



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?

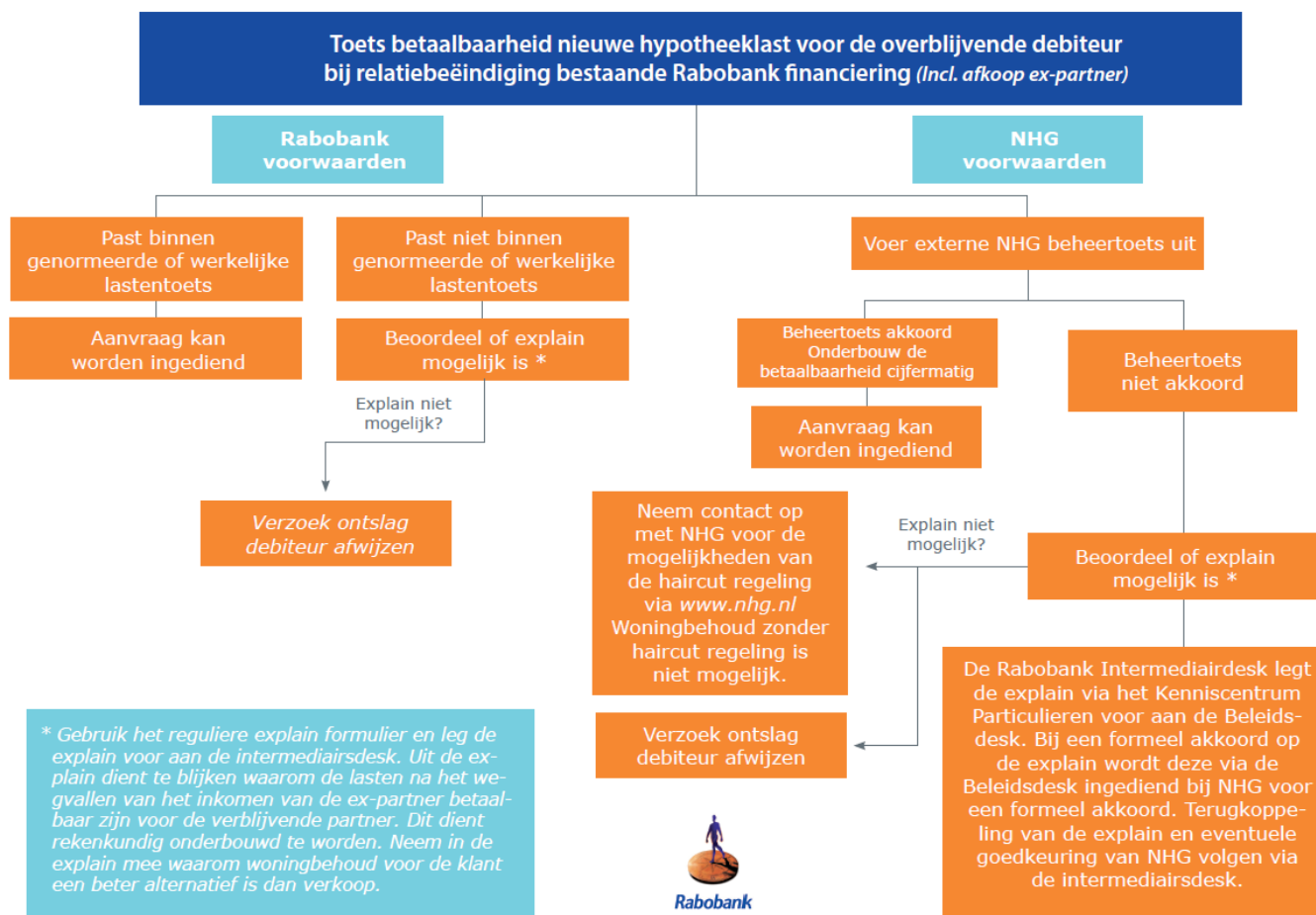
De kapitaalverzekering kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een verhuurde woning? Dan is deze optie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

