



Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden

Rabobank via intermediair

Versie 1 oktober 2021



Rabobank

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Doelgroep matrix.....	4
2 Productassortiment.....	5
2.1 Annuïteitenhypotheek	5
2.2 Lineaire Hypotheek	6
2.3 Aflossingsvrije hypotheek.....	6
2.4 Rabo OpbouwHypotheek (sparen)	6
2.5 KeuzePlus Hypotheek	9
2.6 GroenHypotheek	10
2.7 OverbruggingsHypotheek.....	12
2.8 Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek	15
2.9 Restschuldlening.....	16
2.10 Wonen voor senioren.....	17
3 Algemeen.....	18
3.1 Algemene uitgangspunten	18
3.2 Wat is een financieringsaanvraag?.....	19
3.3 Beoordelen Financieringsaanvraag	19
3.4 Rabobank Risk Rating	19
3.5 Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid?	20
3.6 Nationale Hypotheek Garantie.....	20
3.7 Tarievenbeleid.....	21
4 Moraliteit.....	22
4.1 Algemeen.....	22
4.2 BKR-toets	22
4.3 EVA/SFH-toets	22
4.4 VIS-toets	23
4.5 Wonen in Nederland: Nederlander of niet Nederlander	23
4.6 Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders	23
5 Inkomen & Lasten.....	24
5.1 Algemeen.....	24
5.2 Welke explainmogelijkheden kennen we?.....	25
5.3 Inkomen.....	27



5.4	Lasten	42
6	Hypothecaire lening en zekerheden	47
6.1	Algemeen.....	47
6.2	Soorten onroerende zaken.....	48
6.3	Woning voor eigen bewoning	48
6.4	Woonboot voor eigen bewoning	54
6.5	Recreatiewoning voor eigen gebruik.....	55
6.6	Verhuurde (recreatie)woning (beleggingspand)	57
6.7	Kavel bouwgrond voor eigen gebruik.....	58
6.8	Woonwagen voor eigen bewoning	58
6.9	Bedrijfswoning (Woningen met een zakelijke bestemming)	59
6.10	Garageboxen (los) en overige panden met zakelijke bestemming	60
7	Taxatiebeleid voor woningen	61
7.1	Taxatiebeleid voor een bestaande woning	61
7.2	Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning	63
7.3	Taxatiebeleid voor recreatiewoningen voor eigen gebruik	64
7.4	Taxatiebeleid voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde woningen	65
7.5	Taxatiebeleid voor overige onderpanden	65
8	Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden	66
8.1	Effecten	66
8.2	Spaar- en depositogelden.....	67
8.3	Kapitaalverzekering	67
9	Beslisboom relatiebeëindiging	68
10	Toelichting woningen met gemengde bestemming.....	69
11	Instructie beoordeling VVE.....	70
12	Betaalrekening openen	71

Versiebeheer

Datum	Aanpassing
01-10-2021	• Geen veiligheidsmarge overbrugging op courante woningen • Waterwoning toegevoegd • Tekst inkomensdaling binnen 10 jaar aangepast • BKR toets voor Curaçao, Sint Maarten en Bonaire verwijderd • Bij flexibele arbeidsrelatie salarisstroom toegevoegd als mogelijke vervanger van jaaropgaaf
28-07-2021	• Introductie Rabobank desktoptaxatie Calcasa voor woningen en de OverbruggingsHypotheek
19-07-2021	• IBL mogelijk voor tijdelijke en flexibele contracten
15-07-2021	• Geldigheidsdatum documenten aangepast nav terugdraaien Corona-maatregelen • Meewerkbeloning verduidelijkt en verplaatst
01-07-2021	• Meewerkbeloning toegevoegd • BKR coderingen RN/RH en RN-3 toegevoegd • Inkomen uit verhuur verduidelijkt
01-04-2021	• Verduidelijking AOW bij overlijden, uit elkaar en samenwonen • Uitlijning omschrijving percentage aandelenbelang en/of zeggenschap • Verduidelijking verlenging inkomensverklaring • Verduidelijking meenemen hypotheeklasten icm inkomensverklaring verhuur onroerend goed box 3 • Aanpassing definitie maximum aantal verhuurde objecten • Verduidelijking meenemen huuropbrengst in taxatierapport voor verhuurde (recreatie)woning
01-01-2021	• Aanpassingen voorwaarden GroenHypotheek • Aanpassingen voorwaarden Duurzaamheidskorting • Onderdanen van het Verenigd Koninkrijk (VK) dienen vanaf 1 januari een verblijfsvergunning te overleggen • Tweeverdienersnorm TRHK aangepast van 80% naar 90% • Rubriek overige inkomensbestanddelen toegevoegd aan 'waaruit bestaat het inkomen uit loondienst' • Verminder onkostenvergoedingen toegevoegd aan 'waaruit bestaat het inkomen uit loondienst' • Toekomstig inkomen bij nieuwe werkgever toegevoegd • Definitie en aantoonbaarheid jaarlijkse uitkering aangepast • WAO-uitkering voorwaarden aangepast • Wajong-uitkering versimpeld • Inkomen uit vermogen aangepast • Resultaat uit overige werkzaamheden worden niet door KSS beoordeeld, maar door de particuliere Financieel Adviseur • DUO benodigde gegevens aangepast • Instructie beoordeling VVE aangepast • Definitie verhuurde (recreatie)woning aangepast



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.

Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden, doelgroep en kenmerken				
Afhankelijk van het financieringsdoel worden in het beleid aanvullende specifieke eisen gesteld	- Ingezetenen van Nederland met de Nederlandse nationaliteit. - Niet Nederlanders met nationaliteit EU-lidstaat, Noorwegen, Liechtenstein, IJsland of Zwitserland. - Niet-Niederlander met verblijfsvergunning (meer details in het beleid onder Moraliteit) - 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.	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 inclusief de benodigde overbruggingslening, recreatiewoning voor eigen gebruik of verhuur, woning bestemd voor verhuur,	Oversluiten lening i.v.m. relatie beëindiging, wijziging productvoorwaarden of overname van een andere financiële instelling	Financiering ophogen om de woning te verbouwen, verbeteren of verduurzamen	Financiering ophogen voor consumptieve doeleinden, restschuldfinancieringen
Wij financieren de volgende onderpanden	Voor eigen bewoning: - Woonboot (niet varend) - Woning met gemeente bestemming	Recreatiewoning	Woning bestemd voor verhuur	Kavel bouwgrond, losse garageboxen

Productassortiment: Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden via Intermediair

2 Productassortiment

Binnen het productassortiment van de Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden is het mogelijk de volgende producten af te sluiten:

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek
- Rabo OpbouwHypotheek (sparen)
- KeuzePlus Hypotheek
- Rabo GroenHypotheek
- OverbruggingsHypotheek
- Restschuldlening

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.

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.

2.4 Rabo OpbouwHypotheek (sparen)

De Rabo OpbouwHypotheek (ROH) kan worden aangeboden aan particulieren die al een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of een de Spaarrekening Eigen Woning (SEW) bezitten. Met de SEW kunnen ze fiscaal vriendelijk vermogen opbouwen voor de aflossing van hun geldlening. De klant moet in Nederland woonachtig én binnenlands belastingplichtig zijn. Verder geldt er geen minimale inleg voor de ROS.

De Rabo OpbouwHypotheek (ROH) is een bancaire spaar-/beleggingshypotheek. Het product ziet er als volgt uit:

- een aflossingsvrije geldlening;
- een Spaarrekening Eigen Woning: Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS)

2.4.1 Looptijd

De looptijd van de geldlening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de ROS. Voor de ROS dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd. Dit eindspaarbedrag mag lager of gelijk zijn aan het bedrag van de gekoppelde geldlening.



Rabobank

2.4.2 Fiscale kenmerken

De ROS is een Spaarrekening Eigen Woning, waarvan het tegoed in box 1 valt. Het tegoed op de Rabo OpbouwSpaarrekening is aan de bank verpand. De rekeninghouder dient het tegoed aan te wenden voor aflossing van de geldlening. Als de klant zich niet aan de voorwaarden houdt, is mogelijk belastingheffing verschuldigd en verhuist het tegoed van box 1 naar box 3.

2.4.3 Rentevergoeding

De rentevergoeding op de ROS is gelijk aan de verschuldigde hypotheekrente van de gekoppelde lening. De rente wordt op maandbasis bijgeschreven op de ROS.

Als de rente op de geldlening wijzigt, dan wijzigt ook de rente op de ROS. Er vindt dan een geautomatiseerde herberekening van de inleg op de ROS plaats. De inleg wordt de eerste van de maand volgend op de rentewijziging aangepast.

2.4.4 Rentetypes

Voor de Rabo OpbouwHypotheek zijn alle rentetypes mogelijk, behalve:

- variabel, driemaands euribor en 6-maands repeterend vast;
- 1 en 2 jaar vast inclusief rentebedenktijd.

In 3 situaties wordt op de ROS niet de hypotheekrente maar een variabele rente vergoed:

1. het tegoed op de ROS is gelijk aan of groter dan de schuld op de gekoppelde geldlening;
2. er is tijdelijk geen eigen woning en hypotheekschuld (verhuisregeling);
3. de ROS voldoet niet meer aan de fiscale voorwaarden.

De rente op de ROS wordt dan omgezet in een variabele rente welke op het gehele spaartegoed van toepassing is. Deze rentevergoeding wordt separaat vastgesteld en gepubliceerd op [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl).

2.4.5 Aflossingswijze

Als uitgangspunt geldt dat op de lening niet verplicht afgelost hoeft te worden zolang:

- de Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS) loopt en ten behoeve van de Rabobank/ Rabohypotheekbank is verpand;
- de inleg op de ROS wordt voldaan.

Wordt de inleg niet voldaan, of eindigt de ROS en/of de verpanding? Dan kan de Rabobank of Rabohypotheekbank gehele of gedeeltelijke aflossing verlangen.

2.4.6 Vervroegde algehele/gedeeltelijke aflossing op de geldlening of extra storting ROS

Het is toegestaan (vrijwillig) algeheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen op de geldlening of onder voorwaarden extra te storten op de ROS conform de Algemene Voorwaarden. Of er dan sprake is van een vergoeding en/of vergoedingsvrije ruimte, is afhankelijk van de specifieke situatie. De vergoedingsvrije ruimte geldt voor vervroegde aflossingen op de geldlening. De vergoedingsvrije ruimte is o.a. afhankelijk van het door de klant gekozen rentetype. Meer informatie over eerder terugbetalen kan worden gevonden in de algemene voorwaarden.



Rabobank

2.4.7 Overlijden

Het ROS-tegoed valt in de nalatenschap van de rekeninghouder. Bij overlijden van (één van) de rekeninghouder(s) is ervoor gekozen om de Rabo OpbouwSpar- en Effectenrekening (deels) te beëindigen en moet de rekeninghouder verplicht aflossen op de geldlening.

- Bij 1 rekeninghouder wordt het hele tegoed en alle eventuele participaties aangewend voor aflossing van de geldlening en eindigen de Rabo OpbouwSpar- en -Effectenrekening. Het bedrag dat ná de datum van het overlijden te veel is ingelegd wordt teruggestort op de incassorekening.
- Bij 2 rekeninghouders wordt de helft van het tegoed en de helft van alle eventuele participaties aangewend voor gedeeltelijke aflossing van de geldlening en eindigt de Rabo OpbouwSpar- en -Effectenrekening voor de overleden rekeninghouder. Voor de overgebleven rekeninghouder worden het eindspaarbedrag en de inleg gehalveerd. Daarvoor is gekozen om te kunnen blijven voldoen aan de fiscale bandbreedte-eis.

2.4.8 Opzet voorwaarden

De voorwaarden zijn op hoofdniveau opgenomen in Algemene voorwaarden voor Particuliere Financieringen. Voor de ROH is ook een voorwaardenboekje voor de ROS beschikbaar. Deze voorwaardenboekjes zijn te vinden op www.rabobank.nl.

2.4.9 Klantinformatie over ROS

De klant ontvangt één keer per kwartaal een rekeningoverzicht van zijn ROS. De ROS is te raadplegen via Rabo Internetbankieren. Het is niet mogelijk transacties te doen via dit kanaal.

Let op! Vanaf 1 januari 2013 kan de Rabo OpbouwHypotheek alleen gesloten worden door de klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012. Op 30 november 2015 is de verkoop van de Rabo OpbouwEffectenrekening (ROE) gestopt. Klanten met een Rabo OpbouwHypotheek (ROH) met alleen een Rabo OpbouwSparrekening (ROS) kunnen sindsdien ook niet meer switchen naar de ROE.



Rabobank

2.5 KeuzePlus Hypotheek

De Rabo KeuzePlus Hypotheek is een kredietfaciliteit. Als zekerheid geldt een hypotheek op een woning. De klant betaalt over deze leningvorm alleen rente over het opgenomen bedrag. De Rabo Keuze Hypotheek kan alleen voor box 3 doeleinden worden afgesloten.

Voor de Rabo KeuzePlus Hypotheek kan geen NHG worden verkregen.

De volgende uitgangspunten gelden en zijn bindend:

- Maximum kredietlimiet € 50.000,- per huishouden
- Aanvrager is 57 jaar of ouder. Indien er meerdere aanvragers zijn geldt dat beide aanvragers 57 jaar of ouder moeten zijn.

Voor klanten met een bestaande KeuzePlus Hypotheek blijft het product onder dezelfde condities doorlopen. Als de situatie van de klant wijzigt of de klant een nieuwe financieringsbehoefte heeft, geldt dat het limiet niet verhoogd kan worden boven € 50.000.

2.5.1 Wijze van opnemen/betalen

De klant kan gebruik maken van mogelijkheden zoals die op een betaalrekening gevoerd kunnen worden. Bijvoorbeeld met Rabo Internetbankieren. Men kan saldo en mutaties raadplegen en overboekingen doen. Het is mogelijk om een volmacht af te geven voor de KeuzePlus Hypotheek. Indien (één van) de debiteur(en) overlijdt eindigt de bevoegdheid om gelden op te nemen

2.5.2 Rentetype

De KeuzePlus Hypotheek wordt uitsluitend gevoerd met het rentetype: Variabele Rente KPH. Rentewijzigingen kunnen op elk moment worden doorgevoerd. De klant wordt minimaal 2 maanden voor de ingangsdatum geïnformeerd via het rekeningafschrift.

2.5.3 Rentebetaling

De klant betaalt maandelijks een bedrag aan rente. De rentebetaling kan eventueel van een andere (externe) betaalrekening worden geïncasseerd.

2.5.4 Kosten

- Rente over het opgenomen bedrag;
- Kosten voor het gebruik van de bankpas (indien van toepassing).
- Kosten overschrijding van de kredietlimiet: opslag van 0,2%

Rabobank legt de klant een aflossingsverplichting op als het debetsaldo de kredietlimiet overtreft.

2.5.5 Inperken kredietlimiet

De bank zal de kredietlimiet inperken als:

- de klant zijn woning verkoopt.
De kredietlimiet wordt op nul gesteld en de klant lost het krediet in principe af met het geld uit de verkoopopbrengst;
- de waarde van het onderpand daalt.
De kredietlimiet wordt ingeperkt totdat weer aan de verstrekkingnormen wordt voldaan.

2.5.6 Vervroegd aflossen

De klant kan zijn Keuzeplus Hypotheek vervroegd aflossen. Dit kan:

- onbeperkt
- elk moment en zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen



Rabobank

2.6 GroenHypotheek

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

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

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

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

2.6.1 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.

2.6.2 Register Groenverklaringen

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

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

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

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

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

2.6.3 Nationale Hypotheek Garantie

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



Rabobank

2.6.4 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.

2.6.5 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.

2.6.6 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

2.7 OverbruggingsHypotheek

2.7.1 Klantdoelgroep

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.

2.7.2 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.

2.7.3 Waardevaststelling “oude” woning

Stel voor het bepalen van de maximale hoogte van een OverbruggingsHypotheek eerst de (verwachte) opbrengst van de te verkopen woning vast.

Dit kan op twee manieren:

1. Is de woning al verkocht en de koopovereenkomst getekend? Gebruik dan de verkoopprijs uit deze koopovereenkomst.
2. Is de woning nog niet verkocht? Stel dan de verwachte verkoopprijs vast op basis van één van de volgende methoden:
 - 100% van de marktwaarde uit een uitgebreid taxatierapport of,
 - 90% van de marktwaarde uit een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa, of
 - 90% van de Calcasawaarde uit het Calcasa waarderapport, waarbij de waardepeildatum van het rapport niet later is dan 27 juli 2021.

De rapporten mogen niet ouder zijn dan 6 maanden.

In de onderstaande gevallen kun je gebruik maken van een Calcasa waarderapport of desktoptaxatie voor de berekening van de te verkopen woning. Deze voorwaarden wijken af van de standaard acceptatievoorwaarden voor Calcasa zoals opgenomen in het acceptatiebeleid.

- Er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning;
- De betrouwbaarheid van het waarderapport is 5 of hoger;
- De Calcasawaarde is maximaal € 750.000;
- Er is geen sprake van recht van erfpacht/opstal.

Let op: Is sprake van een woning in het duurdere segment of sprake een specifiek woningtype, dan kan de Rabobank verzoeken om een aanvullend taxatierapport. Een Calcasa waardebepaling is echter wel toegestaan.



Rabobank

2.7.4 Maximale hoogte OverbruggingsHypotheek

1. Woning verkocht?

Het bedrag van de OverbruggingsHypotheek is maximaal gelijk aan: De verkoopprijs van de 'oude' woning, 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?

Het bedrag van de OverbruggingsHypotheek is maximaal gelijk aan de hierboven vastgestelde verkoopprijs van de 'oude' woning, 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);
- Een veiligheidsmarge voor tegenvallers van 10%.

De veiligheidsmarge van 10% kan achterwege blijven als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning met enkel de bestemming wonen zonder bijzonderheden en beperkingen;
- de marktwaarde blijkt uit een uitgebreid taxatierapport niet ouder dan 6 maanden;
- de marktwaarde van de woning is maximaal 1 miljoen;
- vergelijkbare woningen staan 6 maanden of korter te koop, dit blijkt uit het taxatierapport;
- er is geen sprake van achterstallig onderhouds-/funderingsproblemen;
- er mag geen sprake zijn van verhuur of beslaglegging op de woning;
- er is geen afwijking mogelijk op bovenstaande voorwaarden.

2.7.5 Bepalen restant hoofdsom

Neem als uitgangspunt: 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 (extern) 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).

2.7.6 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 en zijn de ontbindende voorwaarden verstreken?

Dan loopt de OverbruggingsHypotheek tot de afgesproken transportdatum.



Rabobank

2.7.7 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.

2.7.8 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.

2.7.9 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

2.8 Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek

2.8.1 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.

2.8.2 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.

Voor de onderbouwing van de betaalbaarheid gebruik 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).

2.8.3 Prijsbeleid

Bij verlenging van de looptijd is de variabele rente van toepassing.

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



Rabobank

2.9 Restschuldlening

Om het voor eigenwoningbezitters met een “huis onder water” toch mogelijk te maken om door te stromen naar een nieuwe koopwoning biedt de Rabobank de Restschuldlening aan. Uiteraard zijn er ook klanten die hun woning met verlies verkopen en vervolgens (tijdelijk) in een huurwoning gaan wonen. Ook deze groep komt in aanmerking voor de Restschuldlening.

2.9.1 Voorwaarden

- Geen los product

De Restschuldlening is geen los product dat we aan klanten verkopen. Het is een regeling die we met de klant afspreken om te zorgen dat ze binnen afzienbare tijd hun restschuld terugbetalen. We helpen hiermee klanten die een bestaande lening voor hun woning bij de Rabobank hebben. Of klanten die een nieuwe lening voor hun woning bij de Rabobank gaan sluiten en een restschuld meenemen. Gaat een bestaande klant ergens anders lenen voor de nieuwe woning? Dan adviseren we de klant om ook daar een regeling te treffen voor de restschuld. Koopt een bestaande klant geen nieuwe woning? Dan komt hij ook in aanmerking voor een Restschuldlening.

- Inzet eigen middelen

De klant moet zo veel mogelijk zijn eigen middelen inzetten om de restschuld terug te betalen. Hierbij houden we wel rekening met een buffer voor alledag (hulpmiddel: de bufferberekenaar van Nibud).

- Explain

Past een restschuld niet binnen de LTI van de klant? En is de lening die wordt omgezet naar een Restschuldlening zonder NHG? Onderzoek dan de mogelijkheden om de Restschuldlening te verstrekken op basis van explain. Zijn er echt geen mogelijkheden om de lening op basis hiervan te verstrekken? Neem dan contact op met de Rabobank voor de mogelijkheden van een Bijzonder Beheer regeling.

- Overname restschuld externe geldverstrekker

Enkel indien de klant voor de nieuwe woning een hypotheek bij Rabobank sluit. Zolang hierover geen zekerheid bestaat nemen we geen restschulden van externe geldverstrekkers over. Zekerheid kan worden verkregen na ondertekening van de offerte voor aankoop van de nieuwe woning.

- Oude woning nog niet definitief verkocht

Is er sprake van een mogelijke restschuld? Houd dan in de beoordeling van de nieuwe financieringsaanvraag al rekening met deze mogelijke restschuld. Let op! Bij een financiering van de restschuld onder NHG is dit niet mogelijk. Bij NHG moet de oude woning definitief verkocht zijn.

2.9.2 Opzet en invulling Restschuldlening

- Annuïteitenlening of een lineaire lening (keuze klant);
- Standaard looptijd van 15 jaar (langer of korter afhankelijk van keuze klant);
- De lasten van de restschuld regeling zijn betaalbaar voor de klant;
- Geen verhuisfaciliteit mogelijk van of naar de restschuld regeling;
- Geen maximale onderpandbelasting;
- Onbeperkt boetevrij aflossen;
- Hoogte hypothecaire inschrijving bij aankoop nieuwe woning (incl. restschuld)
- Meest recente algemene voorwaarden zijn van toepassing bij verstrekken restschuldlening
- De restschuld kan opgedeeld worden in meerdere leningdelen met verschillende looptijden
- De rente daalt niet mee bij verstrekking Restschuldlening via een vaststellingsovereenkomst
- De rente staat vast op het moment van offerreren van de Restschuldlening
- De restschuld blijft bij de Rabobank die de lening destijds heeft verstrekt



Rabobank

2.10 Wonen voor senioren

Deze financieringsconstructie is bedoeld voor klanten waarvan minimaal één aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt. De leningen kunnen diverse doelen hebben zoals consumptieve bestedingen, aanvulling op het inkomen, aankoop woning of voor verbouwing/verbetering van de eigen woning. Een combinatie is ook mogelijk. Maak bij een aanvraag “Wonen voor senioren” gebruik van het explainformulier.

Voor deze financieringsconstructie gelden de onderstaande afwijkende productkenmerken en acceptatievoorwaarden:

- De maximale onderpandsbelasting is 60% van de marktwaarde.
 - De maximale lening is € 300.000,00.
 - De lening mag volledig aflossingsvrij zijn.
 - De aanvraag mag getoetst worden op werkelijke lasten.
 - Bij een (restant) rentevaste periode van korter dan 10 jaar ga je uit van de toetsrente.
 - De volledige hypotheek moet bij de Rabobank lopen.
 - Er moet sprake zijn van een bestendig inkomen conform het acceptatiebeleid.
 - Laat de klant het Nibud Persoonlijk budgetadvies invullen. Hieruit moet blijken dat de klant de financiële ruimte heeft om de hypotheeklasten te kunnen betalen.
 - Verplicht extra aanleveren: uitkomst werkelijke lasten toets
 - De AOW gerechtigde leeftijd is bereikt door één van de aanvragers
- Let op: van dit uitgangspunt mag je afwijken als de klant zich in een vergelijkbare situatie bevindt. Dat kan als de klant al gestopt is met werken omdat dit eerder mogelijk was dan op de AOW-leeftijd. Andere afwijkingen zijn niet toegestaan.



Acceptatiebeleid Rabobank Plusvoorwaarden

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 en waar we maatwerk kunnen bieden. Het document is onderverdeeld in regels voor moraliteit, inkomen, lasten en zekerheden (inclusief de taxatieregeling). We beginnen met een aantal uitgangspunten.

De dwingende regels zijn grijs gearceerd en afwijken op deze regels is niet toegestaan. Voor de overige passages geldt dat de intermediair desk de aanvraag op individuele basis beoordeeld.

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 als hoofdverblijf ingezet als zekerheid voor de lening? Dan moeten alle eigenaren 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 (m.u.v. verhuurde woning).
- 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.



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 Hypotheek met Plusvoorwaarden naar Basisvoorwaarden.
- De aanvrager een verpand opbouwproduct afkoopt en deze niet aflost op de lening. Er is dan sprake van een verhoging van de nettofinanciering.

In de volgende situaties is geen sprake van een financieringsaanvraag:

- Interne Rabobank oversluit 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, zekerheden inclusief de taxatieregeling.

Een aangevraagde lening kan de volgende uitkomsten hebben:

- De aanvraag wordt geaccepteerd omdat deze volledig voldoet aan het acceptatiebeleid;
- De aanvraag wordt geaccepteerd omdat deze op basis van de individuele specifieke situatie toch verantwoord is voor aanvrager. (Zie hieronder de spelregels voor afwijken van het acceptatiebeleid);
- De aanvraag wordt afgewezen omdat deze niet voldoet aan het acceptatiebeleid of omdat 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?

Past een aanvraag niet binnen het acceptatiebeleid, maar vind je in deze specifieke situatie de lening toch verantwoord? Dan kun je in bepaalde situaties afwijken van het acceptatiebeleid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Je mag nooit afwijken van de dwingende regels in het acceptatiebeleid die grijs gearceerd zijn. Deze regels zijn dwingend vanuit externe wet- en regelgeving of intern beleid.
- Van de overige standaarden in het acceptatiebeleid 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**.

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. 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: 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.
- 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.



Rabobank

- 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.
- Desktoptaxatie:
 - Rabobank accepteert niet de Bureaubeoordeling van de NRVt.
 - Voor Rabobank geldt dat de afwijking tussen koopprijs/ waarde-inschatting ten opzichte van de desktoptaxatiewaarde niet groter mag zijn dan 20%.

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 (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 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.

4.3 EVA/SFH-toets

De EVA en SFH-toets voer je uit voor alle aanvragers.



Rabobank

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.

Aanvragers kunnen vanaf een leeftijd van 18 jaar een lening afsluiten.

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 / 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 type 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;
- 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

Wij accepteren onderstaande aanvragers:

- Inwoners van een EU/EER lidstaat of Zwitserland die een lening aanvragen voor de aankoop van een onroerende zaak gelegen in Nederland, bedoeld voor recreatieve doeleinden;
- Aanvragers die ingezetene van Nederland gaan worden (zie ingezetenen van Nederland).



5 Inkomen & Lasten

5.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid wordt een inkomens/lastentoets uitgevoerd. Deze toets voeren we standaard uit op basis externe wetgeving (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en Gedragscode Hypothecaire Financieringen) en intern beleid. Hiermee beoordelen we 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 € 21.000 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.



5.2 Welke explainmogelijkheden kennen we?

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. Het gaat om de volgende situaties:

5.2.1 Explainmogelijkheden op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

- Interne oversluiser: bij het oversluiten van een lening mag je een overschrijding van de toegestane woon- en financieringslasten accepteren als:
 - De aanvrager in de woning blijft wonen **en**
 - De lening wordt niet hoger dan de bestaande lening plus de noodzakelijke oversluitkosten. Dit zijn advieskosten, afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en boeterente.
- 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.
- 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/m² per jaar? Of treft de aanvrager maatregelen waardoor de woning een maximaal primair fossiel energieverbruik dat gelijk of lager is dan 0 kWh/m² 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.

5.2.2 Wettelijke explainmogelijkheden voor een specifieke klantgroep/situatie

- Huur naar koop: De woon- en financieringslasten van de gevraagde lening zijn lager dan de huidige huurlasten. Houd bij de woon- en financieringslasten rekening met de bijkomende kosten voor een huiseigenaar zoals extra kosten voor onderhoud en verzekeringen. Reken hiervoor met minimaal 1,4% van de marktwaaarde van de woning aan extra kosten. Beoordeel op basis van een individuele analyse van het inkomen en de uitgaven of de woon- en financieringslasten verantwoord zijn. Daarbij heb je op basis van deze analyse de overtuiging dat de aanvrager de lasten structureel kan betalen.
Specifieke vragen die bod moeten komen zijn:
Heeft de aanvrager de laatste 24 maanden aantoonbaar de huidige hogere huurlasten betaald zonder hiervoor structureel in te teren op zijn vermogen? Is er sprake van huurtoeslag? Corrigeer dit bedrag dan op de huurlast. Daarnaast is van belang na te gaan of klant mogelijk extra kredieten heeft afgesloten en ruimte in bestedingspatroon heeft gehad om te sparen of reserveren. Om het vermogensrisico te beperken heeft de aanvrager een buffer van minimaal 12* de bruto woon- en financieringslast.



Rabobank

- Doorstroom naar goedkopere eigen woning: Bestaande Rabobank hypotheekklant stroomt door naar een goedkopere woning en krijgt daardoor een lagere hypotheek en lagere woon- en financieringslasten. Beoordeel op basis van een individuele analyse van het inkomen en de uitgaven of de woon- en financieringslasten verantwoord zijn. Daarbij heb je op basis van deze analyse de overtuiging dat de aanvrager de lasten structureel kan betalen.
Specifieke aandachtspunten die aan bod moeten komen zijn:
Heeft de aanvrager de laatste 24 maanden aantoonbaar de huidige, hogere woon- en financieringslasten volledig uit eigen bestendig en actuele inkomen betaald zonder hiervoor in te teren op zijn vermogen. Daarnaast is het van belang om na te gaan of de klant mogelijk extra kredieten heeft afgesloten en ruimte in bestedingspatroon heeft gehad om te sparen of reserveren.
- Wonen voor senioren: als minimaal één aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt kan deze explain worden ingezet. (zie 3.10)
- 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 als er sprake is van een bestaande Rabobank hypotheekklant en woningbehoud in het belang van de aanvrager is.
In geval van relatiebeëindiging beogen wij om woningbehoud voor de achterblijvende partner mogelijk te maken als dit in het belang van de klant is.

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.

5.2.3 Overige explain

- Hoger toetsinkomen: in bijzondere individuele omstandigheden kan gerekend worden met een hoger toetsinkomen dan standaard volgens de regels. Hierbij is het belangrijk dat inzichtelijk is wat de afwijking is ten opzichte van het toetsinkomen volgens de standaardregels en waarom de afwijking verantwoord is. Leg dit vast in de aanvraag. Het hogere toetsinkomen moet bestendig zijn en met documenten onderbouwd.
- Hogere lasten: In overige gevallen moet de vraag waarom de hogere lasten betaalbaar zijn voor deze specifieke aanvrager gemotiveerd en onderbouwd beantwoord worden. Essentieel hierbij is de onderbouwing van de aanvrager zelf. Leg dit vast in de aanvraag.



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. Heeft de aanvrager vermogen en dit ingezet om inkomen uit vermogen mee te kunnen nemen in de inkomens/lastentoets? Dan moet het vermogen ook in Euro's aangehouden worden.

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.

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 Handig 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 Handig 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 Handig! 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 accepteren wij dit inkomen niet.



Rabobank

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 2 maanden 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 Handig! 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 accepteren wij dit inkomen niet.

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.



Rabobank

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 Handig! 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 accepteren wij dit inkomen niet.



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.

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

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 accepteren wij dit inkomen niet.



Rabobank

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
- Aanvrager heeft de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid ontvangen
- Het aantal uren op de arbeidsmarktscan komt overeen met het aantal uren op de salarisstrook. Wijkt deze af, dan is het parttime percentage op de salarisstrook leidend.

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.



5.3.3 Waaruit bestaat het inkomen uit loondienst?

5.3.3.1 *Inkomensbestanddelen*

Het inkomen uit loondienst 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^e 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.

5.3.3.2 *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 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 voor 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 voor 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.

Benodigd document:

- uitdraai pensioenoverzicht van de website 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 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 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-grotaandeelhouder voor privédoeleinden jaarlijks verantwoord kan onttrekken uit de onderneming.

Inkomen:

- Ondernemer of directeur-grotaandeelhouder 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 salarisstroom.
- Het toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen dat is afgegeven op de inkomensverklaring.
- Directeur-grotaandeelhouder met een minderheidsbelang: bruto-inkomen zoals blijkt uit de salarisstroom/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 grotaandeelhouder met meer dan 25% aandelenbelang en/of zeggenschap: Inkomensverklaring opgesteld door de Rabobank KSS.
- Directeur-grotaandeelhouder met een minderheidsbelang: een salarisstroom 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.



Rabobank

5.3.8 Inkomen uit minderheidsdeelneming

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, deelloonvisser, 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 zien 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 wordt vanuit méér dan 1 opdrachtgever óf
- Door de aanvrager –beroepsmatig en gediplomeerd- ontvangen kan 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 vermogen**

Als een aanvrager vrij beschikbaar privévermogen heeft in de vorm van spaargeld en/of effecten, dan mag je het inkomen uit dat vermogen meenemen.

- Dit vermogen moet in Euro's worden aangehouden.
- Het vermogen mag dan niet verpand zijn voor een ander doel.
- Het inkomen uit vermogen tel je op bij het toetsinkomen.
- Het spaargeld en/of de effecten moeten aan de bank worden verpand.

Inkomen: bij spaargelden het actuele rendement per jaar tot maximaal 3% en niet hoger dan de rente op de lening. Bij effecten een rendement wat past bij het doelrisicoprofiel met een maximum van 3% per jaar.

Benodigde document(en): een afdruk uit een Rabobank systeem of een document waaruit de hoogte van het actuele vermogen blijkt.



Rabobank

5.3.12 Inkomen uit verhuur

In privé ontvangen opbrengsten uit (gedeeltelijke) verhuur van een in Nederland gelegen zelfstandige (recreatie)woning (een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet) kunnen gebruikt worden als toetsinkomen bij de aanvraag voor een lening. Deze huuropbrengsten moeten bestendig zijn.

Inkomen uit bestaande verhuurinkomsten:

Woning:

Inkomen uit verhuur wordt bepaald o.b.v. de resterende duur van het huurcontract.

- Is de woning nog niet verhuurd?

Dan maak je gebruik van de reëel te verwachte huuropbrengsten uit het taxatierapport.

- Huurcontract met resterende looptijd 12 maanden of langer:

Is er sprake van een bestaand huurcontract met een resterende looptijd van 12 maanden of langer? Ga dan uit van het jaarbedrag aan huuropbrengst na aftrek van kosten gas, water en elektra.

- Huurcontract met resterende looptijd < 12 maanden:

Is er sprake van een bestaand huurcontract met een resterende looptijd < 12 maanden? Maak dan gebruik van 1 van deze 2 mogelijkheden:

- Het gemiddelde van de huuropbrengsten van de afgelopen 3 kalenderjaren na aftrek van kosten gas, water en elektra.
- Taxatierapport met de reëel te verwachte huuropbrengsten, waarbij de huurinkomsten nooit hoger kunnen zijn dan het huidige tijdelijke huurcontract (na aftrek van kosten gas, water en elektra)

Recreatiewoning:

- Is de recreatiewoning de afgelopen 3 kalenderjaren verhuurd geweest door de aanvrager? Ga dan uit van het gemiddelde van de huuropbrengsten van de afgelopen 3 kalenderjaren na aftrek van kosten gas, water en elektra.
- Is de recreatiewoning korter dan de afgelopen 3 kalenderjaren door de aanvrager verhuurd geweest? Dan kun je uitgaan van de reëel te verwachten huuropbrengst uit het taxatierapport mits de recreatiewoning in de afgelopen 12 maanden verhuurd is geweest. Wie de eigenaar was is daarbij niet van belang.

Blijkt uit het taxatierapport een hogere of lagere reëel te verwachte huuropbrengst dan het vastgestelde inkomen op basis van huurovereenkomsten? Houd dan de laagste van beide aan.

Het opstellen van een zakelijke Inkomensverklaring is nodig als er sprake is van inkomen uit:

- Verhuurde objecten met zakelijke doeleinden zoals: bedrijfsruimte, kantoorruimte, winkelruimte en bedrijfspanden niet zijnde eigen voor gebruik.
- Verhuur van 3 of meer zelfstandige (recreatie) woningen (een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet)



Rabobank

Benodigde document(en):

- Getekende huurovereenkomst per object waaruit de huuropbrengst, de verhuurperiode en de bestendigheid van de huuropbrengst blijkt.
- Een taxatierapport waaruit het bestendige huurinkomen blijkt.
- Is sprake van kortstondige verhuur? Dan is een contract nodig waaruit de vaste jaarlijkse huuropbrengsten blijken of de huurinkomsten blijken van de afgelopen 3 kalenderjaren (bijvoorbeeld aangiften Inkomstenbelasting of rekeningafschriften).
- Inkomensverklaring opgesteld door Rabobank KSS wordt opgesteld op basis van huurcontracten of een huurdersoverzicht waaruit het bruto huurinkomen blijkt.

Het aanbieden van de explain Rabo Netto huurinkomsten is niet mogelijk.

5.3.13 Inkomen uit buitenland

Ontvangt de aanvrager inkomen uit het buitenland dat daar belast is? En komt de aanvrager niet in aanmerking voor belastingaftrek doordat de compensatieregeling met België of Duitsland niet van toepassing is? Hanteer dan voor de berekening van de toegestane lasten de normpercentages voor box 3.



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 kun je 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.
- Nieuw leningdeel met een opbouwproduct (oversluis): de lasten die horen bij een annuïteit voor de restant looptijd van het opbouwproduct. Hierbij ga je uit van de netto hoofdsom (leenbedrag -/- de opgebouwde waarde in het opbouwproduct). Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan ga je voor de lasten van het aflossingsvrije gedeelte van het leningdeel uit van een 30-jarige annuïteit.
- Nieuw aflossingsvrij leningdeel of krediet: de lasten die horen bij een 30-jarige annuïteit.
- Bestaand annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een annuïteit voor het restant leenbedrag en de restant looptijd.
- Bestaand leningdeel met een opbouwproduct: de lasten die horen bij een annuïteit voor de restant looptijd van het opbouwproduct. Hierbij ga je uit van de netto hoofdsom (leenbedrag -/- de opgebouwde waarde in het opbouwproduct). Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan ga je voor de lasten van het aflossingsvrije gedeelte van het leningdeel uit van 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 of 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 rente vast 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.
 - Opbouwproduct: looptijd, samenstelling (sparen en/of beleggen) en actuele opgebouwde waarde.

Uitzondering:

Is er gebruik gemaakt van een inkomensverklaring verhuur onroerend goed box 3 waarbij de hypotheeklasten zijn gecorrigeerd? Dan hoeft deze lasten niet nogmaals op te voeren voor de inkomens/lastentoets.

5.4.2 Lasten BetaalPauzeRekening

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 Intermediairsdisk.



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 leningsoorten:

- Leningen die bij BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen (AK, 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 hiervan mag je ook meenemen op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt.
- 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 (ZK) 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 aanloop-/aflofase. 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 aflofase.
- 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 aanloop-/aflofase. 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 aflofase.
- 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.

Benodigde document(en):

- Leningen die bij het BKR zijn geregistreerd: uitslag BKR-toetsing. Er zijn geen aanvullende documenten van de aanvrager nodig.
- Studieleningen bij het DUO: Bericht 'Uitgebreider schuldenoverzicht'. Via duo.nl kan de aanvrager de benodigde gegevens opvragen.
- Overige leningen en kredieten: document waaruit de werkelijke lasten van de lening of het krediet blijken.



Rabobank

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) en ligrechten

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

In geval van recht van opstal (retributie) of ligrechten vermeerder je het werkelijke jaarbedrag op de woon- en financieringslasten middels een box 3 correctiefactor. Deze factor bepaal je door het box 1 normpercentage te delen door het box 3 normpercentage.

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 rekenen we met het werkelijke canonbedrag vermenigvuldigd met factor 1,05 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 rekenen we met het werkelijke canon in de inkomens/lastentoets
- Is de canon niet voor minimaal 10 jaar vast en kan de canon binnen 10 jaar herzien worden? Dan rekenen we met het werkelijke canonbedrag vermenigvuldigd met factor 1,2 in de inkomens/lastentoets;
- Is de canon niet voor minimaal 10 jaar vast, maar is de vervolgcanon al wel bekend? Dan rekenen we met het nieuwe, hogere canonbedrag 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, retributie of de ligrechten blijken.

5.4.6 Huurlasten

Huurlasten moet je meenemen in de inkomens/lastentoets als de aanvrager in een huurwoning woont en blijft wonen en een lening aanvraagt voor een onderpand dat voor hem/haar niet bestemd is als hoofdverblijf.

Lasten: bruto huurbedrag exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water en elektra en de servicekosten).

Benodigde document(en): document waaruit de brutohuur exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water en elektra en de servicekosten blijkt.



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. Een tweede hypotheek achter een eerste hypotheek bij een andere geldgever is mogelijk als dit in het belang is van de specifieke klantsituatie.

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.

Het komt voor dat de aanvrager niet het volledige eigendom heeft over de grond en de woning en/of dat de aanvrager de woning tijdelijk of permanent verhuurt. Voor deze situaties stellen wij aanvullende eisen. Deze aanvullende eisen vind je bij de betreffende onderpanden.

Maximale verstrekkingnorm op basis van zekerheden

Voor alle onroerende zaken die wij in dit document vermelden hebben wij een maximale verstrekkingnorm en een maximaal aflossingsvrij deel vermeld.

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.



Rabobank

Koopoplossingen

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

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;
- Woonboot;
- Recreatiewoning;
- Verhuurde woning;
- Kavel bouwgrond;
- Losse garageboxen en objecten met zakelijke bestemming.

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

In hoofdstuk 11 “Toelichting woningen met gemengde bestemming”, wordt specifiek per type onderpand beschreven welke financieringsmogelijkheden er zijn.

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.
- Woon-/praktijkruimte of woon-/winkelpand waarin de aanvrager woont en voor de eigen onderneming de bedrijfsruimte gebruikt.
Voorwaarde is dat het object voor meer dan 50% voor eigen bewoning wordt gebruikt (vloeroppervlak) en het alleen de bestemming wonen heeft.
- Waterwoning: een woning voorzien van een draagconstructie met een groot drijfvermogen en verbonden met in de grond verankerde geleiders waardoor de woning afhankelijk van het waterniveau kan stijgen of dalen. Er moet altijd sprake zijn van eigendom van de waterkavel en/of het recht van erfpacht want daarop wordt de hypotheek gevestigd (naastgelegen land is niet voldoende). Ook wordt er hypotheek gevestigd op de waterwoning zelf.
Let op: Voer de waterwoning in HDN op als woonboot. Zo zorg je ervoor dat er op de juiste manier de hypotheekinschrijving plaatsvindt. De IM-desk van Rabobank zorgt voor het juiste tarief.

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.



Rabobank

Uitzondering hierop is bij het financieren op basis van vruchtgebruik en recht van gebruik en bewoning en de agrarische woning met bestemming agrarisch waarbij het perceel niet groter is dan 3 ha.



Rabobank

Wordt de woning gedeeltelijk verhuurd?

Is er sprake van tijdelijke of permanente verhuur van een deel van de woning? Pas dan de verstrekkingsnormen en de opslag voor de verhuurde woning toe. Er geldt hierop één uitzondering; als maximaal 1 kamer aantoonbaar verhuurd wordt onder hospitaregeling. Alleen in dat geval gelden de opslag voor verhuur en bijbehorende verstrekkingsnormen niet.

LET OP! De explain (Rabo netto huurinkomsten) is niet toegestaan.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

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

Wat is de maximale verstrekkingsnorm?

- 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;
- 100% van de marktwaarde van het woongedeelte van de woon-/praktijkruimte of het woon-/winkelpand
80% van de marktwaarde van het bedrijvengedeelte van de woon-/praktijkruimte of het woon-/winkelpand
- 80% van de marktwaarde als er sprake is van een eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker. De totale leningen zijn een optelsom van de hypothecaire lening bij de Rabobank en externe hypothecaire inschrijving (incl. rente en kosten).

Inbreng bestaand opbouwproduct van de Rabobank en bepalen verstrekkingsnorm

Is er sprake van inbreng of het doorlopen van een bestaand Rabobank opbouwproduct in de lening? Dan kun je de actuele waarde gebruiken om te bepalen hoeveel de aanvrager nog kan lenen op basis van de maximale verstrekkingsnorm. Dit doe je door de (berekende) actuele waarde van het opbouwproduct van de bruto lening af te halen. Bij sparen kun je 100% van de waarde gebruiken. Bij de opbouw via effecten bereken je de waarde op basis van de bevoorschottingsregels voor effecten; 80% voor obligaties en 70% voor effecten. Het berekende bedrag (netto leningsbedrag) vergelijk je dan met de maximale verstrekkingsnorm. Het opbouwproduct moet in deze gevallen wel verpand zijn bij Interpolis of bij de Rabobank lopen.

Heeft de aanvrager een beleggingscomponent in een opbouwproduct met aflossingskapitaal?

- Bij bancaire beleggingstegoeden: baseer waar relevant de beleggingsmix voor het op te bouwen kapitaal op het doelrisicoprofiel van de aanvrager. De hoogte van de inleg bereken je indien dit mogelijk is met Doelmonitor of hanteer anders de prognoserendementen van Rabobank Nederland met risico afbouw conform het Advieskader Inkomen en Vermogen.
- Bij beleggingsverzekeringen: de klant stelt zelf vast welke risico hij wil lopen en maakt zelf een keuze voor de fondsinvulling. Voor beleggingsverzekeringen is het raadzaam dat de verzekeringsmaatschappij dit aangeeft en anders is het aan de klant. De hoogte van de premie baseer je op het beoogde aflossingskapitaal en 4% rekenrendement, conform Model de Ruiter.



Rabobank

Inbreng bestaand opbouwproduct van een andere verzekeringsmaatschappij en bepalen rentepercentage

Is er sprake van inbreng of het doorlopen van een bestaand NIET Rabobank opbouwproduct? Dan kun je de actuele waarde gebruiken voor het bepalen van het rentepercentage van de lening. Dit doe je door de (berekende) actuele waarde van het opbouwproduct van de bruto lening af te halen. Bij sparen kun je 100% van de waarde gebruiken. Bij de opbouw via effecten bereken je de waarde op basis van de bevoorschottingsregels voor effecten; 80% voor obligaties en 70% voor effecten. Het berekende bedrag (netto leningsbedrag) vergelijk je dan met hoogte van de lening om de LTV te bepalen. (zie hiervoor rente en opslagen in paragraaf 12.3)

Benodigde documenten: Het meest actuele Informatieblad model de Ruiter.

Uitzondering op de maximale verstrekkingnorm

Er bestaan uitzonderingen die het mogelijk maken meer te lenen dan de maximale verstrekkingnorm. Dit is mogelijk in de volgende situaties:

- **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.
- **Oversluiters**
Bij oversluiters mag je een hogere verstrekkingnorm accepteren. De lening wordt daarbij niet hoger dan de restschuld van de bestaande lening plus de noodzakelijke oversluitkosten. Dit zijn advieskosten, afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en vergoeding voor vervroegd aflossen.
- **Verkoopverlies oude woning**
Bij doorstromers met een verkoopverlies mag je een hogere verstrekkingnorm accepteren. De lening mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde plus de restschuld overgebleven bij verkoop van de bestaande woning.
- **Achterstallige betalingen vereniging van eigenaars**
Je mag een hogere verstrekkingnorm accepteren voor het betalen van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaars, als uit het taxatierapport blijkt dat die betalingsachterstand bij aankoop een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning. Dit kan alleen bij aankoop van een appartement waarbij de koper de verplichting heeft de achterstand van de verkoper over te nemen.
- **Noodzakelijke woningverbetering**
Je mag een hogere verstrekkingnorm hanteren bij noodzakelijke woningverbetering als het risico op een restschuld wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering. De noodzakelijke woningverbeteringen blijken uit het taxatierapport.



Rabobank

Wat is het maximale aflossingsvrije deel van de lening?

Bij een woning is aflossingsvrij mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.

Neem bij de beoordeling van het aflossingsvrije deel ook de aflossingsvrije delen mee van leningen bij derden.

Is er sprake inbreng of het doorlopen van een bestaand opbouwproduct in de lening? Dan kun je het beoogd eindkapitaal gebruiken om te bepalen hoeveel van de lening nog aflossingsvrij mag zijn. Er moet sprake zijn van verpanding van het opbouwproduct.

Een hoger aflossingsvrij deel kan alleen in de volgende situaties:

- **Ophoger**
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. De verhoging moet wel aan de nieuwe eisen voldoen.
- **Oversluiter**
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. Ook de verhoging voor de noodzakelijke oversluitkosten mag aflossingsvrij.
- **Externe oversluiters**
Bij externe oversluiters mag in bijzondere situaties een bestaande aflossingsvrije lening bij een andere geldverstrekker aflossingsvrij worden overgenomen met als maximum 80% aflossingsvrij. Er moet worden gemotiveerd waarom een hoger aflossingsvrij deel dan 50% verantwoord is. De reden mag niet alleen zijn dat de klant een hoger bestaand aflossingsvrij deel heeft. Er moet een expliciet akkoord zijn van een hoger bevoegde van de intermediairskesk.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

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

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 Intermediairskesk.



Rabobank

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 Erfpachtoets. De Rabobank intermediairsdsk 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 Erfpachtoets 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.

Is er sprake van vruchtgebruik of een zakelijk recht van gebruik en bewoning op de woning?

Het recht van vruchtgebruik of het zakelijk recht van gebruik en bewoning geven de bewoner het recht om in de woning van een ander te mogen wonen. Deze zakelijke rechten blijven juridisch bestaan bij verkoop van de woning.

Wij accepteren de aanvraag voor een lening op een woning met een van deze rechten alleen als er sprake is van een ouder-kind relatie tussen eigenaar en bewoner waarbij de kinderen de woning kopen van de ouders in het kader van financiële planning. Het is niet toegestaan de constructie te gebruiken om daarmee de regels van de hypotheek op de verhuurde woning te omzeilen.

De lening geven wij aan de eigenaar, niet aan de vruchtgebruiker. Er moet sprake zijn van inschrijving van het recht in het kadaster. Een persoonlijk recht van gebruik en bewoning accepteren wij niet.

Als er sprake is van een van deze rechten, dan is een lening alleen mogelijk als er bij het vestigen van hypotheek rangwisseling wordt toegepast. Bij rangwisseling gaat de bewoner ermee akkoord dat de hypotheek een hogere rang krijgt dan het oudere zakelijke recht. De rangwisseling wordt bij notariële akte overeengekomen en wordt ingeschreven in het kadaster. Wij kunnen dan bij gedwongen verkoop afdwingen dat de bewoner het pand moet verlaten.

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 Woonboot voor eigen bewoning

In Nederland op water drijvende woning (woonboot, woonschip, woonark), uitsluitend voor eigen gebruik en bestemming wonen.

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

- De ligplaatsvergunning of huurovereenkomst is afkomstig van een overheidsinstelling zoals een gemeente, provincie of waterschap.
- Woonboten zonder ligplaats, een ligplaats of huurovereenkomst uitgegeven door een niet-overheidsinstelling of gelegen in een jachthaven financieren wij niet.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de woonboot en de ligplaats komt uit een uitgebreid taxatierapport. Het rapport wordt opgesteld door een E.M.C.I. gecertificeerde woonbotentaxateur.

In het taxatierapport staat de waarde van de woonboot en de waarde van de ligplaats afzonderlijk genoemd. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Wat is de maximale verstrekking?

90% van de marktwaarde van de woonboot en 90% van de waarde van de ligplaats.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Een aflossingsvrij deel kan tot een maximum van 50% van de marktwaarde alleen in de volgende situaties:

- Ophoger:
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. De verhoging moet in maximaal 20 jaar volledig worden afgelost.
- Interne oversluiter:
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. Ook de verhoging voor de noodzakelijke oversluitkosten mag aflossingsvrij.
- Externe oversluiter:
Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De aflossing moet plaatsvinden binnen de verwachte levensduur van de woonboot met een maximum van 30 jaar. De levensduur blijkt uit het taxatierapport. Het deel van de lening op de ligplaats moet in 20 jaar volledig zijn afgelost.

Extra voorwaarde bij een woonboot met een stalen bak

Bij een woonboot met een stalen bak moet de aanvrager een bewijs van verzekering kunnen overleggen.

6.5 Recreatiewoning voor eigen gebruik

Een in Nederland gelegen recreatiewoning met bestemming en gebruik recreatie. Er mag géén sprake zijn van permanente bewoning door de aanvrager. De recreatiewoning is een onroerende zaak aangesloten op alle nutsvoorzieningen, van steen of houtskeletbouw en moet gebouwd zijn op een fundering.

Incidenteel kan er sprake zijn van een dubbele bestemming voor recreatie en wonen. Permanente bewoning is dan toegestaan. In deze situaties zijn de onderstaande normen voor de recreatiewoning van toepassing.

De recreatiewoning mag naast het eigen gebruik ook voor korte duur recreatief verhuurd worden. Recreatiewoningen die permanent verhuurd worden door een professionele (park)beheerder worden behandeld als verhuurde vakantiewoning.

Verhuur recreatiewoning

Bij verhuur via een parkbeheerder is er sprake van een verhuurde recreatiewoning. Hiervoor gelden de voorwaarden van een verhuurde (recreatie)woning.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de recreatiewoning komt uit een taxatierapport van een deskundige. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden. Uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een onroerende zaak.

Wat is de maximale verstrekking?

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

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Ophoger:

Bij een verhoging kunnen eventuele aflossingsvrije leningen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

- De lening(en) hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.
- Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.



Rabobank

Uitzondering bij permanent bewoonde recreatiewoningen:

Bestaande hypotheekklanten van de Rabobank die nu permanent wonen in de recreatiewoning waar dit niet is toegestaan en een hypotheek hebben op deze woning, lopen het risico opgesloten te raken in hun recreatiewoning als ze deze willen verkopen. Het is toegestaan aan kopers van deze recreatiewoning een lening te verstrekken, ook als de nieuwe kopers deze permanent willen gaan bewonen. In de offerte moet een aanvullend tekstblok worden toegevoegd waarbij klanten expliciet worden gewezen op de specifieke risico's van permanente bewoning.

Overige voorwaarden:

- Toetsing vindt plaats op de box 3 I/L tabellen;
- Verstrekkingnorm op basis van recreatiewoning;
- Uit taxatierapport moet de waarde blijken bij recreatief gebruik.



Rabobank

6.6 Verhuurde (recreatie)woning (beleggingspand)

Een in Nederland gelegen woning waarbij de eigenaar de woning permanent verhuurd aan een huurder of een recreatiewoning waarbij er sprake is van verhuur via parkbeheer.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een hypotheek voor een verhuurde woning mogen maximaal 2 in Nederland gelegen verhuurde en bij Rabobank gefinancierde kadastrale objecten waarbij een object gesplitst mag worden in meerdere zelfstandige woningen (met eigen toegang, eigen keuken en toilet) als zekerheid worden gebruikt. Een woning die in privé aan familieleden wordt verhuurd (in de eerste en tweede graad) mag je voor de aantallen buiten beschouwing laten.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van een verhuurde woning komt uit een taxatierapport van een deskundige. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Wat is de maximale verstrekking?

- 85% van de marktwaarde in verhuurde staat van een verhuurde woning c.q. gedeeltelijk verhuurde pand.
- 65% van de marktwaarde in verhuurde staat van een recreatiewoning.

Vermogenseis

- De klant moet aantoonbaar voldoende vrij vermogen hebben om een periode van leegstand op te kunnen vangen.
 - Is er een huurcontract aanwezig? Dan moet er minimaal een buffer van **6 maanden** annuïtaire hypotheeklasten uit eigen vermogen kunnen worden opgevangen.
 - Is er nog geen huurder bekend, sprake van een nog te realiseren nieuwbouwwoning óf heeft de klant meerdere verhuurde (vakantie)woningen? Dan moet er minimaal een buffer van **12 maanden** annuïtaire hypotheeklasten uit eigen vermogen kunnen worden opgevangen.

De klant is niet verplicht om de financiële buffer aan de bank te verpanden.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

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

Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de resterende duur van het recht.



Rabobank

6.7 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 hierbij niet verplicht.

Wat is de maximale verstrekingsnorm?

100% van de marktwaarde van de bouwgrond.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Bij aankoop van een perceel bouwgrond is aflossingsvrij mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de bouwgrond.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De lening(en) met een aflossingsverplichting hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossingsverplichting kan plaatsvinden door periodieke aflossing of via een opbouwproduct.

6.8 Woonwagenvoor eigen bewoning

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

Of er sprake is van een onroerende woonwagenvoor moet blijken uit een taxatierapport.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de woning stel je vast volgens op basis van een uitgebreid taxatierapport dat voldoet aan de taxatieregelingen voor (vakantie)woningen.

Wat zijn de overige voorwaarden?

De lening voor de grond en de woonwagenvoor accepteren we alleen in combinatie met een borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie.

Voor woonwagenvoorstandplaatsen op recht van erfpacht is een Rabobank Erfpachtttoets verplicht.



Rabobank

6.9 Bedrijfswoning (Woningen met een zakelijke bestemming)

Woningen met een zakelijke bestemming en bijbehorende gebouwen. Hier bedoelen wij de (agrarische) bedrijfswoning met naast de bestemming wonen ook nog een zakelijke bestemming. Als de bijbehorende gebouwen volledig privé gebruikt worden, dan is een lening op het geheel mogelijk. Zie hiervoor ook hoofdstuk 10 "Toelichting woningen met gemengde bestemming".

Wordt een deel zakelijk gebruikt? Dan verstrekken wij enkel een lening op het particuliere deel.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde stel je vast op basis van een taxatierapport dat voldoet aan het taxatiebeleid van bedrijven. WOZ is niet toegestaan.

Wat is de maximale verstrekkingnorm?

80% van de marktwaarde van het object.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Bij een verhoging kunnen eventuele bestaande aflossingsvrije leningen bij de Rabobank blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

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



Rabobank

6.10 Garageboxen (los) en overige panden met zakelijke bestemming

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

Voorwaarde van het financieren van deze objecten is dat de aanvrager een eigen woning bezit en de hypothecaire geldlening van deze woning bij de Rabobank loopt. Heeft de aanvrager de financiering voor de eigen woning elders of huurt de aanvrager? Dan verstrekken wij geen financiering voor de aankoop van een garagebox of overig onderpand met zakelijke bestemming.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van deze objecten komt uit een taxatierapport van een deskundige. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Wat is de maximale verstrekking?

- De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde voor een losse garagebox.
- De maximale verstrekking is 80% van de marktwaarde voor overige onderpanden met zakelijke bestemming.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

- De lening(en) hebben een looptijd van maximaal 20 jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.
- Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.



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 en voor alle overige onderpanden die wij als zekerheid accepteren. Het 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, een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa of tijdelijk nog een taxatie op basis van een Calcasa waarderapport (waardepeildatum uiterlijk 27 juli 2021). In sommige gevallen kan een uitgebreid taxatierapport verplicht zijn.

Er is altijd een uitgebreid taxatierapport verplicht als:

- Het een waterwoning is; 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 bij 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.

Calcasa waarderapport

Een Calcasa waarderapport van een bestaande woning kun je nog tijdelijk gebruiken in de situaties waarbij een uitgebreid taxatierapport niet verplicht is. Er moet sprake zijn van een woonhuis voor eigen bewoning. Je kunt het Calcasa Waarderapport nog gebruiken met een waardepeildatum tot en met 27 juli 2021.

In de onderstaande gevallen kun je gebruikmaken van een Calcasa waarderapport:

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

De marktwaarde is gelijk aan de waarde die is vastgesteld in het Calcasa waarderapport. Als taxatiedatum geldt de waardepeildatum. Het Calcasa waarderapport mag op het moment van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

De waardepeildatum van het rapport is niet later dan 27 juli 2021.



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:

- Het een waterwoning is;
- 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 bouwgrond heeft gekocht en daarop een woning wil bouwen. Het taxatierapport geeft een totale waarde van de grond en de te bouwen opstallen;
- De aanvrager een perceel grond heeft of heeft gekocht met een onderpand dat volledig wordt afgebroken en een nieuwe woning wordt gebouwd. Hanteer dan de marktwaarde uit het taxatierapport op basis van de grond inclusief de opstallen.;
- Er een afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen is meegenomen in de stichtingskosten bij een niet-gemeentelijke grondeigenaar.

Uitzondering:

Is er sprake van nieuwbouw op erfpacht?

Of is er sprake van een Koopoplossing Koopgarant of Koopstart?

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 opgenomen extra kosten voor energiebesparende voorzieningen. Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen, zonnecellen of een combinatie van de genoemde voorzieningen. Deze maatregelen vallen buiten het onder 6 benoemde maximum van 20%.
5. Volume vergrotend meerwerk wat niet in de aanneemsom is opgenomen;
6. De kosten van meerwerk die niet zijn opgenomen in de aanneemsom met een maximum van 20% van de optelsom van 1 t/m 5;
7. Bouwrente;
8. Een bedrag ter compensatie voor dubbele lasten aan rente en aflossing tijdens de bouwperiode met een maximum van 4%;
9. De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
10. De afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen als er sprake is van een erfpachtovereenkomst van een gemeente;
11. De btw-verplichting over het erfpachtrecht;

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

7.3 Taxatiebeleid voor recreatiewoningen voor eigen gebruik

Wie mag een taxatierapport voor recreatiewoningen voor eigen gebruik opstellen?

Een taxatierapport moet je laten opstellen door een onafhankelijk en deskundig taxateur. Deze taxateur staat ingeschreven in het register van 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 NRVT.

Waar moet een taxatierapport voor recreatiewoningen voor eigen gebruik 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 document kan zowel fysiek als digitaal worden aangeleverd.



7.4 Taxatiebeleid voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde woningen

Wie mag een taxatierapport voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde woningen opstellen?

Een taxatierapport moet je laten opstellen 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 NRVT.

Waar moet een taxatierapport voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde 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";
- In het taxatierapport staat een indicatie van de reëel te verwachten huuropbrengst als het inkomen uit verhuur noodzakelijk is voor de inkomens/lastentoets;
- In het taxatierapport moet de taxateur een uitspraak doen over de courantheid van de woning op basis van de staat van onderhoud, de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid;

7.5 Taxatiebeleid voor overige onderpanden

Overige onderpanden zijn bijvoorbeeld zakelijke panden en, bedrijfswoningen. De marktwaarde stel je vast op basis van een taxatierapport dat voldoet aan het taxatiebeleid van bedrijven. WOZ is niet toegestaan.

Neem hiervoor contact op met de Rabobank Intermediairdesk.



Rabobank

8 Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden

Het kan voorkomen dat voor een lening aanvullende zekerheden worden verkregen. Dit kan door verpanding van de volgende vermogensbestanddelen: effecten, spaar- en depositogelden en/of kapitaalverzekeringen.

Voor deze zekerheden gelden verschillende methoden voor het vaststellen van de actuele waarde, maximale onderpandsbelasting, maximale looptijden en mogelijke aflossingsvormen. Voor elke zekerheid zijn de acceptatiecriteria nader beschreven.

Uitgangspunt is dat de lening past binnen de maximale verstrekkingnorm van het onroerende goed. Het is niet toegestaan een lening te verstrekken alleen op basis van verpanding. Voor verhuurde panden is aanvullende zekerheid voor de aflossingsverplichting niet toegestaan.

De aanvullende zekerheid moet op naam van de debiteur van de lening staan. Dit kan ook één van de debiteuren zijn.

8.1 Effecten

Zie hiervoor de definitie van Effecten in de "Algemene voorwaarden voor de effectendienstverlening van de Rabobank".

Hoe verkrijg je zekerheid op de effecten?

Je krijgt zekerheid op de waarde van de effecten door het verpanden van de rekening(en) waarop de effecten zijn geadministreerd. Je mag alleen rekeningen verpanden die bij de eigen bank lopen. De debiteur van de lening en de eigenaar van de effecten moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. Effecten mag je alleen inzetten als aanvullende zekerheid naast een hypothecaire inschrijving. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Wanneer kun je effecten inzetten?

Effecten kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een ander onderpand? Dan is deze optie niet toegestaan.

Hoe stel je de bevoorschottingswaarde vast?

De bevoorschottingswaarde van de effecten stel je vast door de actuele koerswaarde van de effecten te waarderen tegen maximaal 70%. Bevoorschotting op basis van derivaten zoals opties en warrants is niet toegestaan.

Wat is de maximale onderpandsbelasting?

100% van de bevoorschottingswaarde.



Rabobank

8.2 Spaar- en depositogelden

In Nederland geregistreerde spaar- en depositogelden.

Hoe verkrijg je zekerheid op de spaargelden?

Je krijgt zekerheid op de waarde van de spaargelden door het verpanden van de rekening(en) waarop de spaargelden zijn geadministreerd. De debiteur van de lening en de eigenaar van de spaar- en depositogelden moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. Je mag alleen rekeningen verpanden die bij Rabobank lopen. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Wanneer kun je spaargelden inzetten?

Spaargelden kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een verhuurde woning? Dan is deze optie niet toegestaan.

Wat is de maximale verstrekking?

100% van het saldo van de spaarrekening.

8.3 Kapitaalverzekering

Een bestaande kapitaalverzekering zonder lijfrenteclausule bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij die niet verpand is.

Hoe verkrijg je zekerheid op de kapitaalverzekering?

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

Hoe wordt de marktwaarde vastgesteld?

De actuele waarde van de kapitaalverzekering, vast te stellen op basis van een actuele schriftelijke opgave van het opgebouwde kapitaal te verminderen met de eventuele kosten van afkoop en fiscale afrekening. Als het opgebouwde kapitaal (gedeeltelijk) bestaat uit effecten wordt de bevoorschottingswaarde van de effecten vastgesteld door deze te waarderen tegen de hierboven beschreven bevoorschottingspercentages.

Wat is de maximale verstrekking?

100%.

Wanneer kun je een kapitaalverzekering inzetten?

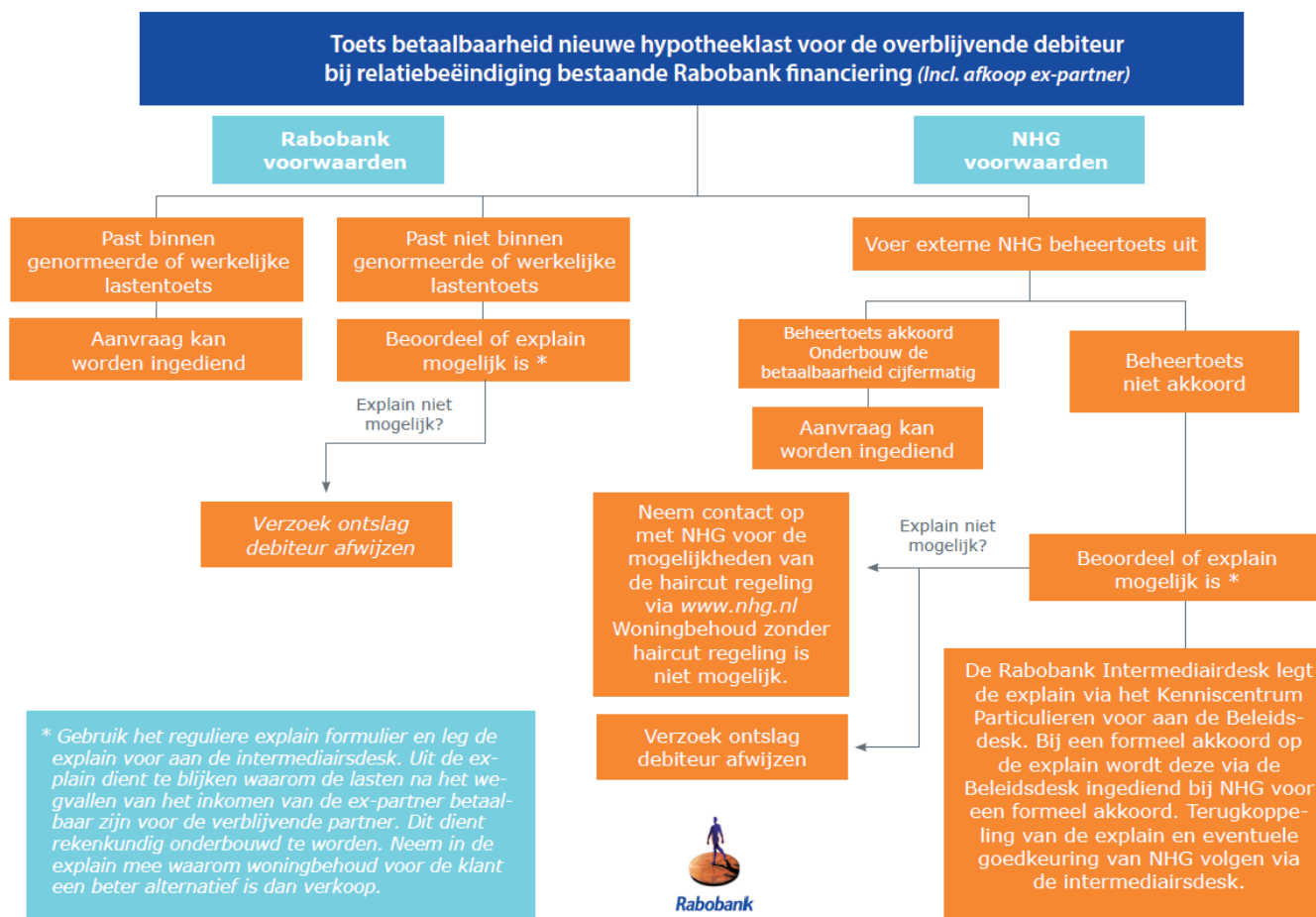
De kapitaalverzekering kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een verhuurde woning? Dan is deze optie niet toegestaan.



Rabobank

9 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.





10 Toelichting woningen met gemengde bestemming

In dit hoofdstuk lichten we specifiek toe welke mogelijkheden er zijn voor het financieren van woningen met een gemengde (soms zakelijke) bestemming. De maximale verstrekkingnormen en richtlijnen in deze toelichting zijn bindend.

Voor alle woning met gemengde of bedrijfsmatige bestemming geldt een opslag van 0,8%. Uitzondering hierop zijn de woning met eigen onderneming, de woning die volledig als woning gebruikt wordt en de agrarische woning als hier volgens het bestemmingsplan sprake is van een bestemming volledig wonen. Aanvullend op het reguliere taxatiebeleid geldt dat er in het taxatierapport een cijfermatige splitsing moet zijn opgenomen tussen het woon en zakelijk deel conform taxatieregeling voor bedrijfspanden.

Woonwinkelpand: met alleen de bestemming wonen

Particulier

Blijkens taxatierapport (min. 50% wonen) financieren tot wij 100% MW op de woning en 80% op de eigen (niet verhuurde) winkel. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het totale object alleen de bestemming wonen heeft.

Zakelijk

Als de winkel aan een ander wordt verhuurd kan de lening alleen zakelijk verstrekt worden.

Woonhuis met eigen onderneming aan huis: bestemming wonen

Gelijk aan regulier woonhuis maximale financiering 100% van de MW
Een voorbeeld hiervan is een nagelstudio of schoonheidssalon aan huis.

Agrarische woning in gebruik als eigen woning: agrarische bestemming en deels zakelijk in gebruik

Particulier

Blijkens taxatierapport kan gefinancierd worden tot 80% van de MW van enkel het woningdeel. Dit woningdeel mag enkel voor eigen privégebruik dienen.

Zakelijk

Deel van het object dat blijkens taxatierapport bestempeld is al bedrijf kan enkel zakelijk gefinancierd worden.

Woning met bedrijfshal/ruimte/loods/kantoorunit: gemengde bestemming of gelegen op een industrieterrein

Particulier

Blijkens taxatierapport financieren wij tot 80% MW van het object (bij volledig eigen privégebruik, niet zijnde bedrijfsmatig). Bij gemengd gebruik kan enkel het deel gefinancierd worden dat voor eigen bewoning wordt gebruikt. De verstrekkingnorm van 80% van de MW kan dan worden toegepast op het woninggedeelte.

Zakelijk

Als de hal/ruimte/loods zakelijk wordt gebruikt of wordt verhuurd wordt dit deel alleen zakelijk gefinancierd.



Rabobank

11 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.

Nieuwbouw:

Bij nieuwbouw is het hebben van een VVE en afspraken rondom reservering (nog) niet verplicht.

Daarom hoeven hiervoor geen documenten aangeleverd te worden.



Rabobank

Betaalrekening openen via Rabobank

12 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:

