



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Clarian Wonen

Acceptatiegids
Januari 2024

Wie is Clarian Wonen?

Clarian Wonen is een duurzame hypotheekverstrekker voor de Nederlandse hypotheekmarkt. DMPM is als portefeuillemanager verantwoordelijk voor de regie en uitvoering van Clarian Wonen. Quion zorgt voor de acceptatie, het beheer en de administratie. Dit label is geschikt voor iedereen die een hypotheek zonder Nationale Hypotheekgarantie (NHG) wil. Clarian Wonen heeft duidelijke acceptatiecriteria en heldere voorwaarden.

Wat is allemaal mogelijk bij Clarian Wonen?

Clarian Wonen wil graag zoveel mogelijk klanten helpen die een hypotheek zonder NHG willen sluiten. Daarom is er ook veel mogelijk bij Clarian Wonen.

Hieronder leggen wij aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden uit wat Clarian Wonen voor jouw klanten kan betekenen.

Voorbeeld 1

Toetsen op werkelijke lasten bij oversluiten

Victor is met pensioen en ontvangt AOW. De hoogte van zijn lening is 75% van de marktwaarde van zijn woning. Victor betaalt al jaren netjes zijn hypotheek en wil zijn hypotheek oversluiten. Hij wil hierbij alleen de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van zijn oude hypotheek extra lenen. Toch zijn er maar weinig geldverstrekkers die Victor een nieuwe hypotheek willen verstrekken. Dat komt omdat deze geldverstrekkers de lasten van zijn gewenste hypotheek toetsen alsof Victor een volledige annuïtaire lening wil. Maar bij Clarian Wonen toetsen we, onder voorwaarden, op basis van de werkelijke lasten. Omdat Victor een deel van zijn lening aflossingsvrij wil sluiten, houden we in de toetsing rekening met de werkelijke lasten. Meer informatie over dit onderwerp kun je terugvinden in het hoofdstuk Toetsing.

Voorbeeld 2

Tot en met 75% van de marktwaarde aflossingsvrij lenen

Karel (66) en Linda (58) hebben momenteel een aflossingsvrije lening van € 300.000,-. De waarde van hun woning is € 400.000,-. Karel en Linda willen hun hypotheek oversluiten en hierbij alleen de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van hun oude hypotheek extra lenen. Ze willen lage maandlasten zodat ze geld overhouden voor mooie reizen en om hun huis toekomstbestendig te maken. Ze hebben niet de behoefte om kapitaal op te bouwen. Daarom willen ze graag bij een andere geldverstrekker ook 75% van de waarde van hun woning aflossingsvrij lenen. Toch zijn er maar weinig geldverstrekkers die Karel en Linda een nieuwe hypotheek willen verstrekken. Dat komt omdat deze geldverstrekkers meestal maar 50% van de waarde van een woning aflossingsvrij willen verstrekken. Maar bij Clarian Wonen kunnen Karel en Linda wel het gevraagde bedrag aflossingsvrij lenen! En ze kunnen daarnaast ook nog 5% extra lineair lenen om, onder andere, de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek te betalen. Meer informatie over dit onderwerp kun je terugvinden in het [hoofdstuk Aflossingsvrij](#).

Voorbeeld 3

Toetsen op werkelijke lasten bij aankoop

Irene is met pensioen en ontvangt AOW. Ze heeft momenteel een koopwoning. Ze wil graag verhuizen naar een kleinere koopwoning. Hierdoor heeft ze ook een minder hoge hypotheek nodig. De werkelijke maandlasten van haar nieuwe hypotheek worden daardoor lager dan de werkelijke maandlasten van haar huidige hypotheek. Toch zijn er maar weinig geldverstrekkers die Irene een nieuwe hypotheek willen verstrekken. Dat komt omdat deze geldverstrekkers de lasten van haar gewenste hypotheek toetsen alsof Irene een volledige annuïtaire lening wil. Maar bij Clarian Wonen toetsen we onder voorwaarden, op basis van de werkelijke lasten. Omdat Irene een deel van haar lening aflossingsvrij wil sluiten, houden we in de toetsing rekening met de werkelijke lasten. Meer informatie over dit onderwerp kun je [hoofdstuk Toetsing](#).

Inhoudsopgave

1	HET AANVRAAGPROCES	7
2	AANDACHTSPUNTEN AAN TE LEVEREN STUKKEN	10
3	CLARIAN WONEN IN HET KORT	11
4	DE KLANT	14
4.1	NATUURLIJK PERSOON	14
4.2	GETROUWD, GEREISTREED, SAMENWONEND	14
4.3	IDENTIFICATIE	14
4.4	NEDERLANDSE NATIONALITEIT	15
4.5	NIET-NEDERLANDSE NATIONALITEIT	15
5	HET INKOMEN	16
5.1	INKOMENSBESTANDDELEN	16
5.2	INKOMENSBEPAALING LOONDIENT	16
5.3	VARIABELE INKOMENSBESTANDDELEN	17
5.4	INKOMEN UIT LOONDIENT	17
5.5	TIJDELIJK DIENSTVERBAND MET INTENTIEVERKLARING	17
5.6	TIJDELIJK DIENSTVERBAND ZONDER INTENTIEVERKLARING	18
5.7	TOEKOMSTIGE INKOMENSSTIJGING	18
5.8	TOEKOMSTIG DIENSTVERBAND	18
5.9	PERSPECTIEFVERKLARING EN ARBEIDSMARKTSCAN	18
5.10	PENSIOEN	18
5.11	NADEREND PENSIOEN	19
5.12	INKOMEN UIT ZELFSTANDIG BEROEP OF BEDRIJF	20
5.13	ALIMENTATIE	21
5.14	PERSOONSGEBONDEN BUDGET (PGB)/GASTOUDER	21
5.15	SOCIALE UITKERING	21
5.16	INKOMSTEN UIT VERMOGEN	23
6	TOETSING	24
6.1	TOETSINGSMETHODE	24
6.2	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGE	24
6.3	MAXIMAAL TOEGESTANE FINANCIERINGSLAST	24
6.4	ERFPACHTCANON	25
6.5	FINANCIERINGSLAST	25
6.6	TOETSRENT	25
6.7	FINANCIERINGLASTTABEL	25

6.8	BUITENLANDS INKOMEN	25
7	SENIOREN EN TOETSEN OP WERKELIJKE LASTEN	26
7.1	SENIOREN EN TOETSEN OP WERKELIJKE LASTEN BIJ AANKOOP WONING	26
7.2	SENIOREN EN TOETSEN OP WERKELIJKE LASTEN BIJ OVERSLUITEN HYPOTHEEK	26
8	CONSUMPTIEVE (DEEL)FINANCIERING	28
9	AFLOSSINGSVRIJ	29
10	BKR-TOETSING	31
10.1	LASTEN UIT FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	31
10.2	BKR-CODERINGEN	32
11	EIGEN MIDDELEN OF HERKOMST HIERVAN	34
12	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	35
12.1	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK BIJ NIET-VERKOCHT ONDERPAND	35
12.2	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK BIJ VERKOCHT ONDERPAND	35
12.3	MINIMALE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	36
12.4	BESTEMMING GELDEN OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	36
12.5	RENTE	36
12.6	INKOMENSTOETS	36
12.7	LOOPTIJD VAN DE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	37
12.8	HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING OVERBRUGGING	37
12.9	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK OP ONDERPAND IN BEZIT VAN AANVRAGER EN EX-PARTNER	37
12.10	KOSTEN VAN DE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	37
12.11	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK OP 2 ONDERPANDEN	37
13	DOORSTROMERS	38
13.1	ALGEMEEN	38
13.2	WONING IS VERKOCHT	38
13.3	WONING STAAT TE KOOP	38
13.4	WONING STAAT NOG NIET TE KOOP	39
13.5	RELATIEBEEÏNDIGING	39
13.6	ONDERWAARDE	39
13.7	KADASTER	39
14	MEENEEMREGELING	40

15	MARKTWAARDE	41
15.1	MARKTWAARDE BIJ BESTAANDE BOUW	41
15.2	NIEUWBOUW	41
15.3	BOUWKUNDIG RAPPORT	42
16	BOUWDEPOT	43
17	ONDERPANDEN	45
18	VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)	47
19	ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN EN ENERGIEBESPAARBUDGET	48
19.1	VERHOGING LEENCAPACITEIT BIJ EEN ENERGIENEUTRALE OF NULOPDEMETER-WONING	49
19.2	VERHOGING LEENCAPACITEIT BIJ OVERIGE ENERGIEZUINIGE WONINGEN	49
20	KOOP- EN LEENCONSTRUCTIES	51
21	ERFPACHT	51
22	ABC- EN ABBA-CONSTRUCTIES	51
23	SCHADEVERZEKERINGEN	52
24	RISICOKLASSEWIJZIGING	53



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

1 Het aanvraagproces

De klant ontvangt eerst een renteaanbod waarin de rente gegarandeerd wordt. Zodra Clarian Wonen dit aanbod terugontvangt, gaat het acceptatieproces verder van start. Als alle gevraagde documenten binnen zijn, worden deze beoordeeld. Als alle stukken zijn goedgekeurd dan wordt er een hypotheekaanbod uitgebracht. Dat is bindend voor Clarian Wonen.

Het renteaanbod

- Zorg dat het renteaanbod binnen 3 weken na dagtekening ontvangen is door Clarian Wonen. Het renteaanbod hoeft niet getekend te worden door de klant. Na deze periode vervalt het aanbod.
- De rente in dit aanbod is ook de passeerrente, behalve als de rente daalt in de periode van drie weken waarbinnen het renteaanbod geretourneerd (hoeft niet ondertekend te zijn) moet zijn.
- Het aanbod moet na het uitbrengen binnen twee maanden gepasseerd zijn.

Verlengen van het renteaanbod

- De klant kan dit renteaanbod eenmalig verlengen met vier maanden voor bestaande bouw en tien maanden voor nieuwbouw.
- Bij het verlengen van een renteaanbod bij bestaande (ver)bouw brengen we geen kosten in rekening.
- Bij het verlengen van een renteaanbod bij nieuwbouw zijn er geen kosten als op het moment van passeren van de hypotheekakte de huidige rente gelijk of lager ligt dan de rente in het aanbod.
- Bij het verlengen van een renteaanbod bij nieuwbouw zijn er wel kosten als op het moment van passeren van de hypotheekakte de huidige rente hoger ligt dan de rente die de klant gaat betalen. De kosten hiervoor bedragen 0,20% per maand verlenging van de hypotheeklening. Deze kosten brengen we alleen in rekening voor de daadwerkelijke dagen dat er verlengd is.
- We stellen de kosten vast op de dag van passeren van de hypotheekakte. Deze kosten brengen we dan in mindering op het hypotheekbedrag.
- Het renteaanbod van een onderhandse verhoging kun je niet verlengen.
- **Het renteaanbod kun je pas verlengen zodra er een hypotheekaanbod is uitgebracht.** Bij het hypotheekaanbod zit een verlengingsvoorstel dat de klant getekend retour moet sturen aan Clarian Wonen.

Hypotheekaanbod

- Het hypotheekaanbod vervangt het renteaanbod en is ook bindend voor Clarian Wonen.
- Het hypotheekaanbod is twee weken geldig en moet binnen die tijd getekend retour zijn bij Clarian Wonen.
- Zodra Clarian Wonen het getekende hypotheekaanbod heeft ontvangen, worden de nodige documenten naar de notaris verstuurd zodat deze de passering kan voorbereiden. Maakt een klant geen gebruik van het (getekende) hypotheekaanbod, dan hoeft de klant geen annuleringskosten te betalen.
- Het hypotheekaanbod moet binnen twee maanden na dagtekening van het renteaanbod gepasseerd zijn, tenzij deze verlengd is.

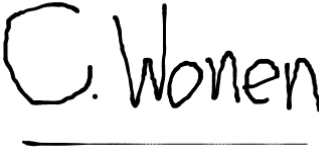


Hypotheekadvies

Execution only en bemiddeling zonder advies zijn niet mogelijk. Voor het aanvragen van een hypotheek van Clarian Wonen moet het advies gegeven worden door een medewerker van een advieskantoor dat een aanstelling heeft bij Clarian Wonen, of is aangesloten bij een serviceprovider met een aanstelling bij Clarian Wonen.

Digitale handtekening

Bij Clarian Wonen mogen alle documenten digitaal ondertekend worden. Meerdere opties van digitale ondertekening zijn mogelijk. Hieronder zie je per document welke optie wij toestaan.

	Optie 1 De digitale handtekening van de klant kan vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs (maar hoeven uiteraard niet door ons vergeleken te kunnen worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs). Voorbeeld: 	Optie 2 De digitale handtekening van de klant kan niet vergeleken worden met de handtekening op de kopie van een geldig identiteitsbewijs van de klant. De handtekeningen van andere personen (bijvoorbeeld een verkoper of werkgever) zijn niet op dezelfde manier gezet als op een identiteitsbewijs. Voorbeeld: Name: C. Wonen Date: 01-04-2021 9:06:12 CET ID: 76223077-ab2c-5b1e-8922-f21c7bb6da44 Auth: SMS
Renteaanbod	✓*	✓*
Hypotheekaanbod	✓	✗
(Ver)koopovereenkomsten/of aanneemovereenkomst	✓	✓
Werkgeversverklaring	✓	✓***
Kopie van een geldig identiteitsbewijs**	✓	✗
Brieven / formulieren / aanvullende informatie klant	✓	✓
Overige documenten	✓	✓

*Het renteaanbod hoeft niet te worden ondertekend

**Een adviseur mag geen gebruikmaken van een voorgedrukte handtekening.

*** Naam en telefoonnummer van de ondertekenaar moeten zichtbaar zijn op de werkgeversverklaring.

2 Aandachtspunten aan te leveren stukken

Let op: Zorg er voor dat op alle stukken die wij tijdens het acceptatieproces ontvangen het BSN onleesbaar is. Als het BSN leesbaar is moeten wij het stuk opnieuw opvragen en dat kost onnodig tijd. Pas zodra het hypotheekaanbod uitgebracht is mogen wij het BSN van de klanten verwerken.

Werkgeversverklaring	
Situatiebeschrijving	Actie
De stempel mist op de werkgeversverklaring.	Dit is toegestaan, geen actie nodig.
Geen telefoonnummer ter verificatie.	Lever een nieuwe werkgeversverklaring aan.
Mobiel nummer ter verificatie.	Dit is toegestaan, geen actie nodig.
Kruisje over proeftijd niet ingevuld.	Is het dienstverband langer dan twee maanden geleden ingegaan? Dan is er geen actie nodig.
Overwerk en/of onregelmatigheidstoeslag is niet te herleiden op de salarisstroom.	Als het overwerk niet meer dan 15% is, dan hoeft dit niet uit de cumulatieve bedragen te blijken. Bij alle hogere percentages moet het overwerk te herleiden zijn uit de cumulatieve bedragen op de salarisstroom. Dit doorgerekende bedrag mag 10% naar beneden afwijken ten opzichte van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.

Salarisstroom	
Situatiebeschrijving	Actie
Er staat geen rekeningnummer op de salarisstroom, wel wordt aangegeven dat er per bank is uitbetaald.	Lever een kopie van één salarisbijschrijving op de betaalrekening aan. Dit mag een selectie zijn.
Er staat geen functie benoemd op de salarisstroom.	Als de functie wel op de werkgeversverklaring wordt genoemd, dan is dit akkoord. Een aanvullend document is dan niet nodig.
De functie die op de salarisstroom staat benoemd komt niet overeen met de werkgeversverklaring.	Lever een arbeidsovereenkomst aan.
De salarisstroom wijkt af van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.	Als het salaris niet meer afwijkt dan 25 euro per jaar, dan hoeft de aanvrager geen nieuwe werkgeversverklaring aan te leveren.
Inhoudingen van bijvoorbeeld een fietsplan of onderhandse leningen.	Deze inhoudingen moeten vermeld worden op de werkgeversverklaring. Is dit niet het geval? Lever dan een nieuwe werkgeversverklaring aan.

Situatiebeschrijving	Actie
Identiteitsbewijs	
Geldigheid ID-bewijs loopt voor passeren af, maar is op moment uitbrengen hypotheekaanbod wel nog geldig.	Het uitbrengen van hypotheekaanbod is het toetsmoment, het is niet nodig om een nieuw ID-bewijs aan te leveren.
Koopakte	
Geen paraaf op alle pagina's koopakte koper en verkoper.	De koopakte hoeft alleen getekend te zijn op de laatste pagina.
Recent saldo overzicht huidige hypotheek	
Het saldo-overzicht is ouder dan 12 maanden ten opzichte van de aanvraagdatum.	Het saldo-overzicht van de huidige hypotheek mag maximaal 12 maanden oud zijn. Lever een nieuw saldo-overzicht aan van de huidige hypotheek.

3 Clarian Wonen in het kort

Doelgroep

Clarian Wonen is een product met duidelijke acceptatiecriteria en heldere voorwaarden en is geschikt voor starters, oversluiters, doorstromers en bestaande klanten die een meeneem-, vervolg hypotheek of een onderhandse verhoging willen sluiten. Een aantal onderscheidende acceptatie- en productvoorwaarden maken het product ook geschikt voor een groep senioren. Clarian Wonen is een hypotheek voor klanten die een annuïteitenhypotheek, lineaire hypotheek en/of een aflossingsvrije hypotheek willen sluiten. Clarian Wonen is alleen mogelijk zonder NHG.

Hypotheekbedrag

- Maximaal 100% van de marktwaarde en 106% in combinatie met energiebesparende voorzieningen (EBB en EBV), tot € 750.000,- (exclusief overbrugging).
- Minimaal € 25.000,-.
- Een verhoogde inschrijving is mogelijk tot € 100.000,-.
- De minimale hoofdsom van een onderhandse verhoging, tweede of volgende hypotheek is € 5.000,-.
- Een hypotheek van Clarian Wonen mag met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom.

Rente

- Rentevastperiodes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30 jaar.*
- Risicoklassen: t/m 60%, t/m 70%, t/m 80%, t/m 85%, t/m 90%, t/m 95%, t/m 100% en t/m 106%. Een hypotheek met NHG is niet mogelijk.
- Combineren van rentevastperiodes is mogelijk*.
- Risicoklasse daalt automatisch mee bij een annuïtaire aflossing, lineaire aflossing of extra aflossing.
- Ontvangen wij een taxatierapport waaruit blijkt dat tijdens de looptijd van de lening de waarde van de woning gestegen is? Dan passen wij de risicoklasse aan. Dit kan één keer per vijf jaar. Onder voorwaarden is een Calcasa Desktop Taxatie of WOZ-beschikking ook mogelijk. Zie hoofdstuk [Risicoklassewijziging](#) voor meer informatie.
- De economische looptijd van een lening kan nooit langer zijn dan 30 jaar. De economische looptijd van een lening kan niet worden verlengd.

**Let op, mogelijk zijn voor nieuwe klanten bepaalde rentevastperiodes of risicoklassen tijdelijk niet beschikbaar. Bestaande klanten, die bijvoorbeeld hun hypotheek willen verlengen of verhogen, kunnen altijd uit het complete assortiment van Clarian Wonen kiezen. Kijk voor onze beschikbare tarieven op [de website van Clarian Wonen](#).*

Aflosvormen

- Annuïtair, lineair en aflossingsvrij.
- Combinatie van aflosvormen is mogelijk.
- De aflossingsvrije hypotheek of het aflossingsvrije deel mag in veel gevallen niet hoger zijn dan 50% van de marktwaarde. Klanten die hun hypotheek oversluiten en de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt hebben, of deze binnen tien jaar bereiken, mogen onder voorwaarden maximaal 75% van de marktwaarde aflossingsvrij lenen. Zie hoofdstuk [Toetsing](#) voor meer informatie



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Vergoeding bij vervroegd aflossen

- 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar kan zonder vergoeding afgelost worden.
- Als de aflossing plaatsvindt uit eigen middelen is er geen vergoeding verschuldigd. 'Eigen middelen' is geld dat afkomstig is van de privérekening van de klant. Het is mogelijk dat we hiervan een 'bewijs herkomst eigen middelen' opvragen, waaruit moet blijken dat het geld niet geleend is.

Overlijdensrisicoverzekering

Niet verplicht.

Energiebesparende voorzieningen

Meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is mogelijk onder voorwaarden.

Rentemiddeling

Rentemiddeling is mogelijk. Er wordt rekening gehouden met een vergoedingsvrije ruimte van 10%. De administratiekosten van rentemiddeling zijn € 250,-.

Meeneemregeling

Een meeneemregeling is mogelijk. Een hypotheek van Clarian Wonen mag met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom. Zie hoofdstuk [Meeneemregeling](#) voor meer informatie.

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde inschrijving is mogelijk met een maximaal bedrag van € 100.000,-. Alleen in combinatie met een overbruggingshypotheek kunnen we van deze regel afwijken.

Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging

- Bij Clarian Wonen is het mogelijk om een tweede of volgende hypotheek of een onderhandse verhoging aan te vragen.
- Dit is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Clarian Wonen loopt.
- Er mogen de afgelopen zes maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.
- Clarian Wonen voert opnieuw een BKR-toetsing uit.
- De minimale hoofdsom is € 5.000,-. In totaal kan er met de al lopende hypotheken maximaal een bedrag van € 750.000,- worden geleend (exclusief een eventueel nog lopende overbrugging).
- Een hypotheek van Clarian Wonen mag met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom.
- Een onderhandse opname binnen de verhoogde inschrijving in combinatie met een bouwdepot is niet mogelijk als er nog een actief (nieuw)bouwdepot is.

BKR

Afgemelde of afgeloste A- of A1-coderingen zijn toegestaan op voorwaarde dat Clarian Wonen deze positief beoordeelt na het inzien van een plausibele verklaring.





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Inkomensbestanddelen

Clarian Wonen accepteert onderstaande inkomensbestanddelen:

- Inkomen uit loondienst
- Inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep
- Inkomen uit toekomstige inkomensstijging
- Inkomen uit toekomstig dienstverband
- Inkomen uit pensioen
- Inkomen uit vaste sociale uitkeringen
- Inkomen uit vermogen

Zelfbouw

Zelfbouw is alleen mogelijk in combinatie met een aannemer.

Bouwdepot

Bij bestaande bouw is het bouwdepot maximaal 9 maanden geldig en bij nieuwbouw 24 maanden. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente. Verlengen is mogelijk met maximaal 6 maanden, maar Clarian Wonen geeft dan geen vergoeding meer op het uitstaande bedrag.

Taxatierapport

Een taxatierapport moet opgemaakt zijn volgens de NHG-normen. De taxatiekosten zijn voor rekening van de klant. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen. Een Calcasa Desktop Taxatie (waarbij een taxateur op afstand een modelmatig waarderapport controleert) is onder voorwaarden mogelijk.

Overbrugging

Bij een verkocht onderpand is de maximale verstrekking 98% van de verkoopwaarde minus de restschuld. Bij een onverkocht onderpand is de maximale verstrekking 90% van de marktwaarde minus de restschuld.

De kosten van een overbrugging zijn eenmalig € 250,-. De klant betaalt deze kosten bij het terugbetalen van de overbrugging.

Aanleveren stukken

Lever alle stukken digitaal aan.



4 De klant

4.1 Natuurlijk persoon

De klant moet een natuurlijk persoon, minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn. De klant mag niet onder curatele of onder bewind staan. Op het moment van het aanvragen van de hypotheek moet de klant in Nederland wonen.

Alle klanten:

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

Overig

- De hypotheek wordt aan maximaal twee schuldenaren verstrekt. Zij mogen familie van elkaar zijn.

Hoofdelijk schuldenaarschap of borgstelling door ouders is niet mogelijk.

4.2 Getrouwd, geregistreerd, samenwonend

Is er sprake van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap in algehele of beperkte gemeenschap van goederen? Dan worden bij een aankoop beide partners hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van ongehuwd samenwonen, huwelijk of een geregistreerd partnerschap buiten gemeenschap van goederen? Dan kan na overleg met Clarian Wonen de hoofdelijke aansprakelijkheid van een van de partners vervallen, als de woning uitsluitend op naam van de klant wordt gekocht. De partner moet een ontruimingsverklaring ondertekenen; deze moet voor het uitbrengen van de bindende offerte door Clarian Wonen ontvangen zijn. Ook moet de klant toestemming krijgen van de (ex-)partner voor het vestigen van een hypotheek op het onderpand. Het inkomen van de partner wordt dan niet meegenomen.

4.3 Identificatie

Iedere klant moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

4.4 Nederlandse nationaliteit

Klanten met de Nederlandse nationaliteit moeten een kopie van een geldig paspoort of Nederlandse of Europese identiteitskaart aanleveren. Als adviseur controleer je de originele identiteitsbewijzen en onderteken je de kopieën met de tekst 'voor origineel gezien en akkoord'.

Als er sprake is van advies op afstand moet het volgende proces doorlopen worden:

1. Adviseur ontvangt kopie identiteitsbewijs.
2. Adviseur controleert de tenaamstelling en adres op alle beschikbare documenten, maar controleert tenminste de tenaamstelling, adres en beschikbare kenmerken op de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen. Zijn er afwijkingen? Dan is identificatie op afstand niet voldoende en moet de klant zich in persoon identificeren bij de adviseur.
3. Adviseur controleert kopie identiteitsbewijs met de klant tijdens een videogesprek waarbij de adviseur de klant ziet. Tijdens dit gesprek toont de klant het originele identiteitsbewijs.
4. De adviseur verklaart op het kopie identiteitsbewijs dat de identiteit is vastgesteld en akkoord bevonden op basis van vergelijking van kopie identiteitsbewijs met de klant op afstand. De adviseur ondertekent de kopie van het identiteitsbewijs samen met de tekst 'gecontroleerd op afstand en akkoord'.

4.5 Niet-Nederlandse nationaliteit

In de onderstaande situaties hoeft de klant geen verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd aan te leveren:

- De klant heeft de Zwitserse nationaliteit.
- De klant heeft de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie.
- De klant heeft de nationaliteit van een lidstaat waarvoor de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (IJsland, Noorwegen of Liechtenstein) geldt.

Heeft de klant een andere nationaliteit? In dat geval moet de klant een vreemdelingendocument aantonen dat is afgegeven door de Immigratie en Naturalisatiedienst. Of door middel van een aangebrachte sticker in het paspoort die aangeeft dat er:

- een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd is; of
- een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
- een document 'Duurzaam verblijf in de Unie'; of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van
- artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Voldoet de klant niet aan een van deze voorwaarden? Dan wordt zijn/haar inkomen niet meegenomen voor de hypotheek.

Expats en kennismedewerkers binnen en buiten de Europese Unie kunnen een Clarian Wonen hypotheek krijgen als ze voldoen aan de bovenstaande voorwaarden en in Nederland wonen op het moment van de aanvraag.

5 Het inkomen

5.1 Inkomensbestanddelen

Om het toetsinkomen te bepalen houdt Clarian Wonen grotendeels de normen en voorwaarden van NHG aan. Hoe hoger het toetsinkomen van de aanvrager(s), hoe hoger de maximale hypotheek is op basis van het toetsinkomen. Het verstrekken van een hypotheek is niet toegestaan wanneer sprake is van loonbeslag of looncessie.

Het inkomen uit een dienstverband kan niet worden meegenomen als op de werkgeversverklaring is aangegeven dat:

- het dienstverband wordt beëindigd;
- de salarisbetalingen per kas plaatsvinden;
- op de datum van het uitbrengen van het hypotheekaanbod de proeftijd nog niet doorlopen is;
- de aanvrager(s) buitenlands inkomen geniet(en) en de uitbetaling gebeurt in een andere valuta dan de euro.

Vakantietoeslag

De vakantietoeslag wordt volledig meegerekend. Bestaat het vakantiegeld uit vakantiebonnen of een tijdsparfond? Dan kun je 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen of tijdsparfond als vakantietoeslag beschouwen. De werkgeversverklaring is hierin leidend.

Meer dienstverbanden

Als sprake is van meerdere dienstverbanden, dan kun je het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek meenemen. Het meerdere van het inkomen kun je meenemen als overwerk. Hoe we dit beoordelen staat beschreven in het hoofdstuk Variabele Inkomensbestanddelen.

30%-regeling

Het inkomen van aanvragers die recht hebben op de zogenaamde 30%-regeling, kun je meenemen als toetsinkomen op voorwaarde dat er wordt voldaan aan de regels in deze acceptatiegids. Er vindt 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.

Overige inkomensbestanddelen

Inkomsten uit een structureel flexibel budget kunnen worden meegenomen als deze onvoorwaardelijk, vrij besteedbaar en alleen geldelijk uit te keren zijn. Dit moet blijken uit de werkgeversverklaring.

5.2 Inkomensbepaling loondienst

Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de Inkomensbepaling Loondienst.

5.3 Variabele inkomensbestanddelen

Indien een werkgeversklaring wordt aangeleverd:

Als de variabele bestanddelen, zoals overwerk en onregelmatigheidstoeslag, meer dan 15% van het bruto jaarsalaris per inkomensbestanddeel zijn, dan moet dit blijken uit de cumulatieve bedragen op de salarisstrook.

Afhankelijk van de maand waarin de salarisstrook is afgegeven kan het totaal inkomen uit loonheffing gedeeld worden door het aantal maanden van een kalenderjaar die al verstreken zijn. Als de salarisstrook na mei van dit betreffende jaar is, dan moet het bedrag aan vakantiegeld (let hierbij wel op de datum indiensttreding) eerst daarvan af worden gehaald voordat het bedrag wordt gedeeld door het aantal maanden. Vervolgens moet dit bedrag worden vermenigvuldigd met 12 maanden. Het bedrag dat daaruit komt mag 10% afwijken van het totaal inkomen dat wordt aangegeven op de werkgeversverklaring exclusief vakantiegeld. Is dit verschil groter, dan kan er een jaaropgaaf van het vorige jaar opgevraagd worden of salarisstroken over de afgelopen 12 maanden. Dit betekent dat op een bedrag van bijvoorbeeld € 5.000,- een afwijking van € 500,- op jaarbasis acceptabel is.

De bedragen zoals die op de werkgeversverklaring benoemd zijn worden meegenomen in de toetsing. Aanvullende vragen kunnen gesteld worden als de genoemde bedragen bijvoorbeeld redelijkerwijs niet uit de salarisstrook herleidt kunnen worden.

5.4 Inkomen uit loondienst

Indien een werkgeversklaring wordt aangeleverd:

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

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

- Een werkgeversverklaring. Opgesteld en ondertekend door een daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever. De verklaring mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt.
- Een recente salarisstrook.

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

5.5 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Indien een werkgeversklaring wordt aangeleverd:

Als de aanvrager een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring.

Het tijdelijke dienstverband mag niet worden opgevolgd door opnieuw een tijdelijk dienstverband, maar alleen door een vaste aanstelling. De werkgever moet verklaren dat het tijdelijke dienstverband bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt omgezet in een vast

dienstverband voor onbepaalde tijd (intentieverklaring). Is dit het geval, dan wordt het toetsinkomen van de aanvrager volledig meegenomen. De werkgeversverklaring is hiervoor leidend.

5.6 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Indien een werkgeversverklaring wordt aangeleverd:

Als de aanvrager een dienstverband voor bepaalde tijd heeft, dan moet dit blijken uit de werkgeversverklaring.

Wordt er geen intentie uitgesproken tot verlenging van het dienstverband? Dan kan het gemiddelde jaarinkomen (inclusief eventuele loon-vervangende uitkeringen) van de afgelopen drie jaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar, als toetsinkomen worden meegenomen.

Als het huidige inkomen, zoals blijkt uit de werkgeversverklaring, lager is dan het hiervoor berekende toetsinkomen, dan wordt het lagere (huidige) inkomen als toetsinkomen gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de jaaropgaven. Mocht de jaaropgave van het laatste jaar nog niet beschikbaar zijn, dan kan worden uitgegaan van de cumulatieve bedragen op de laatste salarisstroom van dat jaar. Dit is alleen mogelijk in de maanden januari tot en met maart.

De berekening van het toetsinkomen die wordt beschreven in dit artikel geldt ook voor flexibele en/of overige arbeidsrelaties (seizoenswerk, uitzendwerk, en oproep- of invalwerk). In alle gevallen moet er een huidig dienstverband zijn.

5.7 Toekomstige inkomensstijging

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

Lever als bewijs van de inkomensstijging een opgave van de inkomensstijging aan met een ondertekende verklaring van de werkgever. In deze verklaring moet duidelijk zijn aangegeven dat het om een onvoorwaardelijke loonsverhoging gaat en per wanneer die ingaat.

5.8 Toekomstig dienstverband

Voor het bepalen van de maximale leencapaciteit kan het inkomen uit een toekomstig dienstverband worden meegenomen, als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het om een dienstverband gaat voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
- het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf de datum van het hypotheekaanbod.

5.9 Perspectiefverklaring en Arbeidsmarktscan

Het is niet mogelijk een hypotheek aan te vragen in combinatie met een perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan.

5.10 Pensioen

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

- Een overzicht (download samenvatting) van [mijnpensioenoverzicht.nl](https://www.clarianwonen.nl/mijnpensioenoverzicht.nl). Het overzicht mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn; of

- Een schriftelijke verklaring van de instantie die de lijfrente uitkeert. Lever ook een bewijs van bijschrijving op de betaalrekening aan. De einddatum van een lijfrente mag niet liggen voor de einddatum van de hypotheek.
- Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen.

5.11 Naderend pensioen

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

Aan te leveren documenten

Lever, naast de huidige inkomensbescheiden, ook de volgende documenten aan:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht kun je vinden via [Mijn SVB](#).
- Het meest recente uniform pensioenoverzicht (UPO).
- In plaats van bovengenoemde twee documenten mag je ook een overzicht (download samenvatting) van [mijnpensioenoverzicht.nl](#) aanleveren. Dit overzicht mag op de datum van het opmaken van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn.
- Toekomstig inkomen uit een lijfrente. Voor uitgangspunten, zie de uitleg verderop.
- Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de methode Inkomensbepaling Pensioen.

Toekomstig inkomen uit lijfrente

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

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



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

AOW-gat

Het kan zijn dat de aanvrager in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen als sprake is van een AOW-gat. Sommige klanten gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de AOW-leeftijd inmiddels hoger ligt. Als de aanvrager voor de duur van het AOW-gat kan aantonen dat hij/zij de lasten van de lening kan betalen, door het aantonen van eigen middelen, dan kan alsnog een lening worden verstrekt. Deze periode mag maximaal twee jaar duren. Lever een berekening aan waaruit blijkt dat, gedurende het AOW-gat van maximaal twee jaar, de klant de lasten van de lening uit eigen middelen kan betalen. Er kan bij Clarian Wonen tijdens een AOW-gat niet worden getoetst op basis van werkelijke lasten.

5.12 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf komt, is een maximale verstrekking van 100% (of 106% in combinatie met energiebesparende voorzieningen) van de marktwaarde mogelijk).*

*Let op, mogelijk zijn voor nieuwe klanten bepaalde rentevastperiodes of risicoklassen tijdelijk niet beschikbaar. Bestaande klanten, die bijvoorbeeld hun hypotheek willen verlengen of verhogen, kunnen altijd uit het complete assortiment van Clarian Wonen kiezen. Kijk voor onze beschikbare tarieven op [de website van Clarian Wonen](#).

Inkomensbepaling Ondernemer

Lever een Inkomensverklaring Ondernemer aan voor de bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Dit is ook mogelijk als de klant minimaal 12 maanden actief is als zelfstandig ondernemer. De Inkomensverklaring Ondernemer moet worden opgesteld volgens het toetskader van NHG en door een NHG geselecteerde Rekenexpert. Een Inkomensverklaring Ondernemer is ook van toepassing op zelfstandigen die niet zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel, zoals freelancers, deelvissers, predikanten en raadsleden. Voor deze personen is een apart onderdeel opgenomen in de aangifte IB, te weten 'Inkomsten uit overige werkzaamheden'.

De kosten van de Inkomensverklaring Ondernemer worden niet door Clarian Wonen vergoed.



Uitzonderingen op de regels van NHG

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

- Het bedrijf moet in Nederland zijn gevestigd.
- De sector waarin de klant zijn/haar beroep uitoefent is van belang. Aanvragen van horecaondernemers in de ruimste zin van het woord en ondernemers actief in een branche die gerelateerd is aan drugs- en/of seksindustrie, worden niet geaccepteerd.
- PGB-inkomen en inkomen uit Gastouderschap worden door Clarian Wonen niet als toetsinkomen beschouwd.

Maximaal toetsinkomen

Wanneer een klant op de datum van de offerte 36 maanden zelfstandig ondernemer is, dan kun je 100% van het berekend inkomen als toetsinkomen beschouwen. Voor klanten die op de datum van de offerte tussen de 24 en 36 maanden zelfstandig ondernemer zijn, geldt een percentage van 90%. Wanneer klanten op de datum van de offerte tussen de 12 en 24 maanden zelfstandig ondernemer zijn, dan kan 80% van het berekend inkomen als toetsinkomen worden beschouwd.

5.13 Alimentatie

Inkomen uit alimentatie kun je tot het toetsinkomen rekenen voor de periode dat het wordt verstrekt. Dit is alleen mogelijk als de alimentatie voor de klant zelf is. De alimentatie moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte. Alimentatieverplichtingen kunnen invloed hebben op de maximaal te lenen hypotheek. Met de alimentatieverplichtingen of alimentatie-inkomsten voor kinderen wordt geen rekening gehouden. Om de alimentatieverplichtingen of -inkomsten te kunnen beoordelen, lever je de echtscheidingsdocumenten aan. Hiermee bedoelen we:

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

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

Als sprake is geweest van een zogenaamde flitscheiding (tot 1 maart 2009), lever dan de volgende documenten aan:

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

5.14 Persoonsgebonden budget (pgb)/Gastouder

Inkomsten uit een pgb en uit gastouderschap beschouwen we niet als toetsinkomen.

5.15 Sociale uitkering

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



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

WIA

De WIA kent twee uitkeringsmogelijkheden:

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

WAO en WAZ

De WAO en WAZ mogen als blijvende uitkeringen worden beschouwd, ongeacht de aanvangsdatum.

Wajong

Een Wajong uitkering kan als vast inkomen meegenomen worden in de toetsing.

5.16 Inkomsten uit vermogen

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





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

6 Toetsing

We beoordelen een aanvraag aan de hand van de voorwaarden zoals ze in deze acceptatiegids zijn beschreven. Als na beoordeling van een aanvraag blijkt dat Clarian Wonen genoodzaakt is de aanvraag af te wijzen, ontvang je een schriftelijke, gemotiveerde afwijzingsbrief.

6.1 Toetsingsmethode

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

Conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet mogen afhankelijk van het energielabel bedragen beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast. Deze bedragen worden omgerekend naar een maandlast.

6.2 Financieringslastpercentage

Om het financieringslastpercentage vast te stellen, moet 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 wordt ook rekening gehouden met wat is bepaald onder Toetsrente (zie hieronder).

Als er sprake is van een alleenstaande aanvrager wiens inkomen ten minste € 28.000 bedraagt, kan er een bedrag van maximaal € 16.000 buiten beschouwing gelaten worden bij het vaststellen van de financieringslast. Dit bedrag wordt omgerekend naar een maandlast.

6.3 Maximaal toegestane financieringslast

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





6.4 Erfpachtcanon

Houd bij de bepaling van de financieringslast rekening met de erfpachtcanon op maandbasis. Is er sprake van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar? Houd dan rekening met de hogere erfpachtcanon. Is er sprake van een oplopende canonverplichting, indexatie uitgezonderd? Houd dan in de toetsing rekening met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. Wordt de canon binnen 12 maanden na passeren geïndexeerd? Houd dan ook in de toetsing rekening met de geïndexeerde canon.

Erfpacht moet blijken uit een erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt (bij nieuwbouw). Overige informatie over erfpacht kun je terugvinden in het hoofdstuk Erfpacht.

6.5 Financieringslast

Bij meerdere deelingen 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:** restantlooptijd 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.

6.6 Toetsrente

De toetsrente wordt vastgesteld conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet:

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

6.7 Financieringlasttabel

Clarian Wonen hanteert de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks vaststelt.

6.8 Buitenlands inkomen

Onder buitenlands inkomen verstaan we het inkomen dat de klant ontvangt uit een buitenlands dienstverband. Als de klant over dit inkomen in Nederland belastingplichtig is, dan wordt het inkomen in de toetsing meegenomen conform de reguliere financieringslasttabel.

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

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



7 Senioren en toetsen op werkelijke lasten

Let op! Lees onderstaande voorwaarden goed door wanneer je gebruik wilt maken van de werkelijke lastentoets. Wij ontvangen regelmatig aanvragen die niet voldoen aan de voorwaarden.

7.1 Senioren en toetsen op werkelijke lasten bij aankoop woning

Senioren die willen verhuizen kunnen tegen onnodige drempels aanlopen. Door te toetsen op werkelijke lasten in plaats van op annuïtaire lasten, is het vaak nog steeds mogelijk om verantwoord een hypotheek te verstrekken. Wanneer de aanvragers op de datum van het renteaanbod aan onderstaande voorwaarden voldoen, kan er door ons getoetst worden op werkelijke lasten in plaats van op annuïtaire lasten.

- **Leeftijd:** de klant moet de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt;
- **Huidige woning:** de klant moet op de datum van het hypotheekaanbod eigenaar zijn van een koopwoning en naar een volgende koopwoning verhuizen;
- **Maandlast:** de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast;
- **Toetsing:** de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
- **Rentevastperiode:** de nieuwe rentevastperiode is minimaal 20 jaar. De rentevastperiode mag korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost;
- **Twee klanten:** is er sprake van 2 klanten waarvan 1 klant nog niet de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt? Dan is deze regeling alleen mogelijk als het inkomen van de klant die de AOW-gerechtigde leeftijd niet heeft bereikt, niet nodig is voor de inkomenstoetsing;
- **Einddatum:** bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen;
- **Lijfrente:** toekomstige lijfrentepremies mag je niet meenemen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.

7.2 Senioren en toetsen op werkelijke lasten bij oversluiten hypotheek

Het toetsen op werkelijke lasten voor senioren die willen oversluiten, is ook mogelijk. Door te toetsen op werkelijke lasten in plaats van op annuïtaire lasten, is het vaak nog steeds mogelijk om verantwoord een hypotheek te verstrekken. Wanneer de aanvragers op de datum van het renteaanbod aan onderstaande voorwaarden voldoen, kan er door ons getoetst worden op werkelijke lasten in plaats van op annuïtaire lasten.

- **Leeftijd:** de klant moet de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt;
- **Huidige hypotheek:** de klant moet in de woning blijven wonen en zijn bestaande hypotheek aflossen met een hypotheek van Clarian Wonen;
- **Hoogte nieuwe hypotheek:** de nieuwe hypotheek mag niet hoger zijn dan de som van de aflossing van de bestaande hypotheek, de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek. Extra lenen voor een verbouwing of consumptief lenen is dus niet mogelijk;
- **De maximale verstrekking:** op basis van de waarde van de woning mag dit maximaal 80% bedragen;
- **Schuldenaren:** de schuldenaren mogen niet wijzigen;
- **Maandlast:** de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek moet gelijk of lager zijn dan de huidige werkelijke maandlast;
- **Toetsing:** de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.



Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

- **Aflossingsvrij:** maximaal 50% van de waarde van de woning;
- **Inkomen:** de inkomsten van de klant zijn afkomstig uit een 'vast' inkomen zoals AOW, pensioen of een reeds ingegaan lijfrenteproduct. De inkomsten kun je maximaal meenemen voor de duur van het betreffende inkomen;
- **Rentevastperiode:** de nieuwe rentevastperiode is minimaal 20 jaar. De rentevastperiode mag korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost;
- **Twee klanten:** is er sprake van 2 klanten waarvan 1 klant nog niet de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt? Dan is deze regeling alleen mogelijk als het inkomen van de klant die de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt, niet nodig is voor de inkomstenstoetsing;
- **Einddatum:** bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen;
- **Lijfrente:** toekomstige lijfrentepremies mag je niet meenemen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.



8 Consumptieve (deel)financiering

Let op! Lees onderstaande voorwaarden goed door wanneer je klant consumptief wil lenen. Wij ontvangen regelmatig aanvragen die niet voldoen aan de voorwaarden.

Bij Clarian Wonen kun je op twee manieren geld lenen waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is:

1. **Box 3 lening:** Kosten die gemaakt worden bij een aankoop of oversluiting die consumptief getoetst worden, kan de klant meefinancieren tot maximaal 106%* van de marktwaarde van de woning.
2. **Consumptieve lening voor andere uitgaven:** Een lening voor consumptieve doeleinden, zoals een auto of boot, is mogelijk. De totale lening mag maximaal 80% van de marktwaarde van de woning bedragen.

Houd rekening met deze voorwaarden:

- Geef bij de aanvraag het deel van de hypotheek op waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. We houden rekening met andere woonquotes waardoor de klant minder kan lenen op basis van inkomen.
- Is er sprake van overwaarde uit de verkochte woning? Of wordt deze overwaarde verwacht? En komt de totaal aangevraagde eerste hypotheek boven de 80% marktwaarde uit? Dan moet je de (verwachte) overwaarde volledig gebruiken door het afsluiten van een overbruggingshypotheek.
 - **Overwaarde berekenen bij een verkochte woning:** verkoopprijs - 2% van de verkoopprijs - de huidige hypotheek.
 - **Overwaarde berekenen bij een niet-verkochte woning:** 90% van de te verwachten verkoopprijs - de huidige hypotheek.

Het is niet mogelijk de overwaarde voor iets anders te gebruiken en het bedrag van de overwaarde weer bij te lenen.

Starter en aflossingsvrij

Is er sprake van een starter op de woningmarkt? En is er sprake van een aflossingsvrij leningdeel? Dan is de rente over het aflossingsvrije leningdeel niet fiscaal aftrekbaar. We houden rekening met andere woonquotes waardoor de klant minder kan lenen op basis van inkomen. Zolang er geen lening wordt aangegaan voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot), kan de klant tot maximaal 106%* van de marktwaarde van de woning lenen.

*Let op, mogelijk zijn voor nieuwe klanten bepaalde rentevastperiodes of risicoklassen tijdelijk niet beschikbaar. Bestaande klanten, die bijvoorbeeld hun hypotheek willen verlengen of verhogen, kunnen altijd uit het complete assortiment van Clarian Wonen kiezen. Kijk voor onze beschikbare tarieven op [de website van Clarian Wonen](https://www.clarianwonen.nl).

Inlossen kredieten uit hypotheekgelden

- Het inlossen van consumptieve kredieten (box 3) uit hypotheekgelden kan alleen wanneer de lasten van het krediet ook naast de aangevraagde hypotheek konden doorlopen.
- Niet-consumptieve kredieten / fiscale leningen (box 1) kunnen altijd uit hypotheekgelden worden ingelost.

9 Aflossingsvrij

Bij Clarian Wonen kan maximaal 50% van de waarde van de woning aflossingsvrij worden geleend. Onder voorwaarden kan een oversluiser meer dan 50% aflossingsvrij te lenen. Deze voorwaarden staan hieronder benoemd:

Let op! Lees onderstaande voorwaarden goed door wanneer je klant meer dan 50% aflossingsvrij wil lenen. Wij ontvangen regelmatig aanvragen die niet voldoen aan de voorwaarden.

Voorwaarden meer dan 50% aflossingsvrij lenen:

- **Huidige woning:** de klant blijft in de woning wonen;
- **Leeftijd:** de klant heeft op de datum van het hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of bereikt dit binnen tien jaar, anders is deze regeling niet mogelijk. Dit geldt ook wanneer er twee klanten zijn en slechts van één klant het inkomen nodig is;
- **Aflossingsvrij:** de klant heeft al een aflossingsvrije lening en de hoogte van deze aflossingsvrije lening blijft hetzelfde. De huidige hoogte van de aflossingsvrije lening toon je aan met een jaaroverzicht van de oude geldverstrekker van maximaal een jaar oud. Onder aflossingsvrij verstaan wij geen leven-, spaar- of beleggingshypotheek;
- **De maximale verstrekking:** de aflossingsvrije lening is maximaal 75% van de waarde van de woning;
- **Hoogte nieuwe hypotheek:** de nieuwe hypotheek is niet hoger dan de som van de aflossing van de bestaande hypotheek, de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek;
- **Totale lening:** de totale lening is maximaal 80% van de waarde van de woning. Alles boven 75% van de marktwaarde van de woning, moet de klant lineair aflossen;
- **Rentevastperiode:** de rentevastperiode van het aflossingsvrije deel is minimaal 20 jaar. Korter kan wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost;
- **Toetsing:** de inkomenstoetsing vindt plaats op basis van annuïtaire lasten en niet op basis van werkelijke lasten.

Aflossingsvrije hypotheek verhogen

Leent de klant meer dan 50% aflossingsvrij? Dan is het niet mogelijk deze aflossingsvrije lening in de toekomst te verhogen. Ook niet wanneer er is afgelost op deze aflossingsvrije lening. Wij verduidelijken dit aan de hand van een rekenvoorbeeld:

Stel, de waarde van de woning is € 200.000,-. De aanvrager mag dan onder voorwaarden maximaal 75% van deze waarde aflossingsvrij lenen (€ 150.000,-) en 5% lineair (€ 10.000,-). In totaal leent hij dan 80% (€ 160.000,-) van de waarde van de woning. Wanneer hij € 10.000,- aflost op de aflossingsvrije lening, dan kan hij dit bedrag niet meer opnieuw aflossingsvrij opnemen. Ook niet wanneer bijvoorbeeld de waarde van de woning gestegen is.

De klant kan eventueel wel een annuïtaire of lineaire lening aanvragen bij Clarian Wonen.

Een aflossingsvrije Clarian Wonen hypotheek adviseren

Wijs de klant op alle mogelijke gevolgen van een aflossingsvrije hypotheek. Het is belangrijk dat de betaalbaarheid tijdens de looptijd aannemelijk is. En dat de risico's met betrekking tot de betaalbaarheid, bij bijvoorbeeld pensionering of het eindigen van de renteaftrek, duidelijk zijn. Daarnaast moet de klant zich realiseren dat hij geen vermogen opbouwt, maar de hypotheek op de einddatum wel moet aflossen uit bijvoorbeeld eigen middelen, door herfinanciering of door verkoop van de woning.



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Enkele rekenvoorbeelden

De waarde van de woning van Remon is € 100.000,- en hij heeft een aflossingsvrije hypotheek van € 75.000. Hij wil deze oversluiten en € 5.000,- extra lenen voor de kosten van het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek. Remon mag bij Clarian Wonen 75% (€ 75.000,-) van de waarde van zijn woning aflossingsvrij (of annuïtair of lineair) lenen en 5% (€ 5.000,-) verplicht lineair. In totaal leent hij 80% (€ 80.000,-) van de waarde van zijn woning.

De waarde van de woning van Marco is € 100.000,- en hij heeft een aflossingsvrije hypotheek van € 65.000,-. Marco wil zijn hypotheek oversluiten en € 15.000,- extra lenen voor de kosten van het afsluiten van de nieuwe hypotheek en voor het aflossen van de bestaande hypotheek. Bij Clarian Wonen mag hij 65% (€ 65.000,-) van de waarde van zijn woning aflossingsvrij (of annuïtair of lineair) lenen en 10% (€ 10.000,-) annuïtair of lineair en 5% (€ 5.000,-) verplicht lineair. In totaal leent Marco dan 80% (€ 80.000,-) van de waarde van zijn woning.



10 BKR-toetsing

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypotheek vindt er altijd een toetsing plaats bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). In het kader van de privacywetgeving moet je de aanvrager ervan op de hoogte te stellen dat er een BKR-toetsing wordt 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.

Als een aanvrager nu woont in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet Clarian Wonen door tussenkomst van het BKR ook in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opvragen. Dit is voor België de Nationale Bank België (NBB-toetsing), voor Duitsland Schufa (Schufa-toetsing), voor Oostenrijk bureau KSV (KSV-toetsing) en voor Italië bureau CRIF (CRIF-toetsing).

10.1 Lasten uit financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen (niet beperkt tot de geregistreerde kredieten bij het BKR)

brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. Deze overige betalingsverplichtingen (niet zijnde fiscale lening(en)) worden als volgt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen:

- Aflopend krediet. Er wordt rekening gehouden met de werkelijke last. Er is geen sprake van een drempelbedrag. De werkelijke last is het bedrag dat geregistreerd staat bij het BKR gedeeld door de looptijd in maanden;
- Overige verplichtingen: Er wordt op maandbasis voor 2% van het leningbedrag of kredietlimiet in mindering gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen. Als blijkt uit de desbetreffende overeenkomst dat de werkelijke betalingsverplichting lager dan 2% op maandbasis is en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen mag rekening worden gehouden met de werkelijke betalingsverplichting. Als blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting hoger is dan 2% op maandbasis wordt met deze hogere werkelijke last rekening gehouden;
- Als de financiële verplichting(en) uiterlijk voor de verstrekking van het hypotheekaanbod word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven, worden de bijbehorende lasten niet meegenomen in de toetsing;
- sprake is van een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf en er zakelijke financiële verplichtingen zijn, dan mogen deze buiten beschouwing worden gelaten. Dit kan onder voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting;
- een ouder aan een kind een lening verstrekt voor de aankoop van de woning of het oversluiten van een bestaande lening. Dan mag je rekening houden met de werkelijke bruto maandlast. Een vereiste hierbij is dat het gaat om een lening, waarvan de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en waarbij wordt voldaan aan de aflossingsverplichting. Het is toegestaan een tweede hypotheek op het onderpand ten behoeve van de ouders te vestigen. Als uit een schenkingsovereenkomst blijkt dat de ouders de rente en aflossing schenken, dan worden deze lasten buiten beschouwing gelaten. Let op! Als de schenking meer 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;
- het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van een woning. Dan mag je onder voorwaarden rekening houden met de werkelijke netto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - De restschuld moet zijn ontstaan na 28 oktober 2012 en voor 1 januari 2018
 - De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar.
 - De rente die wordt betaald voor na de lening is aftrekbaar
 - De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn.



Lever de volgende documenten aan:

- De notarisrekening van destijds waarop de restschuld is vermeld.
 - De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is.
 - Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld.
- Sprake is van een studielening. De lasten hiervan worden berekend conform de actuele Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Per fase geldt:
 - Aflosfase:** Het werkelijke termijnbedrag dat blijkt uit het uitgebreid DUO-overzicht.
 - Aanloop- of opbouwfase:** Het termijnbedrag wordt bepaald aan de hand van de "Rekenhulp maandbedrag studieschuld" die de DUO beschikbaar stelt op haar website (Rekenhulp maandbedrag studieschuld - DUO). Hierbij wordt gerekend met de actuele restschuld van de studielening en de rente als deze al is vastgesteld. Mocht er nog geen rente zijn vastgesteld, dan wordt er gerekend met het rentepercentage dat op dat moment gehanteerd wordt.

Overige toetsingen

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

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

10.2 BKR-coderingen

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

- Een achterstandsregistratie (A)
 - Een code 1 tot en met 5
 - Een hypotheekachterstandregistratie (HY)
 - RN 3-registratie
 - Een schuldregeling (SK of SH)
- Overige obligo's (RO) en zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO) die nog niet zijn afgelost en afgemeld bij het BKR op de datum waarop de garantieverklaring wordt aangevraagd

Alle registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) worden ook niet geaccepteerd.

Uitzondering

Bij uitzondering kan een aanvraag van een aanvrager die bekend is bij het BKR op basis van een plausibele verklaring toch worden gehonoreerd. Deze zaken bekijken we individueel. Clarian Wonen behoudt zich alsnog het recht voor de aanvraag af te wijzen. De voorwaarden zijn:

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

Naast registraties en coderingen kan een reden voor afwijzing ook zijn (ter beoordeling aan Clarian Wonen):

- Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten.
- Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost. Dit mogen er bij één aanvrager maximaal zes zijn en bij twee aanvragers maximaal tien. Alles daarboven is op voorlegbasis.

11 Eigen middelen of herkomst hiervan

Het is alleen mogelijk om een krediet af te lossen met geld dat vrijkomt uit de nieuwe hypotheek als het een box 1 krediet is in de vorm van een persoonlijke lening.

Aantonen (herkomst) eigen middelen

De eigen middelen inclusief de herkomst moeten aangetoond worden als het totaal bedrag aan eigen middelen hoger of gelijk is aan € 15.000.

Onder eigen middelen verstaan wij bijvoorbeeld geld dat op een spaar- of betaalrekening staat of geld dat op een beleggersrekening staat. Dit geld moet vrij opneembaar zijn. Cryptomunten zien wij vanwege de volatiliteit niet als eigen middelen.

Op het bewijs van eigen middelen moet de naam van een klant, de datum, het rekeningnummer en het saldo duidelijk zichtbaar zijn. Als er sprake is van een schenking/gift of lening moet op het document duidelijk zichtbaar zijn dat het een schenking of lening betreft. Het document mag op het moment van het hypotheekaanbod maximaal drie maanden oud zijn.

De herkomst van de benodigde eigen middelen kan, afhankelijk van de situatie, op de volgende manieren worden aangetoond:

- **Schenking:** Als er sprake is van een schenking moet een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden, zonder de legitimatiebewijzen van de schenker(s);
- **Lening:** Als er sprake is van een lening, moet de leningsovereenkomst aangeleverd worden, zonder de legitimatiebewijzen van de leninggever(s). De lasten van deze lening worden als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale financieringslast, tenzij er door middel van een schenkingsovereenkomst wordt aangetoond dat de lasten voor deze lening worden terug geschonken door de leninggever(s). Zie ook hoofdstuk 3.1 'Lasten uit financiële verplichtingen';
- **Spaargeld:** Het spaargedrag van de klanten moet aannemelijk worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld door rekeningafschriften van de spaarrekeningen waaruit duidelijk blijkt wat de hoogte van het bedrag is, wanneer dit is overgemaakt en van wie het afkomstig is.

Clarian Wonen kan nadere vragen stellen over de herkomst van de eigen middelen.

12 Overbruggingshypotheek

12.1 Overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek is mogelijk als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord nog niet is verkocht. Is de woning wel verkocht en zijn er ontbindende voorwaarden? Dan hoeven deze niet verlopen te zijn.

Maximale overbruggingshypotheek bij niet-verkocht onderpand

90% van de te verwachten verkoopprijs €

-/- huidige hypotheek €

Maximale overbruggingshypotheek €

De verwachte verkooptermijn mag niet langer zijn dan 12 maanden ten opzichte van de vermoedelijke passeerdatum van de nieuwe hypotheek. De vermoedelijke passeerdatum is de overdrachtsdatum zoals deze wordt genoemd in de koopakte van de door ons te financieren woning.

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

- Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst en de verwachte verkooptermijn
- Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd)
- Calcasa Desktop Taxatie (zie hoofdstuk 13.1 voor de voorwaarden)

Lever voor het aantonen van de 'huidige hypotheek' een jaaroverzicht van de geldverstrekker van maximaal een jaar oud aan.

Eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of -rekening kun je optellen bij het maximaal te verstrekken overbruggingskrediet. De geldverstrekker moet van de huidige lening verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of -rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Let op! Wanneer sprake is van (een verwachte) overwaarde uit een te verkopen of verkochte woning en de totale aangevraagde eerste hypotheek meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde, dan moet de overwaarde gebruikt worden voor de financiering van de nieuwe woning met een overbruggingshypotheek. Hiermee willen we voorkomen dat een klant indirect consumptief leent. Een lening aangaan voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot) is bij Clarian Wonen namelijk alleen toegestaan als de totale lening maximaal 80% van de marktwaarde van de woning bedraagt. De overwaarde berekenen we als volgt:

- **Overwaarde berekenen bij een verkochte woning:** verkoopprijs - 2% van de verkoopprijs - de huidige hypotheek.
- **Overwaarde berekenen bij een niet verkochte woning:** 90% van de te verwachten verkoopprijs - de huidige hypotheek.

12.2 Overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Een overbruggingshypotheek mag worden verstrekt als het onderpand op datum van het afgeven van finaal akkoord is verkocht. Zijn er ontbindende voorwaarden? Dan moeten ze verlopen zijn. De overdracht van het te verkopen onderpand moet binnen 24 maanden vanaf de passeerdatum plaatsvinden.

Maximale overbruggingshypotheek bij verkocht onderpand

Verkoopprijs €

-/- Huidige hypotheek €

-/- 2% van de verkoopprijs €

Maximale overbruggingshypotheek €

Eventuele waarde van een verpande spaarverzekering of -rekening kan worden opgeteld bij het maximaal te verstrekken overbruggingskrediet. De geldverstrekker moet dan van de huidige lening verklaren dat de waarde van de verpande spaarverzekering of - rekening (uiterlijk) op de datum van de aflossing van de huidige lening in mindering wordt gebracht op deze lening.

Lever voor het aantonen van de 'huidige hypotheek' een jaaroverzicht van de geldverstrekker van maximaal een jaar oud aan.

Let op! Wanneer sprake is van (een verwachte) overwaarde uit een te verkopen of verkochte woning en de totale aangevraagde eerste hypotheek meer bedraagt dan 80% van de marktwaarde, dan moet de overwaarde gebruikt worden voor de financiering van de nieuwe woning met een overbruggingshypotheek. Hiermee willen we voorkomen dat een klant indirect consumptief leent. Een lening aangaan voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot) is bij Clarian Wonen namelijk alleen toegestaan als de totale lening maximaal 80% van de marktwaarde van de woning bedraagt. De overwaarde berekenen we als volgt:

- **Overwaarde berekenen bij een verkochte woning:** verkoopprijs - 2% van de verkoopprijs - de huidige hypotheek.
- **Overwaarde berekenen bij een niet verkochte woning:** 90% van de te verwachten verkoopprijs - de huidige hypotheek.

12.3 Minimale overbruggingshypotheek

Het minimale bedrag is € 2.500,-

12.4 Bestemming gelden overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek verstrekken we uitsluitend voor:

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

12.5 Rente

De rente voor een overbruggingshypotheek is gelijk aan een rentevastperiode van twee jaar.

12.6 Inkomenstoets

Toon voor de looptijd van de overbruggingshypotheek aan, dat de klant de lasten van de overbruggingshypotheek plus de lasten van de huidige hypotheek kan dragen. Met de looptijd bedoelen we de periode van de te verwachten verkooptermijn of tot de overdrachtsdatum van de huidige woning. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen of voldoende inkomen om de dubbele lasten te dragen.

Wanneer een taxatierapport wordt aangeleverd voor een woning die nog niet verkocht is, dan wordt de looptijd gelijkgesteld aan de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van de te verkopen woning conform het taxatierapport (de courantheid mag maximaal 12 maanden zijn).

In het geval van een verklaring van de verkopende makelaar gaan we uit van de door de verkopende makelaar genoemde verwachte verkooptermijn.

In het geval van een Calcasa Desktop Taxatie hanteren we een verkooptermijn van 12 maanden.

12.7 Looptijd van de overbruggingshypotheek

De looptijd is maximaal 24 maanden. Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypotheek zal de rente opnieuw bepaald worden.

12.8 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe hypotheek inclusief overbrugging wordt opgenomen als eerste inschrijving op het aan te kopen onderpand en als een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het te verkopen onderpand. Alle eigenaren van het te verkopen onderpand moeten de hypotheekakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Voorbeeld:

Hoofdsom hypotheeklening:	€ 100.000,-
Hoofdsom overbruggingshypotheek:	€ 25.000,-

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

12.9 Overbruggingshypotheek op onderpand in bezit van aanvrager en ex-partner

Dit is toegestaan. De notaris moet ten tijde van passeren zorg dragen voor het feit dat de ex-partner van de aanvrager hypotheekgever van de overbruggingshypotheek wordt.

12.10 Kosten van de overbruggingshypotheek

De kosten van een overbruggingshypotheek zijn € 250,-. De aanvrager betaalt deze kosten bij het terugbetalen van de overbrugging.

12.11 Overbruggingshypotheek op 2 onderpanden

Het is mogelijk om met één aanvraag twee overbruggingshypotheken op twee verschillende onderpanden te verstrekken.

13 Doorstromers

13.1 Algemeen

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

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

Houd ook rekening met het volgende:

- De huidige woning(en) mag/mogen alleen in eigendom zijn van de aanvrager(s). Is een ex-partner mede-eigenaar van de huidige woning? Lees dan verder onder [paragraaf 13.5 Relatiebeëindiging](#).
- De lasten van mogelijke hypothecaire leningen op deze onderpanden worden, afhankelijk van de situatie, getoetst zoals onderstaand beschreven.
- Als de klant een onderhandse verhoging of tweede of volgende hypotheek aanvraagt, dan moet de oude woning die verkocht zou worden, al verkocht zijn.

13.2 Woning is verkocht

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

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

13.3 Woning staat te koop

Als er geen voorlopig koopcontract aanwezig is, dan moet de klant aantonen over voldoende financiële reserves te beschikken om tijdelijk de lasten van beide hypotheeken te kunnen dragen gedurende de verwachte verkooptermijn. Naast een bewijs van de restantschuld van de lopende hypotheek en de lasten die hieruit voortkomen, moet de klant ook een verklaring van de verkopende makelaar overleggen waaruit de verwachte verkooppopbrengst en de verwachte verkooptermijn vermeldt, of een taxatierapport, of een Calcasa Desktop Taxatie (zie hoofdstuk 13.1 voor de voorwaarden), of een WOZ-beschikking.

Lever je een taxatierapport aan voor een woning die nog niet verkocht is? Dan wordt de looptijd gelijkgesteld aan de gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van de te verkopen woning conform het taxatierapport (de courantheid mag maximaal 12 maanden zijn).

In het geval van een verklaring van de verkopende makelaar gaan we uit van de door de verkopende makelaar genoemde verwachte verkooptermijn.

Bij een WOZ-beschikking of een Calcasa Desktop Taxatie wordt de looptijd gelijkgesteld aan 12 maanden.

13.4 Woning staat nog niet te koop

In het geval dat de klant een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat (maar de klant heeft wel aangegeven dat de huidige woning binnen afzienbare tijd verkocht gaat worden), dan moet de klant aantonen dat hij/zij gedurende 12 maanden de lasten van beide hypotheek kan betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. In ieder geval moet een verklaring van de verkopende makelaar worden overlegd die de verwachte verkoopopbrengst en de verwachte verkooptermijn vermeldt. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen. Ook kan er een taxatierapport, Calcasa Desktop Taxatie of een WOZ-beschikking worden aangeleverd waaruit de waarde van de te verkopen woning blijkt.

13.5 Relatiebeëindiging

Er kan sprake zijn van een huidige woning, waarbij er een ex-partner mede-eigenaar is en de klant of één van de klanten nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In die situatie moet vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod door de geldverstrekker van de huidige woning schriftelijk akkoord zijn gegeven voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande hypotheek van de klant.

Er kan ook sprake zijn van een huidige woning die verkocht is (de overdracht mag later plaatsvinden). Eventuele ontbindende voorwaarden moeten verlopen zijn. De klanten moeten aantonen dat zij gedurende de periode dat de huidige woning nog niet is gepasseerd de volledige dubbele lasten kunnen betalen. Dit kan bijvoorbeeld door het aantonen van eigen middelen. Daarnaast is een bewijs nodig van de restantschuld van de lopende hypotheeklening en de lasten die hieruit voortkomen.

13.6 Onderwaarde

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

13.7 Kadaster

Of er sprake is van een huidige woning, wordt geverifieerd aan de hand van een controle bij het Kadaster. Deze wordt na ontvangst van het geaccepteerde renteaanbod en de ontvangst van het identiteitsbewijs/de identiteitsbewijzen uitgevoerd.

14 Meeneemregeling

Een meeneemregeling is mogelijk, maar alleen als er de afgelopen zes maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

- Wil de klant de hypotheek meenemen naar een nieuwe woning? De klant moet ons dan een bericht sturen, minimaal 30 dagen voordat de oude hypotheek wordt terugbetaald. De klant heeft dan zes maanden de tijd om de hypotheekakte van de hypotheek voor de nieuwe woning te tekenen. Daarna kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de meeneemregeling.
- De hypotheek kan alleen meegenomen worden naar de nieuwe woning als de klant voldoet aan de voorwaarden die dan gelden. Op het moment dat de klant de hypotheek wil meenemen naar de nieuwe woning, mogen wij de voorwaarden van de hypotheek veranderen.
- Maakt de klant gebruik van de meeneemregeling? En blijft de risicoklasse hetzelfde? Dan betaalt de klant dezelfde rente voor het oorspronkelijke bedrag van de hypotheek. De rente blijft tot dezelfde datum vaststaan.
- Maakt de klant gebruik van de meeneemregeling? En verandert de risicoklasse? Dan kan de rente ook veranderen. Of dit zo is, lees de klant terug in het hypotheekaanbod.
- De klant mag de resterende economische looptijd van de hypotheek waar hij/zij de rente voor meeneemt niet verlengen.
- De klant neemt de hypotheek mee voor het op dat moment uitstaande bedrag. Wil de klant boven op het uitstaande bedrag een hogere hypotheek, dan geldt voor die verhoging dat we pas op dat moment kunnen beoordelen of we de hogere hypotheek wel of niet kunnen geven. Het is mogelijk dat we geen hogere hypotheek geven, als we daarvoor onvoldoende financiering beschikbaar hebben. De hogere hypotheek kan de klant alleen afsluiten als een annuïteiten- of een lineaire hypotheek. Een hypotheek van Clarian Wonen mag met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom.
- Is de nieuwe hypotheek gestart, maar is de oude hypotheek nog niet terugbetaald? Dan gaat de klant vanaf het moment dat de nieuwe hypotheek start een andere rente betalen over de oude hypotheeklening. Dit is een rente die hoort bij een rentevastperiode van 1 jaar.
- De oude woning moet binnen twee jaar na de start van de nieuwe hypotheeklening verkocht zijn. De klant moet de oude hypotheeklening ook binnen deze periode hebben terugbetaald. Lukt dit niet? Dan moeten we met de klant in onderling overleg afspreken hoe de oude hypotheek alsnog terugbetaald kan worden. We hebben het recht om de hypotheek op te eisen als we geen oplossing vinden om de oude hypotheek binnen de genoemde periode terug te betalen.
- Bij relatiebeëindiging kan slechts één schuldenaar gebruik maken van de meeneemregeling.

Een doorgeefregeling is niet mogelijk bij Clarian Wonen.

15 Marktwaaarde

15.1 Marktwaaarde bij bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw wordt als marktwaaarde de taxatiewaarde uit een taxatierapport (vrij van huur en gebruik) aangehouden.

Een Calcasa Desktop Taxatie is ook toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaaarde
- Het Confidence Level / betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht

Leent een klant tot en met 80% van de marktwaaarde en leent een klant niet voor energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget, dan hoeft er geen bouwdepot aangehouden te worden. Het geld dat wordt geleend voor de verbouwing wordt dan wel consumptief / box 3 getoetst. In het geval van een taxatierapport houden de marktwaaarde vóór verbouwing aan voor onder andere de bepaling van de risicoklasse.

Leent een klant meer dan 80% van de marktwaaarde, dan wordt er wel een bouwdepot aangehouden voor het totale bedrag dat verbouwd gaat worden.

15.2 Nieuwbouw

Nieuwbouw financieren is mogelijk. We maken hierbij onderscheid tussen:

- **Zelfbouw:** niet mogelijk
- **Projectbouw:** de grond en de woning worden gekocht van een aannemer. Er wordt in project gebouwd.
- **Bouw in eigen beheer:** de klant koopt de grond van de gemeente of een andere partij en bouwt de woning met een zelfgekozen aannemer. Er wordt niet in project gebouwd.

De marktwaaarde is gelijk aan de koop-/aannemingssom of de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet begrepen onder de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:

- a) de kosten van de grond;
 - b) de kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen;
 - c) de bouwrente;
 - d) het renteverlies tijdens de bouwperiode;
 - e) de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - f) de kosten van de bouw;
- verminderd met de kosten van minderwerk.

Voor het totale bedrag van de investering geldt een depotverplichting.

Het renteverlies tijdens de bouwperiode mag maximaal 4% van bovenstaande opsomming (minus het renteverlies tijdens de bouwperiode) bedragen.



In geval van projectbouw, bouw in eigen beheer en zelfbouw geldt het volgende:

- Voor de nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op garantiewoning.nl.
- In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend zijn opgenomen.
- Als 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.

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

- Uit de clause blijkt een duidelijk maximum aan kostenverhoging (bijvoorbeeld 5% of 10%)
Deze situatie is acceptabel. De adviseur moet een inkomenstoetsing aanleveren waaruit blijkt dat een eventuele verhoging van de hypotheek i.v.m. de kostenverhoging passend is volgens de regels van deze acceptatiegids. Ook kan er een bewijs van eigen middelen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de klant de kostenverhoging zelf kan betalen.
- Uit de clause blijkt geen duidelijk maximum aan kostenverhoging
Deze situatie is niet acceptabel. Er kan geen hypotheek worden verstrekt door Clarian Wonen. Let op het volgende: Als de klant tijdens de bouwperiode de hypotheek wil of moet verhogen in verband met gestegen bouwkosten dan kan dat zolang er sprake is van een actief bouwdepot alleen onder de volgende voorwaarden:
 - De verhoging moet via een vervolghypotheek verstrekt worden, ook als er nog ruimte is binnen de bestaande inschrijving.
 - Er moet een adres bekend zijn van het onderpand. Verstrekken op basis van bouwkaaf is niet mogelijk

15.3 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet worden opgemaakt wanneer:

- het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde is.
- uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is.
- de bouwkundige toestand van de woning matig of slecht is.

Het bouwkundig rapport mag op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 12 maanden. De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten (ook wanneer de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden) worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Het bouwkundig rapport moet voldoen aan de voorwaarden en normen van NHG.

Wanneer sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, gelden de daarin vermelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud als (onderdeel van) kosten van kwaliteitsverbetering en is de klant verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren.

16 Bouwdepot

Als bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Clarian Wonen de nog niet opgenomen gelden in bouwdepot. De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente.

Bij een bouwdepot in geval van nieuwbouw is de maximale duur van het bouwdepot 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 zes maanden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo.

Uitbetaling van het bouwdepot

Uitbetaling van het bouwdepot gebeurt naar aanleiding van de bouwnota's/facturen. Als de klant deze niet kan aanleveren, dan kan de uitbetaling van het bouwdepot niet plaatsvinden. Na passeren van de hypotheekakte ontvangt de klant een instructie met betrekking tot de uitbetaling van het bouwdepot.

Facturen

De datum op de factuur moet altijd ná de datum van het ontvangen renteaanbod liggen. Een rekening van een bedrijf moet de volgende gegevens bevatten:

- Bedrijfsnaam
- Adres
- Plaatsnaam
- Bankrekeningnummer en Kamer van Koophandel-nummer

Verder moet de factuur een specificatie bevatten van de aangeschafte artikelen of geleverde werkzaamheden. Deze specificatie is nodig om te kunnen bepalen of sprake is van waarde vermeerderende werkzaamheden. Waardevermeerdering betekent 'onlosmakelijk aan de woning verbonden'. Keukenapparatuur en kasten kunnen bijvoorbeeld alleen worden betaald als de factuur vermeldt dat het 'inbouw' betreft.

Op basis van een bestelbon/offerte wordt niet uitbetaald. Tenzij sprake is van een bestelbon van IKEA met waarde vermeerderende artikelen.

Betalen kan alleen aan Nederlandse bankrekeningnummers.

Kassabon

Op een kassabon moet de naam en het adres van het bedrijf staan. Een pinbon zonder kassabon is niet voldoende.

Particuliere aankoop

Goederen die via een particulier zijn aangekocht (via bijvoorbeeld Marktplaats) kunnen vanuit het bouwdepot worden vergoed. Dit kan tot een totaalbedrag van maximaal € 2.500,- per hypotheeklening. De klant moet een kopie van de online-advertentie sturen. Ook moet een nota van de verkoper aangeleverd worden. Op de nota moeten de namen van de koper en verkoper, de prijs en de beschrijving van de aankoop vermeld staan. Bovendien moet een kopie van een bankafschrift worden meegestuurd waaruit blijkt dat er een betaaltransactie heeft plaatsgevonden van koper naar verkoper. Contante betalingen van koper naar verkoper komen dus niet in aanmerking voor een vergoeding vanuit het bouwdepot.

Gereedschap

Elektrisch gereedschap dat is gehuurd voor de verbouwing kan worden gedeclareerd tot een maximaal bedrag van € 1.500,-. Dit geldt niet voor elektrisch gereedschap dat is gekocht.

Verder is belangrijk:

- Als een klant een lopende achterstand heeft (groter dan 1 maandtermijn), dan kan er geen betaling vanuit het bouwdepot plaatsvinden.
- Alleen rekeningen of kopieën daarvan die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits worden behandeld.
- Als er meerdere klanten zijn, is ieder van hen bevoegd Clarian Wonen om betaling uit het bouwdepot te verzoeken.
- Voordat er een uitbetaling uit een bouwdepot kan worden gedaan, moet een klant eerst de overeengekomen eigen middelen hebben besteed.
- Bij nieuwbouw mag het adres op de nota afwijken van het onderpandadres. In alle andere gevallen moet het adres op de nota overeenkomen met het onderpandadres.

Rubriekwijziging bouwdepot bestaande bouw

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

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

Deze aanvullende verklaring is nodig als de klant de rubrieken 'volume vergrotend' of 'kosten van direct noodzakelijk herstel (van achterstallig onderhoud)' wil wijzigen. Tenzij de klant kan aantonen dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd en al 50% of meer van het bedrag in bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd is.

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

Wanneer je wel of geen aanvullende verklaring nodig hebt, kun je ook terug vinden in de Beheergids van Clarian Wonen. In deze Beheergids staat nog veel meer informatie over het onderwerp 'Bouwdepot'.

Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning moet opgeleverd worden met een keuken en een badkamer. Als de klant deze rubrieken wil laten vervallen kan dit alleen als hij aantoonst dat de keuken en/of badkamer uit eigen middelen is betaald. Alle overige rubrieken, op 'EBB' of 'EBV' na, mogen gewijzigd worden.

Wanneer sprake is van een rubriek 'Meegefinancierde rente', mag de klant het geld uit deze rubriek ook gebruiken voor een verbouwing.

Bouwdepot en een onderhandse opname

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



17 Onderpanden

Clarian Wonen accepteert de volgende onderpanden:

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

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

Het onderpand moet:

- minimaal een marktwaarde van € 100.000,- hebben;
- uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de klant (een Groninger akte is dus mogelijk);
- bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de klant;
- vrij zijn van huur;
- binnen het Europese deel van Nederland liggen.

De courantheid mag maximaal 12 maanden zijn volgens de taxateur.

Clarian Wonen accepteert de volgende onderpanden niet:

- Bedrijfspanen
- 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
- Coöperatieve flat exploitatieverenigingen
- Panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein
- Woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen
- Woning op verontreinigde grond die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- Dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- Woning die valt onder de Wet plattelandswoningen
- Woning die bedoeld is voor medische zorg of gezondheidszorg (zoals serviceflats)
- Woning waarbij sprake is van recht van opstal (nutsvoorzieningen uitgezonderd)
- Recht van opstal (het is acceptabel als op de te financieren grond een recht van opstal aanwezig is voor een nutsvoorziening)
- Onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust of wordt geplaatst
- Onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- Bloot eigendom
- Onderpanden in coöperatief eigendom





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

- Onderpanden in huurkoop
- Losse bouwkavels (waarbij nog geen sprake is van een aanneemovereenkomst)

Als een klant het voornemen heeft om twee woningen samen te voegen, dan is dit mogelijk. Lever de onderstaande aanvullende stukken aan:

- De omgevingsvergunning waarin akkoord wordt gegeven voor de geplande samenvoeging.
- Toestemming van de VvE (indien er een VvE van toepassing is).
- Het verbouwplan waaruit duidelijk blijkt dat van twee woningen één woning wordt gemaakt. De woning mag na de verbouwing niet geschikt zijn voor dubbele bewoning.





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

18 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er sprake van een appartementsrecht? En is de hypotheeklening niet meer dan 60% van de marktwaarde of heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of hoger? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel en actief te zijn.

Bij appartementen met een bouwjaar van voor 2000 stellen we de volgende aanvullende eis: Uit het taxatierapport blijkt dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende is om het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren.

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

- De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De bouwkundige toestand moet volgens het taxatierapport goed of redelijk zijn. Lever een bouwkundig rapport aan als de bouwkundige toestand matig of slecht is. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud moeten in het bouwdepot worden geplaatst. Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.
- De collectieve opstalverzekering wordt aangeleverd. Als er geen collectieve opstalverzekering aanwezig is, dan mag ook een individuele opstalverzekering met een appartementenclausule worden aangeleverd.

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

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





19 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget

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

Energiebesparende voorzieningen

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan:

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

Energiebespaarbudget

Het Energiebespaarbudget is een budget voor het nemen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van het hypotheekaanbod nog niet vaststaat welke voorzieningen worden getroffen. De volgende regels zijn hierbij van toepassing:

- De maximale verstrekking met energiebesparende voorzieningen wordt bepaald aan de hand van het daadwerkelijke bedrag aan energiebesparende voorzieningen tot een maximum van 106%* van de (berekende) marktwaarde na verbouwing. Voor de juiste rekenwijze verwijzen we je naar de website van NHG.
- Als sprake is van kwaliteitsverbetering en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen aan de woning, moet de marktwaarde na verbouwing uit het taxatierapport blijken.
- Als sprake is van een Energiebespaarbudget, dan geldt dat de hypotheek niet meer mag bedragen dan 106%* van de waarde van de woning vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen.
- Ten aanzien van energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget geldt een depotverplichting voor het totale bedrag van de investering.
- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit het taxatierapport en de daarin opgenomen specificatie van de verbouwkosten.
- Conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet mogen, afhankelijk van het actuele energielabel, bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen bedragen buiten de toetsing gehouden worden. Deze bedragen worden omgerekend naar een maandlast.
 - Als er sprake is van een nieuwbouwwoning zullen wij het energielabel valideren als er sprake is van energielabel A++++ of A++++ met energieprestatiegarantie (EPG) omdat uit het nieuwbouwbesluit volgt dat elke nieuwbouwwoning minimaal over energielabel A+++ moet beschikken.
 - Het valideren gebeurt in dat geval o.b.v. een voorlopig energielabel of een toegekende groenverklaring (register Groenverklaring (registergroenverklaringen.nl)) + een kopie van de definitieve EPG i.g.v. A++++ (met EPG).

**Let op, mogelijk zijn voor nieuwe klanten bepaalde rentevastperiodes of risicoklassen tijdelijk niet beschikbaar. Bestaande klanten, die bijvoorbeeld hun hypotheek willen verlengen of verhogen, kunnen altijd uit het complete assortiment van Clarian Wonen kiezen. Kijk voor onze beschikbare tarieven op de website van Clarian Wonen.*



Met welke marktwaarden moet je rekenen?

Wordt er alleen geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen, dan is de marktwaarde van de woning gelijk aan de marktwaarde voordat de investeringen werden gedaan. De maximale hypotheek is in dit geval 100%* van de marktwaarde plus de gegeven kosten voor energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106%* van de marktwaarde na de investering.

Combinatie van energiebesparende voorzieningen en een andere kwaliteitsverbetering

De maximale hypotheek is dan 100%* van de marktwaarde na verbouwing (exclusief waardevermeerdering door energiebesparende voorzieningen, inclusief waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus de kosten voor de energiebesparende voorzieningen. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106%* van de marktwaarde na verbouwing, inclusief waardevermeerdering door zowel de energiebesparende voorzieningen als andere kwaliteitsverbeteringen.

**Let op, mogelijk zijn voor nieuwe klanten bepaalde rentevastperiodes of risicoklassen tijdelijk niet beschikbaar. Bestaande klanten, die bijvoorbeeld hun hypotheek willen verlengen of verhogen, kunnen altijd uit het complete assortiment van Clarian Wonen kiezen. Kijk voor onze beschikbare tarieven op [de website van Clarian Wonen](#).*

In de praktijk maakt de taxateur meestal geen onderscheid in waardevermeerdering als gevolg van energiebesparende voorzieningen of andere kwaliteitsverbetering. Een voorbeeld vind je hieronder.

Voorbeeld

Marktwaarde voor verbouwing	€ 200.000
Kosten reguliere verbouwing	€ 12.000
Kosten energiebesparende voorzieningen	€ 8.000
Marktwaarde na verbouwing (incl. energiebesparende voorzieningen en reguliere verbouwing)	€ 210.000
Marktwaarde na reguliere verbouwing (exclusief energiebesparende voorzieningen)	onbekend
Maximaal toegestane hypotheeklening op basis van de waarde van de woning	€ 214.000

Toelichting:

De woningwaardestijging door reguliere verbouwing naar rato van kosten is:

$$\left(\frac{\text{kosten reguliere verbouwing}}{\text{kosten energiebesparende voorzieningen} + \text{kosten reguliere verbouwing}} \right) \times \text{waardestijging woning} =$$

$$\left(\frac{€ 12.000}{€ 8.000 + € 12.000} \right) \times (€ 210.000 - € 200.000) = € 6.000$$

De marktwaarde na de reguliere verbouwing (exclusief energiebesparende voorzieningen) is:
 marktwaarde + woningwaardestijging door reguliere verbouwing = € 200.000 + € 6.000 = € 206.000

Toegepast betekent dit het volgende:

100% van € 206.000 =	€ 206.000
Kosten energiebesparende voorzieningen	€ 8.000 +
Maximale lening op basis van LTV*	€ 214.000

**Dit is minder dan het absolute maximum van 106% van de marktwaarde na verbouwing (106% van € 210.000 is € 222.600)*

20 Koop- en leenconstructies

Koop- en leenconstructies zijn bij Clarian Wonen niet toegestaan. Een anti-speculatiebeding is ook niet mogelijk.

21 Erfpacht

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht duidelijk zijn. Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, dan mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd hypotheek, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Bij afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen geldt dat het recht van erfpacht na afkoop van de erfpachtcanonverplichtingen gedurende de looptijd van de hypotheek niet kan eindigen door tijdsverloop of opzegging zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal.

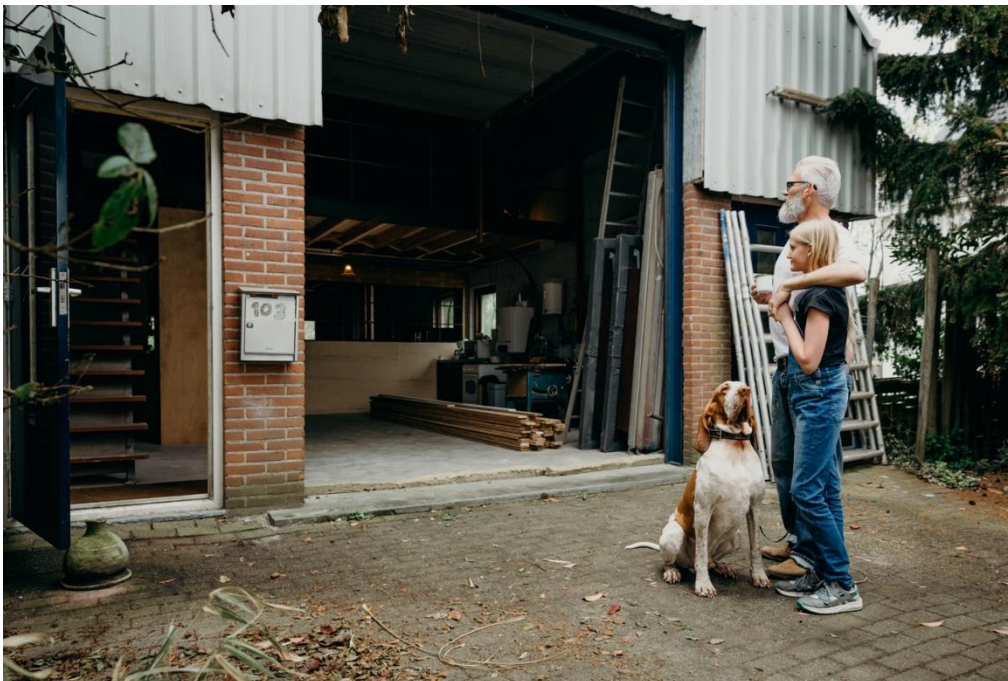
Particuliere erfpacht is niet mogelijk.

Erfpacht moet blijken uit een erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt (bij nieuwbouw).

Wanneer er sprake is van erfpacht, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van een Calcasa Desktop Taxatie.

22 ABC- en ABBA-constructies

Er kan sprake zijn van een ABC-constructie (ook: ABBC) als het onderpand in de zes maanden voor de aanvraagdatum of de datum van ondertekening van het koopcontract al een keer is verkocht. Aanvragen waarbij er sprake is van een ABC-constructie worden individueel bekeken. Het kan zijn dat voor de beoordeling aanvullende documenten worden opgevraagd. Clarian Wonen behoudt zich alsnog het recht



om de aanvraag af te wijzen.

Er is sprake van een ABBA-constructie (ook: ABA) als het onderpand eerder door de klant aan iemand is verkocht en weer binnen afzienbare tijd door de klant wordt teruggekocht van deze persoon.

Deze constructies zijn niet toegestaan.

23 Schadeverzekeringen

De klant is vrij in de keuze van de (verplichte) opstalverzekering, op voorwaarde dat het gaat om een uitgebreide opstalverzekering, gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die is ingeschreven in het register in het kader van de Wet op het financieel toezicht van [De Nederlandsche Bank](#).

24 Risicoklassewijziging

De risicoklasse van een hypotheek daalt automatisch mee bij een annuïtaire aflossing, lineaire aflossing of extra aflossing. Een extra aflossing kan op elk moment worden gedaan en hoeft niet aangekondigd te worden.

De risicoklasse wordt bepaald aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de marktwaarde van de woning.

Ontvangen wij een taxatierapport waaruit blijkt dat tijdens de looptijd van de lening de waarde van de woning gestegen is, dan passen wij de risicoklasse aan. Dat kan vanaf 5 jaar na de ingangsdatum van de hypotheeklening van de klant. Nadat de klant dit heeft gedaan, moet de klant minimaal 5 jaar wachten voordat de klant zijn risicoklasse opnieuw kan laten aanpassen. Deze termijn van 5 jaar geldt niet als de klant tussentijds een verhoging van de hypotheeklening aanvraagt en wij daarvoor een nieuw taxatierapport vragen.

Daarnaast is het mogelijk om een WOZ-beschikking aan te leveren als de verstrekking onder de 90% marktwaarde is. De marktwaarde is de meest recente WOZ-waarde.

Een Calcasa Desktop Taxatie is ook toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde
- Het Confidence Level / betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5
- Alleen te gebruiken bij bestaande bouw
- Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, zal in een bouwdepot worden geplaatst
- Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht
- Niet te gebruiken bij erfpacht

Indien de risicoklasse is aangepast, zal ook indien van toepassing de rente van de hypotheek worden gewijzigd. Een eventuele op- of afslag op de hypotheekrente zal gebaseerd worden op de rentelijst waarop de huidige rente van de hypotheek gebaseerd is.

De risicoklasse kan ook wijzigen na een verhoging van de hypotheek en nadat gebruik is gemaakt van de meeneemregeling.