



Clarian Wonen

Acceptatiegids voor adviseurs

Januari 2026



Algemeen	
Rentevastperioden	1 t/m 30 jaar vast
Risicoklassen	t/m 60% MW, t/m 70% MW, t/m 80% MW, t/m 85% MW, t/m 90% MW, t/m 95 MW, t/m 100% MW en > 100% MW.
Aflosvormen	Annuitair, lineair, aflossingsvrij.
Maximaal aflossingsvrij	50% aflossingsvrij ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Voor senioren zijn er meer mogelijkheden, zie het onderdeel 'Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren'.
Minimaal hypotheekbedrag eerste hypotheek	€ 25.000,- (exclusief overbrugging).
Minimale en maximale verhoging hypotheekbedrag (onderhands, vervolg hypotheek en meeneemregeling)	Minimale verhoging bedraagt € 5.000,- In alle situaties mag hypotheek van Clarian Wonen met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom. Let op: De maximale hoofdsom is € 750.000,- en overbruggingen worden buiten beschouwing gelaten.
Maximaal hypotheekbedrag	Maximaal € 750.000,-, exclusief overbruggingskrediet.
Oversluiten van NHG naar NHG	Lening met NHG is niet mogelijk.
Consumptief deel van de lening	Box 3 leningdeel is mogelijk als het financieringskosten die niet aftrekbaar zijn tijdens de looptijd van de hypotheek, maar wel gekoppeld zijn aan de investeringen in het onderpand betreft. Voorbeelden daarvan zijn: advieskosten, notariskosten, taxatiekosten, afkoopkosten van bestaande hypotheeken bij oversluitingen.
	Een lening voor consumptieve doeleinden, zoals een auto of boot, is mogelijk. De totale lening mag maximaal 80% van de marktwaarde van de woning bedragen. Houd hierbij rekening met : Is er sprake van overwaarde uit de verkochte woning? Of wordt deze overwaarde verwacht? En komt de totaal aangevraagde eerste hypotheek boven de 80% marktwaarde uit? Dan moet je de (verwachte) overwaarde volledig gebruiken door het afsluiten van een overbruggingshypotheek. - Overwaarde berekenen bij een verkochte woning: verkoopprijs - 2% van de verkoopprijs - de huidige hypotheek. - Overwaarde berekenen bij een niet-verkochte woning: 90% van de te verwachten verkoopprijs - de huidige hypotheek. Het is niet mogelijk de overwaarde voor iets anders te gebruiken en het bedrag van de overwaarde weer bij te lenen.
Overlijdensrisicoverzekering verplicht	Niet verplicht
Aanleveren dossierstukken	Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd (voorkeur via DA-DX).
Acceptatietermijn renteaanbod	3 weken.
Geldigheid renteaanbod	2 maanden.
Acceptatietermijn offerte	2 weken.
Bereidstellingsprovisie	Bestaande (ver)bouw: Geen kosten
	Nieuwbouw: 0,20% per maand. Wordt berekend per dag op basis van de 30/360 methodiek. Bereidstellingsprovisie is uitsluitend van toepassing indien de marktrente van Clarian Wonen hoger is op de datum van passeren ten opzichte van de geldende rente voor de offerte. Niet van toepassing op overbruggingen.
Kosten annulering offerte	Geen.
Verlengingstermijn na finaal akkoord	Bestaande bouw: 4 maanden Nieuwbouw: 10 maanden Verlengen is alleen mogelijk na ontvangst van het bindend krediet aanbod
Laagste rentecontrole	De rente in het renteaanbod is de passeerrente waarbij er tijdens de acceptatietermijn van 3 weken sprake is van dalrente garantie.
Rentevastperiode mag niet meer wijzigen na een aanvraag	Zolang de rente in de betreffende risicoklasse beschikbaar is, kan dit. Nieuwe aanvraag noodzakelijk wanneer het onderpand wijzigt. In andere gevallen blijft rentedatum gehandhaafd.
Respijtertermijn voor aanvraagdatum	Geen.
Meer dan 50% MW aflossingsvrij toegestaan bij senioren	Mogelijk onder de volgende voorwaarden: - Huidige woning: de klant blijft in de woning wonen; - Leeftijd: de klant heeft op de datum van het hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of bereikt dit binnen tien jaar, anders is deze regeling niet mogelijk. Dit geldt ook wanneer er twee klanten zijn en slechts van één klant het inkomen nodig is; - Aflossingsvrij: de klant heeft al een aflossingsvrije lening en de hoogte van deze aflossingsvrije lening blijft hetzelfde. De huidige hoogte van de aflossingsvrije lening toon je aan met een jaaroverzicht van de oude geldverstrekker van maximaal een jaar oud. Onder aflossingsvrij verstaan wij geen leven-, spaar- of beleggingshypotheek; - De maximale verstrekking: de aflossingsvrije lening is maximaal 75% van de waarde van de woning; - Hoogte nieuwe hypotheek: de nieuwe hypotheek is niet hoger dan de som van de aflossing van de bestaande hypotheek, de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek; - Totale lening: de totale lening is maximaal 80% van de waarde van de woning. Alles boven 75% van de marktwaarde van de woning, moet de klant lineair aflossen; - Rentevastperiode: de rentevastperiode van het aflossingsvrije deel is minimaal 20 jaar. Kortere kan wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost; - Toetsing: de inkomenstoetsing vindt plaats op basis van annuïtaire lasten en niet op basis van werkelijke lasten.
	Leent de klant meer dan 50% aflossingsvrij? Dan is het niet mogelijk deze aflossingsvrije lening in de toekomst te verhogen. Ook niet wanneer er is afgelost op deze aflossingsvrije lening.
Senioren propositie bij aankoop (toetsing werkelijke last)	Mogelijk onder de volgende voorwaarden: - Leeftijd: de klant moet de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt; - Huidige woning: de klant moet op de datum van het hypotheekaanbod eigenaar zijn van een koopwoning en naar een volgende koopwoning verhuizen; - Maandlast: de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast; - Toetsing: de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast; - Rentevastperiode: de nieuwe rentevastperiode is minimaal 20 jaar. De rentevastperiode mag korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost; - Twee klanten: is er sprake van 2 klanten waarvan 1 klant nog niet de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt? Dan is deze regeling alleen mogelijk als het inkomen van de klant die de AOW-gerechtigde leeftijd niet heeft bereikt, niet nodig is voor de inkomenstoetsing; - Einddatum: bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen; - Lijfrente: toekomstige lijfrentepremies mag je niet meenemen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.
Senioren propositie bij oversluiten (toetsing werkelijke last)	Mogelijk onder de volgende voorwaarden: - Leeftijd: de klant moet de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt; - Huidige hypotheek: de klant moet in de woning blijven wonen en zijn bestaande hypotheek aflossen met een hypotheek van Clarian Wonen; - Hoogte nieuwe hypotheek: de nieuwe hypotheek mag niet hoger zijn dan de som van de aflossing van de bestaande hypotheek, de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de kosten voor het aflossen van de bestaande hypotheek. Extra lenen voor een verbouwing of consumptief lenen is dus niet mogelijk; - De maximale verstrekking: op basis van de waarde van de woning mag dit maximaal 80% bedragen; - Schuldenaren: de schuldenaren mogen niet wijzigen; - Maandlast: de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek moet gelijk of lager zijn dan de huidige werkelijke maandlast; - Toetsing: de werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast; - Aflossingsvrij: maximaal 50% van de waarde van de woning; - Inkomen: de inkomsten van de klant zijn afkomstig uit een 'vast' inkomen zoals AOW, pensioen of een reeds ingegaan lijfrenteproduct. De inkomsten kun je maximaal meenemen voor de duur van het betreffende inkomen; - Rentevastperiode: de nieuwe rentevastperiode is minimaal 20 jaar. De rentevastperiode mag korter zijn wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost; - Twee klanten: is er sprake van 2 klanten waarvan 1 klant nog niet de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt? Dan is deze regeling alleen mogelijk als het inkomen van de klant die de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt, niet nodig is voor de inkomenstoetsing; - Einddatum: bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen; - Lijfrente: toekomstige lijfrentepremies mag je niet meenemen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.
Identificatie op afstand	a) Adviseur ontvangt kleurenkopie identiteitsbewijs van de klant(en). b) Adviseur controleert de tenaamstelling en adres met alle beschikbare documenten. Maar tenminste de controle van de tenaamstelling, het adres en de beschikbare kenmerken aan de hand van de loonstrook en werkgeversverklaring of pensioenoverzicht. Hier mogen geen afwijkingen in voorkomen. c) Adviseur controleert de kopie identiteitsbewijs met de klant(en) tijdens een videogesprek. Tijdens dit gesprek toont/tonen de klant(en) het originele identiteitsbewijs, waarvan de adviseur de kleurenkopie zoals bedoeld onder a) hierboven heeft ontvangen. d) Alleen als de adviseur zelf heeft vastgesteld dat de persoonlijke gegevens op het identiteitsbewijs overeenkomen met dat van de klant(en) en dat de kleurenkopie van het identiteitsbewijs die eerder zijn ontvangen overeenkomen met het origineel, tekent de adviseur de kopie identiteitsbewijs voor "gecontroleerd op afstand en akkoord" voorzien van de eigen naam. Voor de volledigheid merken wij op dat execution only niet mogelijk is. Identificatie op afstand wel.
Opstalverzekering	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 (dnb.nl).

Maximale verstrekking op basis van de waarde van de woning	
Aankoop en oversluiting	Maximaal 100% MW (bij EBV/EBB maximaal 106%).
Meefinancieren restschuld	Niet mogelijk.
Marktwaarde bepaling	
Bestaande bouw (aankoop) incl. Verbouwing	Bij de financiering van bestaande bouw wordt als marktwaarde de taxatiewaarde uit een taxatierapport (vrij van huur en gebruik) aangehouden.
Nieuwbouw (aankoop)	De marktwaarde is gelijk aan de koop-/aanneemsom of de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel 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. * Het renteverlies tijdens de bouwperiode mag maximaal 4% van bovenstaande opsomming (minus het renteverlies tijdens de bouwperiode) bedragen. Is er in de koop-/aanneemovereenkomst een clause opgenomen waaruit blijkt dat de koop-/ aanneemsom tijdens de bouw hoger uit kan vallen door bijvoorbeeld stijgende materiaal- of personeelskosten? Dan hanteren wij het volgende beleid: • Uit de clause blijkt een duidelijk maximum aan kostenverhoging (bijvoorbeeld 5% of 10%). Deze situatie is acceptabel. De adviseur moet een inkomenstoetsing aanleveren waaruit blijkt dat een eventuele verhoging van de hypotheek i.v.m. de kostenverhoging passend is volgens de regels van deze acceptatiegids. Ook kan er een bewijs van eigen middelen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de klant de kostenverhoging zelf kan betalen. • Uit de clause blijkt geen duidelijk maximum aan kostenverhoging. Deze situatie is niet acceptabel. Er kan geen Clarian Wonen hypotheek worden verstrekt. Is er sprake van een erfpachtcanon en deze wordt afgekocht, dan kan dit leiden tot een stijging van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning. Deze waardestijging kan bij Clarian Wonen enkel worden aangetoond met een gevalideerd nieuwbouw taxatierapport.
Oversluiting	Bij de financiering van bestaande bouw wordt als marktwaarde de taxatiewaarde uit een taxatierapport (vrij van huur en gebruik) aangehouden.
Desktop Taxatie van Calcasa	Een Desktop Taxatie van Calcasa is toegestaan. De volgende voorwaarden zijn van toepassing: - De maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde - Het betrouwbaarheidsniveau bedraagt minimaal 5 - Alleen te gebruiken bij bestaande bouw - Het bedrag dat nodig is voor een eventuele verbouwing, wordt in een bouwdepot geplaatst - Niet te gebruiken bij een woning die op een veiling is gekocht - Niet te gebruiken bij erfpacht Een model bureauwaardering van NRVt is niet mogelijk.
Inkomensbepaling loondienst	
Inkomensbepaling loondienst (SV loon)	Niet mogelijk.
Inkomen waarbij de werkgeversverklaring leidend is	
Inkomen voor onbepaalde tijd	Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken.
Inkomen uit toekomstig dienstverband	Uitgegaan mag worden van het inkomen uit toekomstig dienstverband, wanneer uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat: - het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en - het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheekaanbod van de lening.
Inkomensstijging binnen bepaalde tijd	Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging, wanneer: - het inkomen afkomstig is uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij sprake is van een intentieverklaring; en - deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum hypotheekaanbod van de lening, en - volgens een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.
Inkomen met intentieverklaring	Het inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken, kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken, als door de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband wordt afgegeven die voldoet aan de NHG normen. Van een flexibele en/of overige arbeidsrelatie is sprake als het inkomen afkomstig is uit: - seizoenswerk - uitzendwerk - oproep- of invalwerk - politieke ambtsdragers, promovendi, specialisten in opleiding - een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring is afgegeven - een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken - een combinatie hiervan
Flexibele arbeidsrelatie	De flexibele en/of overige arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring. Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaarpogaven van het loon voor de loonbelasting en de jaarpogaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Het aldus bepaalde inkomen kan voor de gehele looptijd van de lening in de toetsing worden betrokken. Wanneer op de datum hypotheekaanbod de jaarpogave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve loon of de cumulatieve uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar. Op bovenstaande geldt de volgende uitzondering: de klant moet op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod een dienstverband hebben. We kijken ook naar het inkomen van het lopende jaar. Op basis daarvan kan het toetsinkomen worden verlaagd.
Perspectiefverklaring/arbeidsmarktscan	Perspectiefverklaring; niet mogelijk. Arbeidsmarktscan; niet mogelijk.

Overige inkomensbestanddelen	
Freelancer	Een freelancer wordt als zelfstandige behandeld. Voor een freelancer hoeven alleen de aangiften en aanslagen inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren te worden overlegd. Het toetsinkomen van een freelancer is het gemiddelde bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden van de afgelopen 3 kalenderjaren, tot maximaal het bedrag van de inkomsten uit overige werkzaamheden genoten in het laatste kalenderjaar. Ter bepaling van het inkomen uit overige werkzaamheden is het onderdeel 'inkomsten uit overige werkzaamheden' van de aangifte inkomstenbelasting leidend. Het toetsinkomen van de zelfstandig ondernemer wordt bij Clarian Wonen altijd bepaald aan de hand van een Inkomensverklaring Ondernemer. De inkomensverklaring Ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert.
Directeur-grootaandeelhouder	Aandelenbelang ≥5% Een directeur-grootaandeelhouder (DGA) wordt als zelfstandige behandeld als hij/zij een aandelenbelang van 5% of meer heeft. Het toetsinkomen van de DGA wordt dan altijd bepaald aan de hand van een inkomensverklaring ondernemer. De inkomensverklaring ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert conform de toetskaders van NHG. Aandelenbelang < 5% Heeft de directeur-grootaandeelhouder een aandelenbelang van minder dan 5%? Dan wordt het inkomen van de DGA behandeld als een inkomen uit dienstverband.
Zelfstandigen > 3 jaar	Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van een inkomensverklaring ondernemer. De inkomensverklaring ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert conform de toetskaders van NHG. Hierbij gelden onderstaande aanvullende voorwaarden: - Het bedrijf is in Nederland gevestigd. - 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.
Zelfstandigen < 3 jaar	Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van een inkomensverklaring ondernemer. De inkomensverklaring ondernemer moet worden opgesteld door een NHG goedgekeurde rekenexpert conform de toetskaders van NHG. Hierbij gelden onderstaande aanvullende voorwaarden: - Het bedrijf is in Nederland gevestigd. - 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.
Inkomen uit PGB/Gastouder	Niet mogelijk.
Pensioeninkomen	Inkomen uit pensioen-, AOW- of VUT-uitkering wordt als toetsinkomen beschouwd. We gaan uit van de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen -verzekering en/of AOW-(incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering. Als de aanvrager binnen 10 jaar na datum hypotheekaanbod de datum waarop het pensioen ingaat heeft bereikt, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering als gevolg van pensioen en/of AOW bij het bereiken van de AOW-leeftijd met het daarbij behorende financieringslastpercentage. Het toetsinkomen mag aangetoond worden d.m.v. een afschrift van www.mijnpensioenoverzicht.nl dat op hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud is. Toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct mag tot het pensioeninkomen worden gerekend voor de periode dat dit inkomen gegarandeerd is. Dit moet blijken uit een offerte of polis waaruit de gegarandeerde uitkeringen blijken. Wanneer de geldnemer het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.
Naderend pensioen	Als er sprake is van een AOW-gat, kan het zijn dat de klant in de toekomst tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Er kan een hypotheek worden verstrekt als de klant bij een AOW-gat kan aantonen dat de lasten van de hypotheeklening gedragen kunnen worden. Deze periode is maximaal gelijk aan de periode die ligt tussen ingangsdatum van het pensioen en AOW datum. De adviseur moet een berekening aanleveren waaruit blijkt dat gedurende het AOW-gat van maximaal 2 jaar en 3 maanden de lasten van de hypotheeklening met de onderstaande voorzieningen kunnen worden betaald. Ook is het mogelijk om gedurende deze periode te toetsten op werkelijke lasten. Het tijdelijke tekort tussen de ingangsdatum van de AOW en de startdatum van het pensioen mag worden opgevangen met de volgende voorzieningen: • Inkomen uit loondienst of uit een onderneming; • Een lijfrenteproduct met gegarandeerde uitkering gedurende deze periode; • Spaargeld.
Arbeidsongeschiktheidsuitkeringen (lopend)	Inkomen kan worden meegenomen wanneer uitkering vast is.
Sociale uitkeringen (lopend)	Kan worden meegenomen wanneer loonvervangende uitkering vast is. Een lopende Ww-uitkering en Bijstandsuitkering kunnen niet worden meegenomen als toetsinkomen.
Buitenlands inkomen	Mogelijk, als er geen sprake is van een inkomen uit buitenlandse valuta. Wanneer de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, dan wordt het getoetst op basis van box 3. Deze verlaging is niet van toepassing, wanneer: - volgens een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland, of - een van beide aanvragers belastingplichtig is in Nederland onder de voorwaarde dat het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
Meerdere dienstverbanden	Als er sprake is van meerdere dienstverbanden, kan het inkomen tot maximaal een 40-urige werkweek worden meegenomen. Het meerdere van het inkomen wordt meegenomen conform de regels voor overwerk.
Aanvrager in dienst familielid	Mogelijk. De accountant of boekhouder moet de werkgeversverklaring medeondertekenen. Daarnaast moet er een bewijs van bijschrijving van het loon zoals vermeld op de salarisstrook aangeleverd worden.
Kasbetaling	Niet mogelijk.
Loonbeslag, looncessie, dienstverband binnenkort beëindigd en proeftijd.	Niet mogelijk.
Alimentatie inkomen	Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of is vastgelegd in een notariële akte.
Inkomsten uit vermogen	Mogelijk, 3% (tenzij de hypotheekrente die de klant betaalt lager is dan 3%) van het vermogen optellen bij het toetsinkomen. Minimale ondergrens is € 100.000,-.
Huurinkomsten	Niet mogelijk.
30% regeling (bruteren van het netto voordeel)	Mogelijk, maar er vindt geen verhoging plaats van het reguliere bruto toetsinkomen. Met andere woorden het fiscale voordeel (over 30% van het loon hoeft er geen loonbelasting te worden betaald) wordt niet "bruto" gemaakt. Het toetsinkomen is de som van: - bruto jaarsalaris - vakantietoeslag: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparfondsen pensioen-, AOW- of VUT-uitkering: de totale jaarlijkse uitkering uit pensioenfondsen of -verzekering en/of AOW- (incl. vakantietoeslag) en/of VUT-uitkering - (sociale) uitkering - onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden - provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden - overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden - vaste 13e maand - eindejaarsuitkering/bonus: als deze aantoonbaar vast en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is. - overige inkomensbestanddelen: als het inkomensbestanddeel vast en bestendig is - inkomen uit een flexibele en/of overige arbeidsrelatie - inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf - alimentatie ten gunste van de aanvrager - VEB-toelage - vergoedingen voor een levensloopregeling - Keuzebudget: Inkomsten uit een structureel flexibel budget kunnen worden meegenomen als deze onvoorwaardelijk, vrij besteedbaar en geldelijk uit te keren zijn. Dit moet blijken uit de werkgeversverklaring. Verminderd met de alimentatie ten gunste van de ex-partner.
	Onkostenvergoedingen, zoals reis- en representatiekostenvergoedingen en vergoedingen voor een ziektekostenverzekering (bijvoorbeeld een interim-regeling voor ambtenaren) en/of pensioencompensatie maken geen deel uit van het toetsinkomen.

	Onderpanden
Acceptabele onderpanden	Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen: Het moet uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de geldnemer. - De marktwaarde moet minimaal € 100.000,- te bedragen. - De courantheid bedraagt maximaal 12 maanden. - Het moet vrij zijn van huur. - Het moet bestemd en geschikt zijn voor permanente bewoning door de geldnemer. - Het moet uiterlijk op de datum van transport juridisch eigendom zijn van de geldnemer. - Het moet liggen in het Europese deel van Nederland.
Niet acceptabele onderpanden	Niet mogelijk om te financieren: - Bedrijfspanden, woon/winkelpanden, woningen gekocht op de veiling, vakantie- en recreatiewoningen, stacaravans en woonwagens, landelijke eigendommen, onderpanden met agrarische bestemming, verhuurd onroerend goed, beleggingspanden, zakelijke objecten, coöperatieve flat exploitatieverenigingen, panden of woningen op een industrie- of bedrijventerrein, woonschip (o.a. woonboot, woonark en waterwoning) en vaartuigen. - Woning op verontreinigde grond en die hierdoor niet geschikt is voor bewoning, dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie, woning die valt onder de Wet plattelandswoningen, 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 er 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, onderpanden in coöperatief eigendom, onderpanden in huurkoop, losse bouwkavels.
Buitenonderhoud en bouwkundige staat	Het buitenonderhoud en de bouwkundige constructie is of wordt minimaal redelijk.
ABC en ABBA constructies	ABC worden individueel beoordeeld. ABBA/ABA constructies zijn niet toegestaan.
Bouwkundig rapport	Bij aankoop van een bestaande woning moet een bouwkundig rapport worden opgemaakt, wanneer uit het taxatierapport blijkt dat: - Het totaal van de gemiddelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer is dan 10% van de marktwaarde. - Uit het taxatierapport blijkt dat nader bouwkundig onderzoek nodig is. - De bouwkundige toestand van de woning slecht is. De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van uitvoering door derden. Ook wanneer de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden. Deze werkzaamheden moeten uitgevoerd worden. Dit bedrag wordt in het bouwdepot geplaatst. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt door: - de gemeente; of - Vereniging Eigen Huis; of - een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau. Wanneer het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, moet het bouwkundig rapport worden opgemaakt overeenkomstig het model- bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie. Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker.
Erfpacht	Erfpacht moet blijken uit een erfpachtovereenkomst of een ander notarieel document waaruit de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijkt (bij nieuwbouw). Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, 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 erfpachtanonverplichtingen geldt dat het recht van erfpacht na afkoop van de erfpachtanonverplichtingen gedurende de looptijd van de hypotheek niet kan eindigen door tijdsverloop of opzegging zonder een passende vergoeding voor de waarde van de opstal. Canon - Uit de aangeleverde documenten moet blijken wat de hoogte en duur van de canon is. - Wanneer sprake is van indexering of stijging van de erfpachtanon binnen 3 jaar, moet rekening worden gehouden met de hogere erfpachtanon. - Wanneer sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde indexatie, moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting. - Wanneer de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde canon (tevens) rekening worden gehouden. Een risicodragend grond- of kortingsdeel wordt meegenomen bij de bepaling van de kostengrens en berekening van de borgtochtprovisie. Erfpachtconstructies met vermogensrisico mogen niet samenlopen met een (deels) aflossingsvrije hypotheek. Particuliere erfpacht is niet mogelijk. Een Calcasa Desktop Taxatie in combinatie met erfpacht is niet mogelijk.
Koopregelingen	Niet mogelijk.
Groninger akte	Mogelijk, mits bij het passeren van de hypotheekakte onze klant, de koper, het juridisch en economisch eigendom heeft.
Gedeeltelijke/tijdelijke verhuur	Niet toegestaan.
Anti-speculatiebeding	Niet toegestaan.
Zelfbouw	Alleen mogelijk in combinatie met een aannemer. Een afbouwgarantie is verplicht.
Bouwkavel	Financiering van alleen een bouwkavel is niet mogelijk.
Waarborgcertificaat	Voor een nieuwbouwwoning moet een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. In de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst moet de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te 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.
Vereisten VvE bij appartementen	Als er sprake is van een appartementsrecht, worden aanvullend de volgende eisen gesteld: - De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. - De VvE is actief. - Uit het taxatierapport blijkt dat het saldo in het algemeen reservefonds en de voor onderhoud bestemde fondsen voldoende is om het meer-jarenonderhoudsplan (MJOP) uit te voeren. Heeft het appartement een bouwjaar van 2000 of later? Dan hoeft de VvE alleen ingeschreven en actief te zijn. Wordt er niet voldaan aan bovenstaande regels? Dan kan een uitzondering worden gemaakt als het gebouw uit maximaal 3 appartementsrechten bestaat. De volgende eisen zijn dan van toepassing: - De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. - De bouwkundige toestand van de woning moet ten minste redelijk zijn. Als de toestand van de woning slechter is 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, 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-/aanneemovereenkomst. 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.

Energiebesparende voorzieningen	
Energiebesparende voorzieningen	Conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet mogen, afhankelijk van het actuele energielabel, bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen bedragen buiten de toetsing gehouden worden. Deze bedragen worden omgerekend naar een maandlast. Als er sprake is van een nieuwbouwwoning zullen wij het energielabel valideren als sprake is van energielabel A++++ of A++++ met energieprestatiegarantie (EPG), omdat uit het nieuwbouwbesluit volgt dat elke nieuwbouwwoning minimaal over energielabel A+++ moet beschikken. Het valideren gebeurt in dat geval o.b.v. een voorlopig energielabel of een toegekende groenverklaring (register Groenverklaring (registergroenverklaringen.nl)) + een kopie van de definitieve EPG i.g.v. A++++ (met EPG).
Energiebespaarbudget	Mogelijk.
Bouwdepot	
Duur bouwdepot met rentevergoeding (rentevergoeding igelijk aan de te betalen gewogen gemiddelde hypotheekrente)	Bestaande bouw: 9 maanden. Nieuwbouw: 24 maanden.
Verlenging bouwdepot (zonder rentevergoeding)	Twee keer met zes maanden, zonder rentevergoeding.
Einde verlenging	Overgebleven bedrag na einde verlenging wordt ingelost op de lening.
Maximaal bouwdepot	Maximaal 100% van de waarde van de woning voor verbouwing.
Overbruggingen	
Hypothecaire inschrijving	Bij een overbrugging wordt een eerste hypothecaire inschrijving op het nieuw aan te kopen pand en een eerste of volgende hypothecaire inschrijving op het overbruggingspand genomen.
Overbruggingskrediet woning verkocht en ontbindende voorwaarden verlopen	Maximale verkoopprijs minus huidige lening minus 2% van de verkoopprijs. Als aan de huidige lening een (bank)spaarrekening gekoppeld is, kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.
Overbruggingskrediet woning niet verkocht en/of ontbindende voorwaarden niet verlopen.	Maximaal 90% van de verwachte verkoopprijs minus huidige lening. Als aan de huidige lening een (bank)spaarrekening gekoppeld is, kan het bedrag van de huidige lening met het aanwezige saldo in de (bank)spaarrekening verlaagd worden als de geldverstrekker bevestigt dat het saldo bij aflossen verrekend wordt.
Marktwaaarde	Woning verkocht: - Verkoopakte Woning niet verkocht: - Taxatierapport. - Calcasa desktop taxatie (we hanteren een verkooptermijn van 12 maanden). - Verklaring verkopend makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst en de minimale verwachte verkooptermijn.
Courantheid	Maximaal 12 maanden.
Looptijd	24 maanden.
Verlengen	Als de 24 maanden wordt overschreden is er een mogelijkheid om eventueel te verlengen. Dit zal akkoord moeten worden gegeven door de geldverstrekker. De voorlegger zal voorzien moeten zijn van een reëel verkoopplan.
Periode dubbele lasten	Woning niet verkocht: prognose verkooptermijn. Woning verkocht: tot overdrachtsdatum. De dubbele lasten bestaan uit nieuwe lasten, oude lasten en overbruggingskredieten.
Doel overbruggingskrediet	Een overbruggingskrediet kan uitsluitend worden verstrekt voor onderstaande doeleinden: - "Eigen middelen" (overwaarde) huidige woning en saldo verpande bankspaarrekening. - Voor het aflossen van kredieten (alleen toegestaan als dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening). - Verbouwing.
Minimaal overbruggingskrediet	€ 2.500,-
Overbruggingsrente	Vaste rente voor duur overbrugging.
Ex-partner is mede eigenaar overbruggingspand	Alleen het deel dat toebedeeld is aan de klant, mag overbrugd worden. Ex-partner dient hypotheekgever te worden, geen geldnemer/schuldenaar.
Kosten overbrugging	De kosten van een overbrugging zijn eenmalig € 250,-. De klant betaalt deze kosten bij het terugbetalen van de overbrugging.
Overbrugging op twee onderpanden	Mogelijk.
Huidige woning	
Huidige woningen in bezit	Op het moment van aanvragen en uitbrengen van het hypotheekaanbod is het toegestaan om 2 woningen in bezit te hebben. Voorwaarde is dat er minimaal 1 woning in de verkoop staat of er moet een opdracht tot verkoop in het bezit zijn van Clarian Wonen.
Huidige woning is verkocht	Koopovereenkomst aanleveren waarin een uiterste overdrachtsdatum wordt genoemd. Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de periode dat de woning nog niet is overgedragen. Wordt de huidige woning verkocht en is er sprake van een (te verwachte) onderwaarde? Dan moet de klant aantonen dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.
Huidige woning is niet verkocht, maar staat wel te koop	Aanleveren: - Verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs, of/ - Taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd), of/ - Calcasa Desktop Taxatie. Dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende de verwachte verkooptermijn. Bij de Calcasa Desktop taxatie hanteren we een verkooptermijn van 12 maanden.
Huidige woning staat nog niet te koop	Wordt de huidige woning niet verkocht en is er sprake van een hypotheek op dit onderpand? Dan moet de werkelijke brutolast in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Als de huidige woning (eigen woning of beleggingspand) wordt verhuurd, worden de vaste huurinkomsten op de werkelijke brutolast in mindering gebracht. De klant moet het huurcontract voor onbepaalde tijd (geen verhuur onder de Leegstandswet of tijdelijke verhuur) en een verklaring van de geldverstrekker dat de woning permanent mag worden verhuurd aanleveren. Als er na verrekening een positief bedrag ontstaat, dan worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen. Als de aanvrager een nieuwbouwwoning heeft gekocht die nog niet is opgeleverd en de huidige woning nog niet in de verkoop staat dan moet aangeleverd worden: - verklaring van de verkopende makelaar met daarin vermeld de verwachte verkoopopbrengst, de verwachte verkooptermijn en de vraagprijs, of/ - taxatierapport (hoeft niet te worden gevalideerd), of/ - Desktop Taxatie van Calcasa, de dubbele lasten moeten betaald kunnen worden gedurende een termijn van 12 maanden.
Woning wordt niet verkocht	Wordt de huidige woning niet verkocht en is er sprake van een hypotheek op dit onderpand? Dan moet de werkelijke brutolast in mindering worden gebracht op de maximale toegestane financieringslast. Als de huidige woning (eigen woning of beleggingspand) wordt verhuurd, worden de vaste huurinkomsten op de werkelijke brutolast in mindering gebracht. De klant moet het huurcontract voor onbepaalde tijd (geen verhuur onder de Leegstandswet of tijdelijke verhuur) en een verklaring van de geldverstrekker dat de woning permanent mag worden verhuurd aanleveren. Als na verrekening een positief bedrag ontstaat, worden deze inkomsten niet meegenomen ter bepaling van het toetsinkomen.
Relatiebeëindiging	Als sprake is van een bestaande woning en sprake is van een relatiebeëindiging dan moet: - de geldverstrekker van de bestaande lening schriftelijk akkoord afgeven, waarbij de aanvrager is ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. - de woning zijn verkocht (overdracht mag later plaatsvinden).
Onderwaarde	Als sprake is van een (te verwachte) onderwaarde moet worden aangetoond dat dit verkoopverlies kan worden opgevangen met eigen middelen.

Kredieten en eigen middelen	
BKR codering of negatieve registraties	NHG volgend In de volgende gevallen worden klanten alleen op basis van individuele beoordeling en na aanlevering van een plausibele verklaring geaccepteerd: - Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten - Het aantal geregistreerde kredieten, ongeacht of deze kredieten zijn afgelost. Dit mogen er bij 1 klant maximaal 6 zijn en bij 2 klanten maximaal 10. Alles daarboven is op basis van individuele beoordeling.
Werkelijke last consumptief krediet	Verstrekking op basis van NHG norm Wsnp is niet mogelijk. Een aflopend krediet wordt altijd getoetst op basis van de werkelijke last (bij BKR geregistreerd bedrag / looptijd in maanden). Bij andere kredieten wordt gerekend met een maandlast van 2% of een hogere werkelijke last.
Hoe om te gaan met de werkelijke last van een restschuldfinanciering (extern)	Als het een lening is voor de restschuld van de verkoop van een woning dan mag onder voorwaarden rekening worden gehouden met de werkelijke bruto maandlast. De lening moet voldoen aan de volgende voorwaarden: - 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. De volgende documenten moeten worden overlegd: - De notarisafrekening van destijds, waarop de restschuld is vermeld. - De meest recente aangifte inkomstenbelasting, waarin is te zien dat de rente voor de lening aftrekbaar is. - Het contract van de lening, waarop de hoofdsom, de looptijd en de maandlast zijn vermeld.
Werkelijke last krediet box 1 (eigenwoning schuld)	In het geval van: - Oversluiting, vervolghypothecair of onderhandse opname. - Rente aftrekbaar box 1 (eigenwoning schuld). - Rekenen met lagere werkelijke bruto maandlast.
Tweede hypotheek of lening ouders ten behoeve van aankoop woning of oversluiting hypotheek	Mogelijk: Het moet een lening van de ouders betreffen waarvoor er een aflosverplichting bestaat. Uitgaan van bruto werkelijke last. Als de lasten worden geschonken, blijven de lasten buiten beschouwing in de toetsing.
Studiefinanciering (DUO)	De lasten hiervan worden berekend conform de actuele Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Per fase geldt: - Aflofase: Het werkelijke termijnbedrag dat blijkt uit het Overzicht studieschuld Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). - Aanloop- of opbouwfase: Het termijnbedrag wordt bepaald aan de hand van de "Rekenhulp maandbedrag studieschuld" die de DUO beschikbaar stelt op haar website (Rekenhulp maandbedrag studieschuld - DUO). Hierbij wordt gerekend met de actuele restschuld van de studielening en de rente als deze al is vastgesteld. Mocht er nog geen rente zijn vastgesteld, wordt gerekend met het rentepercentage dat op dat moment gehanteerd wordt.
Zakelijke Kredieten	Zakelijke financiële verplichtingen mogen buiten beschouwing worden gelaten, onder de voorwaarde dat op basis van de jaarrapporten of de tenaamstelling van de desbetreffende verplichting(en) aantoonbaar sprake is van een zakelijke financiële verplichting.
Aantonen eigen middelen	Als de in te brengen eigen middelen meer zijn dan € 15.000,- moeten deze aangetoond worden. Bijvoorbeeld door het aanleveren van een bankafschrift. Op het document, maximaal 3 maanden oud op datum van het hypotheekaanbod, moet duidelijk het saldo, de naam van de rekeninghouder en de datum van het afschrift zichtbaar zijn. Onder eigen middelen verstaan wij bijvoorbeeld geld dat op een spaar- of betaalrekening staat of geld dat op een beleggersrekening staat. Dit geld moet vrij opneembaar zijn. Cryptomunten zien wij vanwege de volatiliteit niet als eigen middelen.
Herkomst eigen middelen aantonen	Als de in te brengen eigen middelen meer zijn dan € 15.000,- moet de herkomst hiervan aangetoond worden. De herkomst van de benodigde eigen middelen kan, afhankelijk van de situatie, op de volgende manieren worden aangetoond: - Schenking: Als er sprake is van een schenking moet een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden, zonder het legitimatiebewijs van de schenker(s); - Lening: Als er sprake is van een lening, moet de leningsovereenkomst aangeleverd worden, zonder het legitimatiebewijs van de leninggever(s). De lasten van deze lening worden als financiële verplichting in mindering gebracht op de maximale financieringslast, tenzij er door middel van een schenkingsovereenkomst wordt aangetoond dat de lasten voor deze lening worden teruggeschonken door de leninggever(s); - Spaargeld: Het spaargedrag van de klanten moet aannemelijk worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld door rekeningafschriften van de spaarrekeningen waaruit duidelijk blijkt wat de hoogte van het bedrag is, wanneer dit is overgemaakt en van wie het afkomstig is.
Schenking	Clarian Wonen kan nadere vragen stellen over de herkomst van de eigen middelen. Als sprake is van een schenking en het bedrag staat al op de rekening van de klant onder de noemer 'schenking ten behoeve van de eigen woning', dan is het bankafschrift voldoende om aan te tonen dat er een schenking heeft plaatsgevonden. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de klant, dan moet er een schenkingsovereenkomst aangeleverd worden. Let op: identiteitsbewijs van de schenker(s) mag niet worden meegestuurd.

C. Woner