

Beheerbeleid Rabobank

2 maart 2026





Versiebeheer

Maand		Wijziging
Maart	Beheerbeleid	- 1.7.3 Wijzigingen aflossingsvrij met einddatum
Februari	Beheerbeleid	- 2.1.2 en 2.2.1: Tekstuele verbetering over extra storten in opbouwproduct
Januari	Beheerbeleid	- 1.7.3 Uitkering van het opbouwproduct bij overlijden: situaties toegevoegd in schema



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 | Algemene regels

- 1.1 NHG
- 1.2 Aanvrager
- 1.3 Inkomens-/lastentoets
- 1.4 Geen toetsing of advies, wel inzicht
- 1.5 Waardebepaling onderpand
- 1.6 Onderpanden met een lening van meer dan € 3 miljoen
- 1.7 Aflossingsvrij lenen
- 1.8 Kosten

Hoofdstuk 2 | Wijzigen bestaande lening

- 2.1 Wijzigen hypotheekvorm
- 2.2 Looptijd
- 2.3 Voorwaarden
- 2.4 Debiteur
- 2.5 Gedeeltelijk omzetten opgenomen limiet Opeetconstructie/Rabo OverwaardePlan
- 2.6 Rente
- 2.7 Zekerheid

Hoofdstuk 3 | Life events

- 3.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- 3.2 Overlijden

Hoofdstuk 4 | Verhuur

- 4.1 Tijdelijke verhuur
- 4.2 Ongeoorloofde verhuur
- 4.3 Hypotheek voor de verhuurde woning

Hoofdstuk 5 | Bouwdepot

- 5.1 Einde bouwdepot
- 5.2 Verlengen bouwdepot



Beheerbeleid

In het Beheerbeleid staan de regels die gelden voor een wijziging van de bestaande lening. Het uitgangspunt is dat bij iedere wijziging de regels van het Acceptatiebeleid gelden. Gelden er toch andere regels? Dan is dit bij het type wijziging aangegeven. Het uitgangspunt is dat iedere aanvraag voldoet aan het beleid. In sommige situaties kan worden afgeweken van de regels. In het beleid is dit aangegeven met het vergrootglas-symbool. De regels voor deze afwijkingen staan in het hoofdstuk Explain van het Acceptatiebeleid. 

Per type wijziging is aangegeven welke toetsingen gelden. Per leningdeel wordt beoordeeld welke toetsingen gelden. De aanvraag wordt als één geheel beoordeeld. Vinden er meerdere wijzigingen tegelijkertijd plaats? Dan geldt de zwaarste toetsing.





Hoofdstuk 1 | Algemene regels

- 1.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- 1.2 Aanvrager
 - 1.2.1 Volledige toetsing aanvrager
 - 1.2.3 Beperkte toetsing aanvrager
 - 1.2.4 Geen toetsing aanvrager
- 1.3 Inkomens-lastentoets
- 1.4 Geen toetsing of advies, wel inzicht
- 1.5 Waardebepaling onderpand
- 1.6 Onderpanden met een lening van meer dan € 3 miljoen
- 1.7 Aflossingsvrij lenen
 - 1.7.1 Maximaal percentage aflossingsvrij
 - 1.7.2 Aflossingsvrij en opbouwproducten
 - 1.7.3 Overzicht Aflossingsvrije hypotheek met en zonder einddatum
- 1.8 Kosten



Hoofdstuk 1 | Algemene regels

1.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Is er sprake van een financieringsaanvraag met NHG? Dan gelden zowel de regels uit het Acceptatie- of Beheerbeleid als de voorwaarden en normen van NHG. Als de regels uit het Acceptatie- of Beheerbeleid strenger zijn dan de voorwaarden en normen van NHG, dan gelden de regels uit het Acceptatie- of Beheerbeleid.

1.2 Aanvrager

Er zijn 3 varianten om de aanvrager te toetsen bij een wijziging. Bij de wijziging is aangegeven welke variant van toepassing is:

- Volledige toetsing aanvrager.
- Beperkte toetsing aanvrager.
- Geen toetsing aanvrager.

Woonplaats en verblijfsstatus

Bij een wijziging wordt bij alle varianten beoordeeld of de aanvrager in Nederland woont. Woont de aanvrager in het buitenland? Dan zijn niet alle wijzigingen toegestaan¹.

1.2.1 Volledige toetsing aanvrager

De toetsing wordt uitgevoerd en geaccepteerd volgens de regels Aanvrager van het Acceptatiebeleid.

1.2.2 Beperkte toetsing aanvrager

BKR

De aanvrager wordt getoetst bij BKR als er sprake is van een wijziging met een verplichte inkomens-/lastentoets.

De uitkomst van de toetsing waarbij sprake is van achterstanden of een bijzonderheids codering leidt niet tot een afwijzing. Het geeft inzicht in de financiële positie van de aanvrager en zorgt ervoor dat de adviseur een goed en onderbouwd gesprek kan voeren over de huidige en toekomstige betaalbaarheid van de lening.



Rabobank Risk Rating (RRR)

De aanvrager wordt getoetst aan de RRR als er sprake is van een wijziging met een verplichte inkomens-/lastentoets. Aanvragen met een RRR 1 t/m 16 mogen geaccepteerd worden. In bepaalde gevallen is het mogelijk om aanvragen met een hogere RRR (R17 t/m R20) te accepteren. Zie hiervoor het hoofdstuk Explain in het Acceptatiebeleid.

1.2.3 Geen toetsing aanvrager

Er worden geen toetsingen uitgevoerd.

1.3 Inkomens-/lastentoets

Bij iedere wijziging wordt aangegeven of er een inkomens-/lastentoets verplicht is. Is er een verplichting? Dan wordt de annuïtaire I/L-toets bedoeld. Bij een aantal wijzigingen mag de niet-annuïtaire I/L-toets worden gedaan.

De uitkomst van de niet-annuïtaire I/L-toets is akkoord als de werkelijke hypotheeklasten² en overige verplichtingen lager zijn dan de toegestane financieringslast.

1.4 Geen toetsing of advies, wel inzicht

Bij een wijziging zonder verplichte toetsing of advies krijgt de aanvrager inzicht in de gewijzigde maandlasten en productvoorwaarden. Dit is de verantwoordelijkheid van de adviseur.

1.5 Waardebepaling onderpand

Bij een wijziging kan een marktwaarde van het onderpand nodig zijn. Hiervoor gelden de regels van het Acceptatiebeleid. Gelden er toch andere regels, zoals het gebruiken van de WOZ-waarde? Dan is dit bij de wijziging aangegeven.

Het gebruik van de WOZ-waarde is alleen mogelijk voor een eigen woning als hoofdverblijf en is niet toegestaan als er sprake is van het recht van erfpacht/opstal of een gedeeld zakelijk en privé onderpand.

1.6 Onderpanden met een lening van meer dan € 3 miljoen

Onderpanden waarbij de totale lening van de aanvrager meer dan € 3 miljoen is, worden elke 3 jaar met een taxatierapport geherwaardeerd. Het taxatierapport voldoet aan de regels van het Acceptatiebeleid.

1.7 Aflossingsvrij lenen

Sinds 16 januari 2023 is de maximale looptijd van de Aflossingsvrije hypotheek 30 jaar. Nieuwe instroom van een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum is niet meer toegestaan. Dit heeft invloed op wijzigingen op bestaande Aflossingsvrije hypotheeken en opbouwproducten waarbij het doelkapitaal niet gelijk is aan de hoogte van de gekoppelde lening.

Meer informatie over de Aflossingsvrije hypotheek met en zonder einddatum staat in de Productgids.

¹ Verhuizen naar het buitenland - Rabobank en Aanpassing dienstverlening in het buitenland - Rabobank

² De werkelijke hypotheeklast is de som van de rentelast van de lening, aflossing volgens het aflosschema en de contractueel afgesproken premies of inleg voor kapitaalopbouw.



1.7.1 Maximaal percentage aflossingsvrij

Bij een wijziging mogen de bestaande aflossingsvrije delen bij Rabobank behouden blijven. Ook het aflossingsvrije gedeelte als onderdeel van de hypotheek met een opbouwproduct. Is het bestaande percentage aflossingsvrij meer dan 50% van de marktwaarde van de woning? Dan mag dit percentage niet verder stijgen.

1.7.2 Aflossingsvrij en opbouwproducten

Afkoop

Bij afkoop van een opbouwproduct krijgt een resterend aflossingsvrij deel altijd een einddatum. Ook als het verschil tot het eindkapitaal uit eigen middelen wordt afgelost.

Expiratie

Wordt bij expiratie van het opbouwproduct het eindkapitaal niet (volledig) afgelost op de gekoppelde lening? Dan krijgt het resterende aflossingsvrije deel een einddatum.

Wordt bij expiratie van het opbouwproduct het eindkapitaal volledig afgelost op de gekoppelde lening? En is er daarna nog een restant schuld over? Dan mag het resterende deel worden voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

Wijziging van een opbouwproduct

Wordt door de gewenste wijziging het eindkapitaal lager? Dan wordt het aflossingsvrije deel afgesplitst naar een apart leningdeel met een einddatum. De aanvrager krijgt daardoor meerdere leningdelen.

Meer informatie over de opbouwproducten staat in de Productgids.

1.7.3 Overzicht Aflossingsvrije hypotheek met en zonder einddatum

In onderstaande schema is aangegeven bij welke wijziging de Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum omgezet wordt naar een lening met einddatum.

Er zijn wijzigingen waarbij alle bestaande Aflossingsvrije hypotheeken zonder einddatum een einddatum krijgen. Ook als dit niet het leningdeel is waar de wijziging op plaatsvindt.

Is er sprake van meerdere onderpanden? Dan is onderstaande tabel alleen van toepassing voor de leningdelen die horen bij het onderpand waar de wijziging betrekking op heeft.

Situatie	Einddatum verplicht	Einddatum niet verplicht	Einddatum voor alle Aflossingsvrije hypotheeken verplicht
Afkoop opbouwproduct	X		
Expiratie van het opbouwproduct waarbij het eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost op de gekoppelde lening	X		
Expiratie van het opbouwproduct waarbij het eindkapitaal volledig wordt afgelost op de gekoppelde lening		X	
Uitkering van het opbouwproduct bij overlijden, waarbij het kapitaal niet (volledig) wordt afgelost op de gekoppelde lening.	X		
Uitkering van het opbouwproduct bij overlijden, waarbij het kapitaal volledig wordt afgelost op de gekoppelde lening.		X	
Aanpassing doelkapitaal/inleg opbouwproduct waarbij aflossingsvrij deel vergroot wordt	X		
Wijzigen van de hypotheekvorm naar een Aflossingsvrije hypotheek	X		
Wijzigen hypotheekvorm: Omzetten KEW naar ROH			X
Herfinancieren OverbruggingsHypotheek naar een vaste lening			X
Looptijd verlengen	X		
Voorwaarden wijzigen (Basis- en Plusvoorwaarden)			X
Toevoegen debiteur: Gedeeltelijke overdracht eigendom			X
Wijzigen van de rente van de Aflossingsvrije hypotheek		X	
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (voor zowel vertrekkende als achterblijvende partner)			X
Overlijden: ongewijzigd voortzetten door wettelijk of fiscaal partner en debiteur.		X	
Overlijden: ongewijzigd voortzetten bij wettelijk of fiscaal partner die geen debiteur was.	X		
Overlijden: overnemen lening door overige erfgenamen.	X		



1.8 Kosten

Bij de wijziging staat aangegeven of er kosten voor de aanvrager zijn.

- De aanvrager betaalt wijzigingskosten aan ons voor het wijzigen van de bestaande lening.
- Als bij de wijziging advies verplicht is, zijn er advieskosten van toepassing. In het Tarievenbeleid Hypotheken staat welke advieskosten van toepassing zijn.
- In het Tarievenbeleid Hypotheken (via Intermediair) staat welke afsluitkosten, wijzigingskosten en vergoedingsrente van toepassing zijn.

Deze bedragen staan op [onze website](#).



Hoofdstuk 2 | Wijzigen bestaande lening

- 2.1 Wijzigen hypotheekvorm
 - 2.1.1 Verhoging netto financiering
 - 2.1.2 Aanvrager gaat evenveel of meer aflossen
 - 2.1.3 Aanvrager gaat minder aflossen
 - 2.1.4 Herfinancieren OverbruggingsHypotheek naar een vaste lening
- 2.2 Looptijd
 - 2.2.1 Verkorten looptijd
 - 2.2.2 Verlengen looptijd
 - 2.2.3 Verlengen looptijd OverbruggingsHypotheek
- 2.3 Voorwaarden
- 2.4 Debiteur
 - 2.4.1 Toevoegen debiteur: Gedeeltelijke overdracht eigendom
 - 2.4.2 Generatiehypotheek: Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- 2.5 Gedeeltelijk omzetten opgenomen limiet Opeetconstructie/ Rabo OverwaardePlan
- 2.6 Rente
 - 2.6.1 Wijzigen rentecontract
 - 2.6.2 Verlagen renteopslag (initiatief klant)
- 2.7 Zekerheid
 - 2.7.1 Volledig royement
 - 2.7.2 Gedeeltelijk royement
 - 2.7.3 Royement onderpand en doorlopen lening
 - 2.7.4 Wijziging of vernieuwing erfpachtvoorwaarden



Hoofdstuk 2 | Wijzigen bestaande lening

Per type wijziging is aangegeven welke toetsingen gelden. Dit wordt beoordeeld per leningdeel. De aanvraag wordt beoordeeld als één geheel. Vinden er meerdere wijzigingen tegelijkertijd plaats? Dan geldt de zwaarste toetsing.

2.1 Wijzigen hypotheekvorm

De hypotheekvorm wordt gedeeltelijk of volledig gewijzigd. De toetsingen verschillen per type wijziging:

- de wijziging zorgt voor een verhoging van de netto financiering;
- de aanvrager gaat evenveel of meer aflossen;
- de aanvrager gaat minder aflossen;
- herfinancieren OverbruggingsHypotheek naar een vaste lening.

De wijzigingen uit deze paragraaf gelden niet voor de Opeetconstructie (OEC) of het Rabo OverwaardePlan (OWP), deze staan in een aparte paragraaf.

2.1.1 Verhoging netto financiering

- De opgebouwde waarde in een opbouwproduct wordt bij afkoop of expiratie niet (volledig) afgelost op de gekoppelde lening.
- De ORV-uitkering uit een kapitaalverzekering wordt niet (volledig) gebruikt voor aflossing op de gekoppelde lening.

De aanvraag wordt volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en afsluitkosten.

Als de opgebouwde waarde in een opbouwproduct bij afkoop of expiratie niet afgelost wordt op de gekoppelde lening, maar op een ander leningdeel, dan wordt de wijziging behandeld als een verhoging netto financiering.

2.1.2 Aanvrager gaat evenveel of meer aflossen

Toets aanvrager	Ja, beperkte toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets als de wijziging leidt tot een hogere maandlast ten opzichte van de huidige maandlast
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Ja, alleen als er sprake is van: - een omzetting van een KEW naar ROH; of - looptijd verkorting in combinatie met een hogere bruto maandlast.
Wijzigingskosten	Ja, in geval van het wijzigen van de hypotheekvorm. Nee, in geval van: - expiratie waarbij de gekoppelde lening niet volledig wordt afgelost. - inleg verhogen, buiten renteverlenging - extra aflossen op de (gekoppelde) lening - extra storten in opbouwproduct - fonds wijziging (switch), als deze kosten binnen product worden berekend - wijzigen hypotheekvorm bij einde verhuur.

Als de opgebouwde waarde in een opbouwproduct bij afkoop of expiratie niet afgelost wordt op de gekoppelde lening, maar op een ander leningdeel, dan wordt de wijziging behandeld als een verhoging netto financiering.

Doet de aanvrager alleen een verzoek voor een extra storting? En wordt door deze storting de looptijd verkort? Dan hoeft er geen toetsing en advies plaats te vinden.

2.1.3 Aanvrager gaat minder aflossen

Toets aanvrager	Ja, beperkte toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets
Toetsing onderpand	Ja, het gebruik van de WOZ-waarde is toegestaan als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd (paragraaf 2.6.1)
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja, alleen bij een omzetting van een KEW naar ROH is er sprake van afsluitkosten. Nee, in geval van: - verkorten looptijd door verlagen van het eindkapitaal - verkorten inlegduur/duur premiebetaling - inleg verlagen.

2.1.4 Herfinancieren OverbruggingsHypotheek naar een vaste lening

Kan de OverbruggingsHypotheek niet worden afgelost door een te lage verkoopopbrengst? En wil de aanvrager het resterende deel omzetten naar een vaste lening? Dan wordt de aanvraag volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en wijzigingskosten.



2.2 Looptijd

De looptijd van de lening of het gekoppelde opbouwproduct wordt gewijzigd.

Er zijn hypotheekvormen waarbij het niet mogelijk is om de looptijd te wijzigen. Dit is terug te vinden in de Productgids.

De toetsingen verschillen per type wijziging:

- verkorten looptijd;
- verlengen looptijd;
- verlengen looptijd van de OverbruggingsHypotheek.

2.2.1 Verkorten looptijd

Toets aanvrager	Ja, beperkte toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets als de wijziging leidt tot een hogere maandlast ten opzichte van de huidige maandlast
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Ja, alleen als er sprake is van: - een omzetting van een KEW naar een ROH; of - looptijdverkortung in combinatie met een hogere maandlast.
Wijzigingskosten	Nee

Leidt de wijziging tot geen of minder aflossen? Dan gelden de regels van paragraaf 2.1.3.

Wil de aanvrager de hypotheekvorm wijzigen naar een Annuïteiten of Lineaire Hypotheek met een looptijd korter dan 10 jaar? Dan kan deze wijziging als doel hebben het bewust ontwijken van de vergoedingsrente. Dit is niet wenselijk en daarom is een inkomens-/lastentoets met advies verplicht. Er gelden advies- en wijzigingskosten.

Doet de aanvrager alleen een verzoek voor een extra storting? En wordt door deze storting de looptijd verkort? Dan hoeft er geen toetsing en advies plaats te vinden.

2.2.2 Verlengen looptijd

De maximale looptijd van een lening is 30 jaar.

De aanvraag wordt volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en wijzigingskosten.



Is er sprake van een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum binnen 5 jaar? Dan kan onder voorwaarden de aanvraag geaccepteerd worden op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets. Zie hiervoor het hoofdstuk Explain in het Acceptatiebeleid.

2.2.3 Verlengen looptijd OverbruggingsHypotheek

Toets aanvrager	Ja, beperkte toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, met de rekentool dubbele lasten
Toetsing onderpand	Ja, gebruik van een taxatierapport of Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa is toegestaan als deze niet ouder is dan 5 jaar (vanaf waardepeildatum)
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.3 Voorwaarden

Wil de aanvrager de lening wijzigen van Basisvoorwaarden naar Plusvoorwaarden of andersom? Dan wordt de aanvraag volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en wijzigingskosten.

2.4 Debiteur

Het wijzigen van de debiteur kan door:

- het toevoegen van een debiteur;
- ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij de Generatiehypotheek;
- ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (zie hoofdstuk 3, Life events);
- overlijden (zie hoofdstuk 3, Life events).

2.4.1 Toevoegen debiteur: Gedeeltelijke overdracht eigendom

De voorwaarde is dat de nieuwe debiteur mede-eigenaar en bewoner is of wordt van het onderpand. Onderstaande regels gelden ook als de woning wordt ingebracht in de gemeenschap van goederen. De regels gelden niet voor wijzigingen die ontstaan door overlijden, zie daarvoor het hoofdstuk Life events.

Toets aanvrager	Ja, volledige toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets
Toetsing onderpand	Ja, het gebruik van de WOZ-waarde is toegestaan als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd (paragraaf 2.6.1)
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja

Past de aanvraag niet op de annuïtaire I/L-toets? Dan mag de aanvraag ook geaccepteerd worden op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets.

2.4.2 Generatiehypotheek: Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Toets aanvrager	Ja, beperkte toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets
Toetsing onderpand	Ja, het gebruik van de WOZ-waarde is toegestaan als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd (paragraaf 2.6.1)
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee



2.5 Gedeeltelijk omzetten opgenomen limiet Opeetconstructie/Rabo OverwaardePlan

De opgenomen limiet (of een deel van de opgenomen limiet) van de Opeetconstructie (OEC) of het Rabo OverwaardePlan (OWP) wordt gewijzigd naar een lening met einddatum. De limiet wordt verlaagd met het bedrag dat wordt omgezet.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Gaat het om een andere wijziging voor de OEC/OWP? Dan wordt de aanvraag volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en wijzigingskosten.

2.6 Rente

2.6.1 Wijzigen rentecontract

De volgende wijzigingen in het rentecontract zijn mogelijk:

- variabel (oud)/1-maands variabel/Euribor naar vast;
- vast naar vast;
- vast naar 1-maands variabel;
- rentemiddeling.

Meer informatie staat in het Tarievenbeleid Hypotheken (via Intermediair) en op [onze website](#).

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Ja, met uitzondering van de wijziging van variabel (oud)/1-maands variabel/Euribor naar vast

2.6.2 Verlagen renteopslag (initiatief klant)

Levert de aanvrager een hogere marktwaarde van het onderpand aan? Dan wordt er beoordeeld of de renteopslag verlaagd kan worden.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Ja, als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd (paragraaf 2.6.1) mag er gebruik worden gemaakt van een: - WOZ-waarde; - taxatierapport niet ouder dan 5 jaar; - Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa niet ouder dan 5 jaar.
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.7 Zekerheid

2.7.1 Volledig royement

Bij een volledig royement wordt het onderpand verkocht of is de lening volledig afgelost.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.7.2 Gedeeltelijk royement

Bij een gedeeltelijk royement wordt de zekerheid gedeeltelijk geroyeerd. Voor splitsing en kavelruil gelden dezelfde regels. Voorwaarde bij kavelruil is dat er een nieuwe hypotheekakte wordt opgemaakt bij de notaris.

Is er sprake van een lening met NHG? Dan gelden er aanvullende regels vanuit NHG.

Splitsing of gedeeltelijk verkoop onderpand, meer dan 10% van de grond of LTV meer dan 90%

Er is sprake van een (of meerdere) van onderstaande situaties:

- Het onderpand wordt gesplitst en/of een deel wordt verkocht.
- Het gaat om een splitsing/verkoop van meer dan 10% van de grond.
- De huidige LTV is meer dan 90%. Voor het bepalen van het percentage mag de WOZ-waarde worden gebruikt.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets als de aanvrager de verkoopopbrengst niet aflost op de lening waardoor een deel van de lening verschuift van box 1 naar box 3.
Toetsing onderpand	Ja, alleen een taxatierapport is toegestaan.
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

10% of minder van de grond of LTV 90% of minder

Er is sprake van een (of beide) van onderstaande situaties:

- Het gaat om een splitsing/verkoop van 10% of minder van de grond.
- De huidige LTV is 90% of minder. Voor het bepalen van het percentage mag de WOZ-waarde worden gebruikt.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets als de aanvrager de verkoopopbrengst niet aflost op de lening waardoor een deel van de lening verschuift van box 1 naar box 3.
Toetsing onderpand	Nee, de adviseur onderbouwt de aanvraag, inclusief een vier ogen controle.
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee



2.7.3 Royement onderpand en doorlopen lening

Heeft de aanvrager meerdere onderpanden? En is er sprake van een royement waarbij de aanvrager de gekoppelde lening wil laten doorlopen op een ander onderpand? Dan wordt de aanvraag volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en afsluitkosten.

2.7.4 Wijziging of vernieuwing erfpachtvoorwaarden

Bij een wijziging in het recht van erfpacht of vernieuwing van het erfpachtrecht bij einde looptijd van de erfpacht. De erfpachtvoorwaarden worden door een specialist beoordeeld.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee





Hoofdstuk 3 | Life events

3.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

3.2 Overlijden

3.2.1 Algemene regels

3.2.2 Ongewijzigd voortzetten door wettelijk of fiscaal partner en debiteur

3.2.3 Ongewijzigd voortzetten bij wettelijk of fiscaal partner die geen debiteur is

3.2.4 Overnemen lening door overige erfgenamen



Hoofdstuk 3 | Life events

Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en overlijden zijn aanvullende regels van toepassing. Deze staan in de paragraaf hieronder.

3.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid is sprake als een van de debiteuren wordt ontslagen van de lening, bijvoorbeeld door relatiebeëindiging. Is er sprake van een Generatiehypotheek? Dan gelden de regels van *paragraaf 2.4.2*.

Voorwaarden bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid:

- Er is sprake van een nieuwe financieringsaanvraag.
- Voor de financieringsaanvraag gelden de regels van het Acceptatiebeleid, zowel voor de achterblijvende als vertrekkende debiteur.
- Er is sprake van woningbehoud voor de achterblijvende debiteur. De debiteur blijft in de huidige woning wonen.
- De achterblijvende debiteur is ook eigenaar en bewoner van de woning.
- De mededebiteur wordt ontslagen van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid.
- Op moment van toetsen is er geen sprake van actuele betalingsachterstanden op de lening, overige financiële verplichtingen of bijzonderheden zoals vermeld in BKR.
- Is er sprake van een koopoplossing? Dan is de uitgever van de koopoplossing akkoord, als dat volgens de voorwaarden van de koopoplossing nodig is.
- Als er sprake is van een Aflossingsvrije hypotheek dan krijgt deze altijd een einddatum. Dit geldt zowel voor de achterblijvende als vertrekkende debiteur.

De aanvraag wordt volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en afsluitkosten.



Onder voorwaarden kan de aanvraag geaccepteerd worden op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets. Zie het hoofdstuk Explain in het Acceptatiebeleid.

3.2 Overlijden

Deze paragraaf is van toepassing bij de nalatenschap waar de woning en lening onderdeel van zijn. De woning ligt in Nederland en het Nederlands erfrecht is van toepassing.

Is er sprake van een van onderstaande situaties? Dan gelden er andere regels. De adviseur van het Intermediair kan hiervoor contact opnemen met de acceptant.

- Vruchtgebruik.
- Overname van de lening door langstlevende partner met andere erfgenamen.
- De woning wordt vanuit een verblijfsbeding of legaat verkregen.
- Alle andere situaties bij overlijden die niet in dit Beheerbeleid zijn benoemd.

3.2.1 Algemene regels

Definitie wettelijk partner

De wettelijk partner is degene met wie de overledene gehuwd was of een geregistreerd partnerschap had. Er is volgens de wet sprake van een wettelijk partner.

Definitie fiscaal partner

Er is sprake van een fiscaal partnerschap als er volgens de wet geen sprake is van een wettelijk partner, maar er wel wordt voldaan aan de voorwaarden voor fiscaal partnerschap volgens de Wet IB.

Is er geen wettelijk of fiscaal partner? Dan wordt de term overige erfgenamen gebruikt.

Erfgenamen en nalatenschap

De volgende documenten zijn verplicht om te bepalen wie de erfgenamen zijn:

- Is er een testament? Dan is een verklaring van erfrecht of een andere notariële akte nodig, zoals een concept akte van verdeling.
- Is er geen testament? En is er sprake van een wettelijk partner? Dan is een akte van overlijden en een uittreksel van het Centraal Testamentenregister (CTR) nodig waaruit blijkt dat er geen testament is.
- Is er geen testament en is er geen sprake van een wettelijk partner? Dan is een verklaring van erfrecht of een andere notariële akte nodig, zoals een concept akte van verdeling waarin de vererving is opgenomen, inclusief wie de erfgenamen zijn.

Wordt de nalatenschap, waar de woning en de lening onderdeel van uitmaken, door geen van de erfgenamen aanvaard? Dan gelden er andere regels. De adviseur van het Intermediair kan hiervoor contact opnemen met de acceptant.

Rente

Loopt de lening ongewijzigd door? Dan is het bij overlijden mogelijk om de rente mee te nemen.

Krediethypotheek

In onderstaande situaties is het bij de KeuzePlus Hypotheek, Opeetconstructie en het Rabo OverwaardePlan alleen mogelijk om de blokkade op te heffen en de openstaande ruimte van een krediethypotheek te houden als:

- de wettelijk of fiscaal partner op dit moment ook debiteur van de krediethypotheek is; en
- de wettelijk of fiscaal partner enig erfgenaam is of er sprake is van de ouderlijke boedelverdeling of wettelijke verdeling. Zie hiervoor *paragraaf 3.2.3*.

De aanvraag wordt volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advieskosten. Er is geen sprake van wijzigings- of afsluitkosten.



In andere situaties is het niet mogelijk om de ruimte in de kredietlimiet te houden. Een nieuwe debiteur kan niet toegevoegd worden aan de krediethypotheek, de lening wordt dan omgezet naar een leningvorm uit het actieve productassortiment.

Een opname voor de uitvaartkosten is mogelijk als er ruimte is binnen de limiet van de krediethypotheek. Hiervoor gelden aanvullende voorwaarden. De adviseur van het Intermediair kan hiervoor contact opnemen met de acceptant.

3.2.2 Ongewijzigd voortzetten door wettelijk of fiscaal partner en debiteur

Wil de wettelijk of fiscaal partner de lening ongewijzigd voortzetten? Dan gelden de volgende voorwaarden:

- De wettelijk of fiscaal partner is al (mede-)eigenaar en (mede-)debiteur.
- De wettelijk of fiscaal partner is enig erfgenaam of er is sprake van de ouderlijke boedelverdeling of wettelijke verdeling.
- Er is geen krediethypotheek met opnameruimte.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Wil de wettelijk of fiscaal partner andere wijzigingen op de lening doen? Dan gelden daarvoor de regels uit hoofdstuk *Wijzigen bestaande lening*.

3.2.3 Ongewijzigd voortzetten bij wettelijk of fiscaal partner die geen debiteur is

Wil de wettelijk of fiscaal partner de lening ongewijzigd voortzetten? En is de wettelijk of fiscaal partner geen debiteur van de lening? Dan is het mogelijk om de lening ongewijzigd voort te zetten als de wettelijke of fiscaal partner de enig erfgenaam is of als er sprake is van de ouderlijke boedelverdeling of wettelijke verdeling.

Toets aanvrager	Ja, volledige toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets
Toetsing onderpand	Ja, het gebruik van de WOZ-waarde is toegestaan als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd.
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Nee

Past de aanvraag niet op de annuïtaire I/L-toets? Dan mag de aanvraag ook geaccepteerd worden op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets.

Wil de wettelijk of fiscaal partner andere wijzigingen op de lening doen? Dan gelden daarvoor de regels uit hoofdstuk *Wijzigen bestaande lening*.

Is er sprake van een hypotheekproduct uit het niet-actieve productassortiment? Dan wordt deze omgezet naar een product uit het actieve assortiment. Dit geldt ook voor de krediethypotheek. Voor het wijzigen van de productvorm gelden de regels uit hoofdstuk *Wijzigen bestaande lening*.

3.2.4 Overnemen lening door overige erfgenamen

Willen de overige erfgenamen de lening overnemen? Dan gelden de volgende voorwaarden:

- Er is geen wettelijk of fiscaal partner die de woning verkrijgt.
- Eén of meerdere overige erfgenamen willen de lening voortzetten.
- Iedere nieuwe debiteur wordt eigenaar en bewoner van de woning.

De aanvraag wordt volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en afsluitkosten.

Is er sprake van een hypotheekproduct uit het niet-actieve productassortiment? Dan wordt deze omgezet naar een product uit het actieve assortiment. Dit geldt ook voor de krediethypotheek. Voor het wijzigen van de productvorm gelden de regels uit hoofdstuk *Wijzigen bestaande lening*.





Hoofdstuk 4 | Verhuur

- 4.1 Tijdelijke verhuur
 - 4.1.1 Verhuur op basis van de diplomatenclausule
 - 4.1.2 Verhuur op basis van de Leegstandwet
- 4.2 Ongeoorloofde verhuur
- 4.3 Hypotheek voor de verhuurde woning



Hoofdstuk 4 | Verhuur

4.1 Tijdelijke verhuur

Er kan een situatie voor de aanvrager ontstaan om de woning tijdelijk te verhuren. In de hypotheekakte staat dat het onderpand niet zonder toestemming verhuurd mag worden. Bij tijdelijke verhuur kan de aanvrager om toestemming vragen als het gaat om verhuur op basis van:

- de diplomatenclausule; of
- de Leegstandwet

Permanente verhuur is in deze situaties niet toegestaan. Een Hypotheek voor de verhuurde woning wordt daarom in deze situaties niet verstrekt.

Wil de aanvrager een wijziging op de lening doen in de periode van tijdelijke verhuur? Dan wordt de reguliere marktwaarde van de woning gebruikt.

4.1.1 Verhuur op basis van de diplomatenclausule

Wil de aanvrager de woning tijdelijk verhuren op basis van de diplomatenclausule? Dan kan dit alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De aanvrager gaat voor werk voor een langere periode naar het buitenland en blijft tijdens deze periode in loondienst bij de huidige werkgever in Nederland.
- De aanvrager gaat bij terugkomst weer in de eigen woning wonen. Hierdoor wordt de woning weer de eigen woning als hoofdverblijf.
- De goedkeuring is voor maximaal 3 jaar. Verhuur op basis van de diplomatenclausule voor een periode langer dan 3 jaar is niet mogelijk.
- Wil de aanvrager een nieuw verzoek doen voor tijdelijke verhuur op basis van de diplomatenclausule? Dan kan dit alleen wanneer de aanvrager weer minimaal 1 jaar in de woning heeft gewoond.
- De huurpenningen worden verpand met een akte van verpanding.
- De lening wordt in box 3 geplaatst. Is er sprake van een opbouwproduct? Dan wordt de creditrente variabel.

- Er is geen sprake van een renteopslag.
- Er is een ondertekende huurovereenkomst, deze voldoet aan de volgende punten:
 - de tijdelijke periode van verhuur is vermeld (start- en einddatum); en
 - de huurovereenkomst eindigt uiterlijk op de einddatum van de maximale huurtermijn van 3 jaar. Huurovereenkomsten voor een kortere periode eindigen na de overeengekomen datum, als er door de aanvrager op tijd is opgezegd; en
 - er is een verwijzing naar de wettelijke grondslag van de diplomatenclausule, art. 7:274 lid 2 BW; en
 - de huurder mag de woning niet onderverhuren of aan een ander in gebruik geven; en
 - de overeenkomst bevat een ontruimingsverklaring waarin staat dat de huurder meteen het huis uit gaat en de woning leeg oplevert als de huurtermijn stopt. De huurder kan daarna geen rechten meer ontleen aan de huurovereenkomst.

Klanten die tijdelijk naar het Verenigd Koninkrijk verhuizen komen niet in aanmerking voor goedkeuring voor verhuur op basis van de diplomatenclausule.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Ja, het gebruik van de WOZ-waarde is alleen toegestaan als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd (paragraaf 2.6.1)
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Tussentijdse wijziging huurovereenkomst

Binnen de maximale huurtermijn van 3 jaar is het mogelijk om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. Als de eerdere overeenkomst korter was dan 3 jaar, kan deze worden verlengd of er kan een nieuwe overeenkomst worden aangegaan met een andere huurder. Elke nieuwe overeenkomst wordt opnieuw beoordeeld op basis van de voorwaarden van de diplomatenclausule. Als aan die voorwaarden wordt voldaan, kan er opnieuw goedkeuring worden gegeven.

Tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst, eerder dan de overeengekomen einddatum, is niet mogelijk.

Einde huurovereenkomst diplomatenclausule

Alleen wanneer de aanvrager weer in de woning wil gaan wonen, heeft hij de mogelijkheid de huur op te zeggen tegen de overeengekomen einddatum. In andere situaties, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning, kan de huurovereenkomst niet eenzijdig worden opgezegd door de aanvrager.

De huurovereenkomst moet voor de afgesproken einddatum door de aanvrager worden opgezegd, rekening houdend met de wettelijke opzegtermijn:

Periode dat huurder de woning huurt	Wettelijke opzegtermijn
Minder dan 1 jaar	3 maanden
Meer dan 1 jaar	4 maanden
Meer dan 2 jaar	5 maanden

De huurder moet met de opzegging instemmen. Stemt de huurder niet in? Dan is opzegging via de rechter nodig. Dit kan invloed hebben op het beschikbaar komen van de woning en de afspraken die zijn gemaakt over de einddatum van de tijdelijke verhuur.

De periode van tijdelijke verhuur op basis van de diplomatenclausule eindigt als:

- de termijn van de diplomatenclausule voorbij is, de huurder de woning heeft verlaten en de aanvrager de woning zelf gaat bewonen. Is er sprake van een opbouwproduct? Dan worden de originele rentecondities uit het lopende rentecontract weer toegepast.
- de aanvrager de woning wil blijven verhuren. Na 3 jaar is tijdelijke verhuur op basis van de diplomatenclausule niet meer mogelijk. De woning wordt dan een beleggingspand. Hiervoor gelden de acceptatieregels voor de Hypotheek voor de verhuurde woning. Is de aanvraag hiervoor niet passend en blijft de aanvrager verhuren? Dan is er sprake van ongeoorloofde verhuur.



4.1.2 Verhuur op basis van de Leegstandwet

De aanvrager kan goedkeuring vragen voor het tijdelijk verhuren van de oude woning op basis van de Leegstandwet om de periode van dubbele lasten betaalbaar te maken.

Voorwaarden:

- De aanvrager heeft een vergunning van de gemeente om tijdelijk te verhuren op basis van de Leegstandwet. Deze vergunning is verleend voor maximaal 5 jaar. De vergunning kan niet worden verlengd.
- De woning blijft actief in de verkoop.
- De huurpenningen worden verpand met een akte van verpanding.
- De lening wordt in box 3 geplaatst. Is er sprake van een opbouwproduct? Dan wordt de creditrente variabel.
- Als de tijdelijke verhuur stopt binnen 3 jaar na het verlaten van de woning, dan kan de aanvrager, onder voorwaarden, opnieuw recht hebben op hypotheekrenteaftrek.
- Er is geen sprake van een renteopslag.
- Er is een ondertekende huurovereenkomst, deze voldoet aan de volgende punten:
 - de tijdelijke periode van verhuur is vermeld (start- en einddatum); en
 - de huurovereenkomst eindigt uiterlijk op de einddatum van de afgegeven vergunning. Huurovereenkomsten voor een kortere periode eindigen na de overeengekomen datum; en
 - er is een verwijzing naar de wettelijke grondslag van de Leegstandwet, art. 15 lid 1 van de Leegstandwet; en
 - de huurprijs is vermeld; en
 - de huurder mag de woning niet onderverhuren of aan een ander in gebruik geven.

Toets aanvrager	Nee
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpand	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Tussentijdse wijziging huurovereenkomst

Binnen de maximale huurtermijn van 5 jaar is het mogelijk om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. Als de eerdere overeenkomst korter was dan 5 jaar, kan deze worden verlengd of er kan een nieuwe overeenkomst worden aangegaan met een andere huurder. Elke nieuwe overeenkomst wordt opnieuw beoordeeld op basis van de voorwaarden van de Leegstandwet. Als aan die voorwaarden wordt voldaan, kan er opnieuw goedkeuring worden gegeven. Tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst, eerder dan de overeengekomen einddatum, is niet mogelijk. Ook niet wanneer de woning eerder verkocht wordt.

Einde huurovereenkomst Leegstandwet

De aanvrager kan de huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet schriftelijk opzeggen tegen de overeengekomen einddatum. Er geldt een minimale opzegtermijn van 3 maanden. Toestemming van de huurder is niet vereist en er hoeft geen reden te worden opgegeven.

De huurovereenkomst eindigt in ieder geval op het moment dat de geldigheid van de vergunning verloopt. Opzegging is in dat geval niet vereist.

De periode van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet eindigt als:

- de vergunning is afgelopen of tussentijds opgezegd en de woning is nog niet verkocht. De nieuwe woning van de aanvrager wordt ook te koop gezet of verhuurd. Wil de aanvrager de nieuwe woning gaan verhuren onder de Leegstandwet? Dan gelden de voorwaarden Leegstandwet.
- de aanvrager de woning wil blijven verhuren. Na 5 jaar is tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet niet meer mogelijk. De woning wordt dan een beleggingspand. Hiervoor gelden de acceptatieregels van de Hypotheek voor de verhuurde woning. Is de aanvraag hiervoor niet passend en blijft de aanvrager verhuren? Dan is er sprake van ongeoorloofde verhuur.

4.2 Ongeoorloofde verhuur

Er is sprake van ongeoorloofde verhuur als er geen toestemming is gegeven. Wijzigingen op de lening op verzoek van de aanvrager zijn niet mogelijk. De situatie van ongeoorloofde verhuur wordt eerst opgelost, voordat er wijzigingen worden gedaan.

Wijzigingen die wel mogelijk zijn:

- Incassorekening wijzigen van de lening.
- Rente wijzigen op initiatief van Rabobank.

4.3 Hypotheek voor de verhuurde woning

De aanvrager wil de woning (blijven) verhuren. De hypotheek wordt gewijzigd naar een Hypotheek voor de verhuurde woning.

De aanvraag wordt volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid. Er is sprake van advies- en afsluitkosten.



Documentenlijst

Beheerbeleid

1. Algemene regels

2. Wijzigen bestaande lening

3. Life events

4. Verhuur

5. Bouwdepot

Hoofdstuk 5 | Bouwdepot

- 5.1 Einde bouwdepot
- 5.2 Verlengen bouwdepot



Hoofdstuk 5 | Bouwdepot

5.1 Einde bouwdepot

Een bouwdepot kan worden aangevraagd om de kosten te betalen van de nieuwbouwwoning en verduurzaming of verbouwing van de woning. Als de verbouwing is afgerond of de aanvrager het bouwdepot niet meer nodig heeft, is het uitgangspunt dat het resterende saldo wordt afgelost op de lening. Een toetsing is dan niet nodig.

Wil de aanvrager het resterende saldo ontvangen op de betaalrekening? Dan gelden onderstaande regels.

Toets aanvrager	Ja, volledige toetsing aanvrager
Inkomens-/lastentoets	Ja, annuïtaire I/L-toets
Toetsing onderpand	Ja, het gebruik van de WOZ-waarde is alleen toegestaan als het rentecontract niet gelijktijdig wordt gewijzigd (paragraaf 2.6.1)
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

5.2 Verlengen bouwdepot

In bepaalde situaties kan een bouwdepot na 2 jaar verlengd worden.



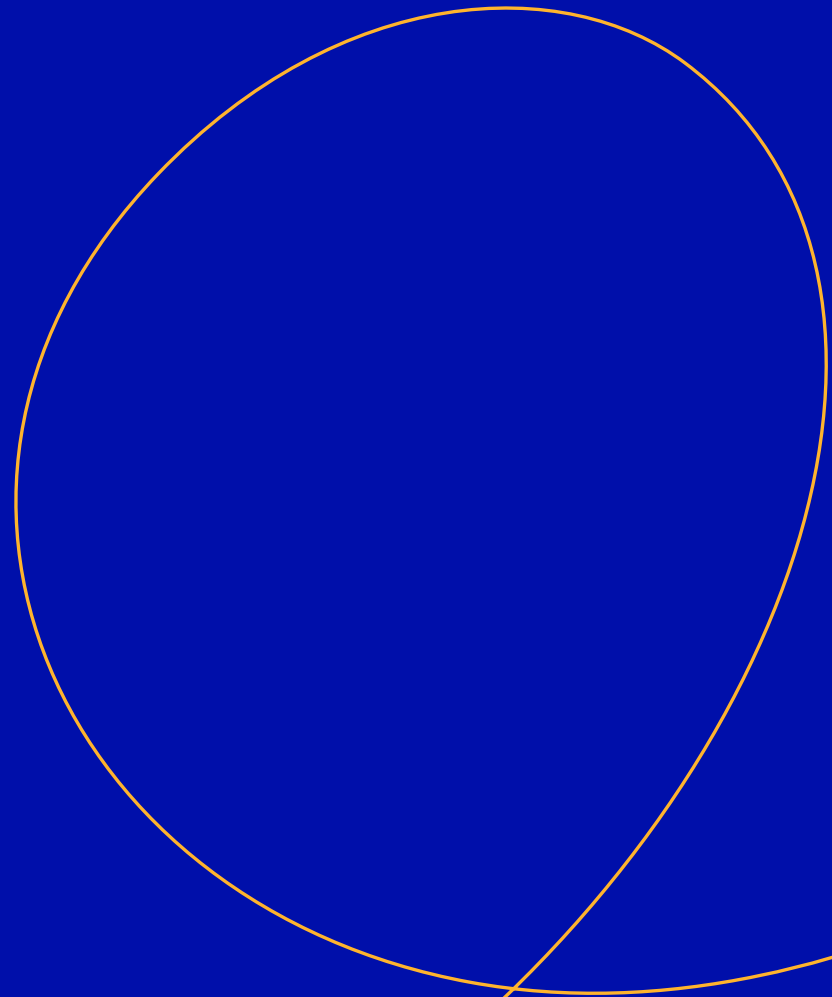


Bijlagen

Bijlage 1 | Goedgekeurde erfpachtvoorwaarden

Bijlage 2 | Definitielijst

Bijlage 3 | Documentenlijst





Bijlage 1 | Goedgekeurde erfpachtvoorwaarden

Gemeente	Vrijgestelde voorwaarden
Alkmaar	- Alkmaar 1978
Amsterdam	- Amsterdam 2016 - Amsterdam 2000 - Amsterdam 1994 - Amsterdam tijdelijk recht voor woningcorporaties 1985 - Amsterdam 1966 - Amsterdam 1955 - Amsterdam 1937 - Amsterdam 1934 - Amsterdam 1915 - Amsterdam Vicarie grond
Den Haag	- Den Haag 1986 - Den Haag 1986 herziening 1993 (inclusief versie 2008) - Den Haag 2024
Leiden	- Leiden 1992
Purmerend	- Gemeente Purmerend, voorwaarden 1979 - Gemeente Purmerend, voorwaarden 1984 - Gemeente Purmerend, voorwaarden 1987 - Gemeente Purmerend, voorwaarden 1992
Rotterdam	- Rotterdam 2006 - Rotterdam 1993 - Rotterdam 1984 (inclusief herziening 1986, herziening 1988) - Rotterdam 1960
Schiedam	- Schiedam 1992 - Schiedam 2004
Utrecht	- Utrecht 1989 - Utrecht 1983 - Utrecht 1974
Vlaardingen	- Vlaardingen 2014
Zaanstad	- Zaanstad 1978



Bijlage 2 | Definitielijst

Definitie	Omschrijving
Annuitaire I/L-toets	Toetsing op basis van het annuitaire aflosschema. De annuitaire I/L-toets is akkoord als de totale financieringslasten niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
AOW-leeftijd	De huidige maximale AOW-leeftijd is 67 jaar en 3 maanden. Dit wordt standaard gebruikt als de ingangsdatum AOW. Bereikt de aanvrager binnen 5 jaar de AOW-leeftijd? Dan wordt de definitief vastgestelde AOW-leeftijd gebruikt.
Eigen woning als hoofdverblijf	Een particuliere woning waarin volgens de omgevingswet gewoond mag worden en waar de aanvrager permanent gaat wonen of al woont. De woning is fiscaal een box 1 woning, de lening is een box 1 of box 3 lening.
Energiebesparende voorzieningen	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 en zonnepanelen.
Gemoedsbezwaarde	Een persoon is gemoedsbezwaard als deze zich vanuit levensovertuiging niet wilt verzekeren. Een levensovertuiging is de manier waarop iemand tegen het leven aankijkt. Bijvoorbeeld als het gaat om politiek, geloof en normen en waarden. Een gemoedsbezwaarde heeft ontheffing van de Sociale Verzekeringsbank om (verplichte) verzekeringen af te sluiten.
Inkomens-/lastentoets	De inkomens-/lastentoets bestaat uit een annuitaire I/L-toets of een niet-annuitaire I/L-toets. In het beleid is de annuitaire I/L-toets het uitgangspunt. Tenzij vermeld staat dat de niet-annuitaire I/L-toets ook is toegestaan.
Kamerverhuur	Kamerverhuur is de verhuur van een onzelfstandige woonruimte. Er is sprake van een onzelfstandige woonruimte als de woning geen eigen toegang heeft of als de keuken en toilet wordt gedeeld met bewoners van andere kamers.
Koopoplossing	De koopoplossing is een verzamelnaam voor oplossingen die door verschillende organisaties zijn bedacht om onder voorwaarden het kopen van woningen aantrekkelijker te maken.

Definitie	Omschrijving
Lening	Onder lening worden alle leningen verstaan die betrekking hebben op de aanvraag, zowel de leningen voor de financiering als de leningen die gecorrigeerd worden in de aanvraag.
Maatwerk	De mogelijkheid om op basis van de TRHK in specifieke situaties en onder bepaalde voorwaarden, af te wijken van de toetsing via een annuitaire I/L-toets.
Marktwaaarde	Met marktwaaarde wordt de actuele waarde van het onderpand bedoeld die is bepaald volgens de regels uit het beleid bij het betreffende onderpand.
Niet-actieve onderneming (IB)	De onderneming neemt niet (meer) deel aan het economische verkeer. Er is geen sprake meer van een bron van inkomen.
Niet-actieve materiële onderneming (VPB)	De BV houdt zich bezig met het beheren van vermogen, zoals liquide middelen, een effectenportefeuille, een pand/vakantiehuis of een lening aan de aandeelhouder of aan directe familie. De BV heeft daarnaast de verplichting om pensioen of een oudedagsverplichting uit te betalen. De BV heeft geen andere bedrijfsactiviteiten.
Niet-annuitaire I/L-toets	Toetsing op basis van de werkelijke hypotheeklasten. De niet-annuitaire I/L-toets is akkoord als de werkelijke hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane financieringslast.
Nutsvoorzieningen	Voorzieningen (zoals verwarming, water, energie, glasvezel/coax) die door nutsbedrijven geleverd worden.
Ondernemer	De aanvrager heeft alleen of samen met anderen een eigen bedrijf, zoals een eenmanszaak, vennootschap onder firma (vof), maatschap, commanditaire vennootschap (CV) of is een directeur-groootaandeelhouder (BV/ NV). De aanvrager is een ondernemer zolang er sprake is van een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is er sprake van een ondernemer.
Ophoger	Aanvrager die een aanvullende lening afsluit.
Overheidsuitkering	Een door de overheid geregelde uitkering.
Overige financiële verplichtingen	Lasten vastgesteld volgens hoofdstuk 4, met uitzondering van de bestaande en nieuwe lening bij Rabobank.
Oversluiten bestaande lening	Het wijzigen van de bestaande hypothecaire lening of voorwaarden bij Rabobank.
Retributie	Vergoeding aan gemeente voor een verleende dienst of voor het ter beschikking stellen van een bezit, bijvoorbeeld voor het recht van opstal of een standplaats.



Definitie	Omschrijving
Toetsinkomen	Het totale inkomen dat de aanvrager kan gebruiken om de hypotheeklasten te betalen conform beleid.
Toetsrente (AFM toetsrente)	De toetsrente van de lening wordt bepaald op basis van de (resterende) rentevaste periode. Als de resterende rentevaste periode langer vaststaat dan 10 jaar, dan wordt de huidige rente gebruikt. Is de periode korter? Dan wordt de AFM toetsrente gebruikt. Wordt de lening binnen 10 jaar afgelost en staat de rente vast tot het einde van de looptijd? Dan kan de huidige rente gebruikt worden. De AFM toetsrente wordt door de AFM vastgesteld en gepubliceerd op haar website.
Transformatiebouw	Het veranderen van een gebouw waardoor het een andere gebruikersfunctie krijgt (bijvoorbeeld een kantoorpand verbouwen naar appartement).
Turnkey woning	Een turnkey woning is een nieuwbouwwoning of transformatiebouwwoning die bij overdracht volledig afgebouwd en gebruiksklaar is.
Uitzondering	De mogelijkheid om in specifieke situaties af te wijken van de regels uit het Acceptatiebeleid.
Verhoging netto financiering	Er is sprake van een volledige of gedeeltelijke onttrekking uit het opbouwproduct. Deze opgebouwde waarde wordt niet of niet volledig afgelost op de gekoppelde lening. Het totale leningbedrag ('bruto financiering') blijft gelijk, maar door de onttrekking wordt de netto financiering verhoogd. Bruto financiering minus opgebouwde waarde = netto financiering



Documentenlijst

Algemene regels

Beheerbeleid



Bijlage 3 | Documentenlijst

In de documentenlijst staan de benodigde documenten voor de acceptatie van de aanvraag. De documentenlijst is ingedeeld per hoofdstuk van het acceptatiebeleid.

Algemene regels

Voor ieder document dat wordt opgevraagd geldt:

- De informatie heeft betrekking op de aanvrager of het onderpand en dit is uit het document te herleiden.
- Een printscreen uit bijvoorbeeld een app of ons klantsysteem is ook toegestaan.

Geldigheidsduur document

Op het moment van uitbrengen van de offerte zijn de documenten geldig. Bij een werkgeversverklaring van 15 maart wordt het bindend aanbod voor 15 juni gedaan. De werkgeversverklaring is daardoor dus geldig tot en met 14 juni.

Voor het bepalen van het inkomen met een salarisoverzicht of betaalspecificatie is de geldigheidsduur standaard 3 maanden. Er kan hierbij sprake zijn van een betaling per maand of per 4-weken. Hieronder staat een uitleg over hoe om te gaan met deze geldigheidsduur:

Maandsalaris	De 3 maanden gaan in op de laatste dag van de maand waarop deze betrekking heeft. Bijvoorbeeld het salarisoverzicht van maart is geldig tot en met 30 juni.
4-weken salaris	De 3 maanden gaan in op de dag van het einde van de periode op het salarisoverzicht. Bijvoorbeeld einde periode op het salarisoverzicht is 18 maart, het salarisoverzicht is geldig tot en met 17 juni.



Afwijken geldigheidsduur

Afwijken van de geldigheidsduur van een document kan met de uitzondering Documentenlijst, zie hiervoor het hoofdstuk Explain in het Acceptatiebeleid.

Ontbrekend document of afwijken documenteisen

Kan de klant een document niet aanleveren of voldoet het document niet aan de documenteisen? Dan is afwijken mogelijk als een ander document dezelfde informatie bevat of als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Er wordt in de aanvraag aangegeven waarop wordt afgeweken en om welk document het gaat.
- Een vervangend document is aanwezig of er is onderbouwd waarom het document niet aanwezig is.
- Het ontbreken van het document of de documenteisen heeft geen impact op het bepalen van de inkomens-/lastentoets en onderpandtoets.
- Het ontbreken van het document of de documenteisen heeft geen negatieve impact op andere onderdelen van het beleid waarvoor het document ook nodig is.



Beheerbeleid

Beheerbeleid					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Taxatie onderpand	WOZ	WOZ-waardeloket	Pdf-bestand aangemaakt via WOZ-waardeloket.nl - Meest recente WOZ-waarde is vermeld	3 maanden	17784 – WOZ waardeloket
		of			
		Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen	- Meest recente WOZ-waarde is vermeld	12 maanden	11 – Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid		Echtscheidingsconvenant, beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap, overeenkomst tussen (ex-)partners	- Door beide partijen ondertekend - De hoogte en duur (als deze anders is dan wettelijke termijn) van de partneralimentatie is vermeld. - Afspraken over de overname van de woning.	-	267 – Bewijs echtscheiding
		of			
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking	- De hoogte en duur (als deze anders is dan wettelijke termijn) van de partneralimentatie is vermeld. - Afspraken over de overname van de woning.	-	267 – Bewijs echtscheiding
		of			
		Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap	- Door beide partijen ondertekend - De hoogte en duur (als deze anders is dan wettelijke termijn) van de partneralimentatie is vermeld. - Afspraken over de overname van de woning.	-	267 – Bewijs echtscheiding
		of			
Overlijden	Bij testament	Verklaring van erfrecht of andere notariële akte	Document waaruit blijkt aan wie de woning en lening wordt toebedeeld.	-	962 – Verklaring van erfrecht
		of			
	Bij geen testament	Uittreksel centraal testamentenregister CTR	Document waaruit blijkt dat er geen testament is.	-	935 - Uittreksel centraal testamentenregister of Inlichting CTR



Beheerbeleid

Beheerbeleid					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Tijdelijke verhuur	Diplomatenclausule	Verklaring van werkgever	Ondertekende verklaring van de werkgever dat de aanvrager gaat werken in het buitenland en in dienst blijft. Minimale vereisten: - Naam werkgever - Naam ondertekenaar en datum ondertekening	3 maanden	15767 – Verklaring loondienst tijdens verblijf buiten Nederland
		Huurovereenkomst tijdelijke verhuur	Zie de voorwaarden voor de huurovereenkomst op basis van de diplomatenclausule in het Beheerbeleid Rabobank.	-	502 – Huurovereenkomst
		Taxatierapport	Zie taxatierapport bij type onderpand.	6 maanden	901 – Taxatierapport
		of			
		WOZ-waardeloket	Pdf-bestand aangemaakt via WOZ-waardeloket.nl Meest recente WOZ-waarde is vermeld	3 maanden	17784 – WOZ waardeloket
		of			
		Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen	Meest recente WOZ-waarde is vermeld	12 maanden	11 – Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen
	Leegstandwet	Vergunning verhuur	Vergunning van de gemeente dat tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet is toegestaan	Volgens vergunning	947 – Vergunning verhuur Leegstandwet
		Huurovereenkomst tijdelijke verhuur	Zie de voorwaarden voor de huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet in het Beheerbeleid Rabobank.	-	502 – Huurovereenkomst

