Acceptatie handleiding

IQWOON
maakt wonen
leuk

IQWOON
JOUW HYPOTHEEK

JANUARI 2023

CORONAMAATREGELEN

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 niet nodig

De garantieverklaring (het renteaanbod) ondertekenen is 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:

1) Je ontvangt een kleurenkopie van de identiteitsbewijzen.
2) Je controleert de tenaamstelling en het adres met alle beschikbare documenten, maar ten minste aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of het pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen.
3) Je controleert de kopieën van de identiteitsbewijzen met de klanten tijdens een videogesprek.
4) Tijdens dit gesprek tonen de klanten hun originele identiteitsbewijzen waarvan je de kleurenkopie zoals bedoeld onder punt 1 hierboven hebt ontvangen.
5) Alleen als je zelf hebt vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op de identiteitsbewijzen overeenkomen met die van de klanten, én dat de kleurenkopieën van de identiteitsbewijzen die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, teken je als adviseur de kopieën van de 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-hypotheek moet gegeven worden door een medewerker van een advieskantoor dat een aanstelling heeft bij Conneqt, of dat 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 en 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.

INLEIDING

We hebben deze acceptatiehandleiding met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. De meest recente acceptatiehandleiding vind je op **de website van IQWOON**.

In dit kader gebruiken we de term ‘renteaanbod’ in plaats van ‘garantieverklaring/voorbeeldofferte’. En de term ‘hypotheekaanbod’ in plaats van ‘offerte/bindend kredietaanbod’. Het kan zijn dat je in andere IQWOON-documenten nog de oude termen tegenkomt.

De regels in deze acceptatiehandleiding gelden in de basis voor leningen zonder NHG, maar ook de uitzonderingen op de NHG-regels zijn opgenomen als bijlage achter in deze acceptatiehandleiding. De meest recente normen van NHG kan je raadplegen op de **website van NHG**.

De acceptatiecriteria op het moment van de definitieve beoordeling zijn leidend.
De datum van het hypotheekaanbod (de offerte) is leidend voor het bepalen van de ouderdom van de aangeleverde documenten.

IQWOON IN HET KORT

Wie is IQWOON?

IQWOON is een duurzame hypotheekverstrekker voor de Nederlandse hypotheekmarkt. IQWOON is een label van Conneqt. **DMPM** is als portefeuillemanager verantwoordelijk voor de regie en uitvoering van IQWOON. **Quion** zorgt voor de acceptatie, het beheer en de administratie.

IQWOON is met name geschikt voor klanten die:

- Een hypotheek met NHG willen;
- een hypotheek willen tot en met 80% van de marktwaarde;
- met een inkomen uit loondienst;
- die langer dan drie jaar flexwerker zijn of zelfstandig werkzaamheden verrichten.

Aflosvormen

- Annuïtair, lineair en aflossingsvrij.
- Combinatie van aflosvormen is mogelijk.
- Het aflossingsvrije bedrag in de lening mag maximaal 50% van de marktwaarde bedragen. Op de einddatum moet het aflossingsvrije bedrag in één keer worden afgelost.

Wat is er allemaal mogelijk bij IQWOON?

STERKE PUNTEN

- Offertegeldigheid 8 maanden (4+4)
- Nooit annuleringskosten
- Nooit verlengingskosten
- Meeneemregeling bij verkochte en niet verkochte woning
- Laagste rentecontrole bij passeren van de hypotheekakte (dagrente)
- Automatische aanpassing risicoklasse na aflossing
- Aanpassing risicoklasse na aanleveren taxatierapport of Calcasa Desktop Taxatie (onbeperkt)
- Geen renteopslag op aflossingsvrij
- Jaarlijks 20% vergoedingsvrij aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom
- Overbruggingshypotheek bij verkochte woning (100% van de verkoopprijs minus de huidige lening plus waarde verpande spaarverzekering/rekening)

MEER PRODUCT-KENMERKEN

- Mogelijk met en zonder NHG
- Rentevastperiodes: 1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- Risicoklasses: ≤65%, ≤80%, ≤95% en >95% marktwaarde
- Nieuwbouw en bestaande bouw
- Vergoeding rente bouwdepot gelijk aan hypotheekrente
- Bouwdepot nieuwbouw: 24 maanden (+6 zonder rentevergoeding)
- Bouwdepot bestaande bouw: 9 maanden (+6 zonder rentevergoeding)
- Overbruggingshypotheek bij niet verkochte woning (90% van de te verwachten verkoopprijs minus de huidige lening plus waarde verpande spaarverzekering/rekening)
- Looptijd overbruggingshypotheek 24 maanden
- EBV en EBB volgens NHG-normen t/m 106% marktwaarde

ACCEPTATIENORMEN

- Inkomensverklaring Ondernemer verplicht
- Zelfstandig ondernemers vanaf 3 jaar
- Het oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn
- Overlijdensrisicoverzekering niet verplicht
- Inkomen aantonen met werkgevers-verklaring (UWV-verzekeringsbericht tijdelijk niet mogelijk)
- Minimale hoofdsom eerste hypotheek € 25.000,-
- Maximale hoofdsom eerste hypotheek € 750.000,- (exclusief overbruggings-hypotheek)
- Arbeidsmarktscan en perspectief-verklaring niet mogelijk
- Inkomen uit pgb en gastouderschap alleen mogelijk in combinatie met NHG
- ‘Box 3’-lenen mogelijk. Inlossen van kredieten uit hypotheekgelden, consumptief inlossen van kredieten uit hypotheekgelden en consumptief lenen (bijvoorbeeld voor de aankoop van een auto) niet mogelijk
- Looptijdverlenging niet mogelijk

WIE ZIJN BETROKKEN BIJ IQWOON?

Betrouwbare investeerder

IQWOON bestaat sinds 2016. Het geld van IQWOON is afkomstig van een gerenommeerde Belgische bank.

DMPM

Dutch Mortgage Portfolio Management (DMPM) is portfoliomanager en bestuurder van IQWOON.

Conneqt mortgage distribution

Conneqt verkoopt en ontwikkelt hypotheken sinds 1993 en verzorgt de marketing en het product- en distributie-management van IQWOON.

QUION

Quion verzorgt de acceptatie, administratie en het beheer van de IQWOON-hypotheken. Alle communicatie met de klant verloopt via Quion.

INHOUDSOPGAVE

1. De aanvrager 7
1.1 Doelgroep 7
1.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend 8
1.3 Identificatie 8

2. Het inkomen 9
2.1 Inkomensbestanddelen 9
2.2 Pensioen 10
2.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf 11
2.4 Inkomen uit vermogen 12
2.5 Sociale uitkering 12
2.6 Alimentatie 13
2.7 Inkomen uit loondienst 14
2.8 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring 14
2.9 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring 14
2.10 Toekomstige inkomensstijging 14
2.11 Inkomensbepaling loondienst 15
2.12 Persoonsgebonden budget (pgb)/ Gastouder 15

3. Marktwaarde bij bestaande bouw 16
3.1 Marktwaarde bij bestaande bouw 16
3.2 Nieuwbouw 16
3.3 Desktop Taxatie van Calcasa 17

4. Bouwdepot 18
4.1 Voorwaarden bouwdepot 18
4.2 Uitbetaling van het bouwdepot 18
4.3 Rubriekswijziging bouwdepot 18
4.4 Bouwdepot en onderhandse opname 18

5. Onderpand 19
5.1 Maximale verstrekking onderpand 19
5.2 IQWOON accepteert de volgende onderpanden 19
5.3 IQWOON accepteert de volgende onderpanden niet 19
5.4 Vereniging van Eigenaren (VvE) 20
5.5 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget 21
5.6 NulopdeMeter-woning 22
5.7 Goedgekeurde koopconstructies 22
5.8 Erfpacht 22
5.9 Taxatierapport 23
5.10 Bouwkundig rapport 23
5.11 Nieuwbouw 23
5.12 ABC en ABBA constructies 24

6. Financiële verplichtingen 25
6.1 BKR-toetsing 25
6.2 Lasten uit financiële verplichtingen 25
6.3 Eigen middelen 26
6.4 Betalingsmoraliteit 27

7. Toetsing 28
7.1 Algemeen 28
7.2 Toetsingsmethode 28
7.3 Financieringslastpercentage 28
7.4 Maximaal toegestane financieringslast 28
7.5 Financieringslast 28
7.6 Toetsrente 28
7.7 Consumptieve (deel)financiering 29
7.8 Financieringslasttabel 29
7.9 Buitenlands inkomen 29

8. Doorstromers 31
8.1 Woning is verkocht 31
8.2 Woning staat te koop 32
8.3 Woning staat nog niet te koop 32
8.4 Relatiebeëindiging 32
8.5 Onderwaarde 32
8.6 Kadaster 32

9. Het renteaanbod en hypotheekaanbod 33
9.1 Renteaanbod en hypotheekaanbod 33
9.2 Geldigheid en acceptatietermijn 33
9.3 Rente 33
9.3.1 Rentelijst 33
9.3.2 Renteverlaging 33
9.3.3 Laagste rentecontrole 34
9.3.4 Combineren rentevastperiodes 34
9.3.5 Rentekortingen en disagio 34

10. Overbruggingskrediet 35
10.1 Overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand 35
10.2 Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand 35
10.3 Overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand 35
10.4 Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand 35
10.5 Minimaal overbruggingshypotheek 36
10.6 Bestemming gelden overbruggingshypotheek 36
10.7 Rente 36
10.8 Inkomenstoets 36
10.9 Looptijd van het overbruggingshypotheek 36
10.10 Hypothecaire inschrijving overbrugging 36

11. Verzekeringen 37
11.1 Overlijdensrisicoverzekeringen 37
11.2 Schadeverzekeringen 37

12. Documenten 38

13. Bijlage 38

1. DE AANVRAGER

1.1 Doelgroep

EEN IQWOON-HYPOTHEEK IS GESCHIKT VOOR:

- Starters; ✓
- oversluiters; ✓
- doorsmtromers; ✓
- bestaande klanten van IQWOON die de hypotheek willen meenemen, vervolgen of een onderhandse verhoging willen sluiten; ✓
- klanten die een annuïteitenhypotheek en/of een lineaire hypotheek en/of een aflossingsvrije hypotheek willen sluiten. ✓

ALLE EIGENAREN VAN DE WONING:

- Wonen in de woning; ✓
- ondertekenen de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar. ✓

OVERIG:

- Bewoners die geen eigenaar en hoofdelijk schuldenaar zijn moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen, behalve de kinderen. ✓
- Aanvragers met een familieband zijn toegestaan. ✓
- Meer dan twee schuldenaren is niet toegestaan ✗

DE AANVRAGER IS:

- Een natuurlijk persoon; ✓
- minimaal 18 jaar oud; ✓
- handelingsbekwaam en staat niet onder curatele of onder bewind; ✓
- woonachtig in Nederland op het moment van het aanvragen van de lening. ✓

ALLE AANVRAGERS VAN WIE HET INKOMEN NODIG IS VOOR DE HYPOTHEEK:

- Zijn eigenaar van de woning; ✓
- wonen in de woning; ✓
- ondertekenen de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar. ✓

1.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Huwelijk of geregistreerd partnerschap in algehele gemeenschap van goederen:	Huwelijk of geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte gemeenschap van goederen. Of ongehuwd samenwonend:
• Beide partners worden hoofdelijk aansprakelijk.	• De hoofdelijke aansprakelijkheid van een van de partners kan vervallen als de woning uitsluitend op naam van de aanvrager wordt gekocht. • De partners moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen. • De aanvrager moet toestemming krijgen van de partner om een hypotheek te vestigen op het onderpand. • Het inkomen van de partner wordt niet meegenomen.

1.3 Identificatie

- Iedere aanvrager moet een kopie van een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.
- Controleer de originele identiteitsbewijzen en onderteken de kopie voor ‘origineel gezien’.
- Jouw handtekening (de adviseur) mag digitaal zijn, maar geen voorgedrukte handtekening. Meer informatie over digitaal ondertekenen vind je terug in **hoofdstuk 12 (Documenten)**.
- Lever de identiteitsbewijzen zelf aan. Een bedrijfsstempel of het afdrukken van de kopie van het geldige identiteitsbewijs op jouw briefpapier is niet noodzakelijk.

Nederlandse nationaliteit
Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit moeten een kopie van een geldig paspoort of geldige Nederlandse of Europese identiteitskaart aanleveren.

Niet-Nederlandse nationaliteit
De aanvrager hoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd aan te leveren als hij of zij:
- De Zwitserse nationaliteit heeft;
- de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie heeft;
- de nationaliteit heeft van een lidstaat waarvoor de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) geldt.

Heeft de aanvrager een andere nationaliteit? Dan moet de klant met een vreemdelingendocument dat is afgegeven door de Immigratie en Naturalisatiedienst, of met een aangebrachte sticker in het paspoort aantonen dat er sprake is van:
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
- een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
- een document ‘Duurzaam verblijf in de Unie’; of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Voldoet de aanvrager niet aan een van deze voorwaarden? Dan nemen we zijn of haar inkomen niet mee voor de hypotheek.

2.INKOMEN

2.1 Inkomensbestanddelen

Om het toetsinkomen te bepalen houdt IQWOON zoveel mogelijk de voorwaarden van NHG aan. Voor aanvragen zonder NHG kan je ook het inkomen uit eigen vermogen meenemen. Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer er sprake is van loonbeslag of looncessie.

Het inkomen uit een dienstverband kan je niet meenemen als:

- Op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd;
- de salarisbetalingen per kas plaatsvinden;
- op de werkgeversverklaring is aangegeven dat op de datum van het uitbrengen van het hypotheekaanbod de proeftijd nog niet doorlopen is;
- de uitbetaling plaatsvindt in een andere valuta dan de euro.

Vakantietoeslag

De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdspaarfonds? Dan kan je 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen of het tijdspaarfonds als vakantietoeslag beschouwen. Bij een aanvraag zonder NHG moet de werkgever een duidelijke berekening van de vakantiebonnen of het tijdspaarfonds meegeven.

Meer dienstverbanden

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, mist structureel en bestendig, worden voorgelegd.

30%-regeling

Het inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde 30%-regeling kan je meenemen als toetsinkomen, mits er wordt voldaan aan de regels in deze acceptatiehandleiding. Er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto-inkomen. Met andere woorden, het fiscale voordeel mag je niet ‘bruto’ maken en boven op het brutojaarinkomen tellen.

VEB-toelage en vergoedingen levensloopregeling

Een VEB-toelage en vergoedingen voor een levensloopregeling beschouwen we als toetsinkomen.

Overige inkomensbestanddelen

Onder overige inkomensbestanddelen verstaan we onder andere een flexbudget, keuzebudget of een cafetariasysteem. We zien dit als toetsinkomen wanneer de werkgever kan verklaren dat het betreffende inkomensbestanddeel vast en bestendig is. En wanneer uit documentatie van de werkgever (zoals een arbeidsovereenkomst of een aanvullende verklaring) blijkt dat het inkomensbestanddeel volledig als loon uitgekeerd wordt. Vakantiegeld wordt altijd als toetsinkomen beschouwd. Wordt het inkomensbestanddeel voor slechts de helft als loon uitgekeerd? Dan kan je het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen zien.

Variabele inkomensbestanddelen

Als de variabele bestanddelen zoals overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag meer dan 15% betreffen van het brutojaarsalaris per inkomensbestanddeel, dan moet dit blijken uit de cumulatieven op de salarisstrook. Afhankelijk van de maand waarin de salarisstrook is afgegeven, kan je het totaalinkomen uit loonheffing delen door het aantal maanden dat reeds verstreken is een kalenderjaar. 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 dat daar uitkomt mag 10% afwijken van het totaalinkomen dat wordt aangegeven op de werkgeversverklaring exclusief vakantiegeld.

Is dit verschil groter, dan kunnen we een jaaropgaaf van het vorige jaar of salarisstroken over de afgelopen 12 maanden opvragen. Dit betekent dat op een bedrag van bijvoorbeeld € 5.000,- een afwijking van € 500,- op jaarbasis acceptabel is. Conform NHG moeten alle bestanddelen van het toetsinkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden over de inkomensbestanddelen de voorwaarden en normen van NHG.

2.2 Pensioen

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

- Een overzicht (download samenvatting) van **mijnpensioenoverzicht.nl.** Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn.
- De polis of het afschrift van de lijfrente-uitkering waarop de vaste periodieke uitkeringsbedragen staan.
- Een recent bankafschrift met daarop de bijschrijving van de lijfrente-uitkering.
- Het inkomen uit lijfrente kan je tot het toetsinkomen rekenen voor de periode die is vastgesteld.
- Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen.

Heeft de klant geen toegang tot mijnpensioenoverzicht.nl? Lever dan ook het volgende aan:

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

Naderend pensioen
De AOW-leeftijd kan per aanvrager verschillen. Daarom houden we bij de berekening van het toetsinkomen rekening met het te verwachten pensioeninkomen als de aanvrager binnen tien jaar na de datum van het hypotheekaanbod de AOW-leeftijd bereikt.

Lever naast de huidige inkomensbescheiden ook de volgende documenten aan:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht vind je via **Mijn SVB**.
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO).
- In plaats van bovenstaande twee documenten is een overzicht (download samenvatting) van **mijnpensioenoverzicht.nl** ook toegestaan. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van het hypotheekaanbod 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.
- Toekomstig inkomen uit een lijfrente. Voor uitgangspunten, zie de uitleg verderop.

Toekomstig inkomen uit 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 na de maand van het uitbrengen van de offerte aanhouden. De aanvrager mag een fictieve leeftijd krijgen, zodat de aanvrager de leeftijd krijgt op de einddatum van de uitgestelde lijfrente.

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, dan moet je bij de berekening van het toetsinkomen rekening houden met deze eerder verwachte inkomensvermindering.

AOW-gat

Wanneer sprake is van een aanvraag zonder NHG én van een AOW-gat, dan kan het zijn dat een aanvrager in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige klanten 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. Bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Deze periode mag maximaal twee jaar duren. Lever dan een berekening aan waaruit blijkt dat de klant gedurende het AOW-gat, van maximaal twee 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 inkomens-tekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum? Dan is het volgens norm 8.3 van NHG voor een bepaalde periode toegestaan gebruik te maken van een werkelijke lastentoets.

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

2.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan je meenemen in de inkomenstoetsing, als de zelfstandig ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Het oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn. Wanneer een aanvrager direct of indirect een aandeel van 5% heeft in een bv of nv, dan beschouwt IQWOON de aanvrager als zelfstandig ondernemer.

Inkomensbepaling Ondernemer

Voor de bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moet je een Inkomensverklaring Ondernemer aanleveren. Deze verklaring moet door een NHG-goedgekeurde rekenexpert zijn opgesteld volgens het toetskader van NHG.

Uitzonderingen op de regels van NHG

Voor de Inkomensverklaring Ondernemer hanteren wij de volgende uitzonderingen op de regels van NHG:

- Een zelfstandig ondernemer moet minimaal drie jaar zelfstandig zijn. Het oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn.
- Het inkomen moet gegenereerd worden uit hetzelfde 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, accepteren we niet.
- Inkomsten uit verhuurd onroerend goed beschouwt IQWOON niet als toetsinkomen.
- Bij leningen zonder NHG nemen we het inkomen uit pgb en gastouderschap niet mee als toetsinkomen.
- Bij leningen met NHG kunnen we het inkomen uit pgb en gastouderschap wel meenemen als toetsinkomen.
- IQWOON vergoedt de kosten van de Inkomensverklaring Ondernemer niet.

2.4 Inkomen uit vermogen

De toekomstige vrij beschikbare inkomsten uit vermogen kan je meenemen als 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,-.

2.5 Sociale uitkering

IQWOON volgt zo veel mogelijk de NHG-normen. Maar het is alleen mogelijk een lopende sociale uitkering mee te nemen als inkomen als de uitkering niet tijdelijk is. In tegenstelling tot NHG, accepteren we geen tijdelijke uitkeringen zoals een lopende WW-uitkering. Ook het rekenen met het sociaal minimum bij afname van het inkomen is niet mogelijk.

Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA).

Sinds 2006 is de WAO vervangen door de WIA. De WIA kent twee uitkeringsmogelijkheden:

1. Een WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten). Een WGA-uitkering kan je nooit meenemen ter bepaling van het toetsinkomen, omdat deze van tijdelijke aard is.
2. Een IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten). De IVA-uitkering mag je volledig meenemen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVAuitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging van het toetsinkomen kan je uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid meenemen. Uiteraard moet je zowel van de IVAuitkering als van de uitkering van een verzekering, een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt overleggen.

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 drie soorten Wajong-uitkeringen:

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

*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.
Twee situaties zijn mogelijk:

- Kan de aanvrager een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015? En blijkt daaruit dat er geen sprake is van arbeidsvermogen? Dan bedraagt de Wajonguitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag je als blijvend beschouwen.
- Kan de aanvrager nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen? Dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is het niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat er sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag je als blijvend beschouwen. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet meer bedraagt dan 70% van het wettelijk minimumloon.

Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014
Nieuwe Wajong-uitkeringen zijn op te splitsen in drie categorieën:

1. Inkomensregeling: aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajong-uitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag je als blijvend beschouwen.
2. Werkregeling: aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajong-uitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag je tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend beschouwen.
3. Studieregeling: dit is een studietoeslag en blijft daarom als toetsinkomen buiten beschouwing.

Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015
Aanvragers met deze Wajong-uitkering ontvangen maximaal 75% van het wettelijk minimumloon.
Het inkomen uit deze uitkering mag je als blijvend beschouwen.

2.6 Alimentatie

Inkomen uit alimentatie kan je tot het toetsinkomen rekenen voor de periode die is vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie voor de aanvrager zelf is en als de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte (conform NHG). Met de alimentatieverplichtingen of alimentatie-inkomsten voor kinderen wordt geen rekening gehouden.
Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen, moet je de echtscheidingsdocumenten aanleveren. Hiermee bedoelen we:

- Het echtscheidingsconvenant;
- het echtscheidingsvonnis;
- een bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de burgerlijke stand;
- een (concept)akte van verdeling (indien van toepassing).

Is de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden? Lever dan alleen het bewijs van inschrijving van de echtscheiding in de burgerlijke stand aan en de meest recente aangifte inkomstenbelasting.

Flitsscheiding
Lever de volgende documenten aan als er sprake is geweest van een zogenaamde flitsscheiding (tot 1 maart 2009):

- 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).

2.7 Inkomen uit loondienst

Beoordeling van het inkomen
Het inkomen moet een continu karakter hebben. Er moet bijvoorbeeld sprake zijn van een tijdelijk of vast dienstverband na de proeftijd. Als het waarschijnlijk is dat het inkomen in de toekomst daalt, bijvoorbeeld bij pensionering, dan houden we hier bij de beoordeling rekening mee.

Lever voor het aantonen van het inkomen uit een dienstverband de volgende documenten aan (maximaal drie maanden oud op de datum van het hypotheekaanbod):

- Een werkgeversverklaring, opgesteld en ondertekend door een daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever (de verklaring mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt).
- Een recente salarisstrook.

Is/zijn de aanvrager(s) in dienst bij een familielid, dan moet de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring medeondertekenen. Lever ook een bewijs van bijschrijving van het loon, zoals vermeld op de salarisstrook, aan. Dit mag een selectie zijn.

2.8 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 opnieuw een tijdelijk dienstverband, maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever moet verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit het geval, dan wordt het toetsinkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

2.9 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Als de aanvrager een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Wordt het tijdelijke contract opnieuw opgevolgd door een tijdelijk dienstverband? Of wordt er geen intentie uitgesproken tot verlenging van het dienstverband? Dan kan je het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loonvervangende uitkeringen) van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, als toetsinkomen meenemen.

Als het huidige inkomen lager is dan het hiervoor berekende toetsinkomen, dan gebruiken we het lagere huidige inkomen als toetsinkomen. We gaan uit van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kunnen we uitgaan van de cumulatieven op de laatste salarisstrook van dat jaar. De berekening van het toetsinkomen zoals wordt beschreven in dit artikel geldt ook voor flexibele en/of overige arbeidsrelaties (seizoenswerk, uitzendwerk en oproep- of invalwerk). We accepteren geen perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan.

2.10 Toekomstige inkomensstijging

Voor het bepalen van de maximale leencapaciteit kan je onvoorwaardelijke, toekomstige inkomensstijgingen meenemen. De inkomensstijgingen moeten binnen zes maanden ingaan vanaf de datum van het hypotheekaanbod. De aanvrager moet een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring hebben. Een eventuele proeftijd moet verlopen zijn.

Als bewijs van de inkomensstijging moet je een opgave van de inkomensstijging aanleveren met een ondertekende verklaring van de werkgever. In deze verklaring moet duidelijk zijn aangegeven dat het om een onvoorwaardelijke loonsverhoging gaat en per wanneer.

2.11 Inkomensbepaling loondienst

Let op! IBL is op dit moment niet mogelijk.

2.12 Persoonsgebonden budget (pgb)/ Gastouder

Leningen zonder NHG

Inkomsten uit een pgb en uit gastouderschap, zowel zelfstandig als in loondienst, nemen we niet mee als toetsinkomen.

Leningen met NHG

Inkomsten uit een pgb kan je in bepaalde gevallen in de toetsing betrekken. In onderstaand schema zie je wanneer dit mogelijk is en welke stukken je aan moet leveren.

Situatie	Hoe vindt de beoordeling plaats?
Inschrijving bij de KVK	Lever een Inkomensverklaring Ondernemer aan, opgemaakt door een door NHG geselecteerde Rekenexpert.
Geen inschrijving bij de KVK	Meer dan één zorgontvanger is verplicht. Lever drie aangiftes inkomstenbelasting over de afgelopen drie jaren aan. Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, kan je als toetsinkomen meenemen.
Familiair (zorg aan een naaste)	Een zorgovereenkomst voor onbepaalde tijd is verplicht. Het inkomen mag je meenemen tot de zorgontvanger de leeftijd van 77 jaar heeft bereikt. Lever drie aangiftes inkomstenbelasting over de afgelopen drie jaren aan. Het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, kan je als toetsinkomen meenemen.

Het inkomen uit gastouderschap kan je op twee manieren aantonen:

1. Door het aanleveren van een UWV-verzekeringsbericht en loonstrook. Let op! IBL is op dit moment niet mogelijk.
2. Door het aanleveren van een Inkomensverklaring Ondernemer. De aanvrager moet dan minimaal twaalf maanden staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het toetsinkomen wordt dan bepaald volgens de regels van NHG.

3. MARKTWAARDE BIJ DE AANKOOP EN OVERSLUITEN

3.1 Marktwaarde bij bestaande bouw

Bij bestaande bouw houden we, conform NHG, als marktwaarde de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik) aan. Onder voorwaarden is ook een Desktop Taxatie van Calcasa toegestaan (zie hoofdstuk 3.3 voor de voorwaarden).

3.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw financieren is mogelijk. We maken onderscheid tussen:

- Projectbouw: de aanvrager koopt de grond en de woning van een aannemer. Bouwen vindt plaats in project.
- Bouw in eigen beheer: de grond wordt gekocht van de gemeente of een andere derde en een zelfgekozen aannemer bouwt de woning. Bouwen vindt niet plaats in project.
- Zelfbouw: de aanvrager gaat de woning zelf bouwen.

Projectbouw en/of bouw in eigen beheer

De marktwaarde is gelijk aan de koop- en/of aanneemsom zoals blijkt uit een schriftelijke koop-/aanneem overeenkomst of een separate koopovereenkomst voor de grond en een aanneemovereenkomst:

- 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 mag je de volgende kosten meenemen, mits vermeld in de schriftelijke koop-/aanneemovereenkomst:

- Omzetbelasting.
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen vanwege de aankoop van de grond en/of aannemings-overeenkomst (bouwrente).

Is er in de koop/-aanneemovereekomst een clausule opgenomen waaruit blijkt dat de koop-/aanneemsom tijdens de bouw hoger uit kan vallen door bijvoorbeeld stijgende materiaal- of personeelskosten? Dan hanteren wij het volgende:

Situatie	Hoe vindt de beoordeling plaats?
Uit de clausule blijkt een duidelijk maximum aan kostenverhoging (bijvoorbeeld 5% of 10%)	Deze situtatie is acceptabel. De adviseur moet een inkomenstoet-sing aanleveren waaruit blijkt dat een eventuele verhoging van de hypotheek i.v.m. de kostenverhoging passend is volgens de regels van deze acceptatiegids. Ook kan er een bewijs van eigen middelen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de klant de kostenverhoging zelf kan betalen.
Uit de clausule blijkt geen duidelijk maximum aan kostenverhoging.	Deze situatie is niet acceptabel. Er kan geen hypotheek worden verstrekt door IQWOON.

Zelfbouw

De marktwaarde is gelijk aan de koopsom voor de grond. Dit moet blijken uit een schriftelijke koopovereen-komst en de kosten uit een begroting van een bouwkundig bedrijf, zoals een architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een bouwkundig schade-expertisebureau. Deze koopovereenkomst/ begroting moet een specificatie bevatten van de materiaalkosten en eventueel de kosten van uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer (via een aannemer), vermeerderd met:

- De legeskosten;
- het architectenhonorarium;
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
- renteverlies (maximaal 4% over de totale kosten, zoals hierboven genoemd).

Neem in de begroting ook de volgende kosten op:
- Onroerende installaties;
- meerwerk en/of energiebesparende voorzieningen.

Neem in de koopsom van de grond de volgende kosten mee, als dit vermeld staat in de schriftelijke koopovereenkomst:
- Omzetbelasting;
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen vanwege de aankoop van de grond (bouwrente).

3.3 Desktop Taxatie van Calcasa

Een Desktop Taxatie van Calcasa is toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde
- Het betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, wordt in een bouwdepot geplaatst
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht

4.BOUWDEPOT

4.1 Voorwaarden 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. Als de marktwaarde voor verbouwing hoger is dan de lening hoeft er geen verbouwingsspecificatie aangeleverd te worden (het zogenaamde verbeterbudget).

- De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen hypotheekrente.
- Looptijd bouwdepot bij nieuwbouw is 24 maanden.
- Looptijd bouwdepot bij verbouw is 9 maanden.
- Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw kan de looptijd worden verlengd met 6 maanden. Vanaf de datum van verlenging vervalt de rentevergoeding.
- Aan het einde van de looptijd van een bouwdepot lossen we een eventueel restant in op de lening.

4.2 Uitbetaling van het bouwdepot

- Uitkering uit het bouwdepot gebeurt alleen na het overleggen van de facturen.
- Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de aanvrager een instructie over de uitbetaling uit 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.

4.3 Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport is vastgelegd welke verbouwing(en) worden uitgevoerd. Op basis hiervan stelt de taxateur de marktwaarde na verbouwing vast. De verbouwing is onderverdeeld in rubrieken. Wil de klant de bedragen in het bouwdepot anders over de rubrieken verdelen? Dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet er bij zulke wijzigingen vaak een nieuw taxatierapport, door dezelfde taxateur, worden aangeleverd. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

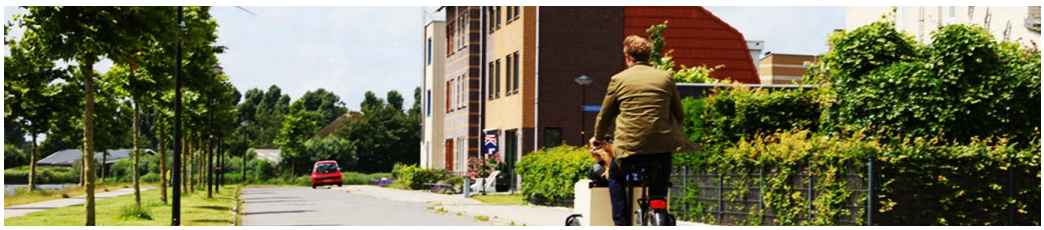
Wanneer is de aanvullende verklaring nodig?
De aanvullende verklaring is nodig als de klant de rubrieken ‘Volume vergrotend’ of ‘Kosten van direct noodzakelijk herstel (van achterstallig onderhoud)’ wil wijzigen. Tenzij de klant kan aantonen dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd én al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd is.

Wanneer er sprake is van een rubriek EBB of EBV dan kan de hoogte van deze rubriek niet worden gewijzigd of verlaagd!

In **Mijn IQWOON** ziet de klant welke rubrieken van toepassing zijn en hoeveel er al per rubriek gedeclareerd is.

4.4 Bouwdepot en een onderhandse opname

Een onderhandse opname, waarbij ook sprake is van een bouwdepot, kan pas 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. ONDERPAND

5.1 Maximale verstrekking onderpand

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

5.2 IQWOON accepteert de volgende onderpanden:

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

De aard, de onderhoudstoestand en de ligging van het onderpand maken onderdeel uit van de totale beoordeling van de aanvraag.

Het onderpand moet:

- Minimaal een marktwaarde van € 100.000,- hebben;
- een courantheid van maximaal twaalf maanden hebben;
- uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de aanvrager;
- bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager;
- vrij zijn van huur;
- liggen in het Europese deel van Nederland.

5.3 IQWOON accepteert de volgende onderpanden niet:

- Bedrijfspanden
- Woningen gekocht op de veiling
- Stacaravans en woonwagens
- Landelijke eigendommen (categorie 'Agrarisch' volgens het Kadaster)
- Verhuurd onroerend goed
- Coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- Serviceflats
- Woonschip (onder ander woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- Zakelijke objecten
- Woon/winkelpanden
- Vakantie- en recreatiewoningen
- Vliegtuigen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Beleggingspanden
- Recht van opstal*
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woning op verontreinigde grond die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen

*Het is acceptabel als er op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening.

5.3.1 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 een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- Onderpanden in coöperatief eigendom
- Een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of wordt geplaatst
- Bloot eigendom
- Onderpanden in huurkoop

5.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)

- Bij nieuwbouw moet alleen de oprichting van de VvE worden vastgelegd in de koop- /aanneemovereenkomst.
- Is er sprake van een appartementsrecht? En heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of later? Dan moet de VvE alleen ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel en actief zijn.
- Bij appartementen met een bouwjaar van voor 2000 stellen we als aanvullende eis dat uit het taxatierapport moet blijken dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende zijn om het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren.

Uitzonderingen
Wordt er niet voldaan aan bovenstaande regels? Dan kunnen we een uitzondering maken als het gebouw uit maximaal drie appartementsrechten bestaat. De volgende eisen zijn dan van toepassing:

- De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De bouwkundige toestand van de hele woning moet goed of redelijk zijn.
- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan twaalf maanden op de datum van het hypotheekaanbod.
- Lever de collectieve opstalverzekering aan. Is dit niet aanwezig? Lever dan een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule aan.
- Voor een gebouw dat uit maximaal vier tot en met tien appartementsrechten bestaat, is de maximale verstrekking 50% van de marktwaarde.

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

VvE in oprichting
Is de VvE nog in oprichting in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten? Lever dan een conceptsplitsingsakte aan waaruit blijkt dat er een VvE wordt opgericht.

5.5 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget

Energiebesparende voorzieningen en een Energiebespaarbudget kan je meenemen ter bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget combineren is mogelijk.

Energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we:

- Gevelisolatie;
- dakisolatie;
- vloerisolatie;
- leidingisolatie;
- hoogrendementbeglazing (ten minste HR ++);
- energiezuinige deuren;
- douche-warmteterugwinningsysteem;
- warmtepompen;
- zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen;
- kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen als deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoogrendement-beglazing (ten minste HR ++);
- energiezuinig ventilatiesysteem als deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen.

Energiebespaarbudget

Het Energiebespaarbudget is een budget voor energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van het hypotheekaanbod nog niet vaststaat welke voorzieningen worden gekozen. 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.
- Wanneer sprake is van kwaliteitsverbetering en/of energiebesparende voorzieningen aan de woning, dan moet de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport blijken.
- Wanneer sprake is van een Energiebespaarbudget, dan mag de lening niet meer 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 energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit het taxatierapport en de daarin opgenomen specificatie van de verbouwingskosten.
- De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk inbegrepen kosten voor energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget, mag je tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing laten voor de berekening van de financieringslast.
- Het bedrag van € 9.000,- mag je ook buiten beschouwing laten 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 energiecoëfficiënt 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 je een bedrag van € 15.000,- buiten beschouwing laten 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.

5.6 NulopdeMeter-woning

Een nul-op-demeterwoning is een woning die het hele jaar door net zoveel energie verbruikt als lokaal duurzaam wordt opgewekt. Een nul-op-de-meterwoning heeft geen energie van een energieleverancier nodig. Ook moet er sprake zijn van extra capaciteit aan energieopwekking voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh voor een vrijstaande of half vrijstaande woning;
- 82.700 kWh voor een rijwoning;
- 1.780 kWh voor een appartement.

Toetsen financieringslast

Bij het toetsen van de financieringslast voor een nul-op-de-meterwoning:

- mag je € 25.000,- buiten beschouwing laten in de berekening van de financieringslast;
- moet het (gezamenlijke) toetsinkomen minimaal € 33.000,- bedragen en moet er een energieprestatie-garantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar.

5.7 Goedgekeurde koopconstructies

Bij IQWOON is een lening met Koopgarant alleen met NHG mogelijk. Andere koopconstructies zijn niet toegestaan.

5.8 Erfpacht

Een Calcasa Desktop Taxatie in combinatie met erfpacht is niet mogelijk.

Eeuwigdurend afgekocht

- Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.

Looptijd van het erfpacht

- Bij een erfpachtovereenkomst gesloten voor 1 januari 1992 mag het recht van erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de hypotheek, tenzij er sprake is van onvoorwaardelijke verlenging van het erfpacht na de (resterende) duur.
- 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? Overleg dan de vestigingsakte van het recht van erfpacht.
- Als de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd wordt verlengd en onder welke voorwaarden, dan kan op basis van deze verklaring en voorwaarden tot verstrekking worden besloten.

Erfpachtovereenkomst

- 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.
- Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken wat de hoogte en duur van de canon is:
  - Uitgifte/voorwaarden voor 1992: op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht moet de gehele schuld zijn ingelost. Een aflossingsvrije lening is niet mogelijk.
  - Uitgifte/voorwaarden vanaf 1992: de resterende duur van het recht van erfpacht moet nog minimaal tien jaar bedragen. De looptijd van de lening mag langer zijn dan de duur van de erfpacht.
  - Erfpachtconstructies met vermogensrisico mogen niet samenlopen met een (deels) aflossingsvrije hypotheek met NHG.

Particuliere erfpacht
Wordt de grond in erfpacht uitgegeven door een andere partij dan de Staat der Nederlanden, de provincie, de gemeente of het waterschap? Dan gelden ook deze regels:

- *Het erfpachtrecht is gevestigd voor 01-01-2013*
  Lever een erfpachtopinie van de notaris of het NIvE (Nederlands Instituut voor Erfpacht) aan. Alleen als de uitkomst van de erfpachtopinie groen is, kunnen we een lening verstrekken.

- *Het erfpachtrecht is gevestigd op of na 01-01-2013, maar voor 01-07-2014*
  Lever een rapport van het NIvE aan. Alleen als uit dit rapport blijkt dat de erfpachtvoorwaarden volledig voldoen aan de Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten, kunnen we een lening verstrekken.

- *Het erfpachtrecht is gevestigd op of na 01-07-2014*
  We kunnen een lening verstrekken als de erfpachtovereenkomst volledig is opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en de Nederlandse Vereniging van Banken van 1 juli 2014. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst is vast te stellen of deze volledig is opgemaakt volgens het nieuwe model. Als uit artikel 19 blijkt dat er afwijkingen zijn op het model, dan verstrekken we geen lening.

5.9 Taxatierapport

Voorwaarden:
- Overleg altijd een taxatierapport, behalve in het geval van nieuwbouw.
- De voorwaarden van een taxatie zijn conform de normen van NHG. Daarnaast moet de taxateur zijn ingeschreven in het register van het NRVT.
- De taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager.
- Bij een verbouwing van het onderpand moet in het rapport zowel de marktwaarde voor als na verbouwing zijn vermeld.
- We kunnen een aanvraag op grond van het taxatierapport afwijzen.
- Een Desktop Taxatie van Calcasa (zie hoofdstuk 3.3 voor de voorwaarden).

5.10 Bouwkundig rapport

Laat bij de aankoop van een bestaande woning een bouwkundig rapport opmaken wanneer uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is. Het bouwkundig rapport mag op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan twaalf maanden. De bouwkundige en de taxateur mogen niet dezelfde persoon zijn en tussen beide mag geen sprake zijn van (in)directe betrokkenheid.

Bij de aankoop van een woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt wanneer:
- Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer is dan 10% van de marktwaarde.
- Uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is.
- De bouwkundige toestand van de woning slecht is.

5.11 Nieuwbouw

Voorwaarden:
- Er moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting Garantie-Woning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op **de website van Stichting Garantiewoning.**
- In de aanhef of titel van de koop-/aanneeemovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de keurmerkhouder zijn opgenomen.
- Is de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie (een toegelaten instelling volgens de Woningwet)? Dan is een afbouwgarantie van de woningcorporatie ook toegestaan. Ook deze garantie moet dan vastgelegd zijn in de koop-/aanneemovereenkomst.

Lever de volgende documenten aan als er sprake is van zelfbouw:

- 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.

Lever bij zelfbouw tijdens de bouwperiode minimaal twee keer een taxatierapport aan (hoeft niet te worden gevalideerd), met daarin vermeld de actuele situatie en een verklaring van de taxateur dat de marktwaarde uit het taxatierapport wordt gerealiseerd. IQWOON geeft aan wanneer je een taxatierapport moet aanleveren. De kosten van het taxatierapport komen voor rekening van de aanvrager.

5.12 ABC en ABBA constructies

Er kan sprake zijn van een ABC-constructie (ABBC) als het onderpand in de zes maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract, al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van ABBC bekijken we individueel. Het kan zijn dat we voor de beoordeling aanvullende documenten opvragen. IQWOON behoudt zich alsnog het recht voor om de aanvraag af te wijzen.

Er is sprake van een ABBA-constructie (ABA) als het onderpand eerder door de aanvrager aan een derde is verkocht en door de aanvrager wordt teruggekocht van deze derde. Aanvragen waarbij er sprake is van ABA, accepteren we niet.

6. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

6.1 BKR-toetsing

Als onderdeel van de beoordeling van een leningaanvraag voeren wij een toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) uit. Vanwege de privacywetgeving moet je dit op voorhand aan de aanvrager doorgeven. Deze toetsing geeft inzicht in mogelijke financiële verplichtingen door aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Dit weegt mee in de beoordeling van de aanvraag.

Als een aanvrager de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit heeft, dan vragen wij via 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).

6.2 Lasten uit financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (ook buiten de geregistreerde kredieten bij het BKR) brengen we in mindering 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 eenwinkelpas vallen), operational autolease, verzendhuiskredieten en restschulden (zie uitzondering hieronder) wordt uitgegaan van een minimale maandlast van 2% van de kredietlimiet.
- Als uit het dossier blijkt dat de werkelijke maandlast van een krediet hoger ligt dan 2%, dan wordt de hogere last meegenomen.
- Voor zowel NHG als niet-NHG worden aflopende kredieten altijd op werkelijke last getoetst conform de Trhk. De werkelijke last is het bedrag dat geregistreerd staat bij het BKR gedeeld door de looptijd in maanden. De lasten worden buiten beschouwing gelaten als het consumptief krediet vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod uit eigen middelen wordt afgelost. Dit moet de aanvrager aantonen met een brief van de kredietverstrekker of een BKR-toets waarin de aflossing is verwerkt.
- Bij een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf kunnen er zakelijke financiële verplichtingen zijn. Deze mag je buiten beschouwing laten als uit jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) daadwerkelijk de zakelijke aard blijkt.
- Gaat het om een lening voor de restschuld van de verkoop van een woning? Dan mag je onder voorwaarden rekening houden met de werkelijke brutomaandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
    - De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018.
    - De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar.
    - De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar.
    - De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn.

Overleg de volgende documenten:

- De notarisafrekening van toen, waarop de restschuld is vermeld;
- De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is;
- Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld.

- Verstrekt een ouder aan een kind een lening voor de aankoop van de woning of het oversluiten van een bestaande lening? Dan mag je rekening houden met de werkelijke brutomaandlast. Het moet dan gaan om een lening waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Het is toegestaan een tweede hypotheek op het onderpand voor de ouders te vestigen. Als uit een schenkingsovereenkomst blijkt dat de ouders de rente en aflossing schenken, dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op: als de schenking meer is 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.

- Bij een studielening moet je de maandlast berekenen aan de hand van een wegingsfactor en de oorspronkelijke schuld. Bepaal deze wegingsfactor aan de hand van de tabel hieronder. Dit geldt ook voor studieleningen waarvan de terugbetaling tijdelijk is stopgezet of voor een lening waarvan de aflosfase nog niet is begonnen. Is er een extra aflossing op het leningbedrag gedaan en is op basis hiervan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen? En blijkt dit uit de correspondentie met DUO? Dan is het mogelijk om van de oorspronkelijke schuld verminderd met een extra aflossing uit te gaan. De aanvrager kan een overzicht van de opgebouwde studieschuld downloaden via **Mijn DUO**.

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

6.3 Eigen middelen

Als de hypotheeklening kleiner is dan de benodigde financiering waardoor eigen middelen nodig zijn, dan moet de klant de eigen middelen en de herkomst hiervan aantonen vanaf een bedrag van € 15.000,-. De Wwft (artikel 3 lid 5) schrijft dit bedrag voor.

Voor het aanleveren van documenten maken we een onderscheid tussen aantonen eigen middelen en herkomst van vermogen.

Aantonen eigen middelen

De naam van een aanvrager, de datum, het rekeningnummer en het saldo moeten duidelijk zichtbaar zijn op het bewijs eigen middelen. Het document mag op het moment van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn.

Aantonen herkomst van vermogen

De herkomst van de benodigde eigen middelen kan je, afhankelijk van de situatie, op de volgende manieren vaststellen:

- Schenking: lever een schenkingsovereenkomst aan, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s); en/of
- Lening: lever de leningovereenkomst aan zonder de legitimatiebewijzen van de leninggever(s). De lasten van deze lening breng je in mindering op de maximale financieringslast, tenzij de aanvrager met een schenkingsovereenkomst aantoont dat de lasten voor deze lening worden teruggeschonken door de leninggever(s); of
- Een kopie rekeningafschrift waarop de schenking en/of lening is vermeld. Uit de vermelding moet blijken dat er sprake is van een gift, schenking of lening.
- Zijn de benodigde eigen middelen gespaard? Dan moet het spaargedrag van de leningnemer(s)

aannemelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld met rekeningafschriften van de spaarrekeningen waaruit duidelijk blijkt wat de hoogte van het bedrag is, wanneer dit is overgemaakt en van wie het afkomstig is. Is de acceptant van mening dat de aanvrager de herkomst van de eigen middelen moet aantonen? Dan kan hij/zij een aanvullende verklaring en/of aanvullende stukken opvragen.

6.4 Betalingsmoraliteit

Naast een BKR-toetsing voeren wij voor elke aanvraag ook de volgende toetsingen uit:

- 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 een van de volgende coderingen of registraties worden niet geaccepteerd:

- Een achterstandsregistratie (A); of
- een code 1 tot en met 5; of
- een hypotheekachterstandregistratie (HY); of
- een schuldregeling (SR), schuldhulp (SH) of saneringskrediet (SK); 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 het renteaanbod wordt aangevraagd.

Alle registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) accepteren we, in tegenstelling tot NHG, niet.

Uitzondering

Bij uitzondering kunnen we een aanvraag van een aanvrager die bekend is bij het BKR op basis van een aannemelijke verklaring toch accepteren. Deze zaken bekijken we individueel. IQWOON behoudt zich alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen. De voorwaarden zijn:

- Het betreft een doorlopend krediet (RK), aflopend krediet (AK), operational autolease (OA), hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO), verzendhuiskrediet (VK), of een restschuld (RN of RH); én
- Er is alleen sprake van een A- of A1-codering; én
- Er is een herstelcodering (H) geplaatst of het krediet is afgelost en afgemeld op de datum van aanvragen van het renteaanbod en hypotheekaanbod.

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

Naast registraties en coderingen zijn er meer redenen waarbij IQWOON een aanvraag kan afwijzen:

- Regelmatig aflossing van kredieten 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 IQWOON alleen mogelijk als er de laatste zes maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest. Een betalingsachterstand betekent dat een volledige maandtermijn dertig dagen of meer te laat is betaald of nog openstaat.

7.TOETSING

7.1 Algemeen

IQWOON beoordeelt een aanvraag aan de hand van de regels die in deze acceptatiegids zo goed mogelijk staan beschreven. Als wij na beoordeling van een aanvraag de aanvraag afwijzen, dan ontvang je van ons een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

7.2 Toetsingsmethode

Wij stellen de maximale leensom vast op basis van de normen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dat wil zeggen dat de berekening onder andere plaatsvindt op basis van financieringslastpercentages die het NIBUD heeft vastgesteld.

7.3 Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen wegen wij van alle leningdelen de gemiddelde rente op basis van de hoofdsom per leningdeel, het rentepercentage per leningdeel en de looptijd van het leningdeel. Ook is de toetsrente **(zie paragraaf 7.6)** van belang.

Als er sprake is van meerdere aanvragers met een inkomen, dan wordt voor de bepaling van het financieringslastpercentage het hoofdinkomen aangevuld met 100% van het tweede inkomen.

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd als sprake is van een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen hoger is dan € 26.000,- en lager is dan € 31.000,-. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financierings-lastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

7.4 Maximaal toegestane financieringslast

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

Erfpachtcanon

Als er sprake is van een oplopende erfpachtcanon, anders dan indexatie, houd dan in de toetsing rekening met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende erfpachtcanon. Als de erfpachtcanon binnen twaalf maanden na passeren wordt geïndexeerd, houd dan in de toetsing ook rekening met de geïndexeerde erfpachtcanon.

7.5 Financieringslast

Bij meerdere deelleningen met een verschillende looptijd voeren wij de berekening per leningdeel uit, conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Deze berekening houdt rekening met de hoofdsom, toetsrente en looptijd per leningdeel. Dit zijn de rekenmethoden per aflossingsvorm:

- Annuïteit en lineair: restant looptijd en actuele restantschuld.
- Aflossingsvrij: looptijd dertig jaar en actuele restantschuld.

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

7.6 Toetsrente

Wij hanteren de toetsrente conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

- Als de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Dit is niet van toepassing bij een lening met een rentevastperiode korter dan tien jaar die aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode wordt afgelost.
- Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer geldt de rente die bij die rentevastperiode hoort.

7.7 Consumptieve (deel)financiering

Het is niet toegestaan om goederen (auto, caravan, boot, televisie, witgoed, enzovoort) te financieren met de lening of bestaande kredieten in te lossen met 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; de aanvrager moet dit aantonen met 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 naast de aangevraagde hypotheek konden bestaan.

Geef bij de aanvraag het deel van de lening op waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.
De financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekenen we op basis van de volgende formule gelijk aan de formule van NHG:

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

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 de lening is bedoeld voor:

- 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
- algehele aflossing van een hypothecaire lening.

Als er bij deze bestedingsdoelen een deel van de lening niet fiscaal aftrekbaar is en dit deel een relatie heeft met deze doelen, dan kan dit worden meegefinancierd. Bijvoorbeeld:

- Een boeterente; of
- een gedeelte van de lening dat 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 dat niet aftrekbaar is omdat er niet wordt voldaan aan de fiscale aflossingseis; of
- renteverlies tijdens de bouw.

7.8 Financieringslasttabel

Wij hanteren de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks vaststelt.

7.9 Buitenlands inkomen

Onder buitenlands inkomen verstaan we het inkomen dat de aanvrager geniet uit een buitenlands dienstverband.

De aanvrager is over dit inkomen in Nederland belastingplichtig
Als de klant over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen conform de reguliere financieringslasttabel.

De aanvrager is over dit inkomen vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing
Als de klant over dit inkomen vrijgesteld is van ‘Nederlandse’ belastingheffing en daarom niet in aanmerking komt voor renteaftrek, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen volgens:

- De reguliere financieringslasttabel als de partner het hoofdinkomen ontvangt en in Nederland belastingplichtig is; of
- de financieringslasttabel voor consumptieve deelleningen als het vrijgestelde inkomen het hoofdinkomen is, of als de partner ook is vrijgesteld van Nederlandse belastingheffing; of
- de reguliere financieringslasttabel als uit een belastingverdrag blijkt dat er sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning volgens Nederlandse belastingwetgeving. Op dit moment heeft Nederland met België en Duitsland een belastingverdrag.

8. DOORSTROMERS

Op het moment van aanvragen en uitbrengen van het hypotheekaanbod is het toegestaan om twee woningen in bezit te hebben. Houd hierbij rekening met het volgende:

- Zijn er op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod twee woningen in bezit? Dan moet minimaal één woning verkocht zijn (de overdracht mag later plaatsvinden). Eventuele ontbindende voorwaarden moeten verlopen zijn.
- Is er op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod één woning in bezit? Dan hoeft deze niet te worden verkocht.

Houd ook rekening met het volgende:

- De huidige woning(en) mag/mogen alleen in eigendom zijn van de aanvragers. Is een derde persoon mede-eigenaar van de huidige woning? Lees dan verder onder **paragraaf 8.4** Relatiebeëindiging.
- De lasten van mogelijke hypothecaire leningen op deze onderpanden worden, afhankelijk van de situatie, getoetst zoals verder in dit hoofdstuk beschreven.
- Als de klant een onderhandse verhoging of tweede of volgende hypotheek aanvraagt, dan moet de oude woning die verkocht zou worden, al verkocht zijn.

8.1 Woning is verkocht

De klant moet aantonen dat hij/zij gedurende de periode dat de huidige woning nog in het bezit is, tot aan het passeren van de geretourneerde verkoopakte, de dubbele lasten kan betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van een eventuele restantschuld van de lopende hypotheek en de lasten die hieruit voortkomen.

Wanneer er sprake is van een tweede woning die niet wordt verkocht, dan moet er ook nog gedurende de looptijd van de hypotheek rekening gehouden worden met de lasten van de hypothecaire lening van de tweede woning die niet wordt verkocht. De brutohypotheeklast wordt door IQWOON in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Vaste huurinkomsten van deze woning mogen worden verrekend met de brutohypotheeklasten. Een positief saldo wordt niet bij het toetsinkomen opgeteld.

De aanvrager moet het volgende aanleveren:

- Een 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. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat, dan nemen we deze inkomsten niet mee ter bepaling van het toetsinkomen.

Wanneer er sprake is van een tweede woning die niet wordt verkocht, houd dan gedurende de looptijd van de hypotheek ook rekening met de lasten van de hypothecaire lening van deze tweede woning. IQWOON brengt de bruto hypotheeklast in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Vaste huurinkomsten van deze woning mag je verrekenen met de bruto hypotheeklasten. Een positief saldo wordt niet bij het toetsinkomen opgeteld.

8.2 Woning staat te koop

Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, dan moet de aanvrager aantonen over voldoende financiële reserves te beschikken om tijdelijk de lasten van beide leningen te dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. Bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Overleg naast een bewijs van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen, in ieder geval een van de volgende documenten:

- Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs;
- taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd);
- bij een Calcasa Desktop Taxatie stellen we de verwachte verkooptermijn op twaalf maanden.

8.3 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, moet de aanvrager aantonen over voldoende financiële reserves te beschikken om gedurende twaalf maanden de lasten van beide leningen te dragen. Bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Overleg in ieder geval een taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd) of een Calcasa Desktop Taxatie. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.

8.4 Relatiebeëindiging

Als een ex-partner bij de huidige woning mede-eigenaar is en de aanvrager of een van de aanvragers is nog hoofdelijk aansprakelijk voor de bestaande lening, dan moet vóór het finaal akkoord:

- Een schriftelijk akkoord voor ontslag zijn afgegeven door de geldverstrekker van de huidige lening, waarbij de aanvrager is ontslagen uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande lening; of
- de huidige woning verkocht zijn (de overdracht mag later plaatsvinden). Eventuele ontbindende voorwaarden moeten verlopen zijn. De aanvrager moet aantonen dat hij/zij gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is verkocht, de volledige dubbele lasten kan betalen. Bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende lening en de lasten die hieruit voortkomen.

8.5 Onderwaarde

Als er sprake is van een (te verwachten) onderwaarde, dan moet de aanvrager aantonen over voldoende eigen middelen te beschikken om dit verkoopverlies op te vangen.

8.6 Kadaster

Als alle stukken door de geldverstrekker zijn ontvangen en goedgekeurd, verifiëren we bij het Kadaster of er sprake is van een huidige woning. Dit gebeurt bij de beoordeling voor finaal akkoord (2e acceptatie).

9. HET RENTEAANBOD EN HYPOTHEEKAANBOD[1]

9.1 Renteaanbod en hypotheekaanbod

Samen met het renteaanbod verstrekken we de algemene voorwaarden, de SEPA-machtiging en de ESIS (European Standard Information Sheet).

Samen met het hypotheekaanbod verstrekken we de algemene voorwaarden, de ESIS (European Standard Information Sheet), het verlengingsvoorstel en eventueel een mededeling van verpanding.

9.2 Geldigheid en acceptatietermijn

Renteaanbod

- Zorg dat het ondergetekende renteaanbod binnen drie weken bij IQWOON binnen is. Dit zien wij als het akkoord van de klant. Wij gaan ervan uit dat dit akkoord is afgestemd met de klant. Na deze periode vervalt het aanbod.
- Het renteaanbod is vanaf de datum van uitbrengen vier maanden geldig. Het renteaanbod kan eenmalig met vier maanden verlengd worden.
- Nadat het dossier finaal akkoord is wordt het hypotheekaanbod uitgebracht.

Hypotheekaanbod

- Het hypotheekaanbod moet binnen twee weken getekend bij IQWOON binnen zijn.
- Een geaccepteerd hypotheekaanbod heeft dezelfde einddatum als het renteaanbod.
- Is op de datum van het uitbrengen van het hypotheekaanbod, het renteaanbod minder dan twee weken geldig? Dan passen we de geldigheid van het renteaanbod automatisch aan naar de startdatum van het hypotheekaanbod, vermeerderd met twee weken.
- De aanvrager mag zonder een verlenging gebruikmaken van deze aangepaste einddatum om te passeren.
- Nadat het dossier finaal akkoord is en het hypotheekaanbod is geaccepteerd, kan de notaris de passeerdatum doorgeven met het formulier dat hij/zij bij de akte heeft ontvangen. De passeerdatum moet minimaal drie werkdagen voor de daadwerkelijke passeerdatum 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

De aanvrager kan na het uitbrengen van het renteaanbod gebruikmaken van een andere rentelijst als deze rentelijst:

- Na de aanvraagdatum ligt; en
- vóór de datum van binnenkomst van het geaccepteerde renteaanbod ligt.

De aanvrager moet in het renteaanbod duidelijk aangeven van welke rentelijst hij/zij gebruik wil maken. Is het ondertekende renteaanbod geroutineerd? Dan is het niet toegestaan gebruik te maken van een andere rentelijst.

[1] *Renteaanbod is gelijk aan garantieverklaring en voorbeeldofferte. En hypotheekaanbod is gelijk aan offerte en bindend kredietaanbod.*

9.3.3 Laagsterentecontrole
Is de rente op de passeerdatum lager dan de rente in het hypotheekaanbod? Dan krijgt de aanvrager automatisch die lagere rente. We informeren de notaris hierover per mail.

De rente waarop de aanvrager recht heeft, is gekoppeld aan de bijbehorende rentelijst*. Omdat de rente per leningdeel kan verschillen, kunnen per leningdeel verschillende rentelijsten van toepassing zijn. Komt de hypotheek door aflossingen in een lagere risicoklasse terecht? Dan wordt de rente tijdens de rentevastperiode automatisch aangepast op basis van de risicoklassen en de bijbehorende rentes van deze rentelijst. Komt de klant in aanmerking voor een lagere risicoklasse omdat de woning meer waard is geworden? Dan moet de klant dit aantonen met een taxatierapport of een Desktop Taxatie van Calcasa (zie hoofdstuk 3.3 voor de voorwaarden).

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
Het is mogelijk verschillende rentevastperiodes met elkaar te combineren.

9.3.5 Rentekortingen en disagio
We geven geen rentekortingen en disagio is niet mogelijk.

10. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

10.1 Overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand

We kunnen een overbruggingshypotheek verstrekken als het onderpand op de afgiftedatum van het renteaanbod te koop staat. Je moet een getekende verkoopopdracht overleggen met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs. We verstrekken geen overbruggingshypotheek zolang een ex-partner nog eigenaar is van het onderpand.

10.2 Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand

90% van de te verwachten verkoopprijs	€ …….
Huidige hypotheeklening	€ ……. -
Maximale overbruggingshypotheek	€ …….

Verwachte verkoopprijs en verkooptermijn

De verwachte verkooptermijn mag niet langer zijn dan twaalf maanden ten opzichte van de vermoedelijke passeerdatum van de nieuwe hypotheek. De vermoedelijke passeerdatum is de overdrachtsdatum zoals deze wordt genoemd in de koopakte van de door ons te financieren woning.

Lever voor het aantonen van de verwachte verkoopprijs en de verwachte verkooptermijn in ieder geval een van de volgende documenten aan:

- Getekende verkoopopdracht van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs.
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd).
- In het geval van een Calcasa Desktop Taxatie hanteren we een verkooptermijn van twaalf maanden.

Waarde verpande spaarverzekering of -rekening

De eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of spaarrekening kan je optellen bij de maximaal te verstrekken overbruggingshypotheek. De geldverstrekker van de huidige lening moet dan wel verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of -rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Hoofdsom huidige hypotheeklening

Lever voor het aantonen van de hoofdsom van de huidige hypotheeklening een jaaroverzicht van de geldverstrekker aan van maximaal één jaar oud. Hieruit moeten de huidige lasten blijken.

10.3 Overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Wij verstrekken een overbruggingshypotheek als het onderpand op datum van het opmaken van het hypotheekaanbod is verkocht. Eventuele ontbindende voorwaarden moeten verlopen zijn. De overdracht van het overbruggingspand moet binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum plaatsvinden. We verstrekken geen overbruggingshypotheek zolang een ex-partner nog eigenaar is van het onderpand.

10.4 Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Verkoopprijs	€ …….
Huidige hypotheeklening	€ ……. -
Maximale overbruggingshypotheek	€ …….

Waarde verpande spaarverzekering of -rekening

De eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of spaarrekening kan je optellen bij de maximaal te verstrekken overbruggingshypotheek. De geldverstrekker van de huidige lening moet dan verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of -rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

10. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Hoofdsom huidige hypotheeklening
Voor het aantonen van de hoofdsom van de huidige hypotheeklening moet een jaaroverzicht van de geldverstrekker bevatten van maximaal één jaar oud. Hieruit moeten de huidige lasten blijken.

10.5 Minimale overbruggingshypotheek

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

10.6 Bestemming gelden overbruggingshypotheek

Wij verstrekken een overbruggingshypotheek uitsluitend voor:

- Het financieren van het verschil tussen de koopsom en overige kosten van de nieuwe woning en het leenbedrag; of
- het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit nodig is voor het krijgen van de lening).

10.7 Rente

De rente voor een overbruggingshypotheek geldt alleen voor de overbruggingshypotheek en heeft een rentevastperiode van twee jaar.

10.8 Inkomenstoets

De aanvrager moet voor de looptijd van de overbruggingshypotheek aantonen de lasten van de overbruggingshypotheek plus de lasten van de huidige lening te kunnen betalen. Met looptijd bedoelen we de periode van de verwachte verkooptermijn of tot de overdrachtsdatum van de huidige woning. Bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen of voldoende inkomen om de dubbele lasten te dragen.

10.9 Looptijd van de overbruggingshypotheek

Wij verstrekken een overbruggingshypotheek voor maximaal 24 maanden. Dit betekent dat de overdracht van het overbruggingspand binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum moet plaatsvinden.

- Wij stellen de aanvrager drie maanden voor het verlopen van de overbruggingshypotheek schriftelijk op de hoogte van het verlopen van de overbruggingstermijn.
- Wij verzenden twee maanden voor het verlopen van de overbruggingshypotheek een rappelbrief. Hierin vermelden we de mogelijkheid tot verlenging en de dan aan te leveren documenten.
- Ontvangen we geen reactie? Dan verzenden wij één maand voor het verlopen van de eerste overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief.
- Bij verlenging van de overbruggingshypotheek wordt de rente opnieuw bepaald.

10.10 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe lening inclusief overbrugging wordt 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 is een eerste hypothecaire inschrijving van € 125.000,- op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving voor € 125.000,- op het overbruggingspand.

11.VERZEKERINGEN

11.1 Overlijdensrisicoverzekeringen

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht.

11.2 Schadeverzekeringen

Een uitgebreide opstalverzekering is verplicht. De aanvrager is vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij mits die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf van De Nederlandsche Bank.

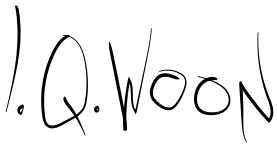
12. DOCUMENTEN

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. Bij eventuele twijfel over een document, kunnen we het origineel van dit document opvragen.

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

- Optie 1: de digitale handtekening van de klant kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs (maar hoeven uiteraard niet door ons vergeleken te kunnen worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs).
- Optie 2: de digitale handtekening van de klant kan niet vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn niet op dezelfde manier gezet als op een 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: 75224B911-b2ab-0912-1101980vjb Auth: SMS
Renteaanbod*	✓	✗
Hypotheekaanbod	✓	✗
(Ver)koopovereenkomst en/of aanneemovereenkomst	✓	✓
Werkgeversverklaring	✓	✗
Kopie van een geldig identiteitsbewijs**	✓	✗
Brieven / formulieren / aanvullende informatie klant	✓	✓
Overige documenten	✓	✓

* Het renteaanbod hoeft niet te worden ondertekend
** Een adviseur mag geen gebruik maken van een voorgedrukte handtekening.

13. 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. De verhoging dient met NHG te beschieden indien passend.
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

13. BIJLAGE

Oversluiting conform Norm 3 (Reeds eigenaar-bewoner)	NHG volgend Afwijken van NHG: • **Norm 3.1.1:** IQWOON voert een verkorte inkomenstoets uit gebaseerd op annuïtaire lasten. Hierbij kijken we alleen naar het inkomen van de aanvrager en naar de lasten van geregistreerde BKRkredieten. Lasten uit bijvoorbeeld erfpacht, alimentatie of een DUOlening laten we buiten beschouwing. De inkomenstoets moet positief zijn.	Niet van toepassing
Renteaanbod (garantieverklaring) en hypotheekaanbod (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 volgend	Mogelijk, maar onder voorwaarden
Overlijdensrisico	NHG volgend	NHG volgend
Starterslening	Mogelijk	Niet mogelijk
Norm 8 NHG (werkelijke lastentoets 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

13. BIJLAGE

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Renteaanbod en hypotheekaanbod		
Acceptatietermijn garantieverklaring	3 weken	3 weken
Acceptatietermijn hypotheekaanbod	2 weken	2 weken
Geldigheid renteaanbod	4 maanden	4 maanden
Bereidstellingsprovisie	Geen	Geen
Kosten annulering hypotheekaanbod	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		
Laagsterentecontrole	Laagste van de offerterente of passeerrente	Laagste van de offerterente of passeerrente
Laagsterentecontrole bij renteherziening	Laagste rente van: rente op moment van aanbod renteherziening of rente op ingangsdatum nieuwe rentevastperiode	Laagste rente van: rente op moment van aanbod renteherziening of rente op ingangsdatum nieuwe rentevastperiode
Wanneer renteherzienings-voorstel	3 maanden van te voren	3 maanden van te voren
Risicoklassewijziging mogelijk	Niet mogelijk	• Automatisch bij tussentijds (periodiek) aflossen. De risicoklasse zal uiterlijk binnen een maand na deze aflossing worden aangepast. • Op verzoek van aanvrager bij aanlevering van een taxatierap-port of Calcasa Desktop Taxatie (zie hoofdstuk 3.3)
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)
Kosten bouwdepot	Geen kosten	Geen kosten

Vrijwillig bouwdepot	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Rentevergoeding bouwdepot	Gelijk aan hypotheekrente	Gelijk aan hypotheekrente
Restant bouwdepot	NHG-volgend	NHG-volgend

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Verstrekking		
Maximale verstrekking aankoop bestaande bouw zonder EBV/EBB	NHG-volgend	100% van de marktwaarde
Maximale verstrekking aankoop nieuwbouw zonder EBV/EBB	NHG-volgend	100% van de marktwaarde
Maximale verstrekking oversluiting zonder EBV/EBB	NHG-volgend	100% van de marktwaarde
Maximale verstrekking verhoging zonder EBV/EBB	NHG-volgend	100% van de marktwaarde
Maximale verstrekking energie-besparende voorzieningen / energiebespaarbudget	NHG-volgend	NHG-volgend
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Marktwaarde		
Marktwaarde bestaande bouw	NHG-volgend	NHG-volgend
Marktwaarde bestaande bouw met verbouwing	NHG-volgend	NHG-volgend
Marktwaarde nieuwbouw	NHG volgen Afwijken van NHG Renteverlies maximaal 4% van koop-/aanneemsom + meerwerk	**Zie hoofdstuk 3.2**
Marktwaarde oversluiting	NHG-volgend	**Zie hoofdstuk 3**
Marktwaarde verhoging	NHG-volgend	**Zie hoofdstuk 3**
Marktwaarde omzetting	Oorspronkelijke marktwaarde	Oorspronkelijke marktwaarde

13. BIJLAGE

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Kredieten		
BKR codering	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • 1.13.4 lever een verklaring aan • 1.13.5 niet volgen • 1.13.6 niet volgen • 1.13.8 niet volgen Voor informatie over ZO en HO zie ook **hoofdstuk 6.4**	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • 1.13.4 lever een verklaring aan • 1.13.5 niet volgen • 1.13.6 niet volgen • 1.13.8 niet volgen Voor informatie over ZO en HO zie ook **hoofdstuk 6.4**
Kredieten	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Geen lagere werkelijke last voor kredieten (uitgezonderd HO). Wel hogere last als dit uit het dossier blijkt • Restschuld: aanvullende voorwaarden en werkelijke brutolast • 7.3.1.e. (blokhypotheek) niet mogelijk	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Geen lagere werkelijke last voor kredieten (uitgezonderd HO). Wel hogere last als dit uit het dossier blijkt • Restschuld: aanvullende voorwaarden en werkelijke brutolast • 7.3.1.e. (blokhypotheek) niet mogelijk
Lening ouders	NHG-volgend	Mogelijk • Brutomaandlast 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-volgend	NHG-volgend Studielening conform Wet studievoorschot, maar nog geen aflosfase. Dan berekende maandlast van de opgebouwde schuld
Aantonen eigen middelen	NHG-volgend	Vanaf € 1.000,-
Herkomst eigen middelen aantonen	Vanaf € 15.000,-, afhankelijk van situatie, zie ook **hoofdstuk 6.3**	Vanaf € 15.000,-, afhankelijk van situatie, zie ook **hoofdstuk 6.3**

Geldnemer		
Buitenlands inwoner	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Legitimatiebewijs	NHG-volgend	NHG-volgend
SFH	NHG-volgend	NHG-volgend
VIS	Bij een HIT volgt een afwijzing	Bij een HIT volgt een afwijzing
Verblijfsvergunning	NHG-volgend	NHG-volgend
Financiering familieband	Mogelijk	Mogelijk
Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Inkomen		
Alimentatie inkomen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: Maximaal de werkelijke duur	NHG-volgend Afwijkend van NHG: Maximaal de werkelijke duur
Buitenlands inkomen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland • Het buitenlands inkomen kan je niet meenemen in de toets als dit wordt uitbetaald in een andere valuta dan de euro	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland • Het buitenlands inkomen kan je niet meenemen in de toets als dit wordt uitbetaald in een andere valuta dan de euro
UWV-Verzekeringsbericht / Inkomensbepaling loondienst	Tijdelijk niet mogelijk	Tijdelijk niet mogelijk
DGA	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed beschouwen we niet als toetsinkomen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drug industrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed beschouwen we niet als toetsinkomen • Inkomen uit pgb/gastouderschap beschouwen we niet als toetsinkomen

Flexinkomen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Toetsinkomen kan niet meer bedragen dan huidig inkomen • Een perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan accepteren we niet	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Toetsinkomen kan niet meer bedragen dan huidig inkomen • Niet mogelijk als op de werkg versverklaring wordt aange-geven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd • 6.2.1.e is niet mogelijk (proeftijd) • Een perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan accepteren we niet
Inkomen met intentieverklaring	NHG-volgend	NHG-volgend
Inkomen uit pgb/ gastouder	Mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen voor onbepaalde tijd	NHG-volgend	NHG-volgend
Inkomen uit toekomstig dienstverband	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen zonder intentieverklaring	Zie Flexinkomen	Zie Flexinkomen
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	NHG-volgend	NHG-volgend
Aanvrager in dienst familielid	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Accountant of boekhouder werkgeversverklaring mede ondertekenen • Salarisstroken en bankafschriten 3 maanden	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Accountant of boekhouder werkgeversverklaring mede ondertekenen • Salarisstroken en bankafschriten 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-volgend Afwijkend van NHG: Methode Inkomensbepaling Pensioen niet mogelijk	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Mogelijk om een uitgestelde lijf-renteverzekering mee te nemen, zie **hoofdstuk 2.2** • Methode Inkomensbepaling Pensioen niet mogelijk

13. BIJLAGE

Pensioen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Bankafschrift met bijschrijving (tenzij sprake van **www.mijnpensioenoverzicht.nl**) • Methode Inkomensbepaling Pensioen niet mogelijk	• Opgave AOW • Opgave pensioen • Bankafschrift met bijschrijving • Pensioenoverzicht **www.mijnpensioenoverzicht.nl** • Polis of afschrift lijfrente • Methode Inkomensbepaling Pensioen niet mogelijk
Vakantietoeslag	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Bij vakantiebonnen of tijdspaarfonds berekening aanleveren	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Bij vakantiebonnen of tijdspaarfonds berekening aanleveren
Onregelmatigheidstoeslag	NHG-volgend, ter controle kunnen we aanvullende stukken opvragen	NHG-volgend, ter controle kunnen we aanvullende stukken opvragen
Overwerk	NHG-volgend, ter controle kunnen we aanvullende stukken opvragen	NHG-volgend, ter controle kunnen we aanvullende stukken opvragen
Meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden nemen we het inkomen tot een 40-urige werkweek mee, het meerdere beperken we tot maximaal 20% overwerk	Bij meerdere dienstverbanden nemen we het inkomen tot een 40-urige werkweek mee, het meerdere beperken we tot maximaal 20% overwerk
Provisie inkomen	NHG-volgend, ter controle kunnen we aanvullende stukken opvragen	NHG-volgend, ter controle kunnen we aanvullende stukken opvragen
Sociale uitkeringen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Alleen blijvende uitkeringen meenemen	NNHG-volgend Afwijkend van NHG: • Alleen blijvende uitkeringen meenemen
Toetsinkomen	NHG-volgend	NHG-volgend
Zelfstandigen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend goed beschouwen we niet als toetsinkomen	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Minimaal 3 jaar zelfstandig (oudste jaar hoeft geen volledig kalenderjaar te zijn) • Inkomen afkomstig uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten • Bedrijf in Nederland gevestigd • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Inkomsten uit verhuurd onroerend beschouwen we niet als toetsinkomen • Inkomen uit pgb/gastouderschap beschouwen we niet als toetsinkomen

13. BIJLAGE

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Onderpand		
Acceptabele onderpanden	NHG-volgend Afwijkend van NHG: Alleen de volgende onderpanden financieren: • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • 2-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming	NHG-volgend Afwijkend van NHG: Alleen de volgende onderpanden financieren: • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • 2-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
ABC en ABBA constructie	ABC wordt individueel beoordeeld.ABBA-constructies niet toegestaan.	ABC wordt individueel beoordeeld. ABBA-constructies niet toegestaan.
Bouwkavel	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouwkundig rapport	NHG-volgend	NHG-volgend
Courantheid	Maximaal 12 maanden	Maximaal 12 maanden
Energiebesparende voorzieningen en energiebespaarbudget	NHG-volgend	NHG-volgend
Nul-op-de-meter Energiebespaarbudget woning	NHG-volgend	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Erfpacht	NHG-volgend	Afwijkingen van NHG: • Looptijd • Aflosverplichting (indien erfpachtcontract voor 1992 is afgesloten) • Particuliere erfpacht
Gedeeltelijk Royement	NHG-volgend	NHG-volgend
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Groninger Akte	NHG-volgend	Niet mogelijk
Koopconstructies	Alleen Koopgarant mogelijk	Niet mogelijk
Minimale marktwaarde onderpand	€ 100.000,-	€ 100.000,-

Niet acceptabele onderpanden	NHG-volgend, Afwijkend van NHG: Niet mogelijk om te financieren: • 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 flatexploitatie-verenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein, woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Woning op verontreinigde grond die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen • Serviceflats	HG-volgend, Afwijkend van NHG: Niet mogelijk om te financieren: • 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 flatexploitatie-verenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein, woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Woning op verontreinigde grond die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen • Serviceflats
Taxatierapport	NHG-volgend Afwijkend van NHG: • Taxateur moet zijn ingeschreven in register NRVT	NHG volgen Afwijken van NHG • Taxateur moet zijn ingeschreven in register NRVT
Vereisten VvE bij appartementen	**Zie hoofdstuk 5.4**	**Zie hoofdstuk 5.4**
Waarborgcertificaat	NHG-volgend	NHG-volgend

Zelfbouw	NHG-volgend Aanvullende documenten: • 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 omgevings-vergunning • Specificatie van de overige kosten, zoals de legeskosten, het architectenhonorarium en de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen. • Kopie polis CAR-verzekering Uitkering gelden: tweemaal een taxatierapport aanleveren	NHG-volgend Aanvullende documenten: • 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 omgevings-vergunning • Specificatie van de overige kosten, zoals de legeskosten, het architectenhonorarium en de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen. • Kopie polis CAR-verzekering Uitkering gelden: tweemaal een taxatierapport aanleveren

13. BIJLAGE

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Overbrugging		
Huidige woning wordt verkocht of verdeeld	**Hoofdstuk 10** is van toepassing	**Hoofdstuk 10** is van toepassing
Huidige woning wordt niet verkocht	NHG-volgend Afwijkend van NHG: Het is toegestaan één woning (maar geen 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 10**)	Werkelijke brutolast -/- 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.
Maximale overbrugging bij verkochte woning en verlopen ontbindende voorwaarden	Verkoopprijs -/- huidige lening = Maximaal overbruggingshypotheek	Verkoopprijs -/- huidige lening = Maximaal overbruggingshypotheek
Maximale overbrugging bij niet-verkochte woning	90% van de te verwachten verkoopprijs -/- huidige lening = maximale overbruggingshypotheek	90% van de te verwachten verkoopprijs -/- huidige lening = maximale overbruggingshypotheek
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)

13. BIJLAGE

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

IQWOON

JOUW HYPOTHEEK