



Rabobank

Kaders en richtlijnen Afwijking Acceptatieregels

Versie Juli 2024

Inhoud

1 Inleiding.....	2
2 Definitie lijst	3
3 Documentenlijst	4
4 Aanvrager	5
5 Zekerheden	6
5.1 VVE.....	6
5.2 Omgevingsplan	6
6 Inkomen	7
6.1 Tijdelijk onttrekken uit privévermogen (box 3)	7
6.2 Onttrekken uit privévermogen (box 3)	7
6.3 Rendement van het privévermogen meenemen als inkomen.	8
6.4 Dividend uit een niet-actieve onderneming meenemen als inkomen	9
6.5 Overig Inkomen	10



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 Afwijken acceptatieregels van de RAH) afgeweken worden van het RAH.

Naast de concreet beschreven afwijkingen in Afwijken acceptatieregels, is het afwijken op de onderwerpen (Documentenoverzicht, Aanvrager, Inkomen en Zekerheden) 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 (Documentenoverzicht, Aanvrager en Zekerheden) onderling of in combinatie met een overrule/explain uit hoofdstuk 6 (Inkomen) is wel toegestaan.



Rabobank

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 per direct liquide te maken is.

Overrule:

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

Explain:

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

Pro forma verzoek:

Verzoek om vooraf te bepalen, op basis van kaders, een voorgestelde afwijking door de adviseur kansrijk is (mits aantoonbaar en te onderbouwen).



3 Documentenlijst

Kaders

Een overrule op het documentenoverzicht in het 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 gemotiveerd waarom de aanvrager niet kan voldoen aan de eisen zoals gesteld in het RAH. Waarbij de aanvrager 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 Aanvrager

Kaders

Een overrule op Aanvrager (Acceptatiebeleid 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, medische instelling of verpleeghuis verblijft.
- De kosten 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.
 - Als 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 verblijft.

5 Zekerheden

Kaders:

Een overrule op Zekerheden (Acceptatiebeleid RAH) kan in de volgende gevallen:

5.1 VVE

Een overrule op de acceptatieregels met betrekking tot de VVE kan in de volgende gevallen:

5.1.1 VVE: Overig

Bij nieuwbouw of het splitsen van een bestaand object is het beoordelen van een VVE de eerste 6 maanden na oplevering (nog) niet verplicht volgens het RAH. Na 6 maanden is de beoordeling wel verplicht. Van deze termijn van 6 maanden kan worden afgeweken als:

- Er is gemotiveerd waarom de aanvrager niet kan voldoen aan de eisen zoals gesteld in het RAH en;
- Er zijn ondersteunende documenten beschikbaar waaruit blijkt dat de VVE in oprichting is en aangegeven per welke datum deze wordt geactiveerd.

Als er geen ondersteunende documentatie beschikbaar is, is er door de adviseur gemotiveerd waarom deze in deze aanvrager specifieke situatie niet door de aanvrager zijn aan te leveren. Dit dient bevestigd te worden door de betreffende projectontwikkelaar. Hier moet minimaal in worden aangegeven wat de verwachte oprichtingsdatum is en wat de oorzaak van de vertraging is.

5.2 Omgevingsplan

In het RAH wordt alleen een financiering toegestaan als het omgevingsplan Wonen toestaat op de betreffende locatie. Hier kan van worden afgeweken als:

- De aanvrager een bewijs van de gemeente kan overleggen waaruit blijkt dat Wonen is toegestaan:
 - Onherroepelijke BOPA-vergunning, waarbij er geen geldigheidstermijn is opgenomen en sprake is van een voortdurende vergunning zonder einddatum.
 - Ontheffing van de gemeente waaruit blijkt dat permanent Wonen voor het betreffende object is toegestaan.



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 situaties beschreven in paragraaf 6.1 t/m 6.4.

6.1 Tijdelijk onttrekken uit privévermogen (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 aanvrager heeft tijdelijk onvoldoende inkomen. Daardoor is sprake van een LTI-overschrijding. De aanvrager 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 onder de 1 miljoen euro.
- Het vermogen moet op naam staan van de debiteuren. In geval van en/of rekening beide debiteuren en in geval van een enkelvoudig te naam gestelde rekening 1 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 privévermogen (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 aanvrager heeft onvoldoende inkomen. Daardoor is sprake van een LTI-overschrijding. Voor de betaalbaarheid van de hypotheeklasten heeft de aanvrager 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.



Rabobank

- De financiering is mogelijk tot een onderpandsbelasting behorende bij de vaststelling van de rente voor een basis financiering (momenteel van maximaal 67,5%).
 - Totaal obligo van de financiering is maximaal € 5 miljoen.
 - Het vermogen moet op naam staan van de debiteuren. In geval van en/of rekening beide debiteuren en in geval van een enkelvoudig te naam gestelde rekening 1 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
 - Voor het berekenen van het te onttrekken vermogen dient gebruik gemaakt te worden van de rekentool 'inkomen uit vermogen'. De uitkomst hiervan is onderdeel 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. Ook moet de aanvrager 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 onder de € 1 miljoen euro.
 - Voor het vaststellen van de mogelijke onttrekking ten behoeve van het compenseren van de IL-overschrijding, 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. Als er meerdere looptijden zijn, is de langstlopende looptijd leidend. De looptijd wordt afgerond in hele jaren naar boven. De maximale looptijd is 30 jaar. De uitkomst van deze berekening dient minimaal gelijk dan wel groter te zijn dan de IL-overschrijding. In de berekening is rekening gehouden dat er na de onttrekking het resterend vermogen niet onder de 1 miljoen komt.
 - 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.
- Als uit de vaststelling blijkt dat aan de initiële voorwaarden niet meer wordt voldaan dan moet de aanvrager van de betaalbaarheidsrisico's op de hoogte worden gebracht.
- De lening kan alleen verstrekt worden onder plusvoorwaarden.

6.3 Rendement van het privévermogen meenemen als inkomen.

Onder de volgende voorwaarden:

- Het vermogen moet op naam staan van de debiteuren. In geval van en/of rekening beide debiteuren en in geval van een enkelvoudig te naam gestelde rekening 1 van de debiteuren.



Rabobank

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

*bij spaargelden het rendement (o.b.v. 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).
- Als 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 met een accountantsverklaringen te worden aangetoond.
- Het vermogen dat onttrokken kan worden, wordt gedeeld door de looptijd van de lening. Als er meerdere looptijden zijn, is de langstlopende looptijd leidend. De looptijd wordt afgerond in hele jaren naar boven. Maximale looptijd is 30 jaar
- Voor het berekenen van het inkomen uit niet-actieve onderneming dient gebruik gemaakt te worden van de rekentool 'inkomen uit niet-actieve onderneming'. De uitkomst hiervan is onderdeel 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.



Rabobank

- Het vermogen wordt aangehouden bij Rabobank.
- De voorgenomen uitkering voldoet aan de statutaire en wettelijke vereisten van dividenduitkeringen. Dit dient met 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.

6.5 Overig Inkomen

Kaders:

Een overruling op Inkomen (Acceptatiebeleid RAH) kan in de volgende gevallen:

- *Buitenlands Pensioen*
- *Uitkering uit toekomstig vervroegd Nederlands pensioen*
- *Overige Nederlandse uitkeringen*
- *Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie*

6.5.1 Buitenlands pensioen

Buitenlands (aanvullend) pensioen mag onder de volgende voorwaarden worden meegenomen als Inkomen:

- Het betreft alleen pensioenuitkeringen uit Duitsland (Altersrente/Betriebliche Altersvorsorge) en/of België (Rustpensioen);
- Uitkering dient in Euro's plaats te vinden;
- De hoogte en duur van de pensioenuitkering dient altijd aangetoond te worden door een bewijs/overzicht, vergelijkbaar met het Nederlandse UPO:

België

- Federale Pensioendienst (FPD) of;
- Uitkerende organisatie in geval van aanvullend pensioen of;
- Bewijs verstrekt door Sociale Verzekeringsbank in Nederland

Of

Duitsland

- Deutsche Rentenversicherung (DRV) of;
- Uitkerende organisatie in geval van aanvullend pensioen of;
- Bewijs verstrekt door Sociale Verzekeringsbank in Nederland

Is het te ontvangen pensioen inkomen belast in het betreffende land? Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de niet fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 3).

Uitzonderingen

Als uit het Belastingverdrag Nederland-Belgie of Nederland-Duitsland blijkt dat:

- de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt;



Rabobank

of

- een van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland en het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 1).

Voor het overige gelden voor buitenlandspensioen dezelfde acceptatieregels als Nederlands pensioen zoals beschreven in het RAH.

6.5.2 Uitkering uit toekomstig vervroegd Nederlands pensioen

Vervroegd pensioen, langer dan 6 maanden voor ingang pensioen, mag onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:

Toekomstig vervroegd pensioen:

- De hoogte van het vervroegde pensioen dient vastgesteld te worden op basis het pensioenoverzicht van de uitkerende instantie.
- Er wordt gerekend met het bedrag dat door de uitkerende instantie is aangegeven bij een neutraal scenario.
- De impact van het naar voren halen van het pensioen voor de pensioengerechtigde leeftijd op de uitkering na de pensioengerechtigde leeftijd dient in de I/L berekening te zijn meegenomen. De aangepaste hoogte van het pensioen is uit het pensioenoverzicht, verstrekt door de uitkerende instantie, te herleiden.

6.5.3 Overige Nederlandse uitkeringen

Uitkeringen die niet in het RAH zijn beschreven als toegestane inkomenscomponenten (bv. Een invaliditeitsuitkering Defensie n.a.v. invaliditeit tijdens diensttijd) mogen onder de volgende voorwaarden als inkomen worden meegenomen:

Uitkeringen:

- De uitkering loopt minimaal tot aan de AOW-leeftijd of tot aan de ingangsdatum van het ouderdomspensioen.
- De hoogte van de uitkering mag tot aan de ingangsdatum van het ouderdomspensioen niet dalen. Is er sprake van een daling dan dient met het laagste uitkeringsbedrag gedurende de looptijd van de uitkering te worden gerekend.
- Er is een verklaring van de uitkerende instantie beschikbaar op basis waarvan de hoogte en de duur van de uitkering is vast te stellen.

6.5.4 Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Een overruling op Inkomen uit de flexibele arbeidsrelatie is mogelijk in de volgende gevallen:

- Topsporters (m.u.v. profvoetballers)



Rabobank

- Profvoetballers

Topsporters

Inkomen van topsporters mag onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:

- Het inkomen betreft een stipendium (NOC/NSF) en of sponsorgelden.
- Er zijn 3 jaaropgaves van de afgelopen 3 kalender jaren beschikbaar
- Er is een arbeidsmarktscan beschikbaar die niet ouder dan 3 maanden is.
- Als toetsinkomen mag worden meegenomen het gemiddelde inkomen op basis van de 3 jaaropgaves.
- Is het inkomen van de meest recent jaaropgave lager dan het gemiddelde dan dient met het laagste inkomen gerekend te worden.
- Is het inkomen van de arbeidsmarktscan lager dan het berekende inkomen op basis van de jaaropgaves dan dient met het inkomen uit de arbeidsmarktscan te worden gerekend.

Profvoetballers

Inkomen van profvoetballers mag onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:

- Inkomen gedurende de contractperiode mag volledig als inkomen worden meegenomen als de looptijd van de lening de duur van de contractperiode niet overschrijdt.
- Uitkering uit het CFK-fonds voor profvoetballers mag mee worden genomen, maar de looptijd van de lening mag de duur van de uitkering niet overschrijden.
- Bij vaststelling van de duur van de looptijd wordt altijd uitgegaan van de minimaal door CFK toegestane duur van de uitkering. Kijk voor de actuele looptijden op CFK.nl.
- Als er sprake is van een looptijd langer dan de contractduur of uitkering uit het CFK- fonds dan:
 - Mag als toetsinkomen worden meegenomen het gemiddelde inkomen op basis van de 3 jaaropgaves.
 - Is er een arbeidsmarktscan beschikbaar niet ouder dan 3 maanden.
 - Is het inkomen van de meest recent jaaropgave lager dan het gemiddelde dan dient met het laagste inkomen gerekend te worden.
 - Is het inkomen van de arbeidsmarktscan lager dan het berekende inkomen op basis van de jaaropgaves dan dient met het inkomen uit de arbeidsmarktscan te worden gerekend.