



**Clarian
Wonen**

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

De 4 meest gestelde vragen

Jullie vragen.
Wij geven antwoord op de
4 meest gestelde vragen.

Ga voor meer informatie
naar www.clarianwonen.nl



1

Onder welke voorwaarden mag ik toetsen op werkelijke lasten bij aankopen?

Senioren die willen verhuizen kunnen tegen onnodige drempels aanlopen. Door te toetsen op werkelijke lasten in plaats van op annuïtaire lasten, is het vaak nog steeds mogelijk om verantwoord een hypotheek te verstrekken. In de acceptatiegids, in paragraaf 6.4, kun je hier alles over vinden, maar we sommen hieronder de voorwaarden voor je op.

- **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. Een werkelijke lastentoets kun je terugvinden op de website van Clarian Wonen onder handige documenten;
- **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 inkomstenstoetsing;
- **Einddatum:** bereikt een eventueel aflossingsvrij leningdeel het einde van de looptijd? Dan is dat het moment om dit leningdeel terug te betalen;
- **Lijfrente:** toekomstige lijfrentepremies mag je niet meenemen bij de berekening van het toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct.

2

Onder welke voorwaarden mag ik toetsen op werkelijke lasten bij oversluiten?

Het toetsen op werkelijke lasten voor senioren die willen oversluiten, is ook mogelijk. Door te toetsen op werkelijke lasten in plaats van op annuïtaire lasten, is het vaak nog steeds mogelijk om verantwoord een hypotheek te verstrekken. In paragraaf 6.5 van de acceptatiegids kun je hier alles over vinden, maar we zullen hieronder ook voor deze vraag de voorwaarden toelichten.

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



Onder welke voorwaarden mag mijn klant consumptief lenen?

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

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

Houd rekening met deze voorwaarden:

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

Het is niet mogelijk de overwaarde voor iets anders te gebruiken en het bedrag van de overwaarde weer bij te lenen. Bovenstaande informatie vind je ook terug in de acceptatiegids in paragraaf 6.9.



Onder welke voorwaarden mag mijn klant meer dan 50% aflossingsvrij lenen?

Een oversluiter kan normaliter maximaal 50% van de waarde van de woning aflossingsvrij lenen. Onder voorwaarden is het mogelijk meer dan 50% aflossingsvrij te lenen. We lichten de voorwaarden hieronder toe.

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 is minimaal 20 jaar. Korter kan wanneer het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost;
- **Toetsing:** de inkomenstoetsing vindt plaats op basis van annuïtaire lasten en niet op basis van werkelijke lasten.

Aflossingsvrije hypotheek verhogen

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



Clarian Wonen

DE HYPOTHEEK DIE JOU PAST

Stel, de waarde van de woning is € 200.000,-. De klant mag onder voorwaarden maximaal 75% van deze waarde aflossingsvrij lenen (€ 150.000,-) en 5% lineair (€ 10.000,-). In totaal leent hij dan 80% (€ 160.000,-) van de waarde van de woning. Wanneer hij € 10.000,- aflost op de aflossingsvrije lening, dan kan hij dit bedrag niet meer opnieuw aflossingsvrij opnemen. Ook niet wanneer de waarde van de woning gestegen is. De klant kan eventueel wel een annuïtaire of lineaire lening aanvragen bij Clarian Wonen.

Een aflossingsvrije Clarian Wonen hypotheek adviseren

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

Enkele rekenvoorbeelden

We verduidelijken de voorwaarden aan de hand van twee rekenvoorbeelden.

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

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