegenomen worden in de inkomensvoetsing, indien de zelfstandig ondernemer minimaal 3 jaar zelfstandig is. Het oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn. Wanneer een geldnemer direct of indirect een aandeel van 5% heeft in een B.V. of N.V., dan beschouwt IQWOON de geldnemer als zelfstandig ondernemer.

Ter bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf dient een Inkomensverklaring Ondernemer te worden aangeleverd.

De Inkomensverklaring Ondernemer dient te zijn opgemaakt conform het document 'Toetskaders Inkomensverklaring Ondernemer' van NHG.

De Inkomensverklaring dient te zijn opgemaakt door een door NHG goedgekeurde rekenexpert.

Het volgende is bij IQWOON afwijkend ten opzichte van het document 'Toetskaders Inkomensverklaring Ondernemer' en de Voorwaarden en Normen van NHG:

- Een zelfstandig ondernemer dient minimaal drie jaar zelfstandig te zijn. Het oudste jaar hoeft echter geen volledig kalenderjaar te zijn.
- Het inkomen moet worden gegenereerd uit het zelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten
- Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd

- De sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd.
- Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden door IQWOON niet als toetsinkomen beschouwd
- Inkomen vanuit PGB wordt niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Het inkomen van een gastouder wordt eveneens niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

De kosten van de Inkomensverklaring Ondernemer worden niet door IQWOON vergoed.

2.1.4 Inkomen uit vermogen

De toekomstige vrij beschikbare inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De vermogensbron mag niet worden aangetast. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten is door het CHF vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen en tot op heden niet gewijzigd. Indien het rentepercentage voor de lening lager is dan 3%, wordt dat lagere percentage aangehouden. Bij IQWOON geldt een minimale ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000,-.

2.1.5 Sociale uitkering

In de IQWOON Hypotheek volgen wij zo veel mogelijk de normen van NHG. Daarentegen is het alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen, indien de uitkering niet tijdelijk is. Tijdelijke uitkeringen als een lopende WW uitkering of rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen wordt in tegenstelling tot NHG niet gehonoreerd. Met ingang van 2006 is de WAO vervangen door de WIA (Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen). De WIA kent twee uitkeringsmogelijkheden: een WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikte) en een IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten).

WIA

WGA

De WGA-uitkering kan nooit worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen, omdat deze van tijdelijke aard is.

IVA

De IVA-uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard dient zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

WAO en WAZ

Onder bepaalde voorwaarden kan het zijn dat de WAO en WAZ nog van toepassing zijn. WAO en WAZ worden beschouwd als blijvende uitkeringen.

WAJONG

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010
2. Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014
3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010

Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen, dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, mag het inkomen uit deze uitkering als blijvend worden beschouwd. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

- **Inkomensregeling:** Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd
- **Werkregeling:** Aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd
- **Studieregeling:** Dit is een studietoeslag en blijft derhalve als toetsinkomen buiten beschouwing

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajonguitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

2.1.6 Alimentatie

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie ten gunste is van de aanvrager en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte (conform NHG). Met de alimentatieverplichtingen ten laste van of alimentatieinkomsten ten behoeve van kinderen wordt geen rekening gehouden. Om de alimentatieverplichtingen of –inkomsten te kunnen beoordelen, dienen de echtscheidingsdocumenten te worden overlegd.

Indien van toepassing worden hieronder verstaan:

- Het echtscheidingsconvenant
- Het echtscheidingsvonnis
- Een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand
- Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing)

Als de echtscheiding langer dan 12 jaar is geleden, dan hoeft alleen het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de Burgerlijke Stand te worden aangeleverd.

Als er sprake is geweest van een zogenaamde “flitscheiding” (tot 1 maart 2009) dan moeten de volgende documenten worden overlegd:

- Bewijs van het omzetten van het huwelijk in een geregistreerd partnerschap
- Het convenant
- Bewijs van inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de Burgerlijke Stand
- Een (concept) akte van verdeling (indien van toepassing)

2.2 Dienstverband

2.2.1 Beoordeling van het inkomen

De inkomsten dienen een continu karakter te hebben. Dit betekent onder andere dat er sprake moet zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Indien het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst zal dalen, bijvoorbeeld bij pensionering, wordt hiermee bij de beoordeling rekening gehouden.

Het inkomen uit een dienstverband moet aangetoond worden door het overleggen van de volgende inkomensbescheiden (maximaal drie* maanden oud op de datum van de offerte):

- Een werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring dient door de daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever te worden ingevuld en ondertekend en mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt
- Een salarisstrook

**Gedurende de landelijk ingestelde coronamaatregelen hanteren we een geldigheid van 2 maanden.*

Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst is/ zijn bij een familielid dan dient de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring mede te ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van drie maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze drie maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijgeschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften hoeven niet volledig te zijn en er mogen doorhalingen gedaan worden of selecties gemaakt worden.

2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Als de aanvrager een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk dienstverband, maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever dient te verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo dan wordt het toetsinkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Als de aanvrager een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Indien het tijdelijke contract wederom wordt opgevolgd door een tijdelijk dienstverband of als er geen intentie wordt uitgesproken tot verlenging van het dienstverband, kan het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loonvervangende uitkeringen) van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, als toetsinkomen worden meegenomen. Als het huidige inkomen lager is dan het hiervoor berekende toetsinkomen, dan wordt het lagere huidige inkomen als toetsinkomen gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieven op de laatste salarisstrook van dat jaar. De berekening van het toetsinkomen welke wordt beschreven in dit artikel geldt ook voor flexibele en/ of overige arbeidsrelaties (seizoenswerk, uitzendwerk en oproep- of invalwerk). Een perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan wordt niet geaccepteerd.

2.2.4 Toekomstige inkomensstijging

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijgingen die ingaan binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte, kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Er moet sprake zijn van een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Een eventuele proeftijd dient te zijn verlopen. Als bewijs van inkomensstijging moet het volgende document worden aangeleverd:

- Een opgave van de inkomensstijging met een ondertekende verklaring van de werkgever (in deze verklaring van de werkgever moet duidelijk zijn aangegeven dat het een onvoorwaardelijke loonsverhoging betreft)

2.2.5 Inkomensbepaling loondienst

UWV-verzekeringsbericht

De klant kan in veel gevallen ook een gewaarmerkt UWV-verzekeringsbericht (pdf) aanleveren. De klant kan deze zelf downloaden via de website van het UWV (via 'Persoonlijke gegevens' en vervolgens 'Loongegevens'). Het UWV-verzekeringsbericht mag op de datum van de offerte maximaal 3* maanden oud zijn. Aan de hand van de rekenregels van NHG wordt een toetsinkomen bepaald.

**Gedurende de landelijk ingestelde coronamaatregelen hanteren we een geldigheid van 2 maanden.*

Salarisstrook

Ook moet er een recente salarisstrook worden aangeleverd. Aan de hand van de salarisstrook wordt bepaald of er sprake is van een 'werknemersbijdrage pensioen' waar we rekening mee moeten houden, of er sprake is van loonbeslag, of de klant nog in dienst is bij zijn werkgever en of er sprake is van uitdiensttreding.

2.2.6 Pgb/ Gastouder

Inkomen vanuit PGB, zowel zelfstandig als in loondienst, wordt niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Het inkomen van een gastouder wordt eveneens niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

3. MAXIMALE VERSTREKKING



De maximale verstrekking is 100% van de marktwaarde. In het geval van energiebesparende voorzieningen is de verstrekking maximaal 106% van de marktwaarde (zie hoofdstuk 5.2). De maximale lening zonder NHG bedraagt € 750.000,- (exclusief overbruggingskrediet).

4. MARKTWAARDE



Bestaande bouw

Bij bestaande bouw wordt conform NHG als marktwaarde de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik) aangehouden.

Bestaande bouw met een verbouwing

Bij bestaande bouw waarbij er sprake is van een verbouwing wordt als marktwaarde aangehouden: de marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing volgens het taxatierapport.

Nieuwbouw

Projectbouw

De grond en de woning worden gekocht van een aannemer. Er wordt in project gebouwd.

De marktwaarde is gelijk aan:

- De koop- en/of aanneemsom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- /aannemingsovereenkomst of een separate koopovereenkomst voor de grond en een aannemingsovereenkomst
- Vermeerderd met het meerwerk en/ of energiebesparende voorzieningen
- Verminderd met het minderwerk
- Vermeerderd met het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aanneemsom vermeerderd met het meerwerk)

In de koop-/aanneemsom mogen de volgende kosten worden meegenomen, mits vermeld in de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst:

- Omzetbelasting
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van de grond en/ of aannemingsovereenkomst (bouwrente)

Bouw in eigen beheer

De grond wordt gekocht van de gemeente of een andere derde en de woning wordt gebouwd door een zelf gekozen aannemer. Er wordt niet gebouwd in project.

De marktwaarde is gelijk aan:

- De koopsom voor de grond en de aanneemsom zoals blijkt uit een schriftelijke koopovereenkomst voor de grond en een aannemingsovereenkomst
- Vermeerderd met het meerwerk en/ of energiebesparende voorzieningen
- Verminderd met het minderwerk
- Vermeerderd met het renteverlies (maximaal 4% over de koop-/aanneemsom vermeerderd met het meerwerk)

In de koop-/aanneemsom mogen de volgende kosten worden meegenomen, mits vermeld in de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst:

- Omzetbelasting
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van de grond en/ of aannemingsovereenkomst (bouwrente)

Zelfbouw

De aanvrager gaat de woning zelf bouwen

4. MARKTWAARDE



De marktwaarde is gelijk aan:

- De koopsom voor de grond, zoals blijkt een schriftelijke koopovereenkomst en de kosten volgens een begroting van een bouwkundig bedrijf (architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, een aannemings bedrijf of een (bouwkundig schade-expertisebureau), die een specificatie dient te bevatten van de materiaalkosten en eventueel de kosten van uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer (via een aannemer)
- Vermeerderd met eventueel
 - o De legeskosten
 - o Het architectenhonorarium
 - o De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - o Renteverlies (maximaal 4% over de totale kosten, zoals hierboven genoemd)

In de begroting mogen ook de volgende kosten worden opgenomen:

- Onroerende installaties
- Meerwerk en/ of energiebesparende voorzieningen

In de koopsom van de grond mogen de volgende kosten worden meegenomen, mits vermeld in de schriftelijke koopovereenkomst:

- Omzetbelasting
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van de grond (bouwrente)

5.1 Onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- De marktwaarde dient minimaal € 100.000,- te bedragen
- De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden
- Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de aanvrager
- Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager
- Het moet vrij zijn van huur
- Het moet liggen in het Europese deel van Nederland

Acceptabele onderpanden

- Appartementen
- Eengezinswoningen
- Maisonnette
- Twee-onder-een-kapwoningen
- Herenhuizen
- Villa's
- Bungalows
- (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Vanzelfsprekend maken de aard en de ligging van het onderpand onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Niet-acceptabele onderpanden

- Bedrijfspanen
- Woon/Winkelpanden
- Woningen gekocht op de veiling
- Vakantie- en recreatiewoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Vliegtuigen
- Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Verhuurd onroerend goed
- Beleggingspanen
- Zakelijke objecten
- Recht van opstal (het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- Serviceflats

Niet toegestaan is

- Een hypotheek te vestigen op een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de aanvrager, dan wel waarvan eerst het economisch eigendom wordt overgedragen en later het juridisch eigendom
- Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst

- Een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- Bloot eigendom
- Onderpanden in coöperatief eigendom
- Onderpanden in huurkoop

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er sprake van een appartementsrecht? En heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of hoger? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel en actief te zijn.

Bij appartementen met een bouwjaar van voor 2000 stellen we de volgende aanvullende eis:

- De vraag G.2.b uit het taxatierapport 'De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjarenonderhoudsplan' is met 'Ja' beantwoord.

Wordt er niet voldaan aan bovenstaande regels? Dan kan er een uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende eisen zijn dan van toepassing:

- o De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- o Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie (vraag I.2.a van het taxatierapport) moet goed of voldoende zijn. Als één van deze onderdelen slecht is, dan moet je een bouwkundig rapport aanleveren. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in het bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.
- o De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.

Wanneer het gebouw uit maximaal 4 tot en met 10 appartementsrechten bestaat dan is ook nog de volgende aanvullende regel van toepassing:

- De maximale verstrekking is 50% van de marktwaarde

Deze aanvragen worden individueel beoordeeld door IQWOON. Of de lening wordt verstrekt hangt onder andere af van het soort gebouw en de onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid van het onderpand. Ook wordt de inkomens- en vermogenspositie van de aanvrager meegenomen in de beoordeling. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Als de VvE nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet je een concept splitsingakte aanleveren, waaruit blijkt dat er een VvE wordt opgericht.

Bovenstaande geldt niet als er sprake is van nieuwbouw. De oprichting van de VvE wordt vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

5.2 Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget

Energiebesparende voorzieningen en een energiebespaarbudget kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget combineren is mogelijk.

Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Leidingisolatie

- Hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
- Energiezuinige deuren
- Kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen als deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++)
- Douche-warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinig ventilatiesysteem als deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen
- Warmtepompen
- Zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen.

Onder een energiebespaarbudget wordt verstaan:

Een budget voor het treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van de offerte nog niet vast staat welke voorzieningen worden getroffen.

De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen wordt bepaald aan de hand van het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de (berekende) marktwaarde na verbouwing. Voor de juiste rekenwijze verwijzen wij je naar de website van NHG.
- Als sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport blijken
- Als sprake is van een energiebespaarbudget, geldt dat de lening niet meer mag bedragen dan 106% van de waarde van de woning vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen.
- Voor energiebesparende voorzieningen en het energiebespaarbudget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit het taxatierapport en de daarin opgenomen specificatie van de verbouwingkosten
- De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk inbegrepen kosten voor het treffen van energie besparende voorzieningen en het energiebespaarbudget, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast .
- Het bedrag van € 9.000,- mag ook buiten beschouwing worden gelaten als het om de aankoop van een woning gaat waarvoor een geldig energielabel van minimaal A++ is afgegeven voor 1 januari 2015, een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 is afgegeven voor 1 januari 2021, of een geldig energielabel van minimaal A+++ is afgegeven na 1 januari 2021.
- Gaat het om een lening voor een woning waarvoor een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven, of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar, dan mag een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.
- Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen wanneer er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast.

5.2.1 NulopdeMeter-woning

- Een NulopdeMeter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:
 - o 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; of
 - o 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
 - o 1.780 kWh indien het een appartement betreft
- Indien er sprake is van de financiering van een NulopdeMeter-woning, mag er € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast

- Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar

5.3 Goedgekeurde koopconstructies

Het is bij IQWOON alleen mogelijk een lening met NHG af te sluiten in combinatie met Koopgarant. Zonder NHG kan dit niet. Andere koopconstructies zijn niet toegestaan.

5.4 Erfpacht

De looptijd van de lening mag in principe nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht. Wanneer een erfpachtcontract in 1992 of later is afgesloten, kan onder voorwaarden van deze regel afgeweken worden. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Indien de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd en onder welke voorwaarden, kan op basis van deze verklaring en voorwaarden tot verstrekking worden besloten.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van voor 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is.

- Bepaalde tijd voor 1992: Op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht dient de gehele schuld te zijn ingelost. Er kan geen aflossingsvrije lening worden verstrekt
- Bepaalde tijd vanaf 1992: De resterende duur van het recht van erfpacht dient nog minimaal 10 jaar te bedragen. De looptijd van de lening mag langer zijn dan de duur van de erfpacht. Een aflossingsvrije lening is mogelijk

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht dan wordt dit in de beoordeling gelijk gesteld aan volledig eigendom.

Particuliere erfpacht

Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven door een andere partij dan de Staat der Nederlanden, de provincie, de gemeente of het waterschap dan gelden naast bovenstaande regels ook onderstaande regels.

Is het erfpachtrecht gevestigd voor 01-01-2013?

Er moet een erfpacht opinie van de notaris of het NlV E (Nederlands Instituut voor Erfpacht) worden aangeleverd. Alleen als de uitkomst van de erfpacht opinie groen is kan er een lening worden verstrekt.

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-01-2013 maar voor 01-07-2014?

Er moet een rapport van het NlV E worden overlegd. Alleen als blijkt uit dit rapport dat de erfpachtvoorwaarden volledig voldoen aan de Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten kan er een lening worden verstrekt.

Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-07-2014?

Er kan een lening worden verstrekt als de erfpachtovereenkomst volledig is opgemaakt conform het model welke de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en de Nederlandse Vereniging van banken hebben opgesteld en welke in gebruik is genomen per 1 juli 2014. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of deze volledig is opgemaakt conform het nieuwe model. Als uit artikel 19 blijkt dat er afwijkingen zijn op het model dan wordt er geen lening verstrekt

5.5 Taxatierapport

Er moet te allen tijde een taxatierapport worden overlegd, behalve in het geval van nieuwbouw.

De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Daarnaast moet de taxateur ook zijn ingeschreven in het register van het NRVt.

De taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager. In geval van een verbouwing van het onderpand moeten in het rapport zowel de marktwaarden voor als na verbouwing worden gemeld. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen.

Een zogenaamde desktoptaxatie of hybride taxatie (waarbij een taxateur op afstand een modelmatig waarderapport controleert) is niet mogelijk.

5.6 Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is een nader bouwkundig onderzoek verplicht:

- Uit het taxatierapport blijkt dat de kosten van direct achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik; of
- De taxateur ziet aanleiding tot nader bouwkundig onderzoek

Als het verplicht is een bouwkundig rapport te overleggen dan moeten de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.

5.7 Nieuwbouw

In geval van projectbouw geldt het volgende:

- Voor de nieuwbouwwoning dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl
- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen
- Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (zijnde een toegelaten instelling conform de Woningwet) is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst

Wanneer er sprake is van zelfbouw, dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Koopovereenkomst voor grond en/of kavel
- Gespecificeerde begroting van een bouwkundig adviesbureau (materiaalkosten en eventueel kosten van uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer (via een aannemer))
- Bouwtekeningen
- Onherroepelijke omgevingsvergunning
- Specificatie van de overige kosten, zoals de legeskosten, het architectenhonorarium en de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Kopie polis CAR verzekering

Daarnaast dient er in het geval van zelfbouw tijdens de bouwperiode minimaal tweemaal een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) te worden aangeleverd met daarin vermeld de actuele situatie en een verklaring van de taxateur dat de marktwaarde uit het taxatierapport wordt gerealiseerd. IQWOON geeft aan wanneer er een taxatierapport moet worden aangeleverd. De kosten van het taxatierapport komen voor rekening van de aanvrager.

5.8 Bouwdepot

Wanneer bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt IQWOON de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het depot 24 maanden. Bij een bouwdepot voor verbouw is de maximale looptijd 9 maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met 6 maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo. Aan het einde van de looptijd van een bouwdepot wordt een eventueel restant ingelost op de lening.

5.8.1 Uitbetaling van het bouwdepot

Uitkering van de gelden gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's. Wanneer deze niet kunnen worden overlegd, kan de aanvraag tot uitbetaling van het bouwdepot geen doorgang vinden.

Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de aanvrager een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

Als er na voltooiing van het onderpand nog een restant renteverlies tijdens de bouw in bouwdepot staat, dan moet dit restant worden ingelost op de lening.

5.8.2 Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouwing door de taxateur vastgesteld. De verbouwing is onderverdeeld in rubrieken.

Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet er bij zulke wijzigingen altijd een nieuw taxatierapport, door dezelfde taxateur, worden aangeleverd. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde ná verbouwing.

Deze nieuwe taxatie is nodig als de klant de rubriek 'energiebesparende voorzieningen' of 'volume vergroterend' wil wijzigen. Wil de klant een andere rubriek wijzigen en is er al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd, dan is de nieuwe taxatie niet nodig. Voorbeeld: de badkamer wordt voor € 7.000,- verbouwd en er is al voor € 6.000,- gedeclareerd. Dan kan de klant voor de resterende € 1.000,- een declaratie doen voor een andere rubriek, zoals de keuken.

Welke rubrieken voor de klant van toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is, is door de klant terug te zien in de digitale Mijn IQWOON portal.

5.8.3 Bouwdepot en een onderhandse opname

Er kan pas een onderhandse opname, waarbij er ook sprake is van een bouwdepot, worden aangevraagd op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Er kan wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot worden aangevraagd.

5.9 ABC en ABBA constructies

ABC (ABBC)

Er kan sprake zijn van een ABC (ABBC) constructie als het onderpand in de 6 maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC constructie worden individueel bekeken. Het kan zijn dat er voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

5. ONDERPAND



ABBA (ABA)

Er is sprake van een ABBA (ABA) constructie als het onderpand eerder door de aanvrager aan een derde is verkocht en weer door de aanvrager wordt teruggekocht van deze derde. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABBA (ABA) constructie worden niet geaccepteerd door IQWOON.

6. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

6.1 BKR-toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een lening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacy wetgeving is de adviseur gehouden de aanvrager ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag. Indien een aanvrager de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, vraagt IQWOON door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR) worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- Voor het bepalen van de lasten van doorlopende kredieten (waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen), aflopende kredieten, operational autolease, verzendhuiskredieten en restschulden (zie uitzondering hieronder) wordt uitgegaan van een minimale maandlast van 2% van de kredietlimiet
- Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke maandlast van een krediet hoger ligt dan 2%, dan wordt de hogere last meegenomen
- De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien consumptief krediet voor het passeren uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient te worden aangetoond door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR toets waarin de aflossing is verwerkt
- Als er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting
- Wanneer sprake is van een studielening, dan moet je de maandlast berekenen aan de hand van een wegingsfactor en de oorspronkelijke schuld. Bepaal deze wegingsfactor aan de hand van onderstaande tabel:

Het rentepercentage zoals die voor dat jaar (bindend aanbod) is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

6. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN



Het is ook mogelijk om van de oorspronkelijke schuld verminderd met een extra aflossing uit te gaan, als uit de correspondentie met DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen. Als de terugbetaling van de studielening tijdelijk is stopgezet, dan moeten de maandlasten nog steeds worden bepaald, zoals hierboven beschreven. Hetzelfde geldt voor een lening waarvan de aflofsfase nog niet is begonnen. Ook dan moet er rekening worden gehouden met een (zoals hierboven beschreven) berekende maandlast van de opgebouwde schuld op de datum van de offerte. Een overzicht van de opgebouwde schuld kan worden verkregen via Mijn DUO op www.duo.nl

- Als het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden

- o De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018
- o De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar
- o De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar
- o De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn

De volgende documenten moeten worden overlegd

- o De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld
 - o De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is
 - o Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld
- In het geval een ouder een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning of het oversluiten van een bestaande lening dan mag rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is wel dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij er wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Het is toegestaan een tweede hypotheek op het onderpand ten behoeve van de ouders te vestigen. Als blijkt uit een schenkingsovereenkomst dat de rente en aflossing door de ouders wordt geschonken dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer bedraagt dan de toegestane vrijstelling, dan moet de ontvanger schenkingsbelasting betalen. De belastingdienst kan een periodieke schenking over een afgesproken aantal jaren als een schenking ineens aanmerken

6.2 Eigen middelen

Als de lening kleiner is dan de benodigde financiering of er moeten één of meerdere kredieten worden afgelost, dan moeten er eigen middelen worden aangetoond. Als het bedrag aan eigen middelen kleiner is dan € 1.000,- dan hoeft dit niet te worden aangetoond.

Indien er sprake is van een inbreng van eigen middelen, dan moet in de volgende gevallen de herkomst worden aangetoond:

- Wanneer er voor meer dan € 5.000,- aan kredieten wordt afgelost
- Wanneer het verschil tussen de gevraagde lening en de benodigde financiering groter is dan € 15.000,-

Als bewijs van eigen middelen moet er een document worden aangeleverd waar in ieder geval de naam van de klant en het saldo van de eigen middelen op staan. Ook dient de ouderdom uit dit document te blijken. Het document mag op de datum van de offerte maximaal 3 maanden oud zijn.

Als er sprake is van een schenking en het bedrag staat reeds op de rekening van de klant onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning', dan is een bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaats gevonden. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de klant, dan moet een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden. Het is niet toegestaan een identiteitsbewijs op te sturen van de schenker(s) vanwege de privacywetgeving.

6.3 Betalingsmoraliteit

Naast een BKR-toetsing worden voor elke aanvraag ook de volgende toetsingen uitgevoerd

- Een toets bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). De aanvraag wordt direct afgewezen als de aanvrager is geregistreerd bij de SFH
- Een VIS toetsing bij het Bureau Krediet Registratie. De aanvraag wordt direct afgewezen als het identiteitsdocument voorkomt in de database

Aanvragers die bij het BKR bekend zijn met één van de volgende coderingen of registraties worden niet geaccepteerd:

- Een achterstandsregistratie (A); of
- Een code 1 tot en met 5; of
- Een hypotheek achterstand registratie (HY); of
- Een schuldregeling (SR); of
- Overige obligo's (RO) en zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO) die nog niet zijn afgelost en afgemeld bij het BKR op de datum waarop de garantieverklaring wordt aangevraagd

Uitzondering:

In het geval van een doorlopend krediet (RK), aflopend krediet (AK), operational autolease (OA), verzendhuis-krediet (VK), hypotheecair krediet overige onroerende zaken (HO) of een restschuld (RN of RH) waarbij er alleen sprake is van een A of A1 codering en er is een herstelcodering (H) geplaatst of het krediet is afgelost en afgemeld op de datum van aanvragen van de garantieverklaring, dan kan deze aanvraag alleen met een plausibele verklaring worden gehonoreerd. Deze zaken worden individueel bekeken. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

Ook een RN 3-registratie met een praktisch laatste aflosdatum (PLA) in het BKR is toegestaan, wanneer de registratiedatum van de bijzonderheidscode 3 en de PLA gelijk zijn en wanneer er sprake is van een afboeking tegen finale kwijting door NHG. De afboeking tegen finale kwijting door NHG moet schriftelijk worden aangetoond.

Naast registraties en coderingen kan een reden voor afwijzing ook zijn (ter beoordeling IQWOON)

- Er is een patroon zichtbaar dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten
- Het aantal geregistreerde kredieten (ongeacht of deze kredieten zijn afgelost)
- De hoogte van het totaal van de kredietlimieten ten opzichte van het toetsinkomen
- De hoogte van het totaal van de kredietlimieten in relatie tot de leeftijd van de aanvrager
- De ingangsdatum van de kredieten

Een meeneem- of vervolghypotheek of een onderhandse verhoging is voor bestaande klanten van de IQWOON Hypotheek alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest. Een betalingsachterstand betekent dat een volledige maandtermijn 30 dagen of meer te laat betaald is dan nog wel openstaat.

7.1 Algemeen

Een aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de regels die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk verwoord zijn. Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat wij genoodzaakt zijn de aanvraag af te wijzen, ontvang je van ons een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

7.2 Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

De inkomenstoets voldoet aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, dat wil onder andere zeggen dat er een berekening plaatsvindt op basis van de door het NIBUD vastgestelde financieringslastpercentages.

7.3 Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen moet er van alle leningdelen de gemiddelde rente worden gewogen op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Hierbij moet ook rekening gehouden met hetgeen bepaald onder het hoofdstuk 7.6 "Toetsrente".

In het geval er sprake is van meerdere aanvragers met een inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdkomen aangevuld met 90 procent van het tweede inkomen.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 21.500,- en lager is dan € 31.000,-. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

7.4 Maximaal toegestane financieringslast

Het totale toetsinkomen verminderd met eventuele partneralimentatie verplichtingen wordt vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage. De hieruit voortvloeiende toegestane woonlast wordt verminderd met de periodieke erfpachtcanon (indien van toepassing) en de financiële verplichtingen.

Erfpachtcanon

Indien sprake is van een oplopende erfpachtcanon, niet zijnde indexatie, dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende erfpachtcanon. Indien de erfpachtcanon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dient in de toetsing met de geïndexeerde erfpachtcanon (tevens) rekening te worden gehouden.

7.5 Financieringslast

Bij meerdere deelleningen met een verschillende looptijd wordt de berekening per leningdeel gedaan (conform Tijdelijke regeling hypothecair krediet). Hierbij wordt rekening gehouden met de hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel. Onderstaand de toepassing van de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- Annuïteit en Lineair: Restant looptijd en actuele restantschuld
- Aflossingsvrij: Looptijd 30 jaar en actuele restantschuld

De financieringslast van het totaal van de leningdelen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane financieringslast.

7.6 Toetsrente

De toetsrente wordt als volgt vastgesteld conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet

- Indien de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente, tenzij er sprake is van een lening met een rentevastperiode korter dan tien jaar en de lening is aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode afgelost.
- Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd

7.7 Consumptieve (deel)financiering

De aanvrager of financieel adviseur dient bij de aanvraag het deel van de lening op te geven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Indien sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van de volgende formule gelijk aan de formule van NHG:

$$\frac{(\text{Ann} \times K) \times F}{\text{FN}}$$

Waarbij geldt:

- Ann = annuïteitenfactor (=1: $an-p$) met een betaling maandelijks achteraf en met de toetsrente
- K = de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is
- F = financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet, waarvan de debetrente fiscaal aftrekbaar is
- FN = financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is

Het is alleen toegestaan een box 3 deel mee te financieren als het doel van de lening in lijn is met de volgende toegestane doelen:

- het verkrijgen in eigendom van de eigen woning; of
- kwaliteitsverbetering; of
- vergoeding aan de vertrekkende partner of erfgenamen; of
- afkoop erfpacht of verkrijgen volle eigendom van de grond; of
- voor algehele aflossing van een hypothecaire lening

In het geval er bij deze bestedingsdoelen een gedeelte van de lening niet fiscaal aftrekbaar is en dit deel een relatie heeft met deze doelen, dan kan dit worden meegefinancierd. Dit kan bijvoorbeeld zijn:

- een boeterente; of
- een gedeelte van de lening die niet aftrekbaar is, omdat er sprake is van een eigenwoningreserve; of
- een gedeelte van de af te lossen hypothecaire lening is niet aftrekbaar; of
- een gedeelte van de lening die niet aftrekbaar is, omdat er niet wordt voldaan aan de fiscale aflossingseis; of
- renteverlies tijdens de bouw

Het is nadrukkelijk niet toegestaan om goederen (auto, caravan, boot, televisie, witgoed, etc.) of het saneren van bestaande kredieten te financieren middels de lening. Het is wel toegestaan om bij een oversluiting in verband met de eerder genoemde doelen een fiscaal aftrekbaar krediet mee te nemen in de financiering (dit moet worden aangetoond middels de meest recente aangifte inkomstenbelasting). Wanneer een fiscaal aftrekbaar krediet wordt meegenomen in de financiering, kan dit alleen wanneer de lasten van het krediet ook hadden kunnen blijven lopen naast de aangevraagde hypotheek.

7.8 Financieringslasttabel

De financieringslastpercentages zoals jaarlijks worden vastgesteld door het NIBUD worden gehanteerd.

7.9 Buitenlands inkomen

Onder buitenlands inkomen wordt verstaan het inkomen dat door de aanvrager genoten wordt uit een buitenlands dienstverband.

Het inkomen van de aanvrager wordt als volgt meegenomen in de toetsing:

- Indien de aanvrager over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is:
 - o Conform de reguliere financieringslasttabel
- Indien de aanvrager over dit inkomen vrijgesteld is van “Nederlandse” belastingheffing (in het desbetreffende (buitenland) belastingplichtig is en daarom geen renteaftrek geniet):
 - o Reguliere financieringslasttabel indien de partner het hoofdkomen geniet en in Nederland belastingplichtig is; of
 - o Financieringslasttabel voor consumptieve deelingen indien het vrijgestelde inkomen het hoofdkomen is, of indien de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing; of
 - o Reguliere financieringslasttabel indien blijkt een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag

8. HUIDIGE WONING EN HYPOTHECAIRE LENING



Op het moment van aanvragen is het toegestaan om twee woningen in bezit te hebben. Op het moment van finaal akkoord is het toegestaan maximaal twee woningen in bezit te hebben:

- Indien op het moment van finaal akkoord twee woningen in bezit zijn dan dient er minimaal één woning verkocht te zijn (de overdracht mag later plaats vinden). Indien er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn
- Indien op het moment van finaal akkoord één woning in bezit is dan hoeft deze niet te worden verkocht

De huidige woning(en) mogen alleen in eigendom zijn van de aanvrager(s). Als blijkt dat een derde persoon mede-eigenaar is van de huidige woning, dan geldt ook hetgeen vermeld onder "Relatiebeëindiging".

De lasten van mogelijke hypothecaire leningen op deze onderpanden worden, afhankelijk van de situatie, getoetst zoals onderstaand beschreven.

Te koop

Woning is verkocht

- Als de aanvrager een koopcontract van de huidige woning zonder ontbindende voorwaarden of waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen kan overleggen waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd, dan moet er worden aangetoond dat gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht de dubbele lasten betaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen

Woning staat te koop

Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, moet worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Naast een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen, moet in ieder geval één van de volgende documenten worden overlegd:

- Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs.
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)
- WOZ-beschikking (of een uittreksel van www.wozwaardeloket.nl)

Als er een WOZ-beschikking wordt aangeleverd dan wordt de verwachte verkooptermijn op 12 maanden gesteld.

Woning staat nog niet te koop

- Alleen in het geval dat de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat, dan moet er worden aangetoond dat de aanvrager over voldoende financiële reserves beschikt om gedurende 12 maanden de lasten van beide leningen te dragen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet er een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) of een WOZ-beschikking worden overgelegd. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.

Relatiebeëindiging

Als er sprake is huidige woning, waarbij er een derde persoon mede-eigenaar is en de aanvrager of één van de aanvragers nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande lening, dan moet er vóór het finaal akkoord:

- Een toebedeling van de huidige woning aan de derde persoon plaatsvinden, waarbij de aanvrager is ontslagen uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening; of

8. HUIDIGE WONING EN HYPOTHECAIRE LENING



- De huidige woning dient verkocht te zijn (de overdracht mag later plaatsvinden). Indien er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn. Er moet worden aangetoond dat gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht de volledige dubbele lasten betaald kunnen worden door de aanvrager(s). Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs noodzakelijk van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen

Onderwaarde

Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde dan moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

Niet te koop

Als er sprake is van een hypothecaire lening voor dit onderpand, dan moet de werkelijke bruto last in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Op de werkelijke bruto last mogen de vaste huurinkomsten in mindering worden gebracht. Het huurcontract voor onbepaalde tijd (geen verhuur onder de Leegstandswet of tijdelijke verhuur) en een verklaring van de geldverstrekker dat de woning permanent mag worden verhuurd dienen te worden aangeleverd. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat dan worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.

Kadaster

Of er sprake is van een huidige woning, wordt geverifieerd aan de hand van een controle bij het Kadaster. De controle bij het Kadaster wordt na ontvangst van de geaccepteerde garantieverklaring en de ontvangst van de/ het legitimatiebewijs(s)(zen) uitgevoerd.

9. DE GARANTIE- VERKLARING EN DE OFFERTE



9.1 Garantieverklaring en de offerte

Samen met de garantieverklaring worden een voorbeeldofferte, de algemene voorwaarden, de SEPA machtiging en de ESIS (European Standard Information Sheet) verstrekt.

Samen met de offerte worden de algemene voorwaarden, de ESIS (European Standard Information Sheet), het verlengingsvoorstel en eventueel een mededeling van verpanding verstrekt.

9.2 Geldigheid en acceptatietermijn

De acceptatietermijn van de uitgebrachte garantieverklaring is drie weken. Geaccepteerde garantieverklaringen die buiten de acceptatietermijn zijn ontvangen worden alleen geaccepteerd als de rentelijst niet is gewijzigd.

Een geaccepteerde garantieverklaring is vanaf de datum van uitbrengen vier maanden geldig. Is de aanvraag in deze vier maanden finaal akkoord? Dan wordt de offerte uitgebracht. De offerte moet binnen twee weken worden geaccepteerd door de aanvrager. Een geaccepteerde offerte is geldig tot de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring.

Als op de datum van het uitbrengen van de offerte de resterende oorspronkelijke geldigheid van de garantieverklaring minder is dan twee weken, dan wordt de einddatum van de geldigheid van de garantieverklaring automatisch aangepast naar de datum van het uitbrengen van de offerte vermeerderd met twee weken. De aanvrager heeft zonder gebruik te maken van een verlenging de mogelijkheid om voor deze aangepaste einddatum te passeren.

De geldigheid van een geaccepteerde offerte kan worden verlengd met vier maanden. Nadat het dossier finaal akkoord gegeven is en de offerte is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij bij de akte heeft ontvangen. De passeerdatum dient minimaal drie werkdagen voor de daadwerkelijke passeerdatum te zijn doorgegeven.

9.3 Rente

9.3.1 Rentelijst

De aanvrager heeft recht op de rentelijst van de dag dat de aanvraag ons bereikt.

9.3.2 Renteverlaging

Als de aanvrager na het uitbrengen van de garantieverklaring gebruik wil maken van een andere rentelijst welke een datum heeft gelegen na de aanvraagdatum, maar voor de datum van binnenkomst van de geaccepteerde garantieverklaring, dan is dat mogelijk. De aanvrager dient in de garantieverklaring duidelijk aan te geven van welke rentelijst er gebruik moet worden gemaakt.

Na ondertekening van de garantieverklaring is het niet toegestaan gebruik te maken van andere rentelijst dan de rentelijst vermeld in de garantieverklaring.

9. DE GARANTIE- VERKLARING EN DE OFFERTE



9.3.3 Laagste rentecontrole

Blijkt de rente op de passeerdatum lager te zijn dan de rente in de offerte, zal de aanvrager automatisch de lagere rente krijgen. De notaris wordt over deze laagste rentecontrole tijdig per mail geïnformeerd.

De rente waar de aanvrager uiteindelijk recht op heeft is altijd gekoppeld aan de rentelijst, waarop deze rente is vermeld*. Omdat de rente per leningdeel verschillend kan zijn kunnen er per leningdeel verschillende rentelijsten van toepassing zijn. Op basis van de risicoklassen en de bijbehorende rentes van deze rentelijst wordt de rente, conform de algemene voorwaarden, aangepast gedurende de rentevastperiode naar een rente behorende bij een lagere risicoklasse (verhouding lening en marktwaarde) die van toepassing is, als gevolg van een aflossing(en) op de lening of wanneer er een hogere marktwaarde wordt aangetoond.

* Als de rente op passeerdatum gelijk is aan de rente in de offerte dan wordt de rentelijst van de rente in de offerte gekoppeld

Voorbeeld

Aanvraagdatum 20 januari
Rentevastperiode 20 jaar
Risicoklasse t/m 80%
Rente 2,45%

Bijbehorende rentelijst 15 januari

	t/m 65%	t/m 80%	t/m 95%	> 95%
20 jaar	2,35%	2,45%	3,80%	3,90%

Passeerdatum 1 maart
Rente 2,40%

Bijbehorende rentelijst 24 februari

	t/m 65%	t/m 80%	t/m 95%	> 95%
20 jaar	2,37%	2,40%	3,80%	3,90%

De aanvrager krijgt op passeerdatum de lagere rente van 2,40%. Als de lening gedurende de rentevastperiode in de risicoklasse t/m 65% komt, dan krijgt de aanvrager een rente van 2,37%.

9.3.4 Combineren rentevastperiodes

De verschillende rentevastperiodes kunnen met elkaar worden gecombineerd.

9.3.5 Rentekortingen en disagio

Rentekortingen worden niet gegeven en disagio is niet mogelijk.

10.1 Aflosvormen

Annuïteiten hypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek geldt dat het totaal van de maandelijkse betaling aan rente en aflossing niet wijzigt zolang het rente percentage niet wijzigt en er geen extra aflossingen worden gedaan. Het rentebestanddeel van de annuïteit neemt gedurende de looptijd van de lening af, terwijl het aflossingsbestanddeel stijgt. Betalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek is er sprake van een gelijkblijvend bedrag aan aflossing en een dalend bedrag aan rente. De maandelijkse aflossing is gelijk aan de hoofdsom van de (deel)lening gedeeld door het aantal maandtermijnen. De totale betaling per maand daalt gelijkmatig gedurende de looptijd van de lening, zolang het rentepercentage niet wijzigt. Betalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek is sprake van een maandelijkse betaling van een gelijkblijvend bedrag aan rente, zolang het rentepercentage niet wijzigt. De lening wordt aan het einde van de looptijd in één keer afgelost, of zoveel eerder als overeengekomen, tenzij de IQWOON akkoord gaat met het laten doorlopen van de hypotheek. De rentebetalingen zijn verschuldigd per maand achteraf.

Het maximale aflossingsvrije bedrag in de lening mag maximaal 50% van de marktwaarde bedragen.

Op de einddatum dient het aflossingsvrije bedrag in principe in één keer te worden afgelost.

10.2 Combineren aflosvormen

De verschillende aflosvormen kunnen met elkaar worden gecombineerd.

11. OVERBRUGGINGS- KREDIET



11.1 Algemeen

Een overbruggingskrediet mag alleen worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord is verkocht. Indien er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn.

De overdracht van het overbruggingspand moet binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum plaatsvinden.

Er wordt geen overbruggingskrediet verstrekt zolang als dat een ex-partner nog eigenaar is van het onderpand.

11.2 Maximaal overbruggingskrediet

Verkoopprijs	€
Huidige hypotheeklening	€
2% Van de verkoopprijs	€ -
Maximaal overbruggingskrediet	€

Wanneer er sprake is van een verpande spaarverzekering of spaarrekening, dan kan de waarde hiervan worden opgeteld bij het maximaal te verstrekken overbruggingskrediet. Wel dient dan de geldverstrekker van de huidige lening te verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of spaarrekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

11.3 Minimaal overbruggingskrediet

Het minimale bedrag voor een overbruggingskrediet is € 10.000,-.

11.4 Bestemming gelden overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:

- Het financieren van het verschil tussen de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning en de lening; of
- Voor het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening)

11.5 Rente

De rente voor een overbruggingskrediet heeft een rentevastperiode van twee jaar. Deze rente geldt alleen voor het overbruggingskrediet en het is niet mogelijk voor een aanvrager om deze rente te kiezen indien er geen sprake is van een overbruggingskrediet.

11.6 Inkomenstoets

Er moet voor de looptijd van het overbruggingskrediet worden aangetoond dat de lasten van het overbruggingskrediet kunnen worden betaald. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen.

11.7 Looptijd van het overbruggingskrediet

Maximaal 24 maanden

- IQWOON stelt de aanvrager drie maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn (24 maanden) schriftelijk op de hoogte van het verlopen van de overbruggingstermijn
- Een rappelbrief wordt twee maanden voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn verzonden. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en de aan te leveren documenten opgenomen
- Bij geen reactie wordt één maand voor verlopen van de eerste overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief verzonden
- Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypotheek zal de rente opnieuw bepaald worden.

11.8 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe lening inclusief overbrugging zal worden opgenomen als eerste inschrijving op het aan te kopen pand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand. Alle eigenaren van het overbruggingspand moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Voorbeeld

Hoofdsom hypotheek : € 100.000,-

Hoofdsom overbrugging : € 25.000,-

De totale zekerheidsstelling ad € 125.000,- is een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand.

12. VERZEKERINGEN



12.1 Overlijdensrisicoverzekeringen

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.

12.2 Schadeverzekeringen

De aanvrager is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, mits het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf van De Nederlandse Bank (www.dnb.nl).

Voordat we een finaal akkoord kunnen geven, moet je een aantal documenten overleggen voor een beoordeling. Deze documenten mag je digitaal en zonder kleur aanleveren. Mocht er twijfel zijn over een document, behouden we ons het recht voor het origineel van dit document op te vragen.

Digitale ondertekening

Bij IQWOON mogen alle documenten digitaal ondertekend worden. Je kunt kiezen uit twee opties van digitale ondertekening:

- Optie 1: De digitale handtekening kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs
- Optie 2: De digitale handtekening kan niet vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs

In onderstaand schema zie je per document welke optie is toegestaan.

	Optie 1 Voorbeeld: 	Optie 2 Voorbeeld: Name: I.Q. Woon Date: 01-04-2021 9:06:12 CET ID: 752248911-b2ab-8912-1101980vjb Auth: SMS
Garantieverklaring	✓	✗
Offerte	✓	✗
(Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst	✓	✓
Werkgeversverklaring	✓	✗
Kopie van een geldig identiteitsbewijs*	✓	✗
Brieven / formulieren / aanvullende informatie klant	✓	✓
Overige documenten	✓	✓

* Een adviseur mag geen gebruik maken van een voorgedrukte handtekening.

14. BIJLAGE

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Productkenmerken		
Rentevastperiodes	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
Aflosvormen	Annuïteit, Lineair en Aflossingsvrij	Annuïteit, Lineair en Aflossingsvrij
Combineren aflosvormen	Mogelijk	Mogelijk
Risicoklassen	NHG	t/m 65%, t/m 80%, t/m 95% en > 95%
Combineren verschillende rentevastperiodes	Mogelijk	Mogelijk
Maximale looptijd	30 jaar	30 jaar
Minimale hoofdsom eerste hypotheek	€ 25.000,-	€ 25.000,-
Minimale hoofdsom verhoging	€ 12.500,-	€ 12.500,-
Maximale lening (exclusief overbruggingskrediet)	NHG volgen	€ 750.000,-
Minimaal leningdeel	Geen minimum	Geen minimum
Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG	Niet van toepassing	Mogelijk
Eerste hypotheek zonder NHG en verhoging met NHG	Mogelijk	Niet van toepassing
Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Meeneemregeling	Mogelijk Als oude lening nog niet is afgelost, dan wordt de rente van de oude lening omgezet naar een één jaar rentevastperiode	Mogelijk Als oude lening nog niet is afgelost, dan wordt de rente van de oude lening omgezet naar een één jaar rentevastperiode

Oversluiting conform Norm 3 (Reeds eigenaar-bewoner)	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Norm 3.1.1: IQWOON voert een verkorte inkomensstoets uit gebaseerd op annuïtaire lasten. Hierbij wordt alleen gekeken naar het inkomen van de klant en naar de lasten van bij het BKR geregistreerde kredieten. Lasten uit bijvoorbeeld erfpacht, alimentatie of een DUO-lening worden buiten beschouwing gelaten. De inkomensstoets moet positief zijn. <p>Er moet een kopie van de hypotheekakte van de huidige lening worden aangeleverd. Hieruit moet kunnen worden herleid dat de huidige lening is afgesloten met NHG. Tevens moet de looptijd van de lening uit de akte blijken (deze mag niet worden verlengd). Daarnaast moet de hoogte van de huidige aflossingsvrije lening (indien van toepassing) blijken uit de akte. Deze aflossingsvrije lening mag bij IQWOON niet worden verhoogd.</p> • Norm 3.1.4 en verder: Er moet een kopie van de hypotheekakte van de huidige lening worden aangeleverd. Hieruit moet kunnen worden herleid dat (een deel van de) huidige lening is afgesloten met NHG. 	Niet van toepassing
Garantieverklaring en offerte op basis van artikel 2.2.3. van NHG (Regioveiling)	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d, en e zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d, en e zijn niet toegestaan
Hoofdelijk schuldenaarschap of borgstelling ouders	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Hogere inschrijving	Mogelijk	Mogelijk
Consumptief deel van de lening	NHG volgen	Mogelijk, maar onder voorwaarden
Overlijdensrisico	NHG volgen	NHG volgen
Starterslening	Mogelijk	Niet mogelijk
Norm 8 NHG (werkelijke lastenstoets senioren)	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Aanleveren documenten	Alle documenten mogen digitaal (voorkeur DA-DX) worden aangeleverd	Alle documenten mogen digitaal (voorkeur DA-DX) worden aangeleverd

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Garantieverklaring en offerte		
Acceptatietermijn garantieverklaring	3 weken	3 weken
Acceptatietermijn offerte	2 weken	2 weken
Geldigheid garantieverklaring	4 maanden	4 maanden
Bereidstellingsprovisie	Geen	Geen
Kosten annulering offerte	Geen	Geen
Verlengingstermijn na finaal akkoord	4 maanden	4 maanden
Aflossen		
Aflossen zonder vergoeding	Maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom	Maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom
Berekening vergoeding	Conform de AFM-leidraad van maart 2017	Conform de AFM-leidraad van maart 2017
Rente		
Laagste rentecontrole	Laagste van de offerterente of passeerrente	Laagste van de offerterente of passeerrente
Laagste rentecontrole bij renteherziening	Laagste rente van: rente op moment van aanbod renteherziening of rente op ingangsdatum nieuwe rente- vastperiode	Laagste rente van: rente op moment van aanbod renteherziening of rente op ingangsdatum nieuwe rente- vastperiode
Wanneer renteherzienings- voorstel	3 maanden van te voren	3 maanden van te voren
Risicoklassewijziging mogelijk	Niet mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Automatisch bij tussentijds (periodiek) aflossen. De risico- klasse zal uiterlijk binnen een maand na deze aflossing worden aangepast. • Op verzoek van aanvrager bij aanlevering van een taxatierapport of WOZ-beschikking
Bouwdepot		
Duur bouwdepot	Nieuwbouw: 24 maanden, Bestaande bouw: 9 maanden	Nieuwbouw: 24 maanden, Bestaande bouw: 9 maanden
Verlenging bouwdepot	Kan worden verlengd met 6 maanden (zonder vergoeding)	Kan worden verlengd met 6 maanden (zonder vergoeding)

14. BIJLAGE

Kosten bouwdepot voor aanvrager	Geen kosten	Geen kosten
Vrijwillig bouwdepot	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Rentevergoeding bouwdepot	Gelijk aan hypotheekrente	Gelijk aan hypotheekrente
Restant bouwdepot	NHG volgen	NHG volgen

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Verstreking		
Maximale verstreking aankoop bestaande bouw zonder EBV/EBB	NHG volgen	100% van de marktwaarde
Maximale verstreking aankoop nieuwbouw zonder EBV/EBB	NHG volgen	100% van de marktwaarde
Maximale verstreking oversluiting zonder EBV/EBB	NHG volgen	100% van de marktwaarde
Maximale verstreking verhoging zonder EBV/EBB	NHG volgen	100% van de marktwaarde
Maximale verstreking energiebesparende voorzieningen / energiebespaarbudget	NHG volgen	NHG volgen
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Marktwaarde		
Marktwaarde bestaande bouw	NHG volgen	NHG volgen
Marktwaarde bestaande bouw met verbouwing	NHG volgen	NHG volgen
Marktwaarde nieuwbouw	NHG volgen Afwijken van NHG Renteverlies maximaal 4% van koop-/aaneemsom + meerwerk	Zie hoofdstuk 4.1
Marktwaarde oversluiting	NHG volgen	Zie hoofdstuk 4.1
Marktwaarde verhoging	NHG volgen	Zie hoofdstuk 4.1
Marktwaarde omzetting	Oorspronkelijke marktwaarde	Oorspronkelijke marktwaarde

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Kredieten		
BKR codering	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • 1.13.3 volgen, behalve een afgeloste SR is niet acceptabel • 1.13.4 volgen, behalve een A of A1 op een HY. Er moet een verklaring worden aangeleverd. • 1.13.5 niet volgen • 1.13.6 niet volgen Voor informatie over ZO en HO zie ook hoofdstuk 6.3	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • 1.13.3 volgen, behalve een afgeloste SR is niet acceptabel • 1.13.4 volgen, behalve een A of A1 op een HY. Er moet een verklaring worden aangeleverd. • 1.13.5 niet volgen • 1.13.6 niet volgen Voor informatie over ZO en HO zie ook hoofdstuk 6.3
Kredieten	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Geen lagere werkelijke last voor kredieten (uitgezonderd HO). Wel hogere last als dit uit het dossier blijkt • Restschuld: aanvullende voorwaarden en werkelijke bruto last • 7.3.1.e. (blokhypotheek) niet mogelijk 	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Geen lagere werkelijke last voor kredieten (uitgezonderd HO). Wel hogere last als dit uit het dossier blijkt • Restschuld: aanvullende voorwaarden en werkelijke bruto last • 7.3.1.e. (blokhypotheek) niet mogelijk
Lening ouders	NHG volgen Tweede hypotheek vestigen mogelijk	Mogelijk <ul style="list-style-type: none"> • Bruto maandlast meenemen • Voor aankoop of oversluiting • Rente aftrekbaar (aflossing verplicht) • Tweede hypotheek vestigen mogelijk • Rente en aflossing geschonken, dan deze lasten buiten beschouwing laten
Studiefinanciering (DUO)	NHG volgen	NHG volgen Studielening conform Wet studievoorschot, maar nog geen aflossing. Dan berekende maandlast van de opgebouwde schuld
Aantonen eigen middelen	NHG volgen	Vanaf € 1.000,-
Herkomst eigen middelen aantonen	Vanaf € 5.000,-, afhankelijk van situatie, zie ook hoofdstuk 6.2	Vanaf € 5.000,-, afhankelijk van situatie, zie ook hoofdstuk 6.2
Geldnemer		
Buitenlands ingezetene	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Legitimatiebewijs	NHG volgen	NHG volgen

14. BIJLAGE

SFH	NHG volgen	NHG volgen
VIS	Bij een HIT volgt een afwijzing	Bij een HIT volgt een afwijzing
Verblijfsvergunning	NHG volgen	NHG volgen
Financiering familieband	Mogelijk	Mogelijk
Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Inkomen		
Alimentatie inkomen	NHG volgen Afwijken van NHG: Maximaal de werkelijke duur	NHG volgen Afwijken van NHG: Maximaal de werkelijke duur
Buitenlands inkomen	NHG volgen, Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland • Het buitenlands inkomen kan niet worden meegenomen in de toets als dit wordt uitbetaald in een andere valuta dan de euro 	NHG volgen, Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland • Het buitenlands inkomen kan niet worden meegenomen in de toets als dit wordt uitbetaald in een andere valuta dan de euro
UWV-Verzekeringsbericht / Inkomensbepaling loondienst	Mogelijk	Mogelijk
DGA	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit het zelfde bedrijf met de zelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden door IQWOON niet als toetsinkomen beschouwd • Inkomen uit PGB/ gastouderschap wordt niet als toetsinkomen beschouwd 	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit het zelfde bedrijf met de zelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden door IQWOON niet als toetsinkomen beschouwd • Inkomen uit PGB/ gastouderschap wordt niet als toetsinkomen beschouwd

14. BIJLAGE

Flexinkomen	NHG volgen Afwijken van NHG: • Toetsinkomen kan niet meer bedragen dan huidig inkomen • Een perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan wordt niet geaccepteerd	NHG volgen Afwijken van NHG: • Toetsinkomen kan niet meer bedragen dan huidig inkomen • Niet mogelijk als op de werkgeversverklaring wordt aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd • 6.2.1.e is niet mogelijk (proeftijd) • Een perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan wordt niet geaccepteerd
Inkomen met intentieverklaring	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit Pgb/ gastouder	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen voor onbepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit toekomstig dienstverband	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen zonder intentieverklaring	Zie Flexinkomen	Zie Flexinkomen
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen
Aanvrager in dienst familielid	NHG volgen Afwijken van NHG: • Accountant of boekhouder werkgeversverklaring mede ondertekenen • Salarisstroken en bankafschriften 3 maanden	NHG volgen Afwijken van NHG: • Accountant of boekhouder werkgeversverklaring mede ondertekenen • Salarisstroken en bankafschriften 3 maanden
Inkomsten uit vermogen	Niet mogelijk	Wel mogelijk, 3% (of de lagere hypotheekrente) van de waarde van het vermogen. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000,-
Kasbetaling	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Naderend pensioen	NHG volgen Afwijken van NHG: Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen	NHG volgen Afwijken van NHG: • Mogelijk om een uitgestelde lijfrenteverzekering mee te nemen, zie hoofdstuk 2.1.2 • Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen

Pensioen	NHG volgen Afwijken van NHG: • Bankafschrift met bijschrijving (tenzij sprake van www.mijnpensioenoverzicht.nl) • Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen	• Opgave AOW • Opgave pensioen • Bankafschrift met bijschrijving • www.mijnpensioenoverzicht.nl • Polis of afschrift lijfrente • Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen
Vakantietoeslag	NHG volgen Afwijken van NHG • Bij vakantiebonnen of tijdsparfondsberekening aanleveren	NHG volgen Afwijken van NHG • Bij vakantiebonnen of tijdsparfondsberekening aanleveren
Onregelmatigheidstoeslag	NHG volgen, ter controle kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd	NHG volgen, ter controle kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd
Overwerk	NHG volgen, ter controle kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd	NHG volgen, ter controle kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd
Meerdere dienstverbanden	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.
Provisie inkomen	NHG volgen, ter controle kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd	NHG volgen, ter controle kunnen aanvullende stukken worden opgevraagd
Sociale uitkeringen	NHG volgen, Afwijken van NHG: • Alleen blijvende uitkeringen meenemen	NHG volgen, Afwijken van NHG: • Alleen blijvende uitkeringen meenemen
Toetsinkomen	NHG volgen	NHG volgen
Zelfstandigen	NHG volgen Afwijken van NHG: • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit het zelfde bedrijf met de zelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden door IQWOON niet als toetsinkomen beschouwd • Inkomen uit PGB/ gastouderschap wordt niet als toetsinkomen beschouwd	NHG volgen Afwijken van NHG: • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit het zelfde bedrijf met de zelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed worden door IQWOON niet als toetsinkomen beschouwd • Inkomen uit PGB/ gastouderschap wordt niet als toetsinkomen beschouwd

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Onderpand		
Acceptabele onderpanden	NHG volgen Afwijken van NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: <ul style="list-style-type: none"> • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming 	NHG volgen Afwijken van NHG: alleen de volgende onderpanden financieren: <ul style="list-style-type: none"> • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
ABC en ABBA constructie	ABC worden individueel beoordeeld ABBA constructies niet toegestaan	ABC worden individueel beoordeeld ABBA constructies niet toegestaan
Bouwkavel	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouwkundig rapport	NHG volgen	NHG volgen
Courantheid	Maximaal 12 maanden	Maximaal 12 maanden
Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	NHG volgen	NHG volgen
NulopdeMeter-woning	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Erfpacht	NHG volgen	Afwijkingen van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Looptijd • Aflosverplichting (indien erfpachtcontract voor 1992 is afgesloten) • Particuliere erfpacht
Gedeeltelijk Royement	NHG volgen	NHG volgen
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Groninger Akte	NHG volgen	Niet mogelijk
Koopconstructies	Alleen Koopgarant mogelijk	Niet mogelijk
Minimale marktwaarde onderpand	€ 100.000,-	€ 100.000,-

<p>Niet acceptabele onderpanden</p>	<p>NHG volgen, Afwijken van NHG: Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanden • Woon/winkelpanden • Woningen gekocht op de veiling • Vakantie- en recreatiewoningen • Stacaravans en Woonwagens • Landelijke Eigendommen • Onderpanden met agrarische bestemming • Verhuurd onroerend goed • Beleggingspanden • Zakelijke objecten • Recht van opstal (uitzondering nutsvoorziening, zie kader) • Coöperatieve flat exploitatieverenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen • Serviceflats 	<p>NHG volgen, Afwijken van NHG: Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanden • Woon/winkelpanden • Woningen gekocht op de veiling • Vakantie- en recreatiewoningen • Stacaravans en Woonwagens • Landelijke Eigendommen • Onderpanden met agrarische bestemming • Verhuurd onroerend goed • Beleggingspanden • Zakelijke objecten • Recht van opstal (uitzondering nutsvoorziening, zie kader) • Coöperatieve flat exploitatieverenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen • Serviceflats
<p>Taxatierapport</p>	<p>NHG volgen Afwijken van NHG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxateur moet zijn ingeschreven in register NRVT 	<p>NHG volgen Afwijken van NHG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxateur moet zijn ingeschreven in register NRVT
<p>Vereisten VvE bij appartementen</p>	<p>Zie hoofdstuk 5.1</p>	<p>Zie hoofdstuk 5.1</p>
<p>Waarborgcertificaat</p>	<p>NHG volgen</p>	<p>NHG volgen</p>

14. BIJLAGE

Zelfbouw	<p>NHG volgen</p> <p>Aanvullende documenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • koopovereenkomst voor grond en/of kavel • gespecificeerde begroting van een bouwkundig adviesbureau (materiaalkosten en eventueel kosten van uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer (via een aannemer)). • bouwtekeningen • onherroepelijke omgevingsvergunning • specificatie van de overige kosten, zoals de legeskosten, het architectenhonorarium en de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen. • kopie polis CAR verzekering <p>Uitkering gelden: tweemaal een taxatierapport aanleveren</p>	<p>NHG volgen</p> <p>Aanvullende documenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • koopovereenkomst voor grond en/of kavel • gespecificeerde begroting van een bouwkundig adviesbureau (materiaalkosten en eventueel kosten van uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer (via een aannemer)). • bouwtekeningen • onherroepelijke omgevingsvergunning • specificatie van de overige kosten, zoals de legeskosten, het architectenhonorarium en de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen. • kopie polis CAR verzekering <p>Uitkering gelden: tweemaal een taxatierapport aanleveren</p>
----------	--	--

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Overbrugging		
Huidige woning wordt verkocht of verdeeld	Hoofdstuk 8 is van toepassing	Hoofdstuk 8 is van toepassing
Huidige woning wordt niet verkocht	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG</p> <p>Het is toegestaan één woning (niet zijnde een woning conform de definitie van NHG) in bezit te hebben die niet wordt verkocht naast het onderpand. Het moet hier gaan om een woning zonder lening met NHG, anders zijn er opschortende voorwaarden van toepassing en moet de woning in de verkoop staan of zijn verkocht (zie regel hierboven en hoofdstuk 8)</p>	<p>Werkelijke bruto last -/-vaste huurinkomsten in mindering brengen op maximaal toegestane financieringslast. Het is toegestaan één woning in bezit te hebben die niet wordt verkocht naast het onderpand</p>
Maximale overbrugging indien woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	<p>Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken:</p> <p>Verkoopprijs -/- huidige lening -/- 2% v/d verkoopprijs = Maximaal overbruggingskrediet</p>	<p>Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken:</p> <p>Verkoopprijs -/- huidige lening -/- 2% v/d verkoopprijs = Maximaal overbruggingskrediet</p>
Maximale duur overbrugging	24 maanden	24 maanden
Minimale overbrugging	€ 10.000,-	€ 10.000,-
Overbruggingsrente	Rentevastperiode 2 jaar vast (apart tarief)	Rentevastperiode 2 jaar vast (apart tarief)

14. BIJLAGE

Toetsing		
Financieringslastpercentage tweeverdieners	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
Financieringslastpercentage alleenstaande	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
Financieringslast	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	NHG volgen	NHG volgen
Erfpachtcanon	NHG volgen	NHG volgen
Consumptief	NHG volgen	NHG volgen
Toetsrente	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Belastingplichtig in buitenland	NHG volgen	NHG volgen



IQWOON
JOUW HYPOTHEEK
JOUW HYPOTHEEK