



Rabobank

Kaders en richtlijnen Afwijkingen

Versie IM december 2023

Inhoud

1 Inleiding.....	2
2 Definitie lijst	3
3 Documentenlijst	4
4 Klant	5
5 Zekerheden	6
6 Inkomen	7
6.1 Tijdelijk onttrekken uit privé vermogen (box 3)	7
6.2 Onttrekken uit privé vermogen (box 3)	7
6.3 Rendement van het privé vermogen meenemen als inkomen.	8
6.4 Dividend uit een niet-actieve onderneming meenemen als inkomen	9



1 Inleiding

Past een aanvraag niet binnen het beleid van Rabobank Als Hypotheekverstrekker (RAH), maar vind je in deze individuele specifieke klantsituatie de lening toch verantwoord? Dan kan er in bepaalde situaties (beschreven in hoofdstuk 10 van de RAH) afgeweken worden van het RAH.

Naast de concreet beschreven afwijkingen in hoofdstuk 10 is het afwijken op de onderwerpen (documentenlijst, klant en Inkomen) mogelijk. We noemen deze afwijkingen een Overrule/explain op het Rabobank (RAH) Beleid.

De afwijkingen die voor een overrule/explain in aanmerking komen en de bijbehorende kaders en richtlijnen, zijn opgenomen in de separate hoofdstukken in dit document.

De verantwoordelijkheid voor het indienen en onderbouwen van een verzoek tot een overrule of explain ligt bij de adviseur. Voor hen zijn de kaders en richtlijnen een handvat om te beoordelen of er een mogelijkheid is tot overrulen/toepassen van explain

Voor de situaties genoemd in dit document overrule en/of explain gelden de volgende (algemene) voorwaarden:

- Stapeling / combinatie van de in hoofdstuk 6 (inkomen) genoemde afzonderlijke overrule/explain mogelijkheden is niet toegestaan.
- Stapeling / combinatie van de onderdelen in hoofdstuk 3, 4 en 5 (documentenlijst, klant en zekerheden) onderling of in combinatie met een overrule/explain uit hoofdstuk 6 (inkomen) is wel toegestaan.

2 Definitie lijst

Niet actieve onderneming:

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 geen andere bedrijfsactiviteiten.

(Vrij beschikbaar) vermogen:

Het vermogen dat eenvoudig liquide te maken is.

Overrule:

De afwijkingen van RAH op hoofdstuk 10 die geen afwijking zijn in de zin van artikel 4 lid 1 van de TRHK.

Explain:

De afwijkingen van RAH op hoofdstuk 10 die wel een afwijking zijn in de zin van artikel 4 lid 1 van de TRHK.



3 Documentenlijst

Kaders

Een overrule op de documentenlijst (hoofdstuk 11 RAH) kan in de volgende gevallen:

- Er ontbreekt een document.
- Het document voldoet niet aan de vormvereisten.
- De geldigheidsduur van het document is verstreken.

Om de overrule op de documentenlijst goed te mogen keuren, dient minimaal aan de volgende kaders te zijn voldaan:

- De afwijking heeft geen impact op het juist vast kunnen stellen van de LTI of de LTV.
- Er is aangegeven op welk onderdeel wordt afgeweken en welk document het betreft.
- Er is op grond van vastlegging eerdere casuïstiek vastgesteld of een vergelijkbare casus eerder is ingediend als overrule. Zo ja, dan moeten de motivatie en uitkomst gelijk zijn.
- Er is gemotiveerd waarom de klant niet kan voldoen aan de eisen zoals gesteld in het RAH. Waarbij de klant niet verwijtbaar is dat deze niet aan de vereisten uit het RAH kan voldoen.
- Er zijn ondersteunende documenten beschikbaar of er is gemotiveerd waarom er geen ondersteunende documenten aanwezig zijn.
- De alternatieve verstrekte informatie bevat dezelfde informatie als waar het initiële document voor bedoeld is of uit de informatie is herleidbaar dat dit voldoende is om de voorgestelde overrule te onderbouwen/te ondervangen.
- Per afwijking moet worden vastgesteld of de afwijking impact heeft op andere onderdelen uit het RAH.
- Als er door een afwijking een nieuwe afwijking ontstaat (stapeling) dan dient hiervoor ook een onderbouwing te komen met (indien van toepassing) de bijbehorende bewijslast.

4 Klant

Kaders

Een overrule op Klant (hoofdstuk 3 RAH) kan in het volgende geval:

- Bewoningsplicht

Om de overrule op de bewoningsplicht goed te mogen keuren, dient minimaal aan de volgende kaders te zijn voldaan:

- Er is vastgesteld dat 1 van de debiteuren/eigenaren permanent in een verzorgingstehuis woont.
- De lasten van het verzorgingshuis zijn meegenomen als last bij bepaling van de LTI.
- Er is een specificatie vanuit het CAK waar de hoogte van de bijdrage uit blijkt
 - indien de specificatie vanuit het CAK toeziet op een voorgaand kalenderjaar, dan is er een verklaring van de actuele bijdrage nodig; of
 - de afschriften van de laatste 3 maanden waaruit de hoogte van de bijdrage blijkt.
- Er is bewijs aangeleverd dat de betreffende debiteur/eigenaar in een verzorgingstehuis woont.



Rabobank

5 Zekerheden

Kaders:

Momenteel: geen aanvullende overrule mogelijkheden, behoudens reeds in hoofdstuk 10.2 van het RAH opgenomen.



6 Inkomen

Kaders

Alleen voor **klanten met een vrij beschikbaar vermogen bij de Rabobank van minimaal € 1 miljoen** is een overrule of explain op het inkomen mogelijk in de volgende gevallen:

6.1 Tijdelijk onttrekken uit privé vermogen (box 3)

Met als doel: het overbruggen van een tijdelijke overschrijding van de toegestane last in de situatie van inkomensdaling binnen 10 jaar. (Betreft een **explain** in de zin van artikel 4 lid 1 TRHK)

Onder de volgende voorwaarden:

- De klant heeft tijdelijk onvoldoende inkomen. Daardoor is sprake van een LTI-overschrijding. De klant kan dit tijdelijke tekort opvangen door privévermogen aan te wenden.
- Doel van de financiering is ter verkrijging / verwerving of onderhoud of verbetering van de woning die als hoofdverblijf dient.
- De overschrijding dient tijdelijk te zijn en mag niet langer dan 1 jaar zijn.
- Onttrekking geldt alleen voor een tijdelijke overschrijding in de eerste 10 jaar van de financiering.
- Voor het berekenen van het voldoende aanwezig zijn van te onttrekken vermogen, dient gebruik gemaakt te worden van de rekentool 'inkomen uit vermogen'. De uitkomst hiervan is onderdeel van het financieringsdossier.
- Onttrekking mag niet leiden tot een daling van het vermogen (optelsom van particulier en zakelijk vermogen) onder de grens van € 1 miljoen vrij beschikbaar vermogen.
- Het vermogen moet op naam staan van de debiteuren.
- Het vermogen kan bestaan uit:
 - Particuliere spaartegoeden
 - Particuliere beleggingstegoeden
- Vermogen in vreemde valuta kan niet worden meegenomen in de berekening van het totale vermogen
- Het vermogen waarmee het tijdelijke tekort wordt opgevangen mag niet verpand zijn of worden en geen ander doel dienen dan het betalen van de hypotheeklasten, zoals opvang van risico op AO, WW en overlijden.
- Het vermogen dient te worden aangehouden bij Rabobank.
- In beheer moet een periodiek beheer moment worden opgenomen om aanwezigheid van voldoende vermogen te toetsen.
- De lening mag alleen verstrekt worden onder plusvoorwaarden

6.2 Onttrekken uit privé vermogen (box 3)

Met als doel: het verkrijgen van een financiering bij overschrijding van toegestane last. (betreft een **explain** in de zin van artikel 4 lid 1 TRHK)

Onder de volgende voorwaarden:

- De klant heeft onvoldoende inkomen. Daardoor is sprake van een LTI-overschrijding. Voor de betaalbaarheid van de hypotheeklasten heeft de klant voldoende vermogen. Dit privévermogen mag echter niet als inkomen worden gezien, maar wordt ingezet om te komen tot een kredietverlening die structureel betaalbaar is.
- Doel van de financiering is ter verkrijging / verwerving of onderhoud of verbetering van de woning die als hoofdverblijf dient.
- De financiering is mogelijk tot een onderpandsbelasting behorende bij de vaststelling van de rente voor een basis financiering (momenteel van maximaal 67,5%).



Rabobank

- Totaal obligo van de financiering is maximaal € 5 miljoen.
 - Het vermogen moet op naam staan van de debiteuren.
 - Het vermogen kan bestaan uit:
 - Particuliere spaartegoeden
 - Particuliere beleggingstegoeden
 - Vermogen in vreemde valuta kan niet worden meegenomen in de berekening van het totale vermogen
 - De cijfermatige onderbouwing van het te onttrekken vermogen dient onderdeel te zijn van het financieringsdossier.
 - Het vermogen mag geen ander onttrekkingsdoel dienen dan beschikbaar zijn voor het betalen van de hypotheeklasten.
 - Er dient een financiële planning van niet ouder dan 3 maanden aanwezig te zijn. Dit ter onderbouwing van de betaalbaarheid en het hiervoor beschikbaar hebben van voldoende vermogen. Dit plan dient opgemaakt te zijn door de Rabobank. De beoogde financiering dient onderdeel te zijn van dit financieel (vermogens) plan. Tevens moet de klant hiermee inzicht verkrijgen in de impact van de reservering van het benodigde vermogen (voor de betaalbaarheid) op mogelijke live events.
 - Het vermogen dient te worden aangehouden bij Rabobank.
 - Onttrekking mag niet leiden tot een daling van het vermogen (optelsom van particulier en zakelijk vermogen) onder de grens van € 1 miljoen vrij beschikbaar vermogen.
 - Voor het vaststellen van de mogelijke onttrekking, dient het liquide vermogen te worden vermenigvuldigd met een bevoorschottingswaarde van 70%. Het vermogen wat dan resteert dient te worden gedeeld door de looptijd van de lening. Indien er meerdere looptijden zijn, is de langstlopende looptijd leidend. De looptijd wordt afgerond in hele jaren naar boven. De maximale looptijd is 30 jaar.
 - In beheer moet een periodiek beheer moment worden opgenomen. Hierin moeten de volgende onderwerpen worden meegenomen:
 - Vaststellen of (resterend) benodigde vermogen voor onttrekking aanwezig is,
 - Vaststellen of de uitgangspunten van het financieel (vermogens) plan nog passend zijn,
 - Vaststellen of nog steeds voldaan wordt aan de kaders en richtlijnen,
 - Vaststellen of nog steeds voldaan wordt aan de in de offerte opgenomen bepalingen rond het onttrekken van het vermogen.
- Indien uit de vaststelling blijkt dat aan de initiële voorwaarden niet meer wordt voldaan dan moet de klant van de betaalbaarheidsrisico's op de hoogte worden gebracht.
- De lening kan alleen verstrekt worden onder plusvoorwaarden.

6.3 Rendement van het privé vermogen meenemen als inkomen.

Onder de volgende voorwaarden:

- Het vermogen moet op naam staan van de debiteuren.
 - Het vermogen kan bestaan uit:
 - Particuliere spaartegoeden*
 - Particuliere beleggingstegoeden*
- * geen bevoorschotting omdat er geen onttrekking uit het vermogen plaatsvindt
- Vermogen in vreemde valuta kan niet worden meegenomen in de berekening van het totale vermogen
 - Het vermogen mag niet verpand zijn voor een ander doel.
 - Het vermogen dient te worden aangehouden bij Rabobank.
 - Het benodigde vermogen mag geen ander doel dienen dan rendement genereren voor het betalen van de hypotheeklasten



Rabobank

- De hoogte van het rendement (wat wordt meegenomen als toetsinkomen), is de laagste van:
 - 3% over het liquide privé vermogen
 - De toetsrente van de financieringsaanvraag
 - Redelijkerwijs te verwachten rendement *

*bij spaargelden het rendement (obv Rabobank Doelsparen > 10-<11 jaar) per jaar tot maximaal 3%. Bij effecten een rendement wat past bij het doelrisicoprofiel met een maximum van 3% per jaar.

- Het inkomen uit vermogen is onderdeel van het toetsinkomen waarop de woonquote wordt toegepast.
- Inkomen wordt naar rato toebedeeld aan de debiteuren.
- Doel van de financiering is ter verkrijging / verwerving of onderhoud of verbetering van de woning die als hoofdverblijf dient.
- De lening kan alleen verstrekt worden onder plusvoorwaarden

6.4 Dividend uit een niet-actieve onderneming meenemen als inkomen

Onder de volgende voorwaarden:

- De aandelen van de niet-actieve onderneming dienen voor 100% in bezit te zijn van de aanvrager(s).
- Indien aanvrager(s) samen de aandelen bezitten van de niet-actieve onderneming dan worden de uitkeringen naar rato toegekend aan de aanvragers.
- Het vermogen betreft welke eenvoudig liquide gemaakt kan worden. Denk hierbij o.a. aan:
 - Zakelijke spaartegoeden
 - Zakelijke beleggingstegoeden
- Vermogen in vreemde valuta kan niet worden meegenomen in de berekening van het totale vermogen.
- Wanneer een deel van het vermogen gereserveerd is voor eventuele andere verplichtingen moet dit deel in mindering gebracht worden op het liquide vermogen. Deze andere verplichtingen kunnen onder meer bestaan uit het betalen van pensioenuitkeringen. Reserveringen dienen middels een accountantsverklaringen te worden aangetoond.
- Het vermogen dat onttrokken kan worden, wordt gedeeld door de looptijd van de lening. Indien er meerdere looptijden zijn, is de langstlopende looptijd leidend. De looptijd wordt afgerond in hele jaren naar boven. Maximale looptijd is 30 jaar
- De cijfermatige onderbouwing van het inkomen uit niet-actieve onderneming dient onderdeel te zijn van het financieringsdossier.
- Het betreft inkomen dat een directeur-groootaandeelhouder kan onttrekken uit een niet-actieve onderneming in de vorm van dividend (welke fiscaal wordt belast in box 2).
- Het vermogen mag geen ander doel dienen dan het verrichten van uitkeringen voor het betalen van de hypotheeklasten.
- Het vermogen wordt aangehouden bij Rabobank.
- De voorgenomen uitkering voldoet aan de statutaire en wettelijke vereisten van dividenduitkeringen. Dit dient middels een accountantsverklaring te worden aangetoond.
- Voor het vaststellen van de mogelijke onttrekking dient het liquide vermogen te worden vermenigvuldigd met een bevoorschottingswaarde van 70%.
- Doel van de financiering is ter verkrijging / verwerving of onderhoud of verbetering van de woning die als hoofdverblijf dient.
- De lening kan alleen verstrekt worden onder plusvoorwaarden.