



**Clarian
Wonen**

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Clarian Wonen

Beheergids
Juli 2021



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 en Quion zorgt voor de acceptatie, het beheer en de administratie. Clarian Wonen is geschikt voor iedereen die een hypotheek zonder Nationale Hypotheekgarantie (NHG) wil. Clarian Wonen heeft duidelijke acceptatiecriteria en heldere voorwaarden.

Waarom een beheergids?

Clarian Wonen is graag zowel aan de 'voorkant' duidelijk en helder, als ook aan de 'achterkant'. In deze beheergids hebben wij daarom zo duidelijk mogelijk omschreven wat de mogelijkheden van een klant zijn wanneer de hypotheek bij de notaris gepasseerd is. Omdat bij het beheer van een hypotheek vaak sprake is van maatwerk, kan het zijn dat we in de praktijk afwijken van de beheergids.

Aandachtspunten

We hebben de beheergids met veel zorg samengesteld, maar er kan een fout instaan. Clarian Wonen is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden.

Voor de leesbaarheid van dit document zijn wij er van uitgegaan dat de klant een 'hij' is.

Deze beheergids hebben wij geschreven voor het professionele intermediair.

Voor alle beheerprocessen brengen wij geen administratiekosten in rekening, behalve voor het proces 'rentemiddeling' (tenzij de resterende rentevastperiode korter dan 1 jaar is).

Sommige aanpassingen van de hypotheek vinden wij complex of impactvol. Wanneer een klant zijn hypotheek wil wijzigen en wij vinden de aanpassing complex of impactvol, dan moet deze klant geadviseerd worden door een adviseur met een samenwerkingsovereenkomst van Clarian Wonen. Wanneer je geen samenwerkingsovereenkomst hebt met Clarian Wonen, maar je kunt wel een aanvraag voor een nieuwe hypotheek indienen via een serviceprovider, dan kunnen wij het verzoek van de klant en jou afhandelen via deze serviceprovider.

In dit beheerkader is per beheerproces aangegeven wanneer Clarian Wonen het advies van een adviseur noodzakelijk vindt.



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Inhoudsopgave

1	MEENEEMREGELING	5
2	OMZETTING	6
3	WIJZIGEN LOOPTIJD	8
4	WIJZIGEN OVERLIJDENSRISICOVERZEKERING	9
5	TWEDE OF VOLGENDE HYPOTHEEK OF ONDERHANDSE VERHOGING	10
6	HOOFDELIJK ONTSLAG	13
7	TOEVOEGEN TWEDE SCHULDENAAR	16
8	AFLOSSEN	19
9	RISICOKLASSEWIJZIGING	22
10	VERHUUR	24
11	OVERLIJDEN	28
12	GEDEELTELIJK ROYEMENT	30
13	BOUWDEPOT	31
14	WIJZIGEN RENTE / RENTEFASTPERIODE TIJDENS RENTEFASTPERIODE	35
15	RENTEHERZIENING	36
16	EINDDATUM OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK	37
17	WIJZIGEN REKENINGNUMMER	38
18	WIJZIGEN CORRESPONDENTIE ADRES	39





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

19	SCHADE AAN DE WONING	40
20	AANSCHRIJVING GEMEENTE	41
21	PLAATSING MONUMENTENZORG	42
22	WIJZIGING APPARTEMENTSRECHT	43
23	WIJZIGING RECHT VAN OPSTAL	44
24	TOESTEMMING VERVOLGHYPOTHEEK	45
25	RUILVERKAVELING	45
26	ERFDIENSTBAARHEID	46
27	ERFPACHT	46
28	RENTEMIDDELING	47



1 Meeneemregeling

1.1 Algemeen

Bij Clarian Wonen is de meeneemregeling, ook wel verhuisregeling genoemd, mogelijk. De spelregels van de meeneemregeling vind je in de acceptatiegids en Algemene Voorwaarden van Clarian Wonen en vind je tevens hieronder.

De voorwaarden:

Verkoopt een klant zijn woning en wil hij een andere woning kopen? Dan kan hij de rente en de einddatum van de rentevastperiode die hij op dat moment heeft, meenemen naar een nieuwe woning. Dit heet de 'meeneemregeling'. Zo werkt het:

- Om de hypotheek mee te nemen naar een nieuwe woning moet de klant ons een bericht sturen. Dit moet minimaal 30 dagen voordat de oude hypotheek is terugbetaald. De klant heeft daarna 6 maanden de tijd om de hypotheekakte voor zijn nieuwe woning te tekenen. Hij kan daarna geen gebruik meer maken van de meeneemregeling.
- De hypotheek meenemen kan alleen als de klant voldoet aan de voorwaarden die dan gelden. Op het moment dat de klant de hypotheek wil meenemen naar de nieuwe woning, mag Clarian Wonen de voorwaarden van de hypotheek veranderen.
- Maakt hij gebruik van de meeneemregeling? En blijft zijn risicoklasse hetzelfde? Dan betaalt hij dezelfde rente voor het oorspronkelijke bedrag van de hypotheeklening. De rente blijft tot dezelfde datum vaststaan.
- Maakt hij gebruik van de meeneemregeling? En verandert zijn risicoklasse? Dan kan de rente ook veranderen. Of dit zo is, leest hij in het hypotheekaanbod.
- Hij mag de resterende looptijd van de hypotheeklening waar hij de rente voor meeneemt niet verlengen.
- Hij neemt de hypotheek mee voor het op dat moment uitstaande bedrag. Als hij boven op het uitstaande bedrag een hogere hypotheek wil, 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. Wanneer de klant de hypotheek wil meenemen, kan hij het leenbedrag dat op dat moment nog openstaat, en waarvan hij de rente meeneemt, met maximaal € 100.000,- verhogen.
- Is de nieuwe hypotheek gestart, maar heeft de klant de oude hypotheek nog niet terugbetaald? Dan gaat hij vanaf het moment dat de nieuwe hypotheek start een andere rente betalen over zijn oude hypotheeklening. De rentevastperiode van zijn oude hypotheek wordt gewijzigd naar 1 jaar.
- De klant moet de oude woning binnen 2 jaar na de start van zijn nieuwe hypotheeklening verkopen. En de oude hypotheeklening binnen deze periode terugbetalen. Lukt dit niet? Dan moeten we in onderling overleg met de klant afspreken hoe hij de oude hypotheeklening alsnog kan terugbetalen. We hebben het recht om de hypotheeklening op te eisen als we hiervoor geen oplossing vinden.

Een doorgeefregeling is niet mogelijk bij Clarian Wonen.

1.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Ja

2 Omzetting

2.1 Algemeen

Het is mogelijk om de leningvorm (ook wel aflosvorm genoemd) van een hypotheek om te zetten naar een andere leningvorm. Een leningdeel kan ook gedeeltelijk worden omgezet. We maken dan een nieuw leningdeel aan.

We beoordelen eerst of de aanvraag voor de omzetting mogelijk is. Na ontvangst en goedkeuring van de opgevraagde stukken, ontvangt de klant een aanbod, ook wel een omzettingsvoorstel genoemd. In het aanbod, dat de klant moet tekenen, staan een aantal stukken genoemd die de klant moet aanleveren, zoals het getekende omzettingsvoorstel. Wanneer de klant deze stukken heeft aangeleverd en wanneer wij deze stukken goedgekeurd hebben, ontvangt de klant een bindend hypotheekaanbod.

Als dit hypotheekaanbod getekend retour is ontvangen, voeren wij de omzetting per de eerste dag van een maand door.

2.2 Aflosvormen

Bij een omzetting kan de klant kiezen uit de aflosvormen annuïtair, lineair en aflossingsvrij.

2.3 Maximaal aflossingsvrij bedrag

Bij een omzetting mag het aflossingsvrije deel van de totale lening maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bedragen. De marktwaarde wordt gebaseerd op de marktwaarde die al bij ons bekend is. Wanneer een klant al meer dan 50% aflossingsvrij leent, kan deze aflossingsvrije lening in de toekomst niet meer verhoogd worden. Dit kan ook niet wanneer de klant afgelost heeft op deze aflossingsvrije lening.

Voorbeeld

Bovenstaande verduidelijken we aan de hand van dit rekenvoorbeeld:

Stel, de waarde van de woning van een klant bedraagt € 100.000,-. De klant mag dan maximaal 75% van deze waarde aflossingsvrij lenen (€ 75.000,-) en 5% lineair (€ 5.000,-). In totaal leent de klant dan 80% (€ 80.000,-) van de waarde van de woning. Wanneer de klant € 10.000,- aflost op de aflossingsvrije lening, dan kan de klant dit bedrag niet meer opnieuw aflossingsvrij opnemen. Ook niet wanneer bijvoorbeeld de waarde van de woning gestegen is. Misschien kan de klant dan overigens wel een annuïtaire of lineaire lening aanvragen bij Clarian Wonen. Of dit mogelijk is, is mede afhankelijk van de waarde van de woning van de klant.

Op de einddatum moet het aflossingsvrije bedrag in één keer worden afgelost.

Wanneer de hypotheekvorm wordt omgezet naar aflossingsvrij, dan toetsen wij niet of er sprake is van een vergroting van het box 3 deel. Wij toetsen dus niet of de lening nog steeds op basis van het inkomen van de klant verantwoord is. Dit is de verantwoordelijkheid van de klant of van de adviseur.



Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

2.4 Ingangsdatum omzetting

Wanneer de aanvraag voor een omzetting door ons is goedgekeurd voeren wij de omzetting per de eerste dag van een maand door.

2.5 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee

Wel wanneer er sprake is van een omzetting van annuïtair of lineair naar aflossingsvrij.

Niet wanneer er sprake van een omzetting van aflossingsvrij naar annuïtair of lineair (of wanneer er sprake is van een omzetting van annuïtair naar lineair of andersom).



3 Wijzigen looptijd

3.1 Verlengen looptijd

Het is niet mogelijk de looptijd van een lening(deel) bij Clarian Wonen te verlengen. Een lening(deel) moet aan het einde van de looptijd altijd afgelost worden. We informeren de klant drie maanden voor het bereiken van de einddatum van een lening(deel) schriftelijk over de aanstaande einddatum.

3.2 Verkorten looptijd

Onder voorwaarden kan een klant de looptijd van één of meer leningdelen inkorten. Hierbij gelden de volgende regels:

- **Aflossingsvrij**

De looptijd van een aflossingsvrije lening kan altijd worden ingekort.

- **Annuïteit en lineair**

De looptijd van een annuïtair of lineair leningdeel kan altijd worden ingekort wanneer de nieuwe bruto maandlast lager is dan de eerdere bruto maandlast.

Wanneer de nieuwe bruto maandlast hoger is dan de eerdere bruto maandlast voeren wij aan de hand van de acceptatiegids van Clarian Wonen een volledige inkomens- en BKR-toets uit. Ook kijken we naar de betalingsmoraliteit van de klant.

3.3 Aanpassen looptijd lening(deel) en looptijd rentevastperiode

Wanneer een klant de looptijd van een lening(deel) wil verkorten kijken we ook naar de looptijd van de bijbehorende rentevastperiode. De einddatum van een rentevastperiode kan nooit langer zijn dan de einddatum van een lening(deel). Wanneer een klant toch een korte looptijd van zijn lening(deel) wil, dan passen wij ook de einddatum van de bijbehorende rentevastperiode aan. De hoogte van de rente blijft gelijk.

Voorbeeld

Een klant heeft een lening die er als volgt uitziet:

Einddatum lening: 01-01-2050
Einddatum rentevastperiode: 01-01-2050
Duur rentevastperiode: 30 jaar
Rentepercentage: 2,5%

De klant wil de looptijd van zijn lening met 10 jaar inkorten. De situatie wordt dan als volgt:

Einddatum lening: 01-01-2040
Einddatum rentevastperiode: 01-01-2040
Duur rentevastperiode: 30 jaar
Rentepercentage: 2,5%

3.4 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

4 Wijzigen overlijdensrisicoverzekering

4.1 Algemeen

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht. De klant kan een eventueel verpande of te verpanden overlijdensrisicoverzekering altijd wijzigen, beëindigen of toevoegen.

4.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





5 Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging

5.1 Algemeen

Het is niet mogelijk binnen één aanvraag een onderhandse verhoging met een tweede of volgende hypotheek te combineren. Wanneer de gevraagde lening niet past binnen de verhoogde inschrijving, dan moet een klant een tweede of volgende hypotheek sluiten. Wanneer de klant dit wil, dan is de klant niet verplicht om eerst gebruik te maken van een nog niet gebruikte verhoogde inschrijving.

Een hypotheek van Clarian Wonen mag met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom.

Een onderhandse opname kan worden aangevraagd wanneer:

- sprake is van een verhoogde inschrijving in de hypotheekakte;
- de klant afgelost heeft op zijn hypotheek (periodiek of incidenteel);
- de klant zijn overbruggingshypotheek heeft afgelost.

5.2 Wijziging risicoklasse en rente oude lening

Wanneer een klant de bestaande schuld wil verhogen, kan de rente van de bestaande schuld veranderen! De verhouding tussen de (nieuwe) marktwaarde en het totaal van de bestaande schuld van de oude lening en de schuld van de nieuwe lening (onderhandse opname of vervolghypotheek) op de datum van uitbetaling/passeerdatum van de nieuwe lening, bepaalt of er een andere op- of afslag van toepassing is op de rente van de oude lening. Wanneer dit het geval is, wijzigt de rente van de oude lening op de datum van uitbetaling/passeerdatum van de nieuwe lening.

Voorbeeld

Een klant heeft een annuïtaire lening met een rentevastperiode van 15 jaar in de risicoklasse t/m 80% MW. Bij deze lening hoort een rente van 1,5%.

De klant verhoogt zijn bestaande lening met een onderhandse verhoging. Bij deze onderhandse verhoging hoort een risicoklasse t/m 90% MW.

Omdat de risicoklasse van de onderhandse verhoging anders is dan de risicoklasse van de bestaande lening, wordt ook de risicoklasse van de bestaande lening gewijzigd.

In dit voorbeeld is het gevolg dat de rente van de bestaande lening hierdoor wijzigt van 1,5% naar 1,7%. Voor het bepalen van de rente van de bestaande lening wordt gekeken naar de rentelijst die van toepassing is op de bestaande lening:

Aflosvormen: Annuïtair en Lineair

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 t/m 106% MW

1-2 jaar	1%	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%
3-5 jaar	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%
6-10 jaar	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%
11-15 jaar	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%
16-20 jaar	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%
21-25 jaar	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%
26-30 jaar	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%



5.3 Maximaal aflossingsvrij

Het maximale aflossingsvrije bedrag in het totaal van de restschuld van de oude lening en de schuld van de nieuwe lening, mag in principe maximaal 50% van de marktwaarde bedragen. Wanneer een klant al meer dan 50% aflossingsvrij leent, dan kan deze aflossingsvrije lening niet meer verhoogd worden. Dit kan ook niet wanneer de klant afgelost heeft op deze aflossingsvrije lening.

Voorbeeld

Bovenstaande kan verduidelijkt worden aan de hand van het volgende rekenvoorbeeld:

Stel, de waarde van de woning van een klant bedraagt € 100.000,-. De klant mag dan maximaal 75% van deze waarde aflossingsvrij lenen (€ 75.000,-) en 5% lineair (€ 5.000,-). In totaal leent de klant dan 80% (€ 80.000,-) van de waarde van de woning. Wanneer de klant € 10.000,- aflost op de aflossingsvrije lening, dan kan de klant dit bedrag niet meer opnieuw aflossingsvrij opnemen. Ook niet wanneer bijvoorbeeld de waarde van de woning gestegen is. Misschien kan de klant dan overigens wel een annuïtaire of lineaire lening aanvragen bij Clarian Wonen. Of dit mogelijk is, is mede afhankelijk van de waarde van de woning van de klant.

Op de einddatum moet het aflossingsvrije bedrag in één keer worden afgelost.

5.4 Marktwaarde

Bij een tweede of volgende hypotheek op hetzelfde onderpand, of een onderhandse opname, wordt de marktwaarde bepaald aan de hand van een taxatierapport. De regels met betrekking tot een taxatierapport kun je terugvinden in de acceptatiegids van Clarian Wonen.

Een zogenaamde desktoptaxatie of hybride taxatie (waarbij een taxateur op afstand een modelmatig waarderapport controleert) is niet mogelijk.

Wanneer sprake is van een verbouwing, is in sommige gevallen een bouwdepot niet nodig. Een bouwdepot is niet verplicht wanneer de totale lening maximaal 80% van de marktwaarde voor verbouwing bedraagt en wanneer geen sprake is van energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget. Het geld dat wordt geleend voor de verbouwing toetsen we dan wel consumptief. We houden de marktwaarde vóór verbouwing aan voor onder andere de bepaling van de risicoklasse.

Als de marktwaarde na een eventuele verbouwing nodig is voor de verstrekking, dan moet altijd een taxatierapport aangeleverd worden.

5.5 Enkele belangrijke aandachtspunten uit de acceptatiegids

Wanneer we de aanvraag voor een onderhandse verhoging of een tweede of volgende hypotheek hebben goedgekeurd, maken we een definitieve offerte op. Wanneer we een definitieve offerte opmaken, gelden de regels van de acceptatiegids die op deze datum van toepassing zijn.

Houdt bij het aanvragen van een onderhandse verhoging of een tweede of volgende hypotheek in ieder geval rekening met onderstaande punten:

- De minimale hoofdsom van een onderhandse verhoging, tweede of volgende hypotheek is € 5.000,-.
- Een onderhandse verhoging of een tweede of volgende hypotheek achter een andere geldverstrekker is niet mogelijk.



Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

- Een onderhandse opname of vervolghypotheek is niet mogelijk als de laatste 6 maanden sprake is geweest van betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen.
- De financieringslast voor de al bestaande annuïtaire of lineaire leningdelen berekenen we op basis van de restant looptijd en actuele restantschuld. In het geval van een aflossingsvrij leningdeel gaan wij uit van een looptijd van 30 jaar en de actuele restantschuld.
- Voor bepaling van de toetsrente gaan we voor de bestaande leningdelen uit van de restant rentevastperiode. Wanneer de restant rentevastperiode van een leningdeel korter is dan 10 jaar geldt de door de AFM vastgestelde toetsrente of de werkelijke hogere rente. Behalve wanneer sprake is van een hypotheek met een restant rentevastperiode korter dan tien jaar en de hypotheek aan het einde van de overeengekomen rentevastperiode wordt afgelost.
- Als de klant een lening wil aangaan voor consumptieve doeleinden (zoals een auto of boot) is dit mogelijk, maar mag de totale lening (oude en nieuwe lening) maximaal 80% van de marktwaarde van de woning bedragen.
- Kredieten kunnen alleen uit hypotheekgelden worden ingelost, wanneer de lasten van het krediet ook konden lopen naast de aangevraagde hypotheek.
- De klant kan pas een onderhandse opname, waarbij ook sprake is van een bouwdepot, aanvragen op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Hij kan wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot aanvragen.
- Een hypotheek van Clarian Wonen mag met maximaal € 100.000,- worden verhoogd ten opzichte van de restant hoofdsom.
- Wanneer een klant meer dan 50% aflossingsvrij leent kan deze aflossingsvrije lening niet meer verhoogd worden. Dit kan ook niet wanneer de klant afgelost heeft op deze aflossingsvrije lening.

5.6 Uitbetalen onderhandse opname

Nadat we de definitieve offerte getekend retour ontvangen, maken we een onderhandse akte op. Na ontvangst van de getekende onderhandse akte, maken we zo snel mogelijk het afgesproken bedrag over aan de klant. Indien afgesproken zetten we het geld in een bouwdepot.

5.7 Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag (zie ook [hoofdstuk 6](#) van deze beheergids) een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen. Als sprake is van hoofdelijk ontslag en een verhoging wordt aangevraagd voor het uitkopen van de ex-partner (of erfgenaam), dan kan het zijn dat de verhoging niet mogelijk is volgens de normale regels uit onze acceptatiegids. Quon kan de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken of een verhoging misschien mogelijk is via bijvoorbeeld de Beheertoets van NHG. DMPM zal hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klant als de geldverstrekker(s) afwegen.

5.8 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Ja



6 Hoofdelijk ontslag

6.1 Algemeen

Het beëindigen van een relatie is waarschijnlijk de meest voorkomende reden om noodgedwongen de eigen woning te moeten verkopen. Vaak is een lening namelijk op basis van twee inkomens afgesloten. Valt vanwege het beëindigen van de relatie één van de twee inkomens weg, dan is het inkomen van één van de klanten vaak onvoldoende om de lasten van de lening te dragen. Toch is het niet altijd financieel noodzakelijk om de woning te verkopen. Mogelijk kan één van de klanten ontslagen worden uit hoofdelijke aansprakelijkheid. Hieronder leggen wij uit hoe wij omgaan met hoofdelijk ontslag.

6.2 Wanneer is hoofdelijk ontslag niet noodzakelijk?

Is de klant die de woning wil verlaten na het afsluiten van de lening automatisch eigenaar van de woning en schuldenaar van de lening geworden door bijvoorbeeld te huwen in gemeenschap van goederen of door het aangaan van een geregistreerd partnerschap? En is de klant niet bekend bij ons als schuldenaar? Dan kunnen wij zonder (bijvoorbeeld) een inkomenstoetsing hoofdelijk ontslag verlenen.

Op verzoek van de adviseur of de klant sturen we een mail naar de notaris waarin we aangeven dat we akkoord gaan met het hoofdelijk ontslag. We vragen de notaris ook om een kopie van de akte van (scheiding en)verdeling.

6.3 Hoe werkt hoofdelijk ontslag bij Clarian Wonen?

Formulier hoofdelijk ontslag

Wanneer de klant in de woning wil blijven zonder partner moet je samen met de klant het formulier 'Ik vraag hoofdelijk ontslag aan' invullen op de website van Clarian Wonen. In het formulier staan een aantal documenten genoemd die de klant moet aanleveren, zoals een werkgeversverklaring en salarisstrook. Zonder het formulier en de gevraagde documenten kunnen wij het proces hoofdelijk ontslag niet opstarten.

BKR-toets

Wij voeren een BKR-toets uit. Voor de BKR-toets geldt het volgende:

- Op het moment van toetsen is er geen sprake van actuele betalingsachterstanden op de lening en/of openstaande BKR-coderingen op overige financiële verplichtingen
- Op het moment van de BKR-toets voldoet de klant, die in de woning blijft wonen, aan norm 1.13 "BKR toets" van NHG.
- Eventuele 2-codering(en) die blijkens de opgave van het BKR is/zijn hersteld of afgelost mag/mogen buiten beschouwing te worden gelaten

Kadaster

Via het Kadaster bekijken we hoeveel en welk ander onroerend goed de klant, die in de woning wil blijven wonen, eventueel in eigendom heeft.

Beheertoets NHG

Een lening van Clarian Wonen is niet mogelijk met NHG. Wanneer een klant ontslagen moet worden uit de hoofdelijk aansprakelijkheid maken wij gebruik van de Beheertoets van NHG. De beheercriteria die ten grondslag liggen aan de Beheertoets van NHG geven doorgaans meer ruimte voor woningbehoud dan de regels uit onze acceptatiegids. Onze belangrijkste voorwaarde blijft daarbij altijd dat de lening verantwoord en duurzaam kan worden voortgezet. Wanneer de Beheertoets van NHG positief uitpakt voor de klant, die in de woning wil blijven wonen, dan is ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid mogelijk.

Wij maken een akte van ontslag op en versturen dit naar de gekozen notaris. De akte van ontslag heeft een geldigheid van 3 maanden. Bij het opmaken van de akte van ontslag, stellen wij als extra voorwaarde dat de klant die ontslagen wordt uit hoofdelijke aansprakelijkheid volgens de (concept)akte van (scheiding en) verdeling:

- Geen eigenaar meer is van de woning
- De woning duurzaam zal verlaten

Wanneer we de akte van ontslag via de notaris getekend retour ontvangen, ronden we het proces hoofdelijk ontslag administratief af en brengen je hiervan op de hoogte.

Wanneer de Beheertoets van NHG negatief uitpakt, leggen we het verzoek voor hoofdelijk ontslag intern voor bij onze afdeling Financial Care. Financial Care bekijkt dan of er nog opties zijn om hoofdelijk ontslag mogelijk te maken.

6.4 Verlengen looptijd

De looptijd van een lening(deel) kan bij Clarian Wonen **niet** verlengd worden. Een lening(deel) moet aan het einde van de looptijd altijd afgelost worden.

6.5 Aflossingsvrij

Wanneer een klant meer dan 50% aflossingsvrij leent kan deze aflossingsvrije lening niet meer verhoogd worden. Dit kan ook niet wanneer de klant afgelost heeft op deze aflossingsvrije lening.

6.6 Tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen. Meer informatie over dit proces vind je terug in [hoofdstuk 5](#) van deze beheergids. Wanneer sprake is van hoofdelijk ontslag en een verhoging wordt aangevraagd voor het uitkopen van de ex-partner (of erfgenaam) dan kan het zijn dat de verhoging niet mogelijk is volgens de normale regels uit onze acceptatiegids. Quon kan de aanvraag dan gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken of een verhoging misschien mogelijk is via bijvoorbeeld de Beheertoets van NHG. DMPM zal hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klant als de geldverstrekker(s) afwegen.

Een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging is niet mogelijk in combinatie met een omzetting. Wanneer dit wel gewenst is moet eerst één van beide processen afgerond worden. Je kunt natuurlijk met ons overleggen wat het handigst is om te doen.



**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

6.7 Omzetting

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag de leningvorm (ook wel aflosvorm genoemd) van de hypotheek om te zetten naar een andere leningvorm (zie ook hoofdstuk 2 van deze beheergids).

Een omzetting is niet mogelijk in combinatie met een tweede of volgende hypotheek of onderhandse verhoging. Wanneer dit wel gewenst is moet eerst één van beide processen afgerond worden. Je kunt natuurlijk met ons overleggen wat het handigst is om te doen.

6.8 Toevoegen tweede schuldenaar

Het is mogelijk om tijdens het proces hoofdelijk ontslag een verzoek in te dienen voor het toevoegen van een andere (tweede) schuldenaar aan de hypotheek. Meer informatie over dit proces kun je terugvinden in hoofdstuk 7 van deze beheergids.

6.9 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Ja, behalve in het geval van 6.2



7 Toevoegen tweede schuldenaar

7.1 Algemeen

Het is mogelijk een verzoek in te dienen voor het toevoegen van een andere (tweede) schuldenaar aan de hypotheek. We onderscheiden hierbij de volgende drie situaties:

- Er is sprake van een aanvraag voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid en het inkomen van de klant die in de woning wil blijven wonen is niet voldoende om de lening te dragen
- Er is sprake geweest van een later huwelijk of het aangaan van een geregistreerd partnerschap, waardoor de partner automatisch van rechtswege mede eigenaar van de woning is geworden
- Een tweede persoon wil mede eigenaar worden van de woning
- Er is sprake van een overlijden van de schuldenaar, en de achterblijvende partner of erfgenamen willen de hypotheek overnemen

We lichten deze vier situaties hieronder toe.

7.2 Toevoegen tweede schuldenaar in combinatie met hoofdelijk ontslag

Het kan gebeuren dat ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk is omdat het inkomen van de klant, die in de woning wil blijven wonen, niet voldoende is om de lasten van de lening te dragen. Clarian Wonen biedt dan de mogelijkheid om een tweede schuldenaar toe te voegen aan de lening. Om te bepalen of het toevoegen van een tweede schuldenaar aan de lening een mogelijkheid biedt voor hoofdelijk ontslag, voert Clarian Wonen aan de hand van de acceptatiegids en aan de hand van deze beheergids een beoordeling uit. Dit betekent onder andere dat:

- de Beheertoets van NHG en de BKR-toets zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de beheergids positief moeten zijn;
- de tweede schuldenaar een geldig identiteitsbewijs moet overleggen waaruit de nationaliteit blijkt;
- afhankelijk van de nationaliteit en eventueel van het type verblijfsvergunning, het inkomen van de tweede schuldenaar wel of niet kan worden meegenomen in de toets (zie hiervoor ook de acceptatiegids van Clarian Wonen);
- er een toets uitgevoerd wordt bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). De tweede schuldenaar wordt niet geaccepteerd als de tweede schuldenaar is opgenomen in het SFH-systeem;
- de tweede schuldenaar een natuurlijk persoon is, minimaal 18 jaar oud, handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staat;
- de tweede schuldenaar in Nederland moet wonen;
- de tweede schuldenaar eigenaar en bewoner moet worden van de woning. Om deze reden vragen wij een conceptakte van levering;
- een lening niet meer dan twee schuldenaren kan hebben, en er dus maar één extra schuldenaar kan worden toegevoegd;
- de tweede schuldenaar niet gehuwd is of geen geregistreerd partnerschap met een ander dan onze klant heeft;
- de tweede schuldenaar moet voldoen aan onze regels uit hoofdstuk 11 (Doorstromers) van de acceptatiegids van Clarian Wonen;
- op het moment van toetsen geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op financiële verplichtingen van de tweede schuldenaar;
- op het moment van toetsen de tweede schuldenaar voldoet aan wat staat beschreven in norm 1.13 "BKR toets" van NHG. Eventuele 2-codering(en) die blijkens de opgave van het BKR is/zijn hersteld of afgelost mag/mogen buiten beschouwing worden gelaten.

Het kan zijn dat de tweede schuldenaar nog een woning in bezit heeft die belast is met een hypotheek. En het gezamenlijk inkomen niet voldoende is om de lasten van deze lening te dragen naast de lasten van de lening van onze klant. Dan is het toevoegen van een tweede schuldenaar in principe niet zomaar mogelijk. In deze complexe situatie kan Quion de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Wanneer wordt voldaan aan alle bovenstaande regels, dan kan het ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid alsnog plaatsvinden. Nadat alles is beoordeeld en akkoord is bevonden, wordt de akte van ontslag samen met de akte van toevoeging (deze dient gelegaliseerd te worden bij een notaris) naar de notaris van keuze gestuurd.

7.3 Toevoegen tweede schuldenaar door huwelijk of geregistreerd partnerschap

Als een tweede schuldenaar door een later huwelijk of geregistreerd partnerschap met onze klant ook eigenaar is geworden van de woning, dan kan de tweede schuldenaar in principe altijd hypotheekgever worden. De klant(en) moet voldoen aan de volgende regels:

- De tweede schuldenaar moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.
- De klant of de tweede schuldenaar moet een uittreksel van de Burgerlijk Stand aanleveren (huwelijksakte of akte van partnerschapsregistratie). Een overzicht van www.mijn.overheid.nl, Basisregistratie Personen, tabblad Familie is ook toegestaan. In het overzicht moeten de naam van de klant en de tweede schuldenaar, evenals de huwelijksdatum of de datum waarop het geregistreerd partnerschap is aangegaan zichtbaar zijn.
- Wij controleren in het huwelijksgoederenregister (www.rechtspraak.nl) of huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn geregistreerd
- Wanneer sprake is van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden, moet de klant en/of de tweede schuldenaar deze voorwaarden aanleveren.

Nadat alles is beoordeeld en akkoord is bevonden, wordt de akte van toevoeging (deze dient gelegaliseerd te worden bij een notaris) naar de notaris van keuze gestuurd.

7.4 Een tweede persoon wil mede eigenaar worden van de woning

Het is ook mogelijk dat iemand anders eigenaar wil worden van de woning. Dat is in principe mogelijk als aan een aantal regels wordt voldaan. Dit betekent onder andere dat:

- de tweede schuldenaar een geldig identiteitsbewijs moet overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. De tweede schuldenaar moet een legale verblijfstatus in Nederland hebben;
- we een toets uitvoeren bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Wij accepteren de tweede schuldenaar niet als de tweede schuldenaar is opgenomen in het SFH-systeem;
- de tweede schuldenaar een natuurlijk persoon is, minimaal 18 jaar oud, handelingsbekwaam en niet onder curatele of onder bewind staat;
- de tweede schuldenaar in Nederland moet wonen;
- de tweede schuldenaar eigenaar en bewoner moet worden van de woning. Om deze reden vragen wij een conceptakte van levering;
- een lening niet meer dan twee schuldenaren kan hebben, en er dus maar één extra schuldenaar kan worden toegevoegd;
- de tweede schuldenaar niet gehuwd is of geen geregistreerd partnerschap met een ander dan onze klant heeft;
- de tweede schuldenaar moet voldoen aan onze regels uit hoofdstuk 11 (Doorstromers) van de acceptatiegids van Clarian Wonen;



Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

- De tweede schuldenaar moet voldoen aan onze regels uit hoofdstuk 8 (BKR-toetsing) van de acceptatiegids van Clarian Wonen;
- de laatste 6 maanden geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen op de lening zijn geweest. Wanneer dit wel het geval is, dan kan Quion de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Nadat alles beoordeeld en akkoord is bevonden, sturen wij de akte van toevoeging (deze moet gelegaliseerd worden bij een notaris) naar de notaris van keuze.

7.5 Er is sprake van een overlijden van de schuldenaar, en de achterblijvende partner of erfgenamen willen de hypotheek overnemen.

Wij verwijzen je hiervoor graag door naar [hoofdstuk 11](#) (Overlijden). De kans bestaat dat we maatwerk toe moeten passen. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de nabestaanden als de geldverstrekker(s) af.

7.6 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Ja





8 Aflossen

8.1 Algemeen

Een klant kan zijn hypotheek via de gekozen leningvorm periodiek aflossen (door middel van bijvoorbeeld een annuïteitenhypotheek), gedeeltelijk via een extra aflossing of via een algehele aflossing. We hanteren geen minimumbedrag voor de extra aflossing.

8.2 Hoe kan een klant zijn hypotheek terugbetalen?

Wanneer een klant een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek heeft lost een klant maandelijks automatisch een afgesproken bedrag af. Wij incasseren de aflossingen bij de klant.

8.2.1 Extra aflossing

Wanneer een klant extra wil aflossen op zijn hypotheek dan kan dit op verschillende manieren:

Via de portal

Extra aflossen kan eenvoudig via [Mijn Clarian Wonen](#). In Mijn Clarian Wonen kan de klant zien welk bedrag hij vergoedingsvrij kan aflossen, per leningdeel bepalen welk bedrag hij wil aflossen, aflossen via iDEAL, inzicht krijgen in de nieuwe maandlasten van de hypotheek, zien of er een aflosvergoeding van toepassing is, hoe hoog deze is en hoe deze berekend is.



Met een betaalinstructie

Het is ook mogelijk om telefonisch of via e-mail door te geven dat een extra aflossing gaat plaatsvinden. De klant moet aangeven hoeveel, op welk leningdeel en wanneer hij wil aflossen. Aan de hand van dit verzoek versturen we een betaalinstructie. Op deze betaalinstructie ziet de klant of er een aflosvergoeding van toepassing is, hoe hoog deze is en hoe deze berekend is. De klant moet de aflossing zelf overmaken. We kunnen deze extra aflossing niet incasseren.

Via een bankoverschrijving

De extra aflossing, plus de eventuele aflosvergoeding, overmaken naar het bankrekeningnummer waarmee Clarian Wonen de hypotheek afschrijft is ook een optie. Vermeld in de omschrijving:

- dat het om een extra terugbetaling gaat;
- op welk leningdeel geheel of gedeeltelijk terugbetaald moet worden;
- om welk leningnummer het gaat.

Wanneer we een niet aangekondigde overboeking ontvangen en wij hebben de klant niet kunnen informeren over een eventuele aflosvergoeding middels de betaalinstructie, dan trekken we de aflosvergoeding af van het totale bedrag wat de klant heeft overgeboekt.

We versturen een bevestiging van de extra aflossing wanneer de aflossing minimaal € 25 bedraagt. De bevestiging biedt gelijk inzicht in de hoogte van de hoofdsom, de nieuwe maandlasten van de hypotheek en of er een aflosvergoeding van toepassing is, hoe hoog deze is en hoe deze is berekend.

Als de klant de extra aflossing wil terugdraaien moet hij dit, binnen 14 dagen nadat wij de extra aflossing hebben ontvangen, schriftelijk vragen. We storten het bedrag van de extra aflossing dan terug op het rekeningnummer waarvan wij maandelijks incasseren.

8.2.2 Algehele aflossing

Een klant kan zijn lening in één keer helemaal aflossen mét of zonder notaris.

Met notaris

Wanneer een klant zijn lening wil aflossen met een notaris geeft de notaris dit aan ons door. Ook zal de notaris vermelden of sprake is van de verkoop van de woning of dat de lening van de klant wordt overgesloten. Wij maken een aflosnota en een royementsvolmacht op voor de notaris. Met deze royementsvolmacht kan de notaris de inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster doorhalen.

Omdat wij tijd nodig hebben voor het opmaken van de aflosnota en de royementsvolmacht, moet de notaris de datum waarop de aflossing gaat plaatsvinden tijdig aan ons doorgeven. De notaris kan bij ons navragen hoe lang van te voren dit moet.

Zonder notaris

De klant kan zijn lening aflossen zonder notaris. Wij maken dan geen royementsvolmacht op. De inschrijving bij het Kadaster blijft staan. De klant kan de doorhaling van deze inschrijving later altijd nog regelen via een notaris. Wij maken dan een losse royementsvolmacht op.

Wanneer sprake is van een verpande overlijdensrisicoverzekering sturen we zo snel mogelijk, na de algehele aflossing van de lening, een brief aan de verzekeraar met het verzoek de verpanding te laten vervallen. Wij verzoeken de verzekeraar niet om de overlijdensrisicoverzekering te beëindigen.

8.3 Vergoedingsvrij aflossen

Een klant mag ieder kalenderjaar maximaal 10% van het bedrag van zijn totale hypotheek binnen dezelfde inschrijving vergoedingsvrij terugbetalen. Met de totale hypotheek bedoelen we het bedrag van de hypotheek dat in het hypotheekaanbod staat. Dit wordt de oorspronkelijke hoofdsom genoemd. Een overbruggingshypotheek telt niet mee voor de oorspronkelijke hoofdsom.

Daarnaast betaalt een klant in de volgende situaties geen vergoeding als hij de hypotheek eerder terugbetaalt:

- De klant betaalt de hypotheek geheel of gedeeltelijk terug met eigen middelen. Dat is geld dat afkomstig is van zijn privérekening. Het is mogelijk dat we hiervan een 'bewijs van herkomst van deze eigen middelen' opvragen waaruit moet blijken dat het geen geleend geld is. De klant moet dit dan binnen 1 maand sturen. Als we vinden dat uit het bewijs onvoldoende blijkt dat de klant uit eigen middelen heeft terugbetaald, dan moet hij alsnog de normale vergoeding betalen.
- De klant betaalt de hypotheek helemaal of voor een deel terug op de laatste dag van de rentevastperiode.
- De klant betaalt een deel van de hypotheek terug met geld dat in zijn bouwdepot staat.
- De klant heeft schade aan zijn woning en hij krijgt daarvoor een bedrag van zijn verzekeraar. Als we dit bedrag niet gebruiken om de schade te herstellen, dan mag de klant dit bedrag zonder vergoeding terugbetalen.
- De klant overlijdt. Zijn nabestaanden mogen de hypotheek binnen een jaar na zijn overlijden terugbetalen zonder vergoeding.
- De mede-eigenaar van de woning of de partner van de klant waarmee hij samenwoont overlijdt en de gehele lening wordt afgelost met een uitkering die gedaan wordt in verband met dat overlijden.
- De klant verkoopt de woning aan iemand anders dan zijn partner en hij draagt niet alleen de rechten voor gebruik over, maar ook de eigendom. Daarna verhuist hij.
- De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing. Dan mag de klant de hypotheek zonder vergoeding binnen een jaar terugbetalen.
- De rente voor dezelfde soort hypotheek bij ons is hoger dan de rente die de klant betaalt.

8.4 Hoe berekenen we de vergoeding?

Betaalt een klant de hypotheek terug in een andere situatie dan in paragraaf 8.3 beschreven? Of wijzigt een klant zijn rente tijdens de rentevastperiode? Dan moet hij een vergoeding betalen. We berekenen de vergoeding volgens de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017. We hebben deze Leidraad verder uitgewerkt in een stappenplan in de Algemene Voorwaarden van Clarian Wonen (hoofdstuk 6).

8.5 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?: Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?: Nee



9 Risicoklassewijziging

Bij het aflossen van de hypotheek, neemt het risico dat de klant zijn hypotheek niet kan terugbetalen af. De risicoklasse van een hypotheek daalt daarom automatisch mee bij een annuïtaire, lineaire of extra aflossing. Een extra aflossing kan op elk moment plaatsvinden en dit aankondigen is niet nodig.

We bepalen de risicoklasse 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. Dit kan één keer per vijf jaar.

Onder onderstaande voorwaarden mag eens 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](#). Het is ook mogelijk 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 wordt, indien van toepassing, de rente van de hypotheek gewijzigd. Een eventuele op- of afslag op de hypotheekrente wordt gebaseerd op de rentelijst waarop de huidige rente van de hypotheek gebaseerd is.

Voorbeeld

Een klant heeft een annuïtaire lening met een rentevastperiode van 15 jaar. De lening valt in de risicoklasse t/m 85% MW. Bij deze lening hoort een rente van 1,6%.

De klant lost extra af op zijn lening. We bepalen de risicoklasse aan de hand van de verhouding tussen het restant van de hypotheekschuld en de marktwaarde van de woning. De bij ons bekende marktwaarde van de woning is € 300.000,-. De hypotheekschuld bedraagt na de aflossing €195.000,-.

De lening valt hierdoor in de risicoklasse t/m 60% MW.

In dit voorbeeld is het gevolg dat de rente van de lening hierdoor automatisch wijzigt van 1,6% naar 1,4%.

Voor het bepalen van de rente van de hypotheekschuld kijken we namelijk naar de rentelijst die van toepassing is op de lening:

Aflosvormen: Annuïtair en Lineair

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 t/m 106% MW

1-2 jaar	1%	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%
3-5 jaar	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%
6-10 jaar	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%
11-15 jaar	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%
16-20 jaar	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%
21-25 jaar	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%
26-30 jaar	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

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

9.5 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee



10 Verhuur

10.1 Algemeen

In principe mag een klant zijn woning niet verhuren. Dit hebben we zo met de klant afgesproken. In sommige gevallen gaan we toch akkoord met het tijdelijk verhuren van de woning. De klant moet hiervoor een verzoek indienen.

Wanneer een klant zijn woning tijdelijk wil verhuren hoeft dit niet via een professioneel bemiddelingsbureau. In veel gevallen is het echter wel raadzaam om een bemiddelingsbureau in te schakelen. Enkele voorbeelden hiervan zijn www.overbruggingsverhuur.nl, www.huisover.nl en www.tijdelijktweewoningen.nl. We attenderen je er graag op dat wij geen samenwerkingsverband hebben met deze bureaus en dat het inschakelen van deze bureaus dus voor eigen risico is.

Tip!

Onze klant moet erop letten dat hij het beëindigen van de huurovereenkomst tijdig schriftelijk bevestigt aan de huurder. Een professioneel bemiddelingsbureau kan uitleggen wanneer onze klant dit moet doen. Een professioneel bemiddelingsbureau monitort deze tijdstippen meestal ook.

10.2 Drie soorten tijdelijke verhuur

Wanneer sprake is van onderstaande situaties is tijdelijke verhuur onder voorwaarden mogelijk:

- **Tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever.** De klant is hierdoor niet meer in staat de woning zelf te bewonen. De huurovereenkomst mag niet langer duren dan de tewerkstelling duurt met een maximum van 36 maanden.
- **Dubbele woonlasten** voortvloeiend uit de aankoop van een opvolgende woning en een eerdere woning die nog niet is verkocht. De gemeente moet conform de Leegstandwet hiertoe een vergunning afgegeven hebben aan onze klant.
- **Samenwoning in de in eigendom zijnde woning van de partner.** De gemeente moet conform de Leegstandwet hiertoe een vergunning afgegeven hebben aan onze klant.

We lichten deze drie situaties hieronder toe:

10.3 Tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever

Als de klant door zijn werkgever tijdelijk elders te werk wordt gesteld voor een bepaalde periode en de klant kan de woning niet bewonen, dan is het mogelijk om onder voorwaarden voor de maximale duur van 3 jaar de woning tijdelijk te verhuren.

Wel moet er aan een aantal **regels** worden voldaan. Dit betekent onder andere dat:

- de toestemming voor tijdelijke verhuur maximaal drie jaar bedraagt. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is;
- er geen sprake is van een betalingsachterstand;
- de woning alleen verhuurd kan worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Hieronder verstaan wij een stel, gezin of een alleenstaande.





Om het verzoek tot tijdelijke verhuur goed te kunnen beoordelen, vragen we in ieder geval de volgende **stukken** op:

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst.
- Een verklaring van de werkgever, waaruit blijkt dat onze klant elders tewerk wordt gesteld. De duur van de tewerkstelling elders mag niet langer zijn dan 3 jaar.
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur.
- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur (deze maken wij voor de klant op).
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen (deze maken wij voor de klant op).
- Een ondertekende ontruimingsverklaring (deze maken wij voor de klant op).

In de **huurovereenkomst** moeten naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- De huurperiode is voor bepaalde tijd en maximaal gelijk aan de duur van de tewerkstelling elders en is maximaal 3 jaar.
- De ingangsdatum en de einddatum van de huurovereenkomst.
- De opzegtermijn voor de huurder: de opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn (minimaal 1 maand van te voren en maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn).
- De huurder ontruimt de woning per direct na afloop van de huurperiode en levert het leeg en schoon op.
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is. Hiermee wordt voorkomen dat de klant voor onverwachte hoge kosten komt te staan.
- Diplomatenclausule.

10.4 Dubbele woonlasten

Wanneer een klant een nieuwe woning koopt kan het zijn dat hij zijn oude woning nog niet verkocht heeft. Soms duurt de verkoop van de woning langer dan gepland. De klant kan ons dan vragen om toestemming te geven voor de tijdelijke verhuur van de door ons gefinancierde woning.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de Leegstandwet een vergunning heeft afgegeven aan onze klant en dat de woning (dus) leeg en te koop moet staan.

De klant moet (daarom) aan een aantal **regels** voldoen. Dit betekent onder andere dat:

- de woning in de verkoop staat;
- er geen sprake is van een betalingsachterstand;
- hij de woning alleen kan verhuren voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Hieronder verstaan wij een stel, gezin of een alleenstaande;
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet maximaal twee jaar bedraagt. Daarna mag de toestemming telkens met maximaal één jaar worden verlengd. Dit mag alleen als de verhuur nog voldoet aan alle hierboven genoemde voorwaarden;
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet nooit langer mag zijn dan de duur van de vergunning (de maximale duur van de vergunning is 5 jaar);
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet vervalt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Als de klant vervolgens aan een andere huurder wil verhuren, moet de klant opnieuw toestemming vragen.





Om het verzoek tot tijdelijke verhuur goed te kunnen beoordelen, vragen we in ieder geval de volgende **stukken** op:

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst volgens de Leegstandwet.
- Een door de gemeente afgegeven vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet.
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur.
- Een bewijs van dubbele woonlasten.
- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur (deze maken wij voor de klant op).
- Een eigendomsbewijs van de nieuwe woning.
- Een ondertekende ontruimingsverklaring (deze maken wij voor de klant op).
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen (deze maken wij op).

In de **huurovereenkomst** moeten naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.
- Er is door de gemeente een vergunning verleend.
- De ingangsdatum en einddatum van de vergunning.
- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning afloopt.
- In de huurovereenkomst mag geen einddatum zijn opgenomen (wel een minimale periode van 6 maanden).
- De opzegtermijn voor de huurder: minimaal 1 maand van te voren.
- De opzegtermijn voor de verhuurder: minimaal 3 maanden van te voren.
- De huurder ontruimt de woning na afloop van de huurperiode per direct ontruimen en levert het leeg en schoon op.
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is. Hiermee wordt voorkomen dat de klant voor onverwachte hoge kosten komt te staan.
- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers.

10.5 Samenwoning in de in eigendom zijnde woning van de partner

Wanneer een klant gaat samenwonen met een partner met een eigen woning, kan het zijn dat hij zijn oude woning nog niet verkocht heeft. Soms duurt de verkoop van de woning langer dan gepland. De klant kan ons dan vragen om toestemming te geven voor de tijdelijke verhuur van de door ons gefinancierde woning.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de Leegstandwet een vergunning heeft afgegeven aan onze klant en dat de woning (dus) leeg en te koop moet staan.

Hij moet (daarom) aan een aantal **regels** voldoen. Dit betekent onder andere dat:

- de woning in de verkoop staat;
- er geen sprake is van een betalingsachterstand;
- de woning alleen verhuurd kan worden voor zelfstandige bewoning. Dat wil zeggen dat de huurders een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Hieronder verstaan wij een stel, gezin of een alleenstaande;
- de toestemming voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet maximaal twee jaar bedraagt. Verlenging is niet mogelijk, ook niet als er een andere huurder is.





Om het verzoek tot tijdelijke verhuur goed te kunnen beoordelen, vragen we in ieder geval de volgende **stukken** op:

- Een door alle huurders en verhuurders ondertekende huurovereenkomst volgens de Leegstandwet.
- Een door de gemeente afgegeven vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet.
- Een kopie van de opstalverzekering of een bevestiging van de verzekeringsmaatschappij waaruit blijkt dat zij bekend is met de verhuur.
- Een ondertekende ontruimingsverklaring (deze maken wij op).
- Een uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie waaruit blijkt dat de klant niet meer woonachtig is in de in eigendom zijnde woning.
- Eigendomsbewijs woning partner (het adres van deze woning moet overeenkomen met het adres zoals genoemd in het uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie).
- Een door alle verhuurders ondertekende akte van verhuur (deze maken wij op).
- Een door alle verhuurders ondertekende pandakte ter verpanding van de huurpenningen (deze maken wij op).

In de **huurovereenkomst** moeten naast de algemene verplichte onderdelen minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Het gaat om tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.
- De gemeente heeft een vergunning verleend.
- De ingangsdatum en einddatum van de vergunning.
- De huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de vergunning afloopt.
- In de huurovereenkomst mag geen einddatum zijn opgenomen (wel een minimale periode van 6 maanden).
- De opzegtermijn voor de huurder: minimaal 1 maand van te voren.
- De opzegtermijn voor de verhuurder: minimaal 3 maand van te voren.
- De huurder zal na afloop van de huurperiode de woning per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren.
- De huurder moet zelf een contract voor de nutsvoorzieningen afsluiten. In het huurcontract mag niet staan dat de huur inclusief gas, water en licht is. Hiermee wordt voorkomen dat de klant voor onverwachte hoge kosten komt te staan.
- De huurder moet meewerken aan bezichtigingen van mogelijke kopers.

10.6 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





11 Overlijden

11.1 Algemeen

Een overlijden heeft een grote impact op familie en vrienden. Wij willen onze klanten na zo'n gebeurtenis zo goed mogelijk helpen. We lichten hieronder toe wat wij doen nadat wij op de hoogte zijn gebracht van het overlijden van een klant.

11.2 Documenten

Na een melding van overlijden vragen wij in ieder geval de volgende documenten op:

1. Ingevuld formulier overlijden
2. Een akte van overlijden

Afhankelijk van de situatie vragen wij mogelijk ook onderstaande stukken op:

3. Een akte van erfrecht
4. Een door de rechtbank goedgekeurde boedelbeschrijving (alleen bij beneficiaire aanvaarding)
5. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de erfgenamen
6. Een verklaring van een verkopend makelaar of een kopie van een verkoopakte
7. Inkomensstukken

We lichten deze stukken hieronder verder toe:

1. Ingevuld formulier i.v.m. overlijden

De klant moet het formulier overlijden volledig invullen en via de post of e-mail versturen naar Clarian Wonen. Het formulier overlijden vind je op de website van Clarian Wonen.

2. Een akte van overlijden

Dit is een uittreksel uit de burgerlijke stand waaruit blijkt dat iemand is overleden en kan worden opgevraagd bij de gemeente. Wij hebben deze akte nodig als officieel bewijs van het overlijden van de klant. Op de akte van overlijden staat ook vermeld met wie de overleden klant getrouwd of geregistreerd partner was ten tijde van het overlijden en daarvoor.

3. Een akte van erfrecht

Een akte van erfrecht is een door een notaris opgestelde notariële akte. Hieruit blijkt wie er is overleden, met wie hij was getrouwd, wie zijn kinderen zijn, of er al dan niet een testament door de overleden klant is gemaakt, wie de erfgenamen zijn en voor welk deel zij dit zijn, of er een executeur of bewindvoerder is, en al het andere wat nodig is om te doen blijken dat de in de verklaring genoemde erfgenamen over de nalatenschap mogen beschikken.

Een akte van erfrecht hoeft uitsluitend in onderstaande situatie **niet** aangeleverd te worden:

Uit de akte van overlijden moet blijken met wie de overleden klant getrouwd of geregistreerd partner was ten tijde van het overlijden. Indien dit de achterblijvende geldnemer is en wanneer de geldnemers gehuwd waren in gemeenschap van goederen of geregistreerd partners in gemeenschap van goederen waren en er is geen testament aanwezig, dan kan worden volstaan met een uittreksel uit het testamentenregister. Uit dit uittreksel moet blijken dat er geen testament aanwezig is. De achterblijvende geldnemer moet dit document zelf aanleveren.



Wanneer de klanten gehuwd waren onder huwelijkse voorwaarden of er was sprake van een geregistreerd partnerschap met partnerschapsvoorwaarden, dan moet er wel een verklaring van erfrecht overlegd worden. Via de website www.rechtspraak.nl kun je achterhalen of er sprake was van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden. Om dit te achterhalen is mede de datum van het huwelijk of geregistreerd partnerschap nodig. Deze datum moet aangetoond worden via een officieel document, zoals een kopie van een trouwboekje of een uittreksel uit de Gemeentelijke Basis Administratie. Een schermafdruck van de website MijnOverheid is ook akkoord.

4. Een door de rechtbank goedgekeurde boedelbeschrijving

Dit document is alleen nodig bij een beneficiaire aanvaarding van de erfenis.

5. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de erfgenamen

De klant moet een kopie van een geldig legitimatiebewijs aanleveren wanneer de erfgena(a)m(en) nog geen schuldenaar is/zijn.

6. Een verklaring van een verkopend makelaar of een kopie van een verkoopakte

De klant moet één van deze documenten aanleveren wanneer door de erfgena(a)m(en) op het 'ingevuld formulier i.v.m. overlijden' is aangegeven dat de lening wordt terugbetaald door de woning te verkopen. Uit de verklaring van de verkopend makelaar moet blijken dat de woning in de verkoop staat, wat de verwachte verkoopopbrengst is en wat de verwachte verkooptermijn is.

7. Inkomensstukken

Wanneer sprake is van een tweede schuldenaar, dan vragen wij inkomensstukken op om zo goed als mogelijk te bepalen of wij de lasten van de resterende lening verantwoord vinden. Vinden wij de lasten van de resterende lening niet verantwoord, dan adviseren wij de tweede schuldenaar contact op te nemen met een adviseur. Wanneer er geen schuldenaren zijn, maar alleen erfgenamen, dan voeren wij geen inkomensstoets uit.

11.3 Uitkering verzekering

Is de overlijdensrisicoverzekering verpand? Dan schrijven wij de verzekeraar aan met het verzoek om tot uitkering van het verzekerde bedrag over te gaan. We sturen een kopie van de akte van overlijden mee. Een uitkering uit een verpande overlijdensrisicoverzekering brengen wij standaard in mindering op de lening.

11.4 Aflossen en rentevastperiode veranderen zonder vergoeding

De nabestaanden mogen de hypotheek binnen een jaar na het overlijden terugbetalen zonder vergoeding. Ook mogen de nabestaanden de keuze maken om binnen dit jaar de rentevastperiode van de lening te veranderen en aan te passen naar de markrente. Ook hiervoor brengen wij geen vergoeding in rekening.

11.5 Maatwerk

Omdat het overlijden van een klant een onverwachte gebeurtenis is waar veel emoties bij komen kijken, denken wij zoveel mogelijk mee met de nabestaanden. Wanneer sprake is van een situatie die niet staat beschreven in dit hoofdstuk, kan Quion deze situatie (op eigen initiatief) gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken wat wij voor de nabestaanden kunnen betekenen. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de nabestaanden als de geldverstrekker(s) af.

11.6 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee



12 Gedeeltelijk royement

12.1 Algemeen

Het komt voor dat een klant een deel van zijn onderpand wil verkopen, denk aan een garage of een stuk grond. Wij kunnen dan toestemming geven voor gedeeltelijk royement.

Wij gaan vaak akkoord met een verzoek voor een gedeeltelijk royement wanneer de lening wordt afgelost met het bedrag van een door een taxateur vastgestelde marktwaarde vrij van huur en gebruik van het te royeren gedeelte. Ook moet de klant een akte overleggen waaruit blijkt voor welk bedrag het onroerend goed wordt vervreemd. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een door beide partijen getekende koopakte.

Wanneer uit de koopakte blijkt dat het onroerend goed voor een hogere prijs wordt verkocht dan de prijs waar de taxateur het voor heeft gewaardeerd, dan gaan wij uit van het hoogste bedrag. Dit bedrag moet ook ingelost worden op de lening.

Onder aanvullende voorwaarden kunnen we afwijken van de eis dat er afgelost moet worden op de lening. We ontvangen graag de volgende documenten om te beoordelen of dit mogelijk is:

- Een taxatierapport waaruit blijkt wat de woning waard is vóór en na deelroyement
- Een akte waaruit blijkt voor welk bedrag het onroerend goed wordt vervreemd (bijvoorbeeld een koopakte of een concept akte van levering)

Na ontvangst van deze documenten beoordelen we of de lening niet groter is dan een bepaald percentage van de marktwaarde. Dit percentage hangt van meerdere factoren af. Denk hierbij aan of de klant consumptief geleend heeft en of er meer dan 50% van de marktwaarde aflossingsvrij geleend is. Ook controleren we of er niet teveel aflossingsvrij wordt geleend.

Aan de hand van het taxatierapport bepalen we, indien van toepassing, een nieuwe risicoklasse. De hoogte van de rente kan hierdoor aangepast worden. Meer informatie over dit proces vind je terug in [hoofdstuk 9](#) (Risicoklassewijziging) van deze beheergids.

Een gedeeltelijk royement zonder aflossing op de hypotheek is niet mogelijk wanneer momenteel sprake is of in de afgelopen 6 maanden sprake is geweest van een achterstand op de hypotheek, of wanneer uit andere informatie blijkt dat een klant betalingsproblemen heeft of binnen afzienbare tijd kan krijgen.

12.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee

13 Bouwdepot

13.1 Algemeen

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

Een bouwdepot is niet verplicht wanneer de totale lening maximaal 80% van de marktwaarde bedraagt en wanneer geen sprake is van energiebesparende voorzieningen of een Energiebespaarbudget. Het geld dat de klant leent voor de verbouwing toetsen wij dan wel consumptief. We houden de marktwaarde vóór verbouwing aan voor onder andere de bepaling van de risicoklasse.

Een bouwdepot voor nieuwbouw is 24 maanden geldig en voor bestaande bouw 9 maanden. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw is het mogelijk de looptijd te verlengen met zes maanden. We geven dan geen rentevergoeding meer over het uitstaande saldo.

Een onderhandse opname, waarbij ook sprake is van een bouwdepot, kun je aanvragen op het moment dat het bestaande bouwdepot binnen dezelfde inschrijving is beëindigd. Je kunt wel een tweede of volgende hypotheek met een bouwdepot aanvragen.

Wanneer de klant het bouwdepot beëindigd en er zit nog geld in het bouwdepot, dan lossen wij dit bedrag af op de hypotheek van de klant.

13.2 Uitbetaling van het bouwdepot

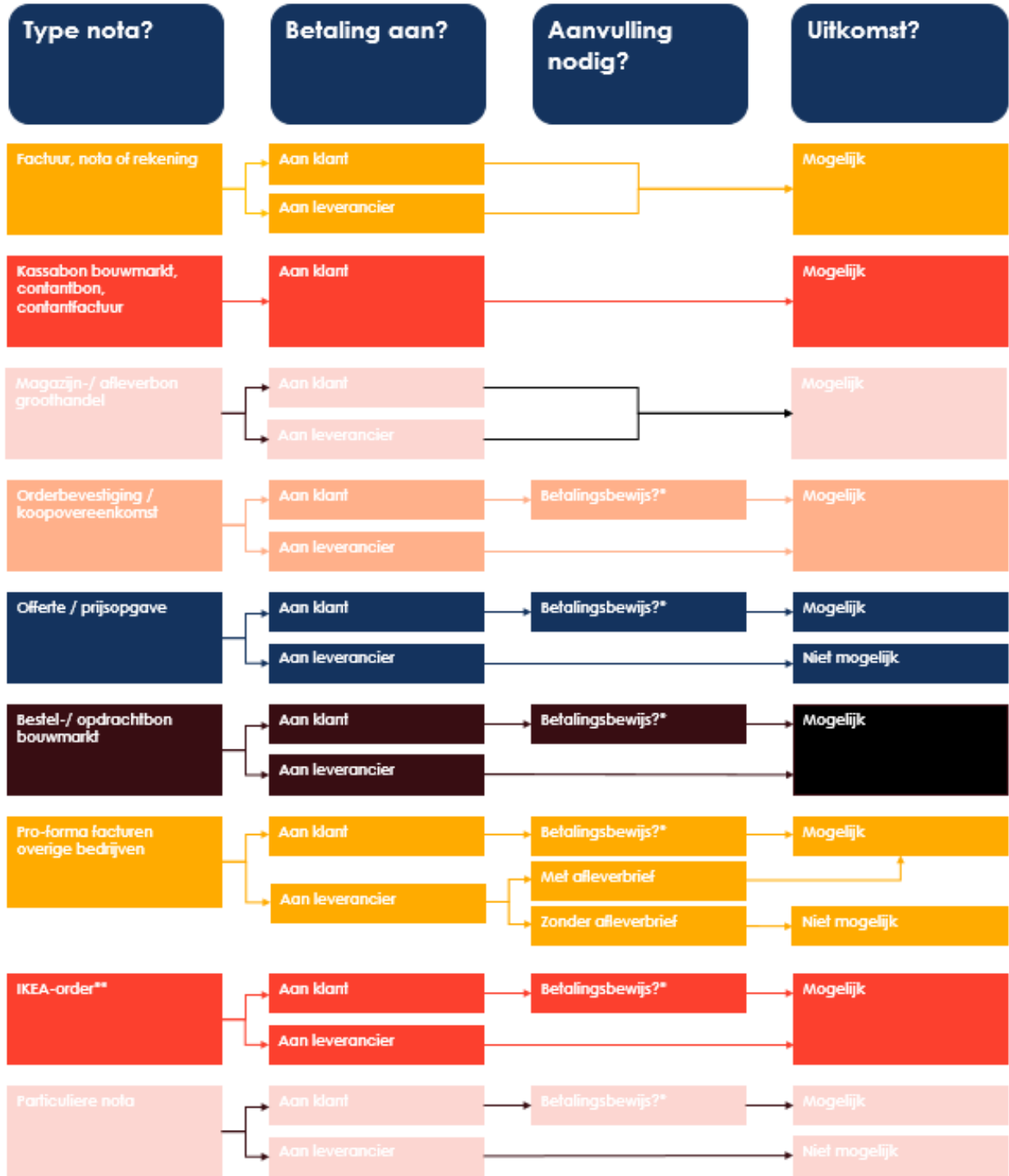
We keren de bedragen van het bouwdepot uit nadat we de bouwnota's en facturen van de klant ontvangen. Zonder bouwnota's en facturen vindt er geen uitbetaling van het bouwdepot plaats.

Mijn Clarian Wonen

De klant ontvangt een instructie over het bouwdepot na het passeren van de hypotheekakte waarin we verwijzen naar [Mijn Clarian Wonen](#). Via Mijn Clarian Wonen kan de klant eenvoudig bonnen uploaden, zien welk bedrag nog in zijn bouwdepot en in de verschillende bouwdepotrubrieken zit en zien wat de status is van een uitbetaalverzoek. Wanneer een klant geen gebruik wil of kan maken van Mijn Clarian Wonen, kan hij declaratieformulieren bij ons opvragen.

Stroomschema bouwdepot

We houden bij het uitbetalen van een bouwdepotdeclaratie rekening met diverse punten. Op de volgende pagina hebben we middels een stroomschema beschreven aan de hand van welke documenten wij uitbetalen. Ook staat in dit stroomschema aan wie wij uitbetalen.



* Als betalingsbewijs gelden de kassabon, pinbon of een rekeningafschrift waarop de betaling staat vermeld. Ook een order/bes telling waar staat "U heeft betaald met IDEAL" is geldig. Wanneer er staat "betalingsmethode IDEAL" dan is dit NIET geldig.
 ** Als betalingsbewijs voor een IKEA-order gelden bankafschrift / ondertekende vrachtbrief / BTW-factuur
 Bij Clarian Wonen is géén betalingsbewijs nodig (uitbetaling kan op basis van alleen de order).





Op een factuur moeten de volgende gegevens staan:

- De datum op de factuur moet ná de datum van het ontvangen renteaanbod liggen.
- Een rekening van een bedrijf moet de bedrijfsnaam, adres, plaatsnaam, bankrekeningnummer en Kamer van Koophandel-nummer bevatten.
- De factuur moet een specificatie bevatten van de aangeschafte artikelen of geleverde werkzaamheden. Hiermee kunnen we bepalen of sprake is van waardevermeerderende werkzaamheden. Waardevermeerdering betekent 'onlosmakelijk aan de woning verbonden'. Keukenapparatuur en kasten worden bijvoorbeeld alleen betaald als de factuur vermeldt dat het 'inbouw' betreft.
- Op een kassabon moet de naam en het adres van het bedrijf op staan. Een pinbon zonder kassabon is niet voldoende. De klant moet een pinbon altijd samen met de kassabon bij ons aanleveren.
- Alleen rekeningen of kopieën die zijn opgesteld in het Nederlands, Engels of Duits worden behandeld.
- Een handtekening of paraaf op de bijgevoegde factuur/nota is niet nodig.
- 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.

Overige voorwaarden uitbetaling bouwdepot

- We betalen alleen uit aan Nederlandse bankrekeningnummers.
- Declareren van elektrisch gehuurd gereedschap voor de verbouwing is mogelijk tot een bedrag van € 1.500,-. Dit geldt niet voor elektrisch gereedschap dat is gekocht.
- Als een klant een lopende achterstand heeft (groter dan 1 maandtermijn), dan kan er geen betaling vanuit het bouwdepot plaatsvinden.
- Wij betalen pas uit als een klant eerst de overeengekomen eigen middelen heeft besteed.
- Koopovereenkomsten van BVA-Auctions mogen rechtstreeks aan klanten worden overgemaakt.

Uitbetaling goederen die via een particulier zijn aangekocht

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 en een nota van de verkoper aanleveren. Op de nota moeten de namen van de koper en verkoper, de prijs en de beschrijving van de aankoop vermeld staan. Daarnaast moet de klant een kopie van een bankafschrift meesturen waaruit blijkt dat er een betaaltransactie heeft plaatsgevonden van koper naar verkoper. Contante betalingen van koper naar verkoper komen niet in aanmerking voor een vergoeding vanuit het bouwdepot.

13.3 Rubriekwijziging bouwdepot bestaande bouw

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 is de aanvullende verklaring nodig?

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

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





Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Wil de klant een andere rubriek wijzigen en is er al 50% of meer van het bedrag in het bouwdepot binnen die rubriek gedeclareerd? Dan is de nieuwe taxatie niet nodig. Bijvoorbeeld in de volgende twee gevallen:

1. De badkamer wordt voor € 7.000,- verbouwd en er is al voor € 6.000,- gedeclareerd. Dan kan de klant voor de resterende € 1.000,- een declaratie indienen voor een andere rubriek, zoals de keuken.
2. De keuken wordt voor € 8.000,- verbouwd en er is al voor € 4.000,- gedeclareerd. Dan kan de klant voor de resterende € 4.000,- een declaratie doen voor een andere rubriek, zoals gevelrenovatie.

Welke rubrieken voor de klant van toepassing zijn en hoeveel per rubriek gedeclareerd is, kan de klant terugzien via [Mijn Clarian Wonen](#).

13.3 Rubriekwijziging bouwdepot nieuwbouw

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

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

13.4 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

14 Wijzigen rente / rentevastperiode tijdens rentevastperiode

14.1 Algemeen

De klant kan zijn rente of rentevastperiode tijdens de rentevastperiode wijzigen via [Mijn Clarian Wonen](#). Het kan zijn dat de klant hiervoor een vergoeding voor moet betalen. De vergoeding wordt berekend volgens de Leidraad 'Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek' van de AFM van 20 maart 2017. We hebben deze Leidraad verder uitgewerkt in een stappenplan in de Algemene Voorwaarden van Clarian Wonen (hoofdstuk 6).

14.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

15 Renteherziening

15.1 Algemeen

Loopt de rentevastperiode van een klant af? Dan ontvangt hij tenminste 3 maanden van tevoren een bericht met een nieuw renteaanbod. In dit bericht staat uit welke nieuwe rentes en rentevastperiodes hij kan kiezen. We gebruiken de risicoklasse (gebaseerd op de restschuld en de dan bij ons bekende marktwaarde) die op dat moment van toepassing is om de nieuwe rentes en rentevastperiodes te bepalen. Maakt de klant geen keuze, dan doen wij dat voor de klant. Wij kiezen dan voor de huidige rentevastperiode van de klant en de bij die periode in het aanbod genoemde rente. Dit geldt niet als de resterende looptijd van de hypotheeklening korter is dan de rentevastperiode die de klant daarvoor had. Dan kiezen wij de rentevastperiode die gelijk is aan de resterende looptijd van de hypotheeklening, of die daar het dichtst bij zit.

15.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor? Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur? Nee





16 Einddatum overbruggingshypotheek

16.1 Algemeen

De looptijd van een overbruggingshypotheek is bij Clarian Wonen 24 maanden.

- De klant ontvangt drie maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een schriftelijk mededeling over het verlopen van de overbruggingstermijn.
- De klant ontvangt twee maanden voor het verlopen van de overbruggingstermijn een herinnering. Hierin is 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 klant een maand voor verlopen van de overbruggingstermijn nogmaals een herinnering.

Bij een eventuele verlenging van de overbruggingshypotheek bepalen we de rente opnieuw.

Benodigde documenten bij verlengen overbruggingshypotheek

Wanneer de klant de looptijd van zijn overbruggingshypotheek wil verlengen moet hij in ieder geval onderstaande gegevens aanleveren:

- Reden waarom de verkoop van de woning niet is door gegaan (indien mogelijk onderbouwd door documenten)
- Welke acties zijn ondernomen om het verkoopproces te versnellen (bijvoorbeeld het verlagen van de verkoopprijs) en met hoeveel maanden hij het overbruggingskrediet wil verlengen
- Inkomensgegevens
- Bewijs van eigen middelen (wanneer uit de inkomensgegevens kan blijken dat de lasten van de hypotheek op de 'oude' en op de 'nieuwe' woning niet gedragen kunnen worden)

Quon kan de aanvraag dan gemotiveerd voorleggen bij DMPM om te bekijken of een verlenging misschien mogelijk is. DMPM zal hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klant als de geldverstrekker(s) afwegen.

Voor het verlengen van de looptijd is geen nieuwe hypotheekakte nodig.

16.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

17 Wijzigen rekeningnummer

17.1 Algemeen

Een klant kan zijn rekeningnummer wijzigen via Mijn Clarian Wonen. Clarian Wonen controleert de aanvraag. Als alles in orde is dan ontvangt de klant zo spoedig mogelijk een bevestiging.

17.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





18 Wijzigen correspondentie adres

18.1 Algemeen

In bepaalde gevallen wil een klant zijn correspondentie naar een ander adres laten sturen dan naar het adres van de woning waar de hypotheek op gevestigd is. Hieronder staan een aantal veelvoorkomende situaties beschreven en hoe wij hier mee omgaan.

In geval van overlijden

Eén (en er is maar één geldnemer op de lening) of meerdere geldnemers zijn overleden. Het correspondentieadres mag altijd worden aangepast door de personen die het overlijden bij ons melden en die een kopie van een akte van overlijden overhandigen. Wanneer sprake is van een afwijkende situatie kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Na algehele aflossing van de lening

Correspondentieadres aanpassen altijd mogelijk.

Klant heeft tijdelijk twee woningen die beiden zijn gefinancierd door Clarian Wonen

Correspondentieadres aanpassen altijd mogelijk naar het adres van één van de twee woningen.

Klant heeft tijdelijk twee woningen en de nieuwe financiering loopt niet bij Clarian Wonen

Correspondentieadres aanpassen niet mogelijk.

Clarian Wonen ontvangt een wijzigingsverzoek zonder opgave van reden

Clarian Wonen vraagt de reden schriftelijk op bij de klant. Wanneer wij geen reactie krijgen, wordt het verzoek als niet verzonden beschouwd.

Tijdelijke verhuur

Correspondentieadres aanpassen alleen mogelijk wanneer toestemming is verleend voor tijdelijke verhuur.

Tijdelijk vertrek naar het buitenland

Correspondentieadres aanpassen alleen mogelijk wanneer toestemming is verleend voor tijdelijke verhuur.

Een hypotheekdossier wordt in het kader van Bijzonder Beheer overgenomen door een derde

De afdeling Bijzonder Beheer bepaalt of het adres aangepast mag worden.

Adreswijziging door een gemeentebesluit

Correspondentieadres aanpassen altijd mogelijk. Wel moet de klant een document van de gemeente aanleveren waaruit blijkt dat bijvoorbeeld de straatnaam of het huisnummer is gewijzigd.

18.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





19 Schade aan de woning

19.1 Algemeen

Is er een wezenlijke schade aan de woning en moet een klant daarvoor kosten maken? Dan moet hij ons hiervan op de hoogte brengen voordat hij begint met het repareren van de woning. Vaak worden wij ook geïnformeerd door de verzekeraar van de klant.

Schade < € 25.000,-

Is de schade kleiner dan € 25.000,-? En vergoedt de opstalverzekering de volledige schade? Dan kan de schade afgehandeld worden zonder tussenkomst van Clarian Wonen.

Schade > € 25.000,-

Is de schade groter dan € 25.000,-? Dan willen wij betrokken worden bij de schadeafhandeling aan de woning. Wij vragen een expertiserapport (schadetaxatierapport) en het geldbedrag, dat nodig is voor het herstel van de schade aan de woning, op bij de verzekeraar. We storten het geldbedrag in een bouwdepot (schadepot) met een looptijd van 9 maanden. Over dit bouwdepot ontvangt de klant geen rentevergoeding.

De looptijd van het bouwdepot kan twee keer worden verlengd met zes maanden (ook weer zonder rentevergoeding). Moet het bouwdepot voor een langere periode worden verlengd, dan kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Wij betalen uit conform het expertiserapport, aan de hand van nota's. Wanneer sprake is van een door de klant getekende akte van cessie van de verzekeraar, dan betalen wij de gelden uit zonder declaratieverzoek van de klant. De verzekeraar kan ons dan vragen om betalingen vanuit het bouwdepot te verrichten.

19.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

20 Aanschrijving gemeente

20.1 Algemeen

In sommige gevallen wordt een klant aangeschreven door zijn gemeente. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van achterstallig onderhoud aan zijn woning of van een illegaal bouwwerk dat afgebroken moet worden. Of omdat hij verplicht wordt de grond van zijn woning te saneren. Vaak stelt de gemeente ons hiervan op de hoogte. Quion zal het schrijven van de gemeente gemotiveerd voorleggen bij DMPM. DMPM bepaalt welke vervolgacties genomen worden.

20.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee





**Clarian
Wonen**
DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

21 Plaatsing monumentenzorg

21.1 Algemeen

Een overheidsinstantie kan een melding bij ons maken dat een woning wordt aangemerkt als:

- Rijksmonument
- Provinciaal monument
- Gemeentelijk monument
- Onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht

Wanneer wij zo'n melding ontvangen nemen wij deze melding ter kennisname aan.

21.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee



22 Wijziging appartementsrecht

22.1 Algemeen

Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een (meestal) flatgebouw of een stuk grond met het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte voor de klant. Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw of een stuk grond onder te verdelen in kleinere gebruiksruimten. Juridisch heet dat splitsing in appartementsrechten. Splitsing in appartementsrechten vindt plaats door een notariële splitsingsakte.

Het komt regelmatig voor dat, vanuit bijvoorbeeld een VvE, de wens bestaat om de splitsingsakte te wijzigen. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een verouderd splitsingsreglement of een voorgenomen verbouwing van een appartement, waardoor het betreffende privégedeelte groter of kleiner wordt. Ook kan door middel van een gewijzigde akte van splitsing aan een appartement een andere bestemming worden toegekend. Zo kan een appartement worden bestemd als 'woning' of als 'bedrijfsruimte', 'winkel' of 'huisartsenpraktijk'. Wat eveneens mogelijk is, is dat er een nieuw (extra) appartementsrecht aan een bestaande splitsing in appartementsrechten moet worden toegevoegd. Denk hierbij aan een gemeenschappelijke parkeerplaats die aan één van de eigenaren wordt verkocht of aan een gemeenschappelijke logeerkamer in een serviceflat die op naam van de VvE moet komen te staan.

Dit soort wijzigingen kunnen alleen doorgaan na toestemming van Clarian Wonen. Wanneer wij een verzoek ontvangen om toestemming te geven voor de wijziging van een splitsingsakte, ontvangen wij graag ook een concept van de splitsingsakte. Wanneer wij niet verwachten dat de waarde van de woning noemenswaardig minder wordt als gevolg van een wijziging in de splitsingsakte, dan geven wij toestemming voor de wijziging.

Wanneer de waarde van de woning (misschien) minder wordt als gevolg van een wijziging in de splitsingsakte, kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klanten als de geldverstrekker(s) af.

22.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?: Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?: Nee

23 Wijziging recht van opstal

23.1 Algemeen

Het recht van opstal geeft degene die het recht wil vestigen, het recht op of boven een onroerende zaak van een ander (bijvoorbeeld de grond van iemand anders) gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben of te verkrijgen. Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene dat daarop is gebouwd of geplaatst. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer een energieleverancier een elektriciteitskastje op de grond van de door ons gefinancierde woning plaatst. Of wanneer de overheid een zendmast plaatst op de hiervoor genoemde grond.

Een recht van opstal vestigen of wijzigen kan alleen na toestemming van Clarian Wonen. Bij het verzoek ontvangen wij graag ook een concept van de akte voor het vestigen of het wijzigen van het recht van opstal.

Wanneer het recht wordt gevestigd of gewijzigd door een gemeente of een nutsbedrijf, dan handelen wij het verzoek af zonder overleg met DMPM. Over het algemeen geven wij ook toestemming voor het verzoek. Een voorwaarde is dan wel dat het vestigen of wijzigen niet tot een (noemenswaardige) waardedaling van de door ons gefinancierde woning leidt. Zo zal het vestigen van het recht van opstal voor een elektriciteitskastje van een energieleverancier over het algemeen niet tot een (noemenswaardige) waardedaling leiden. Het vestigen van het recht van opstal voor een hoogspanningsmast zal echter wel leiden tot een waardedaling van de door ons gefinancierde woning.

Wanneer de waarde van de woning (misschien) wel minder wordt, of wanneer het recht van opstal niet wordt gevestigd of gewijzigd door een gemeente of een nutsbedrijf, dan kan Quion deze situatie gemotiveerd voorleggen bij DMPM. DMPM weegt hierbij zorgvuldig de belangen van zowel de klanten als de geldverstrekker(s) af.

23.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?: Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?: Nee



24 Toestemming vervolghypothec

24.1 Algemeen

Wanneer een klant een vervolghypothec wil sluiten bij een andere geldverstrekker dan Clarian Wonen moeten wij hier toestemming voor geven. Wij gaan hier in principe altijd mee akkoord, tenzij sprake is, of in de afgelopen zes maanden is geweest, van een betalingsachterstand op een hypothec van Clarian Wonen.

24.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?: Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?: Nee

25 Ruilverkaveling

25.1 Algemeen

Ruilverkaveling, ook wel kavelruil genoemd, is een proces waarbij eigenaren van een stuk land kavels (grond) met elkaar ruilen. Ruilverkaveling kan alleen na toestemming van Clarian Wonen.

Wij ontvangen graag de volgende documenten bij een verzoek:

- Een taxatierapport. De regels met betrekking tot een taxatierapport vind je terug in de acceptatiegids van Clarian Wonen.
- Een concept van de akte waarin de ruilverkaveling wordt vastgelegd en een concept van een akte van bijverband.
- Een kopie van een kadastrale kaart waaruit blijkt welke stukken grond geruild worden.

Wanneer de waarde van het onderpand na de ruil lager zal zijn dan de waarde voor de ruil, of wanneer het nieuwe stuk grond geen eenheid vormt met de rest van het onderpand, kan Quion de aanvraag gemotiveerd voorleggen bij DMPM.

Aan de hand van het taxatierapport bepalen wij (wanneer dit van toepassing is) een nieuwe risicoklasse. De hoogte van de rente kan hierdoor ook wijzigen. Meer informatie over dit proces vind je terug in [hoofdstuk 9](#) (Risicoklassewijziging) van deze beheergids.

25.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?: Nee
Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?: Nee



26 Erfdienstbaarheid

26.1 Algemeen

Bij erfdienstbaarheid is er sprake van een erf dat dienstbaar is aan een ander erf. Het ene erf is belast met de erfdienstbaarheid, dat is het dienende erf. Het andere erf heeft het nut van de erfdienstbaarheid, dat is het heersende erf. Een voorbeeld hiervan is een recht van overpad om van jouw erf (heersende erf) over het erf van jouw burens (dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan.

Het vestigen van een erfdienstbaarheid kan alleen na toestemming van Clarian Wonen. Deze toestemming is alleen nodig wanneer ons onderpand wordt belast met een erfdienstbaarheid (ons onderpand is het dienende erf).

Wij ontvangen graag de volgende documenten bij een verzoek:

- Verzoek tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van de notaris
- Een concept van de akte waarin het vestigen van de erfdienstbaarheid wordt benoemd.
- Situatieschets

26.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee

27 Erfpacht

27.1 Heruitgifte erfpacht

Bij een verlenging van het recht van erfpacht ontvangen wij graag de nieuwe akte van erfpacht.

27.2 Van erfpacht naar eigen grond of afkopen canon

Ook wanneer een klant de erfpachtgrond onder zijn woning aankoopt of wanneer een klant zijn erfpacht afkoopt, ontvangen wij graag de bijbehorende notariële akte(s).

Wil een klant het geld dat hij hiervoor misschien nodig heeft bij ons lenen, dan ontvangen wij hier graag een apart verzoek voor. Meer informatie over dit onderwerp kun je terugvinden in [hoofdstuk 5](#) van deze beheergids.

Als de risicoklasse van de lening aangepast moet worden, ontvangen wij hier ook graag een apart verzoek voor. Meer informatie over dit onderwerp kun je terugvinden in [hoofdstuk 9](#) van deze beheergids.

27.3 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Nee

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee

28 Rentemiddeling

28.1 Algemeen

Met rentemiddeling kan een klant mogelijk zijn hypotheekrente en daarmee zijn maandlasten verlagen. Rentemiddeling is mogelijk bij Clarian Wonen.

Per kalenderjaar mag een klant maximaal 4 keer een aanvraag doen voor rentemiddeling. Als een klant rentemiddeling heeft toegepast op zijn hypotheeklening, dan mag de klant voor een periode van 12 maanden geen nieuwe rentemiddeling aanvragen.

Voor rentemiddeling brengt Clarian Wonen kosten in rekening:

- Administratiekosten (€ 250,-, tenzij de resterende rentevastperiode (rvp) korter dan 1 jaar is, dan betaalt de klant geen administratiekosten)
- Renteopslag bij 'boetesmeren'

Wanneer een klant rentemiddeling wil aanvragen, dan kan hij dit doen het gemakkelijkst doen via [Mijn Clarian Wonen](#).

Bij rentemiddeling kiest een klant een nieuwe rentevastperiode. Een klant betaalt dan wel een vergoeding zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden van Clarian Wonen (hoofdstuk 6). Deze vergoeding smeert Clarian Wonen uit over de nieuwe rentevastperiode. Dit noemen we rentemiddeling op basis van 'boetesmeren'. Deze kosten betaalt een klant niet in één keer, maar deze kosten worden omgerekend naar een rentepercentage boven op de rente. Deze opslag wordt berekend volgens de contantewaardemethode.

Clarian Wonen houdt bij deze mogelijkheid rekening met het vergoedingsvrije bedrag dat een klant jaarlijks kan aflossen (maximaal 10% van het bedrag van zijn totale hypotheek binnen dezelfde inschrijving).

Op de website van Clarian Wonen kun je een voorbeeld van deze berekening terugvinden.

Een jaar voor het verlopen van de rentevastperiode van een leningdeel, wijst Clarian Wonen de klant op het feit dat hij rentemiddeling toe kan passen op dit leningdeel zonder dat hij administratiekosten hoeft te betalen.

Het is niet mogelijk om voor een variabele rente te kiezen.

28.2 Administratiekosten en adviesplicht

Rekenen wij hier administratiekosten voor?:

Ja (€ 250,-, tenzij de resterende rvp korter dan 1 jaar is)

Moet een klant verplicht gebruikmaken van een adviseur?:

Nee