



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Clarian Wonen

Acceptatiegids
Maart 2021





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Wie is Clarian Wonen?

Clarian Wonen is een duurzame hypotheekverstrekker voor de Nederlandse hypotheekmarkt. Clarian Wonen is een label van Conneqt. 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 80% 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, kan hij bij Clarian Wonen meer lenen dan bij sommige andere geldverstrekkers. 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](#).





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

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, kan zij bij Clarian Wonen meer lenen dan bij sommige andere geldverstrekkers. Meer informatie over dit onderwerp kun je terugvinden in het [hoofdstuk Toetsing](#).





Inhoudsopgave

1	HET AANVRAAGPROCES	7
2	AANDACHTSPUNTEN AAN TE LEVEREN STUKKEN	8
3	CLARIAN WONEN IN HET KORT	10
4	DE KLANT	13
4.1	NATUURLIJK PERSOON	13
4.2	GETROUWD, GEREGISTREERD, SAMENWONEND	13
4.3	IDENTIFICATIE	13
4.4	NEDERLANDSE NATIONALITEIT	13
4.5	NIET-NEDERLANDSE NATIONALITEIT	14
5	HET INKOMEN	15
5.1	INKOMENSBESTANDDELEN	15
5.2	INKOMENSBEPAALING LOONDIENT	16
5.3	VARIABELE INKOMENSBESTANDDELEN	16
5.4	INKOMEN UIT LOONDIENT	16
5.5	TIJDELIJK DIENSTVERBAND MET INTENTIEVERKLARING	17
5.6	TIJDELIJK DIENSTVERBAND ZONDER INTENTIEVERKLARING	17
5.7	TOEKOMSTIGE INKOMENSSTIJGING	17
5.8	TOEKOMSTIG DIENSTVERBAND	18
5.9	PERSPECTIEFVERKLARING EN ARBEIDSMARKTSCAN	18
5.10	PENSIOEN	18
5.11	NADEREND PENSIOEN	18
5.12	INKOMEN UIT ZELFSTANDIG BEROEP OF BEDRIJF	19
5.13	ALIMENTATIE	20
5.14	PGB/GASTOUDER	20
5.15	SOCIALE UITKERING	20
5.16	INKOMSTEN UIT VERMOGEN	22
6	TOETSING	23
7	AFLOSSINGSVRIJ	27
8	BKR-TOETSING	28
8.1	LASTEN UIT FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	28
8.2	BKR-CODERINGEN	29





9	EIGEN MIDDELEN OF HERKOMST HIERVAN	31
10	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	32
10.1	ALGEMEEN	32
10.2	MINIMALE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	32
10.3	BESTEMMING GELDEN OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	32
10.4	RENTE	32
10.5	INKOMENSTOETS	32
10.6	LOOPTIJD VAN DE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	33
10.7	HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING OVERBRUGGING	33
10.8	OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK OP ONDERPAND IN BEZIT VAN KLANT EN EX-PARTNER	33
10.9	KOSTEN VAN DE OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	33
11	DOORSTROMERS	34
11.1	ALGEMEEN	34
11.2	WONING IS VERKOCHT	34
11.3	WONING STAAT TE KOOP	34
11.4	WONING STAAT NOG NIET TE KOOP	35
11.5	RELATIEBEËINDIGING	35
11.6	ONDERWAARDE	35
11.7	KADASTER	35
12	MEENEEMREGELING	36
13	MARKTWAARDE	37
13.1	MARKTWAARDE BIJ AANKOOP WONING BESTAANDE BOUW	37
13.2	MARKTWAARDE BIJ VERBOUWING WONING BESTAANDE BOUW	37
13.3	NIEUWBOUW	37
13.4	MARKTWAARDE BIJ OVERSLUITING, TWEEDE OF VOLGENDE HYPOTHEEK OF EEN ONDERHANDSE OPNAME	38
13.5	BOUWKUNDIG RAPPORT	38
14	BOUWDEPOT	39
15	ONDERPANDEN	41
16	VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)	43
17	ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN EN ENERGIEBESPAARBUDGET	44





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

17.1	VERHOOGING LEENCAPACITEIT BIJ EEN ENERGIENEUTRALE OF NULOPDEMETER-WONING	45
17.2	VERHOOGING LEENCAPACITEIT BIJ OVERIGE ENERGIEZUINIGE WONINGEN	45
18	KOOP- EN LEENCONSTRUCTIES	47
19	ERFPACHT	47
20	ABC- EN ABBA-CONSTRUCTIES	47
21	SCHADEVERZEKERINGEN	47
22	RISICOKLASSEWIJZIGING	48



1 Het aanvraagproces

De klant ontvangt eerst een renteaanbod waarin de rente gegarandeerd wordt. Zodra Clarian Wonen dit aanbod getekend 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 ondertekend wordt en ontvangen is door Clarian Wonen. 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 ondertekend moet zijn.
- Het aanbod moet na het uitbrengen binnen twee maanden gepasseerd zijn.
- De klant kan dit renteaanbod eenmalig verlengen met vier maanden voor bestaande bouw en tien maanden voor nieuwbouw.

Verlengen van het renteaanbod

- Bij het verlengen van een renteaanbod bij bestaande (ver)bouw worden er geen kosten in rekening gebracht.
- 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 in het renteaanbod. De kosten hiervoor bedragen 0,20% per maand verlenging van de hypotheeklening. Deze kosten worden alleen in rekening gebracht voor de daadwerkelijke dagen dat er verlengd is.
- De kosten worden vastgesteld op de dag van passeren van de hypotheekakte. Deze kosten worden dan in mindering gebracht op het hypotheekbedrag.

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.
- Het hypotheekaanbod vervangt het renteaanbod.
- Bij het niet tekenen van het hypotheekaanbod hoeft de klant geen annuleringskosten te betalen.
- Zodra Clarian Wonen het getekende hypotheekaanbod heeft ontvangen, worden de nodige documenten naar de notaris verstuurd zodat deze de passering kan voorbereiden.
- 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 Conneqt, of is aangesloten bij een serviceprovider met een aanstelling bij Conneqt.



2 Aandachtspunten aan te leveren stukken

Werkgeversverklaring	
Situatiebeschrijving	Actie
De werkgeversverklaring is niet voorzien van een stempel.	Een werkgeversverklaring zonder stempel is acceptabel.
Geen telefoonnummer ter verificatie.	Als het telefoonnummer niet op de werkgeversverklaring staat, dan moet er een nieuwe werkgeversverklaring aangeleverd worden.
Mobiel nummer ter verificatie.	Een mobiel nummer op de werkgeversverklaring ter verificatie is toegestaan.
Kruisje over proeftijd niet ingevuld.	Als het kruisje bij de vraag over de proeftijd niet is aangevinkt en het dienstverband is langer dan twee maanden geleden ingegaan, dan hoeft er geen nieuwe werkgeversverklaring aangeleverd te worden.
Overwerk en/of onregelmatigheidstoeslag is niet te herleiden op de salarisstrook.	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 salarisstrook. Dit doorgerekende bedrag mag 10% naar beneden afwijken ten opzichte van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.

Salarisstrook	
Situatiebeschrijving	Actie
Er staat geen rekeningnummer op de salarisstrook, wel wordt aangegeven dat er per bank is uitbetaald.	Wanneer op de salarisstrook geen rekeningnummer staat en er staat niet dat er per kas wordt uitbetaald, dan moet de aanvrager een kopie van één salarisbijschrijving op de betaalrekening aanleveren. Dit mag een selectie zijn.
Er staat geen functie benoemd op de salarisstrook.	Als de functie niet wordt genoemd op de salarisstrook maar wel op de werkgeversverklaring, dan is dit akkoord. Een aanvullend document is niet nodig.
De functie die op de salarisstrook staat benoemd komt niet overeen met de werkgeversverklaring.	Als de functie niet overeenkomt, dan moet de aanvrager een arbeidsovereenkomst aanleveren.
De salarisstrook wijkt af van het bedrag dat op de werkgeversverklaring staat.	Als het salaris op de salarisstrook ten opzichte van de werkgeversverklaring niet meer afwijkt dan € 25,- per jaar, dan hoeft de aanvrager geen nieuwe werkgeversverklaring aan te leveren.





Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Uit de salarisstrook blijkt dat de aanvrager ziek is geweest in die betreffende maand.	Als de aanvrager minder dan 50% ziek is, dan vragen we geen extra gegevens op.
Inhoudingen van bijvoorbeeld een fietsplan of onderhandse leningen.	Als uit de stukken blijkt dat er een fietsplan of onderhandse lening loopt bij de werkgever, dan moet deze vermeld worden op de werkgeversverklaring. Is dit niet het geval? Dan moet altijd een nieuwe werkgeversverklaring aangeleverd worden.

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.
WOZ-beschikking	
In plaats van een WOZ-beschikking wordt een taxatieverslag aangeleverd dat bij de gemeente is opgevraagd of een schermafdruk van wozwaardeloket.nl	De WOZ-waarde mag bepaald worden door middel van een taxatieverslag van de gemeente of een schermdruk van wozwaardeloket.nl.
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.





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-, vervolghypothek 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 hypothek voor klanten die een annuïteitenhypothek, lineaire hypothek en/of een aflossingsvrije hypothek willen sluiten. Clarian Wonen is alleen mogelijk zonder NHG.

Hypothekbedrag

- 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 hypothek is € 5.000,-.
- Een hypothek 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 hypothek 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-rapport 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 hypothek 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 hypothek of het aflossingsvrije deel mag in veel gevallen niet hoger zijn dan 50% van de marktwaarde. Klanten die hun hypothek 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 hypotheek 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.

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. Het toetsen van kredietlasten die niet ingelost worden voor passeren vindt grotendeels plaats volgens NHG-normen.





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. Dit betekent onder andere dat het taxatierapport uitgebracht moet zijn door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut, dat ook een overeenkomst moet hebben met de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatiekosten zijn voor rekening van de klant. Een aanvraag kan op grond van het taxatierapport worden afgewezen. Onder voorwaarden is het bij het oversluiten van een hypotheek en bij het aanvragen van een onderhandse verhoging of tweede of volgende hypotheek ook mogelijk om een Calcasa-rapport of WOZ-beschikking aan te leveren wanneer de verstrekking maximaal 90% van de marktwaarde bedraagt.

Overbrugging

Het onderpand moet verkocht zijn. De maximale verstrekking is 98% van de verkoopwaarde minus de restschuld.

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

Digitale handtekening

Let op! Onderstaand beleid is tijdelijk en zullen we na of tijdens de coronapandemie wijzigen.

Digitale handtekeningen worden geaccepteerd.

- Het renteaanbod hoeft tot nadere berichtgeving niet getekend te worden. Het ongetekende renteaanbod moet teruggestuurd worden via de adviseur en dit zien wij als het akkoord van de klant. Wij gaan ervan uit dat je, de adviseur, dit akkoord hebt afgestemd met de klant.
- Het hypotheekaanbod mag digitaal ondertekend worden en naar ons geüpload worden via de reguliere weg. Wij moeten de digitale handtekening kunnen vergelijken met de handtekening op de overige documentatie, waaronder het legitimatiebewijs.

Aanleveren stukken

Alle stukken moeten digitaal worden aangeleverd.





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 eigenaren van de woning:

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

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

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

Overig

- Alle andere bewoners, die geen eigenaar zijn van de woning en geen hoofdelijk schuldenaar zijn voor de hypotheeklening (niet zijnde de kinderen), moeten een ontruimingsverklaring ondertekenen. Deze verklaring kan bij de notaris ondertekend worden.
- 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 gemeenschap van goederen? Dan worden beide partners hoofdelijk aansprakelijk.

Is er sprake van ongehuwd samenwonen, huwelijk of een geregistreerd partnerschap buiten of in beperkte 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; dit kan bij de notaris. 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 tijdsparfonds? Dan kun je 100% van de opgebouwde waarde van de vakantiebonnen of tijdsparfonds 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

Overige inkomensbestanddelen, bijvoorbeeld uit een flexbudget of een cafetariasysteem, wordt gezien als toetsinkomen wanneer de werkgever kan verklaren dat het vast en bestendig is en wanneer uit documentatie van de werkgever (zoals een arbeidsovereenkomst of aanvullende verklaring) blijkt dat het volledig als loon uitgekeerd wordt. Wordt het inkomensbestanddeel slechts voor de helft als loon uitgekeerd, dan wordt het inkomensbestanddeel ook maar voor de helft als toetsinkomen gezien.

5.2 Inkomensbepaling loondienst

UWV-verzekeringsbericht

De aanvrager kan in veel gevallen ook een gewaarmerkt UWV-verzekeringsbericht (pdf) aanleveren. Hij kan dit document zelf downloaden via de website van het UWV (via 'Persoonlijke gegevens' en vervolgens 'Loongegevens'). Het UWV-verzekeringsbericht mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal twee maanden oud zijn. Aan de hand van de rekenregels van NHG bepalen wij vervolgens een toetsinkomen. Deze geldigheid van twee maanden is tijdelijk en zullen we na of tijdens de coronapandemie wijzigen naar drie maanden.

Salarisstroom

Ook moet je een recente salarisstroom van de aanvrager aanleveren. Aan de hand van de salarisstroom bepalen wij of we rekening moeten houden met een eventuele werknemersbijdrage pensioen, of er sprake is van loonbeslag, of de aanvrager nog in dienst is bij zijn werkgever en of sprake is van uitdiensttreding.

5.3 Variabele inkomensbestanddelen

Indien een werkgeversklaring wordt aangeleverd:

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

Afhankelijk van de maand waarin de salarisstroom is afgegeven kan het totaal inkomen uit loonheffing gedeeld worden door het aantal maanden van een kalenderjaar die al verstreken zijn. Als de salarisstroom 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.

Alle bedragen van variabele inkomensbestanddelen moeten voorzien zijn van een voetnoot 4 te weten: 'Als structureel sprake is van onregelmatigheidstoelage, provisieregeling, overwerk of een onder een andere benaming bij 8, 9 of 10 genoemd inkomensbestanddeel: het bedrag over de laatste 12 maanden'.

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.

Het inkomen uit een dienstverband moet je aantonen door het aanleveren van de volgende documenten (maximaal twee maanden oud op de datum van het hypotheekaanbod):

- Een werkgeversverklaring. Een daarvoor bevoegde werknemer van de werkgever moet deze invullen en ondertekenen. De verklaring mag niet in de proeftijd zijn opgemaakt.



- Een recente salarisstrook.
Deze geldigheid van twee maanden is tijdelijk en wijzigen we na of tijdens de coronapandemie naar drie maanden.

Is de aanvrager(s) in dienst bij een familielid, dan moet de accountant of boekhouder de werkgeversverklaring medeondertekenen. Ook moet je een bewijs van bijschrijving van het loon, zoals vermeld op de salarisstrook, aanleveren. 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 werkgeversklaring 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-ervangende 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 salarisstrook 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.



Als bewijs van de inkomensstijging moet er een opgave van de inkomensstijging worden aangeleverd 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

Als de aanvrager met pensioen is, dan moet je de volgende documenten aanleveren:

- Een overzicht (download samenvatting) van 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. Ook moet je een bewijs van bijschrijving op de betaalrekening aanleveren. 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

Naast de huidige inkomensbescheiden moet je de volgende documenten aanleveren:

- Overzicht toekomstige AOW-uitkering. Dit overzicht kun je vinden via [Mijn SVB](https://mijnsvb.nl).
- 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.



Voorbeeld:

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

Voor de offerte van de direct ingaande lijfrente kun je de volgende uitgangspunten nemen:

Direct ingaande lijfrente	Levenslange uitkering
Ingangsdatum offerte	01-12-2021
Fictieve geboortedatum aanvrager	01-12-1954 (67 jaar op ingangsdatum offerte)
Beschikbaar bedrag	€ 100.000,-

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.

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 maximale AOW-leeftijd inmiddels is verhoogd naar 67 jaar. 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.

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

Voor de bepaling van het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moet je een Inkomensverklaring Ondernemer aanleveren. 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, moet de klant de echtscheidingsdocumenten aanleveren. Hiermee bedoelen we:

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

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), dan moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- 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 PGB/Gastouder

PGB-inkomen en inkomen 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 Arbeidsgeschikten).
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 arbeidsgeschiktheid 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

Er zijn drie soorten Wajong-uitkeringen:

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

Oude Wajong: tot aan januari 2010

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

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

Kan een klant met deze uitkering nog geen beoordeling aanleveren van na 1 januari 2015, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is het niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat er sprake is van arbeidsvermogen, dan wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen voor en na de beoordeling mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.

Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Nieuwe Wajong-uitkeringen zijn op te splitsen in drie categorieën:

1. **Inkomensregeling:** deze klanten ontvangen een Wajong-uitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.
2. **Werkregeling:** deze klanten ontvangen per 1 januari 2018 een Wajong-uitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend worden beschouwd.
3. **Studieregeling:** deze klanten ontvangen een studietoelage en dat blijft als toetsinkomen buiten beschouwing.





Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Wajong vanaf 1 januari 2015:

Klanten met deze Wajong-uitkering ontvangen maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering mag als blijvend worden beschouwd.

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,-.



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.

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.

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

Het financieringslastpercentage wordt met maximaal drie procentpunten verhoogd als er sprake is van een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen tussen € 21.500,- en € 31.000,- ligt. Hierbij geldt wel dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

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.

Senioren (aankoop woning)

Bij aanvragers die op de datum van het renteaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, indien:

- de klant op de datum van het hypotheekaanbod een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast;
- de nieuwe rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt. De rentevastperiode mag wel korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

Houd hierbij rekening met het volgende:

- Klanten kunnen geen gebruik maken van de eerdergenoemde werkelijke lastentoets, als ze op de datum van het renteaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet hebben bereikt.
- Bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen.
- Een rentevastperiode korter dan 20 jaar is niet toegestaan. De rentevastperiode mag wel korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

Toekomstige lijfrentepremies mag je niet meenemen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.

Senioren (oversluiten hypotheek)

Bij klanten die op de datum van het renteaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, indien:

- de klant in de woning blijft wonen;
- de klant zijn bestaande hypotheek aflost met een hypotheek van Clarian Wonen;
- de nieuwe hypotheek niet hoger is 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;
- de schuldenaren wijzigen niet ten opzichte van de bestaande hypotheek;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast;
- de nieuwe rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt.
- de maximale verstrekking op basis van de waarde van de woning 80% bedraagt
- de inkomsten van de klant afkomstig zijn uit een 'vast' inkomen zoals AOW, pensioen of een reeds ingegaan lijfrenteproduct. De inkomsten kunnen maximaal worden meegenomen voor de duur van het betreffende inkomen;
- De rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt.
- De rentevastperiode mag korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

Toekomstige lijfrentepremies mogen niet worden meegenomen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.

Erfpachtcanon

Bij de bepaling van de financieringslast dient rekening te worden gehouden met de erfpachtcanon op maandbasis. Indien sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, dient rekening te worden gehouden met de hogere erfpachtcanon. Indien sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde indexatie, dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting.

Indien de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, dient ook in de toetsing met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden.

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



Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

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.

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.

Consumptieve (deel)financiering

De klant of financieel adviseur moet bij de aanvraag het deel van de hypotheek opgeven waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Als er sprake is van een leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, dan wordt de financieringslast die voortvloeit uit dit leningdeel berekend op basis van het financieringslastpercentage voor gedeelten van de hypotheek waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is. Kosten die gemaakt worden bij een aankoop of oversluiting die consumptief getoetst worden mogen meegefinancierd worden tot maximaal 106%* van de marktwaarde van de woning. Als de klant een lening wil aangaan voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot) dan is dit mogelijk, maar mag de totale lening maximaal 80% van de marktwaarde van de woning bedragen.

**Let op! Het kan gebeuren dat voor nieuwe klanten bepaalde rentevastperiodes of risicoklassen tijdelijk niet beschikbaar zijn. Bestaande klanten die bijvoorbeeld hun hypotheek willen verlengen of verhogen, kunnen altijd wel uit het complete assortiment van Clarian Wonen kiezen. Kijk voor onze beschikbare tarieven op www.clarianwonen.nl*

Kredieten kunnen alleen uit hypotheekgelden worden ingelost, wanneer de lasten van het krediet ook hadden kunnen blijven lopen naast de aangevraagde hypotheek.

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 dient de overwaarde aangewend te worden voor de financiering van de nieuwe woning.

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

Financieringlasttabel

Clarian Wonen hanteert de financieringslastpercentages die het NIBUD jaarlijks vaststelt.



Buitenlands inkomen

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

7 Aflossingsvrij

Wanneer een aanvrager zijn hypotheek wil oversluiten, kan normaliter maximaal 50% van de waarde van de woning aflossingsvrij worden geleend. Onder voorwaarden kan meer dan 50% aflossingsvrij worden geleend.

Voorwaarden meer dan 50% aflossingsvrij lenen:

- De aanvrager blijft in de woning wonen;
- De aanvrager heeft op de datum van het hypotheekaanbod de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze leeftijd binnen tien jaar. Deze regel geldt ook wanneer er twee aanvragers zijn en slechts van één aanvrager het inkomen benodigd is;
- 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;
- De aanvrager heeft reeds een aflossingsvrije lening en de hoogte van deze aflossingsvrije lening wordt niet vergroot. De aanvrager moet de huidige hoogte van zijn aflossingsvrije lening aantonen door een jaaroverzicht van de oude geldverstrekker aan te leveren van maximaal een jaar oud;
- De aflossingsvrije lening bedraagt maximaal 75% van de waarde van de woning;
- De totale lening bedraagt maximaal 80% van de waarde van de woning. Alles dat meer wordt geleend dan 75% van de marktwaarde van de woning, moet lineair afgelost worden;
- De rentevastperiode is minimaal 20 jaar. De rentevastperiode mag korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost;
- De inkomenstoetsing vindt plaats op basis van annuïtaire lasten (en niet op basis van werkelijke lasten).

Aflossingsvrije hypotheek verhogen

Wanneer een aanvrager meer dan 50% aflossingsvrij leent, dan kan deze aflossingsvrije lening in de toekomst niet meer verhoogd worden. Dit kan 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 bedraagt € 100.000,-. De aanvrager mag dan maximaal 75% van deze waarde aflossingsvrij lenen (€ 75.000,-) en 5% lineair (€ 5.000,-). In totaal leent hij dan 80% (€ 80.000,-) 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. Misschien kan hij dan wel een annuïtaire of lineaire lening aanvragen bij Clarian Wonen. Of dit mogelijk is, is mede afhankelijk van de waarde van zijn woning.

Een aflossingsvrije Clarian Wonen hypotheek adviseren

Als op basis van het advies een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek wordt aangevraagd, moet je de aanvrager op alle mogelijke gevolgen van een aflossingsvrije hypotheek wijzen. Belangrijk is dat de betaalbaarheid tijdens de looptijd aannemelijk is en dat de risico's met betrekking tot de betaalbaarheid, bij bijvoorbeeld pensionering of het eindigen van de renteaftrek, duidelijk zijn voor de aanvrager. Daarnaast moet de aanvrager 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.

8 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 op Bonaire woont, of 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 Bonaire het Caribbean Credit Bureau (CCB-toetsing), 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).

8.1 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 voortvloeiend uit geldleningen of andere vormen van kredieten (niet zijnde fiscale leningen) moeten op maandbasis voor 2% van het leenbedrag of kredietlimiet in mindering worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij:

- de financiële verplichting(en) uiterlijk op de datum van passeren van de hypotheek word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven;
- uit de desbetreffende overeenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen. In dat geval mag je rekening houden met de werkelijke betalingsverplichting;
- 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;
- als 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 rente die wordt betaald voor de lening is aftrekbaar.
 - De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar.
 - De lening moet minimaal annuïtair worden afgelost en er mag geen opnamemogelijkheid zijn.

Lever de volgende documenten aan:

- De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld.



- o De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is.
- o Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld.
- sprake is van een studielening. Dan bereken je de maandlast aan de hand van een wegingsfactor en de oorspronkelijke schuld. Bepaal de wegingsfactor aan de hand van de tabel hieronder. Is er een extra aflossing op het leningbedrag gedaan en is op basis hiervan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen? En blijkt dit uit de correspondentie van DUO? Dan is het mogelijk om van de oorspronkelijke schuld vermindert met een extra aflossing uit te gaan.

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

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.

8.2 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)
- Een schuldregeling (SR)
- 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





Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

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.



9 Eigen middelen of herkomst hiervan

Als de hypotheek kleiner is dan de benodigde financiering waardoor eigen middelen nodig zijn, dan hoeft de aanvrager niet aan te tonen dat hij over deze eigen middelen beschikt. Hij hoeft ook de herkomst van de eigen middelen niet aan te tonen.

Als de aanvrager een of meerdere kredieten moet aflossen voor passeren, dan moet hij wel een bewijs van eigen middelen overleggen. Bij het inlossen voor passeren van kredieten boven een bedrag van € 5.000,- moet hij ook een bewijs van herkomst van eigen middelen overleggen.

Schenking

Als eigen middelen aantonen noodzakelijk is en sprake is van een schenking en het bedrag staat al op de rekening van de aanvrager onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning', dan is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat een schenking heeft plaatsgevonden.

Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager, dan moet er een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden. Het aanleveren van identiteitsbewijzen van de schenkers is niet nodig.

10 Overbruggingshypotheek

10.1 Algemeen

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	€

Roerende zaken maken geen onderdeel uit van de verkoopprijs.

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.

10.2 Minimale overbruggingshypotheek

Het minimale bedrag is € 2.500,-

10.3 Bestemming gelden overbruggingshypotheek

Een overbruggingshypotheek kan uitsluitend worden verstrekt 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).

10.4 Rente

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

10.5 Inkomenstoets

Voor de looptijd van de overbruggingshypotheek moet worden aangetoond dat de lasten van de overbruggingshypotheek plus de lasten van de huidige hypotheek kunnen worden betaald. Met de looptijd bedoelen we de periode 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.



10.6 Looptijd van de overbruggingshypothec

De looptijd is maximaal 24 maanden.

- De aanvrager ontvangt drie maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een schriftelijk mededeling over het verlopen van de overbruggingstermijn.
- De aanvrager ontvangt twee maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een rappelbrief. Hierin wordt de mogelijkheid tot verlenging en een overzicht van de aan te leveren documenten opgenomen, inclusief een reëel verkoopplan. Clarian Wonen beoordeelt het verlengingsverzoek.
- Bij geen reactie ontvangt de aanvrager een maand voor verlopen van de overbruggingstermijn nogmaals een rappelbrief.
- Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypothec zal de rente opnieuw bepaald worden.

10.7 Hypothecaire inschrijving overbrugging

De nieuwe hypothec 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 hypothecakte ondertekenen als hoofdelijk schuldenaar.

Voorbeeld:

Hoofdsom hypotheeklening:	€ 100.000,-
Hoofdsom overbruggingshypothec:	€ 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.

10.8 Overbruggingshypothec 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 hypothecgever van de overbruggingshypothec wordt.

10.9 Kosten van de overbruggingshypothec

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



11 Doorstromers

11.1 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:

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

Indien op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod twee woningen in bezit zijn, dan moet minimaal één woning verkocht zijn (de overdracht mag later plaats vinden). Indien er sprake is van ontbindende voorwaarden dan dienen deze verlopen te zijn.

Indien op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod één woning in bezit is dan hoeft deze niet te worden verkocht.

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

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

Als de klant een onderhandse verhoging of tweede of volgende hypotheek aanvraagt, dan moet de oude woning die verkocht zou worden al verkocht zijn.

11.2 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.

11.3 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 verkoopopbrengst en de verwachte verkooptermijn vermeldt, of een taxatierapport, of een WOZ-beschikking.



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.

Bij een WOZ-beschikking wordt de looptijd gelijkgesteld aan 12 maanden.

11.4 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 of een WOZ-beschikking worden aangeleverd waaruit de waarde van de te verkopen woning blijkt.

11.5 Relatiebeëindiging

Er kan sprake zijn van een huidige woning, waarbij er een derde persoon mede-eigenaar is en de klant of een van de klanten nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de bestaande hypotheek. In die situatie moet vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod een toebedeling van de huidige woning aan de derde persoon plaatsvinden, waarbij de klant is ontslagen uit hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bestaande hypotheek.

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.

11.6 Onderwaarde

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

11.7 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.



12 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.

Een doorgeefregeling is niet mogelijk bij Clarian Wonen.

13 Marktwaarde

13.1 Marktwaarde bij aankoop woning bestaande bouw

Bij de aankoop van bestaande bouw wordt als marktwaarde de taxatiewaarde blijkens een taxatierapport (vrij van huur en gebruik) aangehouden.

13.2 Marktwaarde bij verbouwing woning bestaande bouw

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

13.3 Nieuwbouw

Bij Clarian Wonen is het mogelijk om nieuwbouw te financieren. We maken hierbij onderscheid tussen projectbouw, bouw in eigen beheer en zelfbouw. Zelfbouw is alleen mogelijk bij Clarian Wonen in combinatie met een aannemer. Onder projectbouw en bouw in eigen beheer verstaan we het volgende:

- **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 gebouwd in project.

De marktwaarde 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 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.



13.4 Marktwaaarde bij oversluiting, tweede of volgende hypotheek of een onderhandse opname

Bij een oversluiting, tweede of volgende hypotheek op hetzelfde onderpand, of een onderhandse opname, bepalen we de marktwaaarde aan de hand van een taxatierapport. Onder voorwaarden is het ook mogelijke en calcasa-rapport of WOZ-beschikking aan te leveren. Als de marktwaaarde na een eventuele verbouwing nodig is voor de verstrekking, dan moet je altijd een taxatierapport aanleveren.

Voorwaarden Calcasa-rapport

Onder onderstaande voorwaarden mag je een Calcasa-rapport aanleveren:

- Het Calcasa-rapport moet altijd minimaal betrouwbaarheid 'hoog' hebben.
- De verstrekking is onder de 90% van de marktwaaarde.
- Het onderpand moet minimaal vijf jaar oud zijn, tenzij het een eengezinswoning of appartement betreft.

Meer informatie over het aanvragen van een Calcasa-rapport is te vinden op [de website van Clarian Wonen](#). Hier staat aangegeven hoe het Calcasa-rapport aangevraagd moet worden.

Voorwaarden WOZ-beschikking

Het is ook mogelijk om een WOZ-beschikking aan te leveren als de verstrekking onder de 90% van de marktwaaarde is. De marktwaaarde is de meest recente WOZ-waarde.

Let op, vanaf 30 juni 2021 is het niet meer mogelijk om een Calcasa-rapport te gebruiken ter bepaling van de marktwaaarde. Dit komt voort uit de nieuwe richtlijn van de Europese Bankenauteuriteit (EBA). Dit betekent dat we een Calcasa-rapport of een WOZ-beschikking met een datum vanaf 30 juni 2021 of later niet meer accepteren.

13.5 Bouwkundig rapport

Bij aankoop van een bestaande woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt, wanneer uit het taxatierapport blijkt dat:

- de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaaarde vrij van huur en gebruik; of
- de taxateur nader bouwkundig onderzoek aanbeveelt.

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.



14 Bouwdepot

Als bij het passeren van de hypotheekakte het onderpand nog (deels) gebouwd of verbouwd moet worden, houdt Clarian Wonen de nog niet opgenomen leningdeel 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

In het taxatierapport is vastgelegd welke verbouwing(en) worden uitgevoerd. Op basis van deze verbouwing(en) stelt de taxateur de marktwaarde na verbouwing vast. De verbouwing is onderverdeeld in rubrieken. Als de klant de bedragen in het bouwdepot op een andere manier over de rubrieken wil verdelen kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde na verbouwing. Daarom moet hij bij zulke wijzigingen vaak een aanvullende verklaring van dezelfde taxateur aanleveren. De marktwaarde na verbouwing mag niet minder zijn dan de oorspronkelijk getaxeerde marktwaarde na verbouwing.

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

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.



15 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:

- Bedrijfspanden
- Woon/winkelpanden
- Woningen gekocht op de veiling
- Vakantie- en recreatiewoningen
- Stacaravans en woonwagens
- Landelijke Eigendommen
- Onderpanden met agrarische bestemming
- Verhuurd onroerend goed
- Beleggingspanden
- Zakelijke objecten
- 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 waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- Onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- Bloot eigendom





Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

- Onderpanden in coöperatief eigendom
- 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. Wel moeten de onderstaande aanvullende stukken worden aangeleverd:

- 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.



16 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 wordt de volgende aanvullende eis gesteld:

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

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

- De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie (vraag I.2.a van het taxatierapport) moet goed of voldoende zijn. Als een van deze onderdelen slecht is, dan moet er een bouwkundig rapport worden aangeleverd. 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.



17 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 treffen van energiebesparende voorzieningen waarbij het op de datum van de offerte 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 verbouwingkosten.
- De in de hypotheek als kwaliteitsverbetering of meerwerk opgenomen kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget, mogen tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.

**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](#).*





17.1 Verhoging leencapaciteit bij een energieneutrale of NulopdeMeter-woning

Een NulopdeMeter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 13.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; of
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Bij NulopdeMeter en energieneutrale woningen moet het (gezamenlijke) toetsinkomen ook minimaal € 33.000,- zijn, als er een bedrag buiten beschouwing wordt gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Verhoging leencapaciteit van € 15.000,- bij een energieneutrale woning

Is het een lening voor een woning waarvoor een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven? Of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar? Dan mag je een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing laten in de berekening van de financieringslast. In deze gevallen kan tot maximaal 100% worden gefinancierd.

Om in aanmerking te komen voor de verhoging van de leencapaciteit moet bij nieuwbouwwoningen de energie-index of een energie-coëfficiënt blijken uit de (bijlagen van de) koop-aanneemovereenkomst. Voor bestaande woningen moet je dit aantonen met het taxatierapport.

Voor zowel bestaande- als nieuwbouw moet je een Energie Prestatie Coëfficiënt-rapport (EPC) aanleveren, voorafgaand aan het verstrekken van het hypotheekaanbod.

Verhoging leencapaciteit van € 25.000,- bij een NulopdeMeter woning

Als sprake is van de financiering van een NulopdeMeter-woning, dan mag er € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast.

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

Het garantiecertificaat moet worden verstrekt bij bestaande woningen voorafgaand aan het verstrekken van het hypotheekaanbod. Voor nieuwbouwwoningen geldt echter dat in de koop-aanneemovereenkomst opgenomen moet zijn dat het garantiecertificaat met de energieprestatiegarantie van tien jaar onherroepelijk verstrekt zal worden na oplevering van de woning.

17.2 Verhoging leencapaciteit bij overige energiezuinige woningen

Een bedrag van € 9.000,- mag je ook buiten beschouwing laten in de berekening van de financieringslast, zonder dat sprake is van het treffen van aanvullende energiebesparende voorzieningen. Dit is van toepassing als het gaat om een aankoop van een woning waarvoor een:

- geldig energielabel van minimaal A++ is afgegeven voor 1 januari 2015; of
- energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 is afgegeven voor 1 januari 2021; of
- geldig energielabel van minimaal A+++ is afgegeven na 1 januari 2021.

Het (gezamenlijke) toetsinkomen moet minimaal € 33.000,- zijn, als je een bedrag buiten beschouwing laat voor de berekening van de financieringslast.





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:
(kosten reguliere verbouwing / (kosten energiebesparende voorzieningen + kosten reguliere verbouwing)) x
waardestijging woning =
 $(€ 12.000 / (€ 8.000 + € 12.000)) \times (€ 210.000 - € 200.000) = € 6.000$

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)*



18 Koop- en leenconstructies

Koop- en leenconstructies, die door NHG zijn goedgekeurd (zoals Koopgarant en Slimmer Kopen), zijn bij Clarian Wonen niet toegestaan. Een anti-speculatiebeding is ook niet mogelijk.

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

20 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.

21 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](https://www.dnb.nl/).

22 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.

Onder onderstaande voorwaarden mag één per vijf jaar ook een Calcasa-rapport worden aangeleverd:

- Het Calcasa-rapport moet altijd minimaal een betrouwbaarheid 'hoog' hebben.
- De verstrekking is onder de 90% van de marktwaarde.
- Het onderpand moet minimaal vijf jaar oud zijn, tenzij het een eengezinswoning of appartement betreft.

Meer informatie over het aanvragen van een Calcasa-rapport is te vinden op de website van Clarian Wonen. Hier staat aangegeven hoe het Calcasa-rapport aangevraagd moet worden.

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.

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.