



IQWOON

Postbus 2936
3000 CX Rotterdam
T 010 266 3665
www.iqwoon.nl

Beste meneer, mevrouw,

Graag willen wij u informeren over het feit dat de Acceptatie Handleiding van IQWOON is herzien per januari 2019.

In dit document worden de belangrijkste wijzigingen ten aanzien van de Acceptatie Handleiding van IQWOON vermeld. Wij verzoeken u de Acceptatie Handleiding goed door te lezen!

Het overzicht met de belangrijkste wijzigingen is opgedeeld in 2 gedeelten:

1. De wijzigingen aan de hand van de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK)
2. Specifieke wijzigingen: de wijzigingen aan de hand van verzoeken van onder andere de geldverstrekker van IQWOON, Quion, adviseurs, accountmanagement en klanten

Indien gewenst is het mogelijk om bij IQWOON een kopie op te vragen van de Acceptatie Handleiding van IQWOON met alle aanpassingen. Hiervoor kunt u een mail sturen naar businessdevelopment@conneqt.nl

Wijzigingen aan de hand van NHG en de TRHK

1. Berekening maximale hypotheek LTV en energiebesparende voorzieningen

Voor het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen kan meer dan 100% van de marktwaarde worden geleend.

Vanaf 1 januari 2019 hanteert NHG hiervoor twee verschillende rekenmethodes: Energie Besparende Voorzieningen (EBV) en Energie Bespaar Budget (EBB).

IQWOON volgt deze werkwijze.

In de Acceptatie Handleiding wordt dan ook op verschillende plekken naar deze rekenmethodiek verwezen.

Hieronder vind u een overzicht van de verschillen:

Energie Besparende Voorzieningen	Energie Bespaar Budget
Een klant weet al welke energie besparende voorzieningen hij wil gaan treffen en voor welk bedrag hij dit wil doen	Een klant weet al wel voor welk bedrag hij energie besparende voorzieningen wil laten treffen, maar de klant weet nog niet om welke energie besparende voorzieningen het precies gaat
Is onderdeel van het taxatierapport en de waarde van de energiebesparende voorzieningen is opgenomen in de marktwaarde na verbouwing	Is niet opgenomen in het taxatierapport, financiering is op basis van de (huidige) waarde van de woning vóór uitvoering van het Energie Bespaar Budget
Is opgenomen in de verbouwingsspecificatie	Er is geen verbouwingsspecificatie nodig voor het Energie Bespaar budget, kosten mogen gedeclareerd worden naar aanleiding van nota's
Mag maximaal 6% boven de waarde van de woning na verbouwing (inclusief energie besparende voorzieningen) gefinancierd worden.	Mag maximaal 6% boven de waarde van de woning vóór uitvoering van het Energie Bespaar Budget gefinancierd worden.

Theoretisch is het overigens mogelijk om in een taxatierapport de marktwaarde inclusief waardevermeerdering door kwaliteitsverbetering, exclusief waardevermeerdering door energiebesparende voorzieningen op te nemen. In de praktijk maakt een taxateur echter meestal geen onderscheid in waardevermeerdering als gevolg van energiebesparende voorzieningen of andere kwaliteitsverbetering. IQWOON zal in dergelijke gevallen de marktwaarde na verbouwing dan ook niet accepteren.

2. Inkomensverklaring ondernemer

Per 1 januari 2019 is het voor zelfstandig ondernemers vanuit NHG verplicht om de maximale leencapaciteit op basis van inkomen te laten bepalen op basis van een 'Inkomensverklaring Ondernemer'. Deze inkomensverklaring moet worden opgesteld door een rekenexpert. IQWOON volgt deze rekenwijze voor aanvragen mét als zonder NHG. Wel hanteren wij een aantal afwijkingen. Het gaat hierbij om de volgende afwijkingen:

- 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



3. UWV-verzekeringsbericht

NHG biedt per begin 2019 de mogelijkheid aan klanten in loondienst om hun toetsinkomen aan te tonen via een UWV-verzekeringsbericht. Bij IQWOON is dit bij aanvragen mét als zonder NHG niet mogelijk.

4. NulopdeMeter-woning

De definitie van een NulopdeMeter-woning is gewijzigd conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Wanneer er sprake is van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul, mag er € 15.000,00 (voorheen € 25.000,00) buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast.

Overige wijzigingen

1. In de Acceptatie Handleiding staat nu vermeld dat IQWOON een VEB-toelage en vergoedingen voor een levensloopregeling als toets inkomen beschouwt.
2. Middels NHG is het mogelijk om diverse koopconstructies te financieren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om Duokoop, Koopcomfort en Koopgarant. Bij IQWOON was het altijd mogelijk om al deze koopconstructies te financieren met een hypotheek met NHG. Per heden accepteren wij alleen nog Koopgarant.
3. In hoofdstuk 6.2 staat duidelijker omschreven waar 'een bewijs van eigen middelen' aan moet voldoen.
4. In hoofdstuk 7.7 staat duidelijker omschreven in welke situaties het mogelijk is om een fiscaal aftrekbaar krediet mee te financieren. Dit kan alleen wanneer de lasten van het mee te financieren krediet ook hadden kunnen blijven lopen naast de aangevraagde hypotheek.
5. In hoofdstuk 11.2 (maximaal overbruggingskrediet) is een aanvullende bepaling opgenomen. Hierin staat dat wanneer er sprake is van een verpande spaarverzekering of spaarrekening, de waarde hiervan niet kan worden opgeteld bij het maximaal te verstrekken overbruggingskrediet.
6. De minimale hoofdsom van een hypotheek is verlaagd van € 100.000,00 naar € 25.000,00.