

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.

1. *Algemene uitgangspunten*

1.1 Rabobank als Hypotheekverstrekker

1.2 Regels

1.3 Onze visie op klantbediening

1.4 Reikwijdte van het beleid

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 Werkelijke Lasten Toets en verplicht advies bij wijzigingen
- 2.3.5 Geen verplichte toetsing of advies, wel inzicht
- 2.3.6 Toetsing op zekerheden bij wijzigingen

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 hoofdstukken 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 (be

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 2023 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

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	Marktwaarde bij KoopGarant / KoopStart	Voor NHG-financieringen is er geen taxatie nodig bij KoopGarant en KoopStart, marktwaarde 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 2 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

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 België, 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.

Hiernaast zie je hoe wij omgaan met achterstanden en bijzonderheidscoderingen uit het resultaat van de BKR.

(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	N

4. Inkomen

4.1 Algemeen

4.1.1 Inkomensdaling binnen 10 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 Arbeidsmarkt

5. Financiële verplichtingen

5.1 Algemeen

5.1.1 Tijdelijk dubbele lasten bij verkoop van de oude 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

5.6 Studieleningen DUO

De lasten van geregistreerde studieleningen bij DUO nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling op basis van een wegingsfactor. De wegingsfactor is afhankelijk van de aflosperiode van de lening:

- Bij een aflosperiode van 15 jaar is de wegingsfactor 9% per jaar;
- Bij een aflosperiode van 35 jaar is de wegingsfactor 4,2% per jaar.

Leenstelsel tot 01-09-2015 met een aflosperiode van 15 jaar

De lasten van deze leningen berekenen we op basis van de oorspronkelijke hoofdsom bij de start van de aanloop-/aflofase vermenigvuldigd met de hiervoor vermelde wegingsfactor.

Heeft de aanvrager aantoonbaar extra afgelost? Dan berekenen we de maandlast op basis van de oorspronkelijke hoofdsom verminderd met het bedrag aan extra aflossing(en).

Leenstelsel vanaf 01-09-2015 met een aflosperiode van 35 jaar

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.

6. Zekerheden

6.1 Algemeen

- 6.1.1 Koopoplossingen
- 6.1.2 Opstalverzekeringn
- 6.1.3 Groninger akte

6.2 Woning

- 6.2.1 Nieuwbouwwoning
 - 6.2.1.1 Stijging van bouwprijzen bij nieuwbouw
- 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)

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

8. *Proactive Servicing*

8.1 Algemeen

8.2. Uitgangspunten Proactive Servicing

8.2.2 Definities klantgroepen

8.2.3 Kenmerken klantgroepen

8.2.4 Uitgangspunten voor klantbediening

8.2.5 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

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
6. Zekerheden	Vereniging van Eigenaars	Aanvrager voldoet niet aan situatie 1 of 2 uit de “Bijlage schema beoordeling VVE”.	We accepteren de aanvraag 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. Documentenlijst	Vormvereisten	Eén (of meerdere) van de vormvereisten ontbreken op het betreffende document.	We accepteren de aanvraag alleen als de aanvrager het document aanlevert zonder (alle) gestelde vorm

