

Rabobank als Hypotheek- verstrekker

Acceptatie- en beheerregels wonen

juni 2024



Inhoud

Dit beleidsdocument is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken die tezamen het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker vormen.

1.
*Algemene
uitgangspunten*

2.
*Regels voor acceptatie
en beheer*



3.
Klant

4.
Inkomen

5.
*Financiële
verplichtingen*



6.
Zekerheden

7.
Taxatie onderpand

8.
Proactive Servicing

9.
Life Events

10.
*Afwijken
acceptatieregels*

11.
Documentenoverzicht

12.
Productgids

13.
Overzicht mutaties



14.
Definitielijst

15.
Verschillenlijst

1. *Algemene uitgangspunten*

1.1 Rabobank als Hypotheekverstrekker

1.2 Regels

1.3 Onze visie op klantbediening

1.4 Reikwijdte van het beleid

1. Algemene uitgangspunten

1.1 Rabobank als Hypotheekverstrekker

In het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker beschrijven we de uitgangspunten voor acceptatie en beheer van nieuwe en bestaande particuliere hypothecaire leningen.

Staat in dit document *klant*? Dan bedoelen we zowel aanvrager als (toekomstige) klant.

We informeren je over de regels en uitgangspunten die Rabobank als geldverstrekker hanteert bij:

- het accepteren van nieuwe hypothecaire leningen;
- het beoordelen van wijzigingen van bestaande hypothecaire leningen;
- het bedienen van de klant tijdens de looptijd van bestaande hypothecaire leningen.

Deze regels en uitgangspunten gelden voor alle particuliere hypothecaire leningen die Rabobank verstrekt of heeft verstrekt. Ongeacht of de klant daarbij is geadviseerd door een adviseur van Rabobank of tussenpersoon.

1.2 Regels

In dit document beschrijven wij onze visie op het accepteren en beheren van particuliere hypothecaire leningen. In de verschillende hoofdstukken van dit beleid staan regels. Graag leggen we uit wat we hiermee bedoelen en hoe er in de praktijk mee om moet worden gegaan.

Als geldverstrekker vinden we het belangrijk dat een klant een verantwoorde en betaalbare hypothecaire lening van ons krijgt. En dat de lening verantwoord en betaalbaar blijft gedurende de looptijd. Een klant gaat met een hypothecaire lening immers een langlopende financiële verplichting aan. Overkreditering en het verstrekken van een onverantwoorde, niet betaalbare hypothecaire lening is vanuit wet- en regelgeving en vanuit onze eigen visie niet toegestaan.

De regels voor het beoordelen van acceptatie van een nieuwe hypothecaire lening of wijziging van een bestaande hypothecaire lening staan in het hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer*.

1.3 Onze visie op klantbediening

Samen financieel gezond en duurzaam wonen.

De hypothecaire lening voor de woning is daar een belangrijk onderdeel van.

Rabobank is de geldverstrekker die:

- klanten in staat stelt om financieel gezond hun droomhuis te kopen of aan te passen;
- klanten op een transparante en verantwoorde manier gemak, inzicht, duidelijkheid en snel zekerheid biedt;
- klanten doorlopend inzicht en perspectief biedt om hun financiële situatie te verbeteren;
- klanten proactief beheer biedt op basis van klantsituaties, klantbehoeften en productrisico's;
- adviseurs in staat stelt de financiële situatie van onze klanten continu te verbeteren. Dat doen we door onze intermediairs en adviseurs toegang te geven tot de hypotheekgegevens van klanten waar zij de adviseur van zijn.

Wij bieden onze producten en diensten aan via verschillende kanalen, passend bij de wens en situatie van de klant. Deze kanalen zijn:

- het Rabobank kanaal met eigen adviseurs in het lokale banken netwerk;
- het intermediaire kanaal met onafhankelijke adviseurs;
- het online kanaal via de Rabobank website en de Rabobank App.

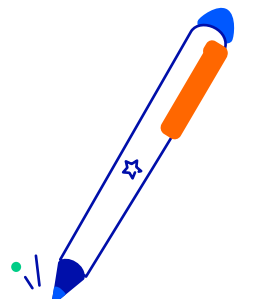
1.4 Reikwijdte van het beleid

Het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker is van toepassing op de acceptatie en het beheer van particuliere hypothecaire leningen.

Dit document is geschreven voor iedereen die te maken heeft met:

- het aanvragen en beoordelen van nieuwe hypothecaire leningen;
- het beoordelen en wijzigen van bestaande hypothecaire leningen;
- het bedienen van de klant tijdens de looptijd van de lening.

Dit document omschrijft de regels en uitgangspunten die Rabobank hanteert voor producten van particuliere woningfinancieringen van Rabobank. Dit document is met grote zorgvuldigheid samengesteld en wordt regelmatig herzien. Wij kunnen niet garanderen dat de inhoud te allen tijde volledig, actueel en juist is. Wij streven naar een zo veel mogelijk up-to-date beleid. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.



2. Regels voor acceptatie en beheer

2.1 Acceptatie- en beheersituaties

2.2 Acceptatieregels

- 2.2.1 Beoordelen aanvraag bij acceptatie nieuwe hypothecaire lening
- 2.2.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- 2.2.3 Stappenplan beoordeling op inkomen en lasten
- 2.2.4 Maximale hypotheek o.b.v. verduurzaming
- 2.2.5 Basisvoorwaarden of Plusvoorwaarden

2.3 Beheerregels

- 2.3.1 Beoordelen wijziging bestaande hypothecaire lening
- 2.3.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in beheer
- 2.3.3 Stappenplan beoordeling op inkomen en lasten
- 2.3.4 Toetsing en verplicht advies bij wijzigingen
- 2.3.5 Geen verplichte toetsing of advies, wel inzicht
- 2.3.6 Toetsing op zekerheden bij wijzigingen
- 2.3.7 Ongeoorloofd verhuur

Bijlage: Verschillen Rabobank & NHG Beleid

2. Regels voor acceptatie en beheer

Als geldverstrekker vindt Rabobank het belangrijk dat een klant een verantwoorde hypothecaire lening krijgt. En dat de hypothecaire lening verantwoord blijft gedurende de looptijd. In dit hoofdstuk beschrijven wij waar een aanvraag of wijziging van een hypothecaire lening aan moet voldoen, zodat de klant een verantwoorde hypothecaire lening krijgt en houdt. In de volgende paragrafen geven we aan wanneer een hypothecaire lening verantwoord en betaalbaar is. Hierbij houden we ons aan externe wet- en regelgeving en aan onze interne regels.

Er gelden aanvullende acceptatie- of beheerregels voor de specifieke klantsituaties *‘Uit Elkaar Gaan’*, *‘Overlijden’* en *‘(tijdelijke) Verhuur’*. Deze situaties staan beschreven in het hoofdstuk *Life Events*.

Aanvullende acceptatie- en beheerregels voor producten staan vermeld in de Productgids.

2.1 Acceptatie- en beheersituaties

Hieronder vermelden we aan welke regels de aanvraag voor een nieuwe financiering (acceptatieregels) of wijziging van een bestaande financiering (beheerregels) wordt getoetst. In de overige hoofdstukken beschrijven we op welke wijze je de toetsing uitvoert.

Situatie	Acceptatie-regels	Beheer-regels
Aankoop onderpand (starter of doorstromer)	X	
Aankoop beleggingspand	X	
Nieuwe lening op bestaand onderpand (externe oversluiteer/ophoger)	X	
Aanvullende lening op bestaand onderpand (ophoger)	X	
Oversluiten c.q herfinancieren lening voor niet-eigen woning zijnde hoofdverblijf onder ander bestaand onderpand (ophoger)	X	
Interne oversluiteer met aanvullende lening voor alleen: • Advies- en afsluitkosten • Taxatiekosten • Notariskosten • Vergoedingsrente <i>Uitzondering: toetsing op basis van <i>Werkelijke Lasten Toets</i> is hier toegestaan</i>	X	
Afkoop/expiratie van een kapitaalverzekering of bankspaarproduct met verhoging netto financiering. Het afgekochte/geëxpireerde vermogen wordt niet volledig gebruikt voor aflossing op de gekoppelde hypothecaire lening	X	
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid/aanvraag in combinatie met <i>‘Uit Elkaar Gaan’</i>	X	
Omzetting lening met Plusvoorwaarden naar Basisvoorwaarden en andersom	X	
Af te lossen leningen verkochte onderpand omzetten naar reguliere hypothecaire lening, verkoopopbrengst onvoldoende voor aflossing van de hypothecaire lening		X
Wijziging bestaande lening zonder verhoging hypothecaire lening of wijziging onderpand.		X
Toevoegen debiteur en/of eigenaar		X
Aanvraag tijdelijke verhuur op basis van Diplomatenclausule of Leegstandwet		X

Voor nadere uitwerking beheermutaties, zie *Overzicht mutaties*.

2.2 Acceptatieregels

2.2.1 Beoordelen aanvraag bij acceptatie nieuwe hypothecaire lening

Een aanvraag voor een nieuwe hypothecaire lening wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande toetsen:

- **Een klanttoets:** deze bestaat uit een moraliteitstoets en een toets op Rabobank Risk Rating (hoofdstuk *Klant*);
- **Een inkomens-/lastentoets:** de uitkomst van de toets is akkoord als de genormeerde hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten (hoofdstuk *Inkomen*, hoofdstuk *Financiële verplichtingen*);
- **Een onderpand-/zekerhedentoets:** een lening mag niet hoger zijn dan de maximale verstrekkingnorm (hoofdstuk *Zekerheden*). Hoe we de bovenstaande toetsingen uitvoeren, beschrijven we in de genoemde hoofdstukken.

Een aanvraag moet voldoen aan onze acceptatieregels.

2.2.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De acceptatieregels van Rabobank gelden voor alle aanvragen van nieuwe hypothecaire leningen bij Rabobank. In sommige situaties wijkt Rabobank af van de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Wanneer de regels van NHG strenger zijn, dan gelden deze regels. Dit betekent dat een aanvraag met NHG zowel

aan de regels van Rabobank moet voldoen, als aan de regels van NHG. In sommige situaties is NHG strenger maar hanteren wij een ander uitgangspunt. Deze situaties zijn opgenomen in de bijlage.

Uitzondering voor life event ‘Uit Elkaar Gaan’, zie hiervoor hoofdstuk Life Events.

2.2.3 Stappenplan beoordeling op inkomen en lasten

Doorloop onderstaande stappen om te beoordelen of een aanvraag voldoet aan de acceptatieregels:

1. Bereken het toetsinkomen conform onze regels;
2. Bereken welke lasten de aanvrager kan dragen door het toetsinkomen te vermenigvuldigen met de NIBUD normpercentages voor acceptatie. De uitkomst noemen we de toegestane lasten;
3. Verminder de toegestane lasten met de eventuele bestaande financiële verplichtingen of lasten die bij de gevraagde hypotheek horen (bijv. erfpachtcanon). Het resultaat is het bedrag wat een aanvrager aan lasten voor de hypothecaire lening kan dragen;
4. De genormeerde lasten van de gevraagde hypothecaire lening moeten lager zijn dan het resultaat van stap 3.

Let op!

Alleenstaande met inkomen hoger dan € 28.000. Is de aanvrager een alleenstaande met toetsinkomen hoger dan € 28.000? Dan houden we een leningbedrag van maximaal € 16.000 buiten de inkomens-/lastentoets.

2.2.4 Maximale hypotheek o.b.v. verduurzaming Energiezuinige woning

Heeft of koopt de aanvrager een energiezuinige woning (nieuwe aanvraag, oversluiting, omzetting/verhoging, verhuisfaciliteit)? Dan houden we een bepaald maximum bedrag buiten de inkomens-/lastentoets, afhankelijk van het energielabel.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten de I/L-toets kan worden gehouden
Geen (geldig) energielabel	€ 0
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000
A++++ mét EP-garantie*	€ 50.000

** EnergiePrestatie-garantie met een looptijd van minimaal tien jaar en afgegeven in de afgelopen tien jaar*

Aankoop nieuwbouwwoning

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is er sprake van een (voorlopig) energielabel. Als er nog geen (voorlopig) energielabel beschikbaar is of aangetoond kan worden, mag er een energielabel A worden gehanteerd en ingevoerd.

Nul-op-de-Meter woning of energieneutrale woning.

Betreft de aanvraag een Nul-op-de-Meter woning (NodM) of een energieneutrale woning, dan worden deze behandeld als A++++ of A++++ mét EP-garantie (min. tien jaar geldig en afgegeven in afgelopen tien jaar). Dus een energieneutrale woning zonder (geldig)

EP-garantie is een A++++, en een NodM woning mét geldig EP-garantie is een A++++ mét EP-garantie.

Energiebesparende voorzieningen

Investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen? Dan houden we het te investeren bedrag tot een bepaald maximum buiten de inkomens-/lastentoets, afhankelijk van het energielabel.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten de I/L-toets kan worden gehouden
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, A+, A++, A+++ , B	€ 10.000
Geen (geldig) energielabel	€ 10.000
A++++, A++++ met EP-garantie	€ 0

Investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen in de bestaande woning? Dan accepteren we de extra werkelijke kosten voor deze energiebesparing in de totale lening tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning.

2.2.5 Basisvoorwaarden of Plusvoorwaarden

Rabobank kent twee soorten voorwaarden: Basisvoorwaarden en Plusvoorwaarden. Elke set voorwaarden heeft eigen specifieke kenmerken. De toekenning van de voorwaarden is primair de keuze van de klant bij verstrekking. Als de klant van voorwaarden wil veranderen dan is dit een nieuw toetsmoment waarbij aan de acceptatieregels moet worden voldaan. Het kan ook zijn dat de financieringsaanvraag kenmerken heeft waardoor de financiering alleen afgesloten kan worden met Plusvoorwaarden. Een combinatie van voorwaarden op één onderpand is NIET mogelijk.

Basisvoorwaarden

Het belangrijkste kenmerk van Basisvoorwaarden is dat het om een aanvraag gaat voor een hypothecaire geldlening voor de eigen woning als hoofdverblijf.
In het hoofdstuk *Zekerheden* lees je wanneer er voor het hoofdverblijf aanvullende eisen worden gesteld.

Er kunnen voor de Basisvoorwaarden andere regels gelden en in sommige situaties zijn de Basisvoorwaarden niet mogelijk. Als hier sprake van is, wordt dit per paragraaf vermeld.

Plusvoorwaarden

De Plusvoorwaarden hebben ruimere acceptatieregels dan de Basisvoorwaarden. De Plusvoorwaarden kennen naast de eigen woning als hoofdverblijf ook andere type onderpanden.

2.3 Beheerregels

2.3.1 Beoordelen wijziging bestaande hypothecaire lening

Een aanvraag voor een wijziging van een hypothecaire lening wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande toetsen:

- **Een klanttoets:** deze bestaat uit een moraliteitstoets (hoofdstuk Klant);
- **Een inkomens-/lastentoets:** de uitkomst van de toets is akkoord als de genormeerde hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten (hoofdstuk Inkomen,

hoofdstuk *Financiële verplichtingen*);
OF

- **Een Werkelijke Lasten Toets:** de uitkomst van de toets is akkoord als de werkelijke hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten (hoofdstuk Inkomen, hoofdstuk Financiële verplichtingen);
- **Een onderpand-/zekerhedentoets:** een lening mag niet hoger zijn dan de maximale verstrekkingnorm (hoofdstuk Zekerheden).

Hoe we de bovenstaande toetsingen uitvoeren, beschrijven we in de genoemde hoofdstukken.
Wanneer je de toets uitvoert, staat in hoofdstuk 2.3.4 Toetsing en verplicht advies bij wijzigingen en in hoofdstuk 2.3.6 Toetsing op zekerheden bij wijzigingen.

Een wijziging moet altijd voldoen aan onze beheerregels. De beheerregels geven de kaders aan waarbinnen een hypothecaire lening kan worden gewijzigd. Afwijken van beheerregels is niet toegestaan.

2.3.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in beheer

De beheerregels van Rabobank gelden voor alle wijzigingen op bestaande hypothecaire leningen bij Rabobank. In sommige situaties wijkt Rabobank af van de normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Wanneer de regels van NHG strenger zijn, dan gelden deze regels. Dit betekent dat een wijziging met NHG zowel aan de regels van Rabobank moet voldoen, als aan de regels van NHG. In sommige situaties is NHG strenger, maar hanteren wij een ander uitgangspunt.

Deze situaties zijn opgenomen in de bijlage.

NHG hanteert in beheer de Beheertoets NHG. Deze beheertoets is voor Rabobank alleen van toepassing bij het life event ‘*Uit Elkaar Gaan*’ en niet bij andere wijzigingen op bestaande hypothecaire leningen bij Rabobank.

2.3.3 Stappenplan beoordeling op inkomen en lasten

Doorloop de onderstaande stappen om te beoordelen of een wijziging voldoet aan de beheerregels:

1. Bereken het toetsinkomen conform onze regels;
2. Bereken welke lasten de aanvrager kan dragen door het toetsinkomen te vermenigvuldigen met de NIBUD normpercentages voor beheer. De uitkomst noemen we de toegestane lasten; zie hoofdstuk Financiële verplichtingen;
3. Verminder de toegestane lasten met de eventuele bestaande financiële verplichtingen of lasten die bij de gevraagde hypotheek horen (bijv. erfpacht-canon); zie hoofdstuk Financiële verplichtingen. Het resultaat is het bedrag wat een aanvrager aan lasten voor de hypothecaire lening kan dragen;
4. a. Indien toetsing via inkomens-/lastentoets:
De genormeerde lasten van de gevraagde hypothecaire lening moeten lager zijn dan het resultaat van stap 3;
OF
b. Indien toetsing via Werkelijke Lasten Toets:
De werkelijke lasten van de gevraagde hypothecaire lening moeten lager zijn dan het resultaat van stap 3.

2.3.4 Toetsing en verplicht advies bij wijzigingen

Om te bepalen of toetsing op betaalbaarheid of advies verplicht is, moeten de criteria beoordeeld worden op basis van de situatie voorafgaand aan de wijziging.

Inkomens-/lastentoets

Als geldverstrekker verplichten we het uitvoeren van een inkomens-/lastentoets bij wijzigingen op bestaande hypothecaire leningen bij Rabobank, wanneer het risico voor klant en/of bank toeneemt door verlenging van de looptijd.

Werkelijke Lasten Toets

Als geldverstrekker verplichten we het uitvoeren van een Werkelijke Lasten Toets bij wijzigingen op bestaande hypothecaire leningen bij Rabobank, wanneer het risico voor klant en/of bank toeneemt, anders dan verlenging van de looptijd.

Advies gedurende de looptijd

Bij een aantal wijzigingen gedurende de looptijd is er een verplichting om de klant te adviseren, omdat we dit als geldverstrekker belangrijk vinden vanuit onze zorgplicht. Wijzigingen op bestaande hypothecaire leningen kunnen zonder adviesgesprek worden uitgevoerd als:

- de klant zelf een keuze maakt over de wijziging én
- de wijziging geen verplichting tot advies kent.

Onderstaande tabel geeft per type wijziging aan of er wel of niet een inkomens-/lastentoets of Werkelijke Lasten Toets moet worden uitgevoerd én verplicht advies moet worden gegeven.

Wijziging leidt tot:	Inkomens-/lastentoets	Werkelijke Lasten Toets	Advies verplichting
Evenveel of meer aflossen	Nee	Nee	Nee
Geen of minder aflossing. Uitzondering: Bruto obligo van maximaal € 50.000*	Nee	Ja	Ja
Dezelfde of kortere looptijd	Nee	Nee	Nee
Uitzondering bij kortere looptijd: Omzetting productvorm naar ANN/LIN waarna looptijd korter dan 10 jaar**	Nee	Ja	Ja
Langere looptijd (ANN/LIN/AFV)	Ja	Nee	Ja
Toevoeging van debiteur (mits eigenaar/bewoner)***	Nee	Ja	Ja
Omzetting Overbruggings- hypotheek naar reguliere hypothecaire lening, verkoopopbrengst onvoldoende voor aflossing van de hypothecaire lening	Nee	Ja	Ja
Aanvraag tijdelijke verhuur op basis van Diplomatenclausule of Leegstandwet	Nee	Nee	Nee

Voor nadere uitwerking beheermutaties, zie *Overzicht mutaties*.

* **Deze uitzondering is alleen van toepassing als**

- de wijziging leidt tot geen of minder aflossing; de uitzondering geldt niet voor wijziging met als resultaat een langere looptijd;
- het totale bruto obligo van de bestaande leningen na wijziging maximaal € 50.000 bedraagt. Het bruto obligo is de som van alle hypothecaire geldleningen, inclusief alle consumptieve leningen/kort rood staan bij Rabobank en externe leningen (hypothecair, consumptief en onderhands), exclusief opbouwproducten. Maximaal € 50.000 geldt voor het totale bruto obligo, niet per debiteur;
- de hypothecaire lening(en) maximaal twee debiteuren heeft. Hypothecaire geldleningen met drie of meer debiteuren komen niet in aanmerking voor deze regel.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan, hoeft er geen Werkelijke Lasten Toets en verplicht advies gegeven te worden.

** **Uitzondering bij kortere looptijd: Omzetting productvorm naar ANN/LIN waarna looptijd korter wordt dan tien jaar**

Het omzetten van de productvorm, naar een Annuïteitenlening of Lineaire lening in combinatie met een korte looptijd kan als doel hebben het bewust ontwijken van de vergoedingsrente. Om deze oneigenlijke route te voorkomen, is een Werkelijke Lasten Toets met advies verplicht gesteld, zodat er enkel wordt omgezet naar een lening/looptijd met een betaalbare maandlast.

Voorbeeld

Klant wenst zijn rentecontract op een Aflossingsvrije lening voortijdig om te zetten. Om vergoedingsrente te ontwijken, wil de klant zijn Aflossingsvrije lening eerst omzetten naar een Annuïteitenlening, zodat de toekomstige aflossing in dat jaar wordt meegenomen in de berekening van de vergoedingsrente. Om een lagere vergoedingsrente te krijgen, kiest de klant een restant looptijd voor de Annuïteitenlening van vijf jaar met een vijfjaars rente.

De *Werkelijke Lasten Toets* wordt verplicht uitgevoerd en er is sprake van verplicht advies om de betaalbaarheid nu en in de toekomst aan te tonen. Is de Werkelijke Lasten Toets niet akkoord – de lasten zijn niet betaalbaar volgens de *Werkelijke Lasten Toets* - dan is de wijziging niet toegestaan.

*** **Toevoeging van debiteur**

Wanneer een klant op eigen verzoek mede-eigenaar wordt van een hypothecaire zekerheid die verbonden is aan een hypothecaire lening, dan stelt Rabobank als voorwaarde voor gedeeltelijke overdracht van het eigendom dat de klant ook mededebiteur wordt van de hypothecaire lening. Hierbij geldt de advies verplichting en toetsing op basis van Werkelijke Lasten Toets. Deze regel geldt niet bij verdeling van een erfenis. Hiervoor gelden de regels zoals beschreven in hoofdstuk Life Events

Vaststellen looptijd

In onderstaande situaties wordt de looptijd van de nieuwe hypothecaire lening vastgesteld.

Nieuwe financieringsaanvraag:

- Maximaal 30 jaar

Omzetten bestaande hypotheek:

- De looptijd is in beginsel gelijk aan de resterende looptijd van de om te zetten hypothecaire lening. Wanneer een langere looptijd (maximaal 30 jaar) in het kader van passendheid en betaalbaarheid gewenst of noodzakelijk is, wordt dit door de adviseur onderbouwd.

Verlengen bestaande hypotheek:

- Maximaal 30 jaar

Zie voor meer informatie de *Productgids*

Verlenging looptijd bestaande hypothecaire lening (ANN/LIN/AFV)

Verlenging van de looptijd kan op verschillende momenten plaatsvinden:

- Verlenging looptijd van de bestaande hypothecaire lening tussentijds;
- Verlenging looptijd van de bestaande hypothecaire lening op einddatum;
- Productomzetting naar Annuïteiten hypotheek/ Lineaire hypotheek/Aflossingsvrije hypotheek met einddatum, met verlenging looptijd.

In alle situaties geldt dat bij verlenging looptijd de inkomens-/lastentoets wordt uitgevoerd.

1. Wanneer de lasten betaalbaar zijn volgens de inkomens-/lastentoets en er is voldaan aan de overige beheerregels, dan wordt de looptijd verlengd;
2. Wanneer de lasten niet betaalbaar zijn volgens de inkomens-/lastentoets dan kan onder voorwaarden de aanvraag op werkelijke lasten worden beoordeeld.

Voorwaarden beoordeling via Werkelijke Lasten Toets bij verlenging looptijd

Als de hypotheeklasten niet betaalbaar zijn volgens de inkomens-/lastentoets, dan is verlenging looptijd op basis van de inkomens-/lastentoets niet mogelijk.

Let op!

Indien verlenging looptijd gewenst is, dan kan een aanvraag met beoordeling via *Werkelijke Lasten Toets* worden ingediend.

De beleidswijziging voor verlengen looptijd komt voort uit de productwijziging ‘Aflossingsvrij met einddatum’. De voorwaarden voor verlengen van de looptijd via de Werkelijke Lasten Toets zijn nog niet beschikbaar en worden daarom nog niet ondersteund binnen de beschikbare middelen en processen.

In de loop van 2024 worden de voorwaarden voor verlengen ontwikkeld en met procesbeschrijvingen beschikbaar gesteld.

Bij implementatie zal duidelijk worden vermeld wat er wijzigt in de klantbediening door de adviseur.

2.3.5 Geen verplichte toetsing of advies, wel inzicht

- Bij een wijziging van de bestaande hypothecaire lening is een toetsing op betaalbaarheid of advies niet verplicht als: het risico na het wijzigen voor klant en/of bank gelijk blijft of afneemt;
- er geen andere verplichting is voor het geven van advies;
- er geen sprake is van een uitzondering zoals vermeld bij paragraaf 2.3.4

Bij een wijziging met productomzetting zonder toetsing en advies moet de klant wel inzicht krijgen in de gewijzigde maandlasten en productvoorwaarden.

2.3.6 Toetsing op zekerheden bij wijzigingen

Bij het bepalen of toetsing of advies verplicht is, moeten de criteria beoordeeld worden op basis van de situatie voorafgaand aan de wijziging.

Onderpand/zekerheden-toets

Als geldverstrekker verplichten we het uitvoeren van een Onderpand/zekerheden-toets bij wijzigingen op bestaande hypothecaire leningen bij Rabobank, wanneer het risico voor klant en/of bank toeneemt.

Wijziging leidt tot:	Toetsing
Evenveel of meer aflossing	Geen toetsing
Geen of minder aflossing	Toets op onderpand/zekerheden
Dezelfde of kortere looptijd	Geen toetsing
Langere looptijd	Toets op onderpand/zekerheden
Volledig verkopen zekerheid: volledig royement en aflossing	Geen toetsing
Gedeeltelijk splitsen/verkopen zekerheid zijnde object.	Toets op onderpand/zekerheden
Gedeeltelijk splitsen/verkopen zekerheid zijnde grond: lening >90% LTV	Toets op onderpand/zekerheden
Gedeeltelijk splitsen/ verkopen zekerheid: zijnde grond ≥ 10%.	Toets op onderpand/zekerheden
Gedeeltelijk splitsen/ verkopen zekerheid: zijnde grond < 10%.	Geen toetsing, indien H7.11
Verlaging van de risico-opslag	Toets op onderpand/zekerheden

Wanneer getoetst wordt en welke taxatiemethode is toegestaan, staat beschreven in hoofdstuk *Taxatie Onderpand*. Hoe we de toetsingen uitvoeren en welke voorwaarden van toepassing zijn, beschrijven we in hoofdstuk *Zekerheden*.

Voor gedeeltelijk splitsen/verkopen in combinatie met NHG leningen, gelden aanvullende regels vanuit NHG. Zie hiervoor de Voorwaarden en Normen NHG.

2.3.7 Ongeoorloofd verhuur

Wanneer Rabobank geen toestemming heeft gegeven voor verhuur is er sprake van ongeoorloofde verhuur. Beheermutaties op initiatief van de klant op de hypothecaire geldlening zijn dan niet toegestaan. De situatie van ongeoorloofde verhuur moet eerst worden opgelost voordat een klant een wijziging kan uitvoeren. Een uitzondering hierop zijn de volgende beheermutaties:

- Aanpassen incasso-rekening voor het betalen van rente en aflossing;
- Rente aanpassen op initiatief van Rabobank.



Bijlage: Verschillen Rabobank & NHG Beleid

Is NHG mogelijk en wil de aanvrager een hypotheek met NHG?
In onderstaand overzicht tref je de situaties aan waarbij NHG strengere regels heeft, maar waarbij Rabobank een ander uitgangspunt hanteert.

Hoofdstuk	Onderwerp	Aanvulling/afwijking op NHG beleid
Zekerheden	Bouwdepots	Voor NHG-financieringen hoeft de klant geen bouwnota's aan te leveren. Deze controleert Rabobank steekproefsgewijs.
Taxatie onderpand	Marktwaaarde bij KoopGarant/KoopStart	Voor NHG-financieringen is er geen taxatie nodig bij KoopGarant en KoopStart, marktwaaarde mag worden vastgesteld op stichtingskosten.

3. Klant

3.1 Algemeen

3.2 Eigenaar en bewoning

3.3 Nationaliteit

3.4 BKR

3.4.1 Acceptatie

3.4.2 Beheer

3.5 EVA/SFH

3.5.1 Acceptatie

3.5.2 Beheer

3.6 Rabobank Risk Rating

3.6.1 Acceptatie

3.6.2 Beheer

3. Klant

3.1 Algemeen

Elke aanvrager is een natuurlijk persoon en is minimaal 18 jaar.

3.2 Eigenaar en bewoning

Wordt een woning als hoofdverblijf ingezet als zekerheid voor de lening? Dan moeten alle eigenaren bewoner van de woning zijn en debiteur van de lening. Bij een aanvraag met Basisvoorwaarden kunnen maximaal twee debiteuren aan een lening worden verbonden.

Voeg geen derden toe als mededebiteur wanneer deze geen eigenaar en bewoner van de woning zijn of worden.



3.3 Nationaliteit

Elke aanvrager woont in Nederland of gaat in Nederland wonen. Niet iedereen die in Nederland woont of gaat wonen kan een lening van ons krijgen.

- We accepteren de aanvraag als de aanvrager:
- de Nederlandse nationaliteit heeft;
 - de nationaliteit heeft van een ander EU-land, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland;
 - niet Nederlander is en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker heeft volgens de tabel hiernaast.

Verblijfsvergunning Type	Toelichting	Toegestaan als debiteur op de lening
I	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier, met een niet tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting 'niet tijdelijk verblijfsdoel': www.ind.nl	Ja
	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier, met een tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting 'niet tijdelijk verblijfsdoel': www.ind.nl	Ja. Het inkomen nemen we niet mee
II	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier	Ja
III	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel	Ja. Het inkomen nemen we niet mee
IV	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd asiel	Ja
V	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene	Ja
EU/EER	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning duurzaam verblijf burger van de Unie	Ja
Familielid EU/EER	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, met een niet tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting 'niet tijdelijk verblijfsdoel': www.ind.nl	Ja
	Niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, met een tijdelijk verblijfsdoel	Ja. Het inkomen nemen we niet mee
Article 50	Verenigd Koninkrijk Onderdaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, met een niet tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting 'niet tijdelijk verblijfsdoel': www.ind.nl	Ja, mits Article 50 met opmerking 'Residence'
	Vereniging Koninkrijk onderdaan met verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd	Ja, mits Article 50 met opmerking 'Permanent Residence'

3.4 BKR

3.4.1 Acceptatie

We toetsen elke aanvrager bij BKR. Het resultaat van de toetsing nemen we mee in de beoordeling van de aanvraag.

Woont de aanvrager op het moment van de aanvraag in Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft de aanvrager de nationaliteit van één van deze landen? Dan voeren we ook een buitenlandse kredietwaardigheidstoets uit via BKR.

Let op!

Aanvragers met een Belgische nationaliteit of aanvragers die in België wonen moeten tijdelijk zelf deze toets doen bij de Belgische Centrale voor kredieten aan particulieren(CKP).

Hiernaast zie je hoe wij omgaan met achterstanden en bijzonderheidscoderingen uit het resultaat van BKR-toets:

(Achterstands) coderingen	Toegestaan voor financiering
A of A1	Ja, mits het contract is afgelost of voorzien van een herstelcode (H). Of als aanvrager door een verklaring van de geldgever kan aantonen dat de achterstanden op het contract zijn hersteld en/of dat het contract helemaal is afgelost.
2	Nee
3	Nee
4	Nee
5	Nee

Kredietsoort	Toegestaan voor financiering
HY	Ja, mits er sprake is van A2, 2 of 3 registratie met een praktisch laatste aflossingsdatum (PLA) die blijkt uit de toetsuitslag. Deze mag je alleen accepteren als de aflossing te maken heeft met afronding van een NHG dossier met kwijtschelding door NHG. De aanvrager beschikt over schriftelijk bewijs van NHG dat de restschuld volledig is kwijtgescholden.
ZO	Nee
SH	Nee
SK	Nee
RN-3	Ja, uit de toetsuitslag blijkt dat de datum registratie en de datum praktisch laatste aflossing (PLA) aan elkaar gelijk zijn. Er is tevens een schriftelijke bevestiging van NHG waaruit blijkt dat er sprake is van kwijtschelding van de lening.

3.4.2 Beheer

We toetsen de klant bij BKR als er sprake is van een beheermutatie met verplichte toetsing. In het hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer* staat wanneer en hoe we de verplichte toetsing uitvoeren en wanneer de uitkomst akkoord is.

De uitkomst van een BKR toets waarbij sprake is van achterstanden en/of bijzonderheids-coderingen leidt niet tot een afwijzing van de beheermutatie. Het draagt bij aan het inzicht in de financiële positie van de klant, zodat de adviseur in het belang van de klant een goed en onderbouwd gesprek kan voeren over de huidige en toekomstige betaalbaarheid van de lening(en).

3.5 EVA/SFH

3.5.1 Acceptatie

We toetsen elke aanvrager in de databases van EVA en SFH. Komt de klant in één van deze databases naar voren, dan onderzoeken we deze melding. Na het beoordelen geven we aan of we de aanvraag kunnen accepteren.

3.5.2 Beheer

In beheer voeren we deze toets niet uit.

3.6 Rabobank Risk Rating

3.6.1 Acceptatie

Bij de beoordeling van de aanvraag voeren we ook een toets op Rabobank Risk Rating (RRR) uit. Dit is een toets op basis van een model met meerdere risico-indicatoren. Het model berekent aan de hand van deze risico-indicatoren een score hoe groot de kans is dat een klant binnen één jaar in de financiële problemen komt. We accepteren alleen aanvragen met een Rabo Risk Rating van 1 t/m 16.

3.6.2 Beheer

In beheer wordt deze score niet gebruikt en is hier niet van toepassing.

4. Inkomen

4.1 Algemeen

4.1.1 Inkomensdaling binnen tien jaar

4.2 Inkomen uit loondienst

4.2.1 Inkomen uit het buitenland

4.2.2 Inkomen vaststellen o.b.v. Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

4.2.3 Vast dienstverband

4.2.4 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

4.2.5 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

4.2.6 Flexibel dienstverband met Perspectiefverklaring

4.2.7 Flexibel dienstverband zonder Perspectiefverklaring

4.2.8 Tijdelijk of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan

4.2.9 Toekomstig inkomen binnen zes maanden

4.3 Inkomen uit onderneming

4.3.1 IB-onderneming

4.3.2 Directeur/aandeelhouder met meer dan 25% aandelenbelang/zeggenschap in een actieve onderneming

4.3.3 Directeur/aandeelhouder met 25% aandelenbelang/zeggenschap of minder in een actieve onderneming

4.4 Inkomen uit meewerkbeloning

4.5 Inkomen uit niet-actieve onderneming

4.6 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden

4.7 Inkomen uit persoonsgebonden budget

4.8 Inkomen uit pensioen

4.8.1 AOW

4.8.2 (Toekomstig) Werkgeverspensioen/Ouderdomspensioen

4.8.3 Inkomen uit (toekomstige) lijfrente

4.8.4 Nabestaandenpensioen

4.8.5 Toekomstig pensioen binnen zes maanden

4.9 Inkomen uit Pensioen in Eigen Beheer (PEB)

4.10 (Toekomstig) Inkomen uit een Oudedagsverplichting (ODV)

4.11 Inkomen uit uitkering

4.11.1 WAO

4.11.2 IVA

4.11.3 Wajong

4.11.4 ANW

4.11.5 Inkomen uit overige uitkeringen

4.12 Inkomen uit partneralimentatie

4.13 Inkomen uit verhuur

4.13.1 Inkomen uit verhuur van woningen

4.13.2 Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen

4.13.3 Inkomen uit verhuur van overig onroerend goed

4.14 Inkomen uit privévermogen

4.14.1 Rendement uit privévermogen

4.14.2 Onttrekken uit privévermogen

4. Inkomen

4.1 Algemeen

Er zijn verschillende vormen van inkomen. Hierna staat beschreven welke inkomensbronnen wij accepteren en welk inkomen we als toetsinkomen gebruiken. Voor alle aanvragen geldt dat het inkomen van de aanvrager(s) in euro's moet zijn. Inkomen in vreemde valuta of vanuit vreemde valuta omgerekend naar euro's accepteren wij niet.

Loonbeslag/looncessie

Is er bij één van de aanvragers sprake van loonbeslag of looncessie, dan accepteren we de aanvraag voor een lening niet.

Model werkgeversverklaring

Rabobank hanteert het model werkgeversverklaring van NHG. Een ander model is toegestaan, mits deze minimaal dezelfde rubriek, bepalingen en voetnoten bevat.

Benodigde inkomensgegevens bij wijzigingen bestaande hypothecaire lening

Bij een wijziging van de bestaande hypothecaire lening zijn inkomensgegevens benodigd als een inkomenstoets (normatieve inkomens-/lastentoets of Werkelijke Lasten Toets) moet worden uitgevoerd. Voor het vaststellen van het toetsinkomen gelden de inkomensbronnen zoals onderstaand weergegeven.

Voor het accepteren van een aanvraag op basis van de acceptatieregels en het wijzigen van een lening op basis van de beheerregels gelden dezelfde inkomensbronnen, tenzij anders aangegeven.

4.1.1 Inkomensdaling binnen tien jaar

Als sprake is van een inkomensdaling binnen tien jaar en er ontstaat in die tien jaar een overschrijding van de toegestane lasten, dan houden we hier rekening mee in de beoordeling van de aanvraag. Er moet zekerheid bestaan dat het resterende inkomen op het moment van inkomensdaling voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen. Hieronder staat nader beschreven hoe we dit per categorie vaststellen:

Inkomensdaling door naderend pensioen en/of AOW

Ontstaat er een overschrijding van de toegestane lasten doordat de beide aanvragers binnen tien jaar de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt en/of binnen tien jaar met pensioen gaan? Dan moet er door middel van een in de overeenkomst ingebouwd aflossingsschema een last ontstaan, die op het moment van de inkomensdaling de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

De aanvraag kan alleen op werkelijke lasten worden geaccepteerd als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de aanvraag is voor de eigen woning (hoofdverblijf); en
- de restant rentevaste periode is voor alle leningdelen minimaal twintig jaar. Een kortere rentevaste periode mag alleen als een leningdeel aan het einde van de rentevaste periode volledig is afgelost door middel van een in de overeenkomst ingebouwd aflossingsschema; én
- inkomensdaling ontstaat door bereiken van AOW leeftijd en/of ingangsdatum pensioen van beide aanvragers; of
- inkomensdaling ontstaat door bereiken van AOW leeftijd en/of ingangsdatum pensioen van oudste aanvrager. Dan hoeft de mededebiteur/partner de AOW leeftijd of ingangsdatum pensioen nog niet te hebben bereikt als deze géén actueel inkomen heeft of het actueel inkomen is niet noodzakelijk voor het verkrijgen van de lening.

In het hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer* staat wanneer we een Werkelijke Lasten Toets gebruiken en wanneer de uitkomst akkoord is. In het hoofdstuk *Financiële verplichtingen* staat hoe we de Werkelijke Lasten Toets uitvoeren.

Inkomensdaling door naderend pensioen en/of AOW met wijzigen bestaande hypothecaire lening

Als sprake is van een wijziging op de bestaande lening

én er moet een Werkelijke Lasten Toets worden uitgevoerd, dan is er geen vereiste voor een rentevaste periode voor alle leningdelen van minimaal twintig jaar.

Dit geldt wanneer de bestaande hypothecaire lening gewijzigd wordt voortgezet, zonder voortijdige wijziging van het rentecontract.

Let op!

Dit is van toepassing bij wijzigingen met een verplichte Werkelijke Lasten Toets, zoals weergegeven in Overzicht Mutaties. Het geldt niet bij Uit Elkaar Gaan (UEG). De werkwijze voor UEG staat beschreven in het hoofdstuk Life Events.

Overige inkomensdalingen binnen tien jaar

Ontvangt de aanvrager inkomen uit bijvoorbeeld partneralimentatie, ANW of een tijdelijke lijfrente-uitkering? Dan nemen we dit inkomen mee in de aanvraag voor een lening voor de duur dat de aanvrager dit inkomen ontvangt. Ontstaat na verlaging of wegvallen van het inkomen een overschrijding in de inkomens-/lastentoets? Dan moet er door middel van een in de overeenkomst ingebouwd aflossingsschema een last ontstaan, die op het moment van de inkomensdaling de toegestane financieringslast niet overschrijdt.

4.2 Inkomen uit loondienst

Het inkomen uit loondienst kan bestaan uit een basissalaris en andere bestanddelen.

Dit zijn de inkomenscomponenten die je mag meenemen. Deze staan in de werkgeversverklaring:

- Bruto jaarsalaris;
- Vakantietoeslag;
- Vaste 13^e maand;
- Vaste eindejaarsuitkering;
- Structurele onregelmatigheidstoeslag: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- Structureel overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden*;
- Structurele provisie: het bedrag over de laatste 12 maanden*;
- Structureel flexibel budget: vrij besteedbaar, in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen, in geld uitkeerbaar**;
- Overige in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen met een voetnoot 3 in de werkgeversverklaring (conform model NHG).

Let op!

- Een bedrijfsresultaat afhankelijke bonus, tantième of winstuitkering nemen we niet mee als toetsinkomen.
- Onkostenvergoedingen zoals ziektekosten, pensioencompensatie, reis- en representatiekosten nemen we niet mee als toetsinkomen.

- Als sprake is van een 30%-regeling voor werknemers uit het buitenland, dan houden we geen rekening met de voordelen uit de 30%-regeling. We rekenen met het reguliere bruto jaarsalaris.

** De provisie en het overwerk gezamenlijk is maximaal 30% van het bruto jaarsalaris inclusief vakantietoeslag, 13e maand, vaste eindejaarsuitkering en structureel flexibel budget.*

*** Geldverstrekkers kunnen niet alle arbeidsvoorwaarden en/of CAO's van Nederland beoordelen, daarom doet de werkgever de duiding van het Structureel flexibel budget. De werkgever neemt Structureel flexibel budget alleen op, als deze voldoet aan alle voorwaarden:*

- *Structureel, onvoorwaardelijk en vastgelegd in de arbeidsovereenkomst, niet afhankelijk van bijvoorbeeld winst, prestatie of beoordeling;*
- *Vrij besteedbaar, geen verplichte doelbesteding zoals vakantiedagen of opleiding;*
- *In geld uitkeerbaar.*

Toetsinkomen: het totaal vastgesteld volgens bovenstaande regels.

4.2.1 Inkomen uit het buitenland

Inkomen uit België of Duitsland

Ontvangt de aanvrager/ontvangen de aanvragers inkomen (in euro's) van een Belgische of Duitse werkgever dat in dat land is belast? Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de niet-fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 3).

Uitzondering: als uit het Belastingverdrag

Nederland-België of Nederland-Duitsland blijkt dat:

- de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt; óf
- één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 1).

Inkomen uit overig buitenland

Basisvoorwaarden: niet mogelijk

Ontvangt de aanvrager/ontvangen de aanvragers inkomen (in euro's) van een buitenlandse werkgever dat in dat land is belast? Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de niet-fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 3).

Uitzondering: als één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is, dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 1).

4.2.2 Inkomen vaststellen o.b.v.

Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

De Inkomensbepaling Loondienst is toegestaan als de aanvrager op het moment van de aanvraag in loondienst is. Een werkgeversverklaring is dan niet nodig. Klik [hier](#) voor meer informatie over de werking van IBL.

IBL is niet toegestaan indien:

- Er sprake is van proeftijd; óf
- Er sprake is van uitdiensttreding; óf
- De huidige werkgever van de aanvrager niet overeenkomt met de salarisstroom en de laatste loongegevens in het UWV-verzekeringsbericht.

Toetsinkomen: de uitkomst van de berekening van de IBL-rekentool.

4.2.3 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft waarvan de proeftijd is verstreken. Inkomen uit vast dienstverband nemen we niet mee als uit de werkgeversverklaring blijkt dat de werkgever van plan is het dienstverband binnenkort te beëindigen.

Toetsinkomen: het totaal vastgesteld volgens de regels in paragraaf 4.2.

4.2.3.1 Vast dienstverband in combinatie met wijzigen bestaande hypothecaire lening

Als sprake is van een wijziging op de bestaande lening én er moet een Werkelijke Lasten Toets worden uitgevoerd, dan is het opvragen van een werkgeversverklaring niet nodig. Een salarisstroom of IBL is voldoende om het toetsinkomen vast te stellen. In het hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer* staat wanneer we een Werkelijke Lasten Toets gebruiken en wanneer de uitkomst akkoord is. In het hoofdstuk *Financiële Verplichtingen* staat hoe we de Werkelijke Lasten Toets uitvoeren.

4.2.4 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring als de aanvrager een arbeids-overeenkomst voor bepaalde tijd heeft, waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij op de werkgevers-verklaring een verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd wordt afgegeven.

Toetsinkomen: het totaal aan inkomenscomponenten vastgesteld volgens de regels in paragraaf 4.2.

4.2.5 Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft, waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij er geen verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd is gegeven.

Toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste drie volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaar-inkomen van het laatste kalenderjaar en niet hoger dan het totaal vastgesteld volgens de regels in paragraaf 4.2.

Als sprake is van een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding (AIOS), wetenschappelijk onderzoeker of promovendus, dan accepteren we de aanvraag op basis van het actuele inkomen.

4.2.5.1 Tijdelijk dienstverband in combinatie met wijzigen bestaande hypothecaire lening

Als sprake is van een wijziging op de bestaande lening én er moet een werkelijke lastentoets worden uitgevoerd, dan is het opvragen van een werk-geversverklaring niet nodig. Een salarisstrook of IBL is voldoende om het toetsinkomen vast te stellen.

In het hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer* staat wanneer we een werkelijke lastentoets gebruiken en wanneer de uitkomst akkoord is. In het hoofdstuk *Financiële verplichtingen* staat hoe we de werkelijke lastentoets uitvoeren.

4.2.6 Flexibel dienstverband met Perspectiefverklaring

Heeft de aanvrager een flexibele arbeidsrelatie bij een uitzendbureau dat is ingeschreven in het register van de [Stichting Perspectiefverklaring](#)? Dan kan het uitzendbureau een Perspectief-verklaring afgeven of laten afgeven door een externe Perspectieftaxateur.

Toetsinkomen: het totaal aan inkomenscomponenten vastgesteld volgens de regels in paragraaf 4.2.

4.2.7 Flexibel dienstverband zonder Perspectiefverklaring

Er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie als de aanvrager een flexibel dienstverband heeft bijvoorbeeld als seizoenswerker, uitzendkracht of oproepkracht.

Toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste drie volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Let op!

Is er sprake van een min-max contract dat valt dit ook onder een Flexibel dienstverband.

4.2.8 Tijdelijk of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan

Werkt de aanvrager op basis van een flexibele arbeids-relatie zoals seizoenswerk, oproepwerk, invalwerk of op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij er geen intentieverklaring wordt afgegeven? Dan is het mogelijk om op basis van een Arbeidsmarktscan het inkomen vast te stellen.

Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden:

- de aanvrager is niet in dienst van een uitzendbureau; en
- uit het UWV verzekeringsbericht blijkt dat aanvrager de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid heeft ontvangen; en

- de arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten; en
- het aantal uren op de Arbeidsmarktscan komt overeen met het aantal uren op de salarisstrook. Wijkt deze af, dan is het parttime percentage op de salarisstrook leidend.

Toetsinkomen: de verdien capaciteit op de Arbeids- marktscan of het bedrag uit de werkgeversverklaring. We nemen het laagste bedrag van deze twee.

4.2.9 Toekomstig inkomen binnen zes maanden

Is sprake van een onvoorwaardelijke inkomensstijging binnen zes maanden bij de huidige werkgever (vast dienstverband of tijdelijk met intentie)?

Dan accepteren we dit hogere inkomen als toets-inkomen. De onvoorwaardelijke inkomensstijging blijkt uit een (digitale) klantspecifieke schriftelijke verklaring van de werkgever. Is sprake van indiensttreding bij een nieuwe werkgever binnen zes maanden op basis van een vast contract zonder proeftijd? Dan accepteren we dit nieuwe inkomen als toetsinkomen. Het inkomen blijkt uit een door beide partijen getekende arbeids-overeenkomst.

4.3 Inkomen uit onderneming

Inkomen dat de ondernemer of directeur-grootaandeelhouder voor privédoeleinden jaarlijks verantwoord kan onttrekken uit de onderneming volgens de Rabobank Inkomensverklaring.

4.3.1 IB-onderneming

Voor een IB-onderneming stellen wij een Rabobank Inkomensverklaring of Rabobank Nul-verklaring op. Deze wordt opgesteld als sprake is van:

- ondernemersactiviteit waarbij in de IB-aangifte sprake is van Saldo Fiscale Winstberekening;
- recent gestarte onderneming waardoor verantwoording van Saldo Fiscale Winstberekening nog niet in de IB-aangifte heeft plaatsgevonden.

Toetsinkomen: het bedrag uit de Rabobank Inkomensverklaring of Rabobank Nul-verklaring.

4.3.2 Directeur/aandeelhouder met meer dan 25% aandelenbelang/zeggenschap in een actieve onderneming

Voor een VPB-ondernemer met een aandelenbelang of zeggenschap (evt. samen met partner) van meer dan 25% stellen wij een Rabobank Inkomensverklaring op.

Toetsinkomen: het bedrag uit de Rabobank Inkomensverklaring of Rabobank Nul-verklaring.

4.3.3 Directeur/aandeelhouder met 25% aandelenbelang/zeggenschap of minder in een actieve onderneming

4.3.3.1 Salaris

Hiervoor gelden de regels vanuit inkomen uit loondienst.

Toetsinkomen: het totaal aan inkomenscomponenten vastgesteld volgens de regels in paragraaf 4.2.

4.3.3.2 Dividend

In privé ontvangen bruto dividenden uit een minderheidsbelang van 25% aandelenbelang of minder.

Toetsinkomen: laagste jaarbedrag aan ontvangen dividend van de afgelopen drie jaar.

4.4 Inkomen uit meewerkbeloning

Inkomen uit een meewerkbeloning nemen we mee als het inkomen daadwerkelijk genoten wordt vanuit de onderneming van de partner.

De meewerkbeloning moet vermeld staan op de Rabobank Inkomensverklaring van de partner.

Toetsinkomen: het bedrag uit de Rabobank Inkomensverklaring.

4.5 Inkomen uit niet-actieve onderneming

Uitkeringen afkomstig uit het vermogen van een niet-actieve onderneming worden niet meegenomen in de aanvraag, uitgezonderd situaties zoals beschreven in hoofdstuk 10.

4.6 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden

Voor aanvragers die door de fiscus niet worden gezien als ondernemer (waarbij sprake is van 'resultaat uit overige werkzaamheden') wordt geen Rabobank Inkomensverklaring of Rabobank Nul-verklaring opgesteld.

Als het NHG Toetskader vraagt om een Inkomensverklaring dan stellen we deze wel op. Als het resultaat volgens de IB-aangifte wordt genoten uit overige werkzaamheden dan stellen wij het inkomen vast o.b.v. de IB-aangiften over de afgelopen 3 kalenderjaren.

Toetsinkomen: het gemiddelde resultaat van de inkomsten minus de aftrekbare kosten van de afgelopen drie kalenderjaren, tot maximaal het resultaat van het laatste kalenderjaar.

4.7 Inkomen uit persoonsgebonden budget

Indien een zorgverlener inkomen verkrijgt vanuit een persoonsgebonden budget (PGB), dan kan dit in de toetsing worden betrokken, indien:

- de zorgverlener ingeschreven staat in de Kamer van Koophandel en een Rabobank Inkomensverklaring is opgesteld.

Toetsinkomen: het bedrag uit de Rabobank Inkomensverklaring.

- de zorgverlener zorg verleent aan meerdere zorgontvangers (niet zijnde familie in 1^e of 2^e graad), maar niet ingeschreven staat in de Kamer van Koophandel. Dit geldt ook als de zorgverlener vanuit een fictieve dienstbetrekking inkomen ontvangt.

Toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste drie volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

4.8 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) inkomen uit pensioen stellen we vast op basis van het AOW-bedrag, een opgave van de pensioen uitkerende instantie en eventuele inkomsten uit lijfrente. We houden geen rekening met inkomen uit een onderneming na de AOW leeftijd van de aanvrager.

4.8.1 AOW

De AOW-uitkering die de aanvrager al ontvangt, nemen we mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

De te bereiken (toekomstige) AOW-uitkering die de aanvrager gaat ontvangen, nemen we mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening vanaf de te verwachten AOW datum.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld uit Mijnpensioenoverzicht (MPO) of jaaropgave.

Uitzondering:

Is de gezinssituatie anders direct na verstrekking? En blijkt dat niet uit MPO of jaaropgave, denk aan de situatie bij overlijden, uit elkaar gaan of samenwonen, dan accepteren we het herrekende inkomen o.b.v. de vermelde AOW bedragen op de site van de Sociale Verzekeringsbank. Houd hierbij rekening met eventuele kortingsjaren. Leg de reden en berekening vast op de aanvraag. Er moet een MPO of jaaropgave in het dossier aanwezig zijn.

4.8.2 (Toekomstig) Werkgeverspensioen/Ouderdomspensioen

De uitkering uit een pensioen uitkerende instantie uit Nederland die de aanvrager al ontvangt, nemen we volledig mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening. De te verwachten (toekomstige) pensioen-uitkering (pensioenaanspraak/pensioentoezegging) die de aanvrager gaat ontvangen, nemen we volledig mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening vanaf pensioendatum.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

4.8.3 Inkomen uit (toekomstige) lijfrente

Een lopende lijfrente uitkering:

De uitkering van de lijfrente die aanvrager al ontvangt, nemen we mee als inkomen zolang de uitkering loopt.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag van de lijfrente-uitkering.

Een toekomstige lijfrente-uitkering:

De hoogte van de uitkering van een toekomstige lijfrente is nog niet bekend. We maken dan een schatting van de uitkering die de aanvrager gaat ontvangen. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- er moet sprake zijn van een garantie lijfrente-verzekering of een garantie lijfrentespaarproduct;

- toekomstige inleg van premies nemen we niet mee;
- toekomstig rendement nemen we niet mee;
- het berekende toetsinkomen nemen we mee vanaf de te verwachten AOW datum.

Toetsinkomen: het actuele opgebouwde gegarandeerde kapitaal gedeeld door twintig jaar vanaf de te verwachte AOW datum.

4.8.4 Nabestaandenpensioen

De uitkering die de aanvrager al ontvangt, vanuit een nabestaandenpensioen (partnerpensioen) van een pensioen uitkerende instantie uit Nederland van de overleden (ex-)partner, nemen we mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

4.8.5 Toekomstig pensioen binnen zes maanden

We accepteren een in het vooruitzicht gesteld pensioeninkomen als toetsinkomen, indien het pensioeninkomen in gaat binnen zes maanden na beoordeling van de aanvraag. Dit geldt voor AOW en pensioen uit een pensioen uitkerende instantie uit Nederland.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

4.9 Inkomen uit Pensioen in Eigen Beheer (PEB)

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een Pensioen in Eigen Beheer nemen we mee als inkomen voor een lening.

Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- er moet sprake zijn van een niet actieve materiële onderneming (holding of pensioen B.V.);
- de aanvrager moet 100% van de aandelen in bezit hebben (eventueel samen fiscaal partner).

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag uit een actuariële berekening. Uit een verklaring van de accountant (AA/RA) moet blijken dat aanvrager dit bedrag onttrekt en kan blijven onttrekken.

4.10 (Toekomstig) Inkomen uit een Oudedagsverplichting (ODV)

Een lopende uitkering uit een ODV

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een Oudedagsverplichting nemen we mee in een aanvraag van een lening. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- er moet sprake zijn van een niet actieve materiële onderneming (holding of pensioen B.V.);
- de aanvrager moet 100% van de aandelen in bezit hebben (eventueel samen fiscaal partner).

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag. Uit een verklaring van de accountant (AA/RA) of boekhouder moet blijken dat aanvrager dit bedrag onttrekt en kan blijven onttrekken zolang de uitkering loopt.

Een toekomstige uitkering uit een ODV

De hoogte van de uitkering van een toekomstige Oudedagsverplichting die de aanvrager gaat ontvangen is nog niet bekend. We maken dan een berekening van het inkomen dat we meenemen voor de aanvraag van een lening. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een niet actieve materiele onderneming (holding of pensioen B.V.)
- De aanvrager moet 100% van de aandelen in bezit hebben (eventueel samen met fiscaal partner).
- We gaan uit van een actueel overzicht van de opgebouwde oudedagsverplichting uit de jaarcijfers;

- Toekomstig rendement nemen we niet mee;
- Het berekende toetsinkomen nemen we mee vanaf de AOW datum.

Toetsinkomen: het reeds opgebouwde kapitaal blijkend uit de actuele jaarcijfers gedeeld door twintig. Uit een verklaring van de accountant (AA/RA) of boekhouder moet blijken dat aanvrager dit bedrag kan blijven onttrekken gedurende de looptijd.

4.11 Inkomen uit uitkering

Hieronder staan uitkeringen die meetellen als inkomen bij de aanvraag van de lening.

4.11.1 WAO

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit WAO-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening.

De uitkering die de aanvrager al ontvangt naast de WAO-uitkering uit een aanvullende (bovenwettelijk) uitkering/pensioen voor arbeidsongeschiktheid die gerelateerd is aan de WAO-uitkering, nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor de lening voor de duur van de WAO-uitkering.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

4.11.2 IVA

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een IVA-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening.

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een aanvullende (bovenwettelijk) uitkering/pensioen voor arbeidsongeschiktheid die gerelateerd is aan de IVA uitkering (bijv. een WIA-excedentverzekering) nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor de lening voor de duur van de IVA-uitkering.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

4.11.3 Wajong

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een Wajong-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

4.11.4 ANW

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een ANW-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening voor zolang er recht op de uitkering bestaat.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

4.11.5 Inkomen uit overige uitkeringen

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een overige uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening als de uitkering minimaal loopt tot aan de AOW-leeftijd of tot aan de ingangsdatum van het ouderdomspensioen.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

4.12 Inkomen uit partneralimentatie

De partneralimentatie die aanvrager al ontvangt nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening voor de duur dat de aanvrager deze alimentatie ontvangt.

Toetsinkomen: jaarlijks bedrag van de actuele partneralimentatie.

4.13 Inkomsten uit verhuur

Basisvoorwaarden: niet mogelijk

In privé ontvangen opbrengsten uit verhuur van een in Nederland gelegen zelfstandige (recreatie)woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet nemen we mee in de aanvraag voor een lening.

4.13.1 Inkomsten uit verhuur van woningen

Inkomsten uit permanent verhuurde zelfstandige woningen nemen we mee in de aanvraag.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- wanneer de aanvrager niet meer dan 50% van het toetsinkomen (excl. inkomsten uit verhuur) uit inkomsten uit verhuur wil laten bestaan; én
- er is een toestemmingsbrief waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan door de financier / hypotheekhouder; én
- er is sprake van een actueel huurcontract. De huurinkomsten zijn 6 maanden of langer geleden ingegaan en zonder onderbreking ontvangen; én
- de huurinkomsten komen niet uit kamerverhuur of tijdelijke verhuur (zoals Airbnb); én
- de huurpenningen worden door de huurder per bank betaald op een bankrekening van de aanvrager; én
- bij een gedeeld eigendom berekenen we de verhuurinkomsten en kosten pro rata naar het eigendomsdeel.

Toetsinkomen: het jaarbedrag op basis van de actuele kale jaarhuur (excl. vergoeding voor gas, water, licht, stoffering, meubilering, servicekosten)

Rabobank Inkomensverklaring

Een Rabobank Inkomensverklaring is alleen in de volgende situaties mogelijk en verplicht:

- verhuur van vijf of meer zelfstandige (recreatie) woningen; óf
- wanneer de aanvrager meer dan 50% van het toetsinkomen (excl. inkomsten uit verhuur) uit inkomsten uit verhuur wil laten bestaan.

4.13.2 Inkomsten uit verhuur van recreatie-woningen

Inkomsten uit verhuurde zelfstandige recreatie-woningen nemen we mee in de aanvraag.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- wanneer de aanvrager niet meer dan 50% van het toetsinkomen (excl. inkomsten uit verhuur) uit inkomsten uit verhuur wil laten bestaan ; én
- de huurinkomsten worden per bank betaald op een bankrekening van de aanvrager; én
- bij een gedeeld eigendom berekenen we de verhuurinkomsten en kosten gas, water en elektra pro rata naar het eigendomsdeel.

Huurhistorie	Recreatiewoning
< drie jaar of nog niet door aanvrager verhuurd geweest. Toekomstige huurinkomsten accepteren we niet.	50% van de reëel te verwachten kale huurprijs uit het taxatierapport.
drie jaar of langer door aanvrager verhuurd geweest.	50% van het gemiddelde van de bruto huuropbrengsten van de afgelopen drie jaren.

Toetsinkomen: de huurinkomsten worden gebaseerd op de huurhistorie volgens bovenstaande tabel.

Rabobank Inkomensverklaring

Een Rabobank Inkomensverklaring is alleen in de volgende situaties mogelijk en verplicht:

- verhuur van 5 of meer zelfstandige (recreatie) woningen; óf
- wanneer de aanvrager meer dan 50% van het toetsinkomen (excl. inkomsten uit verhuur) uit inkomsten uit verhuur wil laten bestaan.

4.13.3 Inkomsten uit verhuur van overig onroerend goed

Inkomsten uit verhuur in privé van overig onroerend goed nemen we mee in de aanvraag. Daarbij geldt de voorwaarde dat een Rabobank Inkomensverklaring verplicht is. Onder verhuur van overig onroerend goed verstaan we bijvoorbeeld: garagebox (los), parkeerplaats, bedrijfsruimte, kantoorruimte, winkelruimte en bedrijfspanden.

Toetsinkomen: het bedrag uit de Rabobank Inkomensverklaring.

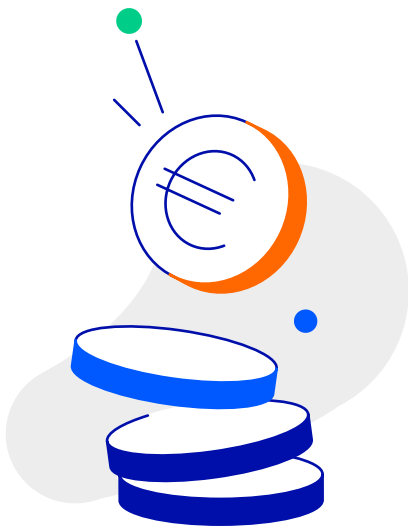
4.14 Inkomsten uit privévermogen

4.14.1 Rendement uit privévermogen

In privé ontvangen opbrengsten uit vermogen worden niet meegenomen in de aanvraag, uitgezonderd situaties zoals beschreven in hoofdstuk 10.

4.14.2 Onttrekken uit privévermogen

Onttrekkingen uit privé vermogen worden niet meegenomen in de aanvraag, uitgezonderd situaties zoals beschreven in hoofdstuk 10.



5. Financiële verplichtingen

5.1 Algemeen

- 5.1.1 Nettolastenstijging binnen tien jaar door einde renteaftrek
- 5.1.2 Tijdelijk dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning

5.2 Lasten hypothecaire lening(en) bij acceptatie

5.3 Lasten hypothecaire lening(en) bij beheer

5.4 Lasten van niet-hypothecaire lening(en)

5.5 BKR geregistreerde kredieten

5.6 Studieleningen DUO

5.7 Te betalen partneralimentatie

5.8 Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie) en ligrechten

- 5.8.1 Lasten canon
- 5.8.2 Lasten ligrechten

5.9 Huurlasten huurwoning

5.10 Lasten voor inwoning

5.11 Betaalpauze Rekening

5. Financiële verplichtingen

5.1 Algemeen

Bij het beoordelen van een aanvraag of wijziging van een hypothecaire lening berekenen we de totale financiële verplichtingen van de aanvrager. De totale financiële verplichtingen van de aanvrager bestaan uit de lasten van de gevraagde hypothecaire lening, de lasten van de bestaande hypothecaire lening en de overige financiële verplichtingen.

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we de financiële verplichtingen meenemen in de beoordeling. De totale berekende financiële verplichtingen moeten lager zijn dan de toegestane lasten.

Als de aanvrager vóór het verstrekken van de hypothecaire lening bestaande financiële verplichtingen aflost, dan laten we de financiële verplichting van deze lening buiten beschouwing. We hebben hiervoor wel bewijsstukken nodig hoe de aanvrager deze verplichtingen aflost.

Let op!

Indien de aanvraag onder NHG wordt verstrekt gelden de normen van Rabobank. Tenzij, NHG strenger toetst dan hanteer je de correcties conform NHG normen. Zie ook hoofdstuk 2.2.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

5.1.1 Nettolastenstijging binnen tien jaar door einde renteaftrek

Als er sprake is van een nettolastenstijging binnen tien jaar doordat de renteaftrek van een lening binnen tien jaar eindigt, dan houden we hier rekening mee in de beoordeling van de aanvraag. Het niet meer aftrekbare deel van de lening corrigeren we dan vanaf de fiscale einddatum met een fictieve correctiefactor. Dit doen we door het normpercentage voor box 1 te delen door het normpercentage voor box 3. Deze factor vermenigvuldigen we dan met de financiële verplichting.

5.1.2 Tijdelijk dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning

Heeft de klant tijdelijk dubbele lasten? Dan moeten deze aantoonbaar betaalbaar zijn wanneer de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is. Ook wanneer er geen Overbruggings-Hypotheek wordt afgesloten. En ook in de situatie dat de klant in een huurwoning woont.

Dubbele lasten

Onder dubbele lasten verstaan we:

- de werkelijke lasten van de lening(en) van de nieuwe woning;
- de werkelijke lasten van de lening(en) van de oude woning of de huurlasten* in geval van een huurwoning;

- de erfpachtlasten van de oude woning;
- de werkelijke lasten van de OverbruggingsHypotheek.

**huurbedrag inclusief of exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water, licht, stoffering, meubilering, servicekosten. Je gaat uit van de huurlasten van de rekeningafschriften. Past dit niet? Beoordeel dan of de huurlasten inclusief bovengenoemde kosten zijn. In dat geval kun je de huurovereenkomst opvragen om de huurlasten exclusief bovengenoemde kosten te berekenen.*

Periode aantonen betaalbaarheid

Doorstromer

Is de oude woning definitief verkocht? Dan moeten de dubbele lasten aantoonbaar betaalbaar zijn tot aan de passeerdatum (wanneer de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is).

Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht? De dubbele lasten moeten twaalf maanden aantoonbaar betaalbaar zijn. Als de verwachte passeerdatum > twaalf maanden is, kan op verzoek van de klant de betaalbaarheid beoordeeld worden tot aan de verwachte passeerdatum met een maximum van 24 maanden.

Huurwoning

Is er sprake van huur naar koop bestaande bouw? Aantonen betaalbaarheid is niet nodig, tenzij de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is.

Is er sprake van huur naar koop nieuwbouw woning? Dubbele lasten moeten aantoonbaar betaalbaar zijn voor twaalf maanden, tenzij de periode van dubbele lasten korter is. Op verzoek van de klant de betaalbaarheid beoordeeld worden tot aan de verwachte passeerdatum met een maximum van 24 maanden.

Betalen dubbele lasten

De aanvrager moet zijn dubbele lasten kunnen betalen uit:

1. inkomen: de totale werkelijke lasten van de oude woning of huurwoning, nieuwe woning en eventuele OverbruggingsHypotheek zijn lager dan de maximale toegestane financieringslast; en/of
2. eigen geld (na aankoop woning); en/of
3. meefinancieren: Om de dubbele lasten te betalen kan een aanvullende Lineaire Hypotheek of Annuïteiten Hypotheek (box 3) worden verstrekt. Het bedrag wat noodzakelijk is wordt dan op de rekening overgemaakt en de klant is zelf verantwoordelijk voor de betaling van de lasten.

Creditrente bouwdepot (lastencorrectie)

Indien de klant een bouwdepot afsluit, mogen de dubbele lasten worden gecorrigeerd met de creditrente van het bouwdepot. De creditrente wordt op de volgende wijze vastgesteld:

- voor de looptijd van het bouwdepot met een maximum van 24 maanden;
- het bedrag ter hoogte van de aanneemsom + meerwerk -/- vervallen termijnen. Brengt de klant meer eigen geld in dan de kosten voor eigen grond? Dan moet dit meerdere bedrag aan eigen geld ook in mindering worden gebracht;
- tegen het laagste rentetarief dat in de hypotheekofferte van de nieuwe woning wordt opgenomen.

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning kan een bedrag ter compensatie van dubbele lasten aan rente en aflossing tijdens de bouwperiode met een maximum van 4% meegenomen worden in de stichtingskosten (H7.3.1).

5.2 Lasten hypothecaire lening(en) bij acceptatie

Bij een aanvraag van een hypothecaire geldlening berekenen we de lasten van de hypothecaire lening op basis van annuïteiten met een looptijd van maximaal 30 jaar en op basis van een toetsrente. Dit doen we ook voor een aflossingsvrije lening.

- is de (restant)looptijd van de lening met periodieke aflossing of opbouw korter? Dan rekenen we met de kortere looptijd;

- is het een bestaand annuïteiten- of lineair leningdeel? Dan rekenen we met de restant hoofdsom van de lening;
- is het een nieuw of bestaand leningdeel met een opbouwproduct? Dan gaan we uit van de netto hoofdsom (leenbedrag -/- de opgebouwde waarde in het opbouwproduct). Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan gaan we voor de lasten van het aflossingsvrije gedeelte van het leningdeel uit van een 30-jarige annuïteit.

Toetsrente

Met welke rente we toetsen is afhankelijk van de (resterende) rentevastperiode:

- bij een (resterende) rentevastperiode korter dan tien jaar gaan we uit van de toetsrente van de AFM of de met de aanvrager afgesproken contractrente als deze hoger is;
- bij een (resterende) rentevastperiode van tien jaar of langer gaan we uit van de contractrente;
- bij een lening met periodieke aflossing die binnen tien jaar volledig wordt afgelost en de rente vaststaat tot einde looptijd houden we rekening met de contractrente.

5.3 Lasten hypothecaire lening(en) bij beheer

Bij een wijziging van een hypothecaire geldlening berekenen we de lasten van deze lening op basis van inkomens-/lastentoets of Werkelijke Lasten Toets (zie H2.3 *Beheerregels*) en een toetsrente. De werkelijke hypotheeklasten bestaan uit rente en periodieke aflossing en/of periodieke inleg voor opbouw toekomstige aflossing (spaar- of beleggingshypotheek).

Is het een bestaand leningdeel met een opbouwproduct? Dan rekenen we met de lasten die horen bij een annuïteit voor de restant looptijd van het opbouwproduct. Hierbij gaan we uit van de netto hoofdsom (leenbedrag -/- de opgebouwde waarde in het opbouwproduct). Voor de berekening van de toegestane lasten worden de normpercentages voor beheer gebruikt. De werkelijke lasten vergelijk je met de toegestane lasten voor beheer.

Let op!

Bij toetsing op basis van inkomens-/lastentoets, is paragraaf 5.2 van toepassing.

Toetsrente

Met welke rente we toetsen, is afhankelijk van de (resterende) rentevastperiode:

- bij een (resterende) rentevastperiode korter dan vijf jaar gaan we uit van de toetsrente van de AFM of de met de aanvrager afgesproken contractrente als deze hoger is;

- bij een (resterende) rentevastperiode van vijf jaar of langer gaan we uit van de contractrente;
- bij een lening met periodieke aflossing die binnen vijf jaar volledig wordt afgelost en de rente vaststaat tot einde looptijd houden we rekening met de contractrente.

5.4 Lasten van niet-hypothecaire lening(en)

De lasten van overige niet-hypothecaire leningen die niet bij BKR geregistreerd staan, nemen we bij acceptatie en beheer als financiële verplichting op onderstaande manier mee:

- niet-hypothecaire box 1 en/of box 3 lening voor aankoop en/of verbouwing van de eigen woning: deze lasten nemen we mee zoals beschreven bij Lasten van hypothecaire lening(en);
- financiële verplichtingen in privé aan de eigen onderneming: de lasten hiervan nemen we mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt;
- overige niet-hypothecaire leningen en kredieten: de lasten hiervan nemen we mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt;
- een krediet op de betaalrekening van € 250 of minder: de lasten nemen we mee op basis van 24% van het kredietlimiet.

5.5 BKR geregistreerde kredieten

De lasten van in BKR geregistreerde leningen en kredieten nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling op basis van onderstaande tabel:

Kredieten

Code	Krediet-vorm	Welke lasten nemen we mee?
AK	Aflopend krediet	De werkelijke lasten die de klant betaalt. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag uit BKR te delen door de looptijd (eerste betaling t/m theoretische einddatum) die in BKR staat.
RK	Revolverend (doorlopend) krediet	24% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
OA eerste aflossing vóór 1 april 2022	Operational autolease overeenkomst	De werkelijke lasten die de klant betaalt. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag in BKR te delen door 65%. Deel de uitkomst vervolgens door de looptijd (eerste betaling t/m theoretische einddatum) die in BKR staat.
OA eerste aflossing ná 1 april 2022	Operational autolease overeenkomst	De werkelijke lasten die de klant betaalt. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag uit BKR te delen door de looptijd (eerste betaling t/m theoretische einddatum) die in BKR staat.
ZK	Zakelijk krediet	De werkelijke lasten, behalve als in Rabobank Inkomensverklaring/ resultatenrekening al rekening is gehouden met de zakelijke verplichting die in BKR staat. Dan laten we deze lasten buiten beschouwing.
HO	Hypotheek overige	Lasten zoals we deze berekenen bij hypothecaire leningen.
RN	Restschuld NHG	9% per jaar van het geregistreerde bedrag.
RH	Restschuld niet-NHG	9% per jaar van het geregistreerde bedrag.

5.6 Studieleningen DUO

Heeft de aanvrager een studieschuld bij DUO? Dan nemen we het termijnbedrag van de bij DUO geregistreerde studieleningen mee als financiële verplichting in de beoordeling. Het werkelijke termijnbedrag wordt vastgesteld aan de hand van DUO brondocument. Als er sprake is van een tijdelijk verlaagd of nihil termijnbedrag wegens de opbouwfase*, aanloophase, draagkrachtberekening of door een aflossingsvrije periode, dan moet het termijnbedrag berekend wor-den op basis van een maand annuïteit. Deze maandannuïteit wordt berekend: op basis van de actuele DUO schuld, de actuele rente op het DUO-brondocument en de resterende maanden in de aflosfase.

** Tijdens de opbouwfase stellen we de actuele DUO schuld gelijk aan de actuele studieschuld, plus de actuele prestatiebeurs, plus een reële inschatting door de aanvrager van de komende schuld-toename door opnames en rentebijbeschrijving.*

De hoogste van het werkelijke of berekende termijnbedrag moet vervolgens met een bruterings-factor vermenigvuldigd worden omdat de DUO-lening een Box 3 lening is. De bruteringsfactor is afhankelijk van de gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek volgens deze tabel:

Gemiddelde toetsrente	Bruteringsfactor
<= 2,00%	1,05
2,01% - 2,50%	1,10
2,51% – 3,00%	1,15
3,01% – 4,00%	1,20
4,01% - 4,50%	1,25
4,51% - 5,50%	1,30
5,51% – 6,00%	1,35
>= 6,01%	1,40

Als de toetsrente nog niet bekend is, wordt bruteringsfactor 1,40 gebruikt.

Het gebruteerde termijnbedrag wordt gehanteerd als financiële verplichting.

5.7 Te betalen partneralimentatie

Het actuele bedrag aan te betalen partner-alimentatie nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling. Het bedrag aan kinderalimentatie nemen we niet mee. We nemen de alimentatie mee zolang de aanvrager deze betaalt.

Let op!

Dit bedrag brengen we in mindering op het toetsinkomen.

5.8 Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie) en ligrechten

Het bedrag aan erfpachtcanon, retributie en ligrechten nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling.

5.8.1 Lasten canon en retributie

We bepalen de hoogte van het canonbedrag en retributie als volgt:

Type	Berekening
Alleen indexering van de canon of retributie binnen tien jaar	Werkelijke canon of retributie * 1,07
Canon/retributie korter dan tien jaar vast, binnen tien jaar herziening	Werkelijke canon of retributie * 1,5
Canon/retributie korter dan tien jaar vast, vervolgcanon/retributie bekend	Bedrag aan vervolgcanon/ retributie. Indien nieuwe canon/retributie lager is dan huidige canon/retributie, dan rekenen we met de huidige canon/retributie
Canon/retributie langer dan tien jaar vast zonder indexering of herziening	Werkelijke canon/retributie
Nu geen canon/retributie, binnen tien jaar wel canon/retributie of huidige erfpachtrecht loopt binnen tien jaar af	Gemiddelde lokale grondprijs * de perceelgrootte/ Grootte appartement * 10-jaars actuele hypotheekrente (basistarief, 100% zonder kortingen). Indien nieuw berekende canon of retributie lager is dan huidige canon/retributie, dan rekenen we met de huidige canon of retributie

5.8.2 Lasten ligrechten

Basisvoorwaarden: niet mogelijk

Het bedrag aan werkelijke lasten.

Bij ligrechten vermeerderen we het werkelijke jaarbedrag op de woon- en financieringslasten met een box 3 correctiefactor. Deze factor bepalen we door het box 1 normpercentage te delen door het box 3 normpercentage.

5.9 Huurlasten huurwoning

Basisvoorwaarden: niet mogelijk

Het bedrag aan huurlasten nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling als de aanvrager in een huurwoning woont en blijft wonen en een lening aanvraagt of wijzigt voor een onderpand dat voor hem/haar niet bestemd is als hoofdverblijf.

Lasten: bruto huurbedrag exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water en elektra en de servicekosten, met een minimum van € 750 per maand.

5.10 Lasten voor inwoning

Basisvoorwaarden: niet mogelijk

Een bedrag aan fictieve lasten voor inwoning nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling als de aanvrager inwonend is en een lening aanvraagt of wijzigt voor een onderpand dat voor hem/haar niet bestemd is als hoofdverblijf.

Lasten: de woonlasten voor inwonende klanten worden vastgesteld op de werkelijke woonlasten met een minimum van € 750 per maand.

5.11 Betaalpauze Rekening

De Betaalpauze Rekening van Rabobank mag de klant niet aanhouden bij de aanvraag van een lening.

Wil de klant zijn bestaande hypothecaire lening wijzigen en heeft de klant een bestaande Betaalpauze Rekening, dan gelden er aanvullende regels voor het vervroegd aflossen van de Betaalpauze Rekening. Deze regels zijn opgenomen in de productvoorwaarden van Betaalpauze Rekening.

6. Zekerheden

6.1 Algemeen

- 6.1.1 Koopoplossingen
- 6.1.2 Opstalverzekering
- 6.1.3 Groninger akte

6.2 Woning

- 6.2.1 Nieuwbouwwoning
- 6.2.2 Maximale verstrekkingnorm
- 6.2.3 Aflossingsvrij lenen
- 6.2.4 Gedeeltelijke of volledige verhuur
- 6.2.5 Maximale looptijd van de lening
- 6.2.6 Recht van erfpacht/recht van opstal
- 6.2.7 Appartementsrecht en Vereniging van Eigenaars
- 6.2.8 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik en bewoning

6.3 Woonboot

6.4 Recreatiewoning

6.5 Woonwagen (standplaats)

6.6 Garageboxen (los)

6.7 Bedrijfswoning en overige panden met zakelijke bestemming

6.8 Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden

- 6.8.1 Spaar- en depositogelden
- 6.8.2 Kapitaalverzekering

Bijlage Schema beoordeling VVE

6. Zekerheden

6.1 Algemeen

Het is voor Rabobank belangrijk dat de aanvrager zijn lening terugbetaalt. Daarom vragen wij bij een aanvraag van een lening zekerheid van de aanvrager. Voor alle onroerende zaken willen we het recht van eerste hypotheek op het onderpand. Een tweede hypotheek achter een eerste hypotheek bij een andere geldgever is niet toegestaan, met uitzondering van de OverbruggingsHypotheek.

Rabobank accepteert de volgende in Nederland gelegen onroerende zaken:

- Woning;
- Woonboot, **basisvoorwaarden: niet mogelijk;**
- Recreatiewoning, **basisvoorwaarden: niet mogelijk;**
- Woonwagen(standplaats), **basisvoorwaarden: niet mogelijk;**
- Garageboxen (los), **basisvoorwaarden: niet mogelijk;**
- Bedrijfswoning en overige panden met zakelijke bestemming, **basisvoorwaarden: niet mogelijk.**

Voor deze zekerheden gelden verschillende methoden voor de vaststelling van de marktwaaarde, maximale verstrekkingnorm, maximale looptijden, mogelijke aflossingsvormen en het maximaal aflossingsvrij deel. Deze staan per onderpand beschreven in dit hoofdstuk.

6.1.1 Koopoplossingen

Rabobank accepteert de volgende koopoplossingen:

- KoopGarant;
- KoopStart;
- Slimmer Kopen;
- SVn Starterslening.

Deze koopoplossingen accepteren we alleen met NHG.

6.1.2 Opstalverzekering

De aanvrager moet uiterlijk op het moment van verstrekking van de hypothecaire lening beschikken over een verzekering tegen schade aan en algeheel verlies van het onderpand.

6.1.3 Groninger akte

Het is toegestaan een offerte te verstrekken op basis van de Groninger akte. Bij een Groninger akte staan in de akte van levering één of meer ontbindende voorwaarden. De nieuwe lening kan pas worden verstrekt als de akte van levering onherroepelijk is. Dan pas kan er een onherroepelijk hypotheekrecht gevestigd worden. De notaris is verantwoordelijk om hierop toe te zien.

6.2 Woning

Rabobank accepteert zes varianten van een 'eigen woning als hoofdverblijf'. Deze staan hieronder beschreven. De woning moet onroerend zijn, aangesloten op alle nutsvoorzieningen, van steen of houtskeletbouw zijn en gebouwd zijn op een niet-verplaatsbare fundering.

Woning

Een vrijstaande woning, tussenwoning/geschakelde woning, hoekwoning, twee onder één kap woning, appartement met garagebox en/of parkeerplaats behorende bij de woning.

De bestemming of gebruiksfunctie van de woning moet 100% wonen toestaan. Daarnaast moet de woning gebruikt worden voor eigen bewoning.

Woonboerderij met alleen de bestemming wonen (gemeentelijk bestemming)

Een woonboerderij of voorheen agrarische woning. De bestemming of gebruiksfunctie van de woonboerderij moet 100% wonen toestaan. Daarnaast moet de woning gebruikt worden voor eigen bewoning.

Woonboerderij met bestemming agrarisch

Een woonboerderij met een agrarische bestemming. De totale oppervlakte van het perceel is niet meer dan drie hectare. Er is sprake van 100% eigen bewoning zonder bedrijfsmatige activiteiten.

Woonboerderij met bestemming agrarisch en functieaanduiding

Een woonboerderij met bestemming agrarisch maar met een functieaanduiding 'Plattelands-woning, Voormalig Agrarisch Bedrijf of Burgerwoning'.

Er is sprake van 100% eigen bewoning zonder bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming of gebruiksfunctie van de woonboerderij moet 100% wonen toestaan. Daarnaast moet de woning gebruikt worden voor eigen bewoning.

Waterwoning

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Een woning voorzien van een draagconstructie met een groot drijfvermogen en verbonden met in de grond verankerde geleiders, waardoor de woning afhankelijk van het waterniveau kan stijgen of dalen. Er moet altijd sprake zijn van eigendom van de waterkavel en/of het recht van erfpacht, want daarop wordt de hypotheek gevestigd (naastgelegen land is niet voldoende). De waterwoning is (of wordt uiterlijk op datum passeren) ingeschreven in het scheepsregister.

De bestemming of gebruiksfunctie van de waterwoning moet 100% wonen toestaan. Daarnaast moet de woning gebruikt worden voor eigen bewoning.

Instructie voor intermediaire adviseur: voer de waterwoning in HDN op als woonboot. Zo zorg je ervoor dat op de juiste manier de hypotheek-inschrijving plaatsvindt. De IM-desk van Rabobank zorgt voor het juiste tarief.

Woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Een woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte waarin de aanvrager woont en voor de eigen onderneming de bedrijfsruimte gebruikt. Voorwaarde is dat het object voor meer dan 50% voor eigen bewoning wordt gebruikt. Binnen de bestemming of gebruiksfunctie van het woon-/winkelpand moet wonen toegestaan zijn. Daarnaast moet de woning gebruikt worden voor eigen bewoning.

6.2.1 Nieuwbouwwoning

Rabobank accepteert drie varianten van een 'niewbouwwoning als hoofdverblijf'. Deze staan hieronder beschreven. De woning moet onroerend worden, aangesloten worden op alle nutsvoorzieningen, van steen- of houtskeletbouw zijn en gebouwd worden op een niet-verplaatsbare fundering. Rabobank accepteert geen aanvragen voor hypothecaire financieringen voor de aankoop van een losse bouwka­vel (financieren van uitsluitend grond).

Afbouwgarantie

Voor de nieuwbouwwoning dient een waarborg-certificaat te zijn / te worden afgegeven door een

instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: www.garantiewoning.nl. In de koop-/aannemingsovereenkomst dient de garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend te zijn opgenomen met vermelding van het plan/registratienummer. Indien de verkoper van de nieuwbouwwoning een woningcorporatie is, kan in plaats van het waarborgcertificaat worden volstaan met een afbouwgarantie van de woningcorporatie, mits de afbouwgarantie is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Omgevingsvergunning

Een onherroepelijke omgevingsvergunning is vereist op moment van passeren. De notaris controleert of er op moment van passeren sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Passeren zonder een onherroepelijke omgevingsvergunning is niet toegestaan.

Projectbouw

Bij projectbouw koopt de klant een nieuwbouwwoning vanuit een project waarbij er meerdere woningen tegelijkertijd worden gebouwd en waarbij er een koop-/aannemingsovereenkomst wordt opgesteld.

Zelfbouw

Bij zelfbouw koopt de klant een kavel bouwgrond, of heeft deze al in bezit. Daarop laat de klant een woning bouwen door één aannemer, door meerdere aannemers of de klant bouwt de woning zelf zonder

tussenkost van aannemer(s). De woning kan volledig afgebouwd of casco gebouwd worden.

- *Eén aannemer:* Er is sprake van één aannemer als er een (hoofd)aannemer is die het grootste gedeelte van de bouw voor zijn rekening neemt. Er is sprake van één aanneemovereenkomst met mogelijk een meerwerkspecificatie. De kosten voor de bouw worden berekend op basis van de door beide partijen getekende aanneemovereenkomst.
- *Meerdere aannemers:* Bij meerdere aannemers is er sprake van meerdere aannemingsovereenkomsten. De kosten voor de bouw worden berekend door middel van een gespecificeerde bouw­begroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat als zodanig staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Een afbouwgarantie is niet verplicht.
- *Zonder tussenkost van aannemer(s) als zelfbouwer bouwen:* de kosten voor de bouw worden berekend door middel van een gespecificeerde bouw­begroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat als zodanig staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Een afbouwgarantie is niet verplicht.
- *Cascobouw:* een casco opgeleverde woning wil zeggen dat het huis wind- en waterdicht wordt opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen. De kosten van de cascobouw worden berekend op basis van de aannemingsovereenkomst. De kosten voor het niet-casco gebouwde gedeelte worden berekend door middel van een gespecificeerde bouw­begroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat als zodanig staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Samen Zelfbouwen (CPO)

Rabobank financiert Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een CPO-project wordt gefinancierd met individuele hypothe­ken. Er is geen sprake van projectfinanciering. Voor het financieren van CPO gelden de voorwaarden zoals beschreven onder "Zelfbouw".

Sloopwoning

Bij een sloopwoning koopt de klant een bestaande woning die hij wil slopen om er vervolgens een nieuwe woning te bouwen. De sloopkosten zijn inzichtelijk en maken onderdeel uit van het investeringsplan. Voor het financieren van een sloopwoning gelden de voorwaarden zoals beschreven onder "Zelfbouw". Wanneer de woning wordt aangekocht vanuit een project waarbij sprake is van sloopkosten, volg dan de voorwaarden zoals beschreven onder "Projectbouw".

Transformatiebouw

Van transformatiebouw is sprake als een bestaand object wordt omgebouwd tot een woning. Transformatiebouw staan we alleen toe in de vorm van projectbouw, hierbij gelden de voorwaarden zoals beschreven onder "Projectbouw".

6.2.1.1 Stijging van bouwprijzen bij nieuwbouw

Het kan voorkomen dat in de aanneemovereenkomst een clause is opgenomen waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwprijzen mag doorbelasten aan de aanvrager. We accepteren een clause

“post risicoverrekening” in een aanneemovereenkomst onder de volgende voorwaarden:

- het percentage van de mogelijke verhoging van de aanneemsom is vermeld en deze bedraagt maximaal 5%;
- de aanvraag wordt getoetst inclusief het maximale percentage aan mogelijke verhoging van de aanneemsom. De aanvraag moet inclusief de clausule passen binnen de genormeerde I/L-toets. Het is verplicht om het maximale percentage aan verhoging van de aanneemsom mee te financieren, tenzij de aanvrager de mogelijke verhoging aantoonbaar uit eigen middelen kan voldoen;
- voor aanvragen met NHG geldt dat de financiering inclusief de clausule de NHG kostengrens niet mag overschrijden.

6.2.2 Maximale verstrekking

- 100% van de marktwaarde van de woning die blijkt uit een taxatierapport; óf
- 90% van de marktwaarde van de woning die blijkt uit de Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa; óf
- 100% van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning die is vastgesteld o.b.v. stichtingskosten of die blijkt uit een taxatierapport; óf
- 100% van de marktwaarde van het woongedeelte en 80% van de marktwaarde van het bedrijvengedeelte van het woon-/winkelpand of de woon-/praktijkruimte die blijken uit de gesplitste marktwaarden uit een taxatierapport; óf
- 85% van de marktwaarde in verhuurde staat bij een (nieuwbouw)woning voor verhuur die blijkt uit een taxatierapport.

Uitzondering maximale verstrekking

Alleen in de volgende situaties is het mogelijk om meer te lenen dan de maximale verstrekking:

Situatie	Maximale verstrekking	Voorwaarden
Energiebesparende voorzieningen	De werkelijke kosten voor deze energiebesparing in de totale lening tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning.	De energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit een specificatie van de aanvrager of uit het taxatierapport.
Interne oversluiters zonder aanvullende lening	De lening mag niet hoger worden dan de openstaande schuld.	
Interne oversluiters met aanvullende lening Basisvoorwaarden: niet mogelijk	De lening mag niet hoger worden dan de openstaande schuld plus de noodzakelijke oversluitkosten en niet hoger dan 115% van de marktwaarde.	De noodzakelijke oversluitkosten bestaan uit: advieskosten, afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en een eventuele vergoedingsrente.
Verkoopverlies oude woning Basisvoorwaarden: niet mogelijk	De lening mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde plus de restschuld overgebleven bij verkoop van de bestaande woning en niet hoger dan 115% van de marktwaarde.	
Achterstallige betaling VVE Basisvoorwaarden: niet mogelijk	De werkelijke kosten van de achterstallige betaling aan de Vereniging van Eigenaars in de totale lening tot maximaal 115% van de marktwaarde van de woning.	Dit kan alleen bij aankoop van een appartement waarbij de koper de verplichting heeft de achterstand van de verkoper over te nemen. Uit het taxatierapport moet blijken dat de betalingsachterstand bij aankoop een negatieve invloed heeft gehad op de marktwaarde van de woning.
Noodzakelijke woningverbetering Basisvoorwaarden: niet mogelijk	De werkelijke kosten van de noodzakelijke woningverbetering in de totale lening tot maximaal 115% van de marktwaarde van de woning.	Het risico op een restschuld moet worden ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering. De noodzakelijke woningverbeteringen moeten blijken uit het taxatierapport.

Inbreng bestaand Rabobank of Interpolis

opbouwproduct sparen en bepalen verstrekking

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Is er sprake van inbreng of het doorlopen van een bestaand opbouwproduct sparen in de lening? Dan verminderen we 100% van de actuele waarde van het opbouwproduct op de lening voor het bepalen van de maximale verstrekking. Er moet sprake zijn van verpanding van het opbouwproduct.

6.2.3 Aflossingsvrij lenen

Bij een woning is aflossingsvrij lenen tot maximaal 50% van de actuele marktwaarde van de woning toegestaan. Dit geldt bij verstrekking en in beheer. In de beoordeling van het aflossingsvrije deel nemen wij ook de aflossingsvrije delen van leningen bij derden mee. Het gaat hier om aflossingsvrije delen zonder hypothecaire inschrijving of met een tweede of opvolgende hypothecaire inschrijving elders.

Ophogers en interne oversluiters mogen bestaande aflossingsvrije delen bij Rabobank behouden, dus ook het aflossingsvrije gedeelte als onderdeel van een hypotheek met opbouwproduct.

Voorbeeld

- Woningwaarde € 350.000
- Hypothecaire lening € 300.000: dit betreft een Rabo OpbouwHypotheek met een gekoppeld opbouwproduct met doelkapitaal € 100.000

Situatie na afkoop gekoppeld opbouwproduct.
Bestaande Rabo OpbouwHypotheek wordt omgezet naar:

- € 200.000 aflossingsvrij; dit is een bestaand aflossingsvrij deel
 - € 100.000 lening met periodieke aflossing
- Het bestaande aflossingsvrije deel is > 50% van de marktwaarde van de woning. Er wordt geen groter deel aflossing geëist. Vergroting van het aflossingsvrije deel is niet toegestaan.

Inbreng of doorlopen van bestaand (spaar) opbouwproduct

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Het doelkapitaal van het bestaand (spaar)opbouw-product gebruiken we om te bepalen hoeveel van de lening nog aflossingsvrij mag zijn. Er moet sprake zijn van verpanding van het opbouwproduct.

6.2.4 Gedeeltelijke of volledige verhuur

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Is er sprake van verhuur, met particulier doel, van een deel van de woning of wordt de volledige woning verhuurd? Dan geldt er een maximale verstrekkingnorm van 85% van de marktwaarde in verhuurde staat die blijkt uit het taxatierapport en is aflossingsvrij lenen niet toegestaan.

Er geldt hierop één uitzondering: de bijbehorende verstrekkingnormen gelden niet als maximaal één kamer aantoonbaar verhuurd wordt onder de Hospitaregeling.

6.2.5 Maximale looptijd van de lening

De lening waarop de aanvrager moet aflossen heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossing/opbouw vindt plaats door aflossing ineens, periodieke aflossing of via een opbouwproduct.

6.2.6 Recht van erfpacht/recht van opstal

Nieuwe of aanvullende hypotheekaanvragen op erfpacht- en/of opstalrecht moeten beoordeeld worden door het centrale Erfpachtloket van Rabobank. De beoordeling van de voorwaarden leidt tot een bindend besluit of we de betreffende woning financieren.

Er gelden twee uitzonderingen:

- een aantal gemeentelijke erfpachtvoorwaarden is vrijgesteld van beoordeling;
- bij de koopoplossingen KoopGarant en KoopStart is er standaard sprake van erfpacht. Deze koopoplossingen zijn goedgekeurd.

Let op!

Financieringen op particuliere erfpacht kunnen alleen met NHG als de erfpachtvoorwaarden op de goedgekeurde lijst op de site van NHG staan.

6.2.7 Appartementsrecht en Vereniging van Eigenaars

Bij hypotheekverstrekking op appartementen moet standaard sprake zijn van een actieve Vereniging van Eigenaars. In de bijlage Schema beoordeling VVE staan de voorwaarden beschreven wanneer we het onderpand acceptabel vinden om een lening op te verstrekken.

6.2.8 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik en bewoning

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

We accepteren de aanvraag voor een lening op een woning met één van deze rechten alleen als er sprake is van een ouder-kind relatie tussen eigenaar en bewoner. De lening geven wij aan de eigenaar, niet aan de vruchtgebruiker. Er moet sprake zijn van inschrijving van het recht in het Kadaster.

Als er sprake is van één van deze rechten, dan is een lening alleen mogelijk als er bij het vestigen van hypotheek rangwisseling wordt toegepast. Bij rangwisseling gaat de bewoner ermee akkoord dat de hypotheek een hogere rang krijgt dan het oudere zakelijke recht. De rangwisseling wordt bij notariële akte overeengekomen en wordt ingeschreven in het Kadaster. Wij kunnen dan bij gedwongen verkoop afdwingen dat de bewoner het pand moet verlaten. In afwijking op paragraaf 3.2 is er bij vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik en bewoning (mogelijk) alleen sprake van eigenaar en debiteur.

6.3 Woonboot

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Een in Nederland gelegen woonboot, woonschip of woonark, dat bestemd is voor permanente bewoning en dat op of in het water is gelegen, met vaste ligplaats met walaansluiting en niet direct geschikt om als vervoermiddel te gebruiken.

Voorwaarden:

- de woonboot moet de bestemming wonen hebben; én
- de woonboot mag enkel uitvaren of verplaatst worden voor onderhoud, inspectie en bij wijziging van de ligplaats. Vervoer voor andere doeleinden is niet toegestaan; én
- de woonboot is ingeschreven in het scheepsregister; én
- er moet sprake zijn van een ligplaatsvergunning, huurovereenkomst ligplaats of eigendom van de ligplaats. Een combinatie is ook toegestaan; én

- de ligplaatsvergunning of huurovereenkomst is afkomstig van een overheidsinstelling zoals een gemeente, provincie of waterschap. Woonboten zonder ligplaats, een ligplaats of huurovereenkomst uitgegeven door een niet-overheidsinstelling of gelegen in een jachthaven financieren wij niet; én
- bij een woonboot met een stalen bak moet de aanvrager een bewijs van verzekering overleggen.

Maximale verstrekkingnorm

90% van de marktwaarde van de woonboot.

90% van de marktwaarde van de ligplaats.

Aflossingsvrij lenen

Bij een woonboot is aflossingsvrij lenen niet toegestaan.

Uitzondering:

- Ophogers mogen het bestaande aflossingsvrije deel bij Rabobank behouden tot maximaal 50% van de marktwaarde. Daarnaast dient de verhoging in maximaal twintig jaar volledig te worden afgelost.
- Interne oversluiters mogen het bestaande aflossingsvrije deel bij Rabobank behouden.

Maximale looptijd van de lening

De aflossing moet plaatsvinden binnen de verwachte levensduur van de woonboot met een maximum van dertig jaar. De levensduur blijkt uit het taxatierapport. Het deel van de lening op de ligplaats moet in twintig jaar volledig zijn afgelost.

6.4 Recreatiewoning

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Een in Nederland gelegen recreatiewoning met bestemming en gebruik recreatie. Er mag géén sprake zijn van permanente bewoning. In afwijking op paragraaf 3.2 is er bij een recreatiewoning alleen sprake van eigenaar en debiteur.

De recreatiewoning is een onroerende zaak aangesloten op alle nutsvoorzieningen, van steen of houtskeletbouw en moet gebouwd zijn op een fundering. Incidenteel kan er sprake zijn van een dubbele bestemming voor recreatie en wonen. Permanente bewoning is dan toegestaan. In deze situaties zijn de onderstaande normen voor de recreatiewoning van toepassing. De recreatiewoning mag naast het eigen gebruik ook voor korte duur recreatief verhuurd worden.

Maximale verstrekking

De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde van de recreatiewoning.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Uitzondering: Ophogers mogen het bestaande aflossingsvrije deel bij Rabobank behouden.

Maximale looptijd van de lening

De lening(en) hebben een looptijd van maximaal dertig jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing. Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

Permanent bewoonde recreatiewoningen

Bestaande hypotheekklanten van Rabobank die nu permanent wonen in de recreatiewoning waar dit niet is toegestaan en een hypotheek hebben op deze woning, lopen het risico opgesloten te raken in hun recreatiewoning als ze deze willen verkopen. Het is toegestaan aan kopers van deze recreatiewoning een lening te verstrekken, ook als de nieuwe kopers deze permanent willen gaan bewonen.

Voorwaarden:

- toetsing vindt plaats op de box 3 I/L tabellen; én
- verstrekking op basis van recreatiewoning; én
- uit het taxatierapport moet de marktwaarde blijken bij recreatief gebruik.

6.5 Woonwagen (standplaats)

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Een in Nederland gelegen onroerende woonwagen bestemd voor eigen bewoning. De woonwagen staat op eigen grond of het recht van erfpacht met de bestemming woonwagenstandplaats. Het omgevingsplan is hiervoor leidend. De woonwagen moet duurzaam met de grond zijn verenigd met als doel om daarop te blijven staan.

Voorwaarden:

- uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een onroerende woonwagen; én
- de lening voor de grond en de woonwagen accepteren we alleen in combinatie met een borgstelling van Nationale Hypotheek Garantie; én
- voor woonwagenstandplaatsen op recht van erfpacht is een beoordeling door het Erfpachtloket van Rabobank verplicht.

Maximale verstrekking

De lening mag niet meer bedragen dan de NHG kostengrens voor woonwagens.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Maximale looptijd van de lening

De lening(en) hebben een looptijd van maximaal dertig jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing. Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

6.6 Garageboxen (los)

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Een in Nederland gelegen garagebox. De aanvrager gebruikt het object volledig in privé. Verhuur aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Gebruik voor de eigen onderneming is ook niet toegestaan.

Voorwaarde: De aanvrager heeft een eigen woning in bezit en de hypothecaire geldlening van deze woning loopt bij Rabobank. Heeft de aanvrager de lening voor de eigen woning elders of huurt de aanvrager? Dan verstrekken wij geen lening voor de aankoop van een garagebox.

Maximale verstrekking

De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde van de garagebox.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Maximale looptijd van de lening

De lening(en) hebben een looptijd van maximaal twintig jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing. Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

6.7 Bedrijfswoning en overige panden met zakelijke bestemming

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Bedrijfswoning

Woningen met een zakelijke bestemming en bijbehorende gebouwen. Hier bedoelen wij de (agrarische) bedrijfswoning met naast de bestemming wonen ook nog een zakelijke bestemming. Als de bijbehorende gebouwen volledig privé gebruikt worden, dan is een lening op het geheel mogelijk.

Wordt een deel zakelijk gebruikt voor de eigen onderneming? Dan volgt een combi verstrekking via Rabobank afdeling Bedrijven. In dat geval wordt voor de verstrekking van het particuliere deel alleen de marktwaarde van het particulier gebruikte gedeelte gebruikt.

Maximale verstrekkingnorm

80% van de marktwaarde van het particulier gebruikte gedeelte van het object.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Uitzondering: Ophogers mogen het bestaande aflossingsvrije deel bij Rabobank behouden.

Maximale looptijd van de lening

De lening(en) hebben een looptijd van maximaal dertig jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.

Overige panden met zakelijke bestemming

Een in Nederland gelegen loods, schuur of bedrijfs-hal. De aanvrager gebruikt het object volledig privé. Verhuur aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Gebruik voor de eigen onderneming is ook niet toegestaan.

Voorwaarde: De aanvrager heeft een eigen woning in bezit en de hypothecaire geldlening van deze woning loopt bij Rabobank. Heeft de aanvrager de lening voor de eigen woning elders of huurt de aanvrager dan verstrekken wij geen lening voor de aankoop van een overig onderpand met zakelijke bestemming.

Maximale verstrekkingnorm

80% van de marktwaarde van het object.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Uitzondering: Ophogers mogen het bestaande aflossingsvrije deel bij Rabobank behouden.

Maximale looptijd van de lening

De lening(en) hebben een looptijd van maximaal dertig jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.

6.8 Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden

Basisvoorwaarden: niet mogelijk.

Het kan voorkomen dat voor een lening aanvullende zekerheden worden verkregen. Dit kan door

verpanding van de volgende vermogensbestanddelen: spaar- en depositogelden en/of kapitaalverzekeringen. Voor deze zekerheden gelden verschillende methoden voor het vaststellen van de actuele waarde, maximale onderpandsbelasting, maximale looptijden en mogelijke aflossingsvormen. Voor elke zekerheid zijn deze acceptatiecriteria hieronder nader beschreven.

Voorwaarden:

- de lening past binnen de maximale verstrekkingnorm van het onderpand; én
- het is niet toegestaan een lening te verstrekken alleen op basis van verpanding; én
- de aanvullende zekerheid moet op naam van de debiteur van de lening staan. Dit kan ook één van de debiteuren zijn.

6.8.1 Spaar- en depositogelden

Bij Rabobank aangehouden spaar- en depositogelden accepteren we als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening.

Verpanding

We vereisen zekerheid op de waarde van de spaargelden door het verpanden van de rekening(en) waarop de spaargelden zijn geadministreerd. De debiteur van de lening en de eigenaar van de spaar- en depositogelden moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Maximale verstrekkingnorm

100% van het saldo van de spaarrekening.

6.8.2 Kapitaalverzekering

Een bestaande kapitaalverzekering zonder lijfrente-clausule bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij die niet verpand is, accepteren we als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening.

Verpanding

We vereisen zekerheid op de waarde van de kapitaalverzekering door het verpanden van de kapitaalverzekering. De debiteur van de lening en de eigenaar van de kapitaalverzekering moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Vaststellen waarde

De actuele waarde van de kapitaalverzekering stellen we vast op basis van een actuele schriftelijke opgave van het opgebouwde kapitaal te verminderen met de eventuele kosten van afkoop en fiscale afrekening. De bevoorschottingswaarde van de effecten binnen de kapitaalverzekering stellen we vast door de actuele koerswaarde van de effecten te waarderen tegen maximaal 70%.

Maximale verstrekkingnorm

100% van de bevoorschottingswaarde.

Bijlage: Schema beoordeling VVE

In onderstaande instructie geven we aan wanneer een appartementsrecht wel of niet als onderpand geaccepteerd kan worden.

Deze instructie geldt zowel voor hypotheek met NHG als hypotheek met Rabobank voorwaarden.

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht een actieve VVE te hebben inclusief een verplichting om:

- een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) en een reservefonds te hebben; óf
- minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartement te storten in een reservefonds.

Het reservefonds moet ervoor zorgen dat er voldoende vermogen beschikbaar is om het gehele appartementencomplex in een goede toestand te houden.

Deze informatie staat in het taxatierapport.

Bestaande bouw

Er moet sprake zijn van het bestaan van een actieve VVE welke is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. In de volgende situaties accepteren we de aanvraag van een lening voor een appartement:

Situatie 1

- de staat van onderhoud is minimaal redelijk; én
- het MJOP is vastgesteld voor een periode van minimaal tien jaar; én
- het MJOP heeft nog een minimale restant periode van vijf jaar; én
- er is aantoonbaar sprake van voldoende saldo van het reservefonds om het MJOP voor de komende vijf jaar uit te voeren.

Situatie 2

- de staat van onderhoud is minimaal redelijk; én
- er is geen sprake van een MJOP maar er vindt jaarlijks een storting plaats van 0,5% van de herbouwwaarde.

Situatie 3

- de staat van onderhoud is slecht; én
- het MJOP is vastgesteld voor een periode van minimaal tien jaar; én
- het MJOP heeft nog een minimale restant periode van vijf jaar; én

- er is aantoonbaar sprake van voldoende saldo van het reservefonds om het MJOP uit te voeren gedurende de restant looptijd; én
- er is sprake van gepland herstel van achterstallig onderhoud (blijkt uit notulen VVE of een verklaring van een VVE bestuurder).

Kleine appartementencomplexen

Bij appartementencomplexen tot en met vijf appartementen kunnen de eigenaren samen de afspraak maken om onderhoud gezamenlijk uit te voeren als dat noodzakelijk is. Zij hoeven dan géén MJOP te hebben en zijn ook niet verplicht minimaal 0,5% in het reservefonds te storten. Minimaal 80% van de eigenaren moet akkoord zijn met deze afwijkende afspraak. In deze situatie hoeft de VVE niet verplicht actief te zijn. De VVE moet wel zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Deze afspraak moet blijken uit een document (bijvoorbeeld notulen). De staat van onderhoud van deze kleinere complexen moet minimaal redelijk zijn.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is beoordelen van een VVE en afspraken rondom reservering de eerste zes maanden na oplevering (nog) niet verplicht. Daarom hoeven hiervoor geen documenten aangeleverd te worden.

Splitsen bestaand object

Bij het splitsen van een bestaand object in appartementsrechten is het beoordelen van een VVE en afspraken rondom reservering de eerste zes maanden na splitsen (nog) niet verplicht. Hiervoor dient wel een (concept) akte van splitsing aangeleverd te worden en de staat van onderhoud moet minimaal redelijk zijn.

7. Taxatie onderpand

7.1 Algemeen

7.2 Bestaande woning voor eigen bewoning

7.2.1 Taxatierapport

7.2.2 Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

7.3 Nieuwbouwwoning voor eigen bewoning

7.3.1 Stichtingskosten

7.3.2 Taxatierapport

7.4 Woonboot voor eigen bewoning

7.5 Recreatiewoning voor eigen gebruik

7.6 Woonwagen (standplaats) voor eigen bewoning

7.7 Garagebox (los) voor eigen gebruik

7.8 Bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden met zakelijke bestemming voor eigen gebruik

7.9 Bestaande woning voor verhuur

7.10 Nieuwbouwwoning voor verhuur

7.11 Taxatiebeleid in beheer

Bijlage: Schema toetsen onderpandwaarde in beheer

7. Taxatie onderpand

7.1 Algemeen

Om te beoordelen of een aanvraag voor een hypothecaire lening voor de aanvrager en voor de Rabobank verantwoord is, hebben wij de actuele marktwaarde van het onderpand nodig. In dit hoofdstuk beschrijven wij het taxatiebeleid voor woningen voor eigen bewoning en voor alle overige onderpanden die wij als zekerheid accepteren.

De norm van ons taxatiebeleid is het taxatierapport. In sommige gevallen volstaat de Desktoptaxatie van Calcasa.

7.2 Bestaande woning voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een bestaande woning voor eigen bewoning hebben we twee mogelijkheden: een taxatierapport of een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa. Hieronder beschrijven we welk rapport we in welke situatie noodzakelijk vinden.

7.2.1 Taxatierapport

Er is altijd een taxatierapport verplicht als:

- het een waterwoning is (zie paragraaf 6.2); óf
- er sprake is van recht van erfpacht en/of recht van opstal; óf
- Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa niet is toegestaan.

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

- Het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte'; én
- Het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.

Let op!

Heeft NWWI schriftelijk verklaard dat validatie niet mogelijk is vanwege de bijzonderheid van een object? Dan accepteren wij het taxatierapport alleen als er een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur is afgegeven.

Let op!

Bij een agrarische woning kunnen twee situaties bestaan:

1. Een agrarische woning (bestemming agrarisch) met functieaanduiding "plattelandswoning" of "voormalig agrarisch bedrijf".
Deze objecten moeten voldoen aan het reguliere taxatiebeleid voor woningen.
2. Een agrarische woning (bestemming agrarisch) met een perceeloppervlakte tot drie hectare zonder functieaanduiding 'plattelandswoning' of 'voormalig agrarisch bedrijf'.
Deze objecten moeten worden getaxeerd door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer LAV van het NRVT.
Deze rapporten wijken af van het model 'Taxatierapport woonruimte'. Voor deze taxaties geldt geen validatie door NWWI.

7.2.2 Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

Een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa van een bestaande woning accepteren we alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Voorwaarden gebruik Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa:

- er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning dat gebruikt wordt als hoofdverblijf; én
- het betrouwbaarheidsniveau van de taxatie is vijf of hoger; én
- de marktwaarde is maximaal € 750.000; én
- de afwijking tussen de koopprijs/waarde-inschatting en de marktwaarde is maximaal 20% van de marktwaarde; én
- er is géén sprake van recht van erfpacht en/of recht van opstal; én
- de woning is niet in het huidige of voorgaande kalenderjaar gebouwd (geen nieuwbouw); én
- de totale lening is maximaal 90% van de marktwaarde uit de Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa.

7.3 Nieuwbouwwoning voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een nieuwbouwwoning voor eigen bewoning hebben we twee mogelijkheden: stichtingskosten of een taxatierapport. Hieronder beschrijven we welk rapport we in welke situatie noodzakelijk vinden.

7.3.1 Stichtingskosten

Onder stichtingskosten bij nieuwbouw verstaan wij:

1. de kosten van de grond (inclusief eventuele sloopkosten);
2. de aannemingssom;
3. overige kosten van de bouw zoals de kosten van risicoverrekening, het architectenhonorarium, de kosten van dagelijks toezicht, de legeskosten en omzetbelasting;
4. de in een bijlage van de aanneemsom opgenomen extra kosten voor energiebesparende voorzieningen. De kosten voor energiebesparende voorzieningen vallen buiten het in onderdeel 6 benoemde maximum;
5. volume vergrotend meerwerk wat niet in de aanneemsom is opgenomen;
6. de kosten van meerwerk die niet zijn opgenomen in de aanneemsom met een maximum van 20% van de optelsom van 1 t/m 5;
7. bouwrente;
8. een bedrag ter compensatie voor dubbele lasten aan rente en aflossing tijdens de bouwperiode, met een maximum van 4%;
9. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
10. de afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen als er sprake is van een erfpachtovereenkomst van een gemeente;
11. de btw-verplichting over het erfpachtrecht.

Uitzondering: Is er sprake van nieuwbouw op erfpacht? Of is er sprake van een Koopoplossing KoopGarant of KoopStart? Dan accepteren we dat de marktwaarde berekend wordt op basis van de stichtingskosten (exclusief grond), inclusief afkoop van erfpachtverplichtingen, ondanks dat er sprake is van recht van erfpacht.

7.3.2 Taxatierapport

Er is altijd een taxatierapport verplicht als:

- het een waterwoning is (zie paragraaf 6.2); óf
- er sprake is van zelfbouw (zie paragraaf 6.2.1); óf
- er een afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen is meegenomen in de stichtingskosten bij een niet-gemeentelijke grondeigenaar (m.u.v. KoopStart / KoopGarant).

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model "Taxatierapport woonruimte"; én
- het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.

Let op!

Heeft NWWI schriftelijk verklaard dat validatie niet mogelijk is vanwege de bijzonderheid van een object? Dan accepteren wij het taxatierapport alleen als er een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur is afgegeven.

7.4 Woonboot voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een woonboot voor eigen bewoning en/of ligplaats is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een woonboot voor eigen gebruik aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een E.M.C.I. gecertificeerde woonbotentaxateur; én
- in het taxatierapport staat de waarde van de woonboot en de waarde van de ligplaats afzonderlijk genoemd.

7.5 Recreatiewoning voor eigen gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een recreatiewoning voor eigen gebruik is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een recreatiewoning voor eigen gebruik aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model "Taxatierapport woonruimte"; én
- validatie door NWWI is niet verplicht.

7.6 Woonwagen (standplaats) voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een woonwagen voor eigen bewoning en/of standplaats is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een woonwagen voor eigen bewoning en/of standplaats aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model "Taxatierapport woonruimte"; én
- het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.

7.7 Garagebox (los) voor eigen gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een garagebox voor eigen gebruik is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor garagebox voor eigen gebruik aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- validatie door NWWI is niet verplicht.

7.8 Bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden met zakelijke bestemming voor eigen gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden met een zakelijke bestemming voor eigen gebruik (zoals een loods, schuur of bedrijfshal) is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden met zakelijke bestemming voor eigen gebruik aan voldoen?

Het taxatierapport is opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank Bedrijven.

7.9 Bestaande woning voor verhuur

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een bestaande woning bestemd voor verhuur is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model “Taxatierapport woonruimte”; én
- het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.

Let op!

Heeft NWWI schriftelijk verklaard dat validatie niet mogelijk is vanwege de bijzonderheid van een object? Dan accepteren wij het taxatierapport alleen als er een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur is afgegeven.

7.10 Nieuwbouwwoning voor verhuur

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een nieuwbouwwoning bestemd voor verhuur is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

- het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); én
- het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model “Taxatierapport woonruimte”; én
- het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.

Let op!

Heeft NWWI schriftelijk verklaard dat validatie niet mogelijk is vanwege de bijzonderheid van een object? Dan accepteren wij het taxatierapport alleen als er een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur is afgegeven.

7.11 Taxatiebeleid in beheer

In deze paragraaf beschrijven we waar het taxatiebeleid in beheer afwijkt van de acceptatieregels.

WOZ

Voor het vaststellen van de waarde van het onderpand mag in bepaalde situaties de WOZ-waarde worden gebruikt. In het schema Toetsen onderpandwaarde in beheer staat dit aangegeven.

Let op: Dit geldt alleen voor een ‘eigen woning als hoofverblijf’ zoals beschreven in het hoofdstuk Zekerheid.

- bij het beoordelen van de WOZ-waarde, mag de dagtekening van de WOZ-aanslag niet verder dan 12 maanden in het verleden liggen.
- de vastgestelde WOZ-waarde wordt in de beoordeling gelijk gesteld aan de marktwaarde. Als taxatiedatum geldt de waardepeildatum. Als de waardepeildatum niet op de beschikking staat, dan geldt 1 januari van het vorig kalenderjaar (gerekend vanaf de dagtekening van de WOZ-bepaling).
- een samenvatting van het WOZ-waardeloket accepteren we, mits deze niet ouder is dan drie maanden gerekend vanaf de dagtekening.

Taxatierapport en Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

In de beheerfase mag het bestaande taxatierapport of het bestaande Rabobank Desktoptaxatierapport van Calcasa niet ouder dan vijf jaar zijn, gerekend vanaf de waardepeildatum.

Onderpanden met leningen > € 3 miljoen

Aanvullend geldt in lijn met externe wet- en regelgeving dat onderpanden waarbij de totale leningen van de klant hoger zijn dan € 3 miljoen elke drie jaar getaxeerd moeten worden via een taxatierapport zoals beschreven in paragraaf 7.2.1.

Taxatierapport verplicht bij vaststellen marktwaarde

Voor het vaststellen van de marktwaarde bij onderstaande situaties is een taxatierapport verplicht. Het gebruik van Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa en WOZ is in deze situaties niet toegestaan:

- verhuurd onderpand;
- erfpacht/opstalrecht;
- recreatiewoning;
- gedeeld zakelijk/privé onderpand;
- wanneer dit vereist is volgens de Voorwaarden & Normen NHG.

Verhuurde (recreatie)woningen

Het taxatierapport moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- als een taxatierapport wordt gebruikt tijdens beheerfase zonder uitbreiding van de lening accepteren we dat een rapport maximaal vijf jaar geleden is opgesteld;
- als taxatiedatum geldt de waardepeildatum die in het rapport staat;
- we rekenen met de getaxeerde waarde in verhuurde staat;
- in het taxatierapport staat een indicatie van de reëel te verwachten huuropbrengst;
- de taxateur moet een uitspraak doen over de courantheid van de woning op basis van de staat van onderhoud, de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid.

Volledig verkopen hypothecaire zekerheid

Bij volledige verkoop van de hypothecaire zekerheid moet de hypothecaire lening worden afgelost. De verbonden zekerheid wordt geroyeerd.

Gedeeltelijk splitsen of verkopen hypothecaire zekerheid

Bij gedeeltelijk splitsen of verkopen van de hypothecaire zekerheid wordt de zekerheid gedeeltelijk geroyeerd. Toetsing van de onderpandwaarde is in onderstaande situaties verplicht:

- splitsen/verkopen hypothecaire zekerheid zijnde object: de resterende onderpandwaarde moet altijd getoetst worden met behulp van een taxatierapport;

- splitsen/verkopen hypothecaire zekerheid zijnde grond icm lening > 90% LTV: de onderpandwaarde moet altijd getoetst worden met behulp van een taxatierapport;
- splitsen/verkopen hypothecaire zekerheid zijnde grond $\geq 10\%$ van de grondoppervlakte: de onderpandwaarde moet altijd getoetst worden met behulp van een taxatierapport;
- splitsen/verkopen zekerheid zijnde grond < 10% van de grondoppervlakte: de onderpandwaarde hoeft niet verplicht getoetst te worden. De adviseur onderbouwt, inclusief een vier ogen controle, de aanvraag.

Let op!

In geval van splitsen/verkopen hypothecaire zekerheid in combinatie met een NHG lening, gelden aanvullende regels vanuit NHG. Zie hiervoor de *Voorwaarden & Normen NHG*.

Schema toetsen onderpandwaarde in beheer

In de bijlage vermelden we wanneer de onderpandwaarde getoetst moet worden en welke taxatiemethode wordt toegestaan.

Bijlage: Schema toetsen onderpandwaarde in beheer

Hiernaast vermelden we wanneer de onderpandwaarde getoetst moet worden en welke taxatiemethode wordt toegestaan.

Let op!
Moet de wijziging voldoen aan de acceptatieregels? Dan is de wijziging niet opgenomen in onderstaand schema.

Type wijziging	Wijziging leidt tot	Toetsing onderpand	WOZ waarde	Desktop taxatie	Taxatie rapport
Productomzetting/wijziging	Evenveel of meer aflossen	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Geen of minder aflossing	Ja	Ja*	Ja*	Ja
	Uitzondering: tot € 50.000 euro obligo geen toetsing op betaalbaarheid of verplicht advies (zie hoofdstuk 13.2)				
	Dezelfde of kortere looptijd	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Langere looptijd	Ja	Ja*	Ja*	Ja
Productomzetting KEW naar Rabo OpbouwHypotheek (ROH/ROS)	Omzetting naar nieuw complex product (conform Wft); evenveel of meer aflossen/dezelfde of kortere looptijd	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Uitzondering max. € 50.000 geldt hier niet				
	Omzetting naar nieuw complex product (conform Wft); geen of minder aflossing of langere looptijd	Ja	Ja*	Ja*	Ja
	Uitzondering max. € 50.000 geldt hier niet				
Productomzetting OEC/OWP naar AFV	Evenveel of meer aflossen/dezelfde of kortere looptijd	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Productomzetting overbrugging	Omzetting naar reguliere lening (alleen van toepassing bij te lage verkoopopbrengst)	Ja	Nee	Ja*	Ja
Productwijziging verlengen overbrugging	Verlenging tot 24 maanden	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Type wijziging	Wijziging leidt tot	Toetsing onderpand	WOZ waarde	Desktop taxatie	Taxatie rapport
Wijzigen debiteur	Toevoegen debiteur en/of eigenaar	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid: Generatiehyp. ouders	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Overlijden: voortzetting lening partner /mededebiteur	Nee	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Wijzigen zekerheid**	Volledig verkopen zekerheid: volledig royement en aflossing	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Gedeeltelijk splitsen/verkopen zekerheid object	Ja	Nee	Nee	Ja
	Gedeeltelijk splitsen/verkopen zekerheid grond: overblijvende lening >90% LTV	Ja	Nee	Nee	Ja
	Gedeeltelijk splitsen/verkopen zekerheid: grond ≥ 10% en LTV <90%	Geen toetsing indien 7.11.	Nee	Nee	Ja
	Gedeeltelijk splitsen/verkopen zekerheid: grond <10% en LTV <90%	Ja	Nee	Nee	Ja
	De eigen woning wordt door klant verhuurd of dient (deels) als zekerheid elders (tweede woning/zakelijk)	Ja	Nee	Nee	Ja
Overig	Aanpassen renteopslag hypotheek (initiatief klant)	Ja	Ja*	Ja*	Ja
	Niet aflossen restant bouwdepot (> € 2500)	Ja	Ja*	Ja*	Ja
	Hertaxatie > € 3 miljoen obligo	Ja	Nee	Nee	Ja

*In een aantal gevallen is het enkel toegestaan om de marktwaarde in beheer vast te stellen aan de hand van een uitgebreid taxatierapport wat niet ouder is dan vijf jaar. Zie hiervoor Taxatierapport verplicht bij vaststellen marktwaarde onder paragraaf 7.11.

** In geval van Wijzigen zekerheid in combinatie met een NHG lening, gelden aanvullende regels vanuit NHG. Zie hiervoor de Voorwaarden & Normen NHG.

8. *Proactive Servicing*

8.1 Algemeen

8.2. Uitgangspunten Proactive Servicing

8.2.1 Definities klantgroepen

8.2.2 Kenmerken klantgroepen

8.2.3 Uitgangspunten voor klantbediening

8.2.4 Monitoring en opvolging

8.3 Klantbediening Regulier Beheer

8.3.1 Inzicht

8.3.2 Handelingsperspectief

8.3.3 Klantbediening door adviseur Rabobank

8.3.4 Klantbediening door adviseur intermediair

8.3.5 Verantwoordelijkheid intermediaire adviseur

8.3.6 Verantwoordelijkheden Rabobank als Hypotheekverstrekker

8.4 Klantbediening Preventief Beheer

8.4.1 Uitgangspunten Preventief Beheer

8.4.2 Geboden oplossingen Preventief Beheer

8.4.3 Bijzonder Beheer

8. Proactive Servicing

8.1 Algemeen

Met Proactive Servicing zorgt Rabobank als Hypotheekverstrekker voor een toekomst-bestendige, effectieve en efficiënte klantbediening tijdens de looptijd voor alle hypotheekklanten.

De klant wordt doorlopend beheer geboden en benaderd met passende boodschappen op relevante momenten.

Er wordt vanuit Rabobank maximale inspanning geleverd om de klant inzicht te bieden in de hypotheeksituatie én de klant wordt in staat gesteld om zijn financiële situatie te verbeteren.

Proactive Servicing geeft invulling aan de volgende klantbeloften:

- ik zorg ervoor dat je hypotheek met je meebeweegt;
- ik laat je zien of en hoe je jouw maandlasten kunt verlagen;
- ik help jou om het beste uit je woning te halen;
- ik ben er ook als het tegenzit.

Dit draagt bij aan financieel gezond wonen voor de klant. Hierdoor voelt de klant zich verbonden met de bank en zijn adviseur.

8.2 Uitgangspunten Proactive Servicing

Proactive Servicing is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Indeling klantgroepen:

- op basis van data wordt de klant ingedeeld in een klantgroep. Hieruit volgt welke boodschap de klant ontvangt, via welk kanaal en wanneer de klant wordt benaderd;
- iedere klantgroep kent zijn eigen klantbenaderingscyclus.

Prioriteit klantbenadering en –bediening op basis van de klantgroep:

- klanten met een product- en/of fiscaal risico of klanten waarbij sprake is van een financieel gezonde situatie worden benaderd en bediend vanuit Regulier Beheer;
- kwetsbare klanten worden benaderd en bediend vanuit Preventief Beheer.

Online klantbenadering is het uitgangspunt, tenzij het:

- een kwetsbare klant betreft. Deze wordt altijd persoonlijk op initiatief van Rabobank uitgenodigd voor een (maatwerk)beheergesprek;
- een specifieke klantsituatie betreft om klanten via een offline kanaal te benaderen.

Inzicht bieden in de hypotheeksituatie van de klant:

- de hypotheeksituatie is inzichtelijk tijdens de klantbediening voor klant én adviseur;
- de klantreis in de online omgeving van de klant én de omgeving van de adviseur zijn gelijk.

Monitoren en opvolgen:

- het resultaat van klantbenadering en klantbediening wordt vastgelegd;
- voorgenomen klantacties worden gemonitord en opgevolgd indien nodig.

8.2.1 Definities klantgroepen

Klanten worden onderverdeeld in de volgende klantgroepen:

Financieel gezond met kansen	Risico: product en/of fiscaal	Risico: kwetsbaarheid
Dit betreft klanten waarbij geen indicatie is van financiële zorgen, stress of problemen. Er is geen directe of specifieke aanleiding vanuit risicoperspectief voor de klant of Rabobank. Doel is om klanten inzicht geven in de financiële situatie waarbij handelingsperspectieven worden geboden die aansluiten bij de situatie voor een financieel gezond leven passend bij de woonwens en het lange termijn belang van de klant.	Dit betreft klanten waarbij het product of de fiscale situatie aanleiding geeft om in contact te komen met de klant. Er is een specifieke aanleiding vanuit de bank en er is mogelijk actie nodig vanuit de klant. Doel is om de klant te informeren en waar nodig aan te zetten tot actie. Daarnaast ontvangt de klant inzicht in de financiële situatie waarbij handelingsperspectieven worden geboden die aansluiten bij de situatie voor een financieel gezond leven passend bij de woonwens en het lange termijn belang van de klant.	Kwetsbare klanten zijn klanten waarbij de betaalbaarheid nu of in de toekomst onder druk staat. Er is een directe aanleiding vanuit de klant of bank en er is (spoedig) actie gewenst/nodig. Doel is om in gesprek te gaan met klanten om (potentiële) financiële zorgen te voorkomen en/of te verhelpen door klanten aan te zetten tot actie.
Klantbediening via Regulier Beheer		Klantbediening via Preventief Beheer

8.2.2 Kenmerken klantgroepen

De volgende kenmerken zijn van toepassing bij de verschillende klantgroepen. De kenmerken zijn niet limitatief.

Financieel gezond met kansen	Risico: product en/of fiscaal	Risico: kwetsbaarheid
Klant komt in aanmerking voor een betere deal - LTV verlaging door extra aflossing - Verduurzamen woning - Van Plus- naar Basisvoorwaarden Er is sprake van een life event: - Samenwonen/trouwen/Uit elkaar gaan - Kinderen krijgen - Pensioen - AO/WW/Overlijden Klant informeren over hypotheekverloop: - Welkom! - Gefeliciteerd sleuteloverdracht - Vijf jaar hypotheekklant	Product risico's zoals: - Betaalbaarheid na Pensionering - Opeetconstructie/Overwaardeplan - Overbrugging - Generatiehypotheek - Expiraties - Hertaxatie obligo > 3 miljoen - Krediethypotheek - Hypotheek met beleggingscomponent Fiscale risico's zoals: - Einde Fiscale Verhuisregeling - Opbouw boven Eigen woningschuld - Opbouw boven Fiscale Vrijstelling	Een hoge Rabo Risk Rating in combinatie met onderstaande indicatoren om potentieel kwetsbare klanten te herkennen/op te sporen: - Betalingsgeschiedenis met storneringen en eerdere achterstanden. - Storting van bijstand, dalend inkomen, stijgende uitgaven. - Eerdere klantbediening ontvangen vanuit Bijzonder Beheer. - Hypothecaire lening(en) (in het verleden) verstrekt onder voorwaarden die afwijken van de huidige (acceptatie) normen. - Klanten met een aflossingsvrije lening waarbij na uitvoering van de betaalbaarheidstoets is gebleken dat nu of in de toekomst de betaalbaarheid van de lening onder druk komt te staan. - Overige Indicatoren zoals type dienstverband en arbeidssector.
Klantbediening via Regulier Beheer		Klantbediening via Preventief Beheer

8.2.3 Uitgangspunten voor klantbediening

Rabobank biedt iedere klant inzicht in zijn hypotheeksituatie, ongeacht de klantbenadering op basis van klantgroep. De klanten ontvangen passende handelingsperspectieven die aansluiten bij de situatie van de klant. Het inzicht en de handelingsperspectieven zijn zichtbaar voor de klant én adviseur.

Uitgangspunten	Financieel gezond met kansen	Risico: product en/of fiscaal	Risico: kwetsbaarheid
Type klantbediening	Regulier Beheer	Regulier Beheer	Preventief Beheer
Prioritering klantbenadering	Op basis van relevantie, rekening houdend met andere communicatie vanuit Rabobank.	Wanneer het fiscale risico zich voordoet of op het periodieke productbeheermoment zoals opgenomen in beheerpakket.	Direct wanneer het risico of probleem zich voordoet
Aanleiding	Geen directe aanleiding	Product/fiscaal specifieke aanleiding	Directe aanleiding
Type boodschap	Waar mogelijk een bericht met meerdere boodschappen; focus op kansen om de financiële situatie verder te verbeteren.	Waar mogelijk een bericht met meerdere boodschappen, focus op het informeren van klanten en activeren waar nodig.	Enkelvoudige boodschap; focus op één probleem of risico.
Kanaal klantbenadering	• Online • In specifieke situaties wordt een fysieke brief gestuurd	• Online • In specifieke situaties wordt een fysieke brief gestuurd	Via een fysieke brief
Frequentie klantbediening	Minimaal 1 keer per 5 jaar	• Klantbenadering volgt de frequentie zoals opgenomen in het beheerpakket. • Indien niet bereikt/geen belangstelling, minimaal 1 keer per 3 jaar herbenadering.	• Bij classificatie (na beoordeling) Preventief Beheer volgt een maatwerkgesprek, gevolgd door maatwerkbediening, met minimaal jaarlijks een contactmoment. • Indien niet bereikt/geen belangstelling, jaarlijkse herbenadering.
	Klantbediening via Regulier Beheer		Klantbediening via Preventief Beheer

8.2.4 Monitoring en opvolging

Bij Proactive Servicing (Regulier en Preventief Beheer) wordt het resultaat van de klantbenadering en klantbediening vastgelegd. Waar relevant vindt monitoring plaats of de klant de voorgenomen actie heeft uitgevoerd.

Monitoring Regulier Beheer

Bij Regulier Beheer bieden we de klant inzicht en handelingsperspectief. De klant maakt zelf een keuze om in actie te komen en opvolging te geven aan de geboden handelingsperspectieven. Klantbenadering met een product en/of fiscaal risico vindt plaats volgens het beheerpakket.

Heeft de klant toegezegd een actie uit te voeren, maar voert hij deze toch niet uit? Dan ontvangt de klant een herinnering. Het resultaat van de gestuurde herinnering wordt gemonitord en vastgelegd. Er wordt vervolgens opnieuw beoordeeld of de klant alsnog actie heeft ondernomen en wat de impact is van het (niet) uitvoeren van de voorgenomen actie op zijn financiële situatie. Is de voorgenomen actie nog steeds gewenst? Dan ontvangt de klant een boodschap.

Voorbeeld

Na het uitvoeren van de betaalbaarheidstoets heeft de klant het inzicht gekregen dat de betaalbaarheid van de hypothecaire leningen nu of in de toekomst onder druk komt te staan. De klant heeft vervolgens aangegeven om extra af te lossen op de hypothecaire leningen. Er wordt in deze situatie nagegaan of de klant extra heeft afgelost.

Monitoring Preventief Beheer

Bij Preventief Beheer biedt Rabobank de klant meer dan inzicht en handelingsperspectief. We bieden de klant oplossingen om financiële zorgen te voorkomen en/of op te lossen. De effectiviteit van maatregelen wordt doorlopend gemeten.

- bij de start van de klantbediening Preventief Beheer wordt beoordeeld of er eerder betalingsproblemen zijn geweest en welke oplossingen er toen zijn ingezet.
- een half jaar nadat de klant van Preventief Beheer naar Regulier Beheer is overgedragen, wordt beoordeeld of de financiële zorgen zijn opgelost.
- bij klanten met terugkerende financiële zorgen wordt extra onderzoek gedaan naar de oorzaak die er toe leidt dat de klant terugkerende financiële zorgen heeft.

8.3 Klantbediening Regulier Beheer

Met Regulier Beheer krijgt iedere klant gedurende de looptijd van zijn hypothecaire leningen inzicht en handelingsperspectieven. Verkregen inzicht(en) en handelingsperspectieven zijn geen adviezen. De klant krijgt deze informatie om zelf een mogelijk passend alternatief te kiezen, waarna de klant de wijziging zelf kan regelen of samen met zijn adviseur. Wil de klant advies? Dan is er sprake van (betaald) advies in beheer door de adviseur.

Het is belangrijk dat een klant weet wat hij van Rabobank kan en mag verwachten als hij een bestaande hypothecaire leningen heeft. De klant wordt gewezen op de mogelijkheid om in actie te komen wanneer hij iets wil (laten) wijzigen in zijn hypothecaire leningen. De klant is zelf verantwoordelijk om Rabobank te wijzen op wijzigingen in zijn persoonlijke situatie/gegevens die van invloed kunnen zijn op zijn hypothecaire leningen.

8.3.1 Inzicht

Rabobank informeert als hypotheekverstrekker gedurende de looptijd iedere klant over zijn hypothecaire leningen. De klant krijgt doorlopend inzicht in bijvoorbeeld de hoogte, prijs en looptijd van het product. Daarnaast heeft Rabobank de plicht de klant te informeren over wezenlijke wijzigingen, zoals wijzigingen in prijs/kosten of productvoorwaarden.

Rabobank moet de klant wijzen op veranderingen in wet- en regelgeving die invloed hebben op de werking of het gebruik van de hypothecaire leningen.

Naast het inzicht en informatie zoals hierboven beschreven, geeft Rabobank de klant ook inzicht in zijn hypotheekproducten. Rabobank biedt inzicht in de betaalbaarheid van de hypothecaire leningen nu en in de toekomst en geeft informatie over relevante ontwikkelingen. De klant krijgt hierbij alternatieven voor zijn hypotheekproducten en er worden mogelijkheden geboden om de betaalbaarheid nu of in de toekomst te verbeteren. De klant krijgt handelingsperspectief zonder dat er een specifieke aanleiding (signaal) hoeft te zijn. Het wel of niet tot actie overgaan aan de hand van de verkregen informatie is de keuze van de klant.

De klant kan op ieder gewenst moment, door het aanleveren van inkomens- en aanvullende gegevens via de Rabobank app of via Rabo Online Bankieren, (extra) inzicht krijgen in de betaalbaarheid van de hypothecaire leningen. Hij kan de financiële gevolgen voor de betaalbaarheid inzichtelijk maken wanneer er sprake is van een wijziging in zijn persoonlijke situatie. Denk hierbij aan veelvoorkomende klantsituaties zoals pensionering of minder werken. Niet alleen de klant krijgt hierdoor extra inzicht ook Rabobank. Dit kan er toe leiden dat na beoordeling van criteria de klantbediening wijzigt van Regulier Beheer naar Preventief Beheer.

Het aanleveren van inkomens- en aanvullende gegevens voor aanvullend inzicht is vormvrij. Uit het dossier blijkt op basis van welke gegevens van de klant het inzicht is geboden. Gevalideerde gegevens zoals omschreven in hoofdstuk *Inkomen*, zijn voor het geven van inzicht niet noodzakelijk.

8.3.2 Handelingsperspectief

We bieden de klant handelingsperspectieven waarmee hij zijn financiële situatie nu of in de toekomst kan verbeteren. De opties die we bieden zijn duidelijk, haalbaar en online of via een medewerker uitvoerbaar.

Er zijn voor verschillende klantsituaties en hypotheek-producten verschillende handelingsperspectieven denkbaar. Bij Regulier Beheer wijzen we de klant (mits van toepassing) op wijzigingen die leiden tot lagere maandlasten en/of kosten of meer zekerheid over de huidige of toekomstige betaalbaarheid.

Hierbij kun je denken aan:

- het omzetten van de leningvorm;
- extra aflossen op de lening en/of storten in een opbouwproduct;
- het wijzigen van voorwaarden;
- het voortijdig wijzigen van rente en/of rentemiddeling;
- het verlagen van de renteopslag.

8.3.3 Klantbediening door adviseur Rabobank

De adviseur van Rabobank voert het beheer over alle hypothecaire leningen die de klant via de adviseur en wanneer van toepassing zonder advies, via execution only dienstverlening, van Rabobank heeft afgesloten. De adviseur is verantwoordelijk voor het beheer van alle hypothecaire leningen uit het productassortiment, zoals opgenomen in de *Productgids*. De aangeboden inzichten en handelingsperspectieven aan de klant, worden ook inzichtelijk gemaakt voor de adviseur.

8.3.4 Klantbediening door adviseur intermediair

De intermediaire adviseur voert het beheer over hypothecaire leningen die de klant via zijn adviseur en wanneer van toepassing zonder advies, via execution only dienstverlening, heeft afgesloten of via een adviseurswissel in beheer heeft gekregen.

De geldende voorwaarden zijn uitgewerkt in paragraaf 8.3.5 en 8.3.6. De aangeboden inzichten en handelingsperspectieven aan de klant, worden ook inzichtelijk gemaakt voor de adviseur.

De intermediaire adviseur is alleen verantwoordelijk voor het beheer van hypothecaire leningen uit het actieve assortiment, exclusief de uitzonderingen genoemd in paragraaf 8.3.6. Zie de *Productgids* voor het overzicht hypothecaire leningen uit het actieve- en inactieve assortiment.

Rabobank geeft de adviseur inzicht en overzicht in de actuele hypotheekgegevens van de klant.

Hiermee wordt de adviseur gefaciliteerd om het beheer gedurende de looptijd van de hypotheek uit te voeren.

De adviseur krijgt inzicht in:

- klantinformatie over hypothecaire leningen van de klant, zoals de productvorm, openstaande hoofdsom en gemaakte renteafspraken;
- generieke productinformatie en productvoorwaarden van hypothecaire leningen via de *Productgids*;
- specifieke productinformatie en beheerinstructies van hypothecaire leningen via Beheerpakketten;
- op te volgen beheersignalen bij de klant zoals het bereiken van de einddatum rentevast periode of een naderende einddatum van het product.

8.3.5 Verantwoordelijkheid intermediaire adviseur

De adviseur die het beheer voert over de hypothecaire leningen van de klant, voert ook het klantcontact uit voor de hypothecaire geldleningen tijdens de looptijd van het product. De adviseur voert het beheer uit zoals omschreven in dit beleid.

De adviseur:

- voert het beheer over hypothecaire leningen uit het actieve assortiment, zie hiervoor de *Productgids*;
- is verantwoordelijk voor de opvolging van beheersignalen volgens het beheerpakket;
- is verantwoordelijk voor het monitoren en rappelleren van beheersignalen, zoals benoemd

in beheerpakketten, waarbij actie benodigd is van de klant;

- behandelt klantvragen en wijzigingsverzoeken tijdens looptijd van de hypothecaire leningen.

Een klant heeft altijd één aanspreekpunt voor al zijn hypothecaire leningen, een adviseur van de intermediair of een adviseur van Rabobank. Ook als dit hypothecaire leningen zijn voor meerdere onroerende zaken afgesloten door verschillende adviseurs. De adviseur die heeft geadviseerd en bemiddeld bij de laatste hypothecaire leningen, is verantwoordelijk voor het beheer van alle hypothecaire leningen, hieronder mee inbegrepen eventuele hypothecaire leningen die de klant zonder advies, via execution only dienstverlening, heeft afgesloten. Hierop uitgezonderd zijn hypothecaire leningen uit het inactieve assortiment of producten waarbij Rabobank en/of de toezichthouder aanvullende eisen stelt, conform *Productgids* en de uitzonderingen zoals benoemd in paragraaf 8.3.6. Hiervoor voert Rabobank het beheer uit.

Deze adviseur wordt vastgelegd op basis van een offerte en/of een wijzigingsformulier. De klant ziet in het online hypotheekoverzicht wie zijn intermediair is. In situaties waar een klant advies wenst en al hypothecaire leningen bij Rabobank heeft waar de intermediair het beheer nog niet over heeft, vraagt de intermediair een adviseurswijziging aan, voorafgaand aan de nieuwe verstrekking of wijziging.

8.3.6 Verantwoordelijkheden Rabobank als Hypotheekverstrekker

Er is een aantal uitzonderingen waarbij Rabobank verantwoordelijk is voor het klantcontact en de verplichtingen die voortkomen uit beheer.

- beheer van hypothecaire leningen uit het inactieve assortiment; heeft de klant zowel hypothecaire leningen uit het actieve- als inactieve assortiment, dan is de intermediaire adviseur primair verantwoordelijk voor de klantbediening. Het beheer en de uitvoering van wijzigingen op hypothecaire leningen uit het inactieve assortiment, wordt door Rabobank uitgevoerd;
- Preventief Beheer: klantbediening Preventief Beheer, zie hiervoor paragraaf 8.4;
- Bijzonder Beheer: klantbediening Bijzonder Beheer, zie hiervoor paragraaf 8.4.3;
- beheer met aanvullende eisen: beheer waarbij Rabobank en/of de toezichthouder aanvullende eisen stelt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het programma betaalbaarheid bij pensionering voor aflossingsvrije leningen.

8.4 Klantbediening Preventief Beheer

Met Preventief Beheer worden klanten benaderd omdat de betaalbaarheid hypothecaire leningen nu of in de toekomst onder druk staat. Er is sprake van aantoonbare risico's en/of een directe aanleiding vanuit de klant of de bank waarbij spoedig actie gewenst is. Net als bij Regulier Beheer krijgt een klant inzicht in zijn hypothecaire leningen en handelingsperspectieven om zijn financiële situatie te verbeteren. Uit informatie van Rabobank systemen blijkt voor de adviseur of de klant wordt bediend via Preventief Beheer.

Het doel van Preventief Beheer is (potentiële) financiële zorgen op te lossen en financiële problemen te voorkomen. Het centraal klantbedieningsteam van Rabobank bestaat uit adviseurs die staan opgesteld voor de klantbediening Preventief Beheer. De adviseurs gaan in gesprek met de klant en zetten de klant aan tot actie. Daarnaast moedigt Rabobank klanten aan om ook zelf bij financiële zorgen contact op te nemen met het centraal bedieningsteam.

De adviseur staat opgesteld voor het bieden van (maatwerk)oplossingen en passende handelingsperspectieven voor:

- klanten die zelf contact opnemen vanwege (beginnende) geldzorgen;
- het benaderen van klanten met verhoogd betalingsrisico die vroegtijdig zijn geïdentificeerd met behulp van een datamodel.

Bij Preventief Beheer worden klanten met verhoogde betalingsrisico's (wat kan leiden tot schrijnende situaties) vroegtijdig onderkend. Vervolgens onderneemt een adviseur uit het centraal bedieningsteam actie richting de klant om de financiële zorgen te voorkomen of te beperken. Bij schrijnende situaties is er sprake van een voorzienbare betalingsachterstand. Het gaat het hierbij om:

- klanten die worden geconfronteerd met een impactvolle gebeurtenis met als gevolg stijging van kosten of het wegvallen van inkomsten waardoor hun financiële situatie significant verslechtert;
- klanten die (acuut) grote financiële problemen kunnen ontwikkelen. Door een plotselinge disbalans tussen inkomsten en uitgaven verslechtert de financiële situatie van de klant zodanig dat de klant financiële zorgen ervaart. De klant kan dit niet opvangen uit eigen reserves.

8.4.1 Uitgangspunten Preventief Beheer

- voor iedere (potentieel) kwetsbare klant is er een maximale inspanningsverplichting om met de klant in contact te komen;
- iedere (potentieel) kwetsbare klant krijgt een (maatwerk)oplossing aangeboden met als doel zijn financiële situatie te verbeteren;
- bij het aanbieden van (maatwerk)oplossingen wordt de gehele klantsituatie in ogenschouw genomen, inclusief overige schulden en verplichtingen;

- indien advies gewenst of noodzakelijk is wordt dit aangeboden door Rabobank. Als de klant advies wenst af te nemen bij zijn eigen intermediair dan is dat mogelijk. Wanneer vanuit Rabobank advies wordt gegeven heeft dit een adviseurswissel tot gevolg als de intermediaire adviseurs als klantverantwoordelijke staat opgesteld;
- binnen maximaal een half jaar na de geboden (maatwerk)oplossing wordt er contact opgenomen met de kwetsbare klant om vast te stellen of de oplossing heeft gewerkt.

8.4.2 Geboden oplossingen Preventief Beheer

De klant kan zelfstandig of met behulp van de adviseur een keuze maken uit de geboden oplossingen. Een combinatie van oplossingen is hierbij mogelijk.

De gekozen oplossingen dragen bij aan het structureel en duurzaam voorkomen en oplossen van (verwachte) betalingsachterstanden, zonder dat de financiële positie van de klant (verder) verslechtert. Binnen Preventief Beheer wordt de klant intensief begeleid door medewerkers met specialistische kennis op het gebied van het oplossen en voorkomen van financiële zorgen.

- oplossingen zonder (verplicht) advies: wijzigingen van de hypothecaire leningen zoals het wijzigen van de hypotheekvorm van een aflossingsvrije lening naar een annuïtaire lening, het wijzigen van rente, extra aflossen of inzet van spaargelden;

- oplossingen met (verplicht) advies: wijzigingen van de hypothecaire leningen waarbij de klant minder of later gaat aflossen zoals het omzetten van een annuïtaire lening naar een aflossingsvrije lening of het afkopen van een spaarhypothek zonder aflossing op de lening;
- oplossingen met (verplicht) advies bij complexe klantsituaties; het herfinancieren van externe schulden in de hypotheek of het benutten van overwaarde;
- oplossingen om het inzicht in de financiële situatie te vergroten, bijvoorbeeld via de Rabo BankierenApp en Rabobank.nl, via Nibudbudgetplanner of middels de Geldfit-test.
- overige oplossingen zoals;
 - verwijzing en begeleiding naar regelingen van de Nederlandse overheid, bijvoorbeeld het aanvragen van een toeslag;
 - verwijzing en begeleiding naar lokale voedselbank, kledingbank en speelgoedbank;
 - verwijzing naar instanties voor verslavingszorg, bijvoorbeeld inzake: stoppen met roken of een gokverslaving;
 - verwijzing en begeleiding naar de Nederlandse Schuldhulproute of andere relevante instanties zoals SchuldHulpMaatje.

De adviseur uit het centraal bedieningsteam biedt oplossingen aan die aansluiten bij de situatie van de klant. De geboden oplossingen dragen bij aan het verbeteren van de financiële situatie van de klant, waardoor de kans op een (voorzienbare) achterstand wordt verkleind.

In het hoofdstuk *Regels voor Acceptatie en Beheer* staat beschreven of advies bij een geboden oplossing verplicht is.

In specifieke klantsituaties kunnen, mits onderbouwd en vastgelegd in het dossier, kosten voor advies of wijzigingskosten worden kwijtgescholden. Onder welke voorwaarden dit is toegestaan staat beschreven in het *Tarievenbeleid*.

8.4.3 Bijzonder Beheer

Wanneer er sprake is van Financial Difficulties of Default wordt de klant overgedragen naar Bijzonder Beheer. Bijzonder Beheer wordt uitgevoerd door Rabobank.

9. Life Events

9.1 Algemeen

9.2 Uit Elkaar Gaan bestaande hypothecaire lening Rabobank

9.2.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid hypothecaire lening

9.2.2 Voorwaarden beoordeling aanvraag op werkelijke lasten

9.3 Overlijden

9.3.1 Voortzetten hypothecaire lening door langstlevende partner/mededebiteur

9.3.2 Overname hypothecaire lening door overige erfgenamen

9.4 Tijdelijk verhuur

9.4.1 Verhuur op basis van de Diplomatenclausule

9.4.2 Verhuur op basis van de Leegstandwet

9.4.3 Afwijkende beheercyclus bij verhuur op basis van Diplomatenclausule of Leegstandwet

9. Life Events

9.1 Algemeen

In het leven van een klant kunnen er gebeurtenissen (life events) zijn die impact hebben op de financiële situatie en de betaalbaarheid van de hypothecaire lening. In dit hoofdstuk staat welke aanvullende regels van toepassing zijn bij de life events *Uit Elkaar Gaan, Overlijden en Tijdelijke Verhuur*.

In dit hoofdstuk spreken we over ‘partner’. Hiermee wordt huwelijkspartner, geregistreerd partner of levenspartner met of zonder notariële samenlevingsovereenkomst bedoeld. Onder partner wordt niet verstaan de samenwoning tussen familieleden of ouder/kind.

Uit elkaar gaan

In dit hoofdstuk staan de regels die van toepassing zijn bij woningbehoud voor de achterblijvende debiteur die reeds debiteur, eigenaar en bewoner is en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de vertrekkende partner/mededebiteur.

Overlijden

In dit hoofdstuk staan de regels over het voortzetten van de lening op naam van de langstlevende partner/mededebiteur of het sluiten van een nieuwe hypothecaire lening door overige erfgenamen.

Tijdelijke verhuur

In dit hoofdstuk staan regels en voorwaarden beschreven voor het tijdelijk verhuren van de woning op basis van de Diplomatenclausule of Leegstandwet. Tijdelijke verhuur zonder schriftelijke toestemming van Rabobank is niet toegestaan.

9.2 Uit Elkaar Gaan bestaande hypothecaire lening Rabobank

Bij *Uit Elkaar Gaan* is er altijd sprake van een nieuwe financieringsaanvraag die moet voldoen aan de acceptatieregels. We maken onderscheid tussen een bestaande hypothecaire lening bij Rabobank met en zonder NHG.

In alle situaties geldt:

- de vertrekkende debiteur wil ontslagen worden van de financiële verplichtingen van de hypothecaire lening;
- de achterblijvende debiteur wil in de huidige woning blijven wonen en de hypothecaire lening op zijnnaam voortzetten. De achterblijvende partner is reeds debiteur, eigenaar en bewoner van de woning;
- als de achterblijvende partner nog geen debiteur is, dan is er sprake van een reguliere nieuwe aanvraag hypothecaire lening;

- ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de lening is uitsluitend toegestaan als op het moment van toetsen geen sprake is van actuele betalingsachterstanden op de lening of overige financiële verplichtingen en/of andere bijzonderheden zoals vermeld in BKR.

9.2.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid hypothecaire lening

Voer voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid de genormeerde inkomens-/lastentoets uit (hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer*);

De uitkomst van de inkomens-/lasten toets is akkoord als de genormeerde hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten (hoofdstuk *Inkomen*, hoofdstuk *Financiële verplichtingen*).

1. wanneer de lasten betaalbaar zijn volgens de inkomens-/lastentoets en er is voldaan aan de overige acceptatieregels, dan wordt de vertrekkende debiteur ontslagen van zijn financiële verplichtingen;
2. wanneer de lasten niet betaalbaar zijn volgens de inkomens-/lastentoets dan kan onder voorwaarden de aanvraag op werkelijke lasten worden beoordeeld.

9.2.2 Voorwaarden beoordeling aanvraag op werkelijke lasten

Als de hypotheeklasten niet betaalbaar zijn volgens de inkomens-/lastentoets zoals benoemd in Regels voor acceptatie en beheer, dan is ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van de vertrekkende debiteur op basis van een normatieve toetsing niet mogelijk.

Let op!

Indien woningbehoud toch van belang is voor de klant, dan kan een aanvraag met beoordeling op werkelijke lasten worden ingediend (beleggingspanden uitgesloten). Uit de aanvraag moet blijken waarom woningbehoud van belang is voor de klant.

- hypothecaire leningen met NHG worden getoetst via de NHG Beheertoets (paragraaf 9.2.2.1).
- hypothecaire leningen zonder NHG worden getoetst via de Werkelijke Lasten Toets (paragraaf 9.2.2.3).

9.2.2.1 NHG Beheertoets zonder verhoging

Als de hypotheeklasten zonder verhoging van de lening niet betaalbaar zijn volgens de genormeerde inkomens-/lastentoets, dan gelden onderstaande stappen als voorwaarde voor een aanvraag met NHG:

- bereken het toetsinkomen conform de regels van Rabobank (hoofdstuk *Inkomen*). De regels van Rabobank gaan bij het vaststellen van het toetsinkomen en financiële verplichtingen vóór op de regels van NHG. Er mag niet gerekend worden met andere inkomstenbronnen of andere wijze van vaststellen toetsinkomen;
- Rabobank maakt geen gebruik van het NIBUD begrotingsformulier en vraagt dit niet op;
- voer de NHG Beheertoets uit;
- de uitkomst van de NHG Beheertoets is akkoord als:
 - er is voldaan aan de meest recente Voorwaarden en Normen NHG en aan de hierboven genoemde regels van Rabobank;
 - de werkelijke hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten.
- als de lasten volgens de NHG Beheertoets betaalbaar zijn maar er is sprake van een inkomensdaling tussen drie en tien jaar, wijs de klant dan op de risico's voor betaalbaarheid;
- als er sprake is van actuele betalingsachterstanden op de lening of overige financiële verplichtingen en/of andere bijzonderheden zoals vermeld in BKR, dan is ontslag uit de aansprakelijkheid uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG;

- bij het uitbreiden van het aflossingsvrije deel wordt de onderpand/zekerhedentoets uitgevoerd op basis de Voorwaarden en Normen van NHG;
- is de uitkomst van de NHG beheertoets niet akkoord, dan is ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk.

9.2.2.2 NHG Beheertoets met verhoging

Als de hypotheeklasten met verhoging van de lening niet betaalbaar zijn volgens de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan gelden de regels zoals benoemd bij 9.2.2.1 NHG Beheertoets zonder verhoging aangevuld met:

- verhoging van de hypothecaire lening met toetsing via de NHG Beheertoets is alleen toegestaan en bedoeld voor het uitkopen van de vertrekkende debiteur;
- de achterblijvende debiteur betaalt een uitkoopsom. De uitkoopsom is de optelsom van:
 - overbedeling van de eigen woning;
 - financieringskosten voor het verhogen van de lening en eventuele vergoedingsrente*;
- kosten voor uitkoop die niet gerelateerd zijn aan de eigen woning, mogen niet worden meegefinancierd via een aanvraag met beoordeling op werkelijke lasten.

* Financieren van de vergoedingsrente via de NHG Beheertoets is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG.

9.2.2.3 Rabobank Werkelijke Lasten Toets zonder verhoging

Als de hypotheeklasten zonder verhoging van de lening niet betaalbaar zijn volgens de genormeerde inkomens-/lastentoets, dan gelden onderstaande stappen als voorwaarde voor een aanvraag:

- bereken het toetsinkomen conform de regels van Rabobank (hoofdstuk *Inkomen*);
- voer de Werkelijke Lasten Toets uit (hoofdstuk *Regels voor acceptatie en beheer*);
- de uitkomst van de Werkelijke Lasten Toets is akkoord als de werkelijke hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten;
- als er sprake is van actuele betalingsachterstanden op de lening of achterstand op overige financiële verplichtingen en/of andere bijzonderheden zoals vermeld in BKR dan is toetsing via Werkelijke Lasten Toets niet mogelijk;
- is de uitkomst van de Werkelijke Lasten Toets niet akkoord, dan is ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk.

9.2.2.4 Rabobank Werkelijke Lasten Toets met verhoging

Als de hypotheeklasten met verhoging van de lening niet betaalbaar zijn volgens de genormeerde inkomens- /lastentoets, dan gelden de regels zoals benoemd bij 9.2.2.3 Rabobank Werkelijke Lasten Toets zonder verhoging aangevuld met:

- verhoging van de hypothecaire lening in combinatie met toetsing op werkelijke lasten is alleen toegestaan en bedoeld voor het uitkopen van de vertrekkende debiteur;
- de achterblijvende debiteur betaalt een uitkoopsom. De uitkoopsom is de optelsom van:
 - overbedeling van de eigen woning;
 - financieringskosten voor het verhogen van de lening en eventuele vergoedingsrente.
- kosten voor uitkoop die niet gerelateerd zijn aan de eigen woning, mogen niet worden meegefinancierd via een aanvraag met beoordeling op werkelijke lasten.

9.3 Overlijden

Bij overlijden is er sprake van een life event met invloed op de bestaande hypothecaire lening.

Uit de verklaring van erfrecht blijkt wie de erfgenamen van de overledene zijn en wie bevoegd is om de nalatenschap te beheren en daarover te beschikken.

9.3.1 Voortzetten hypothecaire lening door langstlevende partner/mededebiteur

Bij het voortzetten van de hypothecaire lening door de langstlevende partner/mededebiteur gelden onderstaande voorwaarden:

- de langstlevende partner of mededebiteur is eigenaar en bewoner van de woning;
- de langstlevende partner of mededebiteur wil de hypothecaire lening uitsluitend op zijn of haar naam voortzetten;
- de langstlevende partner of mededebiteur is enig erfgenaam of er is sprake van wettelijke verdeling/ouderlijke boedelverdeling.

Onder langstlevende partner verstaat Rabobank de persoon die met de overleden debiteur een relatie had en het leven deelde.

Onder mededebiteur wordt verstaan: de persoon die naast de debiteur aansprakelijk is voor het betalen van rente en het terugbetalen van de hypothecaire lening.

Zijn er naast de langstlevende partner/mededebiteur nog andere erfgenamen, dan gelden de regels zoals beschreven bij *9.3.2. Overname hypothecaire lening door overige erfgenamen*.

Er geldt geen adviesverplichting of toetsing via Werkelijke Lasten Toets voor het wijzigen van de debiteur in verband met het voortzetten van de hypothecaire lening door de langstlevende partner/mededebiteur. Voor hypothecaire kredieten gelden aanvullende regels voor toetsing, zie hiervoor Overzicht Mutaties. Wil de langstlevende partner/mededebiteur daarnaast andere wijzigingen in de hypothecaire lening doorvoeren, dan gelden daarvoor de regels zoals beschreven in *paragraaf 2.3 Beheerregels*.

9.3.2 Overname hypothecaire lening door overige erfgenamen

Bij overname van de hypothecaire lening door overige erfgenamen, anders dan langstlevende partner/mededebiteur, zijn de acceptatieregels voor een nieuwe hypothecaire lening van toepassing.

9.4 Tijdelijke Verhuur

In de hypotheekakte heeft Rabobank opgenomen dat het onderpand niet zonder toestemming van de bank mag worden verhuurd. Als gevolg van een event in het leven van een klant kan een behoefte ontstaan om de woning tijdelijk te verhuren. Tijdelijke verhuur met toestemming van Rabobank is alleen mogelijk op basis van:

- de Diplomatenclausule;
- de Leegstandwet.

Omdat er geen sprake is van permanente verhuur, valt de beoordeling van het verzoek tot tijdelijke verhuur onder de beheerregels. Wenst de klant een wijziging op de hypotheek uit te voeren en is de woning tijdelijke verhuurd? Dan wordt de reguliere marktwaarde gehanteerd volgens de beheerregels uit hoofdstuk 2. De beheerregels worden aangevuld met onderstaande uitgangspunten. Er hoeft geen ‘Hypotheek voor de Verhuurde Woning’ te worden aangevraagd.

9.4.1 Verhuur op basis van de Diplomatenclausule

Wanneer de klant voor een langere tijd naar het buitenland gaat voor zijn werk en het de bedoeling is dat de klant daarna de eigen woning als hoofdverblijf zelf weer betreft, kan de klant goedkeuring vragen voor het verhuren van deze eigen woning op basis van de

Diplomatenclausule. De klant moet gedurende de periode in het buitenland in loondienst blijven bij één en dezelfde werkgever.

Rabobank kan goedkeuring geven voor een periode van maximaal drie jaar en deze periode kan niet worden verlengd. Na afloop van een periode van tijdelijke verhuur waarvoor goedkeuring is verkregen, moet een klant minimaal weer één jaar in zijn eigen woning hebben gewoond, voordat er een nieuw verzoek voor tijdelijke verhuur onder de Diplomatenclausule bij Rabobank kan worden ingediend.

Let op!

Klanten die tijdelijk naar het Verenigd Koninkrijk verhuizen komen niet in aanmerking voor verhuur op basis van de Diplomatenclausule.

Voorwaarden voor goedkeuring

Om in aanmerking te komen voor goedkeurig voor tijdelijke verhuur op basis van de Diplomatenclausule moet worden voldaan aan de volgende regels:

- een ondertekende huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder. De huurovereenkomst moet aan de volgende punten voldoen:
 - de tijdelijke periode waarin de woning wordt verhuurd (start- en einddatum) inclusief verwijzing naar de wettelijke grondslag van de Diplomatenclausule, art 7:274 lid 2 BW;

- de huurder mag de woning niet onderverhuren of aan een ander in gebruik geven;
- de overeenkomst moet een ontruimingsverklaring bevatten, waarin staat:
 - dat de huurder meteen het huis uit gaat na afloop van de huurperiode. En dat de huurder het huis leeg oplevert als de huurperiode stopt waarna de huurder geen rechten meer kan ontlenen aan de huurovereenkomst;
 - de huurpenningen worden verpand aan Rabobank. Hiervoor stelt Rabobank een akte van verpanding op.

Verlengen verhuur gedurende looptijd Diplomatenclausule

Binnen de maximale huurovereenkomst termijn van drie jaar kan de klant de huidige huurovereenkomst verlengen of met een nieuwe huurder een overeenkomst aangaan. Het huurtermijn moet uiterlijk eindigen op de einddatum van de huurovereenkomst. Bij een nieuw- of verlengingsverzoek moet Rabobank de verhuurovereenkomst (nogmaals) beoordelen. De beoordeling vindt opnieuw plaats volgens de eerder vastgestelde voorwaarden. Ook een opvolgend huurcontract kan alleen worden goedgekeurd wanneer dit aan alle voorwaarden voldoet.

Bevestiging besluit

Het besluit wel of niet akkoord te gaan met de verhuursituatie wordt door Rabobank schriftelijk bevestigd aan de klant.

Rente en opslag

- Gedurende de periode dat de Diplomatenclausule loopt, wordt de financiering fiscaal door Rabobank fiscaal geadministreerd in Box 3.
- Als een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of spaarverzekering onderdeel is van de financiering wordt de creditrente door Rabobank variabel gemaakt voor de looptijd van de Diplomatenclausule.
- Omdat er sprake is tijdelijke verhuur wordt er geen opslag toegepast in de rente voor het tijdelijk verhuren van de woning.

Verkoop onderpand

Bij verkoop van de woning wordt door de eigenaar het ontruimingsbeding in werking gesteld. De huurder moet de woning verlaten. In navolging van deze handeling wordt het reguliere proces bij verkoop gevolgd. Er wordt bij aflossing op de hypothecaire lening geen vergoedingsrente in rekening gebracht als gevolg van tijdelijke verhuur.

Einde huurovereenkomst Diplomatenclausule

Verhuur op basis van de Diplomatenclausule is van tijdelijke aard. Na het eindigen van de periode waarvoor toestemming is gegeven voor tijdelijke verhuur zijn er verschillende situaties mogelijk:

- doorgaan met verhuur;
 - Diplomatenclausule: verlengen van de Diplomatenclausule is na het verstrijken van de maximale driejaarstermijn niet toegestaan. De woning wordt geclassificeerd als beleggingspand. Volg hiervoor de acceptatieregels van de Hypotheek voor de Verhuurde Woning. Indien de klant hier niet aan voldoet en blijft verhuren, is er sprake van ongeoorloofde verhuur.
- stoppen met verhuur (en weer zelf gaan bewonen):
 - Zodra de termijn van de Diplomatenclausule is verstreken, wordt de financiering fiscaal teruggezet naar de oorspronkelijke waardes voor eigen bewoningen de originele rentecondities uit het lopende rentecontract worden door Rabobank weer toegepast indien er sprake is van een opbouwproduct.

9.4.2 Verhuur op basis van de Leegstandwet

Een klant kan te maken krijgen met een langdurige periode van dubbele woonlasten wanneer de klant een nieuwe woning heeft aangekocht, maar de te verkopen woning nog niet heeft verkocht. Om deze periode van dubbele lasten betaalbaarder te maken, kan de klant een verzoek indienen voor het tijdelijke verhuren van de woning op basis van de Leegstandwet.

Op basis van de bepalingen in de Leegstandwet kan de eigenaar van een te koop staande woning aan de Burgemeester en Wethouders van de gemeente een vergunning aanvragen om deze woning te verhuren zonder dat de bepalingen van huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. De vergunning wordt door de gemeente ineens voor een periode van vijf jaar verleend. De vergunning kan niet worden verlengd.

Rabobank beoordeelt een verzoek voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet aan de hand van de verkregen vergunning en onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden voor goedkeuring

Randvoorwaardelijk voor goedkeurig van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet is:

- de gemeente heeft conform de Leegstandwet hiertoe een vergunning verleend aan de geldnemer;
- de woning moet in de actieve verkoop blijven;
- een ondertekende huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder. De huurovereenkomst moet aan de volgende punten voldoen:
 - voor welke periode de woning wordt verhuurd;
 - dat de huurder de woning niet mag onderverhuren of aan een ander in gebruik mag geven;
- de overeenkomst moet een ontruimingsverklaring bevatten, waarin staat:
 - dat de huurder op eerste verzoek van de verhuurder of op eerste verzoek van de hypotheeknemer van verhuurder het gehuurde zal verlaten en ontruimen;
 - dat de huurder geen recht kan doen gelden op huurbescherming.
- de huurpenningen worden verpand aan Rabobank. Hiervoor stelt Rabobank een akte van verpanding op.

Verlengen verhuur gedurende looptijd

Leegstandwet

Binnen de maximale huurovereenkomst termijn van vijf jaar kan de klant de huidige huurovereenkomst verlengen of met een nieuwe huurder een overeenkomst aangaan. Het huurtermijn moet uiterlijk eindigen op de einddatum van de huurovereenkomst. Bij een nieuw- of verlengingsverzoek moet Rabobank de verhuurovereenkomst (nogmaals) beoordelen. De beoordeling vindt opnieuw plaats volgens de eerder vastgestelde voorwaarden. Ook een opvolgend huurcontract kan alleen worden goedgekeurd wanneer dit aan alle voorwaarden voldoet.

Bevestiging besluit

Het besluit wel of niet akkoord te gaan met de verhuursituatie wordt door Rabobank schriftelijk bevestigd aan de klant.

Rente en opslag

- gedurende de periode dat de Leegstandwet loopt, wordt de financiering fiscaal door Rabobank geadministreerd in Box 3. Indien de tijdelijke verhuur wordt gestopt binnen drie jaar na het verlaten van de woning, kan de klant onder voorwaarden opnieuw in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek;
- als een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of spaarverzekering onderdeel is van de financiering wordt de creditrente door Rabobank variabel gemaakt voor de looptijd van de Leegstandwet;
- omdat er sprake is tijdelijke verhuur wordt er geen opslag toegepast in de rente voor het tijdelijk verhuren van de woning.

Verkoop onderpand

Bij verkoop van de woning wordt door de eigenaar het ontruimingsbeding in werking gesteld, de huurder moet de woning verlaten. In navolging van deze handeling wordt het reguliere proces bij verkoop gevolgd. Er wordt bij aflossing op de hypothecaire lening geen vergoedingsrente in rekening gebracht als gevolg van tijdelijke verhuur.

Einde huurovereenkomst Leegstandwet

Als de woning na einde huurovereenkomst nog niet is verkocht, of de klant wil niet terugkeren in de woning, geeft de adviseur inzicht in de financiële consequenties van de ontstane situatie.

Er zijn verschillende situaties mogelijk:

- doorgaan met verhuur als beleggingspand:
 - verlengen van de Leegstandwet is na het verstrijken van de maximale 5-jaarstermijn niet toegestaan. De woning wordt geclassificeerd als beleggingspand. Volg hiervoor de acceptatieregels van de Hypotheek voor de Verhuurde Woning. Indien de klant hier niet aan voldoet en blijft verhuren, is er sprake van ongeoorloofde verhuur;
- afloop vergunning Leegstandwet en woning is nog niet verkocht:
 - ook de 'nieuwe' woning wordt te koop gezet/verhuurd. De adviseur brengt de financiële gevolgen voor de klant in beeld. Indien de klant de nieuwe woning wil verhuren onder de Leegstandwet, volg dan het beleid voor tijdelijke verhuur zoals omschreven.

9.4.3 Afwijkende beheercyclus bij verhuur op basis van Diplomatenclausule of Leegstandwet

Diplomatenclausule

De klantverantwoordelijke adviseur neemt zes maanden voor het einde van het verhuurcontract (max. duur drie jaar aaneengesloten) contact op met de klant om het verstrijken van de verleende toestemming tot verhuur op basis van de diplomatenclausule te bespreken.

Leegstandwet

Naast de klantbediening Proactive Servicing heeft de klantverantwoordelijk adviseur tijdens de periode van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet vaste contactmomenten met de klant. Deze contactmomenten vinden minimaal iedere zes maanden plaats om de voortgang van de verkoop, de dubbele maandlasten en resterende duur van de vergunning te bespreken.

10. Afwijken acceptatieregels

10 Algemeen

10.1 Afwijken onder Basisvoorwaarden

10.2 Afwijken onder Plusvoorwaarden

10. Afwijken acceptatieregels

In paragraaf 2.2.1 staat beschreven dat een aanvraag voor een nieuwe hypothecaire lening moet voldoen aan onze acceptatieregels. Alleen in onderstaande individuele bijzondere klantsituaties staan we een afwijking van het beleid toe, mits deze afwijking aan de gestelde voorwaarden voldoet. We maken hierbij onderscheid tussen toegestane afwijkingen onder Basisvoorwaarden en toegestane afwijkingen onder Plusvoorwaarden.

10.1 Afwijken onder Basisvoorwaarden

Hoofdstuk	Onderwerp	Afwijking	Voorwaarden
3. Klant	Bewoningsplicht	Eén van de debiteuren/eigenaren woont blijvend in een verzorgingstehuis.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar te zijn onderbouwd waarom het niet voldoen aan de bewoningsplicht geen impact heeft voor de aanvraag voor deze specifieke klantsituatie.
6. Zekerheden	Vereniging van Eigenaars	Aanvrager voldoet niet aan situatie 1 of 2 uit de “Bijlage schema beoordeling VVE”.	We accepteren de aanvraag alleen als de aanvrager 10% aan vrij vermogen beschikbaar heeft of 10% van de marktwaarde (voor verbouwing) van het appartement aan financieringsruimte heeft binnen de inkomsten-/lasten verhouding. Een combinatie van vrij vermogen en financieringsruimte is ook toegestaan.
11. Documentenoverzicht	Vormvereisten	Eén (of meerdere) van de vormvereisten ontbreken op het betreffende document.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom er niet aan de vormvereisten voldaan kan worden.
11. Documentenoverzicht	Geldigheidsduur	Van één (of meerdere) van de documenten is de geldigheidsduur verstreken.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom het gebruiken van een document met een verstreken geldigheidsduur geen extra risico's met zich meebrengt.
11. Documentenoverzicht	Ontbreken document	Eén (of meerdere) van de documenten ontbreken.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom het ontbreken van een document geen impact heeft voor de aanvraag.

10.2 Afwijken onder Plusvoorwaarden

Hoofdstuk	Onderwerp	Afwijking	Voorwaarden
3. Klant	Rabobank Risk Rating	Een Rabobank Risk Rating van 17 t/m 20 of een D-rating.	Acceptatie is mogelijk als het een situatie betreft die is opgenomen in de Beslisboom uit de Beschrijving - Uitleg Kapitaalmodel en aantoonbaar wordt gemotiveerd waarom hieraan voldaan wordt. Indien intermediair: neem contact op met de Intermediairsdesk.
3. Klant	Bewoningsplicht	Eén van de debiteuren/eigenaren woont blijvend in een verzorgingstehuis.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar te zijn onderbouwd waarom het niet voldoen aan de bewoningsplicht geen impact heeft voor de aanvraag voor deze specifieke klantsituatie.
4. Inkomen	Rendement uit privévermogen	De klant heeft vermogen waarvan het rendement als inkomen kan worden ingezet om aan de eisen van een toereikende LTI te kunnen voldoen.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar te zijn onderbouwd waarom het rendement uit vermogen verantwoord is om als inkomen mee te nemen in deze specifieke klantcasus.
4. Inkomen	Dividend uit niet-actieve onderneming	De klant heeft vermogen in een niet-actieve onderneming waarvan de dividenduitkering als inkomen kan worden ingezet om aan de eisen van een toereikende LTI te kunnen voldoen.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom het dividend uit een niet-actieve onderneming verantwoord is om als inkomen mee te nemen.
4. Inkomen	Onttrekken uit privévermogen	De LTI is ontoereikend voor verstrekking. Vermogen wordt gebruikt om hypotheeklasten te betalen.	Er kan alleen een explain worden toegepast op basis van vermogen in de volgende situaties: • tijdelijk tekort binnen tien jaar of; • tekort over de gehele looptijd. We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom het onttrekken uit privévermogen verantwoord is om de hypotheeklasten (deels) mee te betalen.
6. Zekerheden	Vereniging van Eigenaars	Aanvrager voldoet niet aan situatie 1 of 2 uit de “Bijlage schema beoordeling VVE”.	We accepteren de aanvraag alleen als de aanvrager 10% aan vrij vermogen beschikbaar heeft of 10% van de marktwaarde (voor verbouwing) van het appartement aan financieringsruimte heeft binnen de inkomsten-/lasten verhouding. Een combinatie van vrij vermogen en financieringsruimte is ook toegestaan.
6. Zekerheden	Ophoging van een hypothecaire lening Onderpanden voor eigen bewoning die niet (meer) in het hoofdstuk Zekerheden voorkomen, maar waarbij de klant nu wel een hypothecaire lening bij Rabobank heeft.	Bestaande klanten met een zekerheid die niet in het document Rabobank als Hypotheekverstrekker is opgenomen.	We accepteren een aanvraag voor een ophoging alleen voor verbouwing en/of verduurzaming aan dit specifieke onderpand en niet voor consumptieve bestedingen. De maximale verstrekkingnorm is 90% van de marktwaarde van het onderpand en uitbreiden van het aflossingsvrije deel is niet toegestaan.
6. Zekerheden	Intern oversluiten van een hypothecaire lening Onderpanden voor eigen bewoning die niet (meer) in het hoofdstuk Zekerheden voorkomen maar waarbij de klant nu wel een hypothecaire lening bij Rabobank heeft.	Bestaande klanten met een zekerheid die niet in het document Rabobank als Hypotheekverstrekker is opgenomen.	We accepteren een aanvraag voor een interne oversluiting van een lening. De lening mag niet hoger zijn dan de openstaande schuld en uitbreiden van het aflossingsvrije deel is niet toegestaan.

Hoofdstuk	Onderwerp	Afwijking	Voorwaarden
6. Zekerheden	Uit Elkaar Gaan en de wijziging en/of ophoging van een hypothecaire lening Voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en/of ophogen van de lening voor de betaling van de uitkoopsom aan de vertrekkende partner. Dit geldt voor onderpanden voor eigen bewoning die niet (meer) in het hoofdstuk Zekerheden voorkomen en waarbij de klant nu de hypotheek bij Rabobank heeft.	Bestaande klanten met een zekerheid die niet in het document Rabobank als Hypotheekverstrekker is opgenomen. Om te voorkomen dat klanten “opgesloten” raken bij Uit Elkaar Gaan en gedwongen worden om de woning te verkopen.	We accepteren bij Uit Elkaar Gaan een aanvraag voor een wijziging en/of een ophoging van de hypothecaire lening. De lening mag niet meer zijn dan de bestaande lening plus de noodzakelijke kosten voor uitkoop van de partner. De maximale verstrekkingnorm is 90% van de marktwaarde en uitbreiden van het aflossingsvrije deel is niet toegestaan.
6. Zekerheden	Een nieuwe hypothecaire lening. Aankoop van een lidmaatschapsrecht voor eigen bewoning die niet (meer) in het hoofdstuk Zekerheden voorkomt. Dit betreft woonverenigingen (waaronder Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging & Koopstudio's) welke reeds door Rabobank gefinancierd zijn.	Om te voorkomen dat klanten “opgesloten” raken en het lidmaatschapsrecht niet meer kunnen verkopen (of tegen een veel lagere verkoopprijs).	We accepteren een aanvraag alleen voor de aankoop van dit specifieke lidmaatschapsrecht via de hiertoe aangewezen intermediairs. De maximale verstrekkingnorm is gelijk aan de (gecorrigeerde) zekerheidswaarde zoals deze is beschreven in de statuten van de vereniging. Aflossingsvrij is niet toegestaan. We accepteren de aanvraag voor het financieren van een lidmaatschap als de bestaande hypothecaire inschrijving, de zogenoemde parapluhypotheek, ten gunste van Rabobank loopt. We beoordelen voor iedere financieringsaanvraag van een lidmaatschaprecht: - de statuten van de woonvereniging; - de totale hypothecaire inschrijving van de parapluhypotheek; - eventuele financiële afwikkelingen vereist vanuit het lidmaatschap. Iedere klant ontvangt naast de offerte een informatieblad over het aankopen van een lidmaatschapsrecht.
6. Zekerheden	Een nieuwe hypothecaire lening Aankoop van een onderpand voor eigen bewoning die niet (meer) in het hoofdstuk Zekerheden voorkomt en waarbij de verkoper een hypothecaire lening bij Rabobank heeft. Voorbeeld is een woonboot in een jachthaven.	Bestaande klanten met een zekerheid die niet in het document Rabobank als Hypotheekverstrekker is opgenomen. Om te voorkomen dat klanten “opgesloten” raken en het onderpand niet meer kunnen verkopen (of tegen een veel lagere verkoopprijs).	We accepteren een aanvraag alleen voor de aankoop van dit specifieke onderpand. De maximale verstrekkingnorm is 90% van de marktwaarde van het onderpand en aflossingsvrij is niet toegestaan.
11. Documentenoverzicht	Vormvereisten	Een (of meerdere) van de vormvereisten ontbreken op het betreffende document.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom er niet aan de vormvereisten voldaan kan worden.
11. Documentenoverzicht	Geldigheidsduur	Van één (of meerdere) van de documenten is de geldigheidsduur verstreken.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom het gebruiken van een document met een verstreken geldigheidsduur geen extra risico's met zich meebrengt.
11. Documentenoverzicht	Ontbreken document	Eén (of meerdere) van de documenten ontbreken.	We accepteren de aanvraag alleen als er wordt voldaan aan de voorwaarden die vermeld staan in de kaders en richtlijnen Afwijkingen. Daarbij dient aantoonbaar en klantspecifiek te zijn onderbouwd waarom het ontbreken van een document geen impact heeft voor de aanvraag.

11. Documentenoverzicht

11 Inleiding

11.1 Documentenlijst

11.2 Documentenbeschrijving

11. Documentenoverzicht

In het documentenoverzicht staan alle documenten op één centrale plek bij elkaar.

Dit overzicht is gesplitst in twee delen: de Documentenlijst (11.1) en de Documentenbeschrijving (11.2).

In de documentenlijst staat per situatie welke documenten nodig zijn voor het accepteren van een aanvraag. Soms kan de aanvrager kiezen welk document(en) hij aanlevert (OF). In de documentenbeschrijving staat een toelichting over de benodigde documenten op alfabetische volgorde. Bijvoorbeeld de geldigheidsduur van het document, welke informatie het document minimaal moet bevatten en waarom we het document nodig hebben.

De werkwijze is dus om eerst, afhankelijk van de betreffende situatie, in de Documentenlijst op te zoeken welke documenten er nodig zijn. Vervolgens kan je in de Documentenbeschrijving lezen aan welke eisen de betreffende documenten moeten voldoen.

Wanneer we spreken over een 'salarisoverzicht' bedoelen we hiermee o.a. een salarisstrook, salarisbrief of salarisspecificatie.

Wanneer we spreken over een 'aanvrager' kunnen dit ook meerdere aanvragers zijn.

De Documentenlijst is zo volledig mogelijk samengesteld. Toch kan het voorkomen dat in bepaalde (individuele) situaties andere en/of aanvullende documenten nodig zijn en alsnog worden opgevraagd. Ook is door voortschrijdend inzicht mogelijk dat lijst en beschrijving worden verbeterd.

11.1 Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
INKOMEN		
Loondienst	Dienstverband onbepaalde tijd	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		OF
		Salarisoverzicht
		UWV verzekeringsbericht
		IBL berekening uit IBL-berekentool
	Dienstverband bepaalde tijd mét intentieverklaring	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring mét intentieverklaring
		OF
		Salarisoverzicht
		UWV verzekeringsbericht
		IBL berekening uit IBL-berekentool
	Dienstverband bepaalde tijd zónder intentieverklaring/ Flexibele arbeidsrelatie zonder Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
		OF
		Salarisoverzicht
		UWV verzekeringsbericht
		IBL berekening uit IBL-berekentool
		OF
		Indien Arts in Opleiding tot Specialist (AIOS), Wetenschappelijk Onderzoeker of Promovendus: - arbeids-/aanstellingsovereenkomst; en - salarisoverzicht; en - werkgeversverklaring.
	Flexibele arbeidsrelatie mét Perspectiefverklaring	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Perspectiefverklaring
	Flexibele arbeidsrelatie mét Arbeidsmarktscan	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		UWV verzekeringsbericht
		Arbeidsmarktscan

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Loondienst	Hoger inkomen binnen 6 maanden bij huidige werkgever	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Verklaring Inkomensstijging van werkgever
	Hoger inkomen binnen 6 maanden bij nieuwe werkgever	Arbeidsovereenkomst
Ondernemer	Ondernemer (IB)	IKV
	Meewerkbeloning	IKV
	Directeur / Aandeelhouder met meerderheidsbelang (VpB)	IKV
	Directeur / Aandeelhouder met minderheidsbelang	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Indien óók dividend-inkomen uit minderheidsbelang: - aandeelhoudersverslag met dividendbeleid; én - bewijs van aandeelhouderschap; én - bewijs van dividend.
Pensioen/Uitkering	AOW uitkering	MPO
		OF
		Document van Sociale Verzekeringsbank
	(Toekomstig) pensioen van een pensioen uitkerende instantie uit Nederland (ouderdoms- of partner/ nabestaandenpensioen)	MPO
		OF
		Pensioenoverzicht
		OF
		Toekenningsbesluit van pensioenuitkering
	Inkomen uit Pensioen in Eigen Beheer (PEB)	Statuten
		Actuariële berekening
		Verklaring accountant
		Salarisoverzicht/jaaropgave
	Inkomen uit toekomstige oudedagsverplichting (ODV)	Statuten
		Jaarcijfers
		Verklaring accountant/boekhouder
	Inkomen uit oudedagsverplichting (ODV)	Statuten
		Jaarcijfers
		Verklaring accountant/boekhouder
		Salarisoverzicht/jaaropgave

11.1 Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Pensioen/Uitkering	ANW	Document van Sociale Verzekeringsbank
	Uitkering van een lijfrente	Verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct
		Betaalspecificatie
	Uitkering van een toekomstige lijfrente / bankspaarproduct	Lijfrenteverzekeringspolis
		Afschrift huidig kapitaal
		OF
		Overeenkomst van het spaarproduct
		Afschrift huidig kapitaal
	Inkomen uit een overige lopende uitkering	Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie
		Betaalspecificatie
	Sociale uitkering (IVA, WAO, WAJONG)	Toekenningsbesluit sociale uitkering
		Betaalspecificatie UWV
	Arbeidsongeschiktheidsuitkering/-pensioen als aanvulling op IVA, WAO	Toekenningsbesluit of verklaring aanvulling op IVA, WAO
		Betaalspecificatie
Alimentatie	Partneralimentatie	Echtscheidingsconvenant
		Vanaf 1 jaar na inschrijving echtscheiding: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
		OF
		Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap
		Vanaf 1 jaar na inschrijving beëindiging: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
		OF
		Overeenkomst tussen (ex-)partners
		Vanaf 1 jaar na ingangsdatum overeenkomst: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
		OF
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking
		Vanaf 1 jaar na inschrijving echtscheiding: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
Huurinkomsten	Huurinkomsten woning	Huurovereenkomst
		Indien huurinkomsten afwijken van huurovereenkomst: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
	Huurinkomsten woning	Indien verhuurde pand bezwaard is met hypotheek: - toestemmingsbrief huidige geldverstrekker; óf - hypotheekakte met toestemming huidige geldverstrekker.

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Huurinkomsten	Huurinkomsten recreatiewoning	Huurovereenkomst recreatiewoning op vakantiepark
		OF
		Taxatierapport recreatiewoning met huurinkomsten
		OF
		Rekeningafschrift laatste 3 jaren
	Huurinkomsten vanuit 5 of meer (recreatie-) woningen of meer dan 50% van het toetsinkomen is huurinkomsten	IKV
		Huurinkomsten vanuit overig onroerend goed
		IKV
Inkomsten resultaat uit overige werkzaamheden	Inkomsten resultaat uit overige werkzaamheden	Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren
		Rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
Persoonsgebonden Budget	Persoonsgebonden Budget (PGB)	Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren
		OF
		Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
		OF
		IKV
Inkomsten uit Duitsland	Inkomen uit Duitsland	Indien financiering in box 1: document waaruit blijkt dat de aanvrager in Nederland belastingplichtig is.
STRUCTURELE LASTEN		
Hypotheeklasten	Hypotheeklasten van lening/krediet	Indien hypotheeklening/-krediet bij Rabobank: actuele informatie uit de Rabobank systemen
		OF
		Indien hypotheeklening/-krediet elders: overzichten van geldverstrekker.
		Indien hypotheeklening/-krediet elders: overzichten van geldverstrekker.
Hypotheeklasten	Hypotheeklasten bij een opbouwproduct	Indien opbouwproduct bij Rabobank: actuele informatie uit Rabobank systemen (incl. opbouw)
		OF
		Indien opbouwproduct elders: overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)
		Indien opbouwproduct elders: overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)
BKR	BKR	BKR-resultaat
	NBB toets België	CKP-resultaat België
Schulden / Kredieten	Overige leningen en kredieten	Document met lasten van lening/krediet
	Studieschuld DUO	DUO-schuldenoverzicht

11.1 Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Schulden / Kredieten	Lening/rekening courant bij eigen actieve onderneming	IKV
		Indien lening: leningovereenkomst (met actuele schuld in aparte verklaring)
		OF
		Nulverklaring
		Indien lening: leningovereenkomst (met actuele schuld in aparte verklaring)
Alimentatie	Partneralimentatie	Zie 'Alimentatie' / Partneralimentatie' onder INKOMEN eerder in deze lijst.
Erfpacht / Recht van opstal / Ligrechten	Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie) en ligrechten	Algemene erfpacht - en/of opstal voorwaarden
		Indien nieuwe erfpachtsituatie: concept akte van uitgifte.
		Indien bestaande erfpachtsituatie: definitieve akte van uitgifte.
		Ter vastelling huidige canon: - taxatierapport van de woning, óf - rekeningafschrift (canon), óf - koopovereenkomst woning, óf - bewijs van huidige canon van verkoper
		Indien van toepassing: overeenkomst afkoop erfpacht
Huurwoning	Huurlasten huurwoning	Huurovereenkomst
		Rekeningafschrift meest recent
Starterslening	SVn starterslening	Offerte starterslening SVn
		Starterslening Toewijzingsbrief van de gemeente
TIJDELIJKE LASTEN		
Tijdelijk dubbele lasten bij aankoop	Eigen middelen in geval tijdelijk dubbele lasten	Productoverzicht of rekeningafschrift
	Huurlasten tijdens periode van dubbele lasten	Huurovereenkomst
		OF
		Rekeningsafschrift meest recent
ZEKERHEDEN		
Woning	Bestaande woning	Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		- Taxatierapport van de woning; óf - Desktoptaxatie van Calcasa.
		OF
		In bepaalde Beheersituaties mag WOZ-waarde gebruikt worden: - aanslagbiljet gemeentelijke belastingen; óf - WOZ-waardeloket PDF.

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Woning	Bestaande woning	Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		- Taxatierapport van de woning; óf - Desktoptaxatie van Calcasa.
		OF
		In bepaalde Beheersituaties mag WOZ-waarde gebruikt worden: - aanslagbiljet gemeentelijke belastingen; óf - WOZ-waardeloket PDF.
	Nieuwbouw - zelfbouw	Indien aankoop grond: koopovereenkomst
		Indien verdeling grond: akte van verdeling
		- aanneemovereenkomst; óf - bouwbegroting.
		Indien sprake van clause 'Post risicoverrekening' en hiervoor gebruik van eigen middelen: - productoverzicht; óf - rekeningafschrift.
		Taxatierapport van de woning
	Nieuwbouw - projectbouw	Koopovereenkomst
		Aanneemovereenkomst
		Indien sprake van clause 'Post risicoverrekening' en hiervoor gebruik van eigen middelen: - productoverzicht; óf - rekeningafschrift.
Meerwerk/verbouwing	Meerwerk (bij nieuwbouw)	Meerwerkovereenkomst
		OF
		Verbouwingsspecificatie
	Verbouwing (bij bestaande bouw)	Verbouwingsspecificatie
Woning op agrarisch bestemming mét functieaanduiding	Woning op agrarische bestemming mét functieaanduiding	Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de woning
Woning op agrarische bestemming zónder functieaanduiding	Woning op agrarische bestemming zónder functieaanduiding	Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de agrarische woning

11.1 Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Verkoop woning	Verkochte, nog niet gepasseerde woning	Verkoopovereenkomst
	Te verkopen woning	Desktoptaxatie van Calcasa
		OF
		Taxatierapport van de woning
Verhuurde woning	Verhuurde woning	Taxatierapport van de woning
		Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		Indien van toepassing: bouwkundig rapport
	Bewijs eigen middelen Verhuurde Woning (buffer)	Productoverzicht of rekeningafschrift
Recreatiewoning, woonboot, woonwagen	Recreatiewoning voor eigen gebruik	Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
	Woonboot voor eigen gebruik	Taxatierapport van de woning
		Woonboot-taxatierapport
		Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
Recreatiewoning, woonboot, woonwagen	Woonwagen voor eigen bewoning	Ligplaatsvergunning óf -eigendomsbewijs óf - huurovereenkomst
		Indien stalen bak: bewijs van verzekering
		Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de woning
Bedrijfswoning	Bedrijfswoning (woning met een zakelijke bestemming)	Indien lokale Rabobank: zie Beleid en Instructie Retail Financiering. Indien intermediair: neem contact op met Intermediairsdsk.
Garagebox	Garagebox	Indien aankoop: koopovereenkomst
		Indien verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de garagebox
Overige panden met zakelijke bestemming	Overige panden met zakelijke bestemming	Indien lokale Rabobank: zie Beleid en Instructie Retail Financiering. Indien intermediair: neem contact op met Intermediairsdsk.
ENERGIELABEL (korting, financieringsruimte en Groenverklaring)		
Energielabel	Energielabel bestaande woning i.c.m. Duurzaamheidskorting	Taxatierapport van de woning
		OF
		Desktoptaxatie van Calcasa
		OF
		Energielabel

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Energielabel	Energielabel nieuwbouwwoning i.c.m. Duurzaamheidskorting	Koop-/Aanneemovereenkomst
		OF
	Energielabel woning i.c.m. Extra financieringsruimte	Taxatierapport van de woning
		OF
		Desktoptaxatie van Calcasa
		OF
		Energielabel
		OF
		Indien nieuwbouw, mag het ook een voorlopig energielabel zijn, bijvoorbeeld op basis van: - koop-/aanneemovereenkomst; óf - BENG; óf - voorlopig Energielabel.
	Duurzame nieuwbouwwoning i.c.m. kwalificatie voor Rabo GroenHypotheek	Groenverklaring
LIFE EVENTS		
Life Events	Uit Elkaar Gaan (UEG)	Echtscheidingsconvenant
		OF
		Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap
		OF
		Overeenkomst tussen (ex-)partners
	Overlijden	OF
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking
		Verklaring van erfrecht
		OF
		Langstlevende / Enig erfgenaam bewijs
	Tijdelijk Verhuur: Diplomatenclausule	Verklaring Werken in Buitenland van werkgever
		Huurovereenkomst tijdelijke verhuur
		Toestemmingsbrief verhuur
		Pandakte huurpenningen
	Tijdelijke Verhuur: Leegstandwet	Vergunning verhuur o.b.v. Leegstandwet
		Huurovereenkomst tijdelijke verhuur
		Toestemmingsbrief verhuur
		Pandakte huurpenningen

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Aandeelhoudersverslag met dividendbeleid	N.v.t.	Weergave van het dividendbeleid.	Vaststellen inkomen Inzicht krijgen in het actuele dividendbeleid.	4 - Aandeelhoudersverslag met dividendbeleid
Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren	N.v.t.	- IB-aangifte dient verzonden te zijn (tenzij opgesteld door boekhouder/accountant); - vanaf 1 juli voorgaand kalenderjaar verplicht; - indien aanvraag met NHG vanaf 1 mei voorgaand kalenderjaar verplicht.	Vaststellen inkomen	6 - Aangifte inkomstenbelasting
Aanneemovereenkomst	12 maanden	Aanneemovereenkomst: - op naam van aanvrager van de hypotheek; - getekend door de aannemer en aanvrager; - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en is gelijk aan het bouwnummer/projectnaam of het adres in de koopakte van de bouwkveld; - aanneemsom is vermeld.	Vaststellen van waarde van onderpand.	556 - Koop-/aannemingsovereenkomst
Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen	12 maanden	- Marktwaaarde is gelijk aan de in de WOZ-waarde beschikking vastgestelde waarde. Als taxatiedatum geldt de waardepeildatum. - als de waardepeildatum niet op de beschikking staat, dan geldt 1 januari van het vorig kalenderjaar (gerekend vanaf de dagtekening van de WOZ-bepaling).	Vaststellen WOZ-waarde	11 - Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen
Actuariële berekening	12 maanden	Berekening bevat minimaal naam aanvrager, looptijd, ingangsdatum en einddatum en hoogte bruto jaarbedrag.	Vaststellen inkomen	2961 - Actuariële berekening
Actuele informatie uit de Rabobank systemen	3 maanden	Bevat per lening: openstaande schuld, looptijd, rente percentage, resterende rentevast periode en leningvorm is te herleiden.	Vaststellen structurele vaste lasten Bepalen wat de lasten zijn die meegenomen moeten worden om de betaalbaarheid van de hypotheek te bepalen.	755 - Overige correspondentie klant
Actuele informatie uit de Rabobank systemen (incl. opbouw)	3 maanden	Bevat per lening: openstaande schuld, doelkapitaal van het opbouwproduct, samenstelling sparen en/of beleggen, actuele opgebouwde waarde, rente percentage, resterende rentevast periode en looptijd.	Vaststellen structurele vaste lasten Geeft inzicht in de periodieke lasten die de klant heeft.	755 - Overige correspondentie klant
Afschrift huidig kapitaal	18 maanden	- Naam op het document komt overeen met de aanvrager; - printscreen uit internetbankieren/app is toegestaan; - datum van het document moet zichtbaar zijn; - afschrift is van een Nederlandse bank of verzekeraar; - overeenkomst- of rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - actuele saldo moet zichtbaar zijn en in euro's; - andere gegevens mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen actuele opgebouwde waarde	7322 - Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Akte van verdeling	N.v.t.	Notariële (concept) akte van verdeling, waaruit blijkt dat aan aanvrager (een deel van) een woning/onderpand is toebedeeld. Of een ander officieel document/akte waaruit eigendom blijkt, zoals akte van legaat, algemene notariële akte.	Vaststellen dat aanvrager (gedeeltelijk) eigenaar is van het onderpand.	139 - Akte van verdeling wijziging debiteurschap
Algemene erfpacht - en/of opstal voorwaarden	N.v.t.	Algemene erfpacht - en/of opstal voorwaarden.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in financiële verplichtingen bij erfpacht.	415 - Erfpachtvoorwaarden

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Arbeids-/aanstellingsovereenkomst	Geldig zolang de Arbeidsovereenkomst lopend is.	Arbeids-/aanstellingsovereenkomst, i.g.v. Arts In Opleiding tot Specialist (AIOS), Wetenschappelijk Onderzoeker of Promovendus: volledige overeenkomst, getekend door werkgever en aanvrager.	Vaststellen inkomen	2503 - Arbeidsovereenkomst
Arbeidsmarktscan	6 maanden	Afgegeven door arbeidsmarktkansen.nl. Arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten.	Vaststellen inkomen Geeft flexwerkers en Rabobank inzicht in de kansen op de arbeidsmarkt. De scan geeft aan wat de huidige contractvorm is, wat aanvrager verdient en zijn perspectief op de arbeidsmarkt. Op basis van o.a. leeftijd, beroep, opleiding en regio geeft de scan met een score aan hoe groot de kans is dat aanvrager de komende jaren aan het werk kan blijven.	12282 - Rapport Arbeidsmarktscan
Arbeidsovereenkomst	6 maanden	Volledige arbeidsovereenkomst, getekend door werkgever en aanvrager. - aanstelling onbepaalde tijd; - geen proeftijd.	Vaststellen inkomen Een overeengekomen structurele inkomensstijging binnen zes maanden mag worden meegenomen in de berekening.	2503 - Arbeidsovereenkomst
Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap	N.v.t.	Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap - door beide partijen ondertekend - hoogte van de partneralimentatie is vermeld - duur van de partneralimentatie is vermeld als deze anders is dan de wettelijke termijn. <u>Indien</u> UEG: - afspraken t.a.v. onvername woning.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
BENG	Tot aan oplevering woning	BENG document (Bijna Energie Neutraal Gebouw) energie prestatie berekening met vermelding voorlopig energielabel van betreffende woning/appartement/bouwnummer. - expliciete vermelding van betreffende woning/appartement/bouwnummer; - i.c.m. voorlopig energielabel; - vermelding van instelling die berekening heeft gedaan. Complete rapport toevoegen is niet nodig.	Vaststellen voorlopig energielabel.	6503 - Document BENG, EPC of Energie-Index
Betaalspecificatie	12 maanden	Brutobedrag van de uitkering moet vermeld zijn.	Vaststellen inkomen Document waaruit blijkt wat de actuele inkomsten vanuit de uitkering zijn.	7322 - Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Betaalspecificatie UWV	3 maanden	Betaalspecificatie van bv. IVA, WAO, WAJONG Brutobedrag van de uitkering moet vermeld zijn.	Vaststellen inkomen Document waaruit blijkt wat de actuele inkomsten vanuit de uitkering zijn.	7322 - Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Bewijs van aandeelhouderschap	N.v.t.	Bijvoorbeeld: Notariële akte, verklaring van een lid van de raad van bestuur van het bedrijf, uittreksel van het aandeelhoudersregister.	Vaststellen inkomen Inzichtelijk krijgen of er sprake is van een meer- of minderheidsbelang."	275 - Bewijs van aandeelhouderschap
Bewijs van dividend	N.v.t.	Aanvrager heeft aantoonbaar afgelopen 3 jaar, dividend conform beleid ontvangen Bijvoorbeeld: - rekeningafschriften; - definitieve jaarcijfers (vanaf zes maanden na einde boekjaar, voorgaand boekjaar verplicht); - IB-aangifte (vanaf 1 juli, voorgaand kalenderjaar verplicht).	Vaststellen inkomen Inzichtelijk krijgen wat aanvrager daadwerkelijk aan dividendinkomsten heeft ontvangen.	276 - Bewijs van inkomen

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Bewijs van huidige canon van verkoper	12 maanden	Bewijs van huidige canon van verkoper.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in actuele verplichtingen bij erfpacht.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Bewijs van verzekering	12 maanden	Bewijs van verzekering indien stalen bak bij woonboot: - woonboot is genoemd in de polis; - bij aankoop volstaat een verzekeringsofferte.	Aantonen verzekering	369 - Correspondentie verzekeringsmaatschappij
BKR-resultaat	1 maand	Per aanvrager een BKR-resultaat (kruislings toetsen niet nodig). Uit te voeren a.d.h.v. de volgende gegevens: geboortenaam, geboortedatum en postcode en huisnummer. Bij een buitenlandse kredietwaardigheidstoets via BKR geldt dezelfde geldigheidsduur.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in de periodieke lasten die aanvrager heeft.	N.v.t. - Via systeem
Bouwbegroting	6 maanden	Gespecificeerde bouwbegroting: - opgesteld door onafhankelijk bouwkundig bedrijf die als zodanig staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau; - op naam van de aanvrager; - bouwnummer/projectnaam en/of adres van de woning is vermeld en is gelijk aan het bouwnummer/projectnaam en/of adres in de koopakte van de bouwka- - aanneemsom is vermeld.	Ter verificatie of aanvrager een realistisch bouw-investeringsplan heeft.	556 - Koop-/aannemingsovereenkomst
Bouwkundig rapport	6 maanden	Bouwkundig rapport bevat minimaal: - staat van het onderpand; - herstelkosten en de termijn waarin e.e.a. hersteld wordt.	Vaststellen bouwkundige staat	295 - Bouwkundig rapport
CKP-resultaat België	3 maanden	Document van de Belgische Centrale voor kredieten aan particuliere (CKP) waaruit blijkt dat er lopende kredieten of dat er géén kredieten in België bestaan (tijdelijk vanaf 1 mei 2024).	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in de periodieke lasten die de aanvrager heeft	755 - Overige correspondentie klant
Concept akte van uitgifte	N.v.t.	Van toepassing bij nieuwe erfpachtsituatie	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in financiële verplichtingen bij erfpacht.	411 - Erfpachtcontract
Definitieve akte van uitgifte		Van toepassing bij bestaande erfpachtsituatie	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in de financiële verplichtingen bij erfpacht.	411 - Erfpachtcontract
Desktoptaxatie van Calcasa	6 maanden	Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa, taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat.	Vaststellen marktwaarde van onderpand. Vaststellen geldig geregistreerd energielabel.	7682 - Calcasa waarderapport
Document met lasten van lening/ krediet	3 maanden	Document waaruit de lasten van de lening of het krediet blijken, met: - naam van de financiële instelling; - datum afschrift; - bevat per lening: de openstaande schuld, looptijd, rente percentage, leningvorm is te herleiden evt resterende rentevast periode en aflossing; - naam van de aanvrager komt overeen met naam op document.	Vaststellen structurele vaste lasten	755 - Overige correspondentie klant

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Document van Sociale Verzekeringsbank	12 maanden	Document van Sociale Verzekeringsbank waaruit de bruto uitkering/pensioen blijkt.	Vaststellen inkomen	767 - Pensioenoverzicht
Document waaruit blijkt dat de aanvrager in Nederland belastingplichtig is	N.v.t.	Bijvoorbeeld: - bericht Belastingdienst; - bericht fiscalist; - compensatieregeling Duitsland/Nederland.	Vaststellen inkomen Om te bepalen met welke belastingregime rekening gehouden moet worden, toont de aanvrager in welk land hij belastingplichtig is.	6 - Aangifte inkomstenbelasting
DUO-schuldenoverzicht	3 maanden	Conform Rabobank DUO-instructie: - DUO-mail 'Uitgebreider schuldoverzicht', óf; - DUO-bericht 'November Bericht', óf; - DUO Printscreens PDF.	Vaststellen structurele vaste lasten	852 - Overzicht van de studiefinanciering bij DUO
Echtscheidingsconvenant	N.v.t.	Echtscheidingsconvenant - door beide partijen ondertekend; - hoogte van de partneralimentatie is vermeld; - duur van de partneralimentatie is vermeld als deze anders is dan de wettelijke termijn. <u>Indien</u> UEG: - afspraken t.a.v. onvername woning.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
Echtscheidingsvonnis of -beschikking	N.v.t.	<u>Indien</u> UEG: afspraken t.a.v. overname woning.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
Energielabel voorlopig	Tot aan oplevering woning	Tot aan oplevering van een nieuwbouwwoning kan er meestal nog geen definitief energielabel worden afgegeven en volstaat een voorlopige energielabel. Hiervoor kan het volgende gebruikt worden: - verkoopbrochure (fysieke brochure of printscreen van betreffende internet-site); - aanvullende bijlage (mail, brief, addendum) bij de koop-/aanneemovereenkomst, opgesteld door ontwikkelaar/aannemer, waarin het (voorlopige) energielabel wordt vermeld.	Vaststellen energiezuinigheid woning	407 - Energielabel
Energielabel	Geldig; dus looptijd nog niet verstreken	Energielabel, geldig en geregistreerd energielabel, bijvoorbeeld Energielabel Certificaat, printscreen van www.energielabel.nl , www.ep-online.nl , Mijn Overheid . Vermelding van: - energielabel; - status moet definitief zijn; - geldigheidsdatum moet zijn vermeld. Voor Duurzaamheidskorting is minimaal een A-energielabel vereist.	Vaststellen aanwezigheid geldig geregistreerd energielabel Energielabel wordt afzonderlijk opgevraagd wanneer uit het taxatierapport niet het vereiste geldige energielabel blijkt.	407 - Energielabel
Groenverklaring		Groenverklaring of screenshot Groenverklaring Register: - project; - kavelnummer/huisnummer; - status Groenverklaring minimaal: Aangevraagd.	Vaststellen Groenverklaring aangevraagd	485 - Groenverklaring

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Huurovereenkomst	N.v.t.	Huurovereenkomst - door huurder en verhuurder ondertekend; - compleet document, alleen bijlages die relevant zijn voor een zorgvuldige beoordeling; - huur exclusief gas, water, elektra, stoffering, meubilering, servicekosten staat in de huurovereenkomst, of het bedrag aan gas, water, elektra, stoffering, meubilering, servicekosten is apart vermeld; - als het <u>huurlasten</u> betreft, is het toegestaan om met huur inclusief gas etc. te toetsen (bruto huur) en de splitsing achterwege te laten. - ingangsdatum staat vermeld; - looptijd / einddatum van de huurovereenkomst vermeld; - huur wordt bijgeschreven op een Nederlandse of EU bankrekening.	Vaststellen inkomen, structurele vaste lasten of tijdelijke dubbele lasten. Om inzichtelijk te hebben onder welke voorwaarden de huurovereenkomst is gesloten.	502 - Huurovereenkomst
Huurovereenkomst Tijdelijke Verhuur	N.v.t.	Zie hoofdstuk Life Events 'Tijdelijke Verhuur', RAH 9.4.	Om vast te stellen dat de vereiste bepalingen zijn opgenomen in de huurovereenkomst om permanente huur te voorkomen.	502 - Huurovereenkomst
Huurovereenkomst recreatiewoning op vakantiepark	N.v.t.	Huurovereenkomst waaruit de jaarlijkse huuropbrengsten blijken bij een recreatiewoning op een vakantiepark: - compleet document, alleen bijlages die relevant zijn voor een zorgvuldige beoordeling; - huurprijs staat in de overeenkomst genoemd; - looptijd / einddatum van de huurovereenkomst vermeld; - huur wordt bijgeschreven op een Nederlandse (of EU) bankrekening; - handtekening van de parkeigenaar en de verhuurder is aanwezig.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen wat de hoogte is van de te genereren huuropbrengsten.	502 - Huurovereenkomst
Hypotheekakte met toestemming huidige geldverstrekker	N.v.t.	Hypotheekakte met toestemming huidige geldverstrekker, indien verhuurd pand is bezwaard met hypotheek: - NAW-gegevens van de aanvrager; - adresgegevens van het verhuurde pand; - toestemming van de geldverstrekker.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen of de huidige geldverstrekker akkoord is met verhuur.	9923 - Hypotheekakte
IBL berekening uit IBL-berekentool	3 maanden	IBL is InkomensBepaling Loondienst. Beveiligde PDF.	Vaststellen inkomen Basis voor berekening van de Inkomsten uit loondienst.	6681 - Berekening Inkomensbepaling Loondienst (IBL/SV-loon)
IKV	6 maanden	IKV, Rabobank Inkomensverklaring Ondernemer: Zie documententool Inkomensverklaring Ondernemer. - Lokale Rabobank: Werkwijze Ondernemer in Privé (sharepoint.com) - Intermediair: Zie intermediairssite onder tools en documenten	Vaststellen inkomen	519 - Inkomensverklaring ondernemer in privé
Jaarcijfers	12 maanden	Definitieve cijfers (vanaf zes maanden na einde boekjaar, voorgaand boekjaar verplicht) of verklaring accountant omtrent cijfers.	Vaststellen inkomen	534 - Jaarcijfers
Jaaropgaven afgelopen 3 jaar	Laatste 3 kalenderjaren	Jaaropgaven afgelopen 3 jaar	Vaststellen inkomen Gezien de mogelijk wisselende inkomsten, willen we over de afgelopen 3 jaar het inkomen vaststellen.	5341 - Jaaropgaven afgelopen 3 jaar

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Koop-/Aanneemovereenkomst	Tot oplevering woning	Combinatie van Koopovereenkomst en Aanneemovereenkomst.	Tot aan oplevering van een nieuwe woning kan er vaak nog geen definitief geldig energielabel worden afgegeven. - Voor toekennen duurzaamheidskorting volstaat de Koop-/Aanneemovereenkomst. - Voorlopig energielabel mag gehanteerd worden. - Bij ontbreken voorlopig energielabel wordt bij nieuwbouw minimaal een A-energielabel verondersteld en gehanteerd.	556 - Koop-/aannemingsovereenkomst
Koopovereenkomst	12 maanden	- Door alle partijen ondertekende koopovereenkomst; - koper in de koopovereenkomst komt overeen met de aanvrager van de hypotheek; - kadastrale gegevens en/of bouwnummer/projectnaam en/of adres van de woning zijn opgenomen in de koopovereenkomst; - koopsom is vermeld; - vermeld of de koopsom kosten koper betreft, of vrij op naam is; - datum van overdracht is vermeld en valt binnen de geldigheid van de offerte (als datum overdracht in het verleden was, is geldigheid offerte niet relevant!); - datum voor ontbindende voorwaarden is aanwezig in de koopovereenkomst, of het artikel is doorgehaald omdat het niet van toepassing is; - geen bijzondere vermeldingen in de koopovereenkomst die financiering van het onderpand belemmeren.	Vaststellen van waarde van onderpand. Is relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. In de koopovereenkomst is opgenomen welk onderpand tussen verkoper en koper verhandeld is en waarvoor vervolgens door koper hypotheek op wordt aangevraagd. Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in de actuele verplichtingen bij erfpacht.	558 - Koopakte
Langstlevende/Enig erfgenaam bewijs	N.v.t.	Langstlevende/Enig erfgenaam bewijs. - Lokale Rabobank: kan betrokkene aantonen te voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in de stroomschema's Overlijden. - Intermediair: neem contact op met Intermediairskesk.	Om te bepalen wie gerechtigd is om woning over te nemen.	N.v.t.
Leningovereenkomst	N.v.t.	Op overzicht/overeenkomst staat: - naam van de financiële instelling; - datum is vermeld; - bevat per lening: de openstaande schuld (in een aparte verklaring, bijvoorbeeld een IKV), looptijd, rente percentage, leningvorm is te herleiden evt resterende rentevast periode en aflossing; - naam van de aanvrager komt overeen met naam op overzicht.	Vaststellen structurele vaste lasten In de leningovereenkomst komen de voorwaarden naar voren.	755 - Overige correspondentie klant
Ligplaats eigendomsbewijs	N.v.t.	Naam van de aanvrager staat op het eigendomsbewijs.	Bewijs dat onderpand een legale ligplaats heeft.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Ligplaats huurovereenkomst	N.v.t.	Naam van de aanvrager is vermeld in de huurovereenkomst.	Bewijs dat onderpand een legale ligplaats heeft.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Ligplaatsvergunning	N.v.t.	Ligplaatsvergunning is een overeenkomst die afkomstig is van een overheidsinstelling, zoals een gemeente, provincie of waterschap.	Bewijs dat onderpand een legale ligplaats heeft.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Lijfrenteverzekeringspolis	N.v.t.	Op de polis / overeenkomst moet minimaal vermeld zijn: - fiscaal regime; - verzekeringnemer; - begunstigde; - premie.	Vaststellen lijfrente	777 - Polis lijfrenteverzekering
Meerwerkovereenkomst	12 maanden	Meerwerkovereenkomst (als onderdeel van de Aanneemovereenkomst)	Vaststellen van waarde van onderpand	883 - Specificatie meer- en minderwerk
MPO	3 maanden	mijnpensioenoverzicht PDF pensioenoverzicht uit www.mijnpensioenoverzicht.nl	Vaststellen inkomen Via www.mijnpensioenoverzicht.nl inzicht krijgen in de te ontvangen pensioenen.	767 - Pensioenoverzicht
Nulverklaring	6 maanden	Nulverklaring Rabobank: Zie documententool Inkomensverklaring Ondernemer - Lokale Rabobank: Werkwijze Ondernemer in Privé (sharepoint.com) - Intermediair: Zie intermediairssite onder tools en documenten	Vaststellen structurele vaste lasten Op IKV of Nulverklaring is af te lezen of de aanvrager nog schulden heeft in eigen onderneming.	8462 - Inkomstenprognose / - verklaring
Overeenkomst afkoop erfpacht	N.v.t.	Overeenkomst afkoop erfpacht.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in financiële verplichtingen bij erfpacht.	703 - Overeenkomst afkoop erfpacht
Overeenkomst tussen (ex-)partners	N.v.t.	Overeenkomst tussen (ex-)partners, niet voorheen zijnde gehuwd of geregistreerd partner - door beide partijen ondertekend; - hoogte van de partneralimentatie is vermeld (indien van toepassing); - duur van de te betalen partneralimentatie is vermeld. Indien UEG: - afspraken t.a.v. onvername woning. In geval van UEG is ook een notariële (concept) akte toegestaan ivm overname woning, i.p.v. een overeenkomst tussen (ex-)partners.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
Overeenkomst van het spaarproduct	N.v.t.	Op de overeenkomst moet minimaal vermeld zijn: - rekeninghouder; - looptijd (ingangsdatum en einddatum); - spaarproduct of spaardeel; - inleg.	Vaststellen bankspaarovereenkomst	820 - Rekeningafschrift polis of bankspaarproduct
Overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)	3 maanden	Bevat per lening: openstaande schuld, doelkapitaal van het opbouwproduct, samenstelling sparen en/of beleggen, actuele opgebouwde waarde, rente percentage, resterende rentevast periode en looptijd. Daarnaast komt de naam van de aanvrager overeen met naam op overzicht.	Vaststellen structurele vaste lasten Geeft inzicht in de periodieke lasten die de aanvrager heeft.	572 - Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker
Overzichten van geldverstrekker	3 maanden	Overzicht van geldverstrekker Hypotheeklening/-krediet vermeld o.a.: - naam van de financiële instelling; - datum afschrift; - per lening: de openstaande schuld, looptijd, rente percentage, resterende rentevast periode en leningvorm is te herleiden; - naam van de aanvrager komt overeen met naam op overzicht.	Vaststellen structurele lasten Bepalen wat de lasten zijn die meegenomen moeten worden om de betaalbaarheid van de hypotheek te bepalen.	572 - Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Pandakte huurpenningen	N.v.t.	Rabobank Pandakte huurpenningen	Verpanden huurpenningen.	143 - Akte van verpanding
Pensioenoverzicht	12 maanden	Bijvoorbeeld pensioenspecificatie, Uniform PensioenOverzicht (UPO). Het brutobedrag van de pensioenuitkering moet vermeld worden	Vaststellen inkomen	767 - Pensioenoverzicht
Perspectiefverklaring	6 maanden	Uitzendbureau dat is ingeschreven in het register van de Stichting Perspectiefverklaring.	Vaststellen inkomen Perspectiefverklaring kijkt naar het huidige inkomen, maar neemt ook het arbeidsperspectief mee. Er wordt onder andere gekeken naar: opleiding, werkervaring, competenties, functies, en situatie op betreffende arbeidsmarkt.	5621 - Perspectiefverklaring
Productoverzicht		In privé aangehouden eigen middelen bij Rabobank.	Ter beoordeling betaalbaarheid van de dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning. Ter beoordeling eigen middelen ivm 'Post risicoverrekening' bij nieuwbouw. Om te voorkomen dat de klant direct een probleem heeft als het huurinkomen wegvalt vereisen wij van de klant om een buffer aan te houden. Met deze buffer kan de klant dan tijdelijk de lasten van de verhuurde woning betalen.	2761 - Bewijs eigen geld
Rekeningafschrift	3 maanden	- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - mag een printscreen zijn uit internetbankieren/app; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - actuele saldo moet zichtbaar zijn; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Ter beoordeling betaalbaarheid van de dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning. Ter beoordeling eigen middelen ivm 'Post risicoverrekening' bij nieuwbouw. Om te voorkomen dat de klant direct een probleem heeft als het huurinkomen wegvalt vereisen wij van de klant om een buffer aan te houden. Met deze buffer kan de klant dan tijdelijk de lasten van de verhuurde woning betalen.	2761 - Bewijs eigen geld
Rekeningafschrift (canon)	12 maanden	- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - mag een printscreen zijn uit internetbankieren/app; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - actuele saldo moet zichtbaar zijn; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in actuele verplichtingen, bijvoorbeeld erfpacht.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen	N.v.t.	- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - betreffende inkomen/financiële last moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen inkomen Opgave van het lopende jaar om te bezien of het inkomen/last blijft en wat de actuele hoogte is. Bijvoorbeeld laatste 3 alimentatie betalingen/ontvangsten, laatste 3 huurontvangsten of laatste 3 ontvangsten overige werkzaamheden.	276 - Bewijs van inkomen

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Rekeningafschrift laatste 3 jaren		- De naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - alleen de afschriften met de huurbijbeschrijvingen; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen wat de actuele huurinkomsten zijn en de bestendigheid daarvan.	276 - Bewijs van inkomen
Rekeningafschrift meest recent		- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - mag een printscreen zijn uit internetbankieren/app; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - huurafschrijving moet zichtbaar zijn; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzichtelijk krijgen onder welke voorwaarden het huurcontract is gesloten en actuele huurlasten. Vaststellen tijdelijke dubbele (huur)lasten bij aankoop nieuwe woning.	2761 - Bewijs eigen geld
Salarisoverzicht	3 maanden Laatste dag van de maand waarop deze betrekking heeft, tot datum bindend aanbod. Voorbeeld: salarisoverzicht maart is geldig tot en met juni.	Salarisoverzicht bevat minimaal de volgende gegevens: Naam aanvrager, werkgever, bruto salaris.	Vaststellen inkomen Via salarisoverzicht wordt inzichtelijk wie de huidige werkgever is en wat de bruto-inkomsten en andere relevante inkomsten en verplichtingen van de aanvrager zijn. Daarnaast toets je met een salarisoverzicht de gegevens van de werkgeversverklaring.	276 - Bewijs van inkomen
Salarisoverzicht/Jaaropgave	12 maanden	Één van genoemde documenten, brutobedrag van de uitkering moet vernoemd zijn.	Vaststellen inkomen	276 - Bewijs van inkomen
Offerte starterslening SVn	6 maanden	Offerte starterslening SVn, die door aanvrager is geaccepteerd.	Vaststellen dat de SVn Starterslening door het SVn is geoffreerd en door aanvrager is geaccepteerd. Rabobank heeft SVn offerte nodig om zelf een bindend aanbod te kunnen uitbrengen.	923 - Toewijzingsbrief starterslening
Starterslening toewijzingsbrief van gemeente	6 maanden	Starterslening toewijzingsbrief van gemeente.	Vaststellen dat de starterslening door de gemeente is toegewezen aan de aanvrager, zodat de volledige financiële situatie kan worden bepaald.	923 - Toewijzingsbrief starterslening
Statuten	N.v.t.	Vennootschap heeft als doel het uitvoeren van pensioenregelingen en periodieke uitkeringen en verstrekkingen.	Vaststellen inkomen Vaststellen of er sprake is van een juist doel van de vennootschap	887 - Statuten
Taxatierapport Recreatiewoning met huurinkomsten	6 maanden	Taxatierapport Recreatiewoning met huurinkomsten moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: - opgesteld volgens het actuele model “Taxatierapport financiering woonruimte”; - taxatiedatum is de waardepeildatum die in het rapport staat; - te genereren huuropbrengsten zijn vermeld; - inclusief bijlagen.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen wat de hoogte is van de te genereren huuropbrengsten.	901 - Taxatierapport

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Taxatierapport van de agrarische woning	6 maanden	Taxatierapport van de agrarische woning moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - NWWI validatie niet verplicht; - taxateur is ingeschreven in de Kamer LAV van het NRVt; - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.	901- Taxatierapport
Taxatierapport van de garagebox	6 maanden	Taxatierapport van de garagebox: - NWWI validatie niet verplicht; - taxateur moet zijn ingeschreven in Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT); - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rappor staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.	901- Taxatierapport
Taxatierapport van de woning	6 maanden	- Opgesteld volgens het actuele model “Taxatierapport woonruimte”; - gevalideerd door NWWI; - taxateur moet zijn ingeschreven in Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT); - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat; - indien Verhuurde Woning: Waarde in verhuurde staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Is relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Vaststellen structurele vaste lasten Om inzicht te krijgen in de actuele verplichtingen bij erfpacht Vaststellen geldig definitief energielabel.	901- Taxatierapport
Toekenningsbesluit of verklaring aanvulling op IVA/WAO	N.v.t.	Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie waaruit blijkt dat het een aanvulling is op de IVA/WAO.	Een toekenningsbesluit is verklaring een verklaring waarin toekenning van de uitkering of pensioen wordt toegelicht. Hierin staat de aard en de duur van de uitkering.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie	N.v.t.	Document van de uitkerende instantie waaruit de lopende uitkering blijkt. Uit dit document blijkt: - dat de uitkering tot minimaal pensioen/AOW leeftijd loopt; - dat de uitkering gegarandeerd is.	Een toekenningsbesluit is een verklaring – brief – waarin toekenning van de uitkering wordt toegelicht. Hierin staat de aard en de duur van de uitkering.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
Toekenningsbesluit sociale uitkering	N.v.t.	Toekenningsbesluit sociale uitkering bijvoorbeeld IVA, WAO, WAJONG.	Een toekenningsbesluit is verklaring – brief – van het UWV waarin toekenning van de uitkering wordt toegelicht. Hierin staat de aard en de duur van de uitkering.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
Toekenningsbesluit van pensioenuitkering	N.v.t.	Brutobedrag van de pensioenuitkering moet vermeld zijn.	Vaststellen inkomen Document waarin de toekenning van de pensioenuitkering wordt toegelicht.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
Toestemmingsbrief huidige geldverstrekker	3 maanden	Toestemmingsbrief huidige geldverstrekker verhuurd pand: - NAW-gegevens van de aanvrager; - adresgegevens van het verhuurde pand; - toestemming van de geldverstrekker voor verhuur.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen of de huidige geldverstrekker akkoord gaat met verhuur.	317- Brief wel / geen toestemming verhuur
Toestemmingsbrief Verhuur	3 maanden	Toestemmingsbrief is getekend door klant en Rabobank	Toestemming verhuur.	317- Brief wel / geen toestemming verhuur
UWV verzekeringsbericht	3 maanden	BSN mag niet zichtbaar zijn op het UWV bericht aangezien het anders niet kan worden gekoppeld aan IBL.	Vaststellen inkomen UWV verzekeringsbericht is de basis voor de IBL-berekentool.	6641- UWV Verzekeringsbericht

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Verbouwingsspecificatie	6 maanden	Ondertekende uniforme verbouwingsspecificatie conform NRV/NWWI Verbouwingsspecificatie mag ook zijn opgenomen/verwerkt in (onderdeel uitmaken van) het taxatierapport (ondertekening dan niet verplicht).	Vaststellen van waarde van onderpand.	945- Verbouwingsspecificatie
Vergunning Verhuur obv Leegstandwet	Geldigheidsduur opgenomen in vergunning	Gemeentelijke vergunning om tijdelijke verhuur toe te staan op basis van de Leegstandwet.	Vaststellen dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.	947- Vergunning verhuur Leegstandwet
Verklaring Inkomensstijging van werkgever	6 maanden	Verklaring van werkgever dat aanvrager binnen 6 maanden een inkomensstijging heeft: - Verklaring bevat de volgende elementen: naam aanvrager, naam werkgever, ingangsdatum salarisstijging, nieuw bruto salaris, ondertekend door werkgever en zonder aanvullende voorwaarden (verklaring per e-mail door de werkgever is ook toegestaan). Een verwijzing naar de CAO, met benoeming van het juiste onderdeel kan onderdeel zijn van de verklaring.	Vaststellen inkomen Inclusief inkomensstijging binnen zes maanden.	276- Bewijs van inkomen
Verklaring van erfrecht	N.v.t.	Verklaring van erfrecht.	Ter bepaling wie gerechtigd is om woning over te nemen.	962- Verklaring van erfrecht
Verklaring Werken in Buitenland van werkgever	3 maanden	Verklaring van werkgever dat aanvrager gaat werken in buitenland en in dienst blijft, bevat: - naam werkgever; - naam ondertekenaar; - datum en handtekening.	Verklaring dat werknemer naar het buitenland gaat om te werken én ten tijde van de periode in het buitenland in dienst blijft bij de werkgever.	15508- Aanvraag uitzondering tijdelijk verblijf
Verklaring accountant	3 maanden	De accountant legt de verklaring vast in een ondertekende brief op logopapier. Uit de verklaring blijkt het volgende: - de hoogte van het bruto jaarbedrag van de pensioenuitkering/oudedagsverplichting; - de BV betaalt de pensioenuitkering/oudedagsverplichting uit aan de aanvrager die tevens aandeelhouder is van de BV; - de BV beschikt over voldoende (beschikbaar) liquide vermogen om de pensioenuitkering /oudedagsverplichting gedurende de van toepassing zijnde looptijd uit te blijven keren.	Vaststellen inkomen	2990- Overige documenten Hypotheken
Verklaring accountant/boekhouder	3 maanden	De accountant/boekhouder legt de verklaring vast in een ondertekende brief op logopapier. Uit de verklaring blijkt het volgende: - de hoogte van het bruto jaarbedrag van de pensioenuitkering/oudedagsverplichting; - de BV betaalt de pensioenuitkering/oudedagsverplichting uit aan de aanvrager die tevens aandeelhouder is van de BV, danwel gaat uitbetalen; - de BV beschikt over voldoende (beschikbaar) liquide vermogen om de pensioenuitkering /oudedagsverplichting gedurende de van toepassing zijnde looptijd uit te blijven keren.	Vaststellen inkomen	2990- Overige documenten Hypotheken

11.2 Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Verkoopovereenkomst	N.v.t.	- Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; - verkoper in de verkoopovereenkomst komt overeen met de aanvrager van de hypotheek; - kadastrale gegevens zijn volledig opgenomen in de verkoopovereenkomst; - verkoopsom is vermeld; - vermeld of de koopsom kosten koper betreft, of dat deze vrij op naam is; - datum voor ontbindende voorwaarden is aanwezig in de verkoopovereenkomst, of het artikel is doorgehaald omdat het niet van toepassing is; - er staan geen bijzondere vermeldingen in de koopovereenkomst die financiering van het onderpand belemmeren.	Rekening houden met de verkoopprijs van de woning. Is relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt met de financiering van het nieuwe onderpand.	973- Verkoopakte
Verzekeringopolis of Overeenkomst van het spaarproduct	N.v.t.	Verzekeringopolis of overeenkomst van het spaarproduct waaruit de hoogte en de looptijd van de uitkering blijken.	Vaststellen inkomen	777- Polis lijfrenteverzekering
Werkgeversverklaring	3 maanden	Conform NHG-format. - gebruik actuele NHG-format, of voorgaande versie zolang deze conform berichtgeving nog gebruikt mag worden. - werkgeversverklaring moet ingevuld zijn door de werkgever, HR of accountant; - betreft actuele situatie (exclusief eventuele toekomstige inkomensstijging); - handtekening van de werkgever kan handmatig of digitaal zijn; - correcties, zoals doorhalingen en tipp-ex, niet toegestaan; - alle vragen ingevuld of aangekruist; - werkgever mag eigen model gebruiken mits het minimaal dezelfde rubrieken, bepalingen en voetnoten bevat als het NHG-format.	Vaststellen inkomen Inzicht in de arbeidsrelatie van de aanvrager en de intentie van de werkgever.	1052- Werkgeversverklaring
Werkgeversverklaring mét intentieverklaring	3 maanden	Zie 'Werkgeversverklaring' en mét intentieverklaring (Verklaring voortzetting dienstverband).	Vaststellen inkomen Inzicht in de arbeidsrelatie van de aanvrager en de intentie van de werkgever.	1052- Werkgeversverklaring
Woonboot-taxatierapport	6 maanden	Woonboot taxatierapport: - is opgesteld door een E.M.C.I. gecertificeerde woonbotentaxateur; - bevat een afzonderlijke marktwaarde voor de ligplaats en de marktwaarde van de woonboot; - bevat een vermelding van de verwachte levensduur van de woonboot; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand (woonboot en ligplaats).	901- Taxatierapport
WOZ-waardeloket PDF	3 maanden	WOZ-waardeloket PDF: - marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde; - taxatiedatum is peildatum; - peildatum is maximaal 2 jaar geleden.	Vaststellen WOZ-waarde	11- Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen

12. Productgids

12.1 Actief productassortiment

- 12.1.1 Vergelijking Basis- en Plusvoorwaarden
- 12.1.2 Annuiteitenhypotheek
- 12.1.3 Lineaire hypotheek
- 12.1.4 Aflossingsvrije hypotheek
- 12.1.5 Rabo OpbouwHypotheek
- 12.1.6 OverbruggingsHypotheek
- 12.1.7 Rabo GroenHypotheek
- 12.1.8 Restschuldlening
- 12.1.9 Bouwdepot
- 12.1.10 Rabo Groendepot (EnergieBespaarBudget)
- 12.1.11 Bankgarantie
- 12.1.12 Hypotheek voor de verhuurde woning

12.2 Inactief productassortiment

- 12.2.1 Aflossingsvrije hypotheek (zonder einddatum)
- 12.2.2 Hypotheek voor de Verhuurde Woning (OUD)
- 12.2.3 SpaarZeker Hypotheek
- 12.2.4 SpaarOptimaal Hypotheek
- 12.2.5 OpMaat Hypotheek
- 12.2.6 Hypotheek Krediet
- 12.2.7 KeuzePlusHypotheek
- 12.2.8 Opeetconstructie
- 12.2.9 Rabo OverwaardePlan
- 12.2.10 Generatiehypotheek
- 12.2.11 Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering
- 12.2.12 Inleg- en Premiedepot
- 12.2.13 Overige producten

12. Productgids

12.1 Actief productassortiment

In de productgids beschrijven we het Rabobank productassortiment voor nieuwe en bestaande particuliere hypothecaire leningen en kredieten. Deze productgids is primair voor adviseurs van Rabobank en voor adviseurs van intermediairs. In deze productgids vind je productinformatie en kenmerken van de hypotheekproducten van Rabobank.

Dit document is verbonden met het beleidskader Rabobank als Hypotheekverstrekker. In dit beleidskader vind je de regels en uitgangspunten die Rabobank als Hypotheekverstrekker hanteert bij het accepteren van nieuwe hypothecaire leningen, het beoordelen van wijzigingen van bestaande hypothecaire leningen en bij het bedienen van de klant tijdens de looptijd van bestaande hypothecaire leningen.

Het actieve productassortiment van Rabobank Hypotheken bestaat uit de volgende producten:

Productnaam	Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
Annuïteitenhypotheek	X	X
Lineaire hypotheek	X	X
Aflossingsvrije hypotheek (met einddatum)	X	X
OverbruggingsHypotheek		X
Rabo OpbouwHypotheek		X
GroenHypotheek	X	X
Restschuldlening		X
Bouwdepot	X	X
Bankgarantie	X	X
Hypotheek voor de Verhuurde Woning		X

12.1.1 Vergelijking Basis- en Plusvoorwaarden

Rabobank kent twee soorten voorwaarden: Basis- en Plusvoorwaarden. Elke set voorwaarden heeft eigen specifieke kenmerken. De toekenning van de voorwaarden is primair de keuze van de klant bij verstrekking. Het kan ook zijn dat de financieringsaanvraag kenmerken heeft waardoor de financiering alleen afgesloten kan worden met Plusvoorwaarden. Een combinatie van voorwaarden op één onderpand is NIET mogelijk.

Basis- en Plusvoorwaarden kennen een eigen renteopbouw. Het inzetten van de verhuisfaciliteit kan enkel als de klant binnen dezelfde voorwaarden blijft. Kiest de klant voor andere voorwaarden? Dan is de verhuisfaciliteit niet mogelijk.

Mogelijkheden	Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
Voor alle hypotheekvormen	Nee	Ja
Alle rentevaste periodes	Ja	Ja
Variabele rente	Nee	Ja
Rente in offerte staat vast	Ja	Nee
Opnametermijn na offertedatum	12 maanden	18 maanden
Annuleringskosten	Ja	Nee
Vergoedingsvrije ruimte per kalenderjaar	10%	20%
Mogelijk met NHG	Ja	Ja
Rentemiddeling Aflossingsvrije hypotheek	Nee	Ja

12.1.2 Annuïteitenhypotheek

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

De Annuïteitenhypotheek is een aflossingsvorm, waarbij de klant zijn hypothecaire lening gedurende de looptijd volledig aflost.

De klant betaalt periodiek een vast bedrag: de annuïteit. Deze annuïteit bestaat uit de componenten:

- Aflossing;
- Rente.

Doelgroep

De Annuïteitenhypotheek is geschikt voor klanten die gedurende de looptijd de lening volledig willen aflossen en de voorkeur geven aan lage netto maandlasten in het begin van de looptijd. Daarnaast is deze hypotheek geschikt voor klanten die gebruik willen maken van de hypotheekrenteaftrek.

Niet doelgroep

De Annuïteitenhypotheek is niet bedoeld voor klanten die:

- flexibel willen zijn in hun aflossing en/of niet willen aflossen op hun lening; of
- deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning (het is dus niet toegestaan dit product te gebruiken als overbruggingsfinanciering).

Kenmerken en voorwaarden

Het aflossingsbestanddeel van de annuïteit wordt gedurende de looptijd groter, het rentebestanddeel kleiner. Bij een extra aflossing op de lening kan de klant kiezen voor lagere maandlasten of een kortere looptijd.

- de Annuïteitenhypotheek kan met alle rentetypes worden afgesloten. Als de klant kiest voor Basisvoorwaarden dan is variabele rente niet mogelijk;
- bij verlenging gedurende de looptijd is de nieuwe looptijd maximaal 30 jaar.

Fiscale kenmerken

Als de klant op of na 1 januari 2013 een nieuwe lening voor de aankoop/verbouwing/verbetering van zijn woning sluit en voor hem geen overgangsrecht geldt, dan moet hij de lening binnen 30 jaar annuïtair of lineair in zijn geheel terugbetalen. De klant komt dan in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek in box 1. Of de klant voldoende terugbetaalt (dus geen achterstand in de aflossing op de lening heeft) tijdens de looptijd van de lening wordt getoetst aan de hand van een formule (berekening). De lening mag op het toetsmoment niet meer bedragen dan het bedrag dat blijkt uit de formule. Het jaarlijkse toetsmoment is op 31 december van elk kalenderjaar. Heeft de klant op dat moment niet voldoende terugbetaald volgens de formule? Dan is sprake van een aflossingsachterstand. De lening blijft dan in box 1 als de lening op 31 december van het daarop volgende kalenderjaar niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit de aflossingseis voor dat moment.

Hypotheek Verhogen Zonder Advies (HVZA)

Voor de bestaande Rabo Hypotheekklant is de Annuïteitenhypotheek beschikbaar als execution only hypotheek. Zie kaders en richtlijnen “Hypotheek Verhogen Zonder Advies” voor meer informatie.

12.1.3 Lineaire hypotheek

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

De Lineaire hypotheek is een aflossingsvorm, waarbij de klant zijn hypothecaire lening gedurende de looptijd volledig aflost. De klant betaalt periodiek een bedrag dat bestaat uit de volgende componenten:

- Aflossing;
- Rente.

Doelgroep

De Lineaire hypotheek is geschikt voor klanten die de lening gedurende de looptijd gelijkmatig willen aflossen en dalende maandlasten wensen naarmate de looptijd vordert. Daarnaast is deze hypotheek geschikt voor klanten die gebruik willen maken van de hypotheekrenteaftrek.

Niet doelgroep

De Lineaire hypotheek is niet bedoeld voor klanten die:

- flexibel willen zijn in hun aflossing en/of niet willen aflossen op hun lening; of

- deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning (het is dus niet toegestaan dit product te gebruiken als overbruggingsfinanciering).

Kenmerken en voorwaarden

- het aflossingsbestanddeel blijft de gehele looptijd gelijk;
- het rentebestanddeel wordt steeds kleiner door de periodieke maandelijkse aflossing;
- het totale termijnbedrag aan aflossing en rente is bij aanvang van de lineaire hypotheek het hoogst en neemt af gedurende de looptijd;
- bij een extra aflossing op de lening kan de klant kiezen voor lagere maandlasten of een kortere looptijd;
- de klant kan de Lineaire hypotheek sluiten met alle rentetypes. Als de klant kiest voor Basisvoorwaarden dan is variabele rente niet mogelijk;
- bij verlenging gedurende de looptijd is de nieuwe looptijd maximaal 30 jaar.

Fiscale kenmerken

Zie fiscale kenmerken onder ‘Annuïteitenhypotheek’.

Hypotheek Verhogen Zonder Advies (HVZA)

Voor de bestaande Rabo Hypotheekklant is de Lineaire hypotheek beschikbaar als execution only hypotheek. Zie kaders en richtlijnen “Hypotheek Verhogen Zonder Advies” voor meer informatie.

12.1.4 Aflossingsvrije hypotheek (met einddatum)

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

Met ingang van 16 januari 2023 kent het product Aflossingsvrije hypotheek een einddatum. De Aflossingsvrije hypotheek is een hypotheekvorm, waarbij de klant niet aflost gedurende de looptijd. De klant betaalt alleen rente. De klant lost de hypothecaire lening uiterlijk in één keer af op einddatum.

Iedere Aflossingsvrije hypotheek welke vanaf 16 januari 2023 is afgesloten, (starter/doorstromer/ophoger/externe oversluiser) is een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Doelgroep

De Aflossingsvrije hypotheek is geschikt voor klanten die de lening gedurende de looptijd niet willen aflossen en de voorkeur geven aan lage(re) vaste maandlasten en een algehele aflossing van de hypothecaire lening uiterlijk op de einddatum. Daarnaast is deze hypothecaire lening geschikt voor klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

Niet doelgroep

De Aflossingsvrije hypotheek is niet bedoeld voor klanten die:

- de hypothecaire lening gedurende de looptijd periodiek willen aflossen; of
- hypotheekrenteaftrek wensen (uitzondering overgangsrecht); of
- een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie willen afsluiten (uitzondering overgangsrecht);
- deze lening als (tijdelijke) overbruggings-financiering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning (het is dus niet toegestaan dit product te gebruiken als overbruggings-financiering).

Kenmerken en voorwaarden

- de hypothecaire lening wordt afgelost op einddatum, of eerder bij verkoop van de woning of uit eigen middelen.
- de klant betaalt gedurende de looptijd alleen rente.
- de hypothecaire lening kent **geen** einddatum (de looptijd is maximaal 30 jaar):
 - bij een nieuwe financieringsaanvraag (starter/doorstromer/ophoger/externe oversluiser)
 - bij een interne oversluiser waarbij de bestaande hypothecaire lening wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek. De looptijd is in beginsel gelijk aan de resterende looptijd van het om te zetten lening.

- bij een interne oversluiser waarbij een Krediethypotheek wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek.
- bij een interne oversluiser waarbij de voorwaarden wijzigen van Plus naar Basis voorwaarden of andersom
- bij een interne oversluiser waarbij de looptijd wordt verlengd.
- de klant kan de Aflossingsvrije hypotheek sluiten met alle rentetypes, behalve als de klant kiest voor Basisvoorwaarden, dan is variabele rente niet mogelijk.
- rentemiddeling is alleen mogelijk bij een Aflossingsvrije hypotheek met Plusvoorwaarden met een rentevaste periode van vijf of tien jaar.

Fiscale kenmerken

Sinds 1 januari 2013 kan de Aflossingsvrije hypotheek alleen met renteaftrek in box 1 gesloten worden door klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012. Klanten die geen gebruik maken van het fiscale overgangsrecht sluiten de Aflossingsvrije hypotheek in box 3.

12.1.5 Rabo OpbouwHypotheek

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
	X

Algemeen

De Rabo OpbouwHypotheek (ROH) is een bancaire spaarhypotheek. Het product bestaat uit de volgende componenten:

- een aflossingsvrije hypothecaire lening: Rabo OpbouwHypotheek;
- een geblokkeerde Spaarrekening Eigen Woning: Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS).

De klant betaalt elke maand rente over de hypothecaire lening en spaart elke maand een bedrag op de ROS. De klant betaalt de hypothecaire lening aan het einde van de looptijd terug met het opgebouwde kapitaal in de ROS.

Doelgroep

De ROH kan worden aangeboden aan particulieren die al een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of een de Spaarrekening Eigen Woning (SEW) bezitten. Met de SEW kan de klant fiscaal vriendelijk vermogen opbouwen voor de aflossing van de hypothecaire lening.

Niet doelgroep

Klanten die

- Via een directe aflossing hun hypotheek willen aflossen.
- Deze lening als (tijdelijke) overbruggings-financiering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning. (het is dus niet toegestaan dit product te gebruiken als overbruggingsfinanciering) vallen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden ROH

- De klant kan de ROH sluiten met een rente die voor een bepaalde periode vaststaat.
- De looptijd van de hypothecaire lening is gelijk aan de looptijd van de ROS. Voor de ROS dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd. Dit eindspaarbedrag mag niet hoger zijn dan het bedrag van de gekoppelde hypothecaire lening.
- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van Aflossingsvrij met einddatum)
 - heeft de ROH lening een einddatum (maximaal 30 jaar)
 - is de hoogte van de gekoppelde lening gelijk aan het eindspaarbedrag van ROS.

Voorbeeld: het eindspaarbedrag is € 200.000 dan is de hypothecaire lening ROH ook € 200.000. Wenst de klant een totale lening van € 250.000 met een eindspaarbedrag van € 200.000, dan wordt er een ROH gesloten van € 200.000 en een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum van € 50.000.

- Het is toegestaan (vrijwillig) algeheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen op de hypothecaire lening. Of er dan sprake is van een vergoeding en/of vergoedingsvrije ruimte, is afhankelijk van de productvoorwaarden.
- Bij afkoop van een bestaande ROH (afgesloten voor 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er conform de voorwaarden van ROH sprake van een aflossingsvrije lening zonder einddatum.
- Bij afkoop van een ROH met einddatum (afgesloten vanaf 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening met einddatum.

De ROH wordt aangemerkt als een complex product in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Om deze reden:

- is een financiële bijsluiter opgesteld. De bijsluiter is via de site van [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl) te raadplegen;
- moet de ROH voldoen aan de regels voor reclame-uitingen voor complexe producten.

Fiscale kenmerken ROH

Vanaf 1 januari 2013 kan de ROH alleen gesloten worden door de klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS)

De klant spaart op de ROS een bedrag om het leningdeel terug te betalen. Dit bedrag noemen wij

het eindspaarbedrag. Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van Aflossingsvrij met einddatum) spaart de klant een bedrag op de ROS om het leningdeel helemaal terug te betalen. Het eindspaarbedrag is gelijk aan de hypothecaire lening. Een ROS kan niet nieuw worden gesloten; het moet altijd een voort-zetting zijn van een al eerder gesloten KEW of SEW.

Overige kenmerken:

- Het eindspaarbedrag mag niet hoger zijn dan het leningdeel;
- De klant kiest de looptijd van het eindspaarbedrag, de maximale looptijd is 30 jaar vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum;
- De klant ontvangt rente over het opgebouwde tegoed;
- De rente is gelijk aan de rente van de ROH;
- Het tegoed van de ROS valt tijdens de looptijd in box 1;
- Het tegoed van de ROS is verpand aan de bank, de klant kan van deze spaarrekening geen geld opnemen;
- De rekeninghouder dient het tegoed aan te wenden voor aflossing van de eigenwoningschuld;
- Als de klant zich niet aan de voorwaarden houdt, is mogelijk inkomstenbelasting verschuldigd en verhuist het opgebouwde kapitaal van box 1 naar box 3.

Aanvullende uitleg Rabo OpbouwSpaarrekening

"En"-rekening

De ROS met twee rekeninghouders kan alleen gesloten worden in de vorm van een zogenaamde ‘en-rekening’ en niet in de vorm van een ‘en/of rekening’. Zodoende is, voor het verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot de rekening, altijd de medewerking van beide rekeninghouders vereist.

Rentevergoeding ROS

De rentevergoeding op de ROS is gelijk aan de rente die verschuldigd is over de gekoppelde hypothecaire lening. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het geld op de ROS moet aan Rabobank verpand zijn;
- Het bedrag op de ROS moet lager zijn dan het leningdeel;
- De ROS moet voldoen aan de fiscale regels die gelden voor een spaarrekening eigen woning.

Voldoet de ROS niet aan deze voorwaarden? Dan vergoedt Rabobank een variabele rente over het geld op de ROS.

Inleg ROS

- *Automatische herberekening bij een inleg:*
Bij de automatische herberekening van de ROS wordt op basis van het actuele saldo, rente, duur incasso en looptijd rekening de nieuwe inleg vastgesteld.

- **Automatische afschrijving inleg:**

De inleg wordt door automatische afschrijving maandelijks ingehouden op de betaalrekening. Het is niet mogelijk om een bedrag direct naar de ROS over te boeken.

De maandelijkse inleg wordt in de overeenkomst ROS aan de klant bevestigd. De definitieve vaststelling vindt plaats na verstrekking van de financiering.

- **Extra inleggen:**

De extra inleg moet minstens € 300 zijn.

- **Bandbreedte inleg 1:10:**

Bij het bepalen van de hoog/laag constructie en het verrichten van een extra storting wordt binnen de ROH een bandbreedte van 1:10 gehanteerd voor de inleg. De hoogste jaarinleg mag dus niet meer bedragen dan tienmaal de laagste jaarinleg.

Dit betekent dat als de klant in een kalenderjaar als laagste inleg in totaal € 1.000 heeft ingelegd, de klant in geen enkel ander rekeningjaar meer dan € 10.000 mag inleggen.

Is er sprake van een rentewijziging? En valt de herrekenende inleg door de rentewijziging buiten de fiscale bandbreedte-eis 1:10? Dan is het toegestaan dat de bandbreedte wordt overschreden.

- **Hoog/laag constructie:**

Het is mogelijk om een hoog/laag constructie af te spreken. Hierbij zijn 2 varianten mogelijk:

- Eenmalige hoge inleg, gevolgd door een lagere vervolginleg.
- Een periode van hoge inleggen (in veelvoud van 12 maanden), gevolgd door een lagere vervolginleg.

- **Inlegvrij maken van de rekening:**

Heeft de klant de inleg niet op tijd betaald? En heeft Rabobank naar aanleiding daarvan de rekening inlegvrij gemaakt? Dan worden er wijzigingskosten in rekening gebracht. Dit wordt ingehouden van het opgebouwde kapitaal. Deze kosten kunnen worden gewijzigd door Rabobank.

- **Inbreng KEW/SEW/BEW:**

De regels van het SEW-regime worden/blijven onverkort van toepassing. Dit betekent onder andere dat er voor een onbelaste deblokking van het tegoed op aflosdatum een fiscale aflossingsverplichting geldt evenals de maximale looptijd van 30 jaar (gerekend vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum!). Bij inbreng gaat de ROS per de eerste van de maand na verstrekking van de ROH lopen. Dit betekent dat er vanaf dat moment vermogen wordt opgebouwd in de ROS.

Inbreng van een KEW/SEW is niet mogelijk als een klant ROH met hoog/laag constructie wil.

Wijzigen looptijd

Bij de verstrekking van de ROH worden over de looptijd van de ROS afspraken met de klant gemaakt. Verlengen van de oorspronkelijk afgesproken looptijd is niet mogelijk. Verkorten wel. Dit kan bijvoorbeeld als de klant extra inlegt en eerder z'n beoogde eindspaarbedrag gaat halen. De looptijdverkorting kan alleen in hele fiscale jaren. De klant kan de looptijd van de ROS dus alleen verkorten in veelvouden van 12 maanden.

Overlijden

Het ROH-tegoed valt in de nalatenschap van de rekeninghouder. Bij overlijden van (één van) de rekeninghouder(s) wordt de ROS (deels) beëindigd en moet de rekeninghouder verplicht aflossen op de hypothecaire lening.

- Bij 1 rekeninghouder wordt het hele tegoed aangewend voor aflossing van de hypothecaire lening en eindigt de ROS. Het bedrag dat ná de datum van het overlijden te veel is ingelegd wordt teruggestort op de incassorekening.

- Bij 2 rekeninghouders wordt de helft van het tegoed aangewend voor gedeeltelijke aflossing van de hypothecaire lening en eindigt de ROS voor de overleden rekeninghouder. Voor de overgebleven rekeninghouder worden het eindspaarbedrag en de inleg gehalveerd. Hierdoor kan blijven worden voldaan aan de zogenaamde fiscale bandbreedte-eis.

Fiscale kenmerken ROS

Beoogde aflosdatum/looptijd ROS

Er geldt geen minimale fiscale looptijd voor de ROS. Wel moet jaarlijks*, of tenminste 15 jaar binnen de bandbreedte worden ingelegd om recht te hebben op de vrijstelling SEW. Het is mogelijk dat de duur van de spaarinleg korter is dan de looptijd van de ROS.

* De vrijstelling SEW is ook van toepassing bij een inlegduur < 15 jaar. Voorwaarde is wel dat de looptijd van de inleg gelijk is aan de looptijd van de rekening.



De looptijd van de ROS in box 1 is maximaal 30 jaar, gerekend vanaf de fiscale ingangsdatum. Als de ROS een voortzetting is van een Kapitaalverzekering Eigen Woning of een Spaarrekening Eigen Woning bij een andere aanbieder, dan wordt deze 30 jaar gerekend vanaf oorspronkelijke ingangsdatum.

De redenen dat de ROS voor de overleden rekeninghouder eindigt

Bij twee rekeninghouders is ieder van de rekeninghouders gerechtigd tot de helft van het tegoed. Voorts is bepaald dat bij overlijden de helft van dat tegoed aangewend moet worden voor aflossing van de hypothecaire lening.

In dat geval wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling van de overleden rekeninghouder en blijft de andere helft van het tegoed op de rekening(en) staan zodat de langstlevende vermogen kan opbouwen om op einddatum zijn eigen vrijstelling te kunnen benutten.

Einde fiscaal partnerschap

Gaat de klant scheiden? Of is er een andere reden waarom de fiscaal partnerschap stopt en is sprake van een ROS met twee rekeninghouders? Dan kan het tegoed op de ROS zonder fiscale gevolgen bij helfte worden verdeeld. Of de klant kan het hele tegoed toedelen aan één rekeninghouder.

Depositogarantiestelsel en ROS

Zolang de klant een lening heeft bij Rabobank, valt de ROS niet onder het depositogarantiestelsel. Als Rabobank haar verplichtingen niet meer kan

nakomen, kan het tegoed op de ROS namelijk verrekend worden met de lening. Dat wil zeggen dat het tegoed op de ROS in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor de schuld aan de bank lager wordt.

Heeft de klant geen lening meer bij Rabobank, bijvoorbeeld omdat de klant de woning heeft verkocht en verhuisd is naar een huurwoning? En de ROS loopt bij Rabobank door onder de fiscale verhuisregeling? Dan valt het tegoed op de ROS wel onder het depositogarantiestelsel.

12.1.6 OverbruggingsHypotheek

<i>Basis-voorwaarden</i>	<i>Plus-voorwaarden</i>
	X

Op de OverbruggingsHypotheek zijn altijd Plusvoorwaarden van toepassing. Als de klant een nieuwe financiering afsluit met Basisvoorwaarden en ook een OverbruggingsHypotheek nodig heeft dan is dat mogelijk. Op een OverbruggingsHypotheek kan geen NHG worden verkregen.

Algemeen

De OverbruggingsHypotheek is een tijdelijke financieringsoplossing. Een OverbruggingsHypotheek is nodig als de klant een nieuwe woning koopt en de oude woning nog niet heeft overgedragen. De overwaarde van de oude woning is dan nog niet beschikbaar, maar die heeft de klant wel nodig om de nieuwe woning te kopen. De klant heeft daardoor tijdelijk twee woningen en ook dubbele lasten.

Doelgroep

De OverbruggingsHypotheek is geschikt voor klanten die naar een andere woning als hoofdverblijf doorstromen en overwaarde in de oude woning als hoofdverblijf hebben.

Niet doelgroep

De OverbruggingsHypotheek is niet geschikt voor:

- Klanten die geen overwaarde hebben op de oude woning.

- Klanten (type doorstromers) die de dubbele lasten niet willen en/of kunnen betalen.
- Klanten waarvan het onderpand niet voldoet aan de voorwaarden waarop een OverbruggingsHypotheek kan worden verstrekt.
- Klanten die de oude woning willen verhuren, anders dan op grond van de Leegstandswet.

Kenmerken en voorwaarden

Onderpand

De OverbruggingsHypotheek kan alleen worden verstrekt op:

- een eigen woning zoals beschreven in paragraaf 6.2;
- een woonboot zoals beschreven in paragraaf 6.3;
- een woonwagen zoals beschreven in paragraaf 6.5;
- een recreatiewoning (in gebruik als hoofdverblijf), als deze woning is verkocht waarbij de wettelijke bedenktijd en termijn ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- een bedrijfswoning zoals beschreven in paragraaf 6.7.

Hypothecaire inschrijving

Er wordt hypothecaire zekerheid gevestigd op de te verkopen woning en op de nieuwe woning. Is er op de te verkopen woning al een bestaande inschrijving ten gunste van Rabobank? En is er naast het nettobedrag van de vaste leningen bij Rabobank voldoende ruimte voor het bedrag van de OverbruggingsHypotheek? Dan is op de te verkopen woning geen nieuwe inschrijving nodig. We gebruiken dan de bestaande inschrijving.

Maximale hoogte OverbruggingsHypotheek

De hoogte van de OverbruggingsHypotheek is afhankelijk van de verkoopstatus van de woning.

De hoogte van de overwaarde en de maximaal mogelijke OverbruggingsHypotheek wordt als volgt berekend:

- Waardebepaling oude woning conform tabel
- /- verkoopkosten conform tabel
 - /- de restant hoofdsom en/of kredietlimiet van de bestaande hypothecaire financiering(en)*
 - +/+ 100% actuele afkoopwaarde opgebouwd spaartegoed van het opbouwproduct
 - +/+ 70% actuele afkoopwaarde opgebouwd beleggingstegoed van het opbouwproduct

* We rekenen met de actuele lening(delen) bij het adviesgesprek, eventueel rekening houdend met de actuele opgebouwde waarde in een opbouwproduct. Daardoor zijn we niet afhankelijk van de passeerdatum.

Zie hoofdstuk 7 voor het beleid taxatie onderpand.

Overbruggen opbouwproduct

Het is mogelijk om de actuele afkoopwaarde van een verpand opbouwproduct, gekoppeld aan de te verkopen woning, te overbruggen mits deze wordt beëindigd en niet wordt ingebracht in de nieuwe hypotheek.

Looptijd

Is de oude woning definitief verkocht? Dan is de looptijd 12 maanden. Bij een passeerdatum > 12 maanden is de looptijd 24 maanden.

Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht?

- Doorstomer naar bestaande bouw: de looptijd is 12 maanden.
- Doorstomer naar nieuwbouw: de looptijd is 24 maanden.

Rente

De OverbruggingsHypotheek kent de volgende rentetarieven (Plusvoorwaarden):

- Looptijd 12 maanden: 1 jaar vaste rente
- Looptijd 24 maanden: 2 jaar vaste rente

Op de OverbruggingsHypotheek is een renteopslag van toepassing. De actuele rente en renteopslag vind je terug op www.rabobank.nl.

Dubbele lasten tijdens de looptijd

De dubbele lasten moeten aantoonbaar betaalbaar zijn wanneer de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is. Zie voor meer informatie H 5.1.2.

"Losse" OverbruggingsHypotheek

Als de klant geen nieuwe hypothecaire lening nodig heeft voor de aangekochte woning, dan komt de klant alleen in aanmerking voor een “losse” OverbruggingsHypotheek als het een bestaande klant van de bank betreft. De nieuwe woning hoeft niet te worden getaxeerd.

Beheer tijdens de looptijd

Gedurende de looptijd van de OverbruggingsHypotheek wordt de klant periodiek benaderd voor een beheergesprek. Tijdens het beheergesprek worden de volgende onderdelen besproken met de klant:

- voortgang verkoop van de (oude of nieuwe) woning;
- de verwachte verkoopopbrengst en de aflossing van de OverbruggingsHypotheek;

- de betaalbaarheid van de dubbele lasten tijdens de periode dat de woning nog niet is verkocht.

Verlenging OverbruggingsHypotheek

Verlenging van de OverbruggingsHypotheek is onder voorwaarden mogelijk. Bij het verlengen van de looptijd zijn advies en nieuwe toetsingen verplicht. Zie hiervoor overzicht mutaties en regels in acceptatie en beheer. Bij verlenging geldt het actuele rentetarief van 1 jaar vast.

Bestaande bouw	Nieuwbouw
Verlenging met 12 maanden is mogelijk indien aan één van de voorwaarden wordt voldaan: • De bestaande woning staat actief in de verkoop; • De bestaande woning is verkocht, maar het passeren vindt plaats ná verstrijken van de looptijd.	Verlenging met 12 maanden is mogelijk indien aan één van de voorwaarden wordt voldaan: • De bestaande woning staat actief in de verkoop; • De bestaande woning is verkocht, maar het passeren vindt plaats ná verstrijken van de looptijd; • De nieuwbouwwoning is nog niet bewoonbaar.

Status verkoop oude woning	Waardebepaling oude woning	Verkoopkosten
Woning is verkocht, wettelijke bedenktijd is verstreken, ontbindende voorwaarden zijn verstreken	Verkoopprijs uit de koopovereenkomst	2% van de verkoopprijs of de werkelijke verkoopkosten indien bij ons bekend.
• Woning is verkocht, ontbindende voorwaarden zijn niet verstreken • Woning is nog niet verkocht	• 90% van de marktwaarde blijkend uit een taxatierapport dat voldoet aan de taxatie-eisen behorend bij het type onderpand • 81% van de marktwaarde blijkend uit een Desktoptaxatie van Calcasa	Onderdeel van de 10% veiligheidsmarge (Taxatierapport) of onderdeel van de 19% veiligheidsmarge (Desktoptaxatie)

Aflossen

De klant lost de OverbruggingsHypotheek in één keer af als:

- het notarieel transport van de verkochte woning plaatsvindt of
- de looptijd is (na verlenging) verstreken.

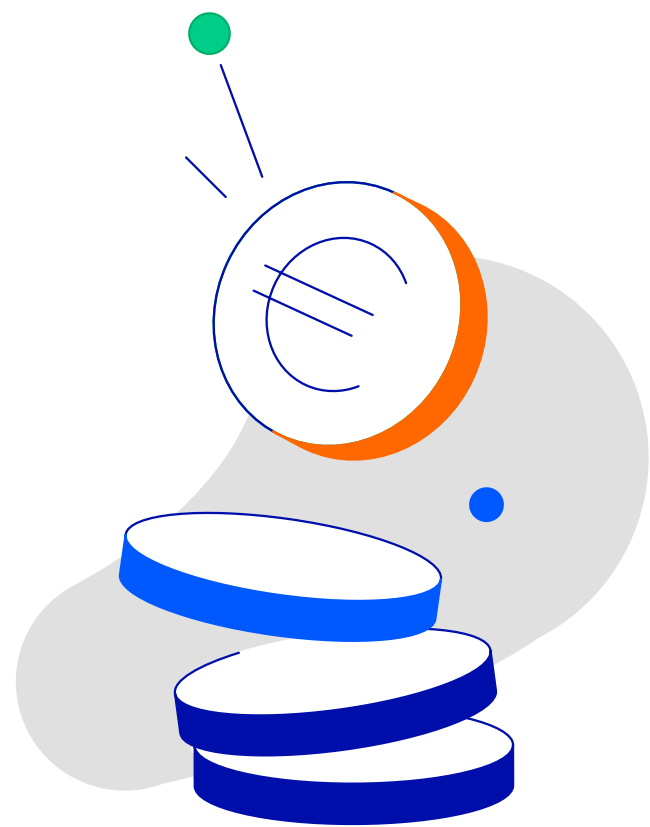
Netto verkoopopbrengst < OverbruggingsHypotheek
Is aflossing van de OverbruggingsHypotheek niet helemaal mogelijk, dan moet het restant deel op een andere wijze worden terugbetaald. Bijvoorbeeld door de OverbruggingsHypotheek om te zetten naar een reguliere lening.

Netto verkoopopbrengst > OverbruggingsHypotheek
Als bij verkoop van de woning blijkt dat de netto verkoopopbrengst hoger is dan de Overbruggings-Hypotheek, dan kan de klant dit meerdere aflossen op de leningdelen die horen bij de nieuwe woning. In dat geval wordt de aflossing zonder boeterente verwerkt. De vergoedingsvrije ruimte wordt niet verlaagd.

Fiscale kenmerken

De klant kan de rente van de OverbruggingsHypotheek in box 1 aftrekken als en zolang die kwalificeert als eigenwoningschuld. Dit geldt bij de verwerving van een nieuwe eigen woning.

Als bij verkoop van de woning blijkt dat de netto verkoopopbrengst hoger is dan de Overbruggings-Hypotheek, dan kan een box 3 lening ontstaan als de klant dit bedrag niet gebruikt voor aflossing op zijn leningdelen voor de nieuwe woning.



12.1.7 Rabo GroenHypotheek

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

De Rabo GroenHypotheek is een lening die bedoeld is voor kopers van een duurzaam gebouwde nieuwbouwwoning met een Groenverklaring. De nieuwbouwwoning moet het hoofdverblijf van de klant zijn en in Nederland gelegen zijn. Bij een Rabo GroenHypotheek kan de klant onder voorwaarden een rentekorting krijgen.

Doelgroep

De Rabo GroenHypotheek is geschikt voor klanten die gedurende de looptijd de lening willen aflossen en die de rente voor dit leningdeel voor 10 jaar willen vastzetten.

Niet doelgroep

- Klanten die
- Gedurende de looptijd niet willen aflossen op de lening en/of klanten die voor een andere rentevaste periode kiezen dan 10 jaar vast.
 - Deze lening als (tijdelijke) overbruggings-financiering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning (het is dus niet toegestaan dit product te gebruiken als overbruggings-financiering) vallen buiten de doelgroep van dit product.

De Rabo GroenHypotheek is niet beschikbaar voor klanten die zelf een woning bouwen. Daarnaast geldt dat klanten die een beleggingspand, bedrijfspand (m.u.v. de bedrijfswoning), recreatiewoning of woonboot aankopen niet in aanmerking komen voor een Rabo GroenHypotheek.

Als er sprake is van aankoop bestaande woning (niet eerste eigenaar) van een duurzaam gebouwde woning, kan er ook geen Rabo GroenHypotheek verstrekt worden.

Kenmerken en voorwaarden

Een Rabo GroenHypotheek bestaat uit een annuïteitenhypotheek met een looptijd van maximaal 30 jaar. De Rabo GroenHypotheek kan enkel worden afgesloten met een eerste rentevaste periode van tien jaar vast met de groenkorting van tien jaar. Dit geldt enkel voor het leningdeel met korting. Voor de overige leningdelen kan de klant uit alle rentetypes kiezen conform de voorwaarden.

Groenverklaring

De Groenverklaring moet uiterlijk binnen 6 maanden na de start van de bouw van de woning zijn aangevraagd. Om een Groenverklaring te krijgen, moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de regels van de Regeling groenprojecten 2022. Daarin staat nu dat de nieuwbouwwoning zeer energiezuinig moet zijn en dat voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout moet worden gebruikt. Een gecertificeerde projectontwikkelaar of aannemer van de nieuwbouwwoning kan de Groen-verklaring aanvragen bij het Register Groenverklaringen.

Tijdens de aanvraag controleren wij voor de klant in het Register Groenverklaringen of er al een Groenverklaring voor de nieuwbouwwoning is aangevraagd. Is dat niet het geval, dan heeft de aannemer of projectontwikkelaar het project nog niet aangemeld. Zodra de status van de Groenverklaring in het Register Groenverklaringen is aangepast naar ‘in aanvraag’ mag de Rabo GroenHypotheek geadviseerd worden.

Rabo Groenhypotheek

De maximale hoogte van de Rabo GroenHypotheek hangt af van de BENG-norm van de woning en of de nieuwbouwwoning een appartement is of niet. Voor woningen waarvoor na 1 januari 2024 een aanvraag voor een Groenverklaring is ingediend zijn de onderstaande bepalingen van de Regeling groenprojecten 2022 van toepassing:

BENG 2-waarde	Woning	Appartement
≤ 0 kWh/m²/jaar	€ 150.000	€ 150.000
≤ 15 kWh/m²/jaar		€ 75.000

Voor woningen waarvoor een aanvraag voor een groenverklaring is ingediend voor 1 januari 2024, blijven de bepalingen van de Regeling van het moment van aanvragen van de Groenverklaring van toepassing:

BENG 2-waarde	Woning	Appartement
≤ 0 kWh/m²/jaar	€ 150.000	€ 150.000
≤ 25 kWh/m²/jaar		€ 75.000

Wil de klant boven deze maximum bedragen nog meer lenen om de woning te kopen, dan kan dat. De klant kan dan kiezen uit de andere leningvormen die wij aanbieden.

Groenkorting na de eerste rentevaste periode

Na de eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting automatisch. De Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek.

Voor de Rabo GroenHypotheek geldt dat de klant de groenkorting niet mee kan nemen naar een andere woning. Deze korting vervalt bij verkoop van de woning of bij verhuizing.

De groenkorting vervalt ook als de klant het rentecontract voortijdig openbreekt. De Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek.

De actuele groenkorting vind je op [Groenhypotheek - Voor de duurzame nieuwbouwwoning - Rabobank](#).

Fiscale kenmerken

Zie fiscale kenmerken onder ‘Annuïteitenhypotheek’.

12.1.8 Restschuldlening

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
	X

Algemeen

Om het voor eigenwoningbezitters met een huis “onder water” toch mogelijk te maken om door te stromen biedt Rabobank de Restschuldlening aan.

Doelgroep

De restschuldlening is geschikt voor eigenwoningbezitters die hun woning met verlies verkopen en daardoor een restschuld overhouden.

Niet doelgroep

Klanten die hun woning niet met verlies verkopen en klanten die over voldoende eigen middelen beschikken om een eventuele restschuld, bij verkoop van de woning, zelf te voldoen. Ook klanten die door betalingsproblemen tot verkoop van de woning zijn overgegaan vallen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

Bij de aanvraag van een Restschuldlening moet rekening gehouden worden met de volgende acceptatiecriteria:

- *Geen los product:* De Restschuldlening is geen los product wat wordt aangeboden door Rabobank. Het is een regeling die Rabobank met de klant

afspreekt om te zorgen dat binnen afzienbare tijd de restschuld wordt terugbetaald. Rabobank helpt hiermee klanten die een bestaande lening voor hun woning bij Rabobank hebben, of klanten die een nieuwe lening voor hun woning bij Rabobank gaan sluiten en een restschuld meenemen. Gaat een bestaande klant ergens anders lenen voor de nieuwe woning? Dan is een restschuld-lening bij Rabobank niet mogelijk. Koopt een bestaande klant geen nieuwe woning? Dan komt de klant in aanmerking voor een Restschuldlening bij Rabobank.

- *Inzet eigen middelen:* De klant moet zo veel mogelijk zijn eigen middelen inzetten om de restschuld terug te betalen. Hierbij wordt rekening gehouden met een buffer voor alledag (hulp-middel: de bufferberekenaar van Nibud). Koopt de klant een nieuwe woning? Dan kan de klant de bestaande opbouwproducten meenemen in de nieuwe lening.
- *Overname restschuld externe geldverstrekker:* Rabobank neemt alleen de restschuld over van een externe geldverstrekker wanneer de klant voor de nieuwe woning een hypotheek bij Rabobank sluit. Zolang hierover geen zekerheid bestaat neemt Rabobank geen restschulden van externe geldverstrekkers over. De enige manier om zekerheid te krijgen is wanneer de klant een offerte heeft getekend voor de hypotheek voor aankoop van de nieuwe woning.

- *Oude woning nog niet definitief verkocht:* Is er sprake van een mogelijke restschuld? Houd dan in de beoordeling van de nieuwe financieringsaanvraag al rekening met deze mogelijke restschuld.
Let op! Bij een financiering van de restschuld onder NHG is dit niet mogelijk. Bij een financiering met NHG moet de oude woning definitief verkocht zijn.
- *Oude woning is reeds (in het verleden) verkocht:* Is er sprake van een lopende restschuld? En loopt deze bij Rabobank? Dan wordt de oude Restschuld-lening afgelost, door een nieuwe Restschuldlening te verstrekken. De nieuwe Restschuldlening wordt onder dezelfde condities (aflossingsvorm, rente, resterende looptijd) verstrekt. De restschuld-regeling blijft op deze lening van toepassing.

Invulling regeling

Rabobank geeft op de volgende manier invulling aan de restschuld regeling:

- De Restschuldlening bestaat uit een annuïteitenlening of een lineaire lening;
- De Restschuldlening kent een maximale looptijd van 15 jaar. De klant kan kiezen voor een kortere looptijd dan 15 jaar om versneld zijn restschuld af te lossen. De restschuld mag opgedeeld worden in meerdere lening delen, bijvoorbeeld als de klant verschillende looptijden kiest (waarbij ook geldt nooit langer dan 15 jaar).
** Looptijd is maximaal 15 jaar, het heeft de voorkeur om klant te laten bewegen naar een passende maandlast en een zo kort mogelijke doorlooptijd.*

- Het rentecontract is gelijk aan looptijd van de Restschuldlening.
Let op! Bij voortijdige renteverlenging dient de nieuwe rentevaste periode gelijk te zijn aan de (restant) looptijd lening.
- De lasten van de restschuld regeling zijn betaalbaar voor de klant;
- Er is geen verhuisfaciliteit mogelijk van of naar de restschuld regeling;
- Maximale onderpandbelasting van 115% van de marktwaarde;
- Onbeperkt boetevrij aflossen;
- De Restschuldlening zichtbaar in Hypotheek-overzicht Online Bankieren, via deze route kan tevens extra afgelost worden;
- Hoogte hypothecaire inschrijving bij aankoop nieuwe woning: Houd hierbij al rekening met de hoogte van de verwachte restschuld;
- Meest recente algemene voorwaarden zijn van toepassing bij verstrekken restschuldlening;
- De rente daalt niet mee bij verstrekking Restschuldlening via een vaststellings-overeenkomst.

Fiscale kenmerken

Als de woning verkocht en overgedragen is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 dan mag de klant maximaal 15 jaar de rente over de restschuld aftrekken in box 1.

Bij verkoop en overdracht op 1 januari 2018 of later bestaat de regeling voor restschuld niet meer. Dat betekent dat de restschuld dan in box 3 valt en de rente niet aftrekbaar is.

12.1.9 Bouwdepot

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

Een bouwdepot is een rekening behorende bij de hypothecaire lening waaruit de klant de kosten van een nieuwbouwwoning of een verbouwing betaalt.

Doelgroep

Een bouwdepot is geschikt voor klanten die geld lenen om een woning te (laten) bouwen of te verbouwen.

Niet doelgroep

Klanten die een nieuwwoning of de verbouwing zelf betalen vallen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- Een bouwdepot is in de volgende situaties mogelijk én verplicht:
- Bij nieuwbouw;
 - Bij verbouwing van een bestaande woning waarbij
 - het bedrag dat de klant wil lenen voor de verbouwing groter is dan € 2.500; én
 - de totale brutofinanciering na verbouwing > 100% van de marktwaarde vóór verbouwing is.
- Is het bouwdepot verplicht? Dan moet de klant het geld op de rekening aan de bank verpanden.

Deze voorwaarden gelden ook als er sprake is van een financiering met Nationale Hypotheek Garantie

(NHG). Rabobank heeft hierover afzonderlijke afspraken met NHG gemaakt.

Voor het bouwdepot gelden ook de volgende punten:

- Het bouwdepot heeft een looptijd van maximaal 2 jaar tegen een vaste rente;
- Rente over het saldo van het bouwdepot wordt altijd bijgeschreven op de betaalrekening van de klant.
- Klant krijgt standaard maandelijks digitaal of schriftelijk een rekeningafschrift. Eventueel kan de bank de frequentie wijzigen naar dagelijks, wekelijks, tweewekelijks.
- Als de klant kiest voor opnamen via internetbankieren, dan kan de klant direct na het uitboeken van de lening betalingen doen.
- Bij onvoldoende saldo krijgt de klant via het gekozen betaalkanaal een signaal. Bij Internet-bankieren is dat direct.
- De klant hoeft voor de uitvoering van de betaling geen nota's te overleggen. Rabobank kan op basis van een steekproef een nota opvragen ter controle. De klant krijgt dan het verzoek om de nota binnen 14 dagen aan te leveren.
- Het is niet mogelijk om:
 - Periodieke overboekingen in te voeren;
 - Zowel stortingen door klant als bijschrijven van rente zijn niet mogelijk bij het bouwdepot. Het bouwdepot kent alleen een eerste storting na het uitboeken van de lening. In uitzonderingsgevallen kan de bank een bedrag in het bouwdepot storten;
 - Geld op te nemen uit het bouwdepot;
 - Rood te staan op het bouwdepot;
 - Bedragen anders dan in euro over te maken.

Rente bouwdepot

Vanaf de ingangsdatum van de lening blijft de rentevergoeding, tijdens de looptijd van maximaal 2 jaar, op het bouwdepot gelijk. Ook als het rentepercentage op een of meerdere leningdelen wijzigt. Is er sprake van meerdere leningen met verschillende rentepercentages? Dan openen wij slechts één bouwdepot met een gemiddeld rentepercentage.

In uitzonderlijke gevallen kan een bouwdepot na 2 jaar verlengd worden. Er wordt dan geen rente meer vergoed over het saldo in het bouwdepot.

Betaling rekening(en)

De klant kan zelf betalingen uit het bouwdepot doen. Namelijk door gebruik te maken van de volgende betaaldiensten (Multi Channel):

- Rabobank Internetbankieren (voorkeurskanaal);
- Rabo Mobiel Bankieren;
- Rabofoon;
- Overschrijfformulier.

Bij elk van deze betaaldiensten gelden de gebruikelijke limieten. Voor Rabobank Internetbankieren en schriftelijke betaalopdrachten is dat € 5.000. Heeft de klant een rekening groter dan € 5.000? Dan kan de klant het limiet tijdelijk of permanent verhogen, of de klant stuurt meerdere betaalopdrachten per factuur.

Stoppen van het bouwdepot

Het bouwdepot stopt na 2 jaar of eerder als de bouw of verbouwing van de woning klaar is. Daarnaast kunnen wij het bouwdepot stoppen als:

- De klant 4 maanden geen gebruik maakt van het bouwdepot;
- Er minder dan € 2.500 in zit;
- De klant het geld in het bouwdepot niet gebruikt voor de bouw of verbouwing van de woning;
- De bouw of verbouwing anders verloopt dan de klant met ons heeft afgesproken.

Fiscale kenmerken

Als de klant het geld in het bouwdepot ergens anders voor gebruikt dan de bouw of verbouwing van de woning, dan kan dit ook fiscale gevolgen hebben. Het is mogelijk dat de klant dan de rente van een leningdeel niet meer of niet meer helemaal van de belasting kan aftrekken.

Depositogarantiestelsel en bouwdepot

Zolang de klant een lening heeft bij Rabobank, valt het bouwdepot niet onder het depositogarantiestelsel. Als Rabobank haar verplichtingen niet meer kan nakomen, wordt het tegoed op het bouwdepot namelijk verrekend met de lening. Dat wil zeggen dat het tegoed op het bouwdepot in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor de schuld aan de bank lager wordt. Dit is wettelijk zo bepaald.

12.1.10 Rabo Groendepot (EnergieBespaarBudget)

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

Het Rabo Groendepot is een bouwdepot speciaal voor klanten die gebruikmaken van het EnergieBespaarBudget (EBB). De klant heeft twee jaar lang een rekening tot zijn beschikking waarmee de duurzame verbouwing betaald kan worden. Zolang de klant het geld niet gebruikt, ontvangt de klant hierover een rentevergoeding die gelijk is aan de afgesproken hypotheekrente.

Doelgroep

Het Rabo Groendepot is met name bedoeld voor klanten die een nieuwe woning kopen, maar kan ook worden ingezet voor andere klantgroepen zoals ‘ophogers’ en ‘oversluiters’. Vaak hebben zij bij het aanvragen van de hypotheek geen tijd of mogelijkheid zich goed te oriënteren op het nemen van energiebesparende maatregelen. Door alvast een bedrag te reserveren voor de investering in energiebesparende maatregelen helpen we deze klanten na verhuizing alsnog op weg.

Niet doelgroep

Klanten die de kosten van energiebesparende maatregelen zelf betalen en/of klanten die al weten welke energiebesparende maatregelen ze willen treffen (EBV) en waarbij deze zijn opgenomen in het taxatierapport of een verbouwingsspecificatie.

Kenmerken en voorwaarden

De klant bepaalt zelf aan welke erkende energiebesparende maatregelen het geld wordt besteed. Het is niet nodig om vooraf te besluiten welke maatregelen te nemen. Bij het Rabo Groendepot is het niet nodig dat de totale financiering ná verbouwing groter is dan 100% van de marktwaarde vóór verbouwing. De overige voorwaarden van het Rabo Groendepot zijn gelijk aan het Bouwdepot.

Is er naast EBB sprake van een reguliere verbouwing en/of EBV? Beoordeel dan of de totale financiering ná verbouwing groter is dan 100% van de marktwaarde vóór verbouwing. Indien dit het geval is, dan is het niet nodig om twee bouwdepots te openen en mag het totaal ondergebracht worden in het voor EBB geopende Groendepot. Indien dit niet het geval is open je alleen voor het bedrag aan EBB een Groendepot.

12.1.11 Bankgarantie

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

In sommige gevallen moet de klant een waarborgsom storten bij de notaris als de klant een woning koopt. Meestal kan de klant in plaats daarvan ook zorgen voor een bankgarantie.

Geeft Rabobank een bankgarantie? Dan is Rabobank verplicht het bedrag dat in de bankgarantie staat aan de notaris te betalen als hij daarom vraagt. De notaris betaalt de verkoper dit bedrag als de koop niet door gaat.

Doelgroep

Bankgarantie is geschikt voor klanten die een woning kopen.

Niet doelgroep

Klanten die de waarborgsom uit eigen middelen (kunnen) voldoen en/of geen kosten voor de bankgarantie willen betalen vallen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- Betaalt Rabobank de notaris een bedrag uit onder de bankgarantie? Dan moet de klant dat bedrag aan Rabobank terugbetalen. Dit spreekt de klant met Rabobank af in een contragarantie. Rabobank kan de klant vragen hier zekerheid voor te geven. Bijvoorbeeld door geld op een spaarrekening aan Rabobank te verpanden. De klant hoeft het bedrag alleen terug te betalen als Rabobank het bedrag hebben moeten uitbetalen.
- De klant betaalt voor een bankgarantie een vast bedrag. De actuele opslag vind je terug via Kosten koper (k.k.) 2021 en je hypotheek - Rabobank. Voor de contragarantie betaalt de klant niets.
- De bankgarantie stopt als de looptijd is verstreken. Of als de verkoper geen aanspraak meer wil maken op de bankgarantie. Of als Rabobank het bedrag van de bankgarantie hebben uitbetaald.
- Vraagt de notaris Rabobank het bedrag van de bankgarantie te betalen? Dan doet Rabobank dat meteen. Ook als de klant vindt dat het niet terecht is dat de notaris dit vraagt. De klant moet dit bedrag dan aan Rabobank terugbetalen. Kan de klant dit bedrag niet met eigen geld terugbetalen? Dan moet de klant een lening sluiten. Voor deze lening betaalt de klant rente en kosten.

12.1.12 Hypotheek voor de Verhuurde Woning

Vanaf 1 januari 2023

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
	X

Algemeen

De Hypotheek voor de Verhuurde Woning is een financieringsoplossing voor consumenten die een woning kopen of in bezit hebben en deze woning willen verhuren met het doel om rendement hierop te behalen of een woning aan een familielid willen verhuren. De Hypotheek voor de Verhuurde Woning is alleen beschikbaar voor de in Nederland woonachtige financieringsklant die handelt als consument en de in Nederland gelegen woning verhuurt of wil gaan verhuren aan een consument. Er mag geen sprake zijn van verhuur aan de eigen onderneming, financiering in het kader van bedrijfsoverdracht of enige andere directe link met ondernemersactiviteiten.

Let op!

De Hypotheek voor de Verhuurde Woning wordt alleen aangeboden aan klanten met bestaande hypothecaire leningen gefinancierd met Rabo Plusvoorwaarden. Daarnaast zijn er geen hypothecaire leningen elders of geen hypothecaire leningen.

Doelgroep

De Hypotheek voor de Verhuurde Woning is geschikt voor klanten die:

- een woning aankopen voor de verhuur;
- een nieuwe woning voor eigen bewoning aankopen en de huidige woning aanhouden voor de verhuur;
- bij partner intrekken en de huidige woning aanhouden voor de verhuur;
- een bestaande Hypotheek op de Verhuurde Woning willen verhogen of een aanvullende financiering wensen bij het afsluiten van een nieuwe Hypotheek voor de Verhuurde Woning ;
- een hypotheek op een verhuurde woning willen oversluiten (intern en extern).

Niet doelgroep

- Particulieren die niet voldoen aan de acceptatieregels.
- Particulieren die nog geen klant zijn bij Rabobank met een actief bancaire product.
- Particulieren die niet voldoen aan de productvereisten voor voldoende buffer.
- Particulieren die hun eigen te verkopen woning, tijdelijk willen verhuren in het kader van de Leegstandswet.
- Particulieren die hun eigen woning tijdelijk willen verhuren onder de Diplomatenclausule.
- Particulieren die tweede woning aanschaffen voor eigen gebruik.
- Particulieren die een deel van de woning verhuren onder de hospita regeling.

- Particulieren die een zakelijk onderpand (object zonder woonbestemming) willen financieren.
- Particulieren die een zakelijk onderpand (object zonder woonbestemming) hebben gefinancierd bij Rabobank en daardoor gekwalificeerd zijn als niet-consument d.m.v. beoordeling ondernemingsplan
- Particulieren die al 2 of meer verhuurde woningen in bezit hebben.
- Particulieren die een recreatie woning willen verhuren.
- Particulieren die een onderpand als zekerheid willen geven die niet voldoet aan de beschrijving van ‘woning’ zoals bedoeld bij de Hypotheek voor de verhuurde woning.
- Zakelijke of professionele beleggers in onroerend goed. Deze klanten worden middels een Bedrijven propositie bediend.
- Particulieren die de overwaarde van hun eigen woning willen inzetten voor het aankopen van een beleggingspand.
- Particulieren met hypothecaire leningen gefinancierd met Rabo Basisvoorwaarden.
- Particulieren met hypothecaire leningen elders.
- Voor de Hypotheek voor de Verhuurde Woning zijn alleen woonhuizen met omgevingsplan Wonen, Centrum of Gemengd toegestaan als onderpand (waarbij voor het geheel voor 100% wonen mag worden gebruikt).
- Natuurlijke personen, maximaal 2 debiteuren met fiscaal partnerschap. Alle eigenaren van de verhuurde woning moeten ook debiteur zijn van de lening.
- Erfpacht is toegestaan, mits voorwaarden goedgekeurd door het Erfpachtloket.
- Het afsluiten van een bouwdepot voor het financieren van een verhuurde woning is mogelijk.
- Het is niet toegestaan om een Hypotheek voor de Verhuurde Woning aan te vragen, zonder een lening met de opslag verhuurd af te sluiten met als zekerheid de verhuurde woning.
- De LTV wordt zoals omschreven in het Tarievenbeleid vastgesteld op klantniveau. Wanneer een klant meerdere onderpanden in bezit heeft waarop Rabobank zekerheid heeft, wordt er gekeken naar de verhouding tussen alle leningen van de klant ten opzichte van alle zekerheden.

Maximum aantal beleggingspanden onder particuliere voorwaarden

Het maximaal aantal kadastrale objecten voor verhuur dat een klant in bezit mag hebben, om in aanmerking te komen voor de ‘Hypotheek voor de Verhuurde Woning’ onder particuliere voorwaarden

bedraagt 2. Dit aantal is inclusief de beoogde aankoop. Ook kadastrale objecten buiten Nederland tellen mee. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen financieringen bij Rabobank, financieringen elders of kadastrale objecten vrij van financiering. Onder kadastraal object verstaan wij in deze context de volgende definitie zoals gehanteerd door de Rijksoverheid:
“Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Heeft u geen eigen toegang of deelt u keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers? Dan is het een onzelfstandige woning”.

Financiële verplichtingen bij aankoop Verhuurde Woning

- De lasten van bestaande leningen worden meegenomen zoals omschreven in het hoofdstuk Financiële Verplichtingen.
- Bij een reeds in bezit zijnde verhuurde woning moeten de netto huurinkomsten minimaal gelijk zijn aan de lasten van de leningen die zijn afgesloten voor deze verhuurde (recreatie)woning (positieve businesscase). Het is daarbij niet van belang of het bestaande huurobject bij Rabobank is gefinancierd. De lasten en opbrengsten worden meegenomen zoals omschreven in het hoofdstuk Financiële Verplichtingen en Inkomen.

Achterstallig onderhoud

Wanneer uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van directe kosten binnen 0-1 jaar, moeten deze kosten worden meegefinancierd via een bouwdepot of met eigen geld kunnen worden bekostigd. Dit moet inzichtelijk worden gemaakt in de aanvraag. Is volgens de taxateur een bouwkundig of ander onderzoek nodig? Dan is dit verplicht voor de financieringsaanvraag. Houdt rekening met de uitkomsten van dit onderzoek.

Minimaal vereiste reserve

Om te voorkomen dat de klant direct een probleem heeft als het huurinkomen wegvalt vereisen wij van de klant om een buffer aan te houden. Met deze buffer kan de klant dan tijdelijk de lasten van de verhuurde woning betalen. Deze buffer hoeft niet verpand te worden aan de bank. De klant moet aantoonbaar voldoende vrij vermogen hebben om een periode van leegstand op te kunnen vangen, hierbij gelden de volgende regels:

- De klant moet (per verhuurde woning) 6 maanden de financieringslasten als buffer (vrij vermogen) kunnen aantonen, voor financiële tegenslagen in geval van leegstand.
- Bij een nieuw te bouwen woning voor verhuur moet de klant minimaal 12 maanden de financieringslasten als buffer (vrij vermogen) kunnen aantonen, voor financiële tegenslagen in geval van leegstand en de financieringskosten tijdens de bouw.

Kenmerken en voorwaarden

- De maximale looptijd van een lening is 30 jaar. De lening moet annuïtair of lineair worden afgelost.
- De maximale verstrekkingsnorm is 85% van de marktwaarde in verhuurde staat.

BKR-melding

De Hypotheek voor de Verhuurde Woning wordt positief gemeld als Hypothecair Krediet Overige onroerende zaken (code HO) bij het BKR.

Rente en kosten

De klant kan uit alle rentevast periodes kiezen. Een variabele hypotheekrente is niet mogelijk. Er geldt een renteopslag. De actuele opslag vind je terug onder Hypotheekrente via *Renteopslag* op je hypotheek - hoe werkt het? - Rabobank (www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekrente/rente-opslag-hypotheek)

Fiscale kenmerken

Een verhuurde woning valt in box 3, en dus ook een eventuele hypotheek daarop. Dit betekent dat de klant niet in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek.



12.2 Inactief productassortiment

Binnen het productassortiment van Rabobank Hypotheken kun je de onderstaande producten niet meer nieuw afsluiten:

Productnaam

Aflossingsvrije hypotheek (zonder einddatum)

Hypotheek voor de verhuurde Woning (OUD)

OpMaat Hypotheek

Hypotheek Krediet

KeuzePlusHypotheek

Opeetconstructie

Rabo Overwaardeplan

Generatiehypotheek

Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering

Deze producten worden beschreven omdat er nog steeds actieve overeenkomsten zijn met klanten. Het beheer tijdens de looptijd voor deze producten wordt uitgevoerd door Rabobank.

12.2.1 Aflossingsvrije hypotheek (zonder einddatum)

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
X	X

Algemeen

De Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum is na 16 januari 2023 niet meer nieuw af te sluiten via een nieuwe financieringsaanvraag. De Aflossingsvrije hypotheek was een hypotheekvorm, waarbij de klant niet aflost gedurende de looptijd. De klant betaalt alleen rente.

Doelgroep

De Aflossingsvrije hypotheek was geschikt voor klanten die de lening gedurende de looptijd niet wilden aflossen en de voorkeur gaven aan lage(re) maandlasten. Daarnaast was deze hypotheek geschikt voor klanten die gebruik konden maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

Niet doelgroep

Klanten die de lening gedurende de looptijd wilden aflossen, hypotheekrenteaftrek wensten (uitzondering overgangsrecht) en de lening met Nationale Hypotheek Garantie wilden afsluiten vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- De lening wordt afgelost bij verkoop van de woning uit de verkoopopbrengst, of eerder uit andere middelen.
- De klant betaalt alleen rente.
- De hypothecaire lening kent geen einddatum:
- Bij een interne oversluiting (afkoop/expiratie) van een Hypotheek met Opbouwproduct naar een Aflossingsvrije hypotheek (tussentijds/op einddatum) krijgt de klant een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum;
- Bij wijzigingen tijdens de looptijd zonder productomzetting van bestaande Aflossingsvrije hypotheken zonder einddatum behoudt de klant de Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.
- De klant kon de Aflossingsvrije hypotheek sluiten met alle rentetype, behalve als de klant had gekozen voor Basisvoorwaarden, dan was variabele rente niet mogelijk.
- Rentemiddeling is alleen mogelijk bij een Aflossingsvrije hypotheek met Plusvoorwaarden met een rentevaste periode van 5 of 10 jaar.

Fiscale kenmerken

Sinds 1 januari 2013 kan de Aflossingsvrije hypotheek alleen met renteaftrek in Box 1 gesloten worden door klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

12.2.2 Hypotheek voor de Verhuurde Woning (OUD)

Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
	X

Algemeen

De hypotheek voor een verhuurde woning was een financieringsoplossing voor consumenten die een (recreatie)woning (wilden) verhuren met het doel om rendement hierop te behalen, nu óf in de toekomst.

Doelgroep

De hypotheek voor de verhuurde woning was geschikt voor klanten die:

- een (recreatie)woning aankochten voor de verhuur;
- een nieuwe woning voor eigen bewoning aankochten en de huidige woning aanhielden voor de verhuur;
- bij partner introkken en de huidige woning aanhielden voor de verhuur;
- een (recreatie)woning aankochten voor verhuur aan familie in 1e of 2e graad.

Niet doelgroep

- Klanten die door Rabobank als een zakelijke klant/ professionele belegger werden beschouwd.
- Particulieren met onvoldoende eigen middelen.
- Particulieren die hun eigen te verkopen woning, tijdelijk wilden verhuren in het kader van de leegstandswet.
- Particulieren die een recreatiewoning of tweede woning aanschaffen voor eigen gebruik.

- Particulieren die een deel van de woning verhuurden onder de hospita regeling.
- Particulieren die een zakelijk onderpand (object zonder woonbestemming) wilden financieren.
- Particulieren die meer dan 4 verhuurde woningen als zekerheid wilden gebruiken.
- Particulieren die een recreatie woning wilden verhuren die niet via parkbeheer werd verhuurd.
- Particulieren die een onderpand als zekerheid wilden geven die niet voldeed aan de beschrijving van ‘woning’ zoals bedoeld bij de Hypotheek voor de verhuurde woning.

Kenmerken en voorwaarden

Werd de lening verstrekt op de verhuurde (recreatie) woning? Dan moest de klant de lening in maximaal 30 jaar aflossen. De klant kon kiezen uit een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire hypotheek.

BKR-melding

De hypotheek voor de verhuurde (recreatie)woning werd positief gemeld als Hypothecair krediet Overige onroerende zaken (code HO) bij het BKR, als de verhuurde (recreatie)woning als zekerheid voor de financiering werd gebruikt.

Rente en kosten

De klant kon uit alle rentevast periodes kiezen, met uitzondering van de variabele rente. Wanneer de verhuurde (recreatie)woning als zekerheid werd ingezet voor de financiering gold er een renteopslag.

Zekerheid eigen woning

Verhoogde de klant de hypotheek op zijn eigen woning om (een gedeelte van) de verhuurde (recreatie)woning te financieren? Dan kon de klant kiezen voor een hypotheek met Basisvoorwaarden of met Plusvoorwaarden. De mogelijkheden waren afhankelijk van de financieringsopzet van de huidige lening op de eigen woning.

Zekerheid verhuurde (recreatie)woning

Gaf de klant de verhuurde (recreatie)woning als zekerheid om de verhuurde (recreatie)woning te financieren? Dan kon de klant voor deze lening alléén kiezen voor een hypotheek met Plusvoorwaarden.

Fiscale kenmerken

Een verhuurde woning viel in box 3, en dus ook een eventuele hypotheek daarop. Dit betekende dat de klant niet in aanmerking kwam voor hypotheekrenteaftrek.

12.2.3 SpaarZeker Hypotheek (SZH)

Algemeen

Vanaf 1 november 2008 kan de SpaarZeker Hypotheek (SZH) niet meer nieuw worden afgesloten.

De SpaarZeker Hypotheek bestaat uit een aflossingsvrije hypothecaire lening en een kapitaalverzekering; de SpaarZeker Verzekering (SZV). Voor de SZV betaalt de klant maandelijks premie voor de opbouw van een vooraf bepaald spaartegoed. Met dit tegoed lost de klant aan het einde van de looptijd de hypothecaire lening helemaal of gedeeltelijk af.

Met ingang van 16-01-2023 krijgt een nieuw afgesloten aflossingsvrije hypotheek, een einddatum. Dit gaat ook gelden voor een SpaarZeker Hypotheek bij doorstroom situaties. Het proces en administratieve ondersteuning wordt medio 2023 geïmplementeerd waarna een einddatum meegegeven kan worden.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek wilden aflossen en klanten die helemaal niet wilden aflossen en/of beleggen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden SZH

Algehele aflossing vindt plaats als:

- de woning verkocht wordt of
- de kapitaalverzekering uitgekeerd wordt.

Als de hypothecaire lening niet volledig wordt afgelost omdat het opgebouwde spaarkapitaal kleiner is dan de hypothecaire lening, wordt het resterende bedrag aflossingsvrij voortgezet.

- Bij afkoop/expiratie van een SZV (afgesloten voor 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening zonder einddatum.
- Bij afkoop/expiratie van een SZV met einddatum (afgesloten vanaf 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening met einddatum.

Verhuizen

Het is mogelijk om de SpaarZeker Hypotheek en SpaarZeker Verzekering te blijven handhaven en mee te nemen naar een volgende koopwoning.

- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van Aflossingsvrij met einddatum) heeft de mee te nemen SZH lening een einddatum.
- De looptijd van de hypothecaire lening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de SZV. Voor de SZV dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd. Dit eindspaarbedrag mag niet hoger zijn dan het bedrag van de gekoppelde hypothecaire lening.
- De hoogte van de hypothecaire lening is maximaal de hoogte van de SpaarZeker Hypotheek vóór verhuizing.

Aanvullende uitleg kenmerken SpaarZeker Verzekering

Het spaartegoed komt op de SpaarZeker Rekening. De klant ontvangt hierover een rentevergoeding welke in beginsel gelijk is aan de rente van de gekoppelde hypothecaire lening. De klant betaalt de premie altijd maandelijks vooruit en de rente maandelijks achteraf.

Minimum extra storting

De klant kan altijd extra bedragen storten op de SpaarZeker Rekening. Een extra storting bedraagt minimaal € 300.

Premie verlagen

Een premieverlaging wordt op eerstvolgende premievervaldag verwerkt.

Premiestaking

De klant kan verzoeken om premiestaking. Dit betekent dat de klant dan geen premie meer betaalt. Bijvoorbeeld bij gewenste lagere lasten of wanneer de klant het spaartegoed hoog genoeg vindt. De klant kan premiestaking aanvragen als de verzekering minimaal twee jaar loopt.

Bij premiestaking handhaaft Interpolis de onttrekkingen aan het spaartegoed. De dekking voor de aanvullende ORV (Overlijdensrisico-verzekering) blijft volledig in stand. Is er niet genoeg saldo om te onttrekken? Dan wordt de polis afgekocht.

De dekking voor premievrijstelling bij medische arbeidsongeschiktheid vervalt. Moet deze later weer van kracht worden? Dan zijn nieuwe medische waarborgen nodig.

Vervroegd aflossen op verzoek van de klant

Bij vervroegd aflossen wordt het restant leenbedrag lager. De klant is vrij om de vaste premie te:

- Handhaven en hiermee de looptijd in te korten, of
- Verlagen vanwege het lagere leenbedrag dat de klant uiteindelijk moet aflossen.

Vervroegd aflossen op verzoek van de bank

Rabobank kan verlangen dat de klant zijn hypothecaire lening geheel of gedeeltelijk aflost. Rabobank doet dit als de hoogte van het opgebouwde spaartegoed niet voldoet aan het vooraf overeengekomen bedrag, omdat de:

- Klant de premie niet (stipt) voldoet;
- Klant zijn SpaarZeker Verzekering beëindigt of;
- Verpanding van de rechten van de SpaarZeker Verzekering aan de bank eindigt.

Gedeeltelijke afkoop

Als de klant zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt, onttrekt Interpolis het afkoopbedrag aan zijn SpaarZeker Rekening. Interpolis

verlaagt dan ook het maximale bedrag dat de klant op deze rekening mag sparen met dit opgenomen bedrag.

Bij gedeeltelijke afkoop moet het:

- Afkoopbedrag minimaal € 272,27 zijn en
- Resterende spaartegoed 4 keer het bedrag zijn dat Interpolis maandelijks onttrekt voor vaste kosten en aanvullende dekkingen, met een minimum van € 272,27.

Verlaging aanvullende ORV

Als de klant gedeeltelijk afkoopt, kan hij Interpolis verzoeken het verzekerd bedrag van de aanvullende ORV met het afkoopbedrag te verlagen. Hierdoor blijft het verschil tussen het verzekerd bedrag van de ORV en het opgebouwde spaartegoed gelijk. Gedeeltelijke afkoop houdt dan voor de klant geen verhoging van de risicopremie in. Als het verzekerd bedrag van de aanvullende ORV niet verlaagd wordt, verhoogt Interpolis de premie.

Restant leenbedrag na aflossing

Als de SpaarZeker Verzekering eindigt, kan het zijn dat Rabobank de uitkering op verzoek van de klant niet volledig voor aflossing gebruikt. Het restant leenbedrag loopt dan door als Aflossingsvrije hypotheek.

Algehele afkoop voor expiratedatum

Algehele afkoop van het spaartegoed tijdens de looptijd is mogelijk.

Voorwaarden SpaarZeker Verzekering

De SpaarZeker Verzekering is gekoppeld aan één hypothecaire lening. Als de klant bijvoorbeeld twee SpaarZeker Hypotheken heeft afgesloten dan zijn er ook twee SpaarZeker Verzekeringen. De SpaarZeker Verzekering ging in op de eerste van de maand die volgt op de verstrekingsdatum van de hypothecaire lening.

Premie

De minimum premie is € 25 per maand. De klant betaalt maandelijks premie voor de SpaarZeker Verzekering. Na aftrek van de variabele kosten stort Interpolis het resterende bedrag op de SpaarZeker Rekening.

Uitkering bij overlijden

Als een verzekerde overlijdt vóór de einddatum van de SpaarZeker Verzekering, keert Interpolis het verzekerd bedrag uit.

Aantal verzekeringnemers

Bij de SpaarZeker Verzekering zijn er maximaal 2 verzekeringnemers per contract.

Aantal verzekerden

Bij de SpaarZeker Verzekering zijn er maximaal 2 verzekerden per contract.

Aanvangsleeftijd verzekerde

Er geldt geen minimale of maximale aanvangsleeftijd voor de SpaarZeker Verzekering.

Onttrekkingen aan het spaartegoed

Interpolis onttrekt maandelijks bedragen aan de SpaarZeker Rekening in verband met

- a. de vaste kosten en
- b. de risicopremie voor de overlijdensrisico-verzekering.

Als de SpaarZeker Rekening hiervoor ontoereikend is, eindigt de verzekering automatisch.

Looptijd

Elke looptijd met inachtneming van het minimum en maximum is mogelijk, Het moet echter een duur in hele jaren zijn. Minimale looptijd: 15 jaar Maximale looptijd: 40 jaar.

Overzicht spaartegoed

Interpolis verstrekt de klant één keer per jaar, op de polisverjaardag, een overzicht van het opgebouwde spaartegoed.

Einde SpaarZeker verzekering

- Bereiken van het doelkapitaal van de verzekering;
- Uitkering wegens overlijden van de verzekerde vóór de einddatum van de verzekering of uitkering wegens gehele afkoop;
- De SpaarZeker Verzekering eindigt automatisch, als het spaartegoed te laag is om de administratiekosten en eventuele risicodelen/arbeidsongeschiktheidsdelen te voldoen.

12.2.4 SpaarOptimaal Hypotheek (SOH)

Algemeen

Met ingang van 1 november 1997 is het niet meer mogelijk nieuwe SpaarOptimaal hypotheken af te sluiten.

De SpaarOptimaal Hypotheek is een aflossingswijze met kapitaalverzekering bestaande uit:

- een spaartegoed;
- een overlijdensrisicoverzekering.

De overlijdensrisicodekking dekt de totale hypothecaire lening. Het uitgangspunt van de SpaarOptimaal Hypotheek is dat de klant tijdens de looptijd zijn hypothecaire lening niet aflost. Algehele aflossing vindt plaats als de woning verkocht wordt of de kapitaalverzekering uitgekeerd wordt.

Met ingang van 16-01-2023 krijgt een nieuw afgesloten aflossingsvrije hypotheek, een einddatum. Dit gaat ook gelden voor een SpaarOptimaal Hypotheek bij doorstroom situaties. Het proces en administratieve ondersteuning wordt medio 2023 geïmplementeerd waarna een einddatum meegegeven kan worden.

Doelgroep

De SpaarOptimaal Hypotheek was geschikt voor klanten die zekerheid wilden hebben over de aflossing van hun lening. En ook voor klanten die de lening pas aan het einde van de looptijd wilden aflossen en van de hypotheekrenteaftrek in box 1 konden profiteren.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek wilden aflossen en klanten die helemaal niet wilden aflossen en/of beleggen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- De klant betaalt iedere maand premie voor zijn verzekering vooruit en rente over het leenbedrag achteraf. Interpolis incasseert de premie en de bank de rente via automatische incasso.
- Bij afkoop van een SOV (afgesloten voor 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening zonder einddatum.
 - Bij afkoop van een SOV met einddatum (afgesloten vanaf 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening met einddatum.

Looptijd

Looptijd	Aantal jaren
minimum	15/20
maximum*	40
bij een hoog/laag-constructie met rente die de hele looptijd vaststaat	20

* Bij SOH's met Nationale Hypotheek Garantie adviseerde Rabobank een looptijd van 30 jaar. Looptijd van 40 jaar is sinds 2001 fiscaal niet meer mogelijk

Omzetten

De klant kan zijn SOH omzetten naar een andere hypotheekvorm op een premieervaldag.

Verhuizen

Het is mogelijk om de SpaarOptimaal Hypotheek en SpaarOptimaal Verzekering te blijven handhaven en mee te nemen naar een volgende koopwoning.

- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van Aflossingsvrij met einddatum) heeft de mee te nemen SOH lening een einddatum.
- De looptijd van de hypothecaire lening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de SOV. Voor de SOV dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd. Dit eindspaarbedrag mag niet hoger zijn dan het bedrag van de gekoppelde hypothecaire lening.
- De hoogte van de hypothecaire lening is gelijk aan het doelkapitaal van de SOV.

Aanvullende uitleg kenmerken SpaarOptimaal Verzekering

Aanvangsleeftijd verzekerde
De aanvangsleeftijd was minimaal 15 jaar en maximaal 57 jaar.

Premie
De klant betaalt periodiek premie voor de SOH-kapitaalverzekering. Met een deel van de premie:

- bouwt de klant een spaartegoed op (spaardeel);
- wordt de premie voor een overlijdensrisicoverzekering voldaan (risicodeel);

Ad a) De hoogte van het spaardeel is afhankelijk van:

- het hypotheekrentepercentage;
- het verzekerd bedrag;
- de looptijd.

Interpolis past het spaardeel van de premie aan als:

- de hypotheekrente wijzigt;
- de klant:
 - vervroegd aflost;
 - extra premie stort;
 - zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt.

Ad b) Het risicodeel van de premie is afhankelijk van:

- de hoogte van het hypotheekrentepercentage;
- het verzekerd bedrag;
- de looptijd;
- de leeftijd van de verzekerde bij aanvang van de verzekering;
- het geslacht van de verzekerde.

Interpolis past het risicodeel van de premie aan als de klant:

- zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt;
- vervroegd aflost.

Poliskosten
De poliskosten per termijn betaalt de klant niet apart. Deze kosten zijn toegevoegd aan het risicodeel van de eerste verzekerde.

Rente rekeningen
Interpolis stort maandelijks de spaarpremie op een rekening van Rabobank. Deze spaarpremie wordt dan weer doorgestort op een geblokkeerde rekening van de klant bij Rabobank.

Minimum extra premiestorting
De incidentele premiestorting per polisjaar is minimaal € 680,67.

Maximale premiestorting
Interpolis houdt bij de berekening van de maximale premiestorting rekening met de bandbreedte.

Gevolgen voor de premie
In de extra stortingsperiode blijft de premie gelijk. Na die periode past Interpolis de premie aan op de eerstvolgende premieervaldag. Alleen bij variabele rente vindt de aanpassing plaats op de eerste premieervaldag van het nieuwe jaar, met ingang van 1 februari.

Verzekerd Bedrag
Het verzekerd bedrag is het bedrag dat Interpolis uitkeert bij leven of bij overlijden van de verzekerde. Dit bedrag is gelijk aan het leenbedrag. Bij gedeeltelijk vervroegd aflossen verlaagt Interpolis het verzekerd bedrag. Hierdoor wordt de premie die de klant periodiek betaalt ook lager. Verlaging van het verzekerd bedrag gebeurt:

- éénmaal per jaar (als de klant € 2.268,90 of meer heeft afgelost), of
- onmiddellijk, op verzoek van de klant (bij aflossingen vanaf € 10.000,00).

Algehele of gedeeltelijke afkoop voor expiratedatum
De klant kan tijdens de looptijd (een deel van) het opgebouwde spaartegoed afkopen. Als de klant het afkoopbedrag niet wil gebruiken voor het aflossen van zijn hypothecaire lening dan moet hij hiervoor toestemming vragen aan Rabobank.

Bij gedeeltelijk afkopen van het spaartegoed verlaagt Interpolis automatisch het verzekerd bedrag met het afkoopbedrag. Bij gedeeltelijke afkoop is het spaartegoed op het einde van de looptijd lager dan de hypothecaire lening. De klant kan dan:

- het ontbrekende deel uit eigen middelen betalen of
- kiezen voor een nieuwe aflossingsvorm om het restant van de hypothecaire lening af te lossen.

12.2.5 OpMaat Hypotheek

Algemeen

Met ingang van 1 november 2008 is het niet meer mogelijk nieuwe OpMaat Hypotheken af te sluiten.

De OpMaat Hypotheek bestaat uit twee componenten:

- een hypothecaire lening waarop tijdens de looptijd niet wordt afgelost en
- een kapitaalverzekering, de OpMaat Verzekering (OMV) van Interpolis.

Met ingang van 16-01-2023 krijgt een nieuw afgesloten aflossingsvrije hypotheek, een einddatum. Dit gaat ook gelden voor een OpMaat Hypotheek bij doorstroom situaties. Het proces en administratieve ondersteuning wordt medio 2023 geïmplementeerd waarna een einddatum meegegeven kan worden.

De OpMaat Hypotheek (C variant) was geschikt voor klanten die geen zekerheid wilden hebben over de aflossing van hun lening, maar voor klanten die graag wilden beleggen en het beleggingsresultaat aanwenden om de lening pas aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk) terug te betalen.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek willen aflossen en klanten die helemaal niet willen aflossen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

De OpMaat Verzekering heeft twee doelen:

- het opbouwen van vermogen waarmee op einddatum de hypothecaire lening (geheel of gedeeltelijk) wordt afgelost;
- optioneel: het verzekeren van het risico van overlijden waardoor een kapitaal wordt uitgekeerd bij voortijdig overlijden van (één van) de verzekerde(n).
- Bij afkoop/expiratie van een OMV (afgesloten voor 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening zonder einddatum.
- Bij afkoop/expiratie van een OMV met einddatum (afgesloten vanaf 16-01-2023) en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld, dan is er sprake van een aflossingsvrije lening met einddatum.

De OpMaat Verzekering kent twee varianten:

- de Spaarvariant (variant OMH-A); en
- de Beleggingsvariant (variant OMH-C).

De klant kan switchen tussen deze varianten afhankelijk van de (fiscale) voorwaarden.

Bij beide varianten betaalt de klant maandelijks een premie. In de verzekering zijn er drie uitgangspunten die invloed hebben op de berekening:

- de looptijd van de verzekering;
- de premie;
- het eindkapitaal.

Daarnaast wordt van elke premie een percentage aan kosten ingehouden (percentage van oude polissen kan variabel zijn conform de voorwaarden).

Looptijd

De looptijd van de hypothecaire lening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de OpMaat Verzekering (OMV). De lening loopt totdat deze wordt afgelost met het spaar-/beleggingstegoed van de OMV. Als de klant de lening niet volledig aflost met het opgebouwde tegoed, loopt de overblijvende hypothecaire lening door als aflossingsvrije hypothecaire lening.

Verhuizen

Het is mogelijk om de Opmaat Hypotheek en OpMaat Verzekering te blijven handhaven en mee te nemen naar een volgende koopwoning.

- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van Aflossingsvrij met einddatum) heeft de mee te nemen OMH lening een einddatum.
- De looptijd van de hypothecaire lening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de OMV. Voor de OMH dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd. Dit eindspaarbedrag mag niet hoger zijn dan het bedrag van de gekoppelde hypothecaire lening.
- De hoogte van de hypothecaire lening is maximaal de hoogte van de OpMaat Hypotheek vóór verhuizing.

Aflossen

Als uitgangspunt geldt dat op de lening niet verplicht afgelost hoeft te worden zolang:

- De OMH polis nog loopt en is verpand ten behoeve van Rabobank/Rabohypotheekbank;
- De premie wordt voldaan. Wordt de premie niet voldaan, of eindigt de verzekering en/of de verpanding, dan kan Rabobank gehele of gedeeltelijke aflossing verlangen.

Vervroegde (vrijwillige) aflossing

Het is toegestaan om (vrijwillig) geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen op de hypothecaire lening. De vergoedingsvrije ruimte en de vergoedingsrente zijn afhankelijk van de Algemene voorwaarden voor particuliere hypothecaire leningen die van toepassing zijn op de hypothecaire lening.

Restant spaar-/beleggingstegoed na aflossing

Als de klant zijn hypothecaire lening geheel aflost en er nog een tegoed is, kan hij de OpMaat Verzekering als zelfstandige verzekering door laten lopen. Deze hoeft dan niet langer verpand te zijn aan de bank. De klant kan dan niet meer sparen op de OpMaat Rekening.

12.2.6 Hypotheek Krediet

Algemeen

Met ingang van 5 maart 2015 is het niet meer mogelijk om een nieuwe Hypotheek Krediet af te sluiten.

Het Hypotheek Krediet (HK) is een kredietfaciliteit, met als zekerheid hypotheek op een woning. De klant betaalt over deze leningvorm alleen rente over het opgenomen bedrag. Het rekeningnummer van HK is gelijk aan het betaalrekening van de klant waarop inkomsten binnenkomen.

Doelgroep

Het Hypotheek Krediet was geschikt voor klanten met een eigen woning die tijdelijk extra geld nodig hadden.

Niet doelgroep

Klanten die Hypotheekkrediet wilden gebruiken voor Box 1 doeleinden.

Kenmerken en voorwaarden

Opnames/stortingen

Er is geen beperking voor de eerste of verdere opname- en/of stortingsbedragen. Het debetsaldo mag nooit boven de afgesproken kredietlimiet uitkomen. Elke storting wordt gezien als een aflossing.

Rentetype

Het bestaande HK wordt uitsluitend gevoerd met de Variabele Rente HK. Rentewijzigingen kunnen op elk moment worden doorgevoerd. De klant wordt bij een rentewijziging vooraf geïnformeerd via het rekeningafschrift.

Rentebetaling

De klant betaalt periodiek een bedrag aan rente. De rente wordt van de betaalrekening geïncasseerd.

Kredietlimiet

Bij overschrijding van de kredietlimiet wordt een opslag van 2% punt in rekening gebracht. Voor een eventueel creditsaldo wordt het beleid van de creditrentevergoeding op het betaalrekening gevolgd.

Aflossen/opnemen

De bank legt de klant een aflossingsverplichting op als het debetsaldo de kredietlimiet overtreft. De klant kan zijn HK vervroegd aflossen. Dit kan onbeperkt, op elk moment en zonder dat de klant hiervoor een vergoeding moet betalen.

Inperken kredietlimiet

De bank perkt de kredietlimiet in als:

- de klant zijn woning verkoopt. De kredietlimiet wordt op nul gezet en de klant lost het HK af met de middelen uit de verkoopopbrengst.
- de waarde van het onderpand daalt. De kredietlimiet wordt verlaagd totdat weer aan de norm en regelgeving voor Particuliere Financieringen wordt voldaan.

Omzetten productvorm

Bij een interne oversluiser waarbij een bestaande Hypotheek Krediet wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek, is er sprake van een einddatum (de looptijd is maximaal 30 jaar).

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor het HK kon geen NHG worden verkregen.

12.2.7 KeuzePlus Hypotheek

Algemeen

Met ingang van 1 april 2022 is het niet meer mogelijk om een nieuwe KeuzePlus Hypotheek af te sluiten.

De KeuzePlus Hypotheek (KPH) is een kredietfaciliteit met een limiet. Als zekerheid geldt een hypotheek op een eigen woning. De klant betaalt over deze leningvorm alleen rente over het opgenomen bedrag.

Doelgroep

De KeuzePlus Hypotheek was geschikt voor klanten met een eigen woning die tijdelijk extra geld nodig hadden.

Niet doelgroep

Klanten die een woning wilden aankopen of verbouwen in box 1 en klanten die een eenmalig consumptief bestedingsdoel hadden. Daarnaast was de KeuzePlus Hypotheek niet geschikt voor klanten die geen eigen woning hadden.

Kenmerken en voorwaarden

Opnames en aflossingen

Er kan onbeperkt worden opgenomen tot het kredietlimiet van de KeuzePlus hypotheek is bereikt. Ook kan er onbeperkt worden overgeboekt naar de KeuzePlus Hypotheek, dit wordt gezien als aflossing.

Omzetten productvorm

Bij een interne oversluiser waarbij een bestaande KeuzePlus Hypotheek wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek, is er sprake van een einddatum (de looptijd is maximaal 30 jaar).

Rentetype en betaling

De bestaande KPH wordt uitsluitend gevoerd met de Variabele Rente KPH. Rentewijzigingen kunnen op elk moment worden doorgevoerd. De klant wordt bij een rentewijziging vooraf geïnformeerd via het rekeningafschrift.

De klant betaalt elke maand rente over het opgenomen bedrag van de KPH. De rentebetaling kan door incasso van een andere (externe) betaalrekening.

Kredietlimiet

Bij overschrijding van de kredietlimiet wordt een opslag van 2% in rekening gebracht.

Inperken kredietlimiet

De bank perkt de kredietlimiet in als:

- de klant zijn woning verkoopt. De kredietlimiet wordt op nul gesteld en de klant lost het krediet af met het geld uit de verkoopopbrengst;
- de waarde van het onderpand daalt. De kredietlimiet wordt ingeperkt totdat weer aan de uitgangspunten van de Algemene Regels en Adviezen wordt voldaan en met een maximum limiet van €50.000 per huishouden.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor het Hypotheek krediet kon geen NHG worden verkregen.

Aflossen/opnemen

Rabobank legt de klant een aflossingsverplichting op als het debetsaldo de kredietlimiet overtreft.

Als de klant zijn woning verkoopt (royement) dan neemt Rabobank het uitstaand saldo als uitgangspunt voor het opstellen van de aflosnota, plus lopende rente en kosten, plus eventueel een automatische overboeking die nog plaatsvindt voor de aflosdatum. Wanneer de klant nog een extra bedrag wenst op te nemen, moet dat eerder aan Rabobank worden doorgegeven. Rabobank houdt hier vervolgens rekening mee bij het opstellen van de aflosnota.

Vervroegd aflossen

De klant kan zijn KPH vervroegd aflossen. Dit kan:

- onbeperkt;
- elk moment;
- zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen.

12.2.8 Opeetconstructie

Algemeen

De Opeetconstructie is in 2012 vervangen door het Rabo OverwaardePlan. Het is sinds 2012 niet meer mogelijk om een Opeetconstructie te verstrekken.

Doelgroep

De Opeetconstructie was geschikt voor klanten met overwaarde in de eigen woning die behoefte hadden aan extra vermogen en/of een extra aanvulling op hun besteedbaar inkomen.

Niet doelgroep

Klanten die de pensioengerechtigde leeftijd nog niet hebben bereikt en klanten die in de klantbediening Bijzonder Beheer vallen, vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

De Opeetconstructie was bedoeld voor klanten die al een eigen woning in bezit hadden (dus geen starters), waarbij de waarde van de woning hoger was dan het totaal aan hypothecaire leningen.

De woning werd uitsluitend gebruikt voor eigen bewoning (hoofdverblijf, niet verhuurd). Klanten hadden behoefte aan extra vermogen en/of een extra aanvulling op hun besteedbaar inkomen.

Het inkomen van de klant was niet voldoende om de daarvoor benodigde financiering conform de reguliere inkomens-/lastennorm rond te financieren. Er was wel sprake van overwaarde, maar dit vermogen was niet contant beschikbaar.

De klant had 2 opties om dit vermogen beschikbaar te krijgen:

1. De eigen woning direct te verkopen om het daaruit beschikbaar komende, contante vermogen te gebruiken;
2. De verkoop van de woning uit te stellen en de ruimte tussen waarde van de woning en de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire financiering(en) te benutten via (periodieke) opnamen uit de Opeetconstructie. Dit is/was geschikt voor klanten die graag langer in de eigen woning wilden blijven wonen. De opnamen uit de Opeetconstructie zijn mogelijk totdat de overeengekomen kredietlimiet is bereikt. Het totaal van deze kredietlimiet en de netto hoogte van de bestaande hypothecaire financieringen* was gemaximeerd tot 67,5% van de marktwaarde van de woning.

* Netto hoogte van de bestaande financieringen = totaal van de saldi van de hypothecaire leningen en de kredietlimieten verminderd met opgebouwd kapitaal voor de aflossing.

12.2.9 Rabo OverwaardePlan

Algemeen

Met ingang van 1 april 2022 is het niet meer mogelijk om een Rabo OverwaardePlan af te sluiten. Met het Rabo OverwaardePlan bood Rabobank de mogelijkheid om overwaarde aan te wenden om een pensioen aan te vullen of duurzame investeringen te kunnen doen

Doelgroep

Het Rabo OverwaardePlan was geschikt voor klanten die een aanvulling op het inkomen wensden of duurzame investeringen willen doen, waarbij zij deze niet kunnen financieren op het huidige inkomen.

Niet doelgroep

Klanten die de overwaarde wilden inzetten voor niet duurzame investeringen (bijv. schenkingen, zakelijke investeringen, luxe consumptieve bestedingen) of deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering wilden gebruiken bij de verkoop van de oude woning. Daarnaast was het Rabo OverwaardePlan niet geschikt voor klanten die de woning niet willen verkopen bij het bereiken van het kredietmaximum en klanten die in de klantbediening Bijzonder Beheer vallen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- De looptijd was minimaal 10 jaar. Om de opnamelimiet van de klant te berekenen werd onder andere gekeken naar de wensen van de klant, de staat en de marktwaarde van de woning.
- Bij het Rabo OverwaardePlan mocht tot maximaal 67,5% van de marktwaarde gefinancierd worden.

- Bestaande leningdelen voor de woning telden mee om vast te stellen hoeveel van die 67,5% de klant al had gebruikt. Ook werd bij het bepalen van de maximum kredietlimiet rekening gehouden met een buffer voor onvoorziene omstandigheden.
- Het Rabo OverwaardePlan was gebaseerd op de huidige waarde van de woning. Daalt de waarde van de woning, of wordt de rente hoger dan de rente waarmee gerekend is, dan bereikt de klant eerder de grens van 67,5% van de marktwaarde. Hiermee stopt het Rabo OverwaardePlan. Mogelijk moet de klant dan de woning verkopen.

- De klant kon op twee manieren over het geld beschikken:
1. Een bedrag ineens. Bijvoorbeeld voor een grote uitgave om het huis levensloopbestendig of energiezuinig te maken;
 2. Maandelijks een bedrag om het inkomen aan te vullen. De klant kon deze beide manieren ook combineren. Rabobank maakt de bedragen over naar de betaalrekening. De klant kan/kon zelf geen opname doen uit het Rabo OverwaardePlan

Fiscale kenmerken

Is de klant de leningen aangegaan voor de verbouwing of verbetering van de eigen woning én heeft de klant recht op overgangsrecht? Dan kan de klant de rente van de Aflossingsvrije Hypotheek en van de KPH in box 1 aftrekken.

Is er geen overgangsrecht, dan vallen beide schulden in box 3, zonder renteaftrek.

12.2.10 Generatiehypothek

Algemeen

Met ingang van 1 februari 2022 is het niet meer mogelijk om een nieuwe Generatiehypothek af te sluiten.

Bij de Generatiehypothek hadden de ouders, grootouders of andere relaties van de aanvrager, hierna te noemen “mededebiteur”, de mogelijkheid om financieel hulp te bieden bij de aankoop van een eigen woning. Dit was nodig omdat het inkomen van de aanvrager (of aanvragers) niet voldoende was om de lasten van de volledige financiering te dragen.

Doelgroep

De Generatiehypothek was bedoeld voor klanten die onvoldoende inkomen hadden om een eigen woning aan te kopen, maar die wel een inkomensstijging verwachtten. Dit waren vooral starters.

Niet doelgroep

Klanten die voldoende inkomen hadden om de maandlasten zelf te kunnen betalen. En klanten die bij aanvang van de financiering onvoldoende inkomensstijging verwachtten om op termijn de lasten zelfstandig te kunnen dragen. De Generatiehypothek was ook niet geschikt voor klanten die een extra woning wilden aankopen (geen hoofdverblijf).

Kenmerken en voorwaarden

Mededebiteurschap

De mededebiteur moest bereid zijn financiële hulp te bieden. De mededebiteur werd net als de aanvrager hoofdelijk aansprakelijk voor het deel van de financiering dat de aanvrager niet zelfstandig op basis van zijn inkomen kon krijgen. De aanvrager werd (en blijft) debiteur voor de volledige financiering.

De mededebiteur is hoofdelijk aansprakelijk voor het leningdeel waarvoor hij heeft getekend. Dit betekent dat Rabobank de mededebiteur rechtstreeks kan aanspreken voor de betaling van rente en aflossing voor het leningdeel waarvoor hij heeft getekend.

Dit kan Rabobank altijd doen als daarvoor een reden is, bijvoorbeeld bij een betalingsachterstand. Wanneer de lasten volgens de normatieve inkomens en lastentoets betaalbaar zijn, wordt de mededebiteur ontslagen uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Aflossingsvormen

Bij de Generatiehypothek kon worden gekozen tussen de Annuïteitenhypothek of Lineaire Hypotheek.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor de Generatiehypothek kon géén NHG worden verkregen.

Eigen woning

De woning moest voor de aanvrager (en niet voor de mededebiteur) volledig als hoofdverblijf ter beschikking staan.

Incasso van lasten

Het incassorekeningnummer moest verplicht een betaalrekening op naam van de aanvrager (en de eventuele partner) zijn. De financieringslasten mogen dus uitdrukkelijk niet van een betaalrekening (deels) op naam van de mededebiteur worden geïncasseerd.

12.2.11 Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2018 is het niet meer mogelijk om een nieuwe Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering af te sluiten.

Heeft de klant een bestaande KEW of Box 3 kapitaalverzekering bij een derde maatschappij in Nederland dan kan deze kapitaalverzekering verpand worden aan Rabobank voor de aflossingsverplichting op de lening. Het is niet toegestaan om hiervoor een nieuwe box 3 kapitaalverzekering af te sluiten. We nemen geen bestaande verzekeringen van klanten over. Rabobank wordt dus geen intermediair.

Doelgroep

Klanten met een bestaande kapitaalverzekering bij een derde maatschappij (of Interpolis) waarbij er geen koppeling is tussen het op te bouwen kapitaal in de verzekering en de lening bij Rabobank.

Niet doelgroep

Klanten die niet beschikken over een bestaande kapitaalverzekering of besluiten deze voortijdig te beëindigen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden
Is Rabobank bemiddelaar?

Dan wordt de klant periodiek benaderd om te bespreken of het gehele product (aflossingsvrije lening en kapitaalverzekering) nog passend is. Betaalbaarheid van de lasten (rente en premie) na pensionering kan onderdeel zijn van het beheergesprek.

Is Rabobank geen bemiddelaar?

Dan wordt de passendheid van de kapitaalverzekering niet besproken met de klant. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aangewezen bemiddelaar zoals beschreven op het meest recente polisafschrift.

12.2.12 Inleg- en Premiedepot

Algemeen

Het Premiedepot is in 2008 vervangen door het Inlegdepot. Het inlegdepot wordt sinds 2013 niet meer aangeboden, omdat het vanaf dat moment niet meer mogelijk was een nieuw opbouwproduct af te sluiten. Sinds 17 oktober 2019 is het niet meer toegestaan om het Inleg- en Premiedepot bij een nieuwe financiering voort te zetten.

Doelgroep

Het Premiedepot was bedoeld voor klanten met een kapitaalverzekering gekoppeld aan een hypothecaire lening voor de opbouw van aflossingskapitaal. Het Inlegdepot was bedoeld voor klanten met een bancaire opbouwproduct gekoppeld aan een hypothecaire lening. Het depot werd geopend om de inleg- of premie van het opbouwproduct te betalen.

Niet doelgroep

Het Inleg- en Premiedepot is niet bedoeld voor klanten zonder gekoppeld opbouwproduct. Dit houdt in dat het depot niet mag voortbestaan zonder dat de lasten van een bestaand opbouwproduct gekoppeld aan het depot worden geïncasseerd.

Kenmerken en voorwaarden

Bij de verstrekking van de hypotheek werd in onderling overleg het bedrag bepaald dat nodig was om vooraf ineens in het depot te storten. Het uitgangspunt is dat de duur van de onttrekkingen niet langer is dan de looptijd van het gekoppelde opbouwproduct. Het is niet toegestaan en technisch niet meer mogelijk om te storten op het Inleg- of Premiedepot. In geval van nul saldo, royement, afkoop, of expiratie dient het Inleg- of Premiedepot te worden opgeheven. Gedurende de looptijd wordt maandelijks de creditrente automatisch bijgeschreven op het depot. De creditrente op het depot is de afhankelijk van de hypotheekrente van de gekoppelde hypothecaire lening. De creditrente is de hypotheekrente minus 2%. Het is niet toegestaan om hier individuele afwijkende afspraken over te maken. Vanuit het depot wordt de premie of inleg maandelijks automatisch afgeschreven. Tijdens de looptijd is het saldo van het Inleg- of premiedepot voor de klant vrij opneembaar.

12.2.13 Overige producten

De volgende hypotheek hebben nog maar een zeer beperkt aantal actieve overeenkomsten en worden daarom niet verder beschreven in deze productgids.

Productnaam

Cumulent Hypotheek

Flexibele beleggingshypotheek

Hypotheek op een buitenlands onderpand

Pilotenfinanciering

Vermogenshypotheek

Leefoptimaal hypotheek

Springplank hypotheek

13. Overzicht mutaties

13 Inleiding

13.1 Kosten bij (verplicht) advies en/of wijzigen bestaande hypothecaire lening(en)

13.2 Tabel Beoordeling wijzigen bestaande hypothecaire lening(en)

13. *Overzicht mutaties*

Het document Overzicht Mutaties maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker. In het beleid lees je de regels wanneer je verplicht moet toetsen en adviseren. In Overzicht Mutaties staat per wijzigingssoort wat je moet doen bij de verschillende wijzigingen tijdens looptijd van de hypothecaire lening.

Dit overzicht is van toepassing op de lokale banken en ondersteunende afdelingen van Rabobank én op het intermediaire kanaal.

In de tabel lees je of

- De acceptatieregels of beheerregels van toepassing zijn;
- De klant verplicht geadviseerd moet worden;
- Er een inkomens-/lastentoets of een Werkelijke Lasten Toets uitgevoerd moet worden;
- Er een Onderpand-/zekerhedentoets uitgevoerd moet worden;
- Er kosten in rekening gebracht moeten worden.

Bij het uitvoeren van een inkomens-/lastentoets of Werkelijke Lasten Toets moet er een BKR-toets worden uitgevoerd. Zie ook *Rabobank als Hypotheekverstrekker/ hoofdstuk Klant*.

Zie voor een nadere toelichting het beleid *Rabobank als Hypotheekverstrekker/Regels voor acceptatie en beheer*.

13.1 Kosten bij (verplicht) advies en/of wijzigen bestaande hypothecaire lening(en)

In de tabel wordt aangegeven of en welke kosten de klant verschuldigd is voor de betreffende handeling.

- De klant betaalt wijzigingskosten voor het wijzigen van een bestaande hypothecaire lening;
- Wijzigingskosten worden berekend per leningdeel;
- De klant betaal advieskosten voor (verplicht) advies;
- Is het (verplichte) advies niet door een adviseur van Rabobank, maar door een adviseur van het intermediair gegeven? Dan betaalt de klant aan Rabobank geen advieskosten.

De actuele bedragen staan vermeld op <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheek-afsluiten/hypotheekadvies-en-kosten>

Meer toelichting op de advies- en wijzigingskosten vind je terug in het Tarievenbeleid Hypotheken.

Bestaande hypothecaire lening wijzigen zonder advies	Klant betaalt
Omzetten productvorm meerdere leningen	Wijzigingskosten per leningdeel
Omzetten productvorm(en) + voortijdige rentewijziging(en)	Wijzigingskosten per leningdeel

Bestaande hypothecaire lening wijzigen met verplicht advies: verhoging netto financiering	Klant betaalt
Afkoop/expiratie van een kapitaalverzekering of bankspaarproduct met verhoging netto financiering. Het afgekochte/geëxpireerde vermogen wordt niet volledig gebruikt voor aflossing op de gekoppelde hypothecaire lening	Advies- en afsluitkosten tarief Ophoger

Bestaande hypothecaire lening wijzigen met (verplicht) advies : geen verhoging netto financiering	Klant betaalt
Omzetten productvorm(en)	Advieskosten beheer + wijzigingskosten per leningdeel
Omzetten productvorm(en) + voortijdige rentewijziging(en)	Advieskosten beheer + wijzigingskosten per leningdeel, mogelijk betaalt de klant een boeterente
Omzetten productvorm(en) + omzetten productvoorwaarden (Plus/Basis) + voortijdige rentewijziging	Advieskosten beheer + wijzigingskosten per leningdeel, mogelijk betaalt de klant een boeterente
Omzetting productvoorwaarden (Plus/Basis) + voortijdige rentewijziging	Advieskosten beheer + wijzigingskosten per leningdeel, mogelijk betaalt de klant een boeterente

(Verplicht) advies zonder wijziging hypothecaire lening	Klant betaalt
Klant krijgt advies + zet bestaande hypotheek ongewijzigd voort/ voert wijzigingen door waar geen kosten voor in rekening worden gebracht	Advieskosten beheer

13.2 Tabel Beoordeling wijzigen bestaande hypothecaire lening(en)

Uitzondering beheerregels: Geen verplichte toetsing op betaalbaarheid of verplicht advies bij resterend totaal bruto obligo na wijziging(en) van maximaal €50.000, bij geen of minder aflossing (zie Hoofdstuk 2 *Regels voor acceptatie en beheer*). De uitzondering geldt alleen voor toetsing op betaalbaarheid of verplicht advies en niet voor toetsing op onderpandswaarde.

Let op! Verhoging netto financiering moet voldoen aan Acceptatieregels. Dit valt niet onder deze uitzondering.

<i>Klant wil</i>	<i>Wijziging leidt tot:</i>	<i>Acceptatie of beheerregels</i>	<i>Advies verplicht</i>	<i>Toetsing verplicht</i>	<i>Toetsing onderpand-waarde</i>	<i>Kosten</i>
Afkoop opbouwproduct SEW/KEW box 1/Box 3 Wordt niet volledig gebruikt voor aflossing op gekoppelde lening	Omzetting productvorm Verhoging netto financiering	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advies- en afsluitkosten tarief Ophoger
Afkoop opbouwproduct SEW/KEW box 1/box 3 Wordt volledig gebruikt voor aflossing op de gekoppelde lening	Omzetting productvorm Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Geen wijzigingskosten bij volledige aflossing/ zonder restschuld Wijzigingskosten indien omzetting productvorm bij restschuld
	Omzetting productvorm Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten indien omzetting productvorm bij restantschuld
	Omzetting productvorm met een langere looptijd	Beheerregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten indien omzetting productvorm bij restantschuld
Expiratie opbouwproduct SEW/KEW box 1/Box 3 Wordt niet volledig gebruikt voor aflossing op gekoppelde lening	Omzetting productvorm Verhoging netto financiering	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advies- en afsluitkosten tarief Ophoger
Expiratie opbouwproduct SEW/KEW box 1/box 3 Wordt volledig gebruikt voor aflossing op de gekoppelde lening	Aflossing lening	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Geen wijzigingskosten bij volledige aflossing lening Geen wijzigingskosten indien omzetting productvorm bij restschuld

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Volledig of gedeeltelijk (“splitsen”aflossings-vrij deel) omzetten hypotheekvorm	Omzetting productvorm Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Wijzigingskosten
	Omzetting productvorm Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
	Omzetting productvorm met een langere looptijd	Beheerregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Omzetting KEW naar Rabo Opbouw Hypotheek (ROH ROS)	Omzetting naar nieuw complex product (conform WFT) Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd Uitzondering max. €50.000 geldt hier niet	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Nee	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
	Omzetting naar nieuw complex product (conform WFT) Geen of minder aflossing Uitzondering max. €50.000 geldt hier niet	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Verkorten looptijd (verlagen eindkapitaal)	Evenveel of meer aflossen	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
	Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer
Verkorten inlegduur/ duur premiebetaling	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
	Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer
Inleg periodiek verhogen, buiten renteverlenging	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Inleg verlagen	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
	Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer
Extra aflossen op de gekoppelde lening	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Extra storten in opbouwproduct	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Fonds wijziging (switch)	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee, tenzij binnen product kosten worden berekend

Wijzigen debiteur

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid: Uit Elkaar Gaan	Wijzigen debiteur	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	zie Tarievenbeleid
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid: Generatiehyp. ouders	Wijzigen debiteur	Beheerregels	Nee	Ja, Inkomens-/lastentoets	Nee	Nee
Toevoegen debiteur en/of eigenaar Gedeeltelijke overdracht eigendom verbonden aan bestaande lening (niet zijnde verdeling van erfenis)	Wijzigen debiteur	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Nee	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Overlijden: Voortzetting lening partner/ mededebiteur	Wijzigen debiteur	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Overlijden: Voorzetting HK/KPH partner/mededebiteur	Wijzigen debiteur	Beheerregels	Nee	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Nee	Nee
Overlijden: nieuwe financieringsaanvraag overige erven	Wijzigen debiteur	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Zie Tarievenbeleid

Wijzigen rente/voorwaarden

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Omzetten rentecontract variabel/Euribor naar vast	Nieuw rentecontract	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Voortijdig wijzigen rentecontract - Omzetten vast naar vast - Omzetten van vast naar variabel - Rentemiddeling	Nieuw rentecontract	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Wijzigingskosten (en evt. vergoedingsrente)
Voorwaarden wijzigen van Plus naar Basis of omgekeerd	Wijziging voorwaarden	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Aanpassen renteopslag hypotheek (initiatief klant)	Wijzigen renteopslag	Beheerregels	Nee	Nee	Ja	Nee

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Extra aflossen	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Verkorten looptijd ANN/LIN	Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Verlengen looptijd ANN/LIN	Langere looptijd	Beheerregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Verlengen looptijd AFV met einddatum	Langere looptijd	Beheerregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Omzetten hypotheekvorm naar ANN/LIN met looptijd <10 jaar	Omzetten productvorm	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Nee	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
Volledig of gedeeltelijk (“splitsen”) omzetten hypotheekvorm	Omzetting productvorm Evenveel of meer aflossen en dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Wijzigingskosten
	Omzetting productvorm Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
	Omzetting productvorm Langere looptijd	Beheerregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten

Lening met kredietfaciliteit

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Gedeeltelijk omzetten opgenomen krediet Opeetconstructie naar andere hypotheekvorm	Omzetten productvorm	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Gedeeltelijk omzetten opgenomen krediet OverwaardePlan naar andere hypotheekvorm	Omzetten productvorm	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Wijzigingskosten
Beheergesprek ihkv betaalbaarheid krediet	N.v.t.	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee

Overbrugging

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Verlengen looptijd overbruggingslening (tot 24 mnd)	N.v.t.	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Verlengen looptijd overbruggingslening (> 24mnd)	N.v.t.	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Nee
Omzetten overbrugging naar reguliere lening (alleen van toepassing bij te lage verkoopopbrengst)	Omzetten productvorm	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten

Verhuur

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Tijdelijk verhuren op basis van Diplomatenclausule of Leegstandwet	Toestemming voor tijdelijke verhuur	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Verhuur woning	Omzetting productvorm	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advies- en afsluitkosten tarief Ophoger
Einde verhuur woning	Omzetting productvorm Evenveel of meer aflossen/ dezelfde of kortere looptijd	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
	Omzetting productvorm Geen of minder aflossing	Beheerregels	Ja	Ja, Werkelijke Lasten Toets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten
	Omzetting productvorm Langere looptijd	Beheerregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advieskosten beheer en wijzigingskosten

Overig

Bij Gedeeltelijk royement gelden aanvullende regels voor NHG leningen. Zie Hoofdstuk 7 Taxatie onderpand

Klant wil	Wijziging leidt tot:	Acceptatie of beheerregels	Advies verplicht	Toetsing verplicht	Toetsing onderpand-waarde	Kosten
Wijzigen losse ORV	N.v.t.	Beheerregels ORV	Nee	Nee	Nee	Nee
Wijzigen ORV dekking binnen kapitaalverzekering	N.v.t.	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
ORV uitkering uit gekoppelde kapitaalverzekering Wordt niet volledig gebruikt voor aflossing op gekoppelde lening	Omzetting productvorm Verhoging netto financiering	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Zie Tarievenbeleid
Volledig royement	Verkoop zekerheid Volledige aflossing lening en royement	Beheerregels	Nee	Nee	Nee	Nee
Gedeeltelijk royement	Splitsen/verkopen zekerheid: object	Beheerregels	Nee	Nee	Ja	Nee
	Splitsen/verkopen zekerheid grond: lening > 90% LTV	Beheerregels	Nee	Nee	Ja	Nee
	Splitsen/ verkopen zekerheid: grond ≥ 10%	Beheerregels	Nee	Nee	Ja	Nee
	Splitsen/ verkopen zekerheid: grond < 10%	Beheerregels	Nee	Nee	Nee, indien hoofdstuk 7.11	Nee
Royement met oversluiten lening	Oversluiten lening niet-eigen woning onder bestaand onderpand	Acceptatieregels	Ja	Ja, Inkomens-/lastentoets	Ja	Advies- en afsluitkosten tarief Ophoger
Niet aflossen restant bouwdepot (> € 2500)	N.v.t.	Beheerregels	Nee	Nee	Ja	Nee

14. Definitielijst

14. Definitielijst

Definitie	Omschrijving
Adviseur	Waar in de tekst gesproken wordt over ‘adviseur’ wordt de adviseur van lokale Rabobank of intermediaire adviseur bedoeld.
Beheerpakket	Een beheerpakket beschrijft de klantbediening tijdens looptijd voor een specifiek hypotheekproduct. Het geeft inzicht in geplande, centraal aangestuurde contactmomenten ('beheersignalen') waarop de klant in actie dient te komen. In de beschrijving staat hoe de klant wordt benaderd en door wie de klantbediening wordt uitgevoerd.
Doorstromer	Klant met een eigen woningverleden die een andere woning koopt voor eigen bewoning.
Energiebesparende maatregelen	Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen en zonnepanelen.
Externe oversluiser	Klant die een nieuwe lening bij Rabobank afsluit en zijn lening bij een andere geldverstrekker aflost, zonder verkoop van de woning.
Hypothecaire lening	Een lening inclusief opbouwproducten of kredieten, met als zekerheid de woning waar de particuliere klant zelf woont of een ander onderpand zoals beschreven in het hoofdstuk <i>Zekerheden</i> .
Inkomenscomponenten	Inkomensonderdelen die meegenomen mogen worden conform paragraaf 4.2.
Interne oversluiser	Klant die zijn bestaande hypothecaire lening of voorwaarden bij Rabobank wijzigt.
Keuzebudget	In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen/ Individueel Keuzebudget/Flexbudget /Employee Benefit Budget.
Koopoplossingen	Koopoplossingen is een verzamelnaam voor oplossingen die door verschillende organisaties in het land zijn bedacht om onder voorwaarden kopen van woningen aantrekkelijker te maken.
Niet actieve onderneming (IB)	De onderneming neemt niet (meer) deel aan het economische verkeer. Er is geen sprake meer van een bron van inkomen.

Definitie	Omschrijving
Niet actieve materiële onderneming (VPB)	De BV houdt zich bezig met het beheren van vermogen, zoals liquide middelen, een effectenportefeuille, een pand/vakantiehuis of een lening aan de aandeelhouder of aan directe familie. De BV heeft daarnaast de verplichting om pensioen of een oudedagsverplichting uit te betalen. De BV heeft geen andere bedrijfsactiviteiten.
Nutsvoorzieningen	Voorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden.
Ondernemer	Zolang er sprake is van een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is er sprake van een ondernemer. Aanvrager die alleen of samen met anderen een eigen bedrijf heeft, zoals een eenmanszaak, vennootschap onder firma (VOF), maatschap, commanditaire vennootschap (CV) of een directeur-groootaandeelhouder (BV/ NV).
Ophoger	Klant die een aanvullende lening afsluit.
Overige financiële verplichtingen	Lasten vastgesteld conform paragraaf 5.4 tm 5.11.
Rabobank	Waar in de tekst gesproken wordt over ‘Rabobank’, wordt Rabobank als Hypotheekverstrekker bedoeld.
Retributie	Vergoeding voor recht van opstal recht van opstal.
Starter	Klant die voor de eerste keer een woning koopt voor eigen bewoning.
Toetsinkomen	Het totale inkomen dat de aanvrager kan gebruiken om de woonlasten te betalen conform beleid.
Transformatiebouw	Het veranderen van een gebouw waardoor het een andere gebruikersfunctie krijgt (bijv. kantoor naar appartement).
Verhoging netto financiering	Er is sprake van een volledige of gedeeltelijke onttrekking uit het opbouwproduct. Deze opgebouwde waarde wordt niet of niet volledig afgelost op de gekoppelde lening. Het totale leningbedrag ("bruto financiering") blijft gelijk, maar door de onttrekking wordt de netto financiering verhoogd. Bruto financiering minus opgebouwde waarde = netto financiering.

15. Verschillenlijst

15. Verschillenlijst

Versie	Type wijziging	Toelichting aanpassing
juni 2024	Tekstuele aanpassing	Introductie geschreven t.a.v. Inkomen uit pensioen. Hierin opgenomen dat we geen rekening houden met inkomen uit een onderneming na de AOW-leeftijd van de aanvrager (4.8).
	Verruiming beleid	De geldigheidsduur van de IKV en Nulverklaring is verruimd van 3 naar 6 maanden (11.2).
	Tekstuele aanpassing	Concept akte van verdeling is toegevoegd aan Documentoverzicht (11).
	Verruiming beleid	Het intermediaire kanaal mag nu ook een rekeningafschrift Rabobank toevoegen aan het dossier (11).
mei 2024	Aanscherping beleid	Aanvragers met een Belgische nationaliteit of aanvragers die in België wonen moeten tijdelijk zelf deze toets doen bij de Belgische Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) (3.4.1).
	Tekstuele aanpassing	Periode gedefinieerd voor Aflopende kredieten en Operational Autolease (5.5).
	Aanscherping beleid	Verenigd Koninkrijk uitgesloten voor verhuur op basis van de Diplomatenclausule (9.4.1).
	Aanscherping beleid	Overrule op Woonverenigingen aangepast (10).
	Tekstuele aanpassing	Tekstuele aanpassingen in het documentoverzicht en hoofdstuk opnieuw ingedeeld (11).
april 2024	Nieuw beleid	Nieuwbouwwoning zonder energielabel mag met energielabel A worden ingevoerd (2.2.4).
	Nieuw beleid	Tekst geldigheidsduur energielabel aangepast (11).

Versie	Type wijziging	Toelichting aanpassing
april 2024	Nieuw beleid	Nieuwbouwwoning zonder energielabel toegevoegd. Mogelijkheid van aanvullende bijlage omtrent energielabel bij KAO toegevoegd (11).
	Nieuw beleid	Hypotheek Verhogen Zonder Advies (HVZA) toegevoegd aan Productoverzicht (8.3.3, 8.3.4, 8.3.5, 12.1.2 en 12.1.3).
maart 2024	Nieuw beleid	Toevoegen van BENG document als brondocument voor energielabel.
	Tekstuele aanpassing	Opname in tekst van de Opbouwfase, en enkele noodzakelijke tekstverbeteringen. Zoals hantering van de hoogste van werkelijke of berekende termijnbedrag.
	Tekstuele aanpassing	Toelichting op Rabobank interpretatie van Structureel flexibel budget zoals opgenomen op NHG WG-verklaring.
	Nieuw beleid	Een krediet op de betaalrekening van € 250 of minder: de lasten nemen we mee op basis van 24% van het kredietlimiet.
	Nieuw beleid	Toevoegen document bij Huurinkomsten woning.
	Tekstuele aanpassing	Tekstuele aanpassing door wijziging in de Regeling Groenprojecten (12.1.7).
	Tekstuele aanpassing	Periode aantonen betaalbaarheid dubbele lasten beschreven voor de situatie dat de klant nu huurt (5.1.2.).

Versie	Type wijziging	Toelichting aanpassing
februari 2024	Aanscherping beleid	De Restschuldening kent een maximale looptijd van 15 jaar.
	Tekstuele aanpassing	Uitlijning met IKV beleid omtrent wanneer een Rabobank Inkomensverklaring nodig is (4.13.3).
	Nieuw beleid	Productgids herschreven (en verduidelijkt) i.v.m. gewijzigd acceptatiebeleid Overbruggingshypotheek, o.a. de onderdelen: doelgroep, onderpand, definitie ‘definitief verkocht’ en ‘niet (definitief) verkocht’, verkoopkosten, afwijken op veiligheidsmarge niet meer toegestaan, mogelijkheid tot overbruggen op een verpand opbouwproduct gekoppeld aan de te verkopen woning (100% afkoopwaarde spaartegoed, 70% afkoopwaarde beleggingstegoed) en looptijd OverbruggingsHypotheek is 12 of 24 maanden.(12.1.6.).
	Nieuw beleid	Betaalbaarheid dubbele lasten verplaatst van 12.1.6. (OverbruggingsHypotheek) naar 5.1.2, o.a.: betaalbaarheid dubbele lasten alleen nodig indien periode > 3 maanden, aantonen betaalbaarheid ook in geval klant uit huurwoning komt, erfpachtlasten oude woning meenemen in berekening lasten, berekening lasten nieuwe lening o.b.v. werkelijke lasten, periode aantonen betaalbaarheid afhankelijk van (klant)situatie en wijze van vaststellen creditrente op bouwdepot ivm lastencorrectie. (5.1.2.).
	Nieuw beleid	Aanpassing documentenlijst (11) i.v.m. vastellen hoogte en betaalbaarheid van de tijdelijk dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning (5.1.2.).
	Tekstuele aanpassing	Verduidelijking dat de waterwoning ingeschreven moet worden in het scheepsregister (6.2).
	Tekstuele aanpassing	Verduidelijking tekst Inkomen uit verhuur van woningen (4.13).

Versie	Type wijziging	Toelichting aanpassing
januari 2024	Nieuw beleid	Als inkomen > 28k, dan 16k hoofdsom buiten I/L toets bij Alleenstaande (2.2.3).
	Nieuw beleid	Hogere hypotheek bij energiezuinige woning, of hogere hypotheek bij besteding aan EBV. Afhankelijk van het actuele energielabel. De extra hoofdsom blijft buiten de I/L-toets (2.2.4).
	Nieuw beleid	Rabobank hanteert en accepteert de per 1 januari 2024 aangepaste NHG-Werkgeversverklaring, o.a. Structureel Flexibel Budget (4.2).
	Tekstuele aanpassing	Uitlijning met IKV beleid omtrent wanneer een Rabobank Inkomensverklaring of Nul-verklaring nodig is (4.3.1).
	Nieuw beleid	Voor Duo studieleningen moet in I/L-toets de werkelijke/berekende DUO-maandlast gebruteerd worden opgenomen. Oorspronkelijke hoofdsom is niet meer bepalend (5.6).
	Tekstuele aanpassing	Tekstuele aanpassing omtrent ontruimingsverklaring in overeenkomst bij verhuur op basis van de Diplomatenclausule (9.4.1).
	Nieuw beleid	Toevoegen enkele type documenten bij een Energiezuinige woning.
	Tekstuele aanpassing	Tekstuele aanpassing door wijziging in de Regeling Groenprojecten (12.1.7).
	Tekstuele aanpassing	Uitlijning met Tarievenbeleid omtrent de wijzigingskosten per leningdeel (13.1).
	Tekstuele aanpassing	Toevoeging definitie van Niet actieve onderneming (IB) (14).



Rabobank