



Rabobank Hypotheken met Basisvoorwaarden

Rabobank via intermediair
Versie 16 mei 2022



Rabobank

Inhoudsopgave

1	Productassortiment.....	4
1.1	Annuïteitenhypotheek	4
1.2	Lineaire hypotheek.....	4
1.3	Aflossingsvrije hypotheek.....	5
1.4	GroenHypotheek	5
1.5	OverbruggingsHypotheek.....	7
1.6	Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek	12
2	Hypothecaire lening en zekerheden	13
2.1	Algemeen.....	13
2.2	Soorten onroerende zaken.....	14
2.3	Woning voor eigen bewoning	14
2.4	Kavel bouwgrond voor eigen gebruik.....	16
3	Taxatiebeleid voor woningen	17
3.1	Taxatiebeleid voor een bestaande woning	17
3.2	Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning	18
4	Instructie beoordeling VVE.....	20
5	Betaalrekening openen	22



Rabobank

Versiebeheer

Datum	Aanpassing
16-05-2022	• Hoofdstuk 1 herschreven. • Alle hoofdstukken verwijderd die zijn opgenomen in het document “Rabobank als Hypotheekverstrekker”.
01-04-2022	• Uit elkaar gaan/ relatiebeëindiging werkelijke lasten toets aangepast • Inkomensdaling binnen 10 jaar voorwaarden gewijzigd • Inkomensbestanddeel bonus verwijderd • Raadsleden verwijderd uit resultaat overige werkzaamheden • Operational Autolease aangepast • Tekstuele wijziging DUO schuld over aanloop/aflofase • Lasten niet-hypothecaire leningen verduidelijkt • Tekstuele wijziging lasten recht van opstal
01-01-2022	• Productbeleid Overbruggingshypotheek aangepast • BKR codering SK en SH toegevoegd • Tekst inkomensdaling binnen 10 jaar aangevuld • Wijziging hoe lasten AK mee te nemen • Wijziging benodigde document DUO • Calcasa waarderapport verwijderd uit acceptatiebeleid



Rabobank

1 Algemeen

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 document beschrijven wij waar een aanvraag of wijziging van een hypothecaire lening aan moet voldoen, zodat de klant een verantwoorde hypothecaire lening krijgt en houdt. Hierbij houden we ons aan externe wet- en regelgeving en aan onze interne regels.

Een aanvraag moet voldoen aan onze regels.

In dit document lees je welke regels gelden voor de hoofdstukken:

- Hypothecaire leningen en zekerheden
- Taxatiebeleid voor woningen
- Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden

Deze drie hoofdstukken worden de komende periode herschreven en per 13 juni 2022 opgenomen in het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker. Tot die tijd moet dit document in combinatie met het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker worden gebruikt.

Per 16 mei 2022 zijn de volgende hoofdstukken al opgenomen in het beleid Rabobank als Hypotheekverstrekker:

- Algemene uitgangspunten
- Regels voor acceptatie en beheer
- Klant
- Inkomen
- Financiële verplichtingen
- Life Events
- Documentenlijst
- Verschillenlijst

Productassortiment

Hypotheeken met Basisvoorwaarden via Intermediair

2 Productassortiment

De BasisHypotheek is een Annuïteiten-, Lineaire of Aflossingsvrije hypotheek en kan worden gecombineerd met een OverbruggingsHypotheek. Ook is het mogelijk de Rabo GroenHypotheek te sluiten met Basisvoorwaarden.

2.1 Annuïteitenhypotheek

De Annuïteitenhypotheek is een aflossingsvorm, waarbij de klant zijn hypothecaire lening gedurende de looptijd aflost. De klant betaalt periodiek een vast bedrag: de annuïteit.

Deze annuïteit bestaat uit de componenten:

- Aflossing en
- Rente

Het aflossingsbestanddeel van de annuïteit wordt gedurende de looptijd groter, het rentebestanddeel kleiner. Als de klant extra aflost op zijn lening past Rabobank standaard de annuïteit aan. Op verzoek van de klant kan ook de looptijd worden verkort.

Voor nieuwe leningen vanaf 1 januari 2013 is alleen nog maandbetaling toegestaan.

2.2 Lineaire hypotheek

De Lineaire hypotheek is een aflossingsvorm, waarbij de klant zijn hypothecaire geldlening gedurende de looptijd aflost.

De klant betaalt periodiek een bedrag dat bestaat uit:

- Aflossing
- Rente

Het aflossingsbestanddeel blijft de gehele looptijd gelijk. Het rentebestanddeel wordt steeds kleiner door de periodieke aflossing. Het totale termijnbedrag aan aflossing en rente is bij aanvang van de lineaire hypotheek het hoogst en neemt af gedurende de looptijd.

De klant kan een gedeelte van de lening vervroegd extra aflossen. De bank gebruikt de extra aflossing standaard om het termijnbedrag te verlagen. Op verzoek van de klant kan de extra aflossing ook worden verrekend met:

- De eerstvolgende aflossingstermijn(en) of
- De laatste aflossingstermijn (looptijdverkort).

Voor nieuwe leningen vanaf 1 januari 2013 is alleen nog maandbetaling toegestaan.



Rabobank

2.3 Aflossingsvrije hypotheek

De Aflossingsvrije hypotheek is een hypotheekvorm, waarbij de klant niet aflost gedurende de looptijd. De looptijd is onbepaald. De lening wordt afgelost bij verkoop van de woning uit de verkoopopbrengst, of eerder uit andere middelen. De klant betaalt alleen rente. Gedurende de rentevaste periode wijzigt het rentepercentage en dus ook het bruto maandbedrag dat de klant betaalt niet.

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

Onder het hoofdstuk Taxatiebeleid voor woningen staat vermeld welk deel van een lening maximaal aflossingsvrij mag zijn en welke zekerheden je aflossingsvrij mag financieren.

2.4 GroenHypotheek

De Rabo GroenHypotheek is een lening die bedoeld is voor kopers van een duurzaam gebouwde nieuwbouwwoning met een Groenverklaring.

De maximale hoogte van de Rabo GroenHypotheek hangt af van de hoogte van de EPC-waarde of BENG 2-waarde van de woning en of het een nieuwbouwwoning of appartement is:

EPC	Woning	Appartement
≤ 0,26	€ 100.000	€ 65.000
≤ 0	€ 150.000	€ 100.000
BENG 2	Woning	Appartement
≤ 0	€ 150.000	€ 100.000

Als het nodig is om de nieuwbouwwoning te kunnen kopen, kunnen klant boven deze maximum bedragen hun lening aanvullen met andere leenvormen uit ons assortiment.

2.4.1 Voorwaarden

Voor een Rabo GroenHypotheek is een Groenverklaring vereist. Deze moet aanwezig zijn of uiterlijk binnen 6 maanden na start van de bouw worden aangevraagd via Rabo Groenbank bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Om een Groenverklaring te krijgen, moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de regels van de Regeling Groenprojecten:

De nieuwbouwwoning moet een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) hebben van 0,26 of lager of een BENG 2-norm van nul of lager. Voor de bouw van de nieuwbouwwoning moet 100% duurzaam hout worden gebruikt. Dit toon je aan met een Duurzaam hout verklaring.



Rabobank

2.4.2 Register Groenverklaringen

Of een nieuwbouwwoning in aanmerking komt voor de GroenHypotheek is na te gaan in het Register Groenverklaringen (www.registergroenverklaringen.nl). Hierin worden door projectontwikkelaar of aannemer projecten vastgelegd die in aanmerking komen voor de Rabo GroenHypotheek.

Situatie 1 Er is een Groenverklaring aanwezig in het Register Groenverklaringen of in aanvraag: de Rabo GroenHypotheek mag aangeboden worden.

Situatie 2 Het project is zichtbaar in het register en de Status Groenverklaring is gecontroleerd/nog niet aangevraagd. Controleer of:

- Een Duurzaam hout verklaring aanwezig is; en
- Een EPC-berekening van 0,26 of lager of een BENG 2-berekening van nul of lager aanwezig is; en
- De start van de bouw van de nieuwbouwwoning minder dan 6 maanden geleden is.

In situatie 2 kan de Rabo Groen Bank de Groenverklaring voor de klant aanvragen. Zodra de status in het Register Groenverklaring is aangepast naar 'in aanvraag' mag de Rabo Groenhypotheek aangeboden worden.

2.4.3 Nationale Hypotheek Garantie

De Rabo GroenHypotheek kan met Nationale Hypotheek Garantie worden gesloten als deze voldoet aan de voorwaarden daarvan.

2.4.4 Nieuwbouwwoning

De nieuwbouwwoning moet het hoofdverblijf van de klant zijn en in Nederland gelegen zijn. Klanten die een beleggingspand, bedrijfspand, recreatiewoning of woonboot aankopen komen niet in aanmerking voor een Rabo GroenHypotheek.

Deze nieuwbouwwoning moet gebouwd worden door één, voor keurmerk hout gecertificeerde, hoofdaannemer. Deze hoofdaannemer is als bedrijf verantwoordelijk voor het aanvragen van de Groenverklaring. Bij zelfbouw gebruikt men vaak meer dan één hoofdaannemer. Hierdoor kan niet worden geborgd dat voor de bouw uitsluitend duurzaam hout wordt gebruikt. In dat geval is geen Rabo GroenHypotheek mogelijk. Ook mag er geen sprake zijn van gerecycled hout omdat de oorsprong van het hout dan niet te achterhalen is.

2.4.5 Groenkorting

Een Rabo GroenHypotheek kan alleen worden gesloten met een rentevaste periode van tien jaar. Omdat de rentevaste periode dan aansluit bij de geldigheidsduur van de Groenverklaring. Tijdens deze periode van tien jaar krijgt de klant een groenkorting. Na deze eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting.

2.4.6 Verhuizen

Een klant kan zijn Rabo GroenHypotheek niet meeverhuizen naar een andere woning. Hij kan zijn Rabo GroenHypotheek ook niet overdragen aan de nieuwe eigenaar, als hij zijn woning verkoopt.



Rabobank

2.5 OverbruggingsHypotheek

2.5.1 Klantdoelgroep

Het product is bedoeld voor de doorstromer. De OverbruggingsHypotheek is voor klanten die een overwaarde hebben in hun oude woning. Zij gebruiken deze overwaarde voor de koop van de nieuwe woning en vragen daarvoor een tijdelijke lening aan. Met deze lening kunnen ze de tijd tussen de koop van de nieuwe woning en verkoop van de oude woning overbruggen.

Het is niet toegestaan om de overbrugging voor andere doeleinden te verstrekken. Wil de klant met een bestaande Overbruggingshypotheek de oude woning niet meer verkopen? Dan is deze hypotheekvorm niet meer passend. Beoordeel dan welke financiering aansluit bij de klantwens en of dit passend is voor de klant.

2.5.2 Onderpand

Verstrek de OverbruggingsHypotheek alleen met hypothecaire zekerheid op een eigen woning of woonboot als hoofdverblijf.

De hypothecaire zekerheid wordt 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 een Rabobank? En is er voldoende ruimte voor het bedrag van de OverbruggingsHypotheek? Dan is hierop geen nieuwe inschrijving nodig. Je kunt de bestaande inschrijving gebruiken.

Op een OverbruggingsHypotheek kan geen NHG worden verkregen.

2.5.3 Hoe stel je hoogte van de overbrugging vast?

1. Woning verkocht?

Is de woning al verkocht en de koopovereenkomst getekend? Dan is de hoogte van de overbruggingsfinanciering maximaal 100% van de verkoopprijs uit de koopovereenkomst te verminderen met:

- de kosten, die aan de verkoop van de woning zijn verbonden;
- de aflossing van de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire lening(en).

2. Woning nog niet verkocht?

De hoogte van de overbruggingsfinanciering kan op 3 manieren worden vastgesteld:

1. 100% van de marktwaarde van een woning die voldoet aan de voorwaarden voor een “standaard” woning;
2. 90% van de marktwaarde voor overige woningen;
3. 81% van de Desktoptaxatie van Calcasa of Calcasa modelwaarde.

Ad 1: 100% van de marktwaarde

de maximale hoogte van de overbruggingsfinanciering is 100% van de marktwaarde van een uitgebreid taxatierapport als wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden. Deze voorwaarden zijn dwingend en hier mag niet van worden afgeweken.

Op de maximale hoogte van de overbruggingsfinanciering worden in mindering gebracht:

- de kosten, die aan de verkoop van de woning zijn verbonden;
- de aflossing van de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire financiering(en).



Rabobank

Doelgroep:

- De marktwaarde blijkt uit een uitgebreid taxatierapport niet ouder dan 6 maanden;
- er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning met enkel een bestemming wonen zonder bijzonderheden of beperkingen (deze bijzonderheden haal je uit de bijlage van het taxatierapport met daarin een samenvatting);
- Vergelijkbare woningen staan 0-3 of 3-6 maanden te koop;
- er is geen sprake van achterstallig onderhoud en/of funderingsproblemen;
- Er mag geen sprake zijn van verhuur of beslaglegging op de woning.

Je moet gebruik maken van het hulpmiddel "checklist bepalen hoogte van de overbrugging". Uit deze Rabobank checklist blijkt dat aan bovenstaand voorwaarden is voldaan.

Niet doelgroep:

- Woningen met gemengde of andere bestemming dan wonen;
- Woningen gelegen op bedrijventerreinen of (deels) in gebruik als niet woning;
- Woningen in verhuurde staat of waarop beslag is gelegd;
- Woningen met een marktwaarde > 1 miljoen;
- Vergelijkbare woningen staan 6-9 maanden of langer te koop;
- Bijzondere woningen zoals woonboten en recreatiewoningen;

Voor deze niet doelgroep gelden de opties ad 2. of Ad 3.

Ad 2: 90% van de marktwaarde (10% veiligheidsmarge)

de maximale hoogte van de overbruggingsfinanciering voor andere woningen is 90% van de marktwaarde van een uitgebreid taxatierapport (niet ouder dan 6 maanden) te verminderen met:

- de kosten, die aan de verkoop van de woning zijn verbonden;
- de aflossing van de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire financiering(en).

Ad 3: 81% van de Calcasawaarde (10% veiligheidsmarge van 90% van de Calcasawaarde)

de maximale hoogte van de overbruggingsfinanciering voor woningen voor eigen bewoning is 81% van de waarde uit een Desktoptaxatie van Calcasa of Calcasa modelwaarde (niet ouder dan 6 maanden) vaststellen te verminderen met:

- de kosten, die aan de verkoop van de woning zijn verbonden;
- de aflossing van de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire financiering(en);
- Het Calcasarapport moet voldoen aan de onderstaande voorwaarden;
- Er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning;
- De betrouwbaarheid (het Confidence Level) van het waarderapport is 5 of hoger, dit blijkt uit het Calcasarapport;
- De waarde is maximaal € 750.000;
- Er is geen sprake van recht van erfpacht/opstal.



Rabobank

2.5.4 Lagere of hogere veiligheidsmarge voor tegenvallers

Er kan worden gekozen voor een lagere veiligheidsmarge dan de gestelde 10%. Bijvoorbeeld omdat de woning in een bepaalde regio of wijk staat. In de rekentool is een onderdeel opgenomen om te beoordelen of een lagere veiligheidsmarge opgevangen kan worden o.b.v. beschikbare eigen middelen of financieringsruimte.

Is er sprake van een mogelijke restschuld in plaats van overwaarde? Houd dan in de beoordeling van de nieuwe financieringsaanvraag al rekening met deze mogelijke restschuld. Houd voor de berekening van de restschuld ook rekening met de veiligheidsmarge. En bepaal de haalbaarheid op I/L van de totale hypothecaire lening (nieuwe lening + restschuld) ná verkoop van de oude woning.

Kan de klant deze lasten niet dragen? Dan is financiering van de nieuwe woning niet mogelijk.

Voor de betaling van de dubbele lasten speelt een nog niet gerealiseerde restschuld geen rol. Deze lasten zitten immers al in de lening van de bestaande woning. Vestig wel voldoende hypotheek om de toekomstige restschuld hypothecair te kunnen dekken.

Gebruik voor de berekening de Rekentool OverbruggingsHypotheek

2.5.5 Waardevaststelling 'nieuwe' woning indien "losse" overbrugging

Heeft je klant géén structurele financiering nodig op de nieuwe woning? Dan sluit je alleen een OverbruggingsHypotheek af. De nieuwe woning hoeft niet te worden getaxeerd. Voer de aankoopssom uit de koopovereenkomst op als 'externe' taxatie. Als datum taxatie vul je de datum van ondertekening van de koopovereenkomst in.

Is er sprake van een mogelijke restschuld in plaats van overwaarde? Houd dan in de beoordeling van de nieuwe financieringsaanvraag al rekening met de lasten van deze mogelijke restschuld. Houd voor de berekening van de restschuld ook rekening met de veiligheidsmarge. En bepaal de haalbaarheid op I/L van de totale hypothecaire lening (nieuwe lening + restschuld) ná verkoop van de oude woning. Kan de klant deze lasten niet dragen? Dan is financiering van de nieuwe woning niet mogelijk. Let op, verstrek de mogelijke restschuld nog niet.

Heeft de klant een bestaand opbouwproduct? Dan mag je bij het berekenen van de hoogte van de overbruggingsfinanciering rekening houden met de opgebouwde waarde in het opbouwproduct.

Voor de betaling van de dubbele lasten speelt een nog niet gerealiseerde restschuld geen rol. Deze lasten zitten immers al in de lening van de bestaande woning. Vestig wel voldoende hypotheek om de toekomstige restschuld hypothecair te kunnen dekken. Gebruik voor de berekening de Rekentool OverbruggingsHypotheek.



Rabobank

2.5.6 Bepalen restant hoofdsom

Hoe bepaal je op een juiste wijze de hoogte van de restant hoofdsom van de bestaande lening bij een doorstromer? Met de restant hoofdsom bedoelen we de lening van de te verkopen woning op het moment van passeren van de nieuwe woning. Voor het bepalen van de juiste hoogte van deze restant hoofdsom ben je afhankelijk van een tweetal factoren:

1. de datum van passeren van de nieuwe woning (deze is vaak nog onbekend of het betreft een richtdatum);
2. de openstaande lening op moment van passeren (bij een annuïteiten- en lineaire lening neemt deze af).

Wat is het advies?

Het advies is te rekenen met de bestaande lening(delen) bij het adviesgesprek. Dit heeft als voordelen:

- Je rekent met de actuele lening(delen), eventueel rekening houdend met de actuele opgebouwde waarde in een opbouwproduct;
- Inkomens/Lasten voor nieuwe lening bereken je tegen een 'worst case' scenario (de lening kan alleen nog verder afnemen door aflossingen);
- De klant bepaalt zijn risicobereidheid tijdens het adviesgesprek o.a. op basis van reële hoogte van de nieuwe lening(delen).

2.5.7 Looptijd

De Overbruggingshypotheek heeft een looptijd van maximaal 24 maanden. Dit kan alleen als de dubbele lasten van de klant nog steeds betaalbaar blijven. Een looptijd > 24 maanden kan bijvoorbeeld nog wel voorkomen in gevallen dat nieuwbouw nog niet is gerealiseerd of andere uitzonderlijke situaties waarbij de klant nog steeds het doel heeft om de oude woning te verkopen. Wil je een overbrugging verlengen waardoor de looptijd > 24 maanden wordt? Dan kan dit alleen na goedkeuring aangevraagd via de Rabobank Intermediairdesk.

Is de oude woning al verkocht, maar nog niet geleverd?

Dan loopt de OverbruggingsHypotheek tot de afgesproken transportdatum.

2.5.8 Prijsbeleid

Een OverbruggingsHypotheek verstrekken we met een 1 of 2 jaar vaste rente (tarief Plusvoorwaarden) afhankelijk van hoe lang de overbruggingshypotheek loopt. Bij een (verwachte) looptijd tot en met 12 maanden geldt het tarief van de 1 jaar vaste rente. Bij een (verwachte) looptijd langer dan 12 maanden tot en met 24 maanden geldt de 2 jaar vast rente. Betaalpakketkorting is niet van toepassing.



Rabobank

2.5.9 Dubbele lasten tijdens de looptijd

De dubbele lasten moeten tijdens de looptijd aantoonbaar betaalbaar zijn. De klant moet zijn dubbele lasten kunnen betalen:

- Uit inkomen en/of;
- Uit eigen geld en/of;
- Door deze mee te financieren.

Als klanten de dubbele lasten van twee woningen niet uit eigen inkomen of eigen geld betalen dan is het mogelijk om een aanvullende lening in de vorm van een Lineaire of Annuïteiten Hypotheek te verstrekken.

Onder dubbele lasten verstaan we:

- De genormeerde lasten van de nieuwe (blijvende) lening;
- De werkelijke lasten van de lening(en) van de oude woning;
- De werkelijke lasten van de OverbruggingsHypotheek.

Gecorrigeerd met:

- Creditrente van een bouwdepot;
- Huuropbrengst (o.b.v. leegstandswet)

1. Woning verkocht en ontbindende voorwaarden verstreken? Indien de woning verkocht is moeten de dubbele lasten tot aan de passeerdatum aantoonbaar betaalbaar zijn.
2. Woning nog niet verkocht of ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Als de woning nog niet verkocht is, dan moeten de dubbele lasten gedurende 12 maanden betaalbaar zijn.

Indien op voorhand bekend is dat de looptijd van de OverbruggingsHypotheek langer dan 12 maanden is (bijvoorbeeld bij aankoop nieuwbouw), beoordeel dan de betaalbaarheid tot aan de (geschatte) passeerdatum.

Gebruik voor de berekening de Rekentool OverbruggingsHypotheek.

2.5.10 Overige voorwaarden

De klant komt alleen in aanmerking voor een OverbruggingsHypotheek als de eventuele benodigde nieuwe hypothecaire lening voor de aangekochte woning ook bij de Rabobank is ondergebracht. Als de klant geen nieuwe hypothecaire lening nodig heeft voor de aangekochte woning, dan komt de klant alleen in aanmerking voor een OverbruggingsHypotheek als het een bestaande klant van de bank betreft.

De klant moet beschikken over dekkende verzekeringen tegen schade en algeheel verlies van de oude en nieuwe woning.



Rabobank

2.6 Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek

2.6.1 Terugbetalen

De klant lost de OverbruggingsHypotheek in één keer af als:

- Het notarieel transport van zijn oude woning plaatsvindt of
- De looptijd is verstreken

Is aflossing van de OverbruggingsHypotheek niet helemaal mogelijk, dan moet het restant deel op een andere wijze worden terugbetaald. Bv. door deze om te zetten naar een 'vaste' lening.

Als dubbele lasten niet betaalbaar blijken gedurende de verlengingsperiode of de verwachte woningopbrengst is onvoldoende, neemt Rabobank Bijzonder Beheer het dossier over. Gedurende de Bijzonder Beheer periode kun je geen mutaties op de woningfinanciering doorgeven.

2.6.2 Verlenging

Verlenging van de looptijd is telkens mogelijk met 6 maanden tot 24 maanden. Dit kan alleen als de dubbele lasten van de klant nog steeds betaalbaar blijven. De bevoegdheid om te verlengen vraag je aan via de Intermediairskesk. Een looptijd > 24 maanden kan bijvoorbeeld nog wel voorkomen in gevallen dat nieuwbouw nog niet is gerealiseerd of andere uitzonderlijke situaties waarbij de klant nog steeds het doel heeft om de woning te verkopen. Wil je een overbrugging verlengen waardoor de looptijd > 24 maanden wordt? Dan kan dit alleen na een aanvraag voor goedkeuring via de Intermediairskesk.

Gebruik voor de onderbouwing van de betaalbaarheid het verlengingsformulier en de bestaande Rekentool voor een nieuwe berekening. Vraag hiervoor nieuwe documenten op bij de klant indien:

1. De vraagprijs is verlaagd tot onder de minimum opbrengst waarmee bij verstrekking is gerekend (90% of 85% afhankelijk van de gebruikte veiligheidsmarge);
2. Het inkomen van de klant is veranderd;
3. Andere relevante veranderingen in de financiële positie van de klant hebben plaats gevonden (het verlengingsformulier vormt daarbij een leidraad).

2.6.3 Prijsbeleid

Bij verlenging van de looptijd is een 1-jaarsrente van toepassing.

De klant betaalt geen kosten bij het verlengen van een OverbruggingsHypotheek.

2.7 Tarievenbeleid

Alle informatie omtrent rente en opslagen, vervroegd aflossen, kosten en voorwaarden zijn terug te vinden in het document "Tarievenbeleid hypotheek".



Acceptatiebeleid Rabobank Basisvoorwaarden

3 Hypothecaire lening en zekerheden

3.1 Algemeen

Het is voor de bank belangrijk dat de aanvrager zijn lening terugbetaalt. Daarom vragen wij bij een aanvraag van een lening zekerheid van de aanvrager. In de meeste gevallen door het recht van hypotheek te vestigen op de woning. Deze zekerheid zorgt ervoor dat de bank een aanvaardbaar risico loopt als de aanvrager niet meer aan zijn verplichtingen kan of wil voldoen. Wij kunnen deze zekerheden bij betalingsproblemen dan uitwinnen en daarmee de hypothecaire lening (gedeeltelijk) aflossen.

Het recht van eerste hypotheek

We vinden het belangrijk dat we voor alle onroerende zaken het recht van eerste hypotheek op het onderpand hebben. Het is niet mogelijk een tweede hypotheek achter een eerste elders te sluiten in combinatie met Rabobank Basisvoorwaarden.

Regels voor eigendom en bewoning

Bij de aankoop van een woning krijgt de aanvrager meestal het volledige eigendom van de woning en de grond. Heeft de aanvrager het volledige eigendom én is hij de bewoner van de woning? Dan kunnen wij een hypothecaire lening verstrekken.

Maximale verstrekkingssnorm op basis van zekerheden

Voor alle onroerende zaken in dit document vermelden wij een maximale verstrekkingssnorm.

Schadeverzekering bij zekerheden

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

Groninger akte

Het is toegestaan een offerte te verstrekken o.b.v. 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 het hypotheekrecht onherroepelijk is. De Groninger akte moet zijn omgezet in een definitieve onherroepelijke levering. De notaris is verantwoordelijk om hierop toe te zien.

Koopoplossingen

Het is toegestaan om de koopoplossingen Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen en de SVN Starterslening te accepteren. Deze aanvragen kunnen alleen met NHG.



Rabobank

3.2 Soorten onroerende zaken

De bank kan voor een lening zekerheid verkrijgen door het vestigen van hypotheekrecht op de volgende in Nederland gelegen onroerende zaken:

- Woning,
- Kavel bouwgrond

Voor deze zekerheden gelden verschillende methoden voor de vaststelling van de marktwaarde, maximale verstrekkingnorm, en maximale looptijden.

3.3 Woning voor eigen bewoning

Wat verstaan wij onder een woning?

Wij kennen de volgende woningtypen:

- Woning: vrijstaande woning, tussenwoning/geschakeld, hoekwoning, twee onder een kap en appartement; met garagebox en/of parkeerplaats behorende bij de woning.
Onder een woning verstaan we ook een woning waarbij de aanvrager een deel van de woning (bijvoorbeeld garage of kamer) heeft verbouwd tot kantoor-/praktijkruimte.
- Woonboerderij met alleen de bestemming wonen (gemeentelijk bestemming);
- Woonboerderij met bestemming agrarisch (gemeentelijke bestemming), de totale oppervlakte van het perceel is niet meer dan 3 ha. Er is sprake van 100% eigen bewoning zonder bedrijfsmatige activiteiten.

De marktwaarde van deze woning blijkt uit een taxatierapport.

Alle woningen moeten onroerend zijn, aangesloten op alle nutsvoorzieningen, van steen of houtskeletbouw en gebouwd zijn op een niet verplaatsbare fundering. Daarnaast moeten de woningen de bestemming wonen hebben en dient de eigenaar de woning zelf te bewonen.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de woning stel je vast volgens een van de methoden van de taxatieregelingen voor (vakantie)woningen.

Wat is de maximale verstrekkingnorm?

- 100% van de marktwaarde van de woning;
- 90% van de marktwaarde van de woning die blijkt uit de Rabobank desktoptaxatie van Calcasa;
- 90% van de marktwaarde uit het Calcasa waarderapport, waarbij de waardepeildatum van het rapport niet later is dan 27 juli 2021.

Uitzondering op de maximale verstrekkingnorm

Er bestaat een uitzondering die het mogelijk maakt meer te lenen dan de maximale verstrekkingnorm. Dit is mogelijk in de volgende situatie:

- Energiebesparende voorzieningen
Bij het treffen van energiebesparende voorzieningen in de bestaande woning mag je de werkelijke kosten voor deze energiebesparing extra meenemen in de totale lening tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning. De energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit een specificatie door de aanvrager of uit het taxatierapport.



Rabobank

Wat is het maximale aflossingsvrije deel van de lening?

Een aflossingsvrije lening op een woning mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning. Neem bij de beoordeling van het aflossingsvrije deel ook eventuele aflossingsvrije delen mee van leningen bij derden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De lening waarop de aanvrager moet aflossen heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.

Heeft de aanvrager recht van erfpacht of recht van opstal?

Het recht van erfpacht geeft de houder het recht om op de grond van een andere eigenaar een woning te gebruiken en te houden. De aanvrager is dus eigenaar van de woning maar niet van de grond. Het recht van opstal geeft de houder het recht om bijvoorbeeld een woning in eigendom te hebben ondanks dat hij geen eigenaar is van de grond. De erfpachter is altijd bewoner van de woning zolang hij het recht van erfpacht heeft.

Op het recht van erfpacht/opstal kan hypotheekrecht worden gevestigd. De bank heeft dan geen recht van hypotheek op de grond maar alleen op het recht van erfpacht. Als het recht van erfpacht/opstal eindigt, dan eindigt ook automatisch het recht van hypotheek dat op dat recht van erfpacht/opstal rust. Het is daarom van belang te beoordelen of het recht van erfpacht/opstal acceptabel is als zekerheid. Omdat er veel verschillende voorwaarden voor erfpacht zijn is er een handleiding beschikbaar waarmee de bank kan beoordelen onder welke voorwaarden er een hypothecaire lening kan worden verstrekt op het recht van erfpacht/opstal.

Erfpachttoets

Als er sprake is van erfpacht of opstal is een Rabobank Erfpachttoets verplicht. Vraag de Erfpachttoets aan via de Rabobank Intermediairsdesk.

Nieuwe of aanvullende hypotheekaanvragen op erfpacht en/of opstal 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 een aantal uitzonderingen:

- Een aantal gemeentelijke erfpachtvoorwaarden zijn vrijgesteld van de Erfpachttoets. De Rabobank intermediairsdesk stelt bij het indienen van de aanvraag vast of er een aanvullende toets moet volgen op gemeentelijke erfpacht.
- Bij de koopoplossingen Koopgarant en Koopstart is er standaard sprake van erfpacht. Deze koopoplossingen zijn inmiddels goedgekeurd, een aanvullende Erfpachttoets is niet nodig.

Heeft de aanvrager het appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een gebouw met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privé-gedeelte). Op het appartementsrecht kun je hypotheek vestigen. Wanneer is een appartementsrecht als onderpand acceptabel? Het appartementsrecht moet voldoen aan de model-splitsingsreglementen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Uitgangspunt is dat er bij hypotheekverstrekking op appartementen sprake moet zijn van een actieve Vereniging van Eigenaars. Beoordeel dan aan hand van de instructie in de bijlage of het onderpand acceptabel is om een lening op te verstrekken.



Rabobank

Aanvullende voorwaarden voor een nieuw te bouwen woning

Bij een nieuw te bouwen woning gelden een aantal aanvullende voorwaarden:

- **Omgevingsvergunning:** Wanneer is een omgevingsvergunning wel of niet verplicht?
 - Bij projectbouw is een omgevingsvergunning niet verplicht
 - In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Een voorbehoud in de offerte voor de omgevingsvergunning is toegestaan.
- **Extra buffer voor tegenvallers:**
 - Is er nog geen sprake van een aanneemovereenkomst of is er sprake van een zelfbouw of cascobouw? Dan moet de aanvrager in staat zijn om 20% van de geschatte investering voor de bouw van de woning bij te lenen of aan vrij vermogen beschikbaar te hebben.

3.4 Kavel bouwgrond voor eigen gebruik

Een in Nederland gelegen kavel grond met bestemming wonen en bouwintentie voor woningen als hoofdverblijf. Uitgangspunt is dat wij de nieuwbouwwoning in één keer financieren. Maar soms is dat niet mogelijk. Dan wordt er eerst alleen een lening voor de kavel verstrekt. De uiteindelijk gewenste lening moet uiteraard wel passen binnen de IL van de aanvrager. Is dat niet het geval dan is een lening van alleen de kavel niet toegestaan.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde is gelijk aan het bedrag uit de koopovereenkomst van de grond. De koopovereenkomst mag maximaal 6 maanden oud zijn. Is de koopovereenkomst ouder dan 6 maanden dan moet je de marktwaarde van de grond laten vaststellen met behulp van een taxatierapport van een deskundige. Validatie is niet verplicht.

Wat is de maximale verstrekkingnorm?

100% van de marktwaarde van de bouwgrond.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Het maximale aflossingsvrije deel bij aankoop van een perceel bouwgrond is maximaal 50% van de marktwaarde van de bouwgrond. Neem bij de beoordeling van het aflossingsvrije deel ook eventuele aflossingsvrije delen mee van leningen bij derden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De lening(en) met een aflossingsverplichting hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossingsverplichting vindt plaats met een periodieke aflossing.



4 Taxatiebeleid voor woningen

Om te beoordelen of een aanvraag voor een lening voor de bank en aanvrager verantwoord is, hebben wij de actuele marktwaarde van het onderpand nodig. Hieronder beschrijven wij het taxatiebeleid voor woningen voor eigen bewoning. Dit taxatiebeleid is dwingend, daar mag je niet van afwijken.

4.1 Taxatiebeleid voor een bestaande woning

De marktwaarde van een bestaande woning voor eigen bewoning kun je op meerdere manieren vaststellen. Je kunt kiezen voor een uitgebreid taxatierapport of een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa. In sommige gevallen kan een uitgebreid taxatierapport verplicht zijn.

Er is altijd een uitgebreid taxatierapport verplicht als:

- Er sprake is van recht van erfpacht/opstal;
- Er is sprake van transformatiebouw van overige gebouwen naar woningen;
- De bestemming van de bestaande woning sinds de laatste waarde vaststelling gewijzigd is;
- Calcasa niet is toegestaan.

Wie mag een uitgebreid taxatierapport voor woningen opstellen?

Een taxatierapport voor woningen voor eigen bewoning en met de bestemming wonen moet je laten opmaken door een onafhankelijk en deskundig taxateur. Deze taxateur staat ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT). Onafhankelijk betekent dat de taxateur geen betrokkenheid mag hebben bij de transactie of lening van de woning. De taxateur taxeert alleen woningen die voldoen aan de Regeling Werkgebiedsindeling van het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT).

Waar moet een uitgebreid taxatierapport voor woningen aan voldoen?

Een taxatierapport moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- Het taxatierapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Als taxatiedatum geldt de waardepeildatum die in het rapport staat.
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model "Taxatierapport financiering woonruimte".
- Het taxatierapport voor woningen met de bestemming wonen is gevalideerd door een validatie-instituut dat is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT).
- Het rapport kan zowel als fysiek als digitaal worden aangeleverd.

Let op:

Bij een agrarische woning kunnen 2 situaties bestaan:

1: een agrarische woning (bestemming agrarisch) met een oppervlakte tot 3 ha en met een functieaanduiding "Plattelandswoning" of "voormalig agrarisch bedrijf". Deze objecten moet voldoen aan het reguliere taxatiebeleid voor woningen.

2: een agrarische woning (bestemming agrarisch) met een oppervlakte tot 3 ha 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 financiering woonruimte". Validatie van deze objecten is niet mogelijk en daarom dus ook niet nodig.



Rabobank

Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

Een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa van een bestaande woning kun je gebruiken in de situaties waarbij een uitgebreid taxatierapport niet verplicht is. Er moet sprake zijn van een woonhuis voor eigen bewoning.

De Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

In de onderstaande gevallen kun je gebruikmaken van een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa:

- Er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning die gebruikt wordt als hoofdverblijf;
- De totale lening is maximaal 90% van de waarde uit de Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa;
- De betrouwbaarheid van de taxatie is 5 of hoger;
- De waarde is maximaal € 750.000;
- De afwijking tussen de koopprijs/waarde-inschatting en de waarde is maximaal 20%;
- Er geen sprake is van recht van erfpacht/opstal;
- De woning is minimaal 2 jaar oud (geen nieuwbouw);
- De bestemming van de bestaande woning sinds de laatste waarde vaststelling niet is gewijzigd.

De marktwaarde is gelijk aan de Calcasa marktwaarde die is vastgesteld in de Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa. Als taxatiedatum geldt de waardepeildatum.

4.2 Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning

De marktwaarde van een nieuwbouwwoning voor eigen bewoning en met de bestemming wonen kun je op 2 manieren vaststellen: je kunt kiezen voor een berekening van de marktwaarde op basis van de stichtingskosten of voor een uitgebreid taxatierapport. Is de marktwaarde berekend op basis van stichtingskosten? Dan is deze waarde te gebruiken tot 6 maanden na oplevering.

In sommige gevallen kan een uitgebreid taxatierapport verplicht zijn.

Er is altijd een uitgebreid taxatierapport verplicht als:

- Er sprake is van transformatiebouw van overige gebouwen naar woningen;
- Als de aanvrager de woning zonder aannemer bouwt of zelf het grootste deel van de woning bouwt;
- Als de woning casco wordt gebouwd. Een casco opgeleverde woning wil zeggen dat de bouwer van het huis alleen de ruwbouw verzorgt. Het huis wordt dan wind- en waterdicht opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen;
- Er sprake is van een situatie dat de aanvrager langer dan 6 maanden geleden een perceel grond heeft gekocht en daarop een woning wil bouwen;
- De aanvrager een perceel grond heeft of heeft gekocht met een onderpand dat volledig wordt afgebroken en een nieuwe woning wordt gebouwd, hanteer dan als marktwaarde de waarde van de grond wat blijkt uit een taxatierapport inclusief de opstallen;
- Er een afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen is meegenomen in de stichtingskosten bij een niet-gemeentelijke grondeigenaar.

Uitzondering:

Is er sprake van nieuwbouw op erfpacht?

Dan mag je marktwaarde berekenen op basis van de stichtingskosten (excl. grond)



Rabobank

Onder stichtingskosten bij nieuwbouw verstaan wij:

1. De kosten van de grond;
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 of meerwerk opgenomen extra kosten voor energiebesparende voorzieningen. Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we: 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, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen. Deze maatregelen vallen buiten het onder 6 benoemde maximum van 20%;
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;

Om de hoogte van het meerwerk vast te stellen is het verplicht dat de aanvrager een meerwerkspecificatie aanlevert of offertes voor het meerwerk.



Rabobank

5 Instructie beoordeling VVE

In onderstaande instructie kun je zien wanneer een appartementsrecht wel of niet als onderpand geaccepteerd kan worden.

Deze instructie geldt zowel voor hypotheek met NHG en Rabo 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 of;
- Minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartement te storten in reservefonds.

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

Deze informatie haal je uit het taxatierapport.

In onderstaande instructie is te zien hoe je met de informatie uit een taxatierapport om moet gaan:

Bestaande bouw:

Er moet sprake zijn van het bestaan van een VVE.

Je kunt de aanvraag van een lening voor een appartement in de volgende situaties accepteren:

Situatie 1:

- de staat van onderhoud is redelijk én
- er sprake is van een MJOP én
- er sprake is van voldoende saldo van het reservefonds

Situatie 2:

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

Voldoet de aanvrager niet aan situatie 1 of 2, dan kun je de aanvraag accepteren als de aanvrager 10% aan vrij vermogen beschikbaar heeft of 10% van de marktwaarde (voor verbouwing) van het appartement aan financieringsruimte binnen de inkomsten-/lasten verhouding. Een combinatie van vrij vermogen en financieringsruimte is ook toegestaan.

Situatie 3:

- De staat van onderhoud is slecht en
- Er is sprake van een MJOP en het fonds is voldoende en
- Er is sprake van gepland herstel van achterstallig onderhoud (blijkt uit notulen VVE of een verklaring van een VVE bestuurder).

Bij appartementencomplexen tot en met 5 appartementen kunnen de eigenaren samen de afspraak maken om onderhoud gezamenlijk uit 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.

Deze afspraak moet blijken uit een document (bijvoorbeeld notulen).

De staat van onderhoud van deze kleinere complexen moet minimaal voldoende zijn.



Rabobank

Nieuwbouw:

Bij nieuwbouw is het hebben van een VVE en afspraken rondom reservering (nog) niet verplicht. Daarom hoeven hiervoor geen documenten aangeleverd te worden.

Op deze bovenstaande VVE instructie mag je in individuele gevallen afwijken. Je moet dan schriftelijk motiveren waarom je afwijken verantwoord vindt. En deze motivatie vastleggen in de aanvraag inclusief onderliggende documenten. In de motivatie geef je aan waarom je de afwijking verantwoord vindt, wat de eventuele (aanvullende) risico's van de afwijking zijn en hoe deze risico's in de specifieke situatie van de aanvrager worden gecompenseerd. In geval van een afwijking moet sprake zijn van een bestendige situatie.

De intermediairsdisk moet een akkoord geven voor deze afwijking.

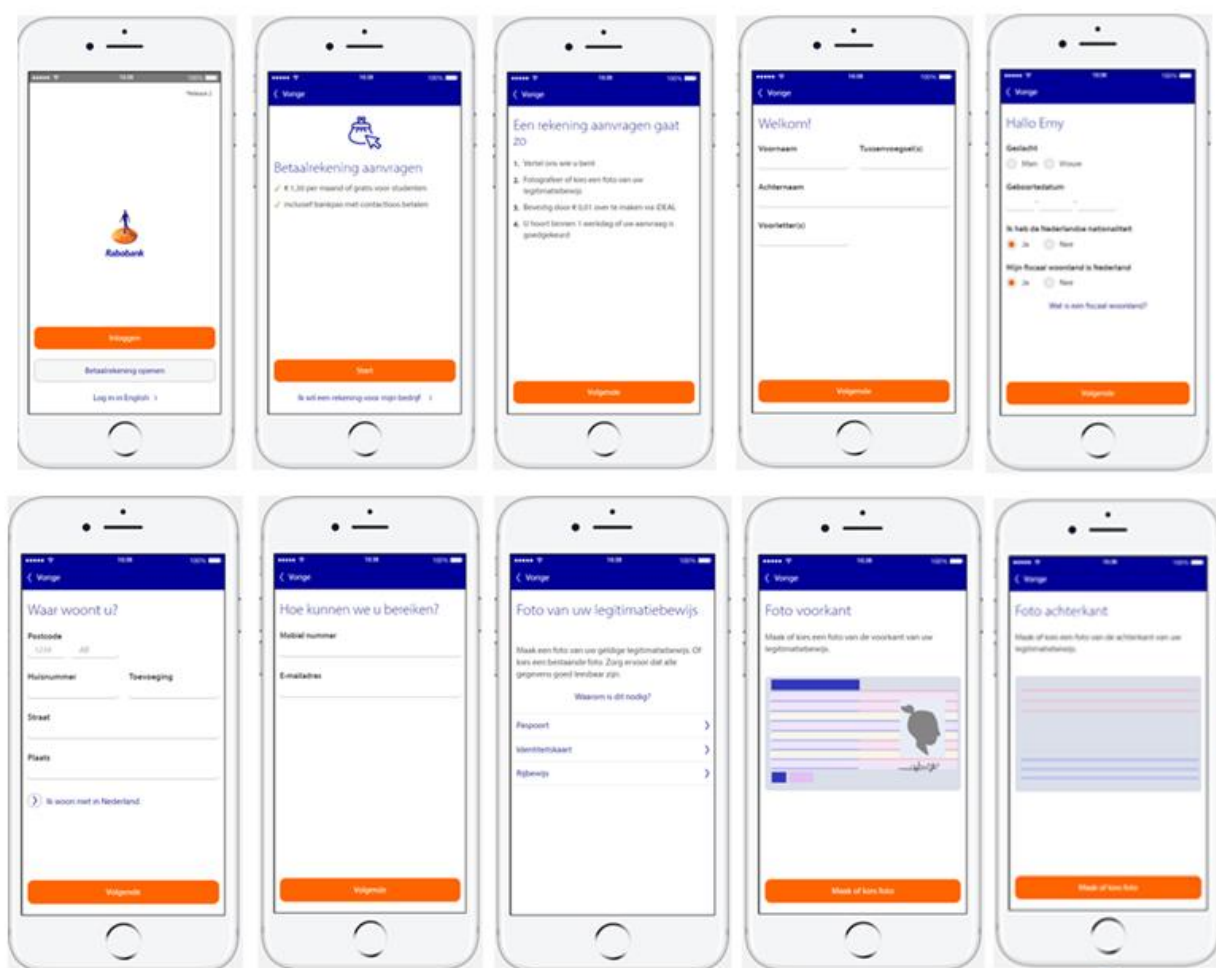


Rabobank

Betaalrekening openen via Rabobank

6 Betaalrekening openen

Heeft of opent de klant een betaalrekening bij Rabobank ontvangt deze een rentekorting van 0,2% op de hypotheekrente. Een Rabobank Directpakket kan 24 uur per dag via de App store worden aangevraagd. Voor het openen van een betaalrekening doorloopt de klant de volgende schermen:





Uw aanvraag

U vraagt een Rabo DirectPakket aan. Dit kost € 1,30 per maand.

Hieronder vindt u de overeenkomst en de voorwaarden die van toepassing zijn. Nadat uw aanvraag is goedgekeurd ontvangt u een gepersonaliseerde overeenkomst en worden ook de overige documenten digitaal naar u toegestuurd. U kunt deze printen of opslaan op uw eigen computer.

-  Overeenkomst Rabo DirectPakket
-  Algemene bankvoorwaarden
-  Informatieblad depositogarantiestelsel
-  Tarieven en limieten particulier betalingsverkeer 2017
-  Voorwaarden voor betalen en online diensten van de Rabobank 2016
-  Privacy statement

☐ Ik heb de overeenkomst gelezen en ga daarmee akkoord. Ik heb de voorwaarden die daarop van toepassing zijn ontvangen en kunnen lezen.

Naar bevestigen

Aanvraag annuleren

Bevestigen

Bevestig uw aanvraag door € 0,01 over te maken van een rekening op uw naam.

Waarom moet ik mijn aanvraag bevestigen met iDEAL?

Kies uw bank

ABN AMRO	>
ASN Bank	>
bunq	>
ING	>
Knab	>
RegioBank	>
SNS Bank	>
Triodos Bank	>
Van Lanschot	>

Mijn bank staat er niet bij

