

Handleiding Explain

Intermediaire Verkoop
Versie-juli 2021

Inleiding

Het aangaan van een hypotheckair krediet is voor consumenten een belangrijke beslissing. De kosten en aflossing van deze lening hebben voor langere termijn grote invloed op het besteedbaar inkomen van de consument. Als Intermediair breng je de persoonlijke- en financiële situatie van jouw klant in kaart. Bij het bepalen van de leencapaciteit houd je je aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

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 Plusvoorwaarden. In geval van een afwijking moet er sprake zijn van een bestendige situatie. We noemen dit een Explain. De verantwoordelijkheid voor het schrijven van een explain ligt volledig bij de intermediair en is niet limitatief bedoeld.

Houd bij het schrijven van een explain rekening met:

- Welke specifieke klantomstandigheden heb je vastgesteld, die het mogelijk verhoogde risico in voldoende mate compenseren, wegnemen en/of voor de klant en bank acceptabel maken?
- Schrijf je argumenten in je Explain puntsgewijs (met bullets)
- Beperk je tot de kern, schrijf alleen argumenten op die van toepassing zijn op hetgeen waarvoor je de explain schrijft
- Bij overige zaken schrijf je subjectieve informatie en zaken welke je niet objectief met documenten kunt onderbouwen (zachte informatie). Dit is niet noodzakelijk omdat het hier niet om de hoofdargumenten voor de afwijking gaat.
- Onderzoek wat de achtergrond is van het beleid, als je dit weet kun je de risico's van het afwijken hiervan beter benoemen en onderbouwen.
- Onderbouw argumenten (indien van toepassing) met;
 - objectieve gegevens
 - cijfermatige berekeningen/hulpmiddelen en/of
 - Alleen indien van waarde: overzicht inkomsten en uitgaven inclusief oordeel acceptant en onderbouwing aanvrager/adviseur. Afwijkingen dienen te worden toegelicht. Het inkomen van een ondernemer in het overzicht is gelijk aan de inkomensverklaring.
 - NIBUD persoonlijk budgetadvies kan gebruikt worden bij vaststellen inkomen – en uitgaven en goede gesprek met klant. Zorg ervoor dat het formulier is toegespitst op de specifieke klantsituatie.
- Overige zaken die van belang zijn bij besluitvorming.
- Verwijs indien van toepassing naar bijlage(n).

Met deze handleiding willen wij je helpen bij het motiveren van jouw aanvraag voor een compleet adviesdossier en een snellere acceptatie. De handleiding dient enkel als hulpmiddel en kan gebruikt worden om te zien waar jouw motivatie uit moet bestaan.

De dwingende regels zijn grijs gearceerd en afwijken op deze regels is niet toegestaan.



Rabobank

Inleiding.....	2
1. Explain huur naar koop.....	6
1.1 Toelichting.....	6
1.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant.....	6
1.3 Argumentatie bij explain van Huur naar koop	6
1.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie	6
1.3.2 Wat kan je helpen in je motivatie	7
2. Explain doorstroom naar goedkopere eigen woning	7
2.1 Toelichting.....	7
2.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant.....	7
2.3 Argumentatie Doorstromen naar goedkopere eigen woning.....	7
2.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie	7
2.3.2 Wat kan je helpen in je motivatie	8
3. Explain relatiebeëindiging (beheersituatie)	8
3.1 Toelichting.....	8
3.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant.....	8
3.3 Argumentatie explain relatiebeëindiging.....	8
3.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie	8
4. Explain wonen voor senioren	9
4.1 Toelichting.....	9
4.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant.....	9
4.3 Argumentatie Explain Wonen voor Senioren.....	9
4.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie	9
5. Explain Hoger toetsinkomen	10
5.1 Toelichting.....	10
5.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant.....	10
5.3 Argumentatie explain hoger toetsinkomen	10
5.3.1 Wat kan er terugkomen in de argumentatie	10
6. Explain Hogere lasten	11
6.1 Toelichting.....	11
6.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant.....	11
6.3 Argumentatie explain hogere last	11
6.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie	11
6.3.2 Wat kan je helpen bij je motivatie	11
7. Aanvraag past niet binnen het acceptatiebeleid.....	12
7.1 Toelichting.....	12



Rabobank

7.2	Wat zijn de grootste risico's voor bank en klant	13
7.3	Argumentatie explain aanvraag past niet binnen acceptatiebeleid	13
7.3.1	Wat moet er terugkomen in de argumentatie	13

1. Explain 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 marktwaarde van de woning aan extra kosten. Je beoordeelt 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 (ook na afloop) de lasten structureel kan betalen.

1.1 Toelichting

Neem hier op wat de aanleiding van het verzoek tot explain is en schets kort de achtergrond. Wat zijn de bijzondere klantomstandigheden om dit toe te passen? (beantwoord grofweg de volgende vragen: wie, wat, waar, wanneer, waarom nu?)

1.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de klant bij deze hypotheekaanvraag als gevolg van het afwijken ten opzichte van het acceptatiebeleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestendigheid van het inkomen, risico van inkomensterugval, waardedaling onderpand, stijging van de maandlasten, staat van onderhoud van de woning, etc.

1.3 Argumentatie bij explain van Huur naar koop

1.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie

- 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 marktwaarde van de woning aan extra kosten.
- Aantoonbaar afgelopen 24 maanden hogere huurlasten betaald blijkens een huurovereenkomst of rekeningafschriften.
- Er is een kapitaalbuffer van 12x de bruto woon- en financieringslast blijken een aantoonbaar brondocument.
- Maak een individuele analyse van de inkomsten en uitgaven van de klant. Bepaal op het overzicht een reële weergave is van de werkelijkheid en spiegel met de klant. Bespreek ook de toekomstige woonlasten en andere (wijzigingen in) toekomstige uitgaven of inkomsten. Zijn er afwijkingen dan dienen deze te worden toegelicht.
- Er is niet ingeteerd op spaargeld en klant is niet geholpen door bijvoorbeeld een maandelijkse bijdrage van ouders of huursubsidie. Laat dit aan de hand van afschriften zien.

1.3.2 Wat kan je helpen in je motivatie

- Is er ruimte tot sparen geweest? Zo ja, hoeveel, in welke periode en waar blijkt dat uit? Zo nee, waarom niet en toch passend?
- Laat duidelijk naar voren komen waarom het betaalbaar is. Alle scenario's waar de klant op terug kan vallen als hij het niet kan betalen schrijf je weg.
- (Woon)lasten gaan verder dan hypotheeklasten. Denk bijvoorbeeld aan VVE bijdragen, servicekosten, verzekeringen, gemeentelijke belastingen enz.
- Zijn er in de huurperiode extra kredieten aangegaan (in BKR) om lasten te kunnen betalen?

2. Explain doorstroom naar goedkopere eigen woning

Bestaande Rabo 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 is er op basis van deze analyse de overtuiging dat de aanvrager de lasten structureel kan betalen.

2.1 Toelichting

Neem hier op wat de aanleiding van het verzoek tot explain is en schets kort de achtergrond. Wat zijn de bijzondere klantomstandigheden om dit toe te passen?

2.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de klant bij deze hypotheekaanvraag als gevolg van het afwijken ten opzichte van het acceptatiebeleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestendigheid van het inkomen, risico van inkomensterugval, waardedaling onderpand, stijging van de maandlasten, staat van onderhoud van de woning, etc.

2.3 Argumentatie Doorstromen naar goedkopere eigen woning

2.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie

- De klant heeft de huidige, hogere woon- en financieringslasten in de laatste 24 maanden volledig uit eigen bestendig en actueel inkomen kunnen voldoen blijkens maandelijkse afschriften.
- De betaalbaarheid van de bestaande woon- en genormeerde financieringslasten is bewezen:
 - *Niet ingeteerd op vermogen om de lasten van de lening voor de woning te betalen blijkens inzicht verloop spaarrekening;*
 - Geen maandelijkse bijdrage ontvangen van bijvoorbeeld ouders;
 - Geen betaalachterstanden opgelopen;
 - *Geen extra kredieten afgesloten.*

2.3.2 Wat kan je helpen in je motivatie

- Klant heeft aantoonbaar onderbouwd dat hij en/of zij lagere uitgaven heeft, zonder dat hiervoor andere of extra uitgaven in de plaats komen.
- Klant is in staat geweest om over de laatste maanden structureel te sparen, dit blijkt uit....

3. Explain relatiebeëindiging (beheersituatie)

In bijzondere individuele omstandigheden kunnen hogere woon- en financieringslasten geaccepteerd worden dan standaard volgens de regels. De betaalbaarheid van de hogere lasten moet bestendig zijn en zowel cijfermatig als met documenten onderbouwd. De motivatie dat de werkelijke woon- en financieringslasten lager zijn dan de toegestane woon- en financieringslasten is alleen acceptabel in geval van:

- Relatiebeëindiging waarbij sprake is van een bestaande Rabobank Hypotheekklant en woningbehoud in het belang van de aanvrager is.

Mocht deze explain niet passend zijn voor de klant dan kan er gekeken worden of de explain hogere lasten passend is.

3.1 Toelichting

Neem hier op wat de aanleiding van het verzoek tot explain is en schets kort de achtergrond. Wat zijn de bijzondere klantomstandigheden om dit toe te passen?

3.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de klant bij deze hypotheekaanvraag als gevolg van het afwijken ten opzichte van het acceptatiebeleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestendigheid van het inkomen, risico van inkomensterugval, waardedaling onderpand, stijging van de maandlasten, staat van onderhoud van de woning, etc.

3.3 Argumentatie explain relatiebeëindiging

3.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie

Houd bij het uitwerken van je explain rekening met onderstaand:

- *Wat is de bijzondere individuele omstandigheid en waarom is woningbehoud in het belang van de klant?*
- *De hypotheekaanvraag voldoet aan de gestelde normen voor de Explain Relatie beëindiging:*
 - *Werkelijke lastentoets is akkoord.*
 - *Het inkomen van klant is passend binnen beleid en bestendig omdat....*
 - *Betreft een bestaande Rabobank Hypotheekklant.*
- *De minimum resterende rentevast periode voor de toetsing is 5 jaar, bij kortere rentevast perioden reken je met de actuele toetsrente.*



Rabobank

- *Betaalbaarheid van de hogere lasten is bestendig en cijfermatig met documenten onderbouwd.*
- *Bepaling actueel inkomen volgens de reguliere richtlijnen voor het bepalen van inkomen binnen dit acceptatiebeleid, ook in geval van NHG.*

4. Explain wonen voor senioren

In bijzondere individuele omstandigheden kunnen hogere woon- en financieringslasten geaccepteerd worden dan standaard volgens de regels. De betaalbaarheid van de hogere lasten moet bestendig zijn en zowel cijfermatig als met documenten onderbouwd. De motivatie dat de werkelijke woon- en financieringslasten lager zijn dan de toegestane woon- en financieringslasten is alleen acceptabel in geval van:

- Minimaal één aanvrager heeft de AOW-leeftijd bereikt (afwijken is toegestaan)
- Het inkomen dient bestendig te zijn
- Lening mag volledig aflossingsvrij verstrekt worden
- Maximale lening is € 300.000,-
- Hypotheek dient volledig bij Rabobank te lopen
- Onderpandsbelasting tot 60 % marktwaarde

4.1 Toelichting

Neem hier op wat de aanleiding van het verzoek tot explain is en schets kort de achtergrond. Wat zijn de bijzondere klantomstandigheden om dit toe te passen?

4.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de klant bij deze hypotheekaanvraag als gevolg van het afwijken ten opzichte van het acceptatiebeleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestendigheid van het inkomen, risico van inkomensterugval, waardedaling onderpand, stijging van de maandlasten, staat van onderhoud van de woning, etc.

4.3 Argumentatie Explain Wonen voor Senioren

4.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie

- Klant heeft aantoonbaar onderbouwd dat hij en/of zij lagere uitgaven heeft, zonder dat hiervoor andere of extra uitgaven in de plaats komen. Klant heeft een overzicht van de inkomsten en uitgaven opgesteld. Dit overzicht is samen met klant doorgenomen en hierbij is nadrukkelijk gesproken over de verwachtingen van de klant van de nieuwe maandlasten.
- De betaalbaarheid van de bestaande woon- en genormeerde financieringslasten is bewezen. Klant kan aantonen dat vergelijkbare lasten in het verleden uit inkomen is betaald.
- De woon- en financieringslasten zijn de komende jaren bestendig, omdat de rentevastperiode is afgestemd op de woonhorizon van klant.



Rabobank

- Houd bij het uitwerken van je explain rekening met onderstaand:
 - *Toetsing o.b.v. de werkelijke nieuwe hypotheeklast (toekomstige hypotheekconstructie)*
 - *Laat de klant het Nibud Persoonlijk budgetadvies invullen [Nibud Persoonlijk Budget Advies](#)*
 - *Ga uit van toetsrente bij een rentevast periode korter dan 10 jaar*
 - *Bepaling actueel inkomen volgens de reguliere richtlijnen voor het bepalen van inkomen binnen dit acceptatiebeleid, ook in geval van NHG*

5. 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 standaard regels en waarom de afwijking verantwoord is. Leg dit vast in de aanvraag. Het hogere toetsinkomen moet bestendig zijn en met documenten onderbouwd.

5.1 Toelichting

Neem hier op wat de aanleiding van het verzoek tot explain is en schets kort de achtergrond. Wat zijn de bijzondere klantomstandigheden om dit toe te passen?

5.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de klant bij deze hypotheekaanvraag als gevolg van het afwijken ten opzichte van het acceptatiebeleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestendigheid van het inkomen, risico van inkomensterugval, waardedaling onderpand, stijging van de maandlasten, staat van onderhoud van de woning, etc.

5.3 Argumentatie explain hoger toetsinkomen

Geef aan waar je op af wil wijken:

- Inkomensbron die niet conform beleid gebruikt mag worden.
- Loonbestanddeel dat we niet conform beleid kennen.
- Er wordt niet voldaan aan andere voorwaarden uit acceptatiebeleid met betrekking tot het vaststellen van het inkomen, juiste brondocumenten kunnen niet aangeleverd worden.

Let op: Deze explain is niet toe te passen op een afgegeven inkomen bij een ondernemer.

5.3.1 Wat kan er terugkomen in de argumentatie

Eventuele hulptekst:

- Klant heeft naast het vastgestelde toetsinkomen van €.... aanvullende inkomsten ter hoogte van €.... Deze inkomsten zijn afkomstig uit
- Deze inkomsten heb ik in het toetsinkomen opgenomen. Dit vind ik verantwoord omdat:
 - het aanvullende inkomen bestendig is, omdat en dit blijkt uit
 - het aanvullende inkomen vrij besteedbaar is voor de klant. Dit blijkt uit

- De I/L verhouding zonder aanvullend inkomen is I/L%.
- De I/L verhouding is inclusief het aanvullende inkomen (toetsinkomen) I/L% .

6. Explain Hogere lasten

In bijzondere individuele omstandigheden kan gekozen worden voor hogere woon- en financieringslasten, dan standaard volgens de regels. Hierbij is het belangrijk dat de vraag waarom de hogere lasten betaalbaar zijn voor deze specifieke aanvrager gemotiveerd en onderbouwd beantwoord wordt. Essentieel hierbij is de onderbouwing van de aanvrager zelf. Dit dient vastgelegd te worden in de aanvraag.

6.1 Toelichting

Neem hier op wat de aanleiding van het verzoek tot explain is en schets kort de achtergrond. Wat zijn de bijzondere klantomstandigheden om dit toe te passen?

6.2 Wat zijn de grootste risico's voor klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de klant bij deze hypotheekaanvraag als gevolg van het afwijken ten opzichte van het acceptatiebeleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestendigheid van het inkomen, risico van inkomensterugval, waardedaling onderpand, stijging van de maandlasten, staat van onderhoud van de woning, etc.

6.3 Argumentatie explain hogere last

6.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie

- Welke specifieke klantomstandigheden heb je vastgesteld, die het mogelijk verhoogde risico in voldoende mate compenseren, wegnemen en/of voor de klant en bank acceptabel maken?
- Laat klant motiveren waarom de hogere lasten betaalbaar zijn.
- Onderbouw argumenten (indien van toepassing) met:
 - objectieve gegevens
 - cijfermatige berekeningen/hulpmiddelen en/of
 - Alleen indien van waarde: overzicht inkomsten en uitgaven inclusief oordeel acceptant en onderbouwing aanvrager/adviseur.

6.3.2 Wat kan je helpen bij je motivatie

- De betaalbaarheid van de hogere lasten is bestendig en cijfermatig met documenten onderbouwd blijkt:
 - Klant heeft aantoonbaar onderbouwd dat hij en/of zij lagere uitgaven heeft, zonder dat hiervoor andere of extra uitgaven in de plaats komen.
 - De betaalbaarheid van de bestaande woon- en genormeerde financieringslasten is bewezen. (geen achterstanden/etc)



Rabobank

- Klant heeft aantoonbaar vergelijkbare lasten in het verleden uit inkomen kunnen betalen blijktens.....(bijv. lasten nu t.o.v. straks, klant heeft niet ingeteerd op eigen vermogen en/of heeft geen kredieten aan gegaan om lasten te betalen)
- Klant is in staat geweest om over de laatste x maanden structureel te sparen blijktens...
 - of: Niet in staat geweest om te sparen omdat.... en dit is passend omdat...

7. Aanvraag past niet binnen het acceptatiebeleid

Eerder genoemde explain mogelijkheden zijn niet van toepassing. Je wijkt niet af van de dwingende regels vanuit wet- en regelgeving of intern beleid, die in het acceptatiebeleid grijs gearceerd zijn. Van de overige standaarden mag je in individuele gevallen afwijken. Je motiveert schriftelijk waarom je afwijken verantwoord vindt, wat de eventuele (aanvullende) risico's van de afwijking zijn en hoe deze risico's in de specifieke situatie van de aanvrager(s) worden gecompenseerd. In geval van afwijking moet sprake zijn van een bestendige situatie. Je legt de motivatie vast in de aanvraag, inclusief onderliggende documenten.

7.1 Toelichting

Wat is de reden voor de overige afwijking van beleid?

- Overschrijding 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 RRR van 17 t/m 20 of een D-rating.

 - Overschrijding van de RRR betreft de te verkopen woning:
 - De grootste risico's hier zijn enerzijds de waarde van het onderpand ten opzichte van de hoogte van de leningen en anderzijds de betaalbaarheid van de (dubbele) lasten. Risico is dat de klant niet aan zijn verplichtingen kan voldoen omdat de lasten te hoog zijn, met als gevolg dat de klant hierdoor in de financiële problemen komt (mogelijk met gedwongen verkoop met een restschuld en/of verlies van vermogen). Daarnaast bestaat het risico dat de bank wordt aangesproken op het feit dat de klant onvoldoende in bescherming is genomen tegen een onverantwoorde financiering.
- BKR registratie die niet akkoord is op basis van acceptatiebeleid
- Andere overige afwijking van beleid
 - Externe oversluiting met > 50 % aflossingsvrije hypotheek
 - Hanteren van een andere veiligheidsmarge (10%) bij vaststellen overbruggingslening



Rabobank

7.2 Wat zijn de grootste risico's voor bank en klant

Vermeld hier wat de grootste risico's zijn voor de bank en klant en onderzoek wat dit voor gevolgen heeft. Welke specifieke klantomstandigheden heb je vastgesteld, die het mogelijk verhoogde risico in voldoende mate compenseren, wegnemen en/of voor de klant en bank acceptabel maken?

7.3 Argumentatie explain aanvraag past niet binnen acceptatiebeleid

7.3.1 Wat moet er terugkomen in de argumentatie

Onderdelen die je in de motivatie kunt benoemen bij RRR >17 of BKR codering:

- Oorzaak: hoe is de BKR codering ontstaan? Waarom ontstaan deze problemen in de toekomst niet opnieuw? De RRR wordt bepaald op moment van indienen aanvraag en acceptant zal hierover IM informeren.
- Klant: betalingsmoraliteit in het verleden en nu, betaalgedrag bestaande hypotheek indien bestaande klant.
- Inkomen: LTI, stabiliteit inkomen (soort inkomen/dienstverband, duur, werkgebied, functie, leeftijd, levensfase, hoogte schulden, soort en duur schulden). Kijk vooruit i.v.m. lasten die er mogelijk bij gaan komen of inkomen dat afneemt door minder werken.
- Vermogen: heeft de klant spaargeld/vermogen, worden er eigen middelen ingebracht (inbrengen van vermogen verlaagt over het algemeen de kans op niet betalen). Hoe is dit vermogen opgebouwd en in welke periode? Heeft de klant aangetoond dat zijn betaal- en spaargedrag positief is. Onderbouw met objectieve gegevens.
- Schulden: is de klant nieuwe schulden aangegaan? Zijn er achterstands- of overstandsmeldingen geweest. Als dit het geval is geeft dit een negatief signaal af over de betaalmoraliteit en die onderbouw je in je explain.
- Motivatie klant: laat klant motiveren waarom het verantwoord is de gewenste financiering te gaan verstrekken. De motivatie kun je toevoegen als bijlage en zal meegenomen worden in de beoordeling explain.