



IQWOON

JOUW HYPOTHEEK

ACCEPTATIE HANDLEIDING
(AH2017 JULI)

IQWOON

Acceptatie Handleiding juli 2017

©2017 IQWOON

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

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

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

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

IQWOON

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

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

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

De regels in deze Acceptatie Handleiding gelden voor leningen zonder NHG. Voor leningen zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn de regels welke gelden op de onderstaande momenten leidend:

- De regels omtrent LTI en LTV: offertedatum
- De overige regels: aanvraagdatum

De LTI (Loan To Income) en LTV (Loan To Value) hebben o.a. betrekking op de volgende berekeningen/bepalingen:

- Financieringslasttabellen
- Financieringslastpercentage verhoging
- Verrekening alimentatie
- Verrekening erfpacht
- Meetellingspercentage soort inkomen
- Wettelijke toetsrente bij een (resterende) rentevastperiode kleiner dan 10 jaar (CHF rente)
- Bepaling AOW datum (en de daarvoor benodigde documenten)
- Secundaire financieringslasten (BKR, studieschuld, lening bij werkgever, onderhandse lening)
- Energiebesparende voorzieningen
- Maximaal verstrekkingpercentage ten opzichte van de marktwaarde (na verbouwing)

De datum van de offerte is leidend voor het bepalen van de ouderdom van de aangeleverde documenten.

In deze Acceptatie Handleiding zijn de normen voor leningen met NHG niet opgenomen. De meest recente normen van NHG kunnen worden geraadpleegd op de internetsite van NHG: www.nhg.nl. Voor een lening met NHG worden de normen van NHG gevolgd op een paar uitzonderingen na. Deze uitzonderingen zijn als bijlage opgenomen achterin deze Acceptatie Handleiding. Ook is als bijlage opgenomen een verkort overzicht van de regels voor leningen zonder NHG.

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

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

Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)

De regels van de GHF zijn voor het laatst gewijzigd op 1 augustus 2011. De belangrijkste doelen van de regels in de GHF zijn:

- Het voorkomen van overkreditering
- Een betere vergelijkingsmogelijkheid van hypothecaire leningen te bieden
- De rechtspositie van de klant te verbeteren
- De voorlichting richting de klant te verbeteren

Een gedeelte van de regels in de GHF zijn voor het eerst per 1 januari 2013 vastgelegd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Regels die onder andere nog van belang zijn in de GHF zijn de regels omtrent het berekenen van de lasten van een consumptieve lening en het maximaal aflossingsvrije bedrag van de lening.

De regels van de GHF zijn te vinden op de internetsite van de Nederlandse Vereniging van Banken www.nvb.nl

Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk)

Op 1 januari 2013 is voor het eerst de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van kracht geworden. Tot nu toe is de Trhk elk jaar geactualiseerd. In de Trhk zijn er onder andere regels opgenomen om de maximale verstrekking op basis van Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV) te beperken. Het Ministerie van Financiën stelt de regels in de Trhk vast. Het Ministerie van Financiën doet dit op basis van artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo) bij Ministeriële regeling. Overigens zijn er in het Bgfo artikel 115, zesde lid ook regels opgenomen hoe de marktwaarde van een woning moet worden bepaald.

De regels van de Trhk en het Bgfo zijn te vinden op de internetsite www.wetten.overheid.nl

1. Geldnemer	6	7. Toetsing	26
1.1 Natuurlijk persoon	6	7.1 Algemeen	26
1.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend	6	7.2 Toetsingsmethode	26
1.3 Identificatie	6	7.3 Financieringslastpercentage	26
2. Inkomen	8	7.4 Maximaal toegestane financieringslast	26
2.1 Inkomensbestanddelen	8	7.5 Financieringslast	26
2.1.1 Pensioen	8	7.6 Toetsrente	27
2.1.2 Naderend pensioen	8	7.7 Consumptieve (deel)financiering	27
2.1.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	10	7.8 Financieringslasttabel	27
2.1.4 Inkomen uit vermogen	11	7.9 Buitenlands inkomen	28
2.1.5 Sociale uitkeringen	11	8. Huidige woning en hypothecaire lening	29
2.1.6 Alimentatie	12	9. De garantieverklaring en de offerte	31
2.2 Dienstverband	13	9.1 Garantieverklaring en de offerte	31
2.2.1 Beoordeling van het inkomen	13	9.2 Geldigheid en acceptatietermijn	31
2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	13	9.3 Rente	31
2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	14	9.3.1 Rentelijst	31
2.2.4 Toekomstige inkomensstijging	14	9.3.2 Renteverlaging	31
2.2.5 PGB/ Gastouder	14	9.3.3 Laagste rentecontrole	31
3. Maximale verstrekking	15	9.3.4 Combineren rentevastperiodes	32
4. Marktwaarde	16	9.3.5 Rentekortingen en disagio	32
4.1 Marktwaarde bij aankoop woning	16	10. Aflosvormen	33
4.2 Marktwaarde bij oversluiting, tweede of volgende hypotheek of een onderhandse opname	17	10.1 Aflosvormen	33
5. Onderpand	18	10.2 Combineren aflosvormen	33
5.1 Onderpanden	18	11. Overbruggingskrediet	34
5.2 Energiebesparende voorzieningen	19	11.1 Algemeen	34
5.2.1 NulopdeMeter-woning	20	11.2 Maximaal overbruggingskrediet	34
5.3 Constructies "Kopen onder voorwaarden"	20	11.3 Minimaal overbruggingskrediet	34
5.4 Erfpacht	20	11.4 Bestemming gelden overbruggingskrediet	34
5.5 Taxatierapport	21	11.5 Rente	34
5.6 Bouwkundig rapport	21	11.6 Inkomenstoets	34
5.7 Nieuwbouw	21	11.7 Looptijd van het overbruggingskrediet	34
5.8 Bouwdepot	22	11.8 Hypothecaire inschrijving overbrugging	34
5.8.1 Uitbetaling van het bouwdepot	22	12. Verzekeringen	35
5.8.2 Rubriekwijziging bouwdepot	22	12.1 Overlijdensrisicoverzekeringen	35
5.8.3 Bouwdepot en een onderhandse opname	22	12.2 Schadeverzekeringen	35
6. Financiële verplichtingen	24	13. Documenten	36
6.1 BKR toetsing	24	14. Bijlage	37
6.2 Eigen middelen	25		
6.3 Betalingsmoraliteit	25		

1.1 Natuurlijk persoon

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

Alle eigenaren van de woning:

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

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

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

Overig:

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

1.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

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

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

1.3 Identificatie

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

Nederlandse nationaliteit

Aanvragers met de Nederlandse nationaliteit dienen een kopie van een geldig paspoort dan wel een kopie van een geldige Nederlandse of Europese identiteitskaart te overleggen. Originele identiteitsbewijzen dienen door de adviseur te worden gecontroleerd en de kopie dient door de adviseur voor "origineel gezien" te zijn ondertekend. Er moet tevens een bedrijfsstempel op de kopie staan. Indien deze er niet is moet de kopie worden afgedrukt op het briefpapier met daarop het logo.

Niet-Nederlandse nationaliteit

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

- Heeft de aanvrager de Zwitserse nationaliteit, de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) dan behoeft geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd te worden overlegd. Voor aanvragers met de Kroatische nationaliteit is ook een tewerkstellingsvergunning vereist
- Heeft de aanvrager een andere nationaliteit dan hierboven genoemd? De lening kan worden verstrekt als wordt aangetoond blijktens een door de Immigratie en Naturalisatiedienst afgegeven

1. GELDNEMER



vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:

- o een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
- o een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
- o een document "Duurzaam verblijf in de Unie"; of
- o een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit. Als de aanvrager niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan kan zijn of haar inkomen niet worden meegenomen ten behoeve van de lening

2.1 Inkomensbestanddelen

- Om het toetsinkomen te bepalen houden wij zoveel mogelijk de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie aan. Voor aanvragen zonder NHG, kan ook het inkomen uit eigen vermogen worden meegenomen
- Het verstrekken van een lening is niet toegestaan wanneer er sprake is van loonbeslag of looncessie
- Het inkomen uit een dienstverband kan niet worden meegenomen als
 - o Op de werkgeversverklaring is aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd; of
 - o De salarisbetalingen per kas plaatsvinden; of
 - o Op de datum van het uitbrengen van de offerte de proeftijd nog niet doorlopen is; of
 - o De aanvrager(s) grotendeels buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling geschiedt in een andere valuta dan de euro. Leidend hierin is dat de werkgeversverklaring en/ of de salarisstroom in een andere valuta dan de euro zijn opgemaakt en de bankrekening, waarop wordt uitbetaald een niet eurorekening is
- Als het is toegestaan een buitenlands inkomen met een andere valuta dan de euro mee te nemen voor het bepalen van het toetsinkomen, dan moet voor het omrekenen van deze vreemde valuta naar euro's gebruik gemaakt worden van de internetsite www.xe.com. De datum die gebruikt moet worden voor het omrekenen is de datum van de offerte
- De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdsparfonds? Dan kan 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparfonds als vakantietoeslag beschouwd worden. Er moet door de werkgever een duidelijke berekening, conform de cao van de desbetreffende bedrijfstak, van de vakantiebonnen c.q. tijdsparfonds worden meegegeven
- Als er sprake is van meerdere dienstverbanden dan kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen kan worden meegenomen als overwerk, maar voor maximaal 20% van het totale inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek
- Het inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde "30% regeling" kan worden meegenomen als toetsinkomen, mits er wordt voldaan aan de regels in deze Acceptatie Handleiding. Overigens vindt er geen verhoging plaats van het reguliere bruto inkomen. Met andere woorden, het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) mag niet "bruto" worden gemaakt en bovenop het bruto jaarinkomen worden geteld
- Conform NHG moeten alle bestanddelen van het toetsinkomen op de werkgeversverklaring een voetnoot hebben. Zie voor verdere voorwaarden aangaande de inkomensbestanddelen de voorwaarden en normen van NHG

2.1.1 Pensioen

Als de aanvrager met pensioen is, dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Recente opgave AOW uitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- Recente opgave pensioenuitkering (met de bruto bedragen voor het lopende jaar)
- De polis of het afschrift van de lijfrente waaruit de vaste periodieke uitkeringsbedragen blijken. De einddatum van de lijfrente mag niet liggen voor de einddatum van de lening
- Recent bankafschrift waaruit de bijschrijving van de AOW en het pensioen en/of lijfrente uitkering blijkt

2.1.2 Naderend pensioen

Omdat de AOW leeftijd per aanvrager verschillend kan zijn, wordt er bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met het te verwachten pensioeninkomen, wanneer de aanvrager binnen tien jaar na de datum van de offerte de van toepassing zijnde AOW leeftijd bereikt. Naast de huidige inkomensbescheiden moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

2. INKOMEN



- Overzicht toekomstige AOW uitkering. Dit overzicht kan worden verkregen via Mijn SVB op www.svb.nl
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO)

In plaats van bovengenoemde twee documenten mag ook een overzicht (download samenvatting) van www.mijnpensioenoverzicht.nl worden aangeleverd.

- Indien van toepassing, recent waardeoverzicht uitgestelde lijfrenteverzekerings of rekening
- Indien van toepassing, offerte lijfrente. Voor uitgangspunten, zie uitleg hieronder

Als er sprake is van een uitgestelde lijfrente dan mag als er op basis van de huidige waarde van de polis of rekening een offerte voor een direct ingaande lijfrenteverzekerings of bankspaarrekening op pensioendatum worden aangeleverd. De einddatum van de direct ingaande lijfrenteverzekerings of bankspaarrekening mag niet liggen voor de einddatum van de lening. Het vaste uitkeringsbedrag per maand mag als toekomstig pensioeninkomen worden meegenomen. Voor het maken van de offerte, kan als fictieve ingangsdatum voor de direct ingaande lijfrente de eerste van de maand volgende op de maand van het uitbrengen van de offerte krijgen. De aanvrager mag "fictief" een 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	01-01-1957 (60 jaar)
Einddatum uitgestelde lijfrente	01-01-2024 (de aanvrager is dan 67 jaar)
Datum offerte	01-07-2017

Voor de offerte van de direct ingaande lijfrente kunnen de volgende uitgangspunten worden genomen:

- | | |
|------------------------------------|--|
| • Direct ingaande lijfrente | Levenslange uitkering |
| • Ingangsdatum offerte | 01-08-2017 |
| • Fictieve geboortedatum aanvrager | 01-08-1950 (67 jaar op ingangsdatum offerte) |
| • Beschikbaar bedrag | € 100.000,- |

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

U bent geboren:	U krijgt AOW in:	Uw leeftijd als uw AOW-uitkering start is:
Na 30 Juni 1951 en voor 1 april 1952	2017	65 jaar en 9 maanden
Na 31 maart 1952 en voor 1 januari 1953	2018	66 jaar
Na 31 december 1952 en voor 1 september 1953	2019	66 jaar en 4 maanden
Na 31 augustus 1953 en voor 1 mei 1954	2020	66 jaar en 8 maanden
Na 30 april 1954 en voor 1 januari 1955	2021	67 jaar
Na 31 december 1954 *	Na 2022	67 jaar en 3 maanden

* Vanaf 2022 hangt de AOW-leeftijd af van hoe oud mensen gemiddeld worden. Stijgt de levensverwachting, dan stijgt de AOW-leeftijd automatisch met 3 maanden. Een verhoging van de AOW-leeftijd maakt de overheid uiterlijk 5 jaar van tevoren bekend.

2.1.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Ter bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

- Jaarcijfers afgelopen drie jaar
- Aangiften inkomstenbelasting laatste drie jaar
- Aanslagen inkomstenbelasting laatste drie jaar. Als de aanslag van het laatste kalenderjaar er nog niet is, dan mag deze achterwege blijven. In een hoogst uitzonderlijk geval kan er worden uitgegaan van de voorlopige aanslagen inkomstenbelasting (let er wel op dat niet de voorlopige teruggaaf wordt aangeleverd, deze benaming is namelijk ook "voorlopige aanslag")
- Recent uittreksel Kamer van Koophandel (product Bedrijfsprofiel: uittreksel, historie, deponeringen, jaarrekeningen en concernrelaties).

Er moeten altijd jaarcijfers van de laatste drie kalenderjaren worden overlegd, waarbij het oudste jaar geen volledig kalenderjaar hoeft te zijn. Indien de datum van de offerte ligt voor 2 juli van enig jaar en de gegevens van het afgelopen kalenderjaar niet beschikbaar zijn, dient te worden uitgegaan van de drie kalenderjaren voorafgaande aan het afgelopen jaar.

Verder dient aan de volgende eisen te worden voldaan

- Het inkomen moet worden gegenereerd uit hetzelfde bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten
- Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd
- Het eigen vermogen dient in het laatste jaar positief te zijn geweest. Als het eigen vermogen in de twee jaren voor het laatste jaar negatief zijn geweest, dan wordt de aanvraag door IQWOON nader bekeken
- Uit de jaarcijfers dient te blijken dat de solvabiliteit en de liquiditeit van het bedrijf op orde zijn. Daarbij gaan we uit van de volgende minima:
 - o Solvabiliteit 0,2
 - o Quick ratio 1
 - o Current ratio 1

Er zal op voorhand een garantieverklaring worden uitgebracht, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de te overleggen jaarcijfers het gevraagde bedrag rechtvaardigen. Valt de beoordeling van de jaarcijfers na ontvangst van de geaccepteerde garantieverklaring en de te overleggen documenten negatief uit, dan wordt de aanvraag alsnog afgewezen. Naast de financiële beoordeling van de aanvraag, is ook de sector waarin de aanvrager zijn of haar beroep uitoefent van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, zullen niet worden gehonoreerd.

Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie kalenderjaren tot maximaal de nettowinst genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van de nettowinst is het onderdeel "saldo fiscale winstberekening" van de aangifte inkomstenbelasting leidend. Het verzamelinkomen vermeld op de aangifte inkomstenbelasting moet overeenkomen met het verzamelinkomen vermeld op de aanslag inkomstenbelasting.

Directeur-grotaandeelhouder

Een directeur-grotaandeelhouder (DGA) wordt als zelfstandige behandeld als:

1. een aandelenbelang van > 25% heeft en binnen deze onderneming management verantwoordelijkheid heeft; of
2. een aandelenbelang van > 50% heeft

Anders wordt het inkomen van de DGA behandeld als een inkomen uit dienstverband.

Het toetsinkomen van een DGA wordt bepaald op het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit arbeid van de afgelopen drie kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit arbeid genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van het inkomen uit arbeid is het onderdeel "inkomsten uit arbeid" van de aangifte inkomstenbelasting leidend.

Indien de aanvrager een lening (bijvoorbeeld rekening courant directie) heeft bij de onderneming waarvan hij aandeelhouder is, dan worden de lasten van die schuld bepaald, zoals is omschreven in hoofdstuk 6.1.

Als er sprake is van een meervoudige BV constructie met één aandeelhouder dan is een geconsolideerde jaarrekening verplicht.

Freelancer

Een freelancer wordt als zelfstandige behandeld. Voor een freelancer hoeven alleen de aangiften en aanslagen inkomstenbelasting van de laatste drie kalenderjaren te worden overlegd. Het toetsinkomen van een freelancer is het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden van de afgelopen drie kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van het inkomen uit overige werkzaamheden is het onderdeel "inkomsten uit overige werkzaamheden" van de aangifte inkomstenbelasting leidend.

2.1.4 Inkomen uit vermogen

Met ingang van 1 augustus 2011 is de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen van kracht. In artikel 6, lid 3a staat dat ter verhoging van de leencapaciteit rekening gehouden kan worden met inkomsten uit vermogen. De inkomsten uit vermogen moeten vrij ter beschikking staan van de aanvrager, wat inhoudt dat de vermogensbron niet mag worden aangetast. Voor het bepalen van vrij voor de aanvrager beschikbare inkomsten uit vermogen zal IQWOON uitgaan van het door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) vastgestelde percentage.

De toekomstige vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen is door het CHF vastgesteld op 3% van de waarde van het vermogen.

Indien het rentepercentage voor de lening lager is dan 3% dan wordt dat lagere percentage aangehouden. Bij IQWOON geldt een minimale ondergrens voor het aanwezige vermogen van € 100.000,-.

2.1.5 Sociale uitkering

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

WIA

WGA

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

IVA

De IVA-uitkering mag volledig worden meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Een IVA-uitkering is maximaal 75% van het laatst verdiende loon (met als maximum het maximumdagloon). Ter verhoging

van het toetsinkomen kunnen uitkeringen uit hoofde van verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid worden meegenomen. Uiteraard dient zowel van de IVA-uitkering als van de uitkering van een verzekering een toekenningsbesluit of een ander document waaruit de bestendigheid van uitkering blijkt worden overlegd.

WAO en WAZ

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

WAJONG

Er zijn 3 soorten Wajonguitkering:

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

1. Oude Wajong: tot aan januari 2010

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

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

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

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Nieuwe Wajonguitkeringen zijn op te splitsen in 3 categorieën:

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

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015

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

2.1.6 Alimentatie

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

Indien van toepassing worden hieronder verstaan:

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

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

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

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

2.2 Dienstverband

2.2.1 Beoordeling van het inkomen

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

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

- Een werkgeversverklaring. De werkgeversverklaring dient door de daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever te worden ingevuld en ondertekend en mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt
- Een salarisstrook
- Eventueel een arbeidsovereenkomst (indien van toepassing)

Als blijkt dat de aanvrager(s) in dienst is/ zijn bij een familielid dan dient de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring mede te ondertekenen. Daarnaast worden er salarisstroken van drie maanden opgevraagd evenals bankafschriften van deze drie maanden. Op de bankafschriften moeten de salarisbijschrijvingen staan vermeld. De bankafschriften moeten volledig zijn en er mogen geen doorhalingen zijn of selecties gemaakt zijn. Als één bankafschrift uit meerdere pagina's bestaat dan moeten alle pagina's worden aangeleverd.

2.2.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Als de aanvrager een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring. Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door wederom een tijdelijk dienstverband, maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever dient te verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij

gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit zo dan wordt het toetsinkomen van die aanvrager volledig meegenomen.

2.2.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

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

2.2.4 Toekomstige inkomensstijging

Onvoorwaardelijke toekomstige inkomensstijging voor vaste dienstverbanden binnen zes maanden vanaf de datum van de offerte kunnen worden meegenomen voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Hiervoor moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

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

2.2.5 PGB/ Gastouder

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

3. MAXIMALE VERSTREKKING



De maximale verstrekking is 101% van de marktwaarde. In het geval van energiebesparende voorzieningen is de verstrekking maximaal 106% van de marktwaarde (zie hoofdstuk 5.2).

4.1 Marktwaarde bij aankoop woning

Bestaande bouw

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

Bestaande bouw met een verbouwing

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

Nieuwbouw

Projectbouw

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

De marktwaarde is gelijk aan:

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

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

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

Bouw in eigen beheer

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

De marktwaarde is gelijk aan:

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

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

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

Zelfbouw

De aanvrager gaat de woning zelf bouwen

De marktwaarde is gelijk aan:

- De koopsom voor de grond, zoals blijkt een schriftelijke koopovereenkomst en de kosten volgens een begroting van een bouwkundig bedrijf (architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, een

4. MARKTWAARDE



aannemings bedrijf of een (bouwkundig schade-expertisebureau), die een specificatie dient te bevatten van de materiaalkosten en eventueel de kosten van uitvoering van de werkzaamheden in eigen beheer (via een aannemer)

- Vermeerderd met eventueel
 - o De legeskosten
 - o Het architectenhonorarium
 - o De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - o Renteverlies (maximaal 4% over de totale kosten, zoals hierboven genoemd)

In de begroting mogen ook de volgende kosten worden opgenomen:

- Onroerende installaties
- Meerwerk en/ of energiebesparende voorzieningen

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

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

4.2 Marktwaarde bij oversluiting, tweede of volgende hypotheek of een onderhandse opname

Bij een oversluiting, tweede of volgende hypotheek of een onderhandse opname wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport.

Op verzoek van de aanvrager mag ook de meest recente WOZ-waarde als marktwaarde worden gehanteerd als de verhouding tussen de hoofdsom van de lening en de WOZ waarde 80% of minder is. Naast het overleggen van de WOZ-beschikking (of een uittreksel van www.wozwaardeloket.nl) dient er ook een recente foto van de voor- en achterzijde van de woning te worden overlegd evenals een kadastraal uittreksel van de woning (Kadastraal bericht object).

5.1 Onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- De marktwaarde dient minimaal € 100.000,- te bedragen
- De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden
- Het moet uiterlijk op de datum van transport eigendom zijn van de aanvrager
- Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de aanvrager
- Het moet vrij zijn van huur
- Het moet liggen binnen Nederland (uitgesloten zijn woningen gelegen in de bijzondere gemeenten Bonaire, Sint Eustatius en Saba)

Acceptabele onderpanden

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

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

Niet-acceptabele onderpanden

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

Niet toegestaan is

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

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

Vereniging van Eigenaren

Als er sprake is van een appartementsrecht dan worden aanvullend de volgende eisen gesteld:

- De vereniging van eigenaren moet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- De vereniging van eigenaren moet actief zijn
- De vraag G.2.b uit het taxatierapport “De taxateur acht het saldo van het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende in relatie tot het meerjaren onderhoudsplan” moet met “Ja” zijn beantwoord

Als er niet wordt voldaan aan bovenstaande regels dan kan er uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende regels zijn dan van toepassing:

- De vereniging van eigenaren moet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie (vraag I.2.a van het taxatierapport) moet goed of voldoende zijn. Als één van deze onderdelen slecht is dan moet er bouwkundig rapport worden aangeleverd. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van de offerte.
- De collectieve opstalverzekering moet worden aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.
- Deze aanvragen worden individueel beoordeeld door IQWOON. Of de lening wordt verstrekt hangt onder andere af van het soort gebouw en de onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid van het onderpand. Ook wordt de inkomens- en vermogenspositie van de aanvrager meegenomen in de beoordeling. Wij behouden ons alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen.

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

Als de vereniging van eigenaren nog in oprichting is in verband met een splitsing van een bestaand gebouw in appartementsrechten, dan moet er een concept splitsingakte worden aangeleverd, waaruit blijkt dat er een vereniging van eigenaren wordt opgericht.

5.2 Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen kunnen meegenomen worden ter bepaling van de maximale verstrekking op het onderpand en inkomen. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen is 101% van de marktwaarde na verbouwing vermeerderd met het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing
- Indien sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, dient de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport te blijken
- Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit een specificatie van het bedrijf dat de werkzaamheden in verband met deze voorzieningen uitvoert
- Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:
 - o Gevel-, dak-, vloer-, en/ of leidingisolatie
 - o Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen

- o Hoog rendement beglazing (HR++)
 - o Installatie voor warmteterugwinning
 - o Energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement-ventilatoren
 - o Hoogrendementketels
 - o Warmtepompen
 - o Zonneboilers, zonnecellen of een combinatie hiervan
- De in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast. Dit bedrag mag tevens buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen indien het een aankoop van een woning betreft met een geldig energielabel van ten minste (A++) afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 (dit geldt voor alle nieuwbouwwoningen, waarvoor de omgevingsvergunning is afgegeven op basis van het bouwbesluit 2012 of later).
 - Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen

5.2.1 NulopdeMeter-woning

- Een NulopdeMeter-woning is een woning waarvan de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van tenminste:
 - o 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; of
 - o 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
 - o 1.780 kWh indien het een appartement betreft
- Indien er sprake is van een aankoop van een NulopdeMeter-woning, mag er €25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast
- Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- bedragen en er moet een energieprestatiegarantie zijn afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar

5.3 Constructies “Kopen onder voorwaarden”

Koopconstructies en de Groninger akte welke zijn geaccordeerd door NHG zijn alleen mogelijk bij een lening met Nationale Hypotheek Garantie.

5.4 Erfpacht

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

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

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

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

Particuliere erfpacht

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

Is het erfpachtrecht gevestigd voor 01-01-2013?

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

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

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

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

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

5.5 Taxatierapport

Er moet te allen tijde een taxatierapport worden overlegd, behalve in het geval van nieuwbouw en in het geval er een WOZ beschikking mag worden overlegd (zie hoofdstuk 4 "Marktwaarde").

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

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

5.6 Bouwkundig rapport

In de volgende situaties is een nader bouwkundig onderzoek verplicht:

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

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

5.7 Nieuwbouw

In geval van projectbouw geldt het volgende:

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

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

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

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

5.8 Bouwdepot

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

5.8.1 Uitbetaling van het bouwdepot

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

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

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

5.8.2 Rubriekwijziging bouwdepot

In het taxatierapport en de specificatie van de verbouwingkosten wordt vastgelegd welke verbouwing(en) er worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) wordt de marktwaarde na verbouw door de taxateur vastgesteld. Het is dan ook niet mogelijk om zonder meer af te wijken van de eerder opgegeven verbouwing(en), omdat hierdoor de marktwaarde na verbouwing kan wijzigen. Als men achteraf toch de verbouwing(en) wil wijzigen dan moet er door de taxateur van destijds een opgave worden gedaan van de nieuwe situatie (gewijzigde verbouwingen en nieuwe marktwaarde na verbouwing). De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

5.8.3 Bouwdepot en een onderhandse opname

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

5.9 ABC en ABBA constructies

ABC (ABBC)

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

ABBA (ABA)

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

6.1 BKR toetsing

Ten tijde van de beoordeling van een aanvraag voor een lening vindt altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacy wetgeving is de adviseur gehouden de aanvrager ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR toetsing zal worden uitgevoerd. Uit deze toetsing blijken mogelijke financiële verplichtingen uit hoofde van aflopende kredieten, doorlopende kredieten en/of andere consumptieve kredieten. Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag.

Indien een aanvrager de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, vraagt IQWOON door tussenkomst van het BKR in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten op. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Bundesschufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIFtoetsing).

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

- Voor het bepalen van de lasten van doorlopende kredieten (waaronder ook een creditcard of een winkelpas vallen), aflopende kredieten, operational autolease, verzendhuiskredieten en restschulden (zie uitzondering hieronder) wordt uitgegaan van een minimale maandlast van 2% van de kredietlimiet
 - Indien uit het dossier blijkt dat de werkelijke maandlast van een krediet hoger ligt dan 2%, dan wordt de hogere last meegenomen
 - De lasten worden buiten beschouwing gelaten indien consumptief krediet voor het passeren uit eigen middelen wordt afgelost. Dit dient te worden aangetoond door middel van een brief van de kredietverstrekker met een bewijs dat dit uit eigen middelen afgelost is of een BKR toets waarin de aflossing is verwerkt
 - Als er sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zijn zakelijke financiële verplichtingen, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting
 - Bij een studielening bij het DUO (Dienst Uitvoering Onderwijs) mag rekening worden gehouden met een maandlast van 0,75%, dan wel 0,45% indien het een lening betreft conform de Wet studievoorschot, van de oorspronkelijke schuld. Het is ook mogelijk om van de oorspronkelijke schuld verminderd met de extra aflossing uit te gaan als uit de correspondentie met DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen. Als de terugbetaling van de studielening tijdelijk is stopgezet, dan moeten de maandlasten nog steeds worden bepaald, zoals hierboven beschreven. Als er sprake is van een studielening conform de Wet studievoorschot, waarvan de aflossing nog niet is begonnen, dan moet er rekening worden gehouden met een maandlast van 0,45% van de opgebouwde schuld op de datum van de offerte. Een overzicht van de opgebouwde schuld kan worden verkregen via Mijn DUO op www.duo.nl
 - Als het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden
 - o De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012
 - o De rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar
 - o De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar
 - o De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn
- De volgende documenten moeten worden overlegd
- o De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld
 - o De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is
 - o Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld

6. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN



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

6.2 Eigen middelen

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

Indien er sprake is van eigen middelen, hoeft er alleen de herkomst te worden opgevraagd boven een bedrag aan eigen middelen van € 10.000,-. Onder de € 10.000,- en er is geen sprake van twijfel, dan is dit niet nodig. Als er sprake is van een schenking dan moet dit blijken uit een onherroepelijke schenkingsovereenkomst.

6.3 Betalingsmoraliteit

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

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

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

- Een achterstandsregistratie (A); of
- Een code 1 tot en met 5; of
- Een hypotheek achterstand registratie (HY); of
- Een schuldregeling (SR); of
- Overige obligo's (RO)

Uitzondering:

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

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

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

Een meeneem- of vervolghypotheek of een onderhandse verhoging is voor bestaande klanten van de IQWOON Hypotheek alleen mogelijk als er de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

7.1 Algemeen

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

7.2 Toetsingsmethode

De maximale leensom wordt vastgesteld op basis van de normen volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. In plaats van uit te gaan van een maximaal toegestane lening (tot en met 2014) wordt in het vervolg uit gegaan van een maximaal toegestane financieringslast (vanaf 2015).

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

7.3 Financieringslastpercentage

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

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

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal 3 procentpunten verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager waarvan het toetsinkomen hoger is dan € 20.000,- en lager is dan € 31.000,-. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

7.4 Maximaal toegestane financieringslast

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

Erfpachtcanon

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

7.5 Financieringslast

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

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

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

7.6 Toetsrente

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

- Indien de gewenste (resterende) rentevastperiode korter is dan tien jaar, dan geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente
- Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd

7.7 Consumptieve (deel)financiering

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

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

Waarbij geldt:

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

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

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

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

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

Het is nadrukkelijk niet toegestaan om goederen (auto, caravan, boot, televisie, witgoed, etc.) of het saneren van bestaande kredieten te financieren middels de lening. Het is wel toegestaan om bij een oversluiting in verband met de eerder genoemde doelen een fiscaal aftrekbaar krediet mee te nemen in de financiering (dit moet worden aangetoond middels de meest recente aangifte inkomstenbelasting).

7.8 Financieringslasttabel

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

7.9 Buitenlands inkomen

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

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

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

8. HUIDIGE WONING EN HYPOTHECAIRE LENING



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

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

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

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

Te koop

Woning is verkocht

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

Woning staat te koop

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

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

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

Woning staat nog niet te koop

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

Relatiebeëindiging

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

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

8. HUIDIGE WONING EN HYPOTHECAIRE LENING



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

Onderwaarde

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

Niet te koop

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

Kadaster

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

9. DE GARANTIE- VERKLARING EN DE OFFERTE



9.1 Garantieverklaring en de offerte

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

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

9.2 Geldigheid en acceptatietermijn

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

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

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

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

9.3 Rente

9.3.1 Rentelijst

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

9.3.2 Renteverlaging

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

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

9. DE GARANTIE- VERKLARING EN DE OFFERTE

9.3.3 Laagste rentecontrole

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

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

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

Voorbeeld

Aanvraagdatum 20 januari
Rentevastperiode 20 jaar
Risicoklasse ≤80%
Rente 2,45%

Bijbehorende rentelijst 15 januari

	≤65%	≤80%	≤95%	>95%
20 jaar	2,35%	2,45%	3,80%	3,90%

Passeerdatum 1 maart
Rente 2,40%

Bijbehorende rentelijst 24 februari

	≤65%	≤80%	≤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 ≤65% komt, dan krijgt de aanvrager een rente van 2,37%.

9.3.4 Combineren rentevastperiodes

De verschillende rentevastperiodes kunnen met elkaar worden gecombineerd.

9.3.5 Rentekortingen en disagio

Rentekortingen worden niet gegeven en disagio is niet mogelijk.

10.1 Aflosvormen

Annuïteiten hypotheek

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

Lineaire hypotheek

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

Aflossingsvrije hypotheek

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

Het maximale aflossingsvrije bedrag in de lening mag maximaal 50% van de marktwaarde bedragen. Op de einddatum dient het aflossingsvrije bedrag in principe in één keer te worden afgelost.

10.2 Combineren aflosvormen

De verschillende aflosvormen kunnen met elkaar worden gecombineerd.

11. OVERBRUGGINGS- KREDIET



11.1 Algemeen

Een overbruggingskrediet mag alleen worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord is verkocht. Indien er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn. De overdracht van het overbruggingspand moet binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum plaatsvinden.

11.2 Maximaal overbruggingskrediet

Verkoopprijs	€.....
-/- Huidige lening	€.....
-/- 3% van de verkoopprijs	€.....

Maximaal overbruggingskrediet	€.....

11.3 Minimaal overbruggingskrediet

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

11.4 Bestemming gelden overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden:

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

11.5 Rente

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

11.6 Inkomenstoets

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

11.7 Looptijd van het overbruggingskrediet

Maximaal 24 maanden

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

11.8 Hypothecaire inschrijving overbrugging

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

Voorbeeld

Hoofdsom hypotheek : € 100.000,-

Hoofdsom overbrugging : € 25.000,-

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

12.1 Overlijdensrisicoverzekeringen

Voor de periode dat het gedeelte van de lening groter is dan 80% van de marktwaarde moet er een overlijdensrisicoverzekering zijn gesloten en worden verpand met een minimaal verzekerd kapitaal gelijk aan die overschrijding, conform de normen van NHG. Dit geldt alleen voor diegene wiens inkomen is benodigd voor verstrekking van de lening. Een annuïtair of lineair dalende verzekering mag worden geaccepteerd waarbij rekening moet worden gehouden met het annuïtaire en/ of lineaire aflosschema.

12.2 Schadeverzekeringen

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

13. DOCUMENTEN



Voordat finaal akkoord kan worden gegeven dient een aantal documenten te worden overlegd en beoordeeld. Deze documenten mogen digitaal worden aangeleverd waarbij alleen de werkgeversverklaring digitaal volledig in kleur dient te worden aangeleverd. Mocht er twijfel zijn over een document, behouden we ons het recht voor het origineel van dit document op te vragen.

14. BIJLAGE

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Productkenmerken		
Rentevastperiodes	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar	1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
Aflosvormen	Annuïteit, Lineair en Aflossingsvrij	Annuïteit, Lineair en Aflossingsvrij
Combineren aflosvormen	Mogelijk	Mogelijk
Risicoklassen	NHG	<= 65%, <=80%, <=95% en > 95%
Combineren verschillende rentevastperiodes	Mogelijk	Mogelijk
Maximale looptijd	30 jaar	30 jaar
Minimale hoofdsom eerste hypotheek	€ 100.000,-	€ 100.000,-
Minimale hoofdsom verhoging	€ 12.500,-	€ 12.500,-
Maximale lening (exclusief overbruggingskrediet)	NHG volgen	€ 750.000,-
Minimaal leningdeel	Geen minimum	Geen minimum
Leningdelen met en zonder NHG mogelijk binnen een aanvraag?	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Eerste hypotheek met NHG en verhoging zonder NHG	Niet van toepassing	Mogelijk
Eerste hypotheek zonder NHG en verhoging met NHG	Mogelijk	Niet van toepassing
Tweede of volgende hypotheek, eerste via andere geldverstrekker	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Meeneem- en doorgeefregeling	Mogelijk Als oude lening nog niet is afgelost, dan wordt de rente van de oude lening omgezet naar een één jaar rentevastperiode	Mogelijk Als oude lening nog niet is afgelost, dan wordt de rente van de oude lening omgezet naar een één jaar rentevastperiode
Oversluiting conform artikel B3 van NHG	Niet mogelijk	Niet van toepassing
Garantieverklaring en offerte op basis van artikel 2.2.3. van NHG (Regioveiling)	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Opschortende voorwaarden NHG	1.12.1.c, d, e en f zijn niet toegestaan	1.12.1.c, d, e en f zijn niet toegestaan
Hoofdelijk schuldenaarschap of borgstelling ouders	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Hogere inschrijving	Mogelijk	Mogelijk

14. BIJLAGE

Consumptief deel van de lening	NHG volgen	Mogelijk, maar onder voorwaarden
Overlijdensrisico	NHG volgen	NHG volgen
Starterslening	Mogelijk	Mogelijk
Aanleveren documenten	Alle documenten mogen digitaal (voorkeur DA-DX) worden aangeleverd	Alle documenten mogen digitaal (voorkeur DA-DX) worden aangeleverd

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Garantieverklaring en offerte		
Acceptatietermijn garantieverklaring	3 weken	3 weken
Acceptatietermijn offerte	2 weken	2 weken
Geldigheid garantieverklaring	4 maanden	4 maanden
Bereidstellingsprovisie	Geen	Geen
Kosten annulering offerte	Geen	Geen
Verlengingstermijn na finaal akkoord	4 maanden	4 maanden
Aflossen		
Boetevrij aflossen	Maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom	Maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom
Boeteberekening	Renteverlies contant gemaakt	Renteverlies contant gemaakt
Rente		
Laagste rentecontrole	Laagste van de offerterente of passeerrente	Laagste van de offerterente of passeerrente
Laagste rentecontrole bij renteherziening	Laagste rente van: rente op moment van aanbod renteherziening of rente op ingangsdatum nieuwe rente-vestperiode	Laagste rente van: rente op moment van aanbod renteherziening of rente op ingangsdatum nieuwe rente-vestperiode
Wanneer renteherzieningsvoorstel	3 maanden van te voren	3 maanden van te voren
Eensporig rentebeleid	Ja	Ja
Bij renteherziening 1 jaar vast aanbieden	Ja	Ja
Risicoklassewijziging mogelijk	Niet mogelijk	Automatisch bij tussentijds aflossen. Op verzoek van aanvrager bij aanlevering van een taxatierapport of WOZ beschikking

Bouwdepot		
Duur bouwdepot	Nieuwbouw: 24 maanden, Bestaande bouw: 9 maanden	Nieuwbouw: 24 maanden, Bestaande bouw: 9 maanden
Verlenging bouwdepot	Kan worden verlengd met 6 maanden (zonder vergoeding)	Kan worden verlengd met 6 maanden (zonder vergoeding)
Kosten bouwdepot voor aanvrager	Geen kosten	Geen kosten
Vrijwillig bouwdepot	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Rentevergoeding bouwdepot	Gelijk aan hypotheekrente	Gelijk aan hypotheekrente
Restant bouwdepot	NHG volgen	NHG volgen

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Verstreking		
Maximale verstreking aankoop bestaande bouw	NHG volgen	101% van de marktwaarde
Maximale verstreking aankoop nieuwbouw	NHG volgen	101% van de marktwaarde
Maximale verstreking oversluiting	NHG volgen	101% van de marktwaarde
Maximale verstreking verhoging	NHG volgen	101% van de marktwaarde
Maximale verstreking energie-besparende voorzieningen	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Marktwaarde		
Marktwaarde bestaande bouw	NHG volgen	NHG volgen
Marktwaarde bestaande bouw met verbouwing	NHG volgen	NHG volgen
Marktwaarde nieuwbouw	NHG volgen Afwijken van NHG Renteverlies maximaal 4% van koop-/aaneemsom + meerwerk	Zie hoofdstuk 4.1
Marktwaarde oversluiting	NHG volgen	Zie hoofdstuk 4.1
Marktwaarde verhoging	NHG volgen	Zie hoofdstuk 4.1
Marktwaarde omzetting	Oorspronkelijke marktwaarde	Oorspronkelijke marktwaarde
WOZ	Niet mogelijk	Mogelijk, alleen bij oversluiting en verhoging en verhouding tussen hoofdsom lening en WOZ <= 80%

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Kredieten		
BKR codering	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • 1.13.3 volgen, behalve een afgeloste SR is niet acceptabel • 1.13.4 volgen, behalve een A of A1 op een HY. Er moet een verklaring worden aangeleverd. • 1.13.5 niet volgen • 1.13.6 niet volgen 	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • 1.13.3 volgen, behalve een afgeloste SR is niet acceptabel • 1.13.4 volgen, behalve een A of A1 op een HY. Er moet een verklaring worden aangeleverd. • 1.13.5 niet volgen • 1.13.6 niet volgen
Kredieten	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Geen lagere werkelijke last voor kredieten. Wel hogere last als dit uit het dossier blijkt • Restschuld: aanvullende voorwaarden en werkelijke bruto last • 7.3.1.e. (blokhypotheek) niet mogelijk 	NHG volgen Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Geen lagere werkelijke last voor kredieten. Wel hogere last als dit uit het dossier blijkt • Restschuld: aanvullende voorwaarden en werkelijke bruto last • 7.3.1.e. (blokhypotheek) niet mogelijk
Lening ouders	NHG volgen Tweede hypotheek vestigen mogelijk	Mogelijk <ul style="list-style-type: none"> • Bruto maandlast meenemen • Voor aankoop of oversluiting • Rente aftrekbaar (aflossing verplicht) • Tweede hypotheek vestigen mogelijk • Rente en aflossing geschonken, dan deze lasten buiten beschouwing laten
Studiefinanciering (DUO)	NHG volgen	NHG volgen Studielening conform Wet studievoorschot, maar nog geen aflosfase. Dan maandlast 0,45% van de opgebouwde schuld
Aantonen eigen middelen	NHG volgen	Vanaf € 1.000,-
Herkomst eigen middelen aantonen	Onder € 10.000,- niet aantonen, tenzij bij twijfel	Onder € 10.000,- niet aantonen, tenzij bij twijfel
Geldnemer		
Buitenlands ingezetene	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Legitimatiebewijs	NHG volgen	NHG volgen
SFH	NHG volgen	NHG volgen
VIS	Bij een HIT volgt een afwijzing	Bij een HIT volgt een afwijzing

14. BIJLAGE

Verblijfsvergunning	NHG volgen Afwijken van NHG: Aanvragers met de Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning aanleveren.	NHG volgen Afwijken van NHG: Aanvragers met de Kroatische nationaliteit moeten een tewerkstellingsvergunning aanleveren.
Financiering familieband	Mogelijk	Mogelijk
Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk	Niet mogelijk

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Inkomen		
Alimentatie inkomen	NHG volgen Afwijken van NHG: Maximaal de werkelijke duur	NHG volgen Afwijken van NHG: Maximaal de werkelijke duur
Buitenlands inkomen	NHG volgen, Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland • Het buitenlands inkomen kan niet worden meegenomen in de toets als dit grotendeels wordt uitbetaald in een andere valuta dan de euro • Indien wel mogelijk buitenlands inkomen dan valuta omrekenen naar euro middels www.xe.com 	NHG volgen, Afwijken van NHG: <ul style="list-style-type: none"> • Aanvrager moet woonachtig zijn in Nederland • Het buitenlands inkomen kan niet worden meegenomen in de toets als dit grotendeels wordt uitbetaald in een andere valuta dan de euro • Indien wel mogelijk buitenlands inkomen dan valuta omrekenen naar euro middels www.xe.com

DGA	<p>NHG volgen Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijf in Nederland gevestigd • Eigen vermogen laatste jaar positief • Eerst twee jaar negatief eigen vermogen, dan nadere beoordeling • Aanslagen IB en KvK aanleveren • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Solvabiliteit en liquiditeit voldoen aan minima <p>Solvabiliteit 0,2 Quick Ratio: 1 Current Ratio: 1</p> <p>Bij meervoudige BV constructie met één aandeelhouder is een geconsolideerde jaarrekening verplicht.</p>	<p>NHG volgen Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijf in Nederland gevestigd • Eigen vermogen laatste jaar positief • Eerst twee jaar negatief eigen vermogen, dan nadere beoordeling • Aanslagen IB en KvK aanleveren • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Solvabiliteit en liquiditeit voldoen aan minima <p>Solvabiliteit 0,2 Quick Ratio: 1 Current Ratio: 1</p> <p>Bij meervoudige BV constructie met één aandeelhouder is een geconsolideerde jaarrekening verplicht</p> <p>Directeur Groot Aandeelhouders worden als zelfstandig ondernemers beoordeeld als:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een aandelenbelang van > 25% heeft en binnen deze onderneming management verantwoordelijkheid heeft of 2. een aandelenbelang van > 50% heeft
Flexinkomen	<p>NHG volgen Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toetsinkomen kan niet meer bedragen dan huidig inkomen 	<p>NHG volgen Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toetsinkomen kan niet meer bedragen dan huidig inkomen • Niet mogelijk als op de werkgeversverklaring wordt aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd • 6.2.1.e is niet mogelijk (proeftijd)
Inkomen met intentieverklaring	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit PGB/ gastouder	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen voor onbepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen
Inkomen uit toekomstig dienstverband	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Inkomen zonder intentieverklaring	Zie Flexinkomen	Zie Flexinkomen
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	NHG volgen	NHG volgen

14. BIJLAGE

Aanvrager in dienst familielid	NHG volgen Afwijken van NHG: • Accountant of boekhouder werkgeversverklaring mede ondertekenen • Salarisstroken en bankafschriften 3 maanden	NHG volgen Afwijken van NHG: • Accountant of boekhouder werkgeversverklaring mede ondertekenen • Salarisstroken en bankafschriften 3 maanden
Inkomsten uit vermogen	Niet mogelijk	Wel mogelijk, 3% (of de lagere hypotheekrente) van de waarde van het vermogen. Minimale ondergrens van het vermogen is € 100.000,-
Kasbetaling	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Naderend pensioen	NHG volgen	NHG volgen Afwijken van NHG Mogelijk om een uitgestelde lijfrenteverzekering mee te nemen, zie hoofdstuk 2.1.2
Pensioen	NHG volgen Afwijken van NHG: • Bankafschrift met bijschrijving	• Opgave AOW • Opgave pensioen • Polis of afschrift lijfrente • Bankafschrift met bijschrijving
Vakantietoelage	NHG volgen Afwijken van NHG • Bij vakantiebonnen of tijdsparfondsberekening cao aanleveren	NHG volgen Afwijken van NHG • Bij vakantiebonnen of tijdsparfondsberekening cao aanleveren
Onregelmatigheidstoelage	NHG volgen	NHG volgen
Overwerk	NHG volgen	NHG volgen
Meerdere dienstverbanden	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.	Indien sprake van meerdere dienstverbanden wordt het inkomen tot een 40-urige werkweek meegenomen. Het meerdere wordt beperkt tot maximaal 20% overwerk.
Provisie inkomen	NHG volgen	NHG volgen
Sociale uitkeringen	NHG volgen, Afwijken van NHG: • Alleen blijvende uitkeringen meenemen	NHG volgen, Afwijken van NHG: • Alleen blijvende uitkeringen meenemen
Toetsinkomen	NHG volgen	NHG volgen

Zelfstandigen	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijf in Nederland gevestigd • Eigen vermogen laatste jaar positief • Eerst twee jaar negatief eigen vermogen, dan nadere beoordeling • Aanslagen IB en KvK aanleveren • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Solvabiliteit en liquiditeit voldoen aan minima <p>Solvabiliteit 0,2 Quick Ratio: 1 Current Ratio: 1</p>	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijf in Nederland gevestigd • Eigen vermogen laatste jaar positief • Eerst twee jaar negatief eigen vermogen, dan nadere beoordeling • Aanslagen IB en KvK aanleveren • Geen horeca en of branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie • Solvabiliteit en liquiditeit voldoen aan minima <p>Solvabiliteit 0,2 Quick Ratio: 1 Current Ratio: 1</p>
---------------	---	---

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Onderpand		
Acceptabele onderpanden	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG: alleen de volgende onderpanden financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming 	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG: alleen de volgende onderpanden financieren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartementen • Eengezinswoningen • Maisonnette • Twee-onder-1-kapwoningen • Herenhuizen • Villa's • Bungalows • (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming
ABC en ABBA constructie	<p>ABC worden individueel beoordeeld</p> <p>ABBA constructies niet toegestaan</p>	<p>ABC worden individueel beoordeeld</p> <p>ABBA constructies niet toegestaan</p>
Bouwkavel	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Bouwkundig rapport	NHG volgen	NHG volgen
Courantheid	Maximaal 12 maanden	Maximaal 12 maanden
Energiebesparende voorzieningen	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
NulopdeMeter-woning	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Erfpacht	NHG volgen	<p>Afwijkingen van NHG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Looptijd • Aflosverplichting • Particuliere erfpacht

14. BIJLAGE

Gedeeltelijk Royement	NHG volgen	NHG volgen
Gedeeltelijke verhuur	Niet mogelijk	Niet mogelijk
Groninger Akte	NHG volgen	Niet mogelijk
Koopconstructies	NHG volgen	Niet mogelijk
Minimale marktwaarde onderpand	€ 100.000,-	€ 100.000,-
Niet acceptabele onderpanden	<p>NHG volgen, Afwijken van NHG: Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanden • Woon/winkelpanden • Woningen gekocht op de veiling • Vakantie- en recreatiewoningen • Stacaravans en Woonwagens • Landelijke Eigendommen • Onderpanden met agrarische bestemming • Verhuurd onroerend goed • Beleggingspanden • Zakelijke objecten • Recht van opstal (uitzondering nutsvoorziening, zie kader) • Coöperatieve flat exploitatieverenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein • Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen • Serviceflats 	<p>NHG volgen, Afwijken van NHG: Niet mogelijk om te financieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanden • Woon/winkelpanden • Woningen gekocht op de veiling • Vakantie- en recreatiewoningen • Stacaravans en Woonwagens • Landelijke Eigendommen • Onderpanden met agrarische bestemming • Verhuurd onroerend goed • Beleggingspanden • Zakelijke objecten • Recht van opstal (uitzondering nutsvoorziening, zie kader) • Coöperatieve flat exploitatieverenigingen • Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein • Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen • Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning • Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie • Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen • Serviceflats
Taxatierapport	<p>NHG volgen Afwijken van NHG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxateur moet zijn ingeschreven in register NRVT 	<p>NHG volgen Afwijken van NHG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taxateur moet zijn ingeschreven in register NRVT
Vereisten VVE bij appartementen	NHG volgen	<p>Verplicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inschrijving KvK • Actief • Vraag G.2.b. taxatierapport moet met "Ja" zijn beantwoord • Uitzondering mogelijk voor gebouw met maximaal 3 appartementsrechten. Zie hoofdstuk 5.1

14. BIJLAGE

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

Onderdeel	IQWOON NHG	IQWOON niet-NHG
Overbrugging		
Huidige woning wordt verkocht of verdeeld	Hoofdstuk 8 is van toepassing	Hoofdstuk 8 is van toepassing
Huidige woning wordt niet verkocht	<p>NHG volgen</p> <p>Afwijken van NHG</p> <p>Het is toegestaan één woning (niet zijnde een woning conform de definitie van NHG) in bezit te hebben die niet wordt verkocht naast het onderpand. Het moet hier gaan om een woning zonder lening met NHG, anders zijn er opschortende voorwaarden van toepassing en moet de woning in de verkoop staan of zijn verkocht (zie regel hierboven en hoofdstuk 8)</p>	<p>Werkelijke bruto last -/-vaste huurinkomsten in mindering brengen op maximaal toegestane financieringslast. Het is toegestaan één woning in bezit te hebben die niet wordt verkocht naast het onderpand</p>
Max. overbrugging indien woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	<p>Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken:</p> <p>Verkoopprijs -/- huidige lening -/- 3% v/d verkoopprijs = Maximaal overbruggingskrediet</p>	<p>Indien huidige woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken:</p> <p>Verkoopprijs -/- huidige lening -/- 3% v/d verkoopprijs = Maximaal overbruggingskrediet</p>

14. BIJLAGE



Maximale duur overbrugging	24 maanden (met kosteloos verlengen 6 maanden)	24 maanden (met kosteloos verlengen 6 maanden)
Minimale overbrugging	€ 10.000,-	€ 10.000,-
Overbruggingsrente	Rentevastperiode 2 jaar vast	Rentevastperiode 2 jaar vast
Toetsing		
Financieringslastpercentage tweeverdieners	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
Financieringslastpercentage alleenstaande	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet.
Financieringslast	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Energiebesparende voorzieningen	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Erfpachtcanon	NHG volgen	NHG volgen
Consumptief	NHG volgen	NHG volgen
Toetsrente	NHG volgen	Tijdelijke regeling hypothecair krediet
Belastingplichtig in buitenland	NHG volgen	NHG volgen



IQWOON
JOUW HYPOTHEEK
JOUW HYPOTHEEK