



# Rabobank Hypotheken met Basisvoorwaarden

**Rabobank via intermediair**  
Versie januari 2022

## Inhoudsopgave

|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Doelgroep matrix.....                                            | 4  |
| 2   | Productassortiment.....                                          | 5  |
| 2.1 | Annuïteitenhypotheek .....                                       | 5  |
| 2.2 | Lineaire hypotheek.....                                          | 5  |
| 2.3 | Aflossingsvrije hypotheek.....                                   | 6  |
| 2.4 | GroenHypotheek .....                                             | 6  |
| 2.5 | OverbruggingsHypotheek.....                                      | 8  |
| 2.6 | Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek .....                        | 13 |
| 3   | Algemeen.....                                                    | 14 |
| 3.1 | Algemene uitgangspunten .....                                    | 14 |
| 3.2 | Wat is een financieringsaanvraag?.....                           | 15 |
| 3.3 | Beoordelen Financieringsaanvraag .....                           | 15 |
| 3.4 | Rabobank Risk Rating .....                                       | 15 |
| 3.5 | Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid? .....          | 15 |
| 3.6 | Nationale Hypotheek Garantie.....                                | 16 |
| 3.7 | Tarievenbeleid .....                                             | 17 |
| 4   | Moraliteit.....                                                  | 18 |
| 4.1 | Algemeen.....                                                    | 18 |
| 4.2 | BKR-toets .....                                                  | 18 |
| 4.3 | EVA/SFH-toets .....                                              | 19 |
| 4.4 | VIS-toets .....                                                  | 19 |
| 4.5 | Wonen in Nederland: Nederlander of niet Nederlander .....        | 19 |
| 4.6 | Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders .....     | 19 |
| 5   | Inkomen & Lasten.....                                            | 20 |
| 5.1 | Algemeen.....                                                    | 20 |
| 5.2 | Welke explainmogelijkheden kennen we voor Basisvoorwaarden?..... | 21 |
| 5.3 | Inkomen.....                                                     | 22 |
| 5.4 | Lasten .....                                                     | 33 |
| 6   | Hypothecaire lening en zekerheden .....                          | 37 |
| 6.1 | Algemeen.....                                                    | 37 |



**Rabobank**

|     |                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 6.2 | Soorten onroerende zaken.....                                | 38 |
| 6.3 | Woning voor eigen bewoning .....                             | 38 |
| 6.4 | Kavel bouwgrond voor eigen gebruik.....                      | 40 |
| 7   | Taxatiebeleid voor woningen .....                            | 41 |
| 7.1 | Taxatiebeleid voor een bestaande woning .....                | 41 |
| 7.2 | Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning ..... | 42 |
| 8   | Beslisboom relatiebeëindiging .....                          | 44 |
| 9   | Instructie beoordeling VVE.....                              | 45 |
| 10  | Betaalrekening openen .....                                  | 47 |



**Rabobank**

## Versiebeheer

---

| Datum      | Aanpassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01-01-2022 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Productbeleid Overbruggingshypotheek aangepast</li><li>• BKR codering SK en SH toegevoegd</li><li>• Tekst inkomensdaling binnen 10 jaar aangevuld</li><li>• Wijziging hoe lasten AK mee te nemen</li><li>• Wijziging benodigde document DUO</li><li>• Calcasa waarderapport verwijderd uit acceptatiebeleid</li></ul> |

---



Rabobank

# Rabobank doelgroepen en kenmerken

## 1 Doelgroep matrix

De Rabobank hanteert doelgroepen, klantdoelen en overige kenmerken waaraan een aanvraag minimaal moet voldoen. Deze vereisten staan in onderstaande tabel vermeld.

| <b>Rabobank Hypotheken met Basisvoorwaarden, doelgroep en kenmerken</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                                                                            |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| De aanvrager dient minimaal te voldoen aan de volgende voorwaarden                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                                                                            |                                                                 |
| Afhankelijk van het financieringsdoel worden in het beleid aanvullende specifieke eisen gesteld | <ul style="list-style-type: none"><li>Ingezetenen van Nederland met de Nederlandse nationaliteit.</li><li>Niet Nederlanders met nationaliteit EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland.</li><li>Niet-Nederlander met verblijfsvergunning (meer details in het beleid onder Moraliteit)</li><li>Inwoner van EU/EER of Zwitserland die lening aanvragen voor aankoop onroerende zaak in NL voor recreatieve doeleinden, aanvragers die ingezetene van NL gaan worden.</li></ul> | 18 jaar of ouder                                                                   | Inkomen in euro's                                                          | Niet bekend met een melding in de registers van EVA, SFH en VIS |
| Wij financieren de volgende klantdoelen op een in Nederland gelegen onderpand                   | Aankoop eigen woning (hoofdverblijf), overbruggingslening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Oversluiten lening eigen woning, herfinanciering lening i.v.m. relatie beëindiging | Financiering ophogen om de woning te verbouwen, verbeteren of verduurzamen | Financiering ophogen voor consumptieve doeleinden               |
| Wij financieren de volgende onderpanden                                                         | Woning voor eigen bewoning (hoofdverblijf)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kavel bouwgrond voor eigen bewoning                                                |                                                                            |                                                                 |

# Productassortiment

## Hypotheken 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 (looptijdverkorting).

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:

| <b>EPC</b>    | <b>Woning</b> | <b>Appartement</b> |
|---------------|---------------|--------------------|
| <b>≤ 0,26</b> | € 100.000     | € 65.000           |
| <b>≤ 0</b>    | € 150.000     | € 100.000          |
| <b>BENG 2</b> | <b>Woning</b> | <b>Appartement</b> |
| <b>≤ 0</b>    | € 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](http://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 gebruikmaken 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. Zie ook: Werkwijze Restschuld (hypothecair)-Adviseren klant.

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 Intermediairsdesk. 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 Intermediairsdesk.

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.



# Acceptatiebeleid Rabobank Basisvoorwaarden

---

## 3 Algemeen

Voor de beoordeling en acceptatie van een financieringsaanvraag van een particuliere aanvrager geldt een aantal spelregels. In dit document lees je welke regels dit zijn. Het acceptatiebeleid is onderverdeeld in regels voor moraliteit, inkomens/lasten en zekerheden (inclusief de taxatieregeling). We beginnen met een aantal uitgangspunten.

Dit 'acceptatiebeleid' is opgesteld voor de intermediaire adviseur. Het beleid is met grote zorgvuldigheid samengesteld en wordt regelmatig herzien. Wij kunnen niet garanderen dat de inhoud ten allen tijde volledig, actueel en juist is. Aan de inhoud van dit beleid kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

### 3.1 Algemene uitgangspunten

Bij het beoordelen en accepteren van een financieringsaanvraag gelden de volgende uitgangspunten:

- De systemen die je gebruikt tijdens het acceptatieproces helpen om de aanvraag van de aanvrager te toetsen aan de regels. Als adviseur beoordeel je de aanvraag op basis van deze uitkomst, de ontvangen informatie uit documenten en het gesprek dat je met de aanvrager hebt gevoerd. Onderwerpen die je met de aanvrager bespreekt in het kader van het hypotheekadvies kunnen ook relevant zijn bij de overweging om de aanvrager de lening te geven. Bijvoorbeeld minder willen werken in de toekomst of het niet volledig meenemen van beide inkomens als het om twee aanvragers gaat. Het gaat erom dat de lening verantwoord is voor de aanvrager.
- Wordt een woning ingezet als zekerheid voor de lening? Dan moeten alle aanvragers bewoner van de woning zijn en debiteur van de lening.  
Voeg geen derden toe als mededebiteur als deze geen eigenaar en bewoner van de woning zijn/worden.
- Aanvrager gehuwd in gemeenschap van goederen of geregistreerd partnerschap zonder partnervoorwaarden: maak dan de partner altijd debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening.
- Aanvrager gehuwd op huwelijkse voorwaarden of geregistreerd partnerschap met partnervoorwaarden: worden beide partners eigenaar van de woning? Maak dan beide partners ook debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Wordt één van de partners eigenaar van de woning? Maak dan alleen die partner debiteur voor de lening. Stem af met de aanvrager wat past binnen de huwelijkse- of partnervoorwaarden.
- Samenwonende aanvrager: worden beide partners eigenaar van de woning? Maak de partner dan ook debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Wordt één van de partners eigenaar van de woning? Maak dan alleen die partner debiteur voor de lening.
- Hebben we het in dit document over een lening? Dan bedoelen we een lening met een zekerheid zoals beschreven in het hoofdstuk 'zekerheden'. Meestal is dit een woning. De fiscale behandeling van de lening is hierbij niet relevant. Een lening kan uit meerdere leningdelen bestaan.



**Rabobank**

### **3.2 Wat is een financieringsaanvraag?**

Hieronder vermelden we wanneer sprake is van een financieringsaanvraag waarbij je moet beoordelen of de aanvraag voldoet aan het acceptatiebeleid. Dit is het geval als:

- De aanvrager een nieuwe lening wil of een bestaande lening wil verhogen. De aanvraag moet volledig voldoen aan het acceptatiebeleid;
- De aanvrager een andere woning koopt. De aanvraag moet volledig voldoen aan het acceptatiebeleid;
- De lening twee debiteuren kent en één van de debiteuren ontslagen wil worden van de hoofdelijke aansprakelijkheid. De aanvraag moet voor de overblijvende debiteur (de aanvrager) voldoen aan de regels van de inkomens-/lastentoets en moraliteit. Een toets op de waarde van het onderpand is niet nodig.
- De aanvrager een omzetting doet van Rabobank Plusvoorwaarden naar Rabobank Basisvoorwaarden.

In de volgende situaties is geen sprake van een financieringsaanvraag:

- Interne oversluiting voor zover deze niet meer gaat lenen dan de bestaande lening plus de noodzakelijke oversluitkosten. Dit zijn afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en boeterente;
- Omzetting van een OverbruggingsHypotheek naar een andere hypothecaire lening.

### **3.3 Beoordelen Financieringsaanvraag**

Bij de aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid moet je altijd beoordelen of de aanvraag past binnen dwingende regels en standaarden voor de inkomens-/lastentoets, moraliteit, Rabobank Risk Rating, zekerheden inclusief de taxatieregeling.

Je beoordeelt of de gevraagde lening voor aanvrager en bank verantwoord is met als mogelijke uitkomst:

- Je accepteert de aanvraag omdat deze volledig voldoet aan het acceptatiebeleid;
- Je wijst de aanvraag af omdat deze niet voldoet aan het acceptatiebeleid of omdat je vindt dat de lening niet verantwoord is voor de aanvrager ondanks dat deze wel voldoet aan het acceptatiebeleid.

### **3.4 Rabobank Risk Rating**

Bij de beoordeling van de aanvraag toetst de Rabobank naast de beoordeling op inkomens-/lasten, moraliteit en zekerheid ook op de Rabobank Risk Rating (RRR). 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.

De aanvraag van een lening wordt niet geaccepteerd als er sprake is van een Rabo Risk rating van 17 t/m 20 of een D-rating.

### **3.5 Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid?**

Het Acceptatiebeleid Rabobank Basisvoorwaarden kent een bindend karakter. Dit betekent dat de voorwaarden en regels vast staan en er geen enkele uitzondering of maatwerk mogelijk is. Basisvoorwaarden bij het financieren van één onderpand kunnen ook niet gecombineerd worden met Plusvoorwaarden.



### 3.6 Nationale Hypotheek Garantie

Beoordeel altijd of de aanvrager in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Wil een aanvrager een lening met NHG? En is NHG mogelijk? Vraag dan altijd een lening met NHG aan. NHG heeft eigen voorwaarden en normen. Deze vind je op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl). Bij de aanvraag van een NHG-lening is het acceptatiebeleid van de Rabobank niet van toepassing.

We kennen echter de volgende uitzonderingen:

- Rabo Risk Rating (RRR): Is er sprake van een NHG aanvraag waarbij er tevens sprake is van een RRR van 17 of hoger, dan gelden dezelfde regels voor de RRR rating als voor niet NHG leningen. Zie 4.3 voor meer informatie.
- Woning met erfpacht: Het beleid voor erfpacht van Rabobank geldt. Dit om de klant beter te beschermen tegen overcreditering en andere ongewenste effecten in geval van erfpacht.
- Geen desktoptaxatie bij afkoop erfpachtcanon: Rabobank accepteert alleen een uitgebreide taxatierapport bij afkoop erfpacht.
- Bouwdepots: Rabobank hypotheekleningen hebben een Multi-Channel bouwdepot. Hierbij hoeft de klant geen bouwnota's aan te leveren, maar controleren we steekproefsgewijs of de klant zich houdt aan de regels voor het bouwdepot. We hebben afspraken gemaakt met NHG over het Multi-Channel bouwdepot. Dus ook als de klant leent met NHG gelden de regels van ons Multi-Channel bouwdepot. Is in de toekomst sprake van een verliesdeclaratie? Dan controleren we met een verbouwingsscan/taxatierapport of de klant de voorgenomen verbouwing daadwerkelijk heeft uitgevoerd.
- Inkomen in vreemde valuta: Rabobank verstrekt vanaf 1 juli 2016 geen leningen meer aan klanten met inkomen in vreemde valuta. Dit uitgangspunt geldt ook als de lening met NHG mogelijk zou zijn. Dit is een dwingende regel waar je niet van af mag wijken.
- Financieringslast: in de voorwaarden en normen van NHG is opgenomen dat de geldverstrekker kan afwijken van de standaardregel om uit te gaan van de restant looptijd bij het bepalen van de financieringslast van een bestaande lening. Er mag dan gerekend worden met 30 jaar. Rabobank vindt dit niet passend omdat de klant in werkelijkheid een hogere financieringslast betaalt. En de toetsing dus geen juist beeld geeft van de leenmogelijkheden van de klant. Daarom ondersteunen wij deze afwijking niet. In onze regels en adviezen zijn dwingende regels opgenomen over hoe we de financieringslast berekenen van bestaande leningen. Deze regels gelden ook in geval van NHG en hiervan mag je dus niet afwijken.
- Koopoplossingen: NHG accepteert een ruimer aantal koopoplossingen en leenconstructies dan Rabobank. Koopoplossingen die wij ondersteunen zijn; Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen en de SVN Starterslening. Alleen deze koopoplossingen zijn toegestaan, ook in geval van een lening met NHG.
- Seniorenpropositie: De seniorenpropositie van NHG behoort niet tot het productassortiment van Rabobank en kan niet worden afgesloten.
- Toepassen stroomschema VVE: Ook voor leningen met NHG voorwaarden geldt dat het stroomschema VVE (hoofdstuk 10) verplicht moet worden doorlopen
- PGB: Met de wijziging van de V&N van 1 juli 2019 heeft NHG de voorwaarden voor inkomen uit PGB (persoonsgebonden budget) versoepeld. Rabobank heeft vanwege het risico op fluctuaties in het inkomen en de afhankelijkheid van de PGB-zorgbehoevende ervoor gekozen de NHG normen op dit punt niet te volgen. Aanvragen met NHG waarbij sprake is van inkomen uit PGB kunnen worden geaccepteerd conform de richtlijnen voor PGB zoals beschreven onder inkomen uit persoonsgebonden budget. Vanuit de NHG-normen geldt één aanvulling; als de zorgbehoevende een familielid is mag deze niet ouder zijn dan 77 jaar.



**Rabobank**

- Desktoptaxatie
  - Rabobank accepteert niet de Bureauwaardering van NRVt;
  - Voor Rabobank geldt dat de afwijking tussen koopprijs/ waarde-inschatting ten opzichte van de desktoptaxatiewaarde niet groter mag zijn dan 20%.
- WSNP-traject met schone lei: Rabobank accepteert afgelopen WSNP kredieten niet in tegenstelling tot NHG.
- IB aangifte bij echtscheiding: Rabobank accepteert geen IB aangifte bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden.

### **3.7 Tarievenbeleid**

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

## 4 Moraliteit

### 4.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening voeren wij moraliteitstoetsen uit. Met deze toetsen wordt de integriteit van de aanvrager gecontroleerd. Daarnaast wordt de uitslag van de BKR-toets gebruikt om de lopende financiële verplichtingen in de inkomens/lastentoets mee te nemen.

### 4.2 BKR-toets

De BKR-toets geeft je informatie over de lopende of afgeloste leningen en kredieten van de aanvrager. Het geeft je ook informatie of hierbij sprake is (geweest) van onregelmatigheden zoals een betaalachterstand.

Er **moet** een BKR-toets bij elke aanvraag van een lening worden uitgevoerd. De uitslag van de BKR-toets is maximaal 1 maand geldig.

Is er sprake van een aanvrager die op het moment van de aanvraag woont in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Voer dan ook een buitenlandse kredietwaardigheidstoets uit via BKR.

De aanvraag van een lening wordt niet geaccepteerd als uit de toets blijkt dat er sprake is van een:

- Code 1 t/m 5 of
- Lopende of afgeloste schuldregeling (SK, SH of SR) of
- Lopende A-registratie

We kennen ook een paar uitzonderingen. Wij accepteren de aanvraag wel als sprake is van een:

- A-registratie of A1 registratie met een herstelcode (H);
- A-registratie of A1 registratie als uit de toets blijkt dat de lening helemaal is afgelost;
- A-registratie of A1 registratie als de aanvrager door een verklaring van de geldgever kan aantonen dat de achterstanden op de lening zijn ingelost en/of dat de lening helemaal is afgelost.
- HY-registratie met A2 of 2 of HY-3 registratie en met een praktisch laatste aflossingsdatum. Deze mag je alleen accepteren als de reden van registratie en praktische aflossing te maken heeft met de afronding van een verliesdeclaratie van een NHG-dossier waarbij de restschuld van de klant is kwijtgescholden door NHG. De aanvrager beschikt over schriftelijk bewijs van het waarborgfonds dat de restschuld volledig is kwijtgescholden.
- Een RN-registratie (Restschuld NHG) of RH-registratie (Restschuld op de hypotheek) is geen belemmering voor een nieuwe lening, mits er geen sprake is van een achterstandsmelding en/of bijzondere codering. Wel moet de restschuld worden meegenomen bij de bepaling van de financieringslast.
- Een RN 3-registratie met een Praktische laatste aflossingsdatum van dezelfde datum als de code 3 hoeft geen belemmering te zijn, mits de aanvrager(s) een schrijven van het Waarborgfonds kan (kunnen) overleggen waaruit blijkt dat er sprake is van afboeking tegen finale kwijting door het Waarborgfonds.



**Rabobank**

### **4.3 EVA/SFH-toets**

Voor iedere aanvraag voor een lening wordt per aanvrager de EVA en de SFH toets uitgevoerd.

### **4.4 VIS-toets**

Voor iedere aanvraag voor een lening wordt per aanvrager de VIS toets uitgevoerd op het identiteitsbewijs.

### **4.5 Wonen in Nederland: Nederlander of niet Nederlander**

Niet iedereen die in Nederland woont kan een lening van ons krijgen. Hieronder staat welke aanvragers we kunnen accepteren voor een lening.

De aanvrager kan vanaf een leeftijd van 18 jaar een lening afsluiten.

Welke klanten kunnen als financieringsklanten worden geaccepteerd?

*Ingezetenen van Nederland (woonachtig in Nederland) zijnde:*

- Nederlanders;
- Een niet Nederlander met de nationaliteit van een EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein IJsland of Zwitserland);
- Een niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd (type I of Familielid EU/EER) met een niet tijdelijk verblijfsdoel, zie hiervoor: [www.ind.nl](http://www.ind.nl) / niet tijdelijke verblijfsdoelen;
- Een niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd (type I of Familielid EU/EER) met een tijdelijk verblijfsdoel, waarbij het inkomen niet nodig is voor de financiering;
- Een niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (type II of IV);
- Een niet Nederlander met een verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene (type V);
- Een niet Nederlander met een verblijfsvergunning “duurzaam verblijf burger van de Unie” (type EU/EER);
- Een Verenigd Koninkrijk onderdaan met verblijfsvergunning voor bepaald tijd (een verblijfstitel Article 50 met opmerking Residence) met een niet tijdelijk verblijfsdoel, zie hiervoor: [www.ind.nl](http://www.ind.nl);
- Een Verenigd Koninkrijk onderdaan met verblijfsvergunning voor onbepaald tijd (een verblijfstitel Article 50 met opmerking Permanent Residence)

### **4.6 Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders**

De onderstaande aanvragers kun je accepteren voor een aanvraag van een lening:

- Aanvragers die ingezetene van Nederland gaan worden (zie ingezetenen van Nederland).
- De geregistreerd partner of echtgenoot/echtgenote van de aanvrager met een verblijfsvergunning I of type familielid EU/EER waarvan het inkomen voor het verkrijgen van de lening niet nodig is.



## 5 Inkomen & Lasten

### 5.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid moet je een inkomens/lastentoets uitvoeren. Deze toets voeren we standaard uit op basis externe wetgeving (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en Gedragscode Hypothecaire Financieringen) en intern beleid. Hiermee beoordeel je of de gevraagde lening verantwoord is voor de aanvrager.

Voor deze toets heb je de volgende gegevens nodig:

- Het toetsinkomen van de aanvrager. Dit is het totale inkomen dat de aanvrager kan gebruiken om de woonlasten te betalen. In de paragraaf 'Inkomen' lees je welke inkomens we accepteren.
- De feitelijke bewoningssituatie van de aanvrager. Is de aanvrager alleenstaand en is het inkomen van de aanvrager hoger dan € 21.500 en lager dan € 31.000? Dan mag je bij het financieringslastenpercentage maximaal 3% optellen. Het berekende financieringslastenpercentage mag niet hoger zijn dan het percentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-
- De toegestane woon- en financieringslasten. Deze bereken je met het financieringslastpercentage dat hoort bij het toetsinkomen van de aanvrager. Het juiste financieringslastpercentage vind je door 100% van het inkomen van de aanvrager te nemen met het hoogste inkomen plus 90% van het inkomen van de andere aanvrager. Je mag niet afwijken van deze financieringslastpercentages.
- De woon- en financieringslasten van de bestaande en aangevraagde leningdelen van de aanvrager. In de paragraaf 'Lasten' lees je welke lasten je mee moet nemen in de beoordeling en hoe.
- Bepaal de betaalbaarheid van de dubbele lasten, ook al is er geen sprake van een overbruggingshypotheek maar wel van doorstroom naar een andere woning:
  - bepaal de hoogte van de overwaarde/restschuld;
  - bereken de dubbele lasten;
  - beoordeel wijze waarop klant de lasten kan terugbetalen, gebruik hiervoor de rekentool Overbruggingshypotheek.

In dit hoofdstuk lees je welke regels gelden voor de inkomens/lastentoets. We maken hierbij onderscheid in verschillende soorten inkomen en lasten. Per onderwerp is beschreven hoe je deze meeneemt in de inkomens/lastentoets.



**Rabobank**

## **5.2 Welke explainmogelijkheden kennen we voor Basisvoorwaarden?**

De inkomens/lastentoets berekent of het verantwoord is om de aanvrager de gevraagde lening te geven. Is er een overschrijding van de toegestane woon- en financieringslasten? Dan kun je in sommige gevallen de aanvrager toch de lening geven. Dit kan alleen als het gaat om de volgende situaties:

### **5.2.1 Explainmogelijkheden op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet**

- **Verduurzaming**
  - Aankoop energiezuinige woning: koopt de aanvrager een woning met energielabel A+++ of een EPC-waarde van 0,6 of lager? Dan mag je een leenbedrag van € 9.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is.
  - Treffen energiebesparende maatregelen: investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen dan mag je het te investeren bedrag tot een maximum van € 9.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is.
  - Nul op de meter woning: koopt de aanvrager een Nul op de meter woning of treft de aanvrager maatregelen waardoor de woning een Nul op de meter woning wordt? Dan mag je € 25.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is. Voorwaarde is dat een energieprestatiegarantie wordt afgegeven voor minimaal 10 jaar. De  $EI \leq 0$ ,  $EPC \leq 0$  of  $kWh/m^2 \leq 0$  dient te blijken uit een berekening of rapport.
  - Energie neutrale woning: Koopt de aanvrager een woning met een energie-index of EPC van 0 of lager of met een maximaal primair fossiel energieverbruik dat gelijk of lager is dan 0 kWh/m<sup>2</sup> per jaar? Of treft de aanvrager maatregelen waardoor de woning een maximaal primair fossiel energieverbruik dat gelijk of lager is dan 0 kWh/m<sup>2</sup> per jaar krijgt? Dan mag je € 15.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is. De  $EI \leq 0$ ,  $EPC \leq 0$  of  $kWh/m^2 \leq 0$  dient te blijken uit een berekening of rapport.
- **Relatiebeëindiging/ uit elkaar gaan**

In bijzondere individuele omstandigheden kunnen hogere woon- en financieringslasten geaccepteerd worden dan standaard volgens de regels. De betaalbaarheid van de hogere lasten moet bestendig zijn en zowel cijfermatig als met documenten onderbouwd.

De motivatie dat de werkelijke woon- en financieringslasten lager zijn dan de toegestane woon- en financieringslasten is alleen acceptabel in geval van:

  - Relatiebeëindiging waarbij er sprake is van een bestaande Rabobank hypotheekklant met Basisvoorwaarden,
  - Relatiebeëindiging waarbij woningbehoud in het belang is voor de achterblijvende klant.

**Werkwijze:**

  - Toetsing o.b.v. de werkelijke nieuwe hypotheeklast (toekomstige hypotheekconstructie)
  - De minimum resterende rentevast periode voor de toetsing is 5 jaar, bij kortere rentevast perioden reken je met de actuele toetsrente
  - Bepaling actueel inkomen volgens de reguliere richtlijnen voor het bepalen van inkomen binnen dit acceptatiebeleid, ook ingeval van NHG
  - Bepaling Rabo Risk Rating, als deze 17 of hoger is een objectieve onderbouwde toelichting op de verstrekking verplicht. We accepteren immers een nieuw risico. (Acceptatie door Rabobank)



Rabobank

### 5.3 Inkomen

Er zijn verschillende vormen van inkomen. Hierna staat beschreven welke inkomensbronnen wij accepteren. Ook is aangegeven welke documenten nodig zijn van de aanvrager en welk inkomen je als toetsinkomen mag gebruiken.

Alle vormen van inkomen moeten ontvangen worden in Euro's. Uit de werkgeversverklaring/salarisstrook blijkt dat er sprake is van een inkomen in euro's. Daarnaast moet de werkgever of onderneming in Nederland, België of Duitsland gevestigd zijn.

Let op! Is er sprake van een verwachte of geplande inkomensdaling binnen 10 jaar? Bijvoorbeeld omdat de aanvrager minder gaat werken, stopt met werken of een tijdelijke uitkering stopt? Dan moet je hier rekening mee houden in het financieringsvoorstel en de beoordeling van de aanvraag. Leg in het dossier vast op welke wijze je hier in de aanvraag rekening mee hebt gehouden. Houd daarbij rekening met onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden:

- Financiering moet komende 10 jaar betaalbaar zijn waarbij rekening is gehouden met de inkomensdaling;
- Betaalbaarheid o.b.v. werkelijke lasten is geen argument om te financieren. Uitzondering is als klant op moment van inkomensdaling voldoet aan de vereiste van de propositie 'Wonen voor Senioren'.

*Wat kan je helpen bij je motivatie*

Schrijf in je aanvraag op hoe de klant rekening houdt met deze inkomensdaling.

Welke keuzes maakt de klant om een mogelijk tekort op te vangen? Denk daarbij aan extra aflossen in de periode voordat het tekort ontstaat, het hebben van vrij beschikbaar spaargeld of een lijfrente of vervroegd pensioen. Zorg ervoor dat de argumenten met documenten zijn onderbouwd.

De uitkomst is dat, aan de hand van bovenstaande voorwaarden, de lasten van de klant gedurende de eerste 10 jaar betaalbaar blijven.

#### 5.3.1 Inkomen uit loondienst

Het inkomen van de aanvrager moet bestendig zijn. Hierna staat welke inkomensbestanddelen uit loondienst wij als bestendig zien en je mag gebruiken bij de aanvraag voor een lening.

#### 5.3.2 Inkomen vaststellen op basis van IBL Rekentool

Je kunt het inkomen van de aanvrager vaststellen op basis van het UWV verzekeringsbericht. Dit document toont het SV-loon van de aanvrager van de afgelopen 5 jaar. Je ziet op dit document geen uitsplitsing van de vaste en variabele inkomenscomponenten. De beschikbare IBL rekentool berekent aan de hand van rekenregels of het type dienstverband en het inkomen bestendig is op basis van het verleden. De uitkomst van de berekening gebruik je als toetsinkomen. De grafieken uit de tool laten je zien hoe het inkomen zich de afgelopen 2 jaar heeft ontwikkeld. De grafieken geven je inzicht welke delen van het (variabele) inkomen worden meegenomen en hoe eventuele hoge variabele inkomenscomponenten in het inkomen worden afgetopt. Maak een afdruk van het berekende toetsinkomen en sla deze op in het klantdossier. Bespreek het inkomen met de aanvrager.



Rabobank

#### 5.3.2.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft waarvan de maximale proeftijd van 2 maanden is verstreken. Inkomen uit vast dienstverband mag je niet meenemen als uit de werkgeversverklaring blijkt dat de werkgever van plan is het dienstverband binnenkort te beëindigen.

Benodigde document(en):

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden en een bericht van de IBL rekentool waaruit de hoogte van het inkomen blijkt.

*Of*

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden.

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.

#### 5.3.2.2 Tijdelijk dienstverband

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft. Bij contracten langer dan 6 maanden en korter dan 2 jaar moet de proeftijd van maximaal 1 maand verstreken zijn. Bij ambtenaren en bij tijdelijke contracten korter dan 6 maanden is er contractueel geen sprake van een proeftijd.

Benodigde document(en):

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden en een bericht van de IBL rekentool waaruit de hoogte van het inkomen blijkt.

*Of*

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een intentieverklaring van de werkgever. Deze heeft de volgende strekking:  
*"Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd".*

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.



**Rabobank**

Uitzondering:

Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus? Dan kan een intentieverklaring bij tijdelijk dienstverband achterwege blijven.

Deze categorie aanvragers accepteren we dan op basis van het actuele inkomen.

Benodigde document(en):

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Contract arbeids-/aanstellingsovereenkomst.

#### *5.3.2.3 Flexibele arbeidsrelatie*

Er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie bij seizoenswerkers, uitzendkrachten, oproepkrachten en bij arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd waarbij er geen intentieverklaring wordt afgegeven.

Inkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Is in één van de kalenderjaren geen inkomen ontvangen? Dan is dit geen belemmering. Neem in dat geval een inkomen van € 0 mee in de berekening van het gemiddelde.

Benodigde document(en):

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden en een bericht van de IBL rekentool waaruit de hoogte van het inkomen blijkt.

*Of*

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Jaaropgaven van het loon en eventuele loonvervangende uitkeringen van de laatste 3 kalenderjaren of een salarisstrook van december met daarop het cumulatieve bedrag ontvangen in dat jaar.

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.



Rabobank

#### 5.3.2.4 *Perspectiefverklaring*

Werkt de aanvrager met een flexibele arbeidsrelatie voor een uitzendbureau dat is ingeschreven in het register van de Stichting Perspectiefverklaring? Dan kan het uitzendbureau een Perspectiefverklaring afgeven als de aanvrager voldoet aan een aantal vastgestelde criteria. Je kunt de inschrijving van het uitzendbureau opzoeken via [perspectiefverklaring.nl](https://perspectiefverklaring.nl).

Er kan ook sprake zijn van een externe Perspectieftaxateur. Deze geeft de Perspectiefverklaring af namens het uitzendbureau. De taxateur moet ingeschreven zijn in het register van de Stichting Perspectiefverklaring. Je kunt externe Perspectieftaxateurs opzoeken via: [perspectiefverklaring.nl](https://perspectiefverklaring.nl). Het inkomen is dan gelijk aan het inkomen uit de werkgeversverklaring.

Benodigde document(en):

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 6 maanden **en**
- Een Perspectiefverklaring van het uitzendbureau die niet ouder is dan 6 maanden.

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.

#### 5.3.2.5 *Arbeidsmarktscan*

Werkt de aanvrager op basis van een flexibele arbeidsrelatie zoals seizoenswerk, oproepwerk, invalwerk of op basis van een arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd waarbij er geen intentieverklaring wordt afgegeven? Dan is het onder voorwaarden mogelijk om op basis van een Arbeidsmarktscan het inkomen vast te stellen

Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden:

- De arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten;
- Aanvrager is niet in dienst van een uitzendbureau;
- Uit het UWV verzekeringsbericht blijkt dat aanvrager de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid heeft ontvangen;
- Het aantal uren op de arbeidsmarktscan komt overeen met het aantal uren op de salarisstrook. Wijk deze af, dan is het parttime percentage op de salarisstrook leidend.

Het inkomen is gelijk aan het laagste bedrag van de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan of het bedrag uit de werkgeversverklaring.

Benodigde document(en):

- Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- Een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 6 maanden **en**
- Een arbeidsmarktscan afgegeven door arbeidsmarktkansen.nl niet ouder dan 6 maanden **en**
- Een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan mag je de aanvraag voor een lening niet accepteren.



**Rabobank**

### **5.3.3 Waaruit bestaat het inkomen uit arbeid?**

Het inkomen uit arbeid kan bestaan uit vast inkomen en variabel inkomen.

De onderstaande inkomensbestanddelen zien we als inkomen en mag je volledig meenemen als toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen haal je uit de werkgeversverklaring. Het gaat om:

- Actueel bruto jaarsalaris
- Vakantietoeslag: het bedrag van de vakantietoeslag of de waarde van de vakantiebonnen/tijdsparfond
- Vaste 13<sup>e</sup> maand
- Vaste eindejaarsuitkering (waaronder ook Employee Benefit Budget)
- Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Overige inkomensbestanddelen: indien het inkomensbestanddeel vast en bestendig is
- Vergoedingen voor een levensloopregeling

Te verminderen met onkostenvergoedingen (zoals ziektekosten, pensioencompensatie, reis- en representatiekostenvergoedingen)

Is er sprake van een bedrijfsresultaat-afhankelijke jaarlijkse uitkering bij de huidige werkgever (zoals bonus, tantième, winstuitkering), dan mag je deze meenemen, mits structureel: het laagste bedrag van de laatste 3 kalenderjaren.

Inkomen: het totaal van het vaste en variabele inkomen vastgesteld volgens bovenstaande regels. Maak je gebruik van het UWV verzekeringsbericht? Dan berekent de tool automatisch het toetsinkomen.

Benodigde document(en): zie hiervoor bij vast dienstverband, tijdelijk dienstverband en flexibele arbeidsrelatie. Voor het bepalen van het variabel inkomen gebruik je de werkgeversverklaring. Voor het bepalen van de bedrijfsresultaat-afhankelijke jaarlijkse uitkering gebruik je een klantspecifiek document van de werkgever.

#### **5.3.3.1 Toekomstig inkomen**

Is sprake van een onvoorwaardelijke inkomensstijging binnen 6 maanden bij de huidige werkgever? Dan mag je van dit hogere inkomen uitgaan als toetsinkomen. De onvoorwaardelijke inkomensstijging blijkt uit een verklaring van de werkgever.

Is sprake van indiensttreding bij een nieuwe werkgever binnen 6 maanden op basis van een vast contract zonder proeftijd? Dan mag je van dit nieuwe inkomen uitgaan als toetsinkomen. Het inkomen blijkt uit een getekende arbeidsovereenkomst.



Rabobank

#### 5.3.4 Inkomen uit uitkering

Hierna staat welke uitkeringen je mag gebruiken als inkomen bij de aanvraag voor een lening. Ontvangt de aanvrager een andere uitkering? Dan mag je deze niet meenemen als inkomen.

##### 5.3.4.1 *Uitkering op basis van de Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)*

Aanvragers die vóór 1 januari 2004 ziek zijn geworden kunnen nog recht hebben op een WAO-uitkering. Je mag de uitkering als inkomen meenemen.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

##### 5.3.4.2 *Uitkering op basis van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)*

Op basis van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen zijn twee soorten uitkeringen mogelijk: Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) en Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsgeschikten (IVA). De eerste uitkering ontvangt de aanvrager als de verwachting is dat hij in de toekomst weer kan werken. Is die kans klein? Dan ontvangt de aanvrager een IVA-uitkering.

Ontvangt de aanvrager een WGA-uitkering (loongerelateerde uitkering of vervolguutkering)? Dan mag je dit inkomen **niet** meenemen in de aanvraag voor een lening. Ontvangt de aanvrager een IVA-uitkering? Dan mag je dit inkomen **wel** meenemen in de aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

##### 5.3.4.3 *Uitkering op basis van de Wet arbeidsongeschiktheid zelfstandigen (WAZ)*

Zelfstandigen die vóór 1 augustus 2004 arbeidsongeschikt waren kunnen nog recht hebben op een WAZ-uitkering. Je mag deze uitkering meenemen als inkomen bij de aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

##### 5.3.4.4 *Uitkering op basis van de Wajong*

Aanvragers die op jonge leeftijd een ziekte of handicap krijgen, kunnen in aanmerking komen voor een Wajong-uitkering. Je mag de uitkering meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.



**Rabobank**

### 5.3.5 Pensioen

#### 5.3.5.1 *Uitkering op basis van de Algemene Ouderdomswet (AOW)*

De AOW-uitkering is een basispensioen voor mensen die de AOW-leeftijd hebben bereikt. Je mag deze uitkering inclusief vakantiegeld meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

- Bij gebruik MPO: het exacte bruto jaarbedrag uit de uitdraai pensioenoverzicht van mijnpensioenoverzicht.nl. Let op: dit bedrag mag niet aangepast worden.  
*Of*
- Bij gebruik jaaropgave: het exacte jaarbedrag wat is opgenomen in de meest recente jaaropgave. Let op: dit bedrag mag niet aangepast worden.

Benodigde document:

- Uitdraai pensioenoverzicht van de website [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) waarop het bruto bedrag van de AOW te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden.
- Jaaropgave van de Sociale Verzekeringsbank. Het document is niet ouder dan 12 maanden.

Uitzondering:

Mocht na verstrekking een nieuwe gezinssituatie voordoen die niet blijkt uit MPO of jaaropgave, denk aan de situatie bij overlijden, uit elkaar gaan of samenwonen, dan mag je het te gebruiken inkomen herrekenen o.b.v. de vermelde AOW bedragen op de site van de Sociale Verzekeringsbank. Houdt hierbij rekening met eventuele kortingsjaren ed. Leg de reden en berekening hoe je tot dit bedrag bent gekomen vast op de aanvraag (AFP). Er dient wel een MPO of jaaropgave in het dossier aanwezig te zijn, waaruit duidelijk blijkt of klant wel of geen kortingsjaren heeft.

#### 5.3.5.2 *Uitkering van een pensioenfonds (ouderdomspensioen)*

De uitkering uit een pensioenfonds mag je volledig meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag (let op: er is geen sprake van vakantiegeld bij een pensioenuitkering).

Benodigde document(en):

- Uitdraai pensioenoverzicht van de website [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) waarop het bruto bedrag van de pensioenuitkering te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden of;
- Overzicht van het pensioenfonds waaruit het bruto pensioenbedrag blijkt of;
- Toekenningsbesluit;



**Rabobank**

#### **5.3.5.3 Uitkering van een eigen pensioenvoorziening**

Heeft de aanvrager zelf een pensioenvoorziening getroffen? Bijvoorbeeld een lijfrenteverzekering of een uitkering uit een lijfrentespaarproduct? Dan mag je de uitkering hieruit meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening voor zolang de uitkering loopt.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct waaruit de hoogte en looptijd van de uitkering blijken.

Is er sprake van een pensioen in de eigen beheer? Dan gelden er specifieke eisen. Neem hiervoor contact op met de lokale intermediairdesk.

#### **5.3.5.4 Uitkering uit de Algemene nabestaandenwet (ANW)**

Je mag de Anw-uitkering volledig meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening voor zolang de uitkering loopt.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): Document van de Sociale Verzekeringsbank waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

#### **5.3.5.5 Nabestaandenpensioen**

Ontvangt de aanvrager nabestaandenpensioen (partnerpensioen) van een pensioenfonds van de overleden partner? Dan mag je dit volledig meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag.

Benodigde document(en):

- uitdraai pensioenoverzicht van de website [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) waarop het bruto bedrag van het nabestaandenpensioen te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden, of
- Document van het pensioenfonds waaruit het bruto pensioenbedrag per maand of jaar blijkt.

#### **5.3.6 Inkomen uit alimentatie**

In de inkomens/lastentoets mag je rekening houden met het actuele bedrag dat de aanvrager ontvangt aan partneralimentatie. Kinderalimentatie mag je niet meenemen. Je mag de alimentatie meenemen voor de periode dat de aanvrager deze ontvangt.

Inkomen: jaarlijks bedrag van de partneralimentatie.

Benodigde documenten: document waaruit de hoogte en duur van de alimentatie blijkt. Mogelijke documenten:

- Gerechtelijk uitspraak (beschikking of vonnis) van de echtscheiding **of**
- Door beide partijen ondertekend echtscheidingsconvenant **of**
- Schriftelijke overeenkomst tussen de echtgenoten of (geregistreerde) partners waaruit de partneralimentatie blijkt.



### 5.3.7 Inkomen uit onderneming

Inkomen dat de ondernemer of directeur-groootaandeelhouder voor privédoeleinden jaarlijks verantwoord kan onttrekken uit de onderneming.

Inkomen:

- Ondernemer of directeur-groootaandeelhouder met meer dan 25% aandelenbelang en/of zeggenschap: bruto inkomen dat blijkt uit de inkomensverklaring.
  - Als de aanvrager en partner beide voldoen aan de criteria voor het opstellen van een Inkomensverklaring (beide venoot/DGA zijn volgens de opsomming hieronder) en binnen dezelfde onderneming werkzaam zijn wordt er één Inkomensverklaring opgesteld.
  - Werken aanvrager en partner in afzonderlijke ondernemingen? Dan stellen we losse Inkomensverklaringen op.
  - Als de partner van de aanvrager enkel in loondienst is van de onderneming van de aanvrager wordt er geen Inkomensverklaring opgesteld. Het inkomen van de partner wordt dan beoordeeld op basis van werkgeversverklaring en salarisstrook.
- Het toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen dat is afgegeven op de inkomensverklaring.
- Directeur-groootaandeelhouder met een minderheidsbelang: bruto-inkomen zoals blijkt uit de salarisstrook/werkgeversverklaring.

Een inkomensverklaring of nul-verklaring voor een ondernemer actief in een onderneming die vennootschapsbelastingplichtig is, wordt opgesteld bij een:

- Besloten Vennootschap of Naamloze Vennootschap waarbij de aanvrager (al dan niet samen met de echtgenoot/geregistreerde partner die ook een aandelenbelang en/of zeggenschap heeft) méér dan 25% aandelenbelang en/of zeggenschap heeft of;
- Stichting of Vereniging waarbij de aanvrager werkzaam is als statutair directeur en niet onder de sociale verzekeringen valt of;
- VpB-onderneming waarbij de rechtspersoon een actieve onderneming drijft.

Als er is sprake van een niet-actieve VpB-rechtspersoon met pensioen-, stamrecht- of lijfrentevoorziening (in eigen beheer) wordt er geen inkomensverklaring of nul-verklaring opgesteld. Maak in deze situatie gebruik van de instructie "Inkomen (gaan) ontvangen uit pensioenregeling, stamrecht of lijfrente in eigen beheer".

Benodigde document(en):

- Ondernemer of directeur-groootaandeelhouder met meer dan 25% aandelenbelang en/of zeggenschap: inkomensverklaring opgesteld door de Rabobank KSS.
- Directeur-groootaandeelhouder met een minderheidsbelang: een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en** een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden.

#### Geldigheidsduur Inkomensverklaring/Nul-verklaring

Vanaf de dagtekening zoals vermeld op de Inkomensverklaring is dit document 3 maanden geldig. De inkomensverklaring kan gedurende deze 3 maanden, zonder wijzigingen, eenmalig met 3 maanden verlengd worden indien:

- Er geen nieuwe informatie beschikbaar is/signalen bekend zijn die de hoogte en de bestendigheid van het inkomen ter discussie stellen;
- Geen nieuwe documentatie verplicht is vanuit het beleid

Beoordeling van verlenging vindt plaats in overleg met de IKV-specialist. Leg dit vast in het dossier.

### 5.3.8 Inkomen uit minderheidsbelang

In privé ontvangen bruto dividenden uit een minderheidsbelang. Er is sprake van een minderheidsbelang als de aanvrager niet voldoet aan de criteria zoals vermeld bij hoofdstuk 3.3.7 Inkomen uit onderneming. Het inkomen uit minderheidsbelang moet bestendig zijn en in een verantwoorde verhouding staan tot de vaste inkomensbestanddelen van de aanvrager.

Inkomen: laagste jaarbedrag aan ontvangen dividend van de afgelopen 3 jaar.

Benodigde document(en):

- Het verslag van de aandeelhoudersvergadering met het dividendbeleid.
- Bewijs van aandeelhouderschap: notariële akte, verklaring van een lid van de raad van bestuur van het bedrijf of een uittreksel van het aandeelhoudersregister.
- Bewijs dat de aanvrager afgelopen 3 jaar dividend conform beleid heeft ontvangen.

### 5.3.9 Meewerkbeloning

Inkomen uit een meewerkbeloning mag je meenemen als het inkomen daadwerkelijk genoten wordt vanuit de onderneming van de partner. De meewerkbeloning moet vermeld staan op de IKV van de partner. Ga uit van het gemiddelde van de jaren die in de IKV zijn opgenomen, met als maximum het laatste volledige boekjaar.

Benodigde document(en):

- Een Rabobank Inkomensverklaring opgesteld door KSS (KSS vraagt de IB-aangifte(s) van de partner op voor het vaststellen van de meewerkbeloning)

### 5.3.10 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden

Voorbeelden van inkomen uit resultaat overige werkzaamheden zijn freelancers, deellonvissers, predikanten, raadsleden en bij inkomen als zorgverlener vanuit een persoonsgebonden budget. Soms is niet helemaal duidelijk om wat voor inkomen het gaat. Of de aanvrager inkomen uit overige werkzaamheden ontvangt of toch ondernemer is, is afhankelijk van de wijze waarop deze zijn aangifte doet;

- Als de aanvrager het inkomen in de IB-aangifte opgeeft als Saldo Fiscale Winst beoordelen wij het inkomen als ondernemer met een Inkomensverklaring.
- Als het resultaat volgens de IB-aangifte wordt genoten uit overige werkzaamheden dan mag het inkomen particulier worden bepaald o.b.v. de IB-aangiften over de afgelopen 3 jaren.

Inkomen:

- Het gemiddelde jaarinkomen (na aftrek van kosten) over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar *OF*
- Inkomensverklaring opgesteld door Rabobank KSS als er fiscaal gezien (uit de IB-aangifte) sprake is van een ondernemer.

Benodigde document(en):

- Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren plus een opgave van het lopende jaar om te bezien of het inkomen stabiel/bestendig blijft. Dit kan bijv. met behulp van rekeningafschriften, salarisstroken of een jaaropgave *OF*
- Een Rabobank Inkomensverklaring opgesteld door KSS



**Rabobank**

#### *5.3.10.1 Persoonsgebonden budget*

Inkomen uit een persoonsgebonden budget mag je meenemen als het inkomen;

- Ontvangen worden vanuit méér dan 1 opdrachtgever óf
- Door de aanvrager –beroepsmatig en gediplomeerd- ontvangen kunnen worden bij een andere zorgbehoevende

Uitzondering: Als er sprake is van een bestaande Rabobank financiering waarbij niet wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden maar wij vanuit bereddering de klant in de woning kunnen laten wonen. Het inkomen wordt vastgesteld zoals beschreven onder resultaat overige werkzaamheden.

#### **5.3.11 Inkomen uit buitenland**

De aanvrager ontvangt inkomen uit België of Duitsland en is of wordt binnenlands belastingplichtig. Is of blijft de aanvrager buitenlands belastingplichtig of ontvangt deze inkomen uit een ander land? Dan is dit niet mogelijk binnen de Basisvoorwaarden.



## 5.4 Lasten

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening moet je rekening houden met de lasten van de bestaande leningen. In dit hoofdstuk zijn de veel voorkomende lasten beschreven. Per onderwerp is aangegeven welke lasten je meeneemt in de inkomens/lastentoets en welke documenten je nodig hebt van de aanvrager.

Zijn of worden bestaande leningen op het moment dat we de aanvrager de nieuwe lening geven afgelost? Dan hoef je met de lasten van deze leningen geen rekening te houden in de inkomens/lastentoets. Lost de aanvrager deze leningen zelf af? Dan moet de aanvrager dit aantonen voordat we de aanvraag kunnen goedkeuren. Pas daarna kunnen wij een offerte uitbrengen. Zorgen wij voor aflossing van de lening vanuit de nieuwe lening? Dan is geen bewijs van de aanvrager nodig. We weten dan zeker dat de lening wordt afgelost.

Is er sprake van een doorstromer en verkoop van de oude woning? Dan hoef je de lasten van de financiering op de oude woning en de OverbruggingsHypotheek niet mee te nemen.

### 5.4.1 Lasten van hypothecaire lening

In de inkomens/lastentoets houden we rekening met de bruto lasten van de bestaande en gevraagde leningen met hypothecaire zekerheid. Hier vallen ook hypothecaire leningen onder die in BKR geregistreerd staan onder de code HO.

Lasten: bruto lasten van de lening als volgt berekend:

#### Looptijd/productvorm

- Nieuw annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een 30-jarige annuïteit of de werkelijke looptijd als deze korter is dan 30 jaar.
- Bestaand annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een annuïteit voor het restant leenbedrag en de restant looptijd.
- Nieuw aflossingsvrij leningdeel of krediet: de lasten die horen bij een 30-jarige annuïteit.
- Bestaand aflossingsvrij leningdeel of krediet: de lasten die horen bij een 30-jarige annuïteit.

#### Rente

De toetsrente is afhankelijk van de (resterende) rentevastperiode.

- Is de (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan ga je uit van de toetsrente zoals vastgesteld door de AFM óf de met de aanvrager afgesproken contractrente als die hoger is.
- Is de (resterende) rentevastperiode 10 jaar of langer? Dan ga je uit van de afgesproken contractrente.
- Wordt de lening door annuïtaire of lineaire aflossing binnen 10 jaar volledig afgelost? En staat de rentevast tot het einde van de looptijd? Dan mag je uitgaan van de werkelijke rente.

Benodigde document(en):

- Document(en) waaruit de volgende informatie blijkt:
  - Lening: restant leenbedrag, resterende looptijd, resterende rentevastperiode en contractrente.
  - Krediet: hoogte kredietlimiet, contractrente.



**Rabobank**

#### **5.4.2 Betaalpauze Rekening**

De Betaalpauze Rekening is een rekening die wordt gebruikt om de achterstand als gevolg van de betaalpauze te administreren. De Betaalpauze Rekening is géén actief product wat kan worden aangeboden. Heeft de klant een Betaalpauze Rekening en wil deze de lening verhogen, doorstromen of oversluiten? Dan moet de Betaalpauze Rekening aflost of geherfinancierd worden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties. Neem hiervoor contact op met de Rabo Intermediairskesk.

#### **5.4.3 Lasten van niet hypothecaire lening**

In de inkomens/lastentoets houden we rekening met de lasten van een niet hypothecaire lening. We onderkennen de volgende leningssoorten:

- Leningen die bij BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen (RK, VK en OA) neem je mee voor 24% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
- Leningen die bij BKR geregistreerd zijn als AK: de lasten van deze leningen neem je mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt. Dit bereken je door het bedrag uit BKR te delen door de looptijd.
- Zakelijke lening bij BKR: de lasten van deze leningen (ZK) neem je mee op basis van de werkelijke lasten. Je hoeft geen rekening te houden met de verplichtingen van deze zakelijke lening als in de Inkomensverklaring/resultatenrekening al rekening is gehouden met de zakelijke verplichting die bij BKR geregistreerd staat.
- Restschulden die bij BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen met aanspraak NHG (RN) of zonder aanspraak NHG (RH) neem je mee voor 9% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
- Studielening bij het DUO volgens het oude stelsel van studiefinanciering (tot 1 september 2015): de lasten van deze leningen neem je mee voor 7,8% per jaar van het saldo van de studieschuld op het moment van de start van de aflofstase. Heeft de aanvrager aantoonbaar extra afgelost en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag? Dan mag je dit extra afgeloste bedrag in mindering brengen op de studieschuld op het moment van de start van de aflofstase.
- Studieleningen bij het DUO volgens het nieuwe stelsel van studiefinanciering (vanaf 1 september 2015): de lasten van deze leningen neem je mee voor 4,2% per jaar van het saldo van de studieschuld op het moment van de start van de aflofstase. Heeft de aanvrager aantoonbaar extra afgelost en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag? Dan mag je dit extra afgeloste bedrag in mindering brengen op de studieschuld op het moment van de start van de aflofstase.
- Niet hypothecaire eigenwoningschuld (lening die bestemd is of bestemd is geweest voor aankoop en/of verbouwing van eigen woning): de lasten van deze lening neem je mee zoals beschreven bij 'lasten van hypothecaire lening'.
- Financiële verplichtingen in privé aan de eigen onderneming: de lasten hiervan neem je mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt.
- Overige consumptieve leningen en kredieten: de lasten hiervan neem je mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt.



**Rabobank**

Benodigde document(en):

- Leningen die bij het BKR zijn geregistreerd: uitslag BKR-toetsing. Er zijn geen aanvullende documenten van de aanvrager nodig.
- Studieleningen bij DUO: Overzicht van de DUO studiefinanciering waaruit de oorspronkelijke hoofdsom en ingangsdatum blijkt.
- Overige leningen en kredieten: document waaruit de werkelijke lasten van de lening of het krediet blijken.

Uitzonderingen en bijzonderheden:

- Als het totaal aan niet-hypothecaire financieringen (extern plus Rabobank) van de aanvrager(s) niet meer is/wordt dan € 1.000 per financieringsaanvraag, hoeven de lasten van deze niet-hypothecaire financieringen niet te worden meegeteld in de lastenberekening. Is dit totaal aan niet-hypothecaire financieringen van de aanvrager(s) meer dan € 1.000 per financieringsaanvraag, dan worden de lasten van alle niet-hypothecaire financieringen volledig meegenomen.

#### **5.4.4 Te betalen alimentatie**

Je houdt in de inkomens/lastentoets rekening met het actuele bedrag dat de aanvrager betaalt aan partneralimentatie. Dit komt in mindering op het toetsinkomen. Het bedrag aan kinderalimentatie hoef je niet te nemen. Je moet de alimentatie meenemen zolang de aanvrager deze betaalt.

Lasten: bedrag aan partneralimentatie.

Benodigde document(en): document(en) waaruit de hoogte en duur van de alimentatieverplichting blijkt. Mogelijke documenten:

- Gerechtelijk uitspraak (beschikking of vonnis) van de echtscheiding **of**
- Door beide partijen ondertekend echtscheidingsconvenant **of**
- Schriftelijke overeenkomst tussen de echtgenoten of (geregistreerde) partners waaruit de alimentatie blijkt.



**Rabobank**

#### **5.4.5 Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie)**

Dit zijn periodieke betalingen voor een recht van erfpacht en recht van opstal. In de inkomens/lastentoets moet je rekeninghouden met deze verplichting. Dit doen we door het bedrag in mindering te brengen op de toegestane financieringslasten.

In geval van recht van opstal (retributie) vermeerder je het werkelijke jaarbedrag op de woon- en financieringslasten middels een box 3 correctiefactor.

Canonlasten: je bepaalt de hoogte van het canonbedrag als volgt:

- Is de canon niet voor een periode van minimaal 10 jaar vast, maar is er sprake van alleen indexering maar geen herziening binnen 10 jaar, dan neem je het werkelijke canonbedrag vermenigvuldigd met factor 1,05 mee in de inkomens/lastentoets;
- Is de canon bij aanvraag van de financiering voor minimaal 10 jaar vast en kan deze ook niet geïndexeerd worden? Dan neem je de werkelijke canon mee in de inkomens/lastentoets
- Is de canon niet voor minimaal 10 jaar vast en kan dus de canon binnen 10 jaar herzien worden? Dan neem je het werkelijke canonbedrag vermenigvuldigd met factor 1,2 mee in de inkomens/lastentoets;
- Is de canon niet voor minimaal 10 jaar vast, maar is de vervolgcanon al wel bekend? Dan neem je het nieuwe, hogere canonbedrag mee in de inkomens/lastentoets;
- Is er momenteel geen periodieke canon bekend (bv vanwege afkoop) maar zal er binnen 10 jaar weer een mogelijkheid bestaan tot periodieke canonbetaling? Dan berekenen we canon door de gemiddelde lokale grondprijs te vermenigvuldigen met de perceelgrootte/ grootte appartement en hierop een rendement toe te passen van de 10-jaars actuele hypotheekrente (basistarief);

Benodigde document(en): document waaruit de hoogte en de duur van de erfpachtcanon of retributie blijken.



## 6 Hypothecaire lening en zekerheden

### 6.1 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 verstrekkingsnorm op basis van zekerheden*

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

#### *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.

#### *Overlijdensrisicoverzekering*

De aanvrager beschikt uiterlijk op het moment van verstrekking van de hypothecaire lening over een overlijdensrisicoverzekering die past bij de (toekomstige) financiële positie, behoefte en risicobereidheid van de aanvrager. De verplichte dekking voor een overlijdensrisicoverzekering bij een financiering van meer dan 90% van de marktwaarde is **vervallen**. Uiteraard is het afhankelijk van de klantsituatie wat een passend advies is voor de betaalbaarheid van de lasten bij overlijden.

#### *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**

## 6.2 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.

## 6.3 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.

#### **6.4 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 verstrekingsnorm?***

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.



## 7 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.

### 7.1 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.

## **7.2 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;
- 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-warmteterugwinningsysteem, 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;

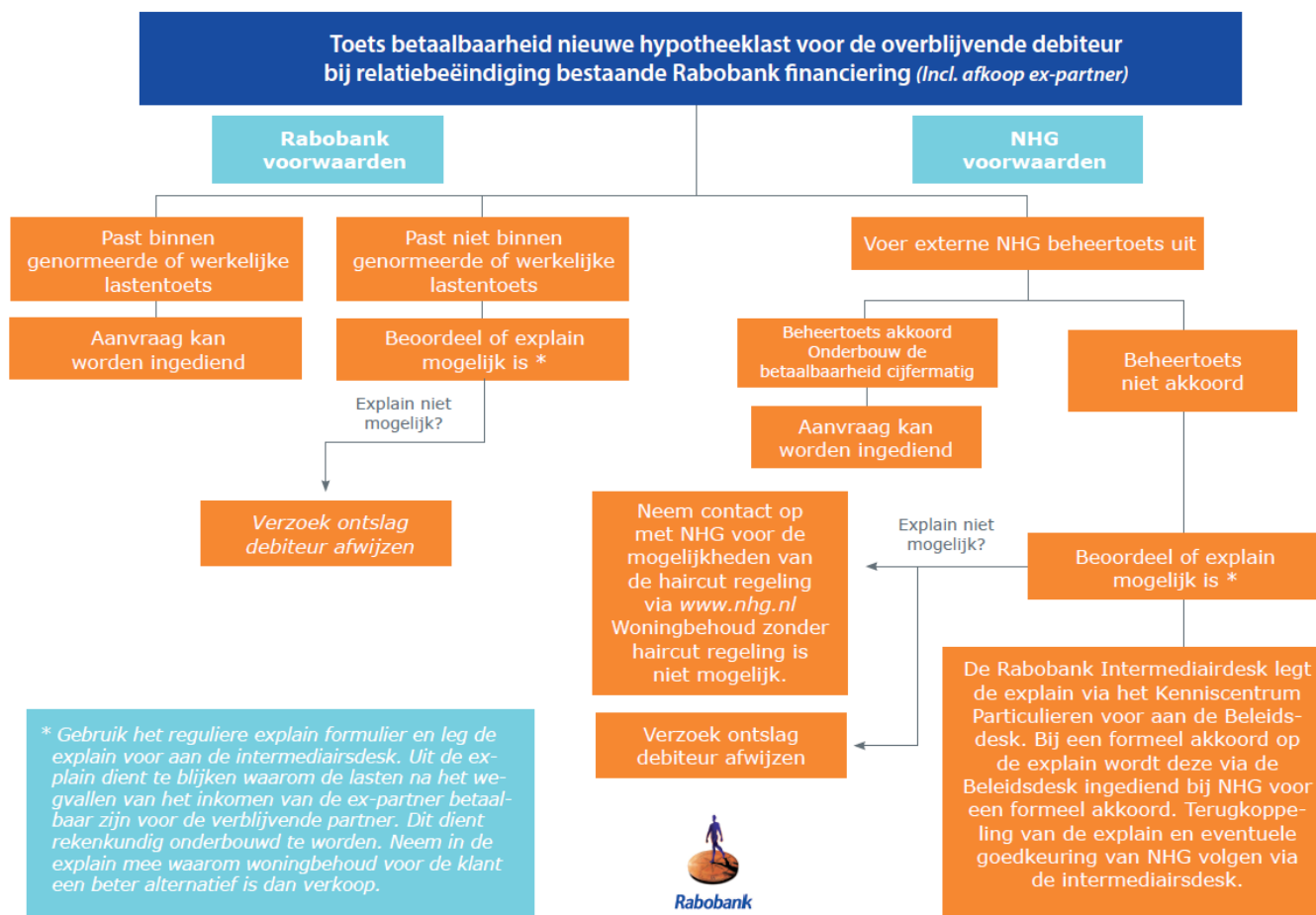
Om de hoogte van het meerwerk vast te stellen is het verplicht dat de aanvrager een meerwerkspecificatie aanlevert of offertes voor het meerwerk.



Rabobank

## 8 Beslisboom relatiebeëindiging

Maak gebruik van onderstaande beslisboom als er sprake is van een verzoek tot ontslag in geval van relatiebeëindiging voor bestaande Rabobank hypotheek. Deze beslisboom is zowel van toepassing bij NHG als Rabobank voorwaarden.



Rabobank



Rabobank

## 9 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 voldoende én
- er sprake is van een MJOP én
- er sprake is van voldoende saldo van het reservefonds

#### Situatie 2:

- de staat van onderhoud is voldoende 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 marktwaaarde (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.

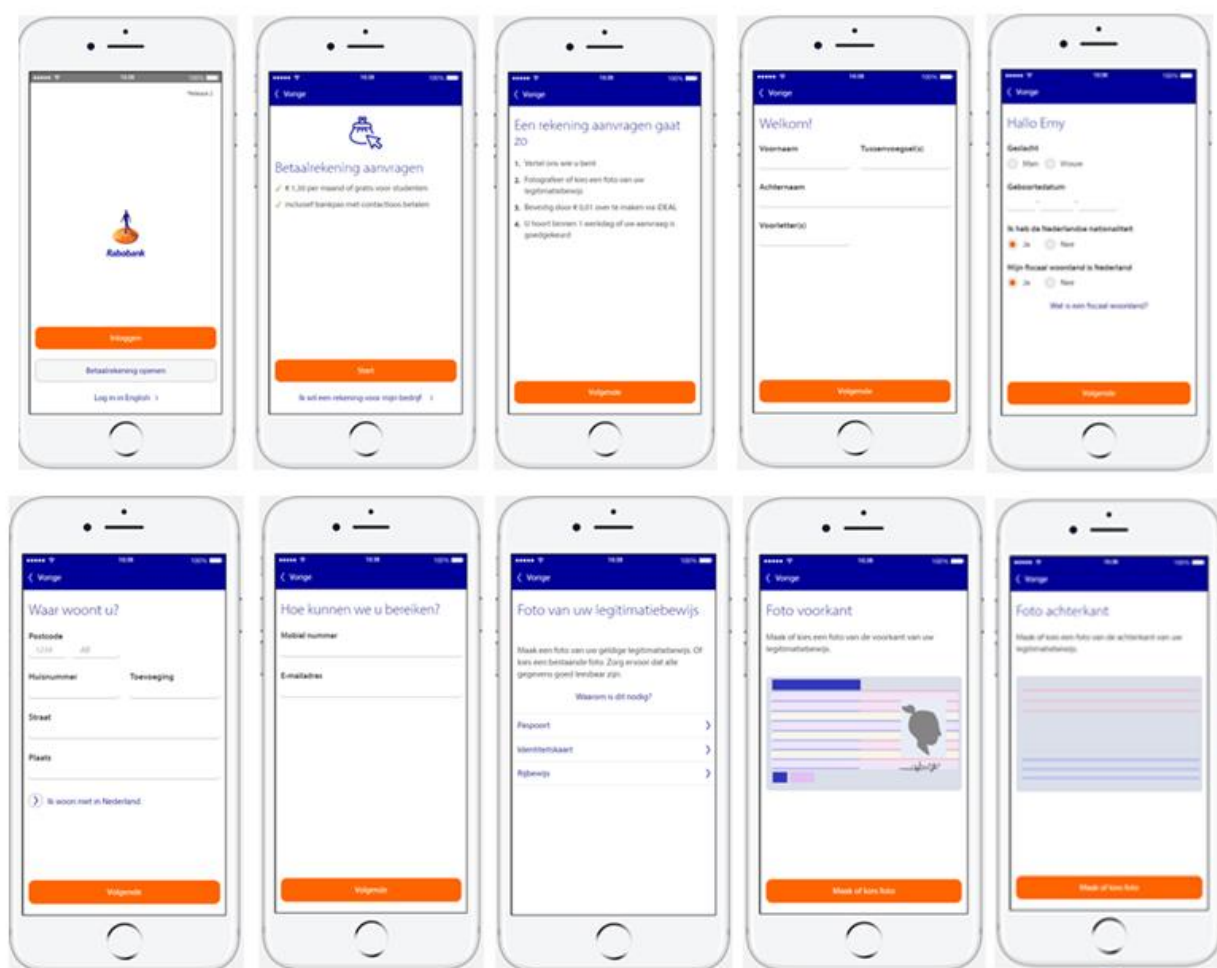


Rabobank

# Betaalrekening openen via Rabobank

## 10 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

