Acceptatiebeleid Rabobank

23 november 2026



Rabobank

Versiebeheer

Maand		*Wijziging*
23 november	Acceptatiebeleid	- Tekstuele verbeteringen: 1.2, 4.4 - 1.4.1.1 Hoogte OverbruggingsHypotheek - 3.1.1 IBL - 3.6.3 Inkomen uit lijfrente - 3.10 Inkomen uit verhuur - 5.5.1.6 Waardebepaling nieuwbouwwoning - 5.5.16 Verpanding spaar- of depositorekening verwijderd
	Documentenlijst	- Tekstuele verbeteringen: UWV Verzekeringsbericht en verbouwingsspecificatie - Rekeningafschrift
2 november	Acceptatiebeleid	- Gemoedsbezwaard (5.1.3 en 6.2.1.3)
14 september	Acceptatiebeleid	- Vermelding Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa: 1.4.1.1, 5.4, 5.5.2, 5.5.3. - Tekstuele verbeteringen: 1.3, 1.4.1.1, 2.4.2, 2.4.3, 5.5.1.6, 6.2.1.1 - 1.1.3 Aflossingsvrij lenen (verkapt aflossingsvrij lenen) - 1.2.2 Verruimingen maximale hypotheek - 1.3 Maximale hypotheek op basis van het onderpand - 2.2 Eigenaar, bewoner en debiteur - 2.4.1 EVA en SFH - 3.1.3 Mogelijkheden dienstverband bepaalde tijd behandelen als onbepaalde tijd - 3.10.2 Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen - 4.9.1 Canon en retributie - Term bedrijfsmatige activiteiten aangepast naar zakelijk gebruik (5.5.5, 5.5.6, 5.5.7, 5.5.8) - 5.5.6 Woonboerderij bestemming agrarisch en ≤ 3 HA - 5.5.7 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privégebruik - 5.5.8 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privé en zakelijk gebruik - 6 Inleiding Explain - 6.1.1.2 Goedkoper wonen voor senioren
	Definitielijst	- Toevoeging definitie aflossingsvrij lenen (producten) - Toevoeging definitie onderpand als geheel
	Documentenlijst	- Document overeenkomst of notariële akte tussen ex-partners - Vermelding Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa

Maand		*Wijziging*
29 juni	Acceptatiebeleid	- **Alleen Plusvoorwaarden** verwijderd met uitzondering van 2.2, 5.5.14, 5.5.15, 5.5.16. Deze wijziging geldt vanaf 7 juli. - 2.4.1 EVA en SFH - 2.4.3 BKR - 3.1.3 Dienstverbanden uitzendkracht - 3.1.5 Toekomstig inkomen binnen 6 maanden - 3.2 Inkomen uit onderneming - 4.3.1 Opeisbaarheidsgronden toegevoegd - 5.2.3 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik - 5.5.1.5 Aanvullende voorwaarden bij een sloopwoning - 5.5.15 Woning voor (gedeeltelijke) verhuur | Waardebepaling - 6.1.1.1 Algemene regels niet-annuïtaire I/L-toets | Minimale vermogensbuffer
	Documentenlijst	- EVA en SFH toets toegevoegd - Documenteisen verklaring inkomensstijging aangepast - Documenteisen schenkingsovereenkomst(en) aangepast. - De betaalspecificatie toegevoegd aan Inkomen uit overige uitkeringen of inkomenscomponenten.
11 mei	Acceptatiebeleid	Nieuwe regels aflossingsvrij verwerkt: - 1.1.3 Aflossingsvrij lenen - 5.5 Onderpanden - 6.1.1.2 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid - 6.1.1.2 Herfinancieren aflossingsvrij op einddatum

Maand		*Wijziging*
6 april	Acceptatiebeleid	- 2.3 Woonplaats en verblijfsstatus - 3.8 Inkomen bij arbeidsongeschiktheid: aanvullende uitkering. - 4.3.1 Verkoop van de woning opgenomen als toegestane opeisbaarheidsgrond van de familielening. - 5.5.1.1 Voorwaarden nieuwbouw - 5.5.6 Woonboerderij bestemming agrarisch en ≤ 3 HA - 5.5.7 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privégebruik - 5.5.8 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privé en zakelijk gebruik - 6 Tekst aangepast route Afwijkingen verduidelijkt. - 6.2.1.1 Aanvrager - 6.2.1.2 Buitenlands pensioen - 6.2.1.3 Onderpand
	Documentenlijst	- Documenten voor lasten erfpachtcanon verwijderd (hoofdstuk 4, Acceptatiebeleid)
2 maart	Acceptatiebeleid	- 1.1.3 Aflossingsvrij met einddatum - 5.5.11 Toegevoegd dat er zowel op de waterwoning als waterkavel zekerheid gevestigd wordt. - 6.2.1.3 Tekstuele verbetering koopoplossing i.r.t. Bestaande hypotheekklant met een onderpand dat niet meer in het Acceptatiebeleid is opgenomen
2 februari	Acceptatiebeleid	Tekstuele verbeteringen: - 3.1.3 Mogelijkheden dienstverband bepaalde tijd behandelen als onbepaalde tijd - 3.1.4 Inkomen uit het buitenland of onbelast inkomen - 3.6.2 Inkomen uit werkgeverspensioen - 4.1 Kredieten uit BKR - 4.5 Financiële verplichting aan de eigen onderneming - 5.5.1.3 Aanvullende voorwaarden bij zelfbouw - 6.1.1 Herfinancieren restschuld na te lage verkoopopbrengst
	Documentenlijst	- Documenteisen Huurovereenkomst (inkomen uit verhuur) toegevoegd
1 januari	Acceptatiebeleid	- Wijzigingen TRHK: 1.2.2 Toetsinkomen alleenstaanden 1.2.2 Tabellen energielabel woning en energiebesparende voorzieningen - 1.4.1 Hoogte overbrugging - 4.5 Titel van de paragraaf aangepast. - 5.4 Rabobank Desktop Taxatie van Calcasa is toegestaan tot en met een marktwaarde van € 1.000.000,- van het onderpand.
	Documentenlijst	- Documenteisen aangepast: overeenkomst familielening en schenkingsovereenkomst bij leen-schenkconstructie

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 | Een hypotheek bij Rabobank
1.1 Algemene regels
1.2 Maximale hypotheek op basis van het inkomen
1.3 Maximale hypotheek op basis van het onderpand
1.4 Productassortiment

Hoofdstuk 2 | Aanvrager
2.1 Algemeen
2.2 Eigenaar, bewoner en debiteur
2.3 Woonplaats en verblijfsstatus
2.4 Moraliteitstoets

Hoofdstuk 3 | Inkomen
3.1 Inkomen uit loondienst
3.2 Inkomen uit onderneming
3.3 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden
3.4 Inkomen uit een persoonsgebonden budget (PGB)
3.5 Inkomen uit partneralimentatie
3.6 Inkomen uit pensioen
3.7 Inkomen als nabestaande
3.8 Inkomen bij arbeidsongeschiktheid
3.9 Inkomen uit overheidsuitkering
3.10 Inkomen uit verhuur

Hoofdstuk 4 | Financiële verplichtingen
4.1 Kredieten uit BKR
4.2 Krediet op de betaalrekening ≤ € 250
4.3 Lening met betrekking tot de eigen woning
4.4 Lening voor andere woningen
4.5 Financiële verplichting aan de eigen onderneming
4.6 Overige leningen niet BKR geregistreerd
4.7 Studielening DUO
4.8 Te betalen partneralimentatie
4.9 Erfpachtcanon, retributie en ligrechten
4.10 Lasten huurwoning
4.11 Lasten voor inwoning
4.12 Bepaalpauze Rekening

Hoofdstuk 5 | Onderpand en waardebepaling
5.1 Algemeen
5.2 Beperkte zakelijke rechten
5.3 Koopbepalingen
5.4 Waardebepaling
5.5 Onderpand

Hoofdstuk 6 | Explain
6.1 Maatwerk
6.2 Uitzonderingen

Bijlagen
Bijlage 1 | Goedgekeurde erfpachtvoorwaarden
Bijlage 2 | Definitielijst
Bijlage 3 | Documentenlijst

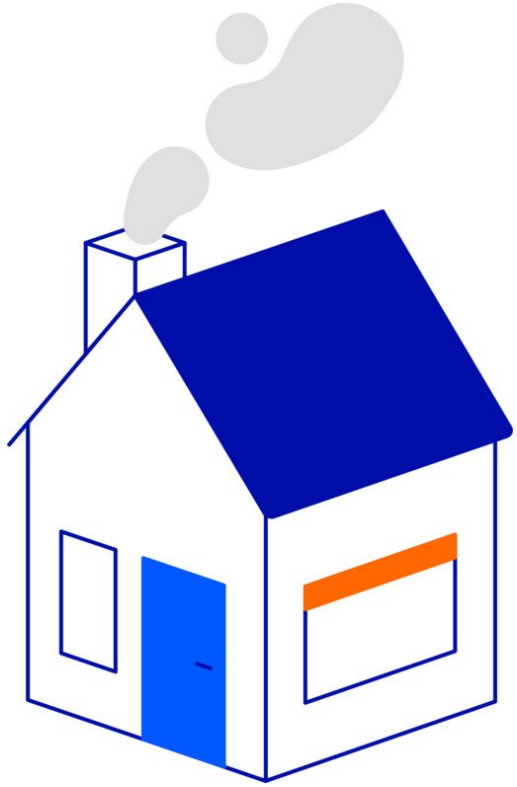
Acceptatiebeleid Rabobank

Rabobank helpt klanten graag bij het realiseren van hun woonwensen en vindt het belangrijk dat de lening past bij hun situatie. Nu en in de toekomst.

In het Acceptatiebeleid staan de regels voor het beoordelen van een financieringsaanvraag. Het uitgangspunt is dat iedere aanvraag voldoet aan het beleid. In een aantal situaties kan worden afgeweken van de acceptatieregels. In het beleid is dit aangegeven met het vergrootglas-symbool. De regels voor deze afwijkingen staan in het hoofdstuk *Explain*.

Aanvragen kunnen worden ingediend via een adviseur van Rabobank, het Intermediair of via Hypotheek Verhogen Zonder Advies.

Dit document wordt regelmatig geactualiseerd. Er kunnen geen rechten aan de inhoud van dit document worden ontleend.



Hoofdstuk 1 | Een hypotheek bij Rabobank

1.1 Algemene regels
- 1.1.1 Basisvoorwaarden en Plusvoorwaarden
- 1.1.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- 1.1.3 Aflossingsvrij lenen

1.2 Maximale hypotheek op basis van het inkomen
- 1.2.1 Inkomensdaling of vervallen hypotheekrenteaftrek binnen 10 jaar
- 1.2.2 Verruimingen maximale hypotheek

1.3 Maximale hypotheek op basis van het onderpand

1.4 Productassortiment
- 1.4.1 OverbruggingsHypotheek
- 1.4.2 Bouwdepot

Hoofdstuk 1 | Een hypotheek bij Rabobank

1.1 Algemene regels

De looptijd van een lening is maximaal 30 jaar. Aflossing vindt plaats door:
- periodieke aflossing; of
- aflossing met een opbouwproduct; of
- aflossing ineens.

1.1.1 Basisvoorwaarden en Plusvoorwaarden

Rabobank kent 2 soorten voorwaarden. In de Productgids staan de verschillen tussen de Basis- en Plusvoorwaarden.

Afhankelijk van de situatie kan de lening met Basisvoorwaarden of (alleen) met Plusvoorwaarden worden afgesloten. Kan een lening alleen onder Plusvoorwaarden worden afgesloten? Dan staat er **Alleen Plusvoorwaarden**. Een combinatie van voorwaarden op één onderpand is niet mogelijk.

Wil de aanvrager van voorwaarden veranderen?
Dan wordt de aanvraag getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid.

1.1.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

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

1.1.3 Aflossingsvrij lenen[1]

In het hoofdstuk *Onderpand en waardebepaling* staat per type onderpand of aflossingsvrij lenen is toegestaan. Aflossingsvrij lenen is toegestaan tot maximaal 30% van de marktwaarde van de woning en niet meer dan € 150.000.

Bij het bepalen van de maximale hoogte voor aflossingsvrij lenen worden ook hypothecaire leningen bij derden meegeteld. Voor iedere aanvraag geldt dat een Aflossingsvrije hypotheek wordt afgesloten met een einddatum.

Een aflossingsvrij gedeelte als onderdeel van de hypotheek met opbouwproduct (verkapt aflossingsvrij lenen) wordt ook gezien als aflossingsvrij en telt daardoor mee voor het maximale percentage en bedrag. Op basis van het doelkapitaal van het opbouwproduct wordt bepaald hoeveel van de lening aflossingsvrij is. Als het opbouwproduct niet is verpand, dan wordt de gehele lening gezien als aflossingsvrij. Bij een krediethypotheek wordt uitgegaan van de kredietlimiet voor het bepalen van het aflossingsvrije bedrag.

Verhogen in combinatie met aflossingsvrij lenen
Is er sprake van meer aflossingsvrij dan 30% van de marktwaarde van de woning of € 150.000? En wil de aanvrager de lening verhogen? Dan mag de aanvrager het bestaande aflossingsvrije bedrag houden.

Is er sprake van een verhoging in combinatie met ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid? Dan mag de aanvrager het bestaande aflossingsvrije bedrag houden tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning[2].

Bij een verhoging krijgt ook de bestaande Aflossingsvrije hypotheek een einddatum.

Is aflossingsvrij lenen niet toegestaan bij het type onderpand of de uitzondering uit het hoofdstuk Explain[3]? Dan mag de aanvrager het bestaande aflossingsvrije bedrag houden bij verhogen van de lening.

1.2 Maximale hypotheek op basis van het inkomen

Bij iedere aanvraag wordt een inkomens-/lastentoets (I/L-toets) uitgevoerd. Dit is een annuïtaire I/L-toets volgens de financieringslastentabellen uit de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK).

Bij het beoordelen van de aanvraag wordt rekening gehouden met:
- het toetsinkomen;
- de financiële verplichtingen;
- de fiscale aftrekbaarheid van de rente;
- de gemiddeld gewogen toetsrente; en
- de financieringslasten van de nieuwe lening en bestaande lening.

De totale financieringslasten van de aanvraag mogen niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.

Toetsrente
De toetsrente wordt bepaald per leningdeel op basis van de resterende rentevaste periode. Als de resterende rentevaste periode 10 jaar of langer vaststaat, dan wordt de huidige rente gebruikt. Is de periode korter? Dan wordt de AFM toetsrente gebruikt.
Wordt de lening binnen 10 jaar periodiek afgelost en staat de rente vast tot het einde van de looptijd? Dan kan de huidige rente gebruikt worden.

[1] Zie definitielijst
[2] Vanaf 1 januari 2030 geldt voor het aflossingsvrije bedrag maximaal 30% van de marktwaarde van de woning en niet meer dan € 150.000.
[3] Bestaande hypotheekklant met een onderpand dat niet meer in het Acceptatiebeleid is opgenomen en aankoop of verhoging van een lidmaatschapsrecht.

1.2.1 Inkomensdaling of vervallen hypotheekrenteaftrek binnen 10 jaar

- Is er sprake van een inkomensdaling binnen 10 jaar? Bijvoorbeeld door naderend pensioen en/of AOW of door het wegvallen van partneralimentatie? Dan wordt hier rekening mee gehouden in het beoordelen van de aanvraag. De totale financieringslasten mogen na de inkomensdaling niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast.
- Vervalt de hypotheekrenteaftrek binnen 10 jaar? Dan wordt hier rekening mee gehouden in het beoordelen van de aanvraag. De lening, waarvan de renteaftrek vervalt, wordt vanaf dat moment getoetst met de normpercentages van box 3.

1.2.2 Verruimingen maximale hypotheek

Alleenstaanden

Een bedrag van € 17.000 wordt buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast, als de aanvrager alleenstaand is en:

- de AOW-leeftijd nog **niet** heeft bereikt en het toetsinkomen is meer dan € 30.000; of
- de AOW-leeftijd **wel** heeft bereikt en het toetsinkomen is meer dan € 29.000.

Energielabel woning

Heeft of koopt de aanvrager een eigen woning als hoofdverblijf? Dan wordt, afhankelijk van het energielabel van deze woning, een bedrag buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. De maximale bedragen staan in onderstaande tabel.

Energielabel woning	*Maximale bedrag buiten I/L-toets*
Geen (geldig) energielabel	€ 0
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 25.000
A++++	€ 30.000
A++++ met EP-garantie*	€ 40.000

**EnergiePrestatie-garantie met een looptijd van minimaal 10 jaar en afgegeven in de afgelopen 10 jaar.*

Nieuwbouwwoning of transformatiebouw

Is er bij aankoop van een nieuwbouwwoning of transformatiebouw nog geen (voorlopig) energielabel aanwezig? Of wordt de aanvrager de eerste bewoner na oplevering van de nieuwbouwwoning? Dan wordt uitgegaan van energielabel A.

Nul-op-de-Meter woning (NodM) of energieneutrale woning

Gaat het om een NodM woning of een energieneutrale woning? Dan wordt uitgegaan van energielabel A++++.

Is er bij deze woning sprake van een EP-garantie niet ouder dan 10 jaar? Dan wordt uitgegaan van energielabel A++++ met EP-garantie.

Energiebesparende maatregelen

Investeert de aanvrager in energiebesparende maatregelen[4] met energiebesparende voorzieningen of het Energiebespaarbudget? Dan mag, afhankelijk van het energielabel, een bedrag buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. De maximale bedragen staan in onderstaande tabel. Dit bedrag mag niet hoger zijn dan de werkelijke kosten.

Energielabel bestaande woning	*Maximale bedrag buiten I/L-toets*
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, A+, A++, B	€ 10.000
Geen (geldig) energielabel	€ 10.000
A+++, A++++, A++++ met EP-garantie	€ 0

Daarnaast gaat het bij deze verruiming om extra energiebesparende maatregelen en bijvoorbeeld niet om een warmtepomp die standaard wordt geleverd in de nieuwbouwwoning.

1.3 Maximale hypotheek op basis van het onderpand

De maximale verstrekkingsnorm op basis van de marktwaarde van het onderpand is 100%. Geldt er een lagere verstrekkingsnorm? Dan staat dit bij het onderpand in hoofdstuk 5 genoemd. Bij het bepalen van de maximale verstrekkingsnorm worden ook hypothecaire leningen bij derden meegeteld.

Is er sprake van een Rabobank of Interpolis opbouwproduct sparen? Dan wordt 100% van de actuele waarde van het opbouwproduct verminderd op de lening voor het bepalen van de maximale verstrekkingsnorm.

Er zijn een aantal situaties waarbij een hogere verstrekkingsnorm mogelijk is bij een eigen woning als hoofdverblijf.

Energiebesparende voorzieningen

De aanvrager investeert in energiebesparende maatregelen die zijn opgenomen in de verbouwingsspecificatie of het taxatierapport.

- Investeert de aanvrager alleen in energiebesparende voorzieningen? Dan wordt de maximale hypotheek bepaald op basis van de marktwaarde voor verbouwing. De maximale hypotheek is 100% van de marktwaarde voor verbouwing plus de werkelijke kosten voor energiebesparende voorzieningen. De maximale hypotheek is niet hoger dan 106% van de marktwaarde na verbouwing (inclusief energiebesparende voorzieningen).
- Investeert de aanvrager naast de energiebesparende voorzieningen ook nog in andere verbouwingen? Dan is de maximale hypotheek 100% van de marktwaarde zonder de waardestijging door energiebesparende voorzieningen, maar met de waardestijging door verbouwing en de werkelijke kosten voor energiebesparende voorzieningen. De maximale hypotheek is niet hoger dan 106% van de marktwaarde na verbouwing (inclusief energiebesparende voorzieningen en verbouwing).

Deze situatie geldt alleen voor de onderpanden waarbij de maximale verstrekkingsnorm 100% is.

[4] Zie definitielijst

Energiebespaarbudget
De aanvrager wil het Energiebespaarbudget besteden aan energiebesparende maatregelen. Het staat nog niet vast welke energiebesparende maatregelen er worden getroffen. Het Energiebespaarbudget hoeft niet te zijn opgenomen in een verbouwingsspecificatie of het taxatierapport.

Het Energiebespaarbudget kan tot 106% van de marktwaarde van de woning worden gefinancierd. De marktwaarde is inclusief waardestijging door een eventuele verbouwing, maar exclusief waardestijging door energiebesparende maatregelen.

Deze situatie geldt alleen voor de onderpanden waarbij de maximale verstrekkingsnorm 100% is.

Meefinancieren restschuld
- De lening voor de nieuwe woning is maximaal 100% van de marktwaarde. De restschuld kan tot maximaal 115% van de marktwaarde van de nieuwe woning worden gefinancierd.
- De restschuld wordt gefinancierd met een Restschuldlening, heeft een looptijd van maximaal 15 jaar en is een annuïtaire of lineaire lening.
- De financiering voor de nieuwe woning is bij Rabobank afgesloten.

Oversluiten bestaande lening met meefinancieren oversluitkosten
NHG mogelijk
- De totale lening is maximaal 115% van de marktwaarde van de woning.
- De aanvrager blijft in de woning wonen.
- De debiteur van de lening wijzigt niet.
- De aanvullende lening is voor het meefinancieren van de oversluitkosten.
- De lening is niet hoger dan de huidige lening en de oversluitkosten: advies-, afsluit-, notaris- en taxatiekosten en de vergoedingsrente.
- Wil de aanvrager het rentecontract wijzigen? En 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. Zie hiervoor het hoofdstuk *Explain*.

Achterstallige betaling VvE
- De aanvrager koopt een appartement aan met de verplichting om de betalingsachterstand van de verkoper over te nemen.
- Uit het taxatierapport blijkt dat de betalingsachterstand bij aankoop een negatieve invloed heeft op de marktwaarde van de woning. De werkelijke kosten van de achterstallige betalingen mogen tot 115% van deze lagere marktwaarde van de woning worden gefinancierd.

Noodzakelijke woningverbetering
- De werkelijke kosten van de noodzakelijke woningverbetering kunnen tot 115% van de marktwaarde van de woning worden gefinancierd.
- De kosten voor de noodzakelijke woningverbetering blijken uit een taxatierapport.
- Het risico op een restschuld wordt opgevangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering.

1.4 Productassortiment
De volgende producten kunnen bij een nieuwe financiering bij Rabobank aangevraagd worden. Zie voor meer informatie de Productgids:
- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek met einddatum
- Rabo OpbouwHypotheek
- OverbruggingsHypotheek
- Rabo GroenHypotheek
- Restschuldlening
- Bouwdepot
- Bankgarantie
- Hypotheek voor de verhuurde woning

1.4.1 OverbruggingsHypotheek
De OverbruggingsHypotheek is een tijdelijke lening om de verwachte overwaarde van de oude woning te financieren. Hiermee overbrugt de aanvrager de periode tussen aankoop van de nieuwe woning als hoofdverblijf en verkoop van de oude woning als hoofdverblijf, waarin de overwaarde nog niet beschikbaar is.

Er wordt hypothecaire zekerheid gevestigd op de oude woning en op de nieuwe woning. Is er op de oude woning al een bestaande inschrijving ten gunste van Rabobank? En is er voldoende ruimte voor het bedrag van de OverbruggingsHypotheek? Dan is er op de oude woning geen nieuwe inschrijving nodig.

1.4.1.1 Hoogte OverbruggingsHypotheek
De maximale hoogte van de OverbruggingsHypotheek wordt als volgt berekend:

Oude woning is verkocht en wettelijke bedenktermijn is verstreken
Verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst
-/- 2% verkoopkosten (of de werkelijke kosten);
-/- de huidige hoogte van de bestaande leningen op de oude woning.

Is er sprake van een opbouwproduct? En wordt deze beëindigd en ingebracht in de nieuwe woning? Dan wordt de huidige afkoopwaarde bij de berekening opgeteld:
+/+ 100% van het spaartegoed; of
+/+ 70% van het beleggingstegoed.

Is de te verkopen woning een recreatiewoning in gebruik als hoofdverblijf? Dan kan de hoogte van de OverbruggingsHypotheek alleen bepaald worden op basis van een verkoopovereenkomst. De wettelijke bedenktijd en termijn ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Een andere waardebepaling is niet mogelijk.

Overige situaties

Waardebepaling oude woning	
95%	van de marktwaarde uit het taxatierapport van een reguliere woning, appartement, woonboerderij met bestemming wonen of functieaanduiding of de woonboerderij met bestemming agrarisch en < 3 HA. Uit het taxatierapport blijkt dat vergelijkbare woningen niet langer dan 6-9 maanden te koop staan.
90%	van de marktwaarde van de overige woningen uit het taxatierapport.
90%	van de marktwaarde uit een Rabobank Desktop Taxatie Plus van Calcasa.

Waardebepaling oude woning[5]
-/- de huidige hoogte van de bestaande leningen op de oude woning.

Is er sprake van een opbouwproduct? En wordt deze beëindigd en ingebracht in de nieuwe woning? Dan wordt de huidige afkoopwaarde bij de berekening opgeteld:
+/+ 100% van het spaartegoed; of
+/+ 70% van het beleggingstegoed.

[5] De verkoopkosten zijn onderdeel van de 5 en 10%

1.4.1.2 Losse OverbruggingsHypotheek

Van een losse OverbruggingsHypotheek is sprake als de aanvrager op de nieuwe woning geen nieuwe hypothecaire lening nodig heeft. Een losse OverbruggingsHypotheek kan alleen worden aangevraagd door een bestaande klant. De nieuwe woning hoeft niet te worden getaxeerd.

1.4.1.3 Dubbele lasten tijdens de looptijd

Als de periode van dubbele lasten langer is dan 3 maanden, dan worden deze lasten meegenomen in de financieringsaanvraag. Er wordt getoetst of de aanvrager de dubbele lasten kan betalen uit inkomen, eigen middelen of door deze mee te financieren. Als de dubbele lasten worden meegefinancierd dan is dit een annuïtaire of lineaire lening in box 3.

Met dubbele lasten worden de maandlasten bedoeld van:
- de werkelijke maandlast van de lening van de nieuwe woning;
- de werkelijke maandlast van de lening van de oude woning of de huurlast als de aanvrager in een huurwoning woont. De huurlast is het huurbedrag dat op het rekeningafschrift staat;
- de werkelijke maandlast van de OverbruggingsHypotheek;
- de erfpachtlasten van beide woningen;
- de overige financiële verplichtingen.

Periode dubbele lasten

Om de periode van dubbele lasten te bepalen wordt er onderscheid gemaakt in de aankoop van bestaande bouw of nieuwbouw. De periode bestaat uit hele maanden en wordt naar boven afgerond. Met definitief verkocht wordt bedoeld dat de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

Bij nieuwbouw wordt de periode bepaald op basis van 15 werkbare dagen per maand (180 per jaar). Zijn de werkbare dagen niet bekend? Dan is de periode van dubbele lasten 24 maanden.

Aankoop bestaande bouw
- Is de oude woning nog **niet (definitief) verkocht**? Dan is de periode van dubbele lasten 12 maanden.
- Is de oude woning **definitief verkocht**? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met de datum van overdracht van de oude woning.
- Is de oude woning een huurwoning? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met de maand waarin de **huurovereenkomst** eindigt.

Aankoop nieuwbouw
- Is de oude woning nog **niet (definitief) verkocht**? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met de opleverdatum van de nieuwbouwwoning met een minimum van 12 maanden en een maximum van 24 maanden.
- Is de oude woning **definitief verkocht**? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met de overdrachtsdatum van de oude woning plus de eventuele huurlasten tot aan de opleverdatum van de nieuwbouwwoning of de maand waarin de huurovereenkomst eindigt als deze later is. Het maximum is 24 maanden.
- Is de oude woning een **huurwoning**? Dan is de periode van dubbele lasten tot en met:
  - de opleverdatum van de woning; of
  - de maand waarin de huurovereenkomst eindigt als deze later is.

  Het maximum is 24 maanden.
- Is er sprake van zelfbouw waarbij de aanvrager zelf bouwt? Dan is de periode van dubbele lasten 24 maanden.

Correctie dubbele lasten

De rente op het bouwdepot mag gecorrigeerd worden met de dubbele lasten. Deze rente wordt als volgt berekend:

$$\frac{\text{looptijd} * \text{bedrag} * \text{rentepercentage}}{2}$$

- Looptijd van het bouwdepot in maanden (maximaal 24 maanden).
- Bedrag bouwdepot.
- Rentepercentage is gelijk aan het laagste rentepercentage in het bindend aanbod, gedeeld door 12.

1.4.2 Bouwdepot

Een bouwdepot kan worden aangevraagd om de kosten te betalen van de nieuwbouwwoning en verduurzaming of verbouwing van de woning. De looptijd van het bouwdepot is maximaal 24 maanden of eerder, als de bouw, verduurzaming of verbouwing van de woning klaar is.

In de Productgids staat wanneer een bouwdepot verplicht is (met en zonder NHG).

Hoofdstuk 2 | Aanvrager

2.1 Algemeen
2.2 Eigenaar, bewoner en debiteur
2.3 Woonplaats en verblijfsstatus
2.4 Moraliteitstoets
2.4.1 EVA en SFH
2.4.2 Rabo Risk Rating (RRR)
2.4.3 BKR

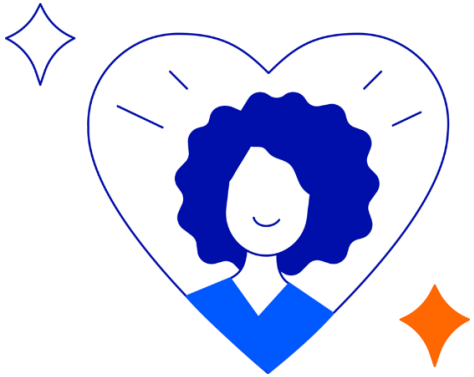
Hoofdstuk 2 | Aanvrager

2.1 Algemeen

Een aanvrager is een natuurlijk persoon en is minimaal 18 jaar.

2.2 Eigenaar, bewoner en debiteur

- Bij een eigen woning als hoofdverblijf is of wordt de aanvrager eigenaar en bewoner. Daarnaast zijn alle eigenaren debiteur van de lening.
- Is er sprake van een woning voor verhuur of recreatie? Of is er sprake van vruchtgebruik of het zakelijk recht van gebruik en bewoning? Dan zijn alle eigenaren debiteur van de lening.
- Een aanvraag is met 1 of 2 debiteuren. Een aanvraag met 3 tot 5 debiteuren kan alleen door een adviseur van het Intermediair worden ingediend en alleen met **Plusvoorwaarden**.



2.3 Woonplaats en verblijfsstatus

Een lening kan worden aangevraagd als de aanvrager in Nederland woont of in Nederland gaat wonen en:

- de Nederlandse nationaliteit heeft; of
- de nationaliteit heeft van een ander EU-land[6], IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland; of
- een niet-Nederlander is en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven geldig vreemdelingendocument heeft volgens onderstaande tabel:

Type verblijfsvergunning	*Toegestaan als debiteur op de lening?[7]*
Type I: verblijfsvergunning regulier voor bepaalde tijd	Ja, alleen als er sprake is van een niet-tijdelijk verblijfsdoel. Bij een tijdelijk verblijfsdoel is financieren mogelijk, maar wordt het inkomen niet meegenomen.
Type II: verblijfsvergunning regulier voor onbepaalde tijd	Ja
Type III: verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd	Ja, het inkomen wordt niet meegenomen.
Type IV: verblijfsvergunning asiel voor onbepaalde tijd	Ja
Type V: verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene	Ja
Type EU/EER: verblijfsdocument voor gemeenschapsonderdaan	Ja
Type Familieleden EU/EER: verblijfsdocument voor familieleden van gemeenschapsonderdaan	Ja, alleen als er sprake is van een niet-tijdelijk verblijfsdoel. Bij een tijdelijk verblijfsdoel is financieren mogelijk, maar wordt het inkomen niet meegenomen.
Type Article 50: verblijfsdocument voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement	Ja, als er sprake is van het document Permanent Residence Document Withdrawal Agreement of het document Residence Document Withdrawal Agreement in combinatie met een niet-tijdelijk verblijfsdoel.

[6] *EU-landen*
[7] *Tijdelijke en niet-tijdelijke verblijfsdoelen | IND*

2.4 Moraliteitstoets

2.4.1 EVA en SFH

De aanvrager wordt getoetst in het register van EVA en SFH. Komt de aanvrager in een register voor? Dan wordt de melding onderzocht. Mag er met de uitkomst van het onderzoek gefinancierd worden? Dan kan de aanvraag **alleen met Plusvoorwaarden** worden ingediend.

2.4.2 Rabo Risk Rating (RRR)

Een aanvraag wordt getoetst aan de RRR. Dit model berekent aan de hand van risico-indicatoren een rating.

- Aanvragen met een RRR 1 t/m 16 mogen geaccepteerd worden.
- In een aantal situaties is het mogelijk om aanvragen met een hogere RRR dan 1 t/m 16 te accepteren. Zie hiervoor het hoofdstuk *Explain.*

2.4.3 BKR

De aanvrager wordt getoetst bij BKR. Het resultaat van de toetsing wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Woont de aanvrager op het moment van de aanvraag in Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft de aanvrager de nationaliteit van één van deze landen? Dan wordt er ook een buitenlandse kredietwaardigheidstoets gedaan via BKR.

Woont de aanvrager in België? Of heeft de aanvrager een Belgische nationaliteit? Dan vraagt de aanvrager zelf de toets op bij de Belgische Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP).

Uitkomst BKR

Heeft de aanvrager een codering of achterstandsmelding in BKR? Dan is een financiering niet mogelijk, tenzij anders aangegeven in onderstaande tabel.

Hoe de BKR-resultaten worden gecorrigeerd staat in het hoofdstuk *Financiële verplichtingen*.

Codering of achterstandsmelding	*Toegestaan voor aanvraag*	*Voorwaarden of uitzondering*
A of A1	Nee	Tenzij: - het contract is afgelost of een herstelcode (H) heeft; of - de aanvrager met een verklaring van de geldgever kan aantonen dat de achterstanden op het contract zijn hersteld of het contract is afgelost.
A2, 2 of 3	Nee	Tenzij een HY met een praktische laatste aflosdatum (PLA). In combinatie met een kwijtschelding van NHG[8].
4 of 5	Nee	-
HY	Nee	Tenzij: - A of A1, zie genoemde voorwaarden bij de achterstandsmelding; of - A2, 2 en 3, zie genoemde voorwaarden bij de achterstandsmelding.
RN-3	Nee	Tenzij de datum registratie van de bijzonderheidscode 3 en praktische laatste aflossingsdatum (PLA) aan elkaar gelijk zijn. In combinatie met een kwijtschelding door NHG[8].
RO	Nee	Tenzij het contract is afgelost of een herstelcode (H) heeft en er geen sprake is van een A2, 2, 3, 4 of 5.
SH	Nee	-
SK	Nee	-
ZO	Nee	-

[8] Er is een bevestigingsbrief van NHG waaruit de kwijtschelding van de lening blijkt.

Hoofdstuk 3 | Inkomen

3.1 Inkomen uit loondienst
- 3.1.1 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)
- 3.1.2 Inkomen uit werkgeversverklaring
- 3.1.3 Dienstverbanden
- 3.1.4 Inkomen uit het buitenland of onbelast inkomen
- 3.1.5 Toekomstig inkomen binnen 6 maanden

3.2 Inkomen uit onderneming
3.3 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden
3.4 Inkomen uit een persoonsgebonden budget (PGB)
3.5 Inkomen uit partneralimentatie
3.6 Inkomen uit pensioen
- 3.6.1 AOW
- 3.6.2 Inkomen uit werkgeverspensioen
- 3.6.3 Inkomen uit lijfrente
- 3.6.4 Inkomen uit pensioen in eigen onderneming
- 3.6.5. Toekomstig pensioen binnen 6 maanden

3.7 Inkomen als nabestaande
3.8 Inkomen bij arbeidsongeschiktheid
3.9 Inkomen uit overheidsuitkering
3.10 Inkomen uit verhuur
- 3.10.1 Inkomen uit verhuur van woningen
- 3.10.2 Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen
- 3.10.3 Inkomen uit verhuur van overig onroerend goed

Hoofdstuk 3 | Inkomen

In dit hoofdstuk is beschreven welke soorten inkomsten van de aanvrager worden geaccepteerd en hoe het toetsinkomen wordt vastgesteld.

Voor iedere aanvraag geldt dat het inkomen in euro's is.

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 ingangsdatum AOW gebruikt.

3.1 Inkomen uit loondienst

Bij het type dienstverband is aangegeven hoe het inkomen wordt vastgesteld. In de meeste situaties is dit met de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) of een werkgeversverklaring.

Voorwaarden
- Er is geen sprake van loonbeslag of looncessie.
- Het inkomen wordt meegenomen tot de AOW-leeftijd van de aanvrager.

3.1.1 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)[9]

IBL wordt geaccepteerd als de aanvrager op het moment van de aanvraag in loondienst is. Een werkgeversverklaring is dan niet nodig.

IBL is niet toegestaan als:
- er uit de signalering bij het afgegeven toetsinkomen blijkt dat:
  - er sprake is van een gemiddeld aantal gewerkte uren van meer dan 48 uur per week; of
  - het potentieel variabel deel van het inkomen groter is dan 38% van het vaste inkomen; of
  - de urenfactor (minder gewerkte uren) minder dan 85% is (o.b.v. de variabele methode).
- er sprake is van een uitdiensttreding bij een dienstverband voor onbepaalde tijd; of
- er sprake is van een voortijdige uitdiensttreding bij een dienstverband voor bepaalde tijd; of
- de huidige werkgever van de aanvrager niet overeenkomt met het salarisoverzicht en de laatste loongegevens in het UWV-verzekeringsbericht.

Toetsinkomen: uitkomst van de IBL-rekentool.



[9] Inkomensbepaling loondienst HDN - Diensten

3.1.2 Inkomen uit werkgeversverklaring

Om het toetsinkomen uit de werkgeversverklaring vast te stellen, wordt het model werkgeversverklaring van NHG gebruikt. Een ander model is toegestaan, als deze minimaal dezelfde rubrieken, bepalingen en voetnoten bevat.

Inkomensbestanddelen zoals weergegeven in de tabel hiernaast mogen worden meegenomen voor het bepalen van het toetsinkomen.

Onkostenvergoedingen zoals ziektekosten, pensioencompensatie, reis- en representatiekosten mogen niet worden meegenomen in het toetsinkomen.

Toetsinkomen: het totaal aan inkomensbestanddelen wat mag worden meegenomen.

Inkomensbestanddeel	*Aanvullende voorwaarden*
Bruto jaarsalaris	-
Vakantietoeslag	-
Vaste 13e maand	-
Vaste eindejaarsuitkering	-
Structurele onregelmatigheidstoeslag	Het bedrag over de laatste 12 maanden.
Structureel overwerk	Het bedrag over de laatste 12 maanden. Overwerk en provisie is samen niet meer dan 30% van de vaste inkomensbestanddelen[10].
Structurele provisie	Het bedrag over de laatste 12 maanden. Overwerk en provisie is samen niet meer dan 30% van de vaste inkomensbestanddelen[10].
Structureel flexibel budget	-
Allowances bij expats	Een expat kan een tegemoetkoming ontvangen voor de extra kosten die horen bij het wonen en werken in het buitenland. Deze kosten kunnen onder andere betrekking hebben op huisvesting en levensonderhoud en worden verstrekt in de vorm van allowances. Allowances mogen worden meegenomen in het toetsinkomen als uit de arbeidsovereenkomst of CAO blijkt dat het inkomensbestanddeel vast, bestendig, onvoorwaardelijk en vrij besteedbaar is. Veel voorkomende allowances zijn de household allowance, de expat(riation) allowance, en de correctiecoëfficiënt.
Bedrijfsresultaat afhankelijke bonus	Is er sprake van een bedrijfsresultaat afhankelijke bonus die wordt uitbetaald in euro's? En is deze in de afgelopen 3 jaar elk jaar bij de huidige werkgever ontvangen? Dan mag maximaal het laagste bedrag worden meegenomen van: - het gemiddelde bedrag van de afgelopen 3 jaar; of - het bedrag van het laatste jaar; of - 50% van de vaste inkomensbestanddelen[10].
Overige inkomensbestanddelen met een voetnoot 3 en/of 4 in de werkgeversverklaring.	-

[10] Vaste inkomensbestanddelen zijn het bruto jaarsalaris, vakantietoeslag, vaste 13e maand, vaste eindejaarsuitkering en structureel flexibel budget.

3.1.3 Dienstverbanden

Dienstverband onbepaalde tijd
Op de werkgeversverklaring is niet aangegeven dat het dienstverband binnenkort wordt beëindigd en de proeftijd is verstreken.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld met IBL (3.1.1) of werkgeversverklaring (3.1.2).

Is de proeftijd nog niet verstreken? Dan mag het toetsinkomen worden bepaald op basis van een dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring.

Dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring
Op de werkgeversverklaring is de verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd ingevuld en de proeftijd is verstreken.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld met IBL (3.1.1) of werkgeversverklaring (3.1.2).

Is de proeftijd nog niet verstreken? Dan mag het toetsinkomen worden bepaald op basis van een dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring.

Dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring
Toetsinkomen: inkomen vastgesteld met IBL (3.1.1) of het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 volledige kalenderjaren, met als maximum het inkomen van het laatste kalenderjaar. Dit gemiddelde jaarinkomen is gemaximeerd op het totale inkomen vastgesteld met de werkgeversverklaring (3.1.2).

Voor het berekenen van het gemiddelde jaarinkomen mag het inkomen uit een uitkering worden meegenomen. Is er in 1 van de 3 jaren geen inkomen ontvangen? Dan wordt er, voor dat jaar, gerekend met € 0.

Vreemde valuta
Is er in de afgelopen 3 kalenderjaren sprake geweest van inkomen uit loondienst in vreemde valuta? En wordt er gerekend met het gemiddelde jaarinkomen? Dan mag het inkomen in vreemde valuta worden meegenomen. Voorwaarde is dat het huidige inkomen in euro is. Het vreemde valuta inkomen wordt bepaald op basis van de op InforEuro[11] gepubliceerde valutakoers van de maand december in het jaar waarin het inkomen is ontvangen.

Mogelijkheden dienstverband bepaalde tijd behandelen als onbepaalde tijd
Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding tot specialist (AIOS), wetenschappelijk onderzoeker of promovendus? Of is de aanvrager werkzaam bij een niet-commerciële Internationale Organisatie (IO) uit de lijst[12]?
Dan kan het toetsinkomen, als de proeftijd is verstreken, worden vastgesteld op basis van een dienstverband onbepaalde tijd. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstig inkomen binnen 6 maanden.

Bij een niet-commerciële Internationale Organisatie kan de proeftijd langer zijn dan gebruikelijk is in Nederland.

Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring
Is er sprake van een flexibel dienstverband bij een uitzendbureau? Dan kan het uitzendbureau of een Externe Perspectief Taxateur een perspectiefverklaring afgeven. Voorwaarde is dat het uitzendbureau of de Externe Perspectief Taxateur in het register staat van de Stichting Perspectiefverklaring.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld met werkgeversverklaring (3.1.2).

Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring
Er is sprake van een flexibel dienstverband, zoals een seizoenswerker, uitzendkracht (fase A en B), oproepkracht of een min-max contract.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld met IBL (3.1.1) of het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 volledige kalenderjaren, het gemiddelde jaarinkomen is gemaximeerd tot het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Voor het berekenen van het gemiddelde jaarinkomen mag het inkomen uit een uitkering worden meegenomen. Is er in 1 van de 3 jaren geen inkomen ontvangen? Dan wordt er, voor dat jaar, gerekend met € 0.

Is er sprake van een uitzendcontract in fase C? Dan mag het toetsinkomen worden bepaald op basis van een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan
Het inkomen kan vastgesteld worden met de Arbeidsmarktscan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
- De aanvrager is niet in dienst van het uitzendbureau.
- Uit het UWV verzekeringsbericht blijkt dat de aanvrager in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid heeft ontvangen.
- De arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten.
- Het aantal uren op de Arbeidsmarktscan komt overeen met de uren op het salarisoverzicht.

Toetsinkomen: het laagste bedrag van het inkomen vastgesteld met werkgeversverklaring (3.1.2) of de verdiencapaciteit uit de Arbeidsmarktscan.

[11] *InforEuro Valutakoers*
[12] *Lijst van internationale organisaties in Nederland | Internationale organisaties in Nederland | Rijksoverheid.nl*

3.1.4 Inkomen uit het buitenland of onbelast inkomen

3.1.4.1 Inkomen uit België of Duitsland

Toetsinkomen: het inkomen vastgesteld volgens de regels die gelden bij het type dienstverband wat van toepassing is uit paragraaf 3.1.3.

3.1.4.2 Inkomen uit overig buitenland

Toetsinkomen: het inkomen vastgesteld volgens de regels die gelden bij het type dienstverband wat van toepassing is uit paragraaf 3.1.3.

3.1.4.3 Onbelast inkomen

Is de werkgever van de aanvrager bij wet[13] vrijgesteld van het inhouden van loonbelasting? Dan is er sprake van onbelast inkomen en mag er gebruik worden gemaakt van een bruteringsfactor. De bruteringsfactor wordt bepaald over het inkomen dat is vastgesteld volgens paragraaf 3.1.2.

Toetsinkomen	*Bruteringsfactor*
Lager dan € 46.000	-
€ 46.000 – € 54.999	1,4
€ 55.000 – € 61.499	1,5
€ 61.500 – € 71.999	1,6
€ 72.000 – € 119.999	1,7
Vanaf € 120.000	1,8

Toetsinkomen: het inkomen vastgesteld met werkgeversverklaring (3.1.2) keer de bruteringsfactor.

3.1.4.4 Toetsing bij inkomen uit het buitenland of onbelast inkomen

Ontvangt een aanvrager inkomen uit het buitenland of is het inkomen onbelast?
Dan wordt er als volgt getoetst: Het inkomen van de aanvrager met het hoogste inkomen is:

- afkomstig uit Nederland: toetsen in box 1.
- afkomstig uit het buitenland: toetsen in box 3.
- onbelast: toetsen in box 3.

In onderstaande situaties is het alsnog mogelijk om in box 1 te toetsen:

Hoogste inkomen uit België of Duitsland
Toetsing in box 1 is toegestaan als de aanvrager met het hoogste inkomen:

- inkomen ontvangt uit loondienst uit België.
- inkomen ontvangt uit loondienst uit Duitsland en een fiscalist verklaart dat de aanvrager recht heeft op renteaftrek in box 1.

Hoogste inkomen uit buitenland of onbelast
Is het hoogste inkomen onbelast of afkomstig uit buitenland? Dan is toetsing in box 1 toegestaan als het laagste inkomen[14] minimaal gelijk is aan de jaarlijks verschuldigde aftrekbare hypotheekrente in box 1 plus € 15.000 en dit laagste inkomen afkomstig is uit:

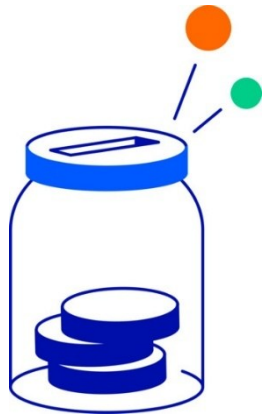
- Nederland.
- loondienst uit België.
- loondienst uit Duitsland en een fiscalist verklaart dat de aanvrager recht heeft op renteaftrek in box 1.

Toelichting drempelbedrag
Over de eerste € 15.000 van het inkomen wordt door diverse heffingskortingen vrijwel geen belasting betaald. Daardoor levert dit deel van het inkomen geen fiscaal voordeel op met hypotheekrenteaftrek. Om te bepalen of de aanvrager recht heeft op renteaftrek in box 1, tellen we daarom € 15.000 op bij de jaarlijks verschuldigde aftrekbare hypotheekrente.

3.1.5 Toekomstig inkomen binnen 6 maanden

- Is er een inkomensstijging zonder aanvullende voorwaarden binnen 6 maanden bij de huidige werkgever? En is er sprake van een dienstverband voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd met intentie? Dan kan dit hogere inkomen worden geaccepteerd als toetsinkomen.
- Is er een nieuwe werkgever binnen 6 maanden met een dienstverband voor onbepaalde tijd zonder proeftijd? Dan kan dit nieuwe inkomen worden geaccepteerd als toetsinkomen.
- Het toekomstig inkomen mag tijdens het uitbrengen van het bindend aanbod al zijn ingegaan.
- Voor het bepalen van het inkomen is een verklaring van de werkgever nodig. Er mag zowel een vast bedrag als een percentage worden genoemd. Het percentage bereken je over de vaste inkomensbestanddelen[15].

Ouderschapsverlof
Is er sprake van ouderschapsverlof? En verklaart de werkgever dat dit binnen 6 maanden stopt? Dan mag er gerekend worden met het inkomen exclusief ouderschapsverlof.
Eindigt het ouderschapsverlof niet binnen 6 maanden? Dan wordt er gerekend met het verminderde inkomen.



[13] Wetten.nl - Regeling - Uitvoeringsregeling loonbelasting 2011
[14] Te betalen partneralimentatie wordt in mindering gebracht op het inkomen.
[15] Vaste inkomensbestanddelen zijn het bruto jaarsalaris, vakantietoeslag, vaste 13e maand, vaste eindejaarsuitkering en structureel flexibel budget.

3.2 Inkomen uit onderneming

Is de aanvrager een ondernemer? Dan wordt er een inkomensverklaring of nulverklaring opgesteld om het toetsinkomen te bepalen. Het toetsinkomen uit een actieve onderneming wordt meegenomen tot de AOW-leeftijd van de aanvrager.

Inkomen uit een IB-onderneming
Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring of nulverklaring.

Directeur/aandeelhouder voor meer dan 25%
Voor een ondernemer voor de vennootschapsbelasting met een aandelenbelang of zeggenschap (samen met partner) van meer dan 25% in een actieve onderneming wordt een inkomensverklaring opgesteld.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring of nulverklaring.

Directeur/aandeelhouder voor 25% of minder
Is er sprake van een aandelenbelang of zeggenschap van 25% of minder in een actieve onderneming? Dan gelden de regels voor inkomen uit loondienst en wordt het inkomen vastgesteld met een werkgeversverklaring.

Toetsinkomen: het inkomen vastgesteld met werkgeversverklaring (3.1.2).

Wordt er ook dividend ontvangen bij een aandelenbelang van 25% of minder? En is deze in de afgelopen 3 jaar bij de huidige werkgever ontvangen? Dan mag een dividenduitkering als toetsinkomen worden meegenomen tot de AOW-leeftijd van de aanvrager.

Toetsinkomen: laagste jaarbedrag aan ontvangen bruto dividend van de afgelopen 3 jaar.

Inkomen uit meewerkbeloning
Het inkomen uit meewerkbeloning wordt meegenomen als dit wordt ontvangen vanuit de onderneming van de partner. De meewerkbeloning staat in de inkomensverklaring van de partner.

Toetsinkomen: het bedrag aan meewerkbeloning uit de inkomensverklaring.

3.3 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden

Is in de aangifte inkomstenbelasting sprake van een resultaat uit overige werkzaamheden? Dan wordt er geen inkomensverklaring of nulverklaring opgesteld. Bij een aanvraag met NHG kan een inkomensverklaring nodig zijn voor het bepalen van het toetsinkomen.

Toetsinkomen: het gemiddelde resultaat van de inkomsten -/- de aftrekbare kosten van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal het resultaat van het laatste kalenderjaar.

3.4 Inkomen uit een persoonsgebonden budget (PGB)

Inkomen uit PGB wordt meegenomen als:
- de aanvrager is ingeschreven als zorgverlener bij de Kamer van Koophandel.
  Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring.
- de aanvrager PGB ontvangt van meerdere budgethouders (geen familie in de eerste of tweede graad) en niet is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 volledige kalenderjaren tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

3.5 Inkomen uit partneralimentatie

Partneralimentatie wordt meegenomen als inkomen voor de duur dat de aanvrager deze alimentatie ontvangt.

Toetsinkomen: jaarlijkse bedrag van de actuele partneralimentatie.

3.6 Inkomen uit pensioen

Het inkomen uit pensioen bestaat uit AOW, inkomen uit werkgeverspensioen, een lijfrente of pensioen in de eigen onderneming.

3.6.1 AOW

Het AOW-bedrag wordt meegenomen als inkomen.

Ontvangt de aanvrager nog geen AOW? Dan wordt het inkomen meegenomen vanaf de AOW-leeftijd.

Toetsinkomen: het (te bereiken) bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Verandert de gezinssituatie, en is dit nog niet aangepast (bijvoorbeeld bij overlijden, uit elkaar gaan of samenwonen)? Dan wordt hier rekening mee gehouden voor het inkomen. Het aangepaste inkomen wordt berekend op basis van de AOW bedragen die vermeld staan op de site van de Sociale Verzekeringsbank. Houd hierbij rekening met kortingsjaren.

3.6.2 Inkomen uit werkgeverspensioen

Het pensioeninkomen wordt meegenomen als de uitkering wordt ontvangen van een pensioen uitkerende instantie uit Nederland.

Ontvangt de aanvrager nog geen inkomen uit werkgeverspensioen? Dan wordt het inkomen meegenomen vanaf de AOW-leeftijd of de ingangsdatum als deze eerder is. Er is sprake van een pensioenaanspraak of -toezegging.

Toetsinkomen: het (te bereiken) bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.6.3 Inkomen uit lijfrente

De uitkering van de lijfrente wordt meegenomen als inkomen zolang de uitkering loopt.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

Gaat het om een toekomstige lijfrente-uitkering? Dan wordt het toetsinkomen berekend en gelden de volgende voorwaarden:
- Er is sprake van een garantie lijfrenteverzekering of garantie lijfrentespaarproduct.
- Toekomstige inleg van premies of rendement wordt niet meegenomen.
- Het toetsinkomen wordt meegenomen vanaf de AOW-leeftijd. Heeft de aanvrager de AOW-leeftijd al bereikt? En is de toekomstige lijfrente uitgesteld? Dan wordt het toetsinkomen meegenomen vanaf de huidige leeftijd van de aanvrager.
- Er wordt uitgegaan van een uitkeringsperiode van 20 jaar.

Toetsinkomen: het actuele opgebouwde gegarandeerde kapitaal gedeeld door 20.

3.6.4 Inkomen uit pensioen in eigen onderneming

Ontvangt de aanvrager al uitkeringen uit pensioen in eigen beheer (PEB) of een oudedagsverplichting (ODV)? Dan worden deze meegenomen als:

- er sprake is van een niet-actieve materiële onderneming (holding of pensioen-B.V.);
- de aanvrager (samen met de fiscaal partner) 100% van de aandelen in bezit heeft;
- uit een verklaring van de boekhouder/accountant blijkt dat de aanvrager de uitkeringen onttrekt en kan blijven onttrekken.

Toetsinkomen PEB: het bruto jaarbedrag uit een actuariële berekening.
Toetsinkomen ODV: het bruto jaarbedrag.

Is sprake van een ODV met toekomstige uitkeringen? Dan wordt het toetsinkomen berekend en gelden aanvullende voorwaarden:

- Uitgangspunt is het actueel overzicht van de opgebouwde ODV uit de jaarcijfers.
- Toekomstig rendement wordt niet meegenomen.
- Het toetsinkomen wordt meegenomen vanaf de AOW-leeftijd.
- Er wordt uitgegaan van een uitkeringsperiode van 20 jaar.

Toetsinkomen: de opgebouwde ODV gedeeld door 20.

3.6.5 Toekomstig pensioen binnen 6 maanden

Ontvangt de aanvrager, op het moment van beoordelen van de aanvraag, binnen 6 maanden AOW (3.6.1) of inkomen uit een werkgeverspensioen (3.6.2)? Dan mag dit inkomen worden meegenomen als het huidige toetsinkomen.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

3.7 Inkomen als nabestaande

Algemene nabestaandenwet (Anw)
Ontvangt de aanvrager een Anw-uitkering? Dan wordt dit inkomen meegenomen zolang recht is op de uitkering.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Inkomen uit een nabestaandenpensioen
Ontvangt de aanvrager een nabestaandenpensioen? Dan kan het inkomen worden meegenomen als dit pensioen van een pensioen uitkerende instantie uit Nederland wordt ontvangen.

Toetsinkomen: het totale bruto jaarbedrag.

3.8 Inkomen bij arbeidsongeschiktheid

Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)
Ontvangt de aanvrager een WAO-uitkering? Dan wordt dit inkomen meegenomen.

Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen: IVA-uitkering
Ontvangt de aanvrager een IVA-uitkering? Dan wordt dit inkomen meegenomen.

Aanvullende uitkering bij arbeidsongeschiktheid
Ontvangt de aanvrager een aanvulling bij arbeidsongeschiktheid die specifiek uitkeert omdat de aanvrager een WAO- of IVA-uitkering ontvangt (bijvoorbeeld een uitkering die het inkomensverlies boven de WIA-loongrens opvangt)? Dan wordt dit inkomen meegenomen voor de duur van de WAO- of IVA-uitkering.

Wajong
Ontvangt de aanvrager een Wajong-uitkering? Dan wordt dit inkomen meegenomen.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.9 Inkomen uit overheidsuitkering

Andere overheidsuitkeringen worden meegenomen als deze uitkeert tot minimaal de AOW-leeftijd of ingangsdatum ouderdomspensioen.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.10 Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur kan onder voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen, het kan nodig zijn om hiervoor een inkomensverklaring te laten opstellen.

Wanneer er een inkomensverklaring opgesteld wordt, dan is dit altijd een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank. Een inkomensverklaring opgesteld door een externe rekenexpert is in dit geval niet toegestaan.

3.10.1 Inkomen uit verhuur van woningen

Voorwaarden:

- De huurinkomsten worden in privé ontvangen.
- Het gaat om een permanent verhuurde zelfstandige woning met eigen toegang, keuken en toilet in Nederland.
- Er is toestemming van de hypotheekhouder dat verhuur is toegestaan.
- Er is sprake van een actueel huurcontract en de huurinkomsten zijn 6 maanden of langer geleden ingegaan en zijn zonder onderbrekingen ontvangen.
- De huurinkomsten komen niet uit tijdelijke verhuur (zoals een bed & breakfast).
- De huurinkomsten worden overgemaakt op de betaalrekening van de aanvrager van een Nederlandse bank of een bank uit de EU
- Als er sprake is van een gedeeld eigendom worden de inkomsten en kosten naar verhouding van het eigendomsdeel verdeeld.

Het inkomen uit verhuur is niet meer dan 50% van het toetsinkomen (exclusief het inkomen uit verhuur).
Toetsinkomen: het actuele jaarbedrag aan kale huur (exclusief vergoeding voor verwarming, energie, water, stoffering, meubilering en servicekosten).

Er is sprake van 3 of meer zelfstandige woningen of de aanvrager heeft meer dan 50% van het toetsinkomen (exclusief het inkomen uit verhuur) aan huurinkomsten nodig.
Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring opgesteld door Rabobank.
Voor de benodigde documenten wordt het IKV-beleid gevolgd.

3.10.2 Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen

Voorwaarden:
- De huurinkomsten worden in privé ontvangen.
- Het gaat om een verhuurde zelfstandige recreatiewoning waarvan de bestemming en het gebruik recreatie is. De recreatiewoning heeft een eigen toegang, keuken en toilet en is gelegen in Nederland.
- De huurinkomsten worden overgemaakt op de betaalrekening van de aanvrager van een Nederlandse bank of een bank uit de EU.
- Bij een gedeeld eigendom worden de inkomsten en kosten berekend naar verhouding van het eigendomsdeel.
- Toekomstige huurinkomsten uit een huurovereenkomst zijn geen toetsinkomen.

Het inkomen uit verhuur is niet meer dan 50% van het toetsinkomen (exclusief het inkomen uit verhuur).
Het toetsinkomen wordt bepaald op basis van de huurperiode:

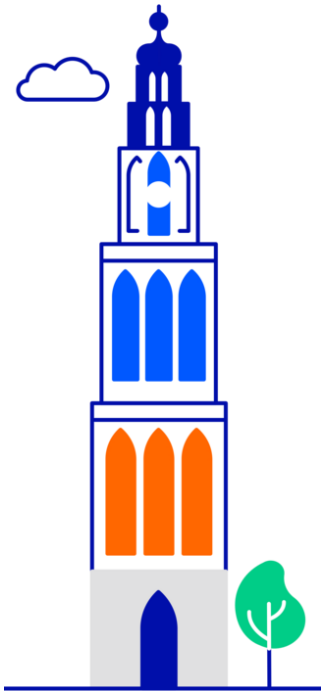
- De aanvrager verhuurt de woning **korter dan 3 jaar** of de woning is nog niet door de aanvrager verhuurd geweest.
  Toetsinkomen: 50% van de te verwachten kale huurprijs uit het taxatierapport.
- De aanvrager verhuurt de woning **3 jaar of langer**.
  Toetsinkomen: 50% van het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 jaar. Jaarinkomen = huuropbrengst -/- kosten.

Er is sprake van 3 of meer zelfstandige recreatiewoningen of de aanvrager heeft meer dan 50% van het toetsinkomen (exclusief het inkomen uit verhuur) aan huurinkomsten nodig.
Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring opgesteld door Rabobank.

3.10.3 Inkomen uit verhuur van overig onroerend goed

Voorwaarden:
- De huurinkomsten worden in privé ontvangen.
- Het gaat om een in Nederland gelegen overig onroerend goed[16].
- De huurinkomsten worden overgemaakt op een betaalrekening van een Nederlandse bank of een bank uit de EU.
- Er wordt een inkomensverklaring door Rabobank opgesteld.
- Is er ook nog inkomen uit verhuur van een (recreatie-)woning? Dan wordt dit in de inkomensverklaring meegenomen.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring opgesteld door Rabobank.



[16] Voorbeelden van overig onroerend goed zijn: kamerverhuur (exclusief kamerverhuur in de eigen woning of onder de hospitaregeling), garagebox (los), parkeerplaats, bedrijfsruimte, kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfspand.

Hoofdstuk 4 | Financiële verplichtingen

4.1 Kredieten uit BKR
4.2 Krediet op de betaalrekening ≤ € 250
4.3 Lening met betrekking tot de eigen woning
4.3.1 Leen-schenkconstructie
4.4 Lening voor andere woningen
4.5 Financiële verplichting aan de eigen onderneming
4.6 Overige leningen niet BKR geregistreerd
4.7 Studielening DUO
4.8 Te betalen partneralimentatie
4.9 Erfpachtcanon, retributie en ligrechten
4.9.1 Canon en retributie
4.9.2 Ligrechten
4.10 Lasten huurwoning
4.11 Lasten voor inwoning
4.12 Betaalpauze Rekening

Hoofdstuk 4 | Financiële verplichtingen

In dit hoofdstuk is beschreven hoe de financiële verplichtingen worden gecorrigeerd bij de beoordeling van de aanvraag. De financiële verplichtingen worden gecorrigeerd op basis van de jaarlast.

Lost de aanvrager een bestaande financiële verplichting af voor het ingaan van de lening? En kan de klant dit aantonen met een bewijsstuk? Dan hoeft deze niet te worden gecorrigeerd in de aanvraag.

4.1 Kredieten uit BKR

Code	Correctie lasten
AK	De werkelijke last: geregistreerd leenbedrag delen door de looptijd[17] in maanden, zowel voor de reguliere termijnbetalingen als de slottermijn.
HO	Volgens paragraaf 4.3.
OA	Geregistreerd leenbedrag delen door de looptijd[17] in maanden. Is de eerste aflossing voor 1 april 2022 gedaan? Dan wordt het geregistreerde leenbedrag eerst gedeeld door 65%, daarna wordt het bedrag gedeeld door de looptijd[17].
RK	24% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
RN	9% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
RH	9% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
ZK	De werkelijke last als deze niet is meegenomen in de IKV.

4.2 Krediet op de betaalrekening ≤ € 250

Is er sprake van een krediet op de betaalrekening van € 250 of minder? Dan worden de lasten gecorrigeerd op basis van 24% per jaar van de kredietlimiet.

4.3 Lening met betrekking tot de eigen woning

Heeft de aanvrager een lening met (hypothecaire) zekerheid op de eigen woning als hoofdverblijf? Of een lening gebruikt voor de eigen woning? Dan wordt de lastencorrectie berekend volgens de annuïtaire berekening. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de resterende looptijd, deze is maximaal 30 jaar. Voor een Aflossingsvrije hypotheek met of zonder einddatum is de looptijd 30 jaar;
- de (resterende) rentevaste periode en de bijbehorende (toets)rente;
- de resterende hoofdsom;
- het netto leenbedrag (lening -/- opgebouwde waarde) bij een lening met een opbouwproduct. Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan wordt de lasten van het aflossingsvrije gedeelte getoetst op basis van de annuïtaire berekening met een looptijd van 30 jaar.

4.3.1 Leen-schenkconstructie

Is er sprake van een familielening met een leen-schenkconstructie? En wordt er voldaan aan onderstaande voorwaarden? Dan worden de lasten van de familielening niet gecorrigeerd.

Voorwaarden familielening

- De familielening wordt onderhands verstrekt van ouder(s) aan kind. Een hypothecaire inschrijving is niet toegestaan.
- De familielening wordt schriftelijk vastgelegd.
- De familielening is niet direct opeisbaar. Uitzonderingen hierop zijn de opeisbaarheidsgronden bij betalingsachterstanden, emigratie, overlijden, faillissement, toelating tot de wettelijke schuldsaneringsregeling van de schuldenaar, onderbewindstelling of beheer, curatelestelling, beslaglegging en verkoop van de woning.
- De familielening is niet hoger dan 50% van de marktwaarde van het onderpand.
- De leningvorm van de familielening is vormvrij. Is de familielening aflossingsvrij? Dan is de looptijd van deze lening minimaal gelijk aan de lening bij Rabobank.

Voorwaarden schenking

- De schenking van ouder(s) aan kind blijkt uit een (of meerdere) schenkingsovereenkomst(en). Deze overeenkomst hoeft geen notariële akte te zijn.
- De looptijd van de schenking is minimaal gelijk aan de looptijd van de familielening. De schenking mag niet tussentijds worden beëindigd. Uitzondering hierop zijn de volgende opschortende voorwaarden:
  - Beide partijen zijn in leven op het moment van de schenking.
  - Geen van beiden is failliet, zit in de schuldsanering of staat onder bewind.
  - De familielening is nog niet volledig terugbetaald.
- De jaarlijkse schenking is minimaal gelijk aan de jaarlijkse bruto lasten van de familielening.
- De jaarlijkse schenking blijft binnen de schenkingsvrijstelling, tenzij is overeengekomen dat de schenkbelasting voor rekening van de ouder(s) komt.

Aanvullende voorwaarden lening Rabobank

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

4.4 Lening voor andere woningen

Heeft de aanvrager een lening met een andere woning, dan de eigen woning als hoofdverblijf, als zekerheid? Of een lening gebruikt voor een andere woning? Bijvoorbeeld voor de verhuurde woning of recreatiewoning? Dan wordt de lastencorrectie berekend volgens de annuïtaire berekening (zie paragraaf 4.3).

4.5 Financiële verplichting aan de eigen onderneming

Is paragraaf 4.1 tot en met 4.4 niet van toepassing? En is er een financiële verplichting in privé aan de eigen onderneming? Dan worden de jaarlasten gecorrigeerd op basis van de werkelijke lasten. Hierbij wordt uitgegaan van de actuele schuld. Voor de rekening-courant wordt er uitgegaan van het bedrag uit de IKV.

[17] De eerste betaling t/m de theoretische einddatum

4.6 Overige leningen niet BKR geregistreerd

Is paragraaf 4.1 tot en met 4.5 niet van toepassing? Dan worden de jaarlasten gecorrigeerd op basis van de werkelijke lasten.

4.7 Studielening DUO

Heeft de aanvrager een studieschuld bij DUO? Dan worden deze lasten gecorrigeerd. Deze correctie is het hoogste bedrag van het werkelijke termijnbedrag of het wettelijke termijnbedrag. Het minimale termijnbedrag per afbetaalregime is € 45,41 bij SF15 en € 5,00 bij SF35.

Dit hoogste bedrag wordt gebruteerd. De bruteringsfactor is afhankelijk van de gemiddelde gewogen toetsrente van de aanvraag. Is er nog geen toetsrente bekend? Dan wordt factor 1,40 gebruikt:

Gemiddelde gewogen toetsrente	*Bruteringsfactor*
<= 2,000%	1,05
2,001% - 2,500%	1,10
2,501% - 3,000%	1,15
3,001% - 4,000%	1,20
4,001% - 4,500%	1,25
4,501% - 5,500%	1,30
5,501% - 6,000%	1,35
>= 6,001%	1,40

Tijdens de opbouwfase wordt voor de totale studieschuld een schatting gemaakt van de komende opnames en rentebeschrijvingen. Als er een verklaring is van DUO dat de prestatiebeurs wordt omgezet in een gift, dan wordt de prestatiebeurs niet meegenomen in de berekening.

4.8 Te betalen partneralimentatie

Het actuele bedrag aan te betalen partneralimentatie wordt gecorrigeerd voor de resterende looptijd van de partneralimentatie.

4.9 Erfpachtcanon, retributie en ligrechten

4.9.1 Canon en retributie

Bij het recht van erfpacht of het recht van opstal wordt de verplichting die de aanvrager periodiek heeft gecorrigeerd. De correctie is afhankelijk van de periode tot herziening van de canon of retributie.

Periode tot herziening	*Lastencorrectie*
Herziening van de canon/retributie ≥ 10 jaar met of zonder indexering	Huidige canon/retributie
Herziening van de canon/retributie < 10 jaar	Het hoogste bedrag van de huidige of toekomstige canon/retributie: - De toekomstige canon/retributie als deze bekend is; of - De huidige canon/retributie * factor 1,5 als de toekomstige canon/retributie niet bekend is.
Op dit moment geen canon/retributie verschuldigd en herziening van de canon/retributie < 10 jaar of De huidige erfpachtovereenkomst eindigt < 10 jaar	Het hoogste bedrag van de huidige, toekomstige of geschatte canon/retributie: - De huidige canon/retributie indien van toepassing; of - De toekomstige canon/retributie als deze bekend is; of - Geschatte lokale grondprijs * oppervlakte perceel * AFM toetsrente; of - Een schatting van de canon/retributie met hulp van een lokale deskundige op basis van vergelijkbare onderpanden.

4.9.2 Ligrechten

Het werkelijke jaarbedrag aan ligrechten wordt gecorrigeerd met de normpercentages voor box 3.

4.10 Lasten huurwoning

Koopt de aanvrager een onderpand dat niet bedoeld is als hoofdverblijf? En blijft de aanvrager in de huurwoning wonen? Dan worden deze lasten gecorrigeerd.

De huurlast bestaat uit: huurbedrag inclusief of exclusief vergoeding voor gebruik van verwarming, water, energie en servicekosten. De huurlast die gecorrigeerd wordt is minimaal € 750 per maand.

4.11 Lasten voor inwoning

Koopt de aanvrager een onderpand dat niet bedoeld is als hoofdverblijf? En is de aanvrager inwonend? Dan worden de lasten voor inwoning gecorrigeerd.

De lasten voor inwoning zijn de werkelijke woonlasten en minimaal € 750 per maand.

4.12 Betaalpauze Rekening

De Betaalpauze Rekening wordt stopgezet bij de aanvraag voor een lening. Wil de aanvrager iets wijzigen? Dan kunnen er aanvullende voorwaarden gelden. Deze regels staan in de productvoorwaarden van de Betaalpauze Rekening.

Hoofdstuk 5 | Onderpand en waardebepaling

5.1 Algemeen
- 5.1.1 Vestigen hypotheekrecht
- 5.1.2 Groninger akte
- 5.1.3 Opstalverzekering

5.2 Beperkte zakelijke rechten
- 5.2.1 Recht van erfpacht
- 5.2.2 Recht van opstal
- 5.2.3 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik

5.3 Koopbepalingen
- 5.3.1 Anti-speculatiebeding
- 5.3.2 Koopoplossing

5.4 Waardebepaling

5.5 Onderpanden
- 5.5.1 Nieuwbouwwoning
- 5.5.2 Reguliere woning
- 5.5.3 Appartement
- 5.5.4 Woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte
- 5.5.5 Woonboerderij bestemming wonen of functieaanduiding
- 5.5.6 Woonboerderij bestemming agrarisch en ≤3 HA
- 5.5.7 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privégebruik
- 5.5.8 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privé en zakelijk
- 5.5.9 Overige panden met zakelijke bestemming
- 5.5.10 Woonwagen met vaste standplaats
- 5.5.11 Waterwoning
- 5.5.12 Woonboot met vaste ligplaats
- 5.5.13 Recreatiewoning
- 5.5.14 Losse garagebox
- 5.5.15 Woning voor (gedeeltelijke) verhuur

Hoofdstuk 5 | Onderpand en waardebepaling

In dit hoofdstuk is beschreven welke onderpanden geaccepteerd kunnen worden en wat de voorwaarden zijn. Bij het type onderpand is aangegeven hoe de marktwaarde bepaald wordt, wat de maximale verstrekkingsnorm is en of aflossingsvrij lenen is toegestaan.

5.1 Algemeen

5.1.1 Vestigen hypotheekrecht

Op het onderpand wordt het recht van 1e hypotheek gevestigd. Een aanvraag met een 2e hypotheekrecht achter een 1e van een andere geldgever is niet toegestaan, met uitzondering van de OverbruggingsHypotheek.

Wordt er een OverbruggingsHypotheek aangevraagd? Dan wordt er een hypotheekrecht gevestigd op de oude en nieuwe woning.

5.1.2 Groninger akte

Bij de Groninger akte zijn ontbindende voorwaarden opgenomen in de akte van levering. Een aanvraag op basis van de Groninger akte kan worden geaccepteerd. De nieuwe lening wordt verstrekt als de akte van levering onherroepelijk is. De notaris is verantwoordelijk voor deze controle.

5.1.3 Opstalverzekering

De aanvrager is verplicht om uiterlijk op het moment van verstrekking van de lening een opstalverzekering af te sluiten tegen schade aan en volledig verlies van het onderpand.

Gemoedsbezwaard
Staat vast dat er geen opstalverzekering wordt afgesloten? Dan is een financiering niet mogelijk.

5.2 Beperkte zakelijke rechten

5.2.1 Recht van erfpacht

Is er sprake van erfpacht? Dan worden de erfpachtvoorwaarden door een specialist beoordeeld. Beoordeling geldt ook bij een verhoging van de bestaande financiering. De specialist beoordeelt of de voorwaarden geaccepteerd kunnen worden en welke looptijd of aflossingsverplichting daarbij van toepassing is.

Er is geen beoordeling door een specialist nodig als er sprake is van:
- gemeentelijke erfpachtvoorwaarden die al zijn goedgekeurd en waarbij de gemeente grondeigenaar is. Zie hiervoor *de bijlage met goedgekeurde erfpachtvoorwaarden*.
- de koopoplossing KoopGarant of KoopStart. Deze erfpachtvoorwaarden zijn goedgekeurd.
- een OverbruggingsHypotheek en erfpacht op de oude woning.

5.2.2 Recht van opstal

Is er sprake van opstal? Dan wordt het recht van opstal door een specialist beoordeeld, ook wanneer deze tussentijds wordt gevestigd. Er is geen beoordeling door een specialist nodig als er sprake is van:
- een bestaand opstalrecht bij bestaande bouw voor energie-, water- en communicatievoorzieningen; of
- een nieuw opstalrecht bij nieuwbouw voor energie-, water- en communicatievoorzieningen.



5.2.3 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik

Is op het onderpand sprake van vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik? Dan kan dit geaccepteerd worden als:
- er sprake is van een ouder-(stief)kindrelatie tussen de eigenaar en bewoner;
- de vruchtgebruiker geen debiteur wordt van de lening, behalve als de vruchtgebruiker ook eigenaar is;
- het onderpand een reguliere woning, appartement, woon-/winkelpand of woon/praktijkruimte, woonboerderij bestemming wonen of functieaanduiding, woonboerderij bestemming agrarisch en ≤ 3 HA of waterwoning is;
- het vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik wordt ingeschreven in het Kadaster;
- de hypotheek wordt gevestigd op het onderpand (niet op het recht) en een hogere rang heeft dan het vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik. Het kan zijn dat hierdoor een rangwisseling nodig is.

5.3 Koopbepalingen

5.3.1 Anti-speculatiebeding

Is er in de koopovereenkomst een anti-speculatiebeding opgenomen? Dan kan de aanvraag worden geaccepteerd als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is geen **korting** verleend op de koop/uitgifteprijs.
- Er geldt geen **maximum voor de verkoopprijs**.
- Er is geen sprake van een **speciale doelgroep** woning met kettingbeding, waardoor bij verkoop van de woning de woning alleen verkocht mag worden aan deze doelgroep.

5.3.2 Koopoplossing

Alleen met NHG mogelijk

Onderstaande koopoplossingen zijn toegestaan. Een combinatie van de koopoplossingen is niet mogelijk.
- KoopGarant;
- KoopStart;
- Slimmer Kopen;
- SVn Starterslening.

5.4 Waardebepaling onderpand

Voor de aanvraag is de marktwaarde van het onderpand nodig. Bij bestaande bouw kan hiervoor gebruik worden gemaakt van:
- een Rabobank Desktop Taxatie van Calcasa; of
- een Rabobank Desktop Taxatie Plus van Calcasa; of
- een taxatierapport.

Bij nieuwbouw wordt gerekend met de stichtingskosten of met de marktwaarde uit een taxatierapport. Bij het type onderpand is aangegeven welke waardebepaling mogelijk is.

Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa

Staat in dit beleid 'Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa'? Dan wordt zowel de Rabobank Desktop Taxatie van Calcasa als de Rabobank Desktop Taxatie Plus van Calcasa bedoeld.

Een Rabobank Desktop Taxatie van Calcasa is niet toegestaan als de aanvrager aflossingsvrij heeft of wil lenen.

Is er sprake van een OverbruggingsHypotheek? En is dat het enige product op de nieuwe woning waarbij sprake is van aflossingsvrij lenen? Dan is voor de waardebepaling van de nieuwe woning een Rabobank Desktop Taxatie van Calcasa mogelijk.

In de volgende situaties is de Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa niet mogelijk:
- Het onderpand is een woonboerderij, woon-/winkelpand of woon/praktijkruimte, bedrijfswoning, woonwagen met vaste standplaats, waterwoning, woonboot met vaste ligplaats, recreatiewoning, verhuurde woning.
- Het onderpand is opgeleverd in het huidige of vorige kalenderjaar.
- Er is sprake van het recht van erfpacht of opstal. Dit geldt niet als het recht van opstal voor een nutsvoorziening is.
- Er is sprake van een koopoplossing. Met uitzondering van de SVn Starterslening, dan is een Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa wel toegestaan.
- Het betrouwbaarheidsniveau van de Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa is lager dan 5.
- De marktwaarde van de woning is hoger dan € 1 miljoen.
- De benodigde of totale lening is meer dan 90% van de marktwaarde van het onderpand.

Taxatierapport

Met een taxatierapport wordt een door NWWI gevalideerd taxatierapport voor woonruimte bedoeld dat is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het NRVT.

Is er een andere type taxatie nodig? Dan is dit aangegeven bij het type onderpand.

Is valideren door NWWI niet mogelijk vanwege de bijzonderheid van het onderpand? En is dit door NWWI schriftelijk bevestigd? Dan kan het taxatierapport worden geaccepteerd als er door een 2e taxateur een plausibiliteitsverklaring is aangegeven.

5.5 Onderpanden

Een onderpand kan zowel bestaande bouw als nieuwbouw zijn. Voor nieuwbouw gelden onderstaande voorwaarden. Naast deze voorwaarden zijn ook de voorwaarden die bij het type onderpand staan van toepassing.

Algemene regels onderpand

Onderstaande voorwaarden gelden voor ieder onderpand (bestaande bouw en nieuwbouw), tenzij anders wordt aangegeven:
- Het onderpand ligt in Nederland.
- Het onderpand is de eigen woning als hoofdverblijf.
- Het onderpand heeft de bestemming wonen of wonen is toegestaan volgens het omgevingsplan.
- Het onderpand is onroerend, is aangesloten op nutsvoorzieningen en is gebouwd op een niet-verplaatsbare fundering.
- Het onderpand is van steen, beton of een hout- of staalskelet. Andere materialen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn ook toegestaan.

Aanvullende voorwaarden voor de extra woning

Het is mogelijk om een extra woning aan te kopen. Hiervoor gelden aanvullende voorwaarden:
- De extra woning is niet de eigen woning als hoofdverblijf.
- De extra woning is bestemd voor eigen gebruik; er is geen sprake van permanente bewoning.
- De aanvrager is eigenaar, debiteur en gebruiker.
- De extra woning is geen woonwagen met vaste standplaats of bedrijfswoning.

5.5.1 Nieuwbouwwoning

Een aanvraag met nieuwbouw kan in de volgende situaties geaccepteerd worden:
- Projectbouw
- Transformatiebouw, alleen mogelijk bij projectbouw
- Zelfbouw
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Sloopwoning

Nieuwbouw is mogelijk voor de genoemde type onderpanden in dit hoofdstuk. Voorwaarde voor een woonwagen met vaste standplaats of woonboot met vaste ligplaats is dat de woning op het kadastrale perceel van de standplaats of ligplaats wordt gebouwd dat in de financiering is opgenomen.

Iedere nieuwbouwwoning voldoet aan de voorwaarden nieuwbouw. Bij een aantal situaties gelden aanvullende voorwaarden.

5.5.1.1 Voorwaarden nieuwbouw

Onderstaande voorwaarden gelden voor iedere nieuwbouwwoning, tenzij anders wordt aangegeven:
- Er is sprake van een koop- en aanneemovereenkomst.
- Afbouwgarantie
  Een afbouwgarantie is verplicht. De garantie- en waarborgregeling onder het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst. De waarborgende instellingen zijn te vinden op www.stichtinggarantiewoning.nl.
  Is de verkoper een woningcorporatie volgens de Woningwet? Dan is de afbouwgarantie van de woningcorporatie voldoende als deze in de koop-/aanneemovereenkomst is opgenomen.
- Omgevingsvergunning
  Bij passeren is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De notaris voert deze controle uit op moment van passeren.
- Als uit de aanneemovereenkomst blijkt dat hogere bouwkosten kunnen worden doorbelast aan de aanvrager, dan wordt dit alleen geaccepteerd als:
  - de hoogte van het bedrag van risicoverrekening uit de overeenkomst blijkt; en
  - dit bedrag beschikbaar is uit eigen middelen van de klant of er is nog ruimte om dit bedrag mee te financieren.

5.5.1.2 Aanvullende voorwaarden bij turnkey

- Er is sprake van projectbouw of transformatiebouw waarbij de grond en de woning (inclusief opstallen) in één keer wordt geleverd en betaald bij oplevering.
- Er is sprake van alleen een koopovereenkomst, een afbouwgarantie is niet verplicht.

5.5.1.3 Aanvullende voorwaarden bij zelfbouw

De aanvrager heeft of koopt een bouwkavel en laat daarop een woning bouwen door 1 of meerdere aannemers of de aanvrager bouwt de woning zelf. De woning wordt casco gebouwd of volledig afgebouwd. Een aanvraag voor de aankoop van een losse bouwkavel is niet mogelijk.

1 aannemer:

- Er is 1 (hoofd)aannemer die het grootste gedeelte van de bouw voor zijn rekening neemt.
- Er is sprake van 1 aanneemovereenkomst.

Meerdere aannemers of aanvrager bouwt zelf:

- Er zijn meerdere aanneemovereenkomsten of er is geen tussenkomst van een aannemer.
- Er is een gespecificeerde bouwbegroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Een afbouwgarantie is niet verplicht.

Cascobouw:

- Woning wordt wind- en waterdicht opgeleverd, inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen.
- De kosten voor het niet-casco bouwgedeelte worden bepaald met een gespecificeerde bouwbegroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

5.5.1.4 Aanvullende voorwaarden bij CPO

- Dezelfde aanvullende voorwaarden zijn van toepassing als bij zelfbouw.
- De lening wordt verstrekt aan de individuele koper(s) van de woning.
- Projectfinanciering is niet toegestaan. Aanloopkosten of andere leningen worden niet verstrekt aan het CPO-collectief.

5.5.1.5 Aanvullende voorwaarden bij een sloopwoning

- De aanvrager heeft of koopt een bestaande woning die wordt gesloopt om een nieuwe woning te bouwen.
- Dezelfde aanvullende voorwaarden zijn van toepassing als bij zelfbouw.
- De sloopkosten zijn inzichtelijk en maken onderdeel uit van het investeringsplan.
- Wordt de woning aangekocht vanuit een project waarbij sprake is van sloopkosten? Dan gelden er geen aanvullende voorwaarden.

5.5.1.6 Waardebepaling nieuwbouwwoning

De marktwaarde van een nieuwbouwwoning wordt bepaald op basis van de stichtingskosten of een taxatierapport.
Een aanvullende lening op basis van de stichtingskosten is alleen toegestaan:

- tot en met het einde van de looptijd van het bestaande bouwdepot, én
- als de lening binnen de oorspronkelijk vastgestelde waarde blijft bij het afsluiten van de hypotheek.

In de volgende situaties is een taxatierapport verplicht:

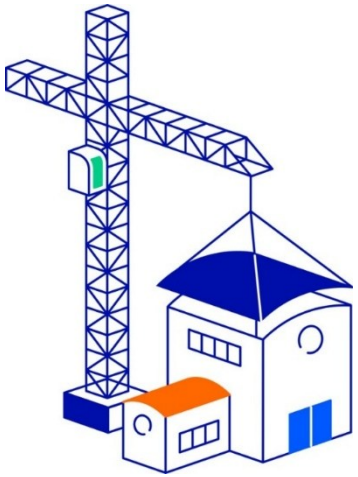
- Het gaat om een woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte, bedrijfswoning, woonwagen met vaste standplaats, waterwoning, woonboot met vaste ligplaats, recreatiewoning en losse garagebox;
- Er is sprake van zelfbouw, turnkey, CPO of een sloopwoning;
- Er is in de stichtingskosten een toekomstige canonverplichting meegenomen bij een niet-gemeentelijke grondeigenaar (dit geldt niet bij KoopStart of KoopGarant);
- De stichtingskosten kunnen niet bepaald worden.

Waardebepaling op basis van stichtingskosten
De stichtingskosten bestaan uit:

1. Kosten van de grond (inclusief eventuele sloopkosten)
2. Aanneemsom
3. Kosten zoals risicoverrekening, architectenhonorarium, kosten dagelijks toezicht, legeskosten en omzetbelasting
4. In de aanneemsom opgenomen extra kosten voor energiebesparende voorzieningen, deze vallen niet onder de kosten van meerwerk onder punt 6
5. Volume vergrotend meerwerk wat niet in de aanneemsom is opgenomen
6. Kosten van meerwerk die niet in de aanneemsom zijn opgenomen. Dit is maximaal 20% van de som van 1 t/m 5
7. Bouwrente
8. Aansluitkosten nutsvoorzieningen
9. Afkoopsom toekomstige canonverplichtingen bij een erfpachtovereenkomst van de gemeente
10. Btw-verplichting over recht van erfpacht
11. Een bedrag ter compensatie voor dubbele lasten voor rente en aflossing tijdens de bouwperiode, met een maximum van 4% van de som van 1 t/m 10

Waardebepaling op basis van taxatierapport
Zie type onderpand.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
Zie type onderpand.



5.5.2 Reguliere woning

Vrijstaande woning, tussenwoning, geschakelde woning, hoekwoning, 2-onder-1-kapwoning eventueel met een garagebox en/of parkeerplaats die erbij hoort.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa of een gevalideerd taxatierapport door het NWWI.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 90% van de marktwaarde uit de Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa of 100% van de marktwaarde uit het taxatierapport.

5.5.3 Appartement

Een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) is geen verplichting als er sprake is van een appartementsrecht. De aanvrager wordt gewezen op de wettelijke verplichting van een VvE en de risico's van een slapende of het hebben van geen VvE.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa of een gevalideerd taxatierapport door het NWWI.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 90% van de marktwaarde uit de Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa of 100% van de marktwaarde uit het taxatierapport.

5.5.4 Woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte

- De aanvrager woont in de woning en gebruikt de bedrijfsruimte voor de eigen onderneming.
- Meer dan 50% van de gebruiksoppervlakte van de woning is de eigen woning als hoofdverblijf.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een gevalideerd taxatierapport door het NWWI. De waarde van het woongedeelte en bedrijvengedeelte zijn gesplitst.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 100% van de marktwaarde van het woongedeelte en 80% van de marktwaarde van het bedrijvengedeelte.

5.5.5 Woonboerderij bestemming wonen of functieaanduiding

- Woonboerderij met bestemming wonen.
- Woonboerderij met bestemming agrarisch met functieaanduiding plattelandswoning, voormalig agrarisch bedrijf of burgerwoning. Waarbij er sprake is van eigen bewoning zonder zakelijk gebruik.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een gevalideerd taxatierapport door het NWWI.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 100% van de marktwaarde uit het taxatierapport.

5.5.6 Woonboerderij bestemming agrarisch en ≤ 3 HA

- Het onderpand als geheel[18], de woning en de bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden, die via het omgevingsplan verbonden zijn met elkaar, hebben een agrarische bestemming en het geheel is niet groter dan 3 hectare.
- Het onderpand wordt beoordeeld als geheel, het kadastraal splitsen van percelen heeft hier geen invloed op.
- Er is sprake van eigen bewoning en geen sprake van zakelijk gebruik.
- Is er sprake van meer dan 3 hectare of zakelijk gebruik? Zie dan paragraaf 5.5.7 of 5.5.8.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld door een taxateur ingeschreven in de kamer LAV van het NRVT. Er is een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur afgegeven.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 100% van de marktwaarde uit het taxatierapport.



[18] Zie definitielijst

5.5.7 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privégebruik

- Het onderpand als geheel[19], de woning en de bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden, die via het omgevingsplan verbonden zijn met elkaar, hebben een zakelijke of agrarische bestemming.
- Het onderpand wordt beoordeeld als geheel, het kadastraal splitsen van percelen heeft hier geen invloed op.
- Er is sprake van eigen bewoning. Als er voorwaarden aan het gebruik verbonden zijn, is de aanvrager zelf verantwoordelijk dat hieraan wordt voldaan.
- Er is geen sprake van zakelijk gebruik. Hobbymatig of beperkt zakelijk gebruik (zoals een trimsalon, opslag, stalling, kapper) is toegestaan zolang het dominant gebruik van de woning eigen bewoning blijft en het hobbymatige of beperkt zakelijk gebruik bij staking ervan niet zorgt voor een waardevermindering van de woning.
- Is er wel sprake van zakelijk gebruik? Zie dan paragraaf 5.5.8.
- Er wordt hypothecaire zekerheid gevestigd op het onderpand als geheel.
- Er is geen sprake van (gedeeltelijke) verhuur.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld door een taxateur ingeschreven in de kamer LAV van het NRVT (agrarische bestemming) of een taxateur voor bedrijfsmatig vastgoed (zakelijke bestemming). Er is een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur afgegeven.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 80% van de marktwaarde uit het taxatierapport.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

5.5.8 Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privé en zakelijk gebruik

- Het onderpand als geheel[19], de woning en de bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden, die via het omgevingsplan verbonden zijn met elkaar, hebben een zakelijke of agrarische bestemming.
- Het onderpand wordt beoordeeld als geheel, het kadastraal splitsen van percelen heeft hier geen invloed op.
- Er is sprake van eigen bewoning met zakelijk gebruik van de bedrijfsopstallen of gronden. Het dominante gebruik van de bedrijfswoning is eigen bewoning. Als er voorwaarden aan het gebruik verbonden zijn, is de aanvrager zelf verantwoordelijk dat hieraan wordt voldaan.
- De aanvrager(s) is (of zijn samen) 100% eigenaar van de het onderpand als geheel. De (bedrijfs)opstallen zijn in eigendom van een natuurlijk persoon[20] en zijn geen eigendom van een rechtspersoon[21], ook niet als de rechtspersoon onderdeel is van bijvoorbeeld een VOF of maatschap.
- Er wordt hypothecaire zekerheid gevestigd op het onderpand als geheel[19].
- Is er een financiering met (hypothecaire) zekerheid nodig voor de bijbehorende (bedrijfs)opstallen of gronden? Dan is de voorwaarde dat deze zakelijk gefinancierd (combifinanciering) is of wordt bij Rabobank.
- Verhuur van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank bedrijven.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 80% van de marktwaarde van het particulier gebruikte gedeelte uit het taxatierapport.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

5.5.9 Overige panden met zakelijke bestemming

- Een loods, schuur of bedrijfshal in Nederland.
- Het onderpand wordt volledige privé gebruikt. Verhuur of zakelijk gebruik is niet toegestaan.
- De aanvrager heeft een eigen woning in bezit en deze is bij Rabobank gefinancierd.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank bedrijven.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 80% van de marktwaarde van het object uit het taxatierapport.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

[19] Zie definitielijst
[20] EZ, VOF, maatschap of CV
[21] BV, NV, vereniging of stichting

5.5.10 Woonwagen met vaste standplaats

Alleen met NHG mogelijk

- Er is sprake van een onroerende woonwagen.
- De woonwagen heeft een vaste standplaats en staat vast aan de grond met als doel hierop te blijven staan. De grond is in eigendom of er is sprake van het recht van erfpacht.
- De grond heeft de bestemming woonwagenstandplaats volgens het omgevingsplan.
- De totale lening is niet hoger dan de NHG-kostengrens voor de woonwagen.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een gevalideerd taxatierapport door het NWWI.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 100% van de marktwaarde uit het taxatierapport.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

5.5.11 Waterwoning

- De waterwoning is voorzien van een draagconstructie met een groot drijfvermogen en is verbonden met in de grond verankerde geleiders. De woning kan hierdoor stijgen en dalen op basis van het waterniveau.
- De hypotheek wordt gevestigd op de waterwoning en de waterkavel. Deze is daarom in eigendom of er is sprake van erfpacht.
- De waterwoning is of wordt uiterlijk op datum passeren ingeschreven in het scheepsregister.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een gevalideerd taxatierapport door het NWWI.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 100% van de marktwaarde uit het taxatierapport.

5.5.12 Woonboot met vaste ligplaats

- De woonboot, woonschip of woonark ligt in Nederland op of in het water.
- De woonboot is niet direct geschikt als vervoermiddel.
- De woonboot vaart enkel uit voor onderhoud, inspectie of wijziging van de ligplaats.
- De woonboot is ingeschreven in het scheepsregister.
- De woonboot heeft een vaste ligplaats met een walaansluiting.
- Er is een ligplaatsvergunning, huurovereenkomst van de ligplaats of de ligplaats is in eigendom. Een combinatie kan. De ligplaatsvergunning of huurovereenkomst is van een overheidsinstelling (zoals gemeente, provincie of waterschap).
- Bij een woonboot met een stalen bak is er een bewijs van verzekering nodig.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld door een E.M.C.I. gecertificeerde woonbotentaxateur. De waarde van de woonboot en de ligplaats zijn gesplitst. Validatie door NWWI is niet verplicht.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 90% van de marktwaarde van de woonboot en 90% van de marktwaarde van de ligplaats (de ligplaats hoeft hiervoor niet in eigendom te zijn).

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Looptijd van de lening
- De lening op de woonboot wordt binnen de verwachte levensduur van de woonboot volledig afgelost, met een maximum van 30 jaar. De verwachte levensduur blijkt uit het taxatierapport. Wil de aanvrager de lening verhogen en is er sprake van een bestaande aflossingsvrije lening? Dan lost de aanvrager de nieuwe lening in maximaal 20 jaar af.
- De lening op de ligplaats wordt in 20 jaar volledig afgelost.

5.5.13 Recreatiewoning

Er is sprake van een recreatiewoning als de bestemming en het gebruik recreatie is.

Voorwaarden:
- De recreatiewoning mag naast het eigen gebruik ook voor korte duur verhuurd worden voor recreatie.
- Permanente bewoning is niet toegestaan. Er zijn 2 situaties waarbij er sprake mag zijn van permanente bewoning:
  - Er is een dubbele bestemming: recreatie en wonen. De normpercentages voor box 1 mogen voor de aanvraag gebruikt worden.
  - De aanvrager koopt een recreatiewoning zonder bestemming wonen en wil hier permanent gaan wonen. De verkoper woont al permanent in de woning en is een bestaande hypotheekklant van Rabobank. De normpercentages voor box 3 worden voor de aanvraag gebruikt.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand, bij recreatief gebruik, wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld door een taxateur ingeschreven bij het NRVT. Het rapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte'. Validatie door NWWI is niet verplicht.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 90% van de marktwaarde-.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

5.5.14 Losse garagebox

Alleen Plusvoorwaarden

- De garagebox wordt niet gebruikt voor de eigen onderneming.
- De garagebox wordt niet verhuurd aan of gebruikt door anderen.
- De aanvrager heeft een eigen woning in bezit en deze is bij Rabobank gefinancierd.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een taxatierapport opgesteld door een taxateur ingeschreven bij het NRVT. Validatie door NWWI is niet verplicht.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 90% van de marktwaarde van de garagebox.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Looptijd van de lening
De lening wordt maximaal in 20 jaar volledig afgelost.

5.5.15 Woning voor (gedeeltelijke) verhuur

Alleen Plusvoorwaarden

Het gaat hier om particuliere (gedeeltelijke) verhuur van de woning met toestemming. Als er een deel van de woning wordt verhuurd, is dit deel niet de eigen woning als hoofdverblijf. Verhuur is mogelijk bij de reguliere woning, appartement, woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte, woonboerderij en waterwoning.
Verhuur van maximaal 1 kamer onder de Hospitaregeling valt hier niet onder.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand in verhuurde staat, wordt bepaald met:

- een gevalideerd taxatierapport door het NWWI; of
- een taxatierapport opgesteld door een taxateur ingeschreven in de kamer LAV van het NRVT. Er is een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur afgegeven.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 85% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Hoofdstuk 6 | Explain

6.1 Maatwerk
- 6.1.1 Maatwerk op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets
  - 6.1.1.1 Algemene regels niet-annuïtaire I/L-toets
  - 6.1.1.2 Soorten maatwerkoplossingen
    - Goedkoper wonen voor senioren
    - Aanvullende lening woningverbetering senioren
    - Tijdelijk tekort senioren
    - Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
    - Herfinancieren restschuld na te lage verkoopopbrengst
    - Herfinancieren aflossingsvrij op einddatum
    - Oversluiten rentecontract met meefinancieren oversluitkosten
- 6.1.2 Maatwerk door inzet van vermogen
  - Tijdelijk onttrekken uit privévermogen
  - Onttrekken uit privévermogen

6.2 Uitzonderingen
- 6.2.1 Soorten uitzonderingen
  - 6.2.1.1 Aanvrager
    - Bewoningsplicht
    - Rabo Risk Rating (RRR)
  - 6.2.1.2 Inkomen
    - Topsporter
    - Profvoetballer
    - Buitenlands pensioen
    - Uitkering uit toekomstig vervroegd pensioen uit Nederland
    - Inkomen uit overige uitkeringen of inkomenscomponenten
    - Dividend uit een niet-actieve onderneming
    - Rendement uit vermogen
  - 6.2.1.3 Onderpand
    - Gemoedsbezwaard
    - Omgevingsplan
    - Afbouwgarantie ontbreekt
    - Bestaande hypotheekklant met een onderpand dat niet meer in het acceptatiebeleid is opgenomen
    - Aankoop of verhoging van een lidmaatschapsrecht
  - 6.2.1.4 Documentenlijst

Hoofdstuk 6 | Explain

Het uitgangspunt is dat iedere aanvraag voldoet aan de regels van het Acceptatiebeleid. In dit hoofdstuk is beschreven op welke regels er mag worden afgeweken van het Acceptatiebeleid (Explain). Het hoofdstuk Explain bestaat uit maatwerk (6.1) en uitzonderingen (6.2).

Is de situatie niet beschreven in dit hoofdstuk? Dan is de route Afwijkingen een mogelijkheid. In de volgende situaties is de route Afwijkingen niet mogelijk:
- Een aanvraag voor een onderpand wat roerend is (zoals een recreatieboot of caravan).
- Een aanvraag voor zelfbouw of turnkey waarbij de marktwaarde bepaald wordt op basis van stichtingskosten.
- Een aanvraag met een taxatierapport of Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa ouder dan 12 maanden gerekend vanaf de waardepeildatum.

6.1 Maatwerk

De TRHK geeft aan dat het is toegestaan om in specifieke situaties en onder bepaalde voorwaarden, af te wijken van de toetsing via een annuïtaire I/L-toets. Bij Rabobank is maatwerk mogelijk op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets (6.1.1) en door inzet van vermogen (6.1.2).

Algemene regels

- Het toetsinkomen, financiële verplichtingen, onderpand en de marktwaarde is vastgesteld volgens de reguliere regels van het Acceptatiebeleid. Inkomen vastgesteld volgens de paragraaf Uitzonderingen kunnen, met goedkeuring, ook worden meegeteld.
- Er is een Explainformulier met onderbouwing aanwezig. Deze onderbouwing voldoet aan de gestelde voorwaarden. Er kan ook om een cijfermatige onderbouwing gevraagd worden.
- Gedeeltelijke of volledige verhuur van de woning is niet toegestaan.
- Er is geen sprake van een combinatie van meerdere onderpanden.
- Bij een maatwerkoplossing gelden aanvullende voorwaarden. Afhankelijk van de gekozen oplossing wordt daarnaast voldaan aan de regels die van toepassing zijn op de niet-annuïtaire I/L-toets of het inzetten van vermogen.

Bij een maatwerkoplossing gelden aanvullende voorwaarden. Afhankelijk van de gekozen oplossing wordt daarnaast voldaan aan de regels die van toepassing zijn op de niet-annuïtaire I/L-toets of het inzetten van vermogen.

Combinatie van Explain

Wat mag wel:
- Een combinatie van een maatwerkoplossing en één of meerdere uitzonderingen.
- Een combinatie van uitzonderingen.

Wat mag niet:
- Een combinatie van maatwerkoplossingen.
- Een combinatie van de maatwerkoplossingen door inzet van vermogen en de uitzonderingen die afwijken op inkomen.

Bestedingsdoel lening

De lening is bestemd voor:
- verwerving, verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf en de bijkomende financierings- en oversluitkosten;
- het oversluiten van de bestaande lening op de eigen woning als hoofdverblijf en de bijkomende financierings- en oversluitkosten.

NHG

In een aantal situaties is het mogelijk om maatwerk toe te passen bij een aanvraag met NHG. Is dit mogelijk? Dan staat er **NHG mogelijk** bij de maatwerkoplossing. Het kan zijn dat er met NHG andere en/of aanvullende voorwaarden gelden. Een aanvraag met maatwerk voldoet aan de regels van het Acceptatiebeleid en de voorwaarden en normen van NHG. Ook wanneer de regels uit het Acceptatiebeleid strenger zijn.

6.1.1 Maatwerk op basis van de niet-annuïtaire I/L-toets

Bij de niet-annuïtaire I/L-toets worden de standaard financieringslastpercentages in de berekening gebruikt.

6.1.1.1 Algemene regels niet-annuïtaire I/L-toets

De niet-annuïtaire I/L-toets is strenger dan de NHG Beheertoets. De voorwaarde bij een aanvraag met NHG is dat beide toetsingen akkoord zijn.

Uitkomst toets

De uitkomst van de niet-annuïtaire I/L-toets is akkoord als:
- de werkelijke hypotheeklasten[22] en overige verplichtingen lager zijn dan de toegestane financieringslast;
- er op het moment van de aanvraag geen actuele betalingsachterstanden zijn;
- het doel van de aanvraag woningbehoud of een beter passende woning is;
- het een eigen woning als hoofdverblijf is.

Minimale vermogensbuffer

Voor iedere aanvraag geldt dat de aanvrager een aantoonbare minimale vermogensbuffer heeft van 30% van de adviesuitkomst van de Nibud BufferBerekenaar. Deze vermogensbuffer is vrij opneembaar en mag geen ander (bestedings-)doel hebben.

Definitie en voorwaarden senior

Is de aanvrager van een maatwerkoplossing een senior? En staat de senior bij de maatwerkoplossing genoemd? Dan gelden onderstaande voorwaarden:

Definitie senior

Bij **1 aanvrager** valt de aanvrager onder de doelgroep senior als:
- de aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt; of
- de aanvrager binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt.

Bij **2 aanvragers** vallen de aanvragers onder de doelgroep senior als:
- beide aanvragers de AOW-leeftijd hebben bereikt; of
- beide aanvragers binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken; of
- de oudste aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt en de jongste aanvrager deze binnen 10 jaar bereikt.

[22] 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.

Voorwaarden senior: Minimale rentevaste periode
Bij de senior geldt een minimale rentevaste periode voor alle leningdelen:

- De (jongste) aanvrager ontvangt nog geen AOW: de rente staat minimaal vast tot 10 jaar na AOW-datum van de (jongste) aanvrager.
- De aanvrager (of beiden) ontvangt AOW: de rente staat minimaal 10 jaar vast.
- Een kortere rentevaste periode is toegestaan als aan het einde van de rentevaste periode het leningdeel volledig is terugbetaald.

Voor de maatwerkoplossing Tijdelijk tekort senioren geldt een afwijkende rentevaste periode.

Voorwaarden senior: Maximale Loan to Value (LTV)
De maximaal toegestane hypotheek vanaf de AOW-leeftijd van de (jongste) aanvrager is 80% van de marktwaarde van de woning op het moment van de aanvraag.

Wordt bij toetsing meer dan 80% van de marktwaarde gefinancierd? Dan moet dit meerdere afgelost worden met een annuïtaire of lineaire lening voordat de (jongste) aanvrager de AOW-leeftijd bereikt.

6.1.1.2 Soorten maatwerkoplossingen

Goedkoper wonen voor senioren
NHG mogelijk
De aanvrager gaat goedkoper wonen.

Aanvullende voorwaarden:
- De aanvrager voldoet aan de *definitie en voorwaarden senioren*.
- De aanvrager gaat van koop- naar koopwoning.
- De lening is voor verwerving van de eigen woning als hoofdverblijf. Aanvullend kan er sprake zijn van woningverbetering.
- De volledige overwaarde van de te verkopen woning wordt ingebracht.
- Het bruto obligo van de nieuwe financiering is gelijk aan of lager dan het bruto obligo van de oude financiering.
- De werkelijke maandlast[23] van de nieuwe hypotheek is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast.

Aanvullende lening woningverbetering senioren
Het doel is woningbehoud waarbij de aanvrager een aanvullende lening afsluit voor woningverbetering van de eigen woning als hoofdverblijf.

Aanvullende voorwaarden:
- De aanvrager voldoet aan de *definitie en voorwaarden senioren*.
- De huidige woning is gefinancierd bij Rabobank.

Tijdelijk tekort senioren
NHG mogelijk
De aanvrager heeft een tijdelijk tekort op basis van de annuïtaire I/L-toets. De niet-annuïtaire I/L-toets kan toegepast worden tot maximaal de AOW-leeftijd van de (jongste) aanvrager.

Aanvullende voorwaarden:
- De aanvrager voldoet aan de *definitie en voorwaarden senioren*.
- Op het moment dat de jongste of enige aanvrager de AOW-leeftijd bereikt, past de lening op basis van de annuïtaire I/L-toets.
- De rente staat vast tot minimaal de AOW-leeftijd van de jongste of enige aanvrager, de minimale rentevaste periode bij senioren is hier niet van toepassing.

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
NHG mogelijk
Het doel van deze maatwerkoplossing is om woningbehoud voor de achterblijvende debiteur mogelijk te maken. Voor de aanvraag geldt dat er ook wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Beheerbeleid, hoofdstuk 3, Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

Bij deze maatwerkoplossing worden de financieringslastpercentages in beheer voor alleenstaanden gebruikt en is de verruiming van € 17.000 bij alleenstaanden niet van toepassing.

Aanvullende voorwaarden:
- De huidige eigen woning als hoofdverblijf is gefinancierd bij Rabobank.
- Is er sprake van meer aflossingsvrij dan 30% van de marktwaarde van de woning of € 150.000? Dan mag de achterblijvende debiteur het bestaande aflossingsvrije bedrag houden tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning[24].
- Bij uitbreiding van de financiering (aflossingsvrij tot maximaal 30% van de marktwaarde van de woning en niet meer dan € 150.000) voor uitkoop van de debiteur is de uitkoopsom niet meer dan:
  - de overbedeling van de eigen woning als hoofdverblijf;
  - de financieringskosten; en
  - eventuele vergoedingsrente.
- Kosten voor uitkoop die niet gerelateerd zijn aan de eigen woning, worden niet meegenomen in de financiering.
- De vermogensbuffer wordt besproken met de aanvrager. De vermogensbuffer hoeft niet aangetoond te worden.
- Is de aanvrager een senior volgens de *definitie* van maatwerk? Dan gelden de aanvullende voorwaarden voor een senior.

Als er sprake is van een huishouden met 2 kinderen of meer gelden er aanvullende voorwaarden voor het (gezamenlijke) toetsinkomen. Ontslag is mogelijk als:
- er sprake is van een huishouden van 2 kinderen en het (gezamenlijke) toetsinkomen is minimaal € 25.000;
- er sprake is van een huishouden van 3 kinderen of meer en het (gezamenlijk) toetsinkomen is minimaal € 30.000.

Aanvullende voorwaarden bij een aanvraag met NHG:
- De niet-annuïtaire I/L-toets en de NHG Beheertoets zijn akkoord.
- Er is voldaan aan de Voorwaarden en Normen van NHG.
- Er is geen gebruik gemaakt van het NIBUD begrotingsformulier en deze is ook niet opgevraagd.
- Bij het uitbreiden van het aflossingsvrije deel (tot maximaal 30% van de marktwaarde van de woning en niet meer dan € 150.000) is ook de onderpand/zekerhedentoets uitgevoerd op basis van de Voorwaarden en Normen van NHG.
- Financieren van de vergoedingsrente via de NHG Beheertoets is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG.
- Is er sprake van actuele betalingsachterstanden op de lening of overige financiële verplichtingen en/of andere bijzonderheden zoals vermeld in BKR? Dan is ontslag uit de aansprakelijkheid alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG.

Is de niet-annuïtaire toetsing niet akkoord? Dan mag als maatregel het aflossingsvrij bedrag vergroot worden tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning, als dit de maandlasten betaalbaar maakt en noodzakelijk is om woningbehoud mogelijk te maken.

[23] De rentelast van de lening, aflossing volgens het aflosschema, de contractueel afgesproken premies of inleg voor kapitaalopbouw en lasten erfpachtcanon.
[24] Vanaf 1 januari 2030 geldt voor het aflossingsvrije bedrag maximaal 30% van de marktwaarde van de woning en niet meer dan € 150.000.

Herfinancieren restschuld na te lage verkoopopbrengst

De aanvrager ontvangt een te lage verkoopopbrengst waardoor de vaste lening op de oude woning niet (volledig) kan worden terugbetaald. Hierdoor kan een restschuld ontstaan.

Aanvullende voorwaarden:
- De financiering voor de nieuwe en verkochte eigen woning als hoofdverblijf is afgesloten bij Rabobank.
- De nieuwe lening is een Restschuldlening. De productvoorwaarden van de Restschuldlening zijn van toepassing.
- Is de aanvrager een senior volgens de *definitie* van maatwerk? Dan gelden de aanvullende voorwaarden voor een senior (6.1.1.1) niet.

Herfinancieren aflossingsvrij op einddatum

De aanvrager kan de Aflossingsvrije hypotheek niet aflossen op de economische einddatum, deze lening kan onder voorwaarden opnieuw gefinancierd worden.

Aanvullende voorwaarden:
- De financiering van de huidige eigen woning als hoofdverblijf is afgesloten bij Rabobank.
- Is er sprake van meer aflossingsvrij dan 30% van de marktwaarde van de woning of € 150.000? Dan mag de aanvrager het bestaande aflossingsvrije bedrag houden tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning[25].
- De einddatum van de huidige Aflossingsvrije hypotheek is binnen 5 jaar.
- Is de aanvrager een senior volgens de *definitie* van maatwerk? Dan gelden de aanvullende voorwaarden voor een senior (6.1.1.1) niet.

Oversluiten rentecontract met meefinancieren oversluitkosten

NHG mogelijk

Wil de aanvrager het rentecontract wijzigen en de oversluitkosten meefinancieren? En past de aanvraag niet op de annuïtaire I/L-toets? Dan gelden onderstaande aanvullende voorwaarden om te toetsen met de niet-annuïtaire I/L-toets.

Aanvullende voorwaarden:
- De totale lening is maximaal 115% van de marktwaarde van de woning.
- De aanvrager blijft in de woning wonen.
- De debiteur van de lening wijzigt niet.
- De aanvullende lening is voor het meefinancieren van de oversluitkosten.
- De lening is niet hoger dan de huidige lening en de oversluitkosten: advies-, afsluit-, notaris- en taxatiekosten en de vergoedingsrente.
- De aanvrager hoeft niet te voldoen aan de minimale vermogensbuffer.
- Is de aanvrager een senior volgens de *definitie* van maatwerk? Dan gelden de aanvullende voorwaarden voor een senior (6.1.1.1) niet.
- Het Explainformulier is niet nodig.

6.1.2 Maatwerk door inzet van vermogen

Bij maatwerk door inzet van vermogen is het gebruik van de niet-annuïtaire I/L-toets niet toegestaan.

Tijdelijk onttrekken uit privévermogen

Is er sprake van een tekort van maximaal 1 jaar op de toegestane last door een inkomensdaling binnen 10 jaar? Dan kan de aanvrager het tekort overbruggen door inzet van privévermogen.

Aanvullende voorwaarden:
- De aanvrager valt onder de doelgroep Sr. PB of Wealth Management.
- Het benodigde vermogen bestaat uit particuliere spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
- Het benodigde vermogen staat op een particuliere rekening bij Rabobank.
- Het benodigde vermogen staat op naam van de aanvrager.
- Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
- Het benodigde vermogen is niet verpand.
- Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel het betalen van de hypotheeklasten en heeft geen ander bestedingsdoel.
- De rekentool 'Inkomen uit vermogen' is gebruikt en aanwezig in het dossier.
- De onttrekkingen zorgen er niet voor dat het vrij besteedbaar vermogen minder wordt dan € 1 miljoen.

Onttrekken uit privévermogen

Zijn de financieringslasten tijdens de gehele of een deel van de looptijd van de lening hoger dan de toegestane financieringslast? Dan kan dit tekort worden aangevuld door inzet van privévermogen.

Aanvullende voorwaarden:
- De aanvrager valt onder de doelgroep Sr. PB of Wealth Management.
- Het benodigde vermogen bestaat uit particuliere spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
- Het benodigde vermogen staat op een particuliere rekening bij Rabobank.
- Het benodigde vermogen staat op naam van de aanvrager van de lening.
- Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
- Het benodigde vermogen is niet verpand.
- Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel het betalen van de hypotheeklasten en heeft geen ander bestedingsdoel.
- De rekentool 'Inkomen uit vermogen' is gebruikt en aanwezig in het dossier.
- De onttrekkingen zorgen er niet voor dat het vrij besteedbaar vermogen minder wordt dan € 1 miljoen.
- De totale financiering is niet hoger dan 67,5% van de marktwaarde van het onderpand en niet hoger dan € 5 miljoen.
- Er is een Rabo Vermogensplan niet ouder dan 3 maanden en de beoogde financiering is meegenomen in dit plan. Uit het plan blijkt dat er voldoende vermogen beschikbaar is om de hypotheeklasten te betalen en de klant heeft inzicht gekregen in de mogelijke impact hiervan op de life events.
- Deze uitkomst van onderstaande berekening is minimaal gelijk of groter dan het tekort:

$$\text{Onttrekkingen} = \frac{70\% * \text{beschikbare vermogen}}{\text{looptijd langste lening afgerond naar boven in jaren (maximaal 30 jaar)}}$$

[25] Vanaf 1 januari 2030 geldt voor het aflossingsvrije bedrag maximaal 30% van de marktwaarde van de woning en niet meer dan € 150.000.

6.2 Uitzonderingen

In een aantal situaties is het mogelijk om af te wijken van de regels van het Acceptatiebeleid. Deze mogelijkheden, inclusief de aanvullende voorwaarden, staan beschreven in deze paragraaf.

Algemene regels

- Het toetsinkomen, financiële verplichtingen, onderpand en de marktwaarde is vastgesteld volgens de reguliere regels van het acceptatiebeleid. Inkomen vastgesteld volgens de paragraaf Uitzonderingen kunnen, met goedkeuring, ook worden meegeteld.
- Er is een Explainformulier met onderbouwing aanwezig. Deze onderbouwing voldoet aan de gestelde voorwaarden. Er kan ook om een cijfermatige onderbouwing gevraagd worden.

Combinatie van Explain

Wat mag wel:
- Een combinatie van een maatwerkoplossing en één of meerdere uitzonderingen.
- Een combinatie van uitzonderingen.

Wat mag niet:
- Een combinatie van maatwerkoplossingen.
- Een combinatie van de maatwerkoplossingen door inzet van vermogen en de uitzonderingen die afwijken op inkomen.

6.2.1 Soorten uitzonderingen

6.2.1.1 Aanvrager

Bewoningsplicht

Eén van de aanvragers is geen bewoner van de woning door permanent verblijf in een verzorgingshuis, medische instelling of verpleeghuis. De bijdrage die de aanvrager hiervoor betaald wordt in de aanvraag gecorrigeerd.

Rabo Risk Rating (RRR)

In het document Kapitaalmodel Hypotheken staan voorbeelden van situaties waarbij het mogelijk is om een aanvraag te accepteren met een RRR van R17 t/m R20 of een onterechte Default rating.

6.2.1.2 Inkomen

Topsporter

Aanvullende voorwaarden:
- Het inkomen van een topsporter bestaat uit:
  - een stipendium van NOC/NSF; of
  - sponsorgeld; of
  - inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd.
- De aanvrager koopt een eigen woning als hoofdverblijf.

Toetsinkomen: het laagste bedrag van:
- *het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar; of*
- *de verdiencapaciteit uit de Arbeidsmarktscan (zie voorwaarden paragraaf 3.1.3).*

Profvoetballer

Aanvullende voorwaarden:
- Het inkomen van een profvoetballer bestaat uit:
  - inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd; of
  - een uitkering van het CFK-fonds.
- De aanvrager koopt een eigen woning als hoofdverblijf.

De looptijd van de lening is gelijk of korter dan de duur van de arbeidsovereenkomst of uitkering[26].
- het inkomen uit de arbeidsovereenkomst wordt volledig meegenomen.
- de uitkering uit het CFK-fonds wordt volledig meegenomen.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag uit de arbeidsovereenkomst.
Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag uit de uitkering van het CFK-fonds.

De looptijd van de lening is langer dan de duur van de arbeidsovereenkomst of uitkering[26]
Toetsinkomen: het laagste bedrag van:
- *het gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar; of*
- *de verdiencapaciteit uit de Arbeidsmarktscan (zie voorwaarden paragraaf 3.1.3).*

Buitenlands pensioen

Voorwaarden:
- De (toekomstige) pensioenuitkering wordt ontvangen uit België of Duitsland waarbij het pensioenstelstelsel van België of Duitsland van toepassing is.
- De (toekomstige) pensioenuitkering wordt ontvangen in euro's.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

Toetsing buitenlands pensioen
Wordt er gerekend met pensioen uit België of Duitsland? Dan wordt er getoetst in box 3. Tenzij de andere aanvrager een hoger inkomen heeft dat in Nederland is belast of als de aanvrager kan aantonen dat er recht is op renteaftrek in box 1.

Uitkering uit toekomstig vervroegd pensioen uit Nederland

Vervroegd pensioeninkomen dat na 6 maanden ingaat.

Voorwaarden:
- De hoogte van het vervroegd pensioen en het pensioen vanaf ingangsdatum AOW is bekend.
- Er wordt gerekend met het bedrag wat is aangegeven bij een neutraal scenario door de uitkerende instantie.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

Inkomen uit overige uitkeringen of inkomenscomponenten

Een uitkering of inkomenscomponent wat geen overheidsuitkering is. Bijvoorbeeld inkomen uit de Regeling Vervroegde Uittreding.

Voorwaarden:
- Het inkomen wordt ontvangen tot minimaal de AOW-leeftijd of ingangsdatum ouderdomspensioen.
- Is er sprake van een daling van het inkomen? Dan wordt het lagere inkomen meegenomen.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

[26] Voor de looptijd van de uitkering wordt uitgegaan van de minimale toegestane duur van de uitkering volgens de regels van CFK. De actuele looptijden staan op de website van CFK.

Dividend uit een niet-actieve onderneming

De aanvrager heeft vermogen in een niet-actieve onderneming waarvan de dividenduitkeringen als inkomen kan worden ingezet. Dividend uit een niet-actieve onderneming is alleen mogelijk bij een lening die bedoeld is voor:

- verwerving, verbetering of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf; of
- het oversluiten van de bestaande lening op de eigen woning als hoofdverblijf en de bijkomende financierings- en oversluitkosten.

Voorwaarden:

- De aanvrager valt onder de doelgroep Sr. PB of Wealth Management.
- De aanvrager heeft minimaal € 1 miljoen aan vrij besteedbaar vermogen bij Rabobank.
- Het benodigde vermogen in de onderneming bestaat uit spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
- Het benodigde vermogen staat op een rekening bij Rabobank.
- De aandelen van de niet-actieve onderneming zijn voor 100% in bezit van de aanvrager. Als de aandelen in gezamenlijk bezit zijn van de aanvragers, dan worden de uitkeringen naar rato verdeeld.
- Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
- Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel het betalen van de hypotheeklasten met de dividenduitkeringen en heeft geen ander bestedingsdoel. Is een deel van het vermogen gereserveerd voor andere verplichtingen? Dan wordt dit vermogen afgetrokken van het totale vermogen. Deze reserveringen worden aangetoond met een verklaring van de accountant.
- De dividenduitkeringen kunnen door de aanvrager als inkomen als directeur-grootaandeelhouder worden onttrokken uit de niet-actieve onderneming in de vorm van dividend (box 2).
- De dividenduitkeringen voldoen aan de statutaire en wettelijke vereisten voor dividenduitkeringen. Dit wordt aangetoond met een verklaring van de accountant.
- De rekentool 'Inkomen uit vermogen' is gebruikt en aanwezig in het dossier.

Toetsinkomen: de uitkomst van onderstaande berekening:

$$\text{Onttrekkingen} = \frac{70\% * \text{beschikbare vermogen}}{\text{looptijd langste lening afgerond naar boven in jaren (maximaal 30 jaar)}}$$

Rendement uit vermogen

De aanvrager heeft vermogen waarvan het rendement als inkomen kan worden ingezet. Rendement uit vermogen is alleen mogelijk bij een lening die bedoeld is voor:

- verwerving, verbetering of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf; of
- het oversluiten van de bestaande lening op de eigen woning als hoofdverblijf en de bijkomende financierings- en oversluitkosten.

Voorwaarden:

- De aanvrager valt onder de doelgroep Sr. PB of Wealth Management.
- De aanvrager heeft minimaal € 1 miljoen aan vrij besteedbaar vermogen bij Rabobank.
- Het benodigde vermogen bestaat uit particuliere spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
- Het benodigde vermogen staat op een particuliere rekening bij Rabobank.
- Het benodigde vermogen staat op naam van de aanvrager van de lening.
- Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
- Het benodigde vermogen is niet verpand.
- Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel het betalen van de hypotheeklasten uit het rendement en heeft geen ander bestedingsdoel.
- De rekentool 'Inkomen uit vermogen' is gebruikt en aanwezig in het dossier.
- Het rendement wat gebruikt wordt om het toetsinkomen te berekenen is de laagste van:
  - 3% over het liquide vermogen;
  - de toetsrente van de financieringsaanvraag; of
  - het redelijkerwijs te verwachten rendement[27].
- Het berekende inkomen uit vermogen wordt naar rato verdeeld aan de aanvragers.

Toetsinkomen: uitkomst rekentool 'Inkomen uit vermogen'.

6.2.1.3 Onderpand

Gemoedsbezwaard

De aanvrager is gemoedsbezwaard en wil een aanvullende lening afsluiten voor woningverbetering van de eigen woning als hoofdverblijf.

Aanvullende voorwaarden:

- De huidige woning is gefinancierd bij Rabobank.
- De aanvullende lening is een annuïtaire of lineaire lening (box 1).
- Een taxatierapport inclusief waarde na verbetering is verplicht.
- Een bouwdepot is verplicht.
- NHG is niet mogelijk.

Omgevingsplan

Als de bestemming of de gebruiksfunctie wonen niet toestaat, kan de aanvraag, onder voorwaarden, alsnog ingediend worden alsof de bestemming wonen er wel is.

Voorwaarden:
De aanvrager heeft een bewijs van de gemeente waaruit blijkt dat wonen is toegestaan als:

- er sprake is van een onherroepelijke[28] BOPA-vergunning zonder geldigheidstermijn en er is sprake van een voortdurende vergunning zonder einddatum; of
- er ontheffing is verleend door de gemeente. Hieruit blijkt dat permanent wonen in het betreffende onderpand is toegestaan.

Afbouwgarantie ontbreekt

- De aanvrager is bekend met de risico's bij faillissement van de aannemer en mogelijk de beperkte garantie na oplevering.
- Er is een buffer aanwezig als de aannemer failliet gaat en het pand afgebouwd wordt met hogere kosten. De buffer is minimaal 20% (10% bij turnkey anders dan *paragraaf 5.5.1.2*) van de koop-/aanneemsom (exclusief de kosten voor de grond). Deze ruimte is aanwezig in eigen middelen of als ruimte in de maximale I/L-toets. Een combinatie is ook mogelijk.

[27] Voor spaargeld is dit het jaarrendement (Rabo DoelSparen 10-11 jaar). Bij effecten is dit afhankelijk van het doelrisicoprofiel, het percentage is maximaal 3%.

[28] Er kan geen bezwaar meer worden ingediend.

Bestaande hypotheekklant met een onderpand dat niet meer in het Acceptatiebeleid is opgenomen

Aankoop onderpand waarbij de verkoper een bestaande hypotheekklant van Rabobank is

- De aanvrager koopt een eigen woning als hoofdverblijf. De lening is voor verwerving, verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf en bijkomende financierings- en oversluitkosten;
- Het onderpand staat niet meer in het Acceptatiebeleid.
- De verkoper is een bestaande hypotheekklant van Rabobank

Verhoging of oversluiten bestaande lening

- De aanvrager wil de huidige lening bij Rabobank verhogen of oversluiten.
- Het onderpand staat niet meer in het Acceptatiebeleid.
- Is er sprake van een koopoplossing die niet meer in het Acceptatiebeleid staat? Dan worden de voorwaarden door een specialist beoordeeld.
- Bij uitbreiding van de financiering voor uitkoop van de debiteur is de aanvullende lening niet hoger dan de uitkoopsom voor overbedeling van de eigen woning als hoofdverblijf en de financieringskosten: advies-, afsluit-, notaris- en taxatiekosten en de vergoedingsrente.
- De aanvullende lening is voor verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf en bijkomende financierings- en oversluitkosten.
- Bij oversluiten bestaande lening: de totale nieuwe lening is gelijk aan of lager dan de totale bestaande lening.

Waardebepaling
De marktwaarde van het onderpand wordt bepaald met een gevalideerd taxatierapport van het NWWI of een andere taxatie als validatie niet mogelijk is. Deze taxatie sluit aan op de regels uit hoofdstuk 5.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is 90% van de marktwaarde uit het taxatierapport. Is er sprake van het recht van erfpacht of een koopoplossing? Dan kunnen er afwijkende voorwaarden gelden.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Aankoop of verhoging van een lidmaatschapsrecht

De aanvrager koopt een lidmaatschapsrecht aan als de eigen woning als hoofdverblijf of wil de bestaande lening hierop verhogen. De woonvereniging is al door ons gefinancierd (bijvoorbeeld Coöperatieve Flatexploitatieverenigingen & Koopstudio's).

Voorwaarden:

- De aanvraag wordt ingediend via een aangewezen intermediair.
- De parapluhypotheek is bij Rabobank afgesloten.
- De statuten van de woonvereniging, de totale hypothecaire inschrijving van de parapluhypotheek en de eventuele financiële afwikkelingen vereist vanuit het lidmaatschap, worden bij de aanvraag beoordeeld door een specialist.

Waardebepaling
De (gecorrigeerde) zekerheidswaarde uit de statuten van de vereniging.

Maximale verstrekkingsnorm van de marktwaarde
De maximale verstrekkingsnorm is gelijk aan de (gecorrigeerde) zekerheidswaarde zoals beschreven in de statuten van de vereniging. Is er sprake van het recht van erfpacht of een koopoplossing? Dan kunnen er afwijkende voorwaarden gelden.

Aflossingsvrij lenen
Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

6.2.1.4 Documentenlijst

Is er een document aanwezig waarbij de geldigheidsduur is verlopen? Dan kan de aanvraag ingediend worden als in de onderbouwing staat:

- waarom de aanvrager niet aan de eisen kan voldoen; en
- waarom het niet erg is dat de geldigheidsduur is verlopen voor een goede beoordeling van het dossier.

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
Aflossingsvrij lenen (producten)	- Aflossingsvrije hypotheek (met/zonder einddatum) - Hypotheekkrediet, KeuzePlus Hypotheek, Rabo OverwaardePlan en Opeetconstructie - Rabo OpbouwHypotheek, OpMaat Hypotheek (A variant), SpaarZeker Hypotheek of SpaarOptimaal Hypotheek met een aflossingsvrij gedeelte - OpMaat Hypotheek (C variant) - OverbruggingsHypotheek - Cumulenthypotheek - Flexibele Beleggingshypotheek - Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering
Annuïtaire I/L-toets	Toetsing op basis van het annuïtaire aflosschema. De annuïtaire 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 maatregelen	Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze maatregelen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningsysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze maatregel wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende maatregelen, 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.

Definitie	Omschrijving
Inkomens-/lastentoets	De inkomens-/lastentoets bestaat uit een annuïtaire I/L-toets of een niet-annuïtaire I/L-toets. In het beleid is de annuïtaire I/L-toets het uitgangspunt. Tenzij vermeld staat dat de niet-annuïtaire 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.
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 annuïtaire I/L-toets.
Marktwaarde	Met marktwaarde 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-annuïtaire I/L-toets	Toetsing op basis van de werkelijke hypotheeklasten. De niet-annuïtaire 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.

Definitie	Omschrijving
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-grootaandeelhouder (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.
Onderpand als geheel	De woning en de bijbehorende (bedrijfs)opstallen en omliggende gronden en/of percelen die via het omgevingsplan verbonden zijn met elkaar (onlosmakelijk verbonden).
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.
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 10 jaar of langer vaststaat, 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 tranformatiebouwwoning 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

Acceptatiebeleid
Hoofdstuk 1 | Een hypotheek bij Rabobank
Hoofdstuk 2 | Aanvrager
Hoofdstuk 3 | Inkomen
Hoofdstuk 4 | Financiële verplichtingen
Hoofdstuk 5 | Onderpanden en waardebepaling
Hoofdstuk 6 | Explain

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.

Hoofdstuk 1 - Een hypotheek bij Rabobank

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Energielabel woning i.c.m. extra financieringsruimte of duurzaamheidskorting		Taxatierapport	-	-	901 – Taxatierapport
		of			
		Desktop Taxatie (Plus)	- Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa	-	7682 – Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa
		of			
		Energielabel	- Geldig en geregistreerd energielabel (bijvoorbeeld via www.energielabel.nl, www.ep-online.nl, MijnOverheid) - Status is definitief - Geldigheidsdatum	Tot einde looptijd energielabel	407 – Energielabel
		of			
	Bij nieuwbouw	Voorlopig energielabel	Op basis van bijvoorbeeld: - (Bijlage bij de) Koop-/aanneemovereenkomst - BENG berekening - Verkoopbrochure	Tot aan oplevering woning	6503 – Document BENG, EPC of Energie-index 407 – Energielabel
Rabo GroenHypotheek	Bij nieuwbouw	Groenverklaring	Groenverklaring of screenshot Groenverklaring Register: - Project - Kavelnummer/huisnummer - Status Groenverklaring is minimaal *Aangevraagd*	-	485 – Groenverklaring
Bepalen hoogte OverbruggingsHypotheek of Restschuldlening	Woning is verkocht	Verkoopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de verkoper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	973 – Verkoopakte
	Woning is nog niet verkocht	Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
		of			
		Als OverbruggingsHypotheek: Desktop Taxatie Plus Als Restschuldlening: Desktop Taxatie (Plus)	Als OverbruggingsHypotheek: Rabobank Desktop Taxatie Plus van Calcasa Als Restschuldlening: Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa	6 maanden	7682 - Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa

Hoofdstuk 1 - Een hypotheek bij Rabobank

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Bepalen betaalbaarheid dubbele lasten	In privé aangehouden eigen middelen	Rekeningafschrift of productoverzicht	- Datum afschrift en actuele saldo is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	3 maanden	2761 – Bewijs eigen geld
	Huurlasten	Huurovereenkomst	Waaruit de actuele huurlast blijkt	-	502 – Huurovereenkomst
		of			
		Rekeningafschrift	Waaruit de actuele huurlast blijkt	-	18093 – Bewijs van financiële verplichtingen
	Hypotheeklasten elders	Document met lasten van lening	Waaruit actuele maandlast blijkt van de hypotheek	-	755 – Overige correspondentie klant
		of			
		Rekeningafschrift	Waaruit te herleiden is wat de actuele hypotheeklast is	-	18093 – Bewijs van financiële verplichtingen

Hoofdstuk 2 - Aanvrager

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
EVA en SFH		EVA/SFH-resultaat	EVA/SFH-toets uitgevoerd met de volgende gegevens: geslachtsnaam en geboortedatum	60 dagen	-
BKR		BKR-resultaat	BKR-toets uitgevoerd met de volgende gegevens: geboortenaam en -datum, postcode en huisnummer	1 maand Bij een buitenlandse kredietwaardigheidstoets via BKR geldt dezelfde geldigheidsduur.	-
	Bij Belgische nationaliteit of woonachtig in België	CKP-resultaat België	Document waaruit blijkt of de aanvrager lopende kredieten in België heeft	3 maanden	755 – Overige correspondentie klant
	Bij kwijtschelding NHG	Kwijtschelding door NHG	Bevestigingsbrief van NHG dat de schuld volledig is kwijtgescholden		14282 – Bewijs afboeking restschuld tegen finale kwijting door NHG

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit loondienst					
Inkomen uit werkgeversverklaring	Allowances bij expats	Bewijs van allowances	Een volledige arbeidsovereenkomst getekend door aanvrager en werkgever. Als de allowances niet uit de arbeidsovereenkomst blijken mag een CAO worden toegevoegd waarin deze worden genoemd.	Zolang overeenkomst loopt	2503 – Arbeidsovereenkomst
	Bedrijfsresultaat afhankelijke bonus	Salarisoverzichten van de bonusuitkeringen over de afgelopen 3 jaar	Document van de werkgever waaruit de bedrijfsresultaat afhankelijke bonus blijkt van de afgelopen 3 jaar.	-	276 – Bewijs van inkomen
		of			
		Verklaring werkgever bedrijfsafhankelijke bonus	Een verklaring van de werkgever bevat minimaal: naam werkgever, hoogte bedrijfsafhankelijke bonus, periode dat de bonus is uitgekeerd.	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
Dienstverband onbepaalde tijd	Inkomen met IBL	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Berekening uit IBL-rekentool	Pdf-bestand uit de IBL-rekentool	3 maanden	6681 – Berekening IBL/SV-loon
	Inkomen met werkgeversverklaring	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris.	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
Inkomen uit loondienst					
Dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring	Inkomen met IBL	Salarisoverzicht	- Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Berekening uit IBL-rekentool	- Pdf-bestand uit de IBL-rekentool	3 maanden	6681 – Berekening IBL/SV-loon
	Inkomen met werkgeversverklaring	Salarisoverzicht	- Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring met intentieverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord - Verklaring voortzetting dienstverband is gevuld	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit loondienst					
Dienstverband bepaalde tijd zonder intentieverklaring	Inkomen met IBL	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Berekening uit IBL-rekentool	Pdf-bestand uit de IBL-rekentool	3 maanden	6681 – Berekening IBL/SV-loon
	Gemiddelde jaarinkomen	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris.	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
		Jaaropgaven afgelopen 3 kalenderjaren	Of een ander document waaruit het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren blijkt Is er sprake van buitenlands inkomen en ontbreken de jaaropgaven? Dan kan het inkomen alleen aangetoond worden met alle salarisoverzichten van de afgelopen 3 kalenderjaren.	-	5341 – Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
	AIOS, Wetenschappelijk onderzoeker of promovendus	Arbeidsovereenkomst	Volledige overeenkomst, getekend door werkgever en aanvrager	Zolang overeenkomst loopt	2503 – Arbeidsovereenkomst
		Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
Dienstverband bepaalde tijd zonder intentieverklaring	Als medewerker van niet-commerciële Internationale Organisatie (IO)	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
Flexibel dienstverband met perspectiefverklaring		Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
		Perspectiefverklaring	Het uitzendbureau of de Externe Perspectief Taxateur staat in het register van de Stichting Perspectiefverklaring	6 maanden	5621 – Perspectiefverklaring

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit loondienst					
Flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring	Inkomen met IBL	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Berekening uit IBL-rekentool	Pdf-bestand uit de IBL-rekentool	3 maanden	6681 – Berekening IBL/SV-loon
	Gemiddelde jaarinkomen	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
		Jaaropgaven afgelopen 3 kalenderjaren	Of een ander document waaruit het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren blijkt	-	5341 – Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan		Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Arbeidsmarktscan	Rapport Arbeidsmarktscan afgegeven door arbeidsmarktkansen.nl	6 maanden	12282 – Rapport Arbeidsmarktscan
Toetsing bij inkomen uit het buitenland of onbelast inkomen	Toetsing inkomen uit Duitsland	Verklaring van fiscalist	Als de aanvraag in box 1 wordt getoetst is een verklaring van de fiscalist nodig dat de aanvrager recht heeft op renteaftrek in box 1	3 maanden	18084 – Verklaring van fiscalist

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit loondienst					
Toekomstig inkomen binnen 6 maanden	Bij huidige werkgever	Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring huidig inkomen	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
		Verklaring inkomensstijging	Ondertekende verklaring door de werkgever dat er binnen 6 maanden sprake is van een inkomensstijging of einde ouderschapsverlof. De verklaring bevat: - Als inkomensstijging: naam aanvrager, naam werkgever, ingangsdatum salarisstijging, nieuw brutosalaris of percentage van de stijging, zonder aanvullende voorwaarden. Een verwijzing naar de CAO, met benoeming van het juiste onderdeel kan onderdeel zijn van de verklaring - Als ouderschapsverlof: naam aanvrager, naam werkgever, einddatum ouderschapsverlof Een verklaring per e-mail door de werkgever is ook toegestaan.	6 maanden	276 – Bewijs van inkomen
	Bij nieuwe werkgever	Arbeidsovereenkomst	Volledige overeenkomst, getekend door aanvrager en werkgever	Zolang overeenkomst loopt	2503 – Arbeidsovereenkomst
Inkomen uit onderneming					
IB-onderneming Directeur/aandeelhouder voor meer dan 25%		Inkomens- of nulverklaring	De inkomensverklaring of nulverklaring voldoet aan het IKV-beleid van Rabobank. Voor het directe kanaal is de verklaring opgesteld door Rabobank. Voor het intermediaire kanaal is de verklaring opgesteld door Rabobank of door de externe rekenexpert Raadhuys, Zakelijk Inkomen, Overviewz en Pentrax.	6 maanden	519 – Inkomensverklaring ondernemer in privé 8462 – Inkomensprognose/-verklaring (nulverklaring)
Directeur/aandeelhouder voor 25% of minder		Salarisoverzicht	Bevat minimaal de naam aanvrager, werkgever en brutosalaris	3 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Werkgeversverklaring	- Verklaring is ingevuld door werkgever, HR of accountant - Handtekening digitaal of handmatig - Correcties zoals doorhalingen zijn niet toegestaan, alle vragen zijn ingevuld en beantwoord	3 maanden	1052 – Werkgeversverklaring
	Bij dividend	Aandeelhoudersverslag met dividendbeleid	Weergave van het dividendbeleid	-	4 – Aandeelhoudersverslag met dividendbeleid
		Bewijs van aandeelhouderschap	Bijvoorbeeld een notariële akte, verklaring van een lid van de Raad van Bestuur van het bedrijf, uittreksel van het aandeelhoudersregister	-	275 – Bewijs van aandeelhouderschap
		Bewijs van dividend	Bijvoorbeeld rekeningafschriften, definitieve jaarcijfers (6 maanden na afloop boekjaar is voorgaand boekjaar verplicht) of IB-aangifte (vanaf 1 juli de meest recente) waaruit de hoogte en uitbetaling van het bruto dividend blijkt	-	276 – Bewijs van inkomen

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit onderneming					
Inkomen uit meewerkbeloning		Inkomensverklaring van partner	-	6 maanden	519 – Inkomensverklaring ondernemer in privé
Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden					
Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden		Aangifte inkomstenbelasting laatste 3 kalenderjaren	- De aangifte inkomensbelasting is verzonden of is opgesteld door de boekhouder - Vanaf 1 juli is het voorgaande kalenderjaar verplicht. Bij NHG is dit vanaf 1 mei.	-	6 – Aangifte inkomstenbelasting
		Rekeningafschrift laatste 3 bijschrijvingen	- Datum afschrift, rekeningnummer en bijschrijving is zichtbaar. - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	-	276 – Bewijs van inkomen
Inkomen uit een persoonsgebonden budget (PGB)					
Inkomen uit een PGB	Ingeschreven als zorgverlener bij de Kamer van Koophandel	Inkomensverklaring	De inkomensverklaring of nulverklaring voldoet aan het IKV-beleid van Rabobank. Voor het directe kanaal is de verklaring opgesteld door Rabobank. Voor het intermediaire kanaal is de verklaring opgesteld door Rabobank of door de externe rekenexpert Raadhuys, Zakelijk Inkomen, Overviewz en Pentrax.	6 maanden	519 – Inkomensverklaring ondernemer in privé
	PGB van meerdere budgethouders en niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel	Aangifte inkomstenbelasting laatste 3 kalenderjaren	- De aangifte inkomensbelasting is verzonden of is opgesteld door de boekhouder - Vanaf 1 juli is het voorgaande kalenderjaar verplicht. Bij NHG is dit vanaf 1 mei.	-	6 – Aangifte inkomstenbelasting
		of			
		Jaaropgaven afgelopen 3 kalenderjaren	Of een ander document waaruit het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren blijkt		5341 – Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
Inkomen uit partneralimentatie					
Partneralimentatie		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	-	267 – Bewijs echtscheiding
		of			
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking	-	-	267 – Bewijs echtscheiding
		Na 1 jaar inschrijving echtscheiding: rekeningafschrift laatste 3 bijschrijvingen	- Datum afschrift, rekeningnummer en bijschrijving is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU.	-	276 – Bewijs van inkomen

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit pensioen					
AOW		Overzicht Mijnpensioenoverzicht.nl	Pdf-bestand met bruto bedragen	3 maanden	767 – Pensioenoverzicht
		of			
		Document van de Sociale Verzekeringsbank	Document waaruit bruto uitkering blijkt	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
Inkomen uit werkgeverspensioen		Overzicht Mijnpensioenoverzicht.nl	Pdf-bestand met bruto bedragen	3 maanden	767 – Pensioenoverzicht
		of			
		Pensioenoverzicht	Bijvoorbeeld een pensioenspecificatie of UPO met de bruto bedragen	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
		of			
		Toekenningsbesluit pensioenuitkering	Met bruto bedragen	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
Inkomen uit lijfrente		Verzekeringspolis of overeenkomst spaarproduct	In het document staan de hoogte en de looptijd van de uitkering.	-	777 – Polis lijfrenteverzekering
		Betaalspecificatie	Met bruto bedragen	12 maanden	7322 – Betaalspecificatie uitkering of pensioen
	Toekomstige lijfrente-uitkering	Afschrift huidig kapitaal	- Datum afschrift, overeenkomst- of rekeningnummer en actuele saldo is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of verzekeraar	18 maanden	7322 – Betaalspecificatie uitkering of pensioen
		Lijfrenteverzekeringspolis	Bevat minimaal fiscaal regime, verzekeringnemer, begunstigde en premie	-	777 – Polis lijfrenteverzekering
		of			
		Overeenkomst spaarproduct	Bevat minimaal rekeninghouder, looptijd (ingangs- en einddatum), spaarproduct of spaardeel en inleg	-	820 – Rekeningafschrift polis of bankspaarproduct
Inkomen uit pensioen in eigen onderneming					
Inkomen uit pensioen in eigen beheer (PEB) of inkomen uit een oudedagsverplichting (ODV)	PEB / ODV	Statuten	Uit de statuten blijkt dat vennootschap als doel heeft het uitvoeren van pensioenregelingen en het doen van periodieke uitkeringen en verstrekkingen	-	887 – Statuten
		Verklaring boekhouder/accountant	Ondertekende brief op logopapier. Waaruit blijkt: - Het bruto jaarbedrag van de uitkeringen - Aanvrager ontvangt de uitkeringen en is aandeelhouder van de onderneming - BV heeft voldoende liquide vermogen om de uitkeringen tijdens de looptijd uit te blijven keren Als er sprake is van PEB dan is de verklaring afgegeven door de accountant.	3 maanden	18087 – Verklaring accountant
		Salarisoverzicht/jaaropgave	Met brutobedrag	12 maanden	276 – Bewijs van inkomen
		Aanvullend bij PEB: Actuariële berekening	Berekening bevat minimaal naam aanvrager, looptijd, ingangsdatum, einddatum en hoogte bruto jaarbedrag.	12 maanden	2961 – Actuariële berekening
		Aanvullend bij ODV: Jaarcijfers	Definitieve jaarcijfers (6 maanden na afloop boekjaar is voorgaand boekjaar verplicht)	12 maanden	534 – Jaarcijfers

Hoofdstuk 3 - Inkomen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit pensioen in eigen onderneming					
Inkomen uit pensioen in eigen beheer (PEB) of inkomen uit een oudedagsverplichting (ODV)	Toekomstige ODV	Statuten	Uit statuten blijkt dat vennootschap als doel heeft het uitvoeren van pensioenregelingen en het doen van periodieke uitkeringen en verstrekkingen	-	887 – Statuten
		Verklaring boekhouder/accountant	Ondertekende brief op logopapier. Waaruit blijkt: - Het bruto jaarbedrag van de toekomstige uitkeringen - Aanvrager gaat de uitkeringen ontvangen en is aandeelhouder van de onderneming BV heeft voldoende liquide vermogen om de uitkeringen tijdens de looptijd uit te blijven keren	3 maanden	18087 – Verklaring accountant
		Jaarcijfers	Definitieve jaarcijfers (6 maanden na afloop boekjaar is voorgaand boekjaar verplicht)	12 maanden	534 – Jaarcijfers
Inkomen als nabestaande					
Anw-uitkering		Document van de Sociale Verzekeringsbank	Document waaruit bruto uitkering blijkt	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
Inkomen uit een nabestaandenpensioen		Overzicht Mijnpensioenoverzicht.nl	Pdf-bestand met bruto bedragen	3 maanden	767 – Pensioenoverzicht
		of			
		Pensioenoverzicht	Bijvoorbeeld een pensioenspecificatie of UPO met de bruto bedragen	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
		of			
		Toekenningsbesluit pensioenuitkering	Met bruto bedragen	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
Inkomen bij arbeidsongeschiktheid					
WAO, IVA en Wajong		Toekenningsbesluit sociale uitkering	Document waaruit de hoogte van de uitkering blijkt	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
		Betaalspecificatie	Met bruto bedragen	12 maanden	7322 – Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Aanvullende uitkering		Toekenningsbesluit of verklaring	Van uitkerende instantie waaruit blijkt dat de uitkering een aanvulling is op de IVA of WAO	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
		Betaalspecificatie	Met bruto bedragen	12 maanden	7322 – Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Inkomen uit overheidsuitkering					
Inkomen uit overheidsuitkering		Toekenningsbesluit of verklaring	Document waaruit de hoogte van de uitkering blijkt	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
		Betaalspecificatie	Met bruto bedragen	12 maanden	7322 – Betaalspecificatie uitkering of pensioen

Hoofdstuk 3 - Inkomen					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit verhuur					
Inkomen uit verhuur < 50% van het overige toetsinkomen		Huurovereenkomst	Door beide partijen ondertekend. Waaruit blijkt: - De hoogte van de kale huur is vermeld of kan berekend worden. - De ingangsdatum en looptijd/einddatum van de huurovereenkomst. - Het rekeningnummer waar de huur op wordt bijgeschreven.	-	502 – Huurovereenkomst
	Als huurinkomen afwijkt van overeenkomst	Rekeningafschrift met laatste 3 bijschrijvingen	- Datum afschrift, rekeningnummer en bijschrijving huurinkomen is zichtbaar. Is het huurinkomen inclusief vaste lasten? Dan wordt de vergoeding voor verwarming, energie, water, stoffering, meubilering en servicekosten van de bijschrijving afgetrokken. - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU.	-	276 – Bewijs van inkomen
	Als verhuurde woningen bezwaard zijn met hypotheek	Toestemmingsbrief geldverstrekker	-		317 – Brief wel / geen toestemming verhuur
		Hypotheekakte met toestemming geldverstrekker	-	-	9923 – Hypotheekakte
Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen		Huurovereenkomst	Door beide partijen ondertekend. Waaruit blijkt: - De hoogte van de kale huur is vermeld of kan berekend worden. - De ingangsdatum en looptijd/einddatum van de huurovereenkomst. - Het rekeningnummer waar de huur op wordt bijgeschreven. - Als er sprake is van een recreatiewoning op een vakantiepark, dan is ook de handtekening van de parkeigenaar aanwezig.	-	502 – Huurovereenkomst
		of			
		Taxatierapport recreatiewoning met huurinkomsten	- Validatie door NWWI is niet verplicht. Het rapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - Te genereren huuropbrengsten zijn genoemd - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
		of			
		Rekeningafschrift laatste 3 jaren	- Datum afschrift, rekeningnummer en bijschrijving huurinkomen is zichtbaar. Is het huurinkomen inclusief vaste lasten? Dan wordt de vergoeding voor verwarming, energie, water, stoffering, meubilering en servicekosten van de bijschrijving afgetrokken. - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU.	-	276 – Bewijs van inkomen

Hoofdstuk 3 - Inkomen					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Inkomen uit verhuur					
Inkomen uit verhuur met 5 of meer zelfstandige woningen of > 50% van het overige toetsinkomen. Of inkomen uit verhuur van overig onroerend goed		Inkomensverklaring	De inkomensverklaring voldoet aan het IKV-beleid van Rabobank. De inkomensverklaring is opgesteld door Rabobank.	6 maanden	519 – Inkomensverklaring ondernemer in privé

Hoofdstuk 4 – Financiële verplichtingen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Kredieten uit BKR		BKR-resultaat	BKR-toets uitgevoerd met de volgende gegevens: geboortenaam en -datum, postcode en huisnummer. Bij een buitenlandse kredietwaardigheidstoets via BKR geldt dezelfde geldigheidsduur.	1 maand	-
	Bij Belgische nationaliteit of woonachtig in België	CKP-resultaat België	Document waaruit blijkt of de aanvrager lopende kredieten in België heeft	3 maanden	755 – Overige correspondentie klant
	Bij kwijtschelding NHG	Kwijtschelding door NHG	Bevestigingsbrief van NHG dat de schuld volledig is kwijtgescholden		14282 – Bewijs afboeking restschuld tegen finale kwijting door NHG
Krediet op de betaalrekening		Document waaruit hoogte krediet blijkt	-	3 maanden	755 – Overige correspondentie klant
Lening met betrekking tot de eigen woning		Leningoverzicht	Overzicht van geldverstrekker, bevat minimaal: - Naam van financiële instelling - Datum van het afschrift - Hoogte van de openstaande schuld, looptijd, rentepercentage, resterende rentevaste periode en leningvorm Bij opbouwproduct: doelkapitaal, samenstelling sparen en beleggen, actuele waarde, rentepercentage, looptijd.	3 maanden	572 – Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker

	Leen-schenkconstructie	Overeenkomst familielening	- Ingangsdatum
			- Einddatum
			- Hoogte van de lening, looptijd, rentepercentage, leningvorm en rentevaste periode.
			- Persoonsgegevens geldgever en geldnemer
			- Ondertekening door geldgever, geldnemer
			- Heeft de geldgever een echtgenoot of geregistreerd partner? Dan wordt er door de partner:
			  - meegetekend bij de overeenkomst; of
			  - een ondertekende toestemmingsverklaring in de zin van 1:88 BW aangeleverd.
				-	17885 – Overeenkomst familielening

		Schenkingsovereenkomst(en)	- Ingangsdatum
			- Einddatum
			- Bedrag en frequentie van de schenking
			- Familierelatie tussen schenker en ontvanger (ouder-kind)
			- Persoonsgegevens schenker en ontvanger van de schenkingen
			- Ondertekening door schenker en ontvanger
			- Heeft de geldgever een echtgenoot of geregistreerd partner? Dan wordt er door de partner:
			  - meegetekend bij de overeenkomst; of
			  - een ondertekende toestemmingsverklaring in de zin van 1:88 BW aangeleverd.
				-	17884 – Schenkings-overeenkomst(en)

Hoofdstuk 4 – Financiële verplichtingen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Lening voor andere onderpanden		Leningoverzicht	Overzicht van geldverstrekker, bevat minimaal: - Naam van financiële instelling - Datum van het afschrift - Hoogte van de openstaande schuld, looptijd, rentepercentage, resterende rentevaste periode en leningvorm - Bij opbouwproduct: doelkapitaal, samenstelling sparen en beleggen, actuele waarde, rentepercentage, looptijd.	3 maanden	572 – Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker
Financiële verplichting aan de eigen onderneming		Inkomens- of nulverklaring	De inkomensverklaring of nulverklaring voldoet aan het IKV-beleid van Rabobank. Voor het directe kanaal is de verklaring opgesteld door Rabobank. Voor het intermediaire kanaal is de verklaring opgesteld door Rabobank of door de externe rekenexpert Raadhuys, Zakelijk Inkomen, Overviewz en Pentrax.	6 maanden	519 – Inkomensverklaring ondernemer in privé 8462 – Inkomensprognose/-verklaring (nulverklaring)
	Aanvullend bij lening	Actuele schuld	Document of e-mail waaruit de actuele schuld blijkt	3 maanden	755 – Overige correspondentie klant
		Leningovereenkomst	Overzicht van geldverstrekker, bevat minimaal: - Naam van financiële instelling - Datum van het afschrift - Hoogte van de openstaande schuld, looptijd, rentepercentage, resterende rentevaste periode en leningvorm	-	755 – Overige correspondentie klant
Overige leningen niet BKR geregistreerd		Document met lasten van lening	Overzicht van geldverstrekker, bevat minimaal: - Naam van financiële instelling - Datum van het afschrift - Hoogte van de openstaande schuld, looptijd, rentepercentage, resterende rentevaste periode en leningvorm	3 maanden	755 – Overige correspondentie klant
Studielening DUO		DUO-schuldenoverzicht	Document waaruit DUO-schuld blijkt, zie ook instructie opvragen DUO gegevens. Een Ockto bericht is ook toegestaan. Bevat de gegevens om de correctie te kunnen berekenen. Denk hierbij aan: werkelijk en wettelijk maandbedrag, hoogte van de openstaande schuld, rentepercentage, resterende rentevaste periode, (resterende) maanden in de aflosfase en terugbetalingsregeling (SF15 of SF35).	Recent schuldoverzicht, printscreens, Ockto bericht: 3 maanden Bericht terugbetalen: Maandbedrag studieschuld vastgesteld (bericht wat in november door DUO wordt verstuurd): 12 maanden	852 – Overzicht van de studiefinanciering bij DUO

Hoofdstuk 4 – Financiële verplichtingen

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Partneralimentatie		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	-	267 – Bewijs echtscheiding
		of			
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking	-	-	267 – Bewijs echtscheiding
		Na 1 jaar inschrijving echtscheiding: rekeningafschrift laatste 3 afschrijvingen	- Datum afschrift, rekeningnummer en afschrijving is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	-	276 – Bewijs van inkomen
Erfpachtcanon, retributie en ligrechten	Huidige canon	Taxatierapport	Zie taxatierapport bij betreffende onderpand	-	901 – Taxatierapport
		of			
		Rekeningafschrift	- Datum afschrift, rekeningnummer en afschrijving canon is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU Dit mag ook een geanonimiseerd rekeningafschrift van de verkoper zijn.	12 maanden	562 – Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
		of			
		Koopovereenkomst woning	Waaruit hoogte canon blijkt	12 maanden	558 – Koopakte
Lasten huurwoning		Huurovereenkomst	Waaruit hoogte huurlast blijkt en kosten voor gebruik van verwarming, water, energie en servicekosten	-	502 – Huurovereenkomst
		Rekeningafschrift	- Datum afschrift, rekeningnummer en afschrijving lasten van de huurwoning is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	3 maanden	18093 – Bewijs van financiële verplichtingen
Lasten voor inwoning		Rekeningafschrift	- Datum afschrift, rekeningnummer en afschrijving lasten voor inwoning is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	3 maanden	18093 – Bewijs van financiële verplichtingen

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Recht van erfpacht/opstal (bij beoordeling door een specialist)	Standaard	Algemene voorwaarden van erfpacht of opstal	-	-	415 – Erfpachtvoorwaarden
	Aanvullend bij nieuwe situatie erfpacht/opstal	Concept akte van uitgifte	-	-	411 – Erfpachtcontract
	Aanvullend bij bestaande situatie erfpacht/opstal	Akte van uitgifte	Definitieve akte van uitgifte	-	411 – Erfpachtcontract
	Aanvullend bij afkoop erfpacht/opstal	Overeenkomst van afkoop erfpacht/opstal	-		703 – Overeenkomst afkoop erfpacht
Koopoplossing	SVn Starterslening	Offerte Starterslening	Offerte die door de aanvrager is geaccepteerd	6 maanden	923 – Toewijzingsbrief starterslening
		Toewijzingsbrief van de gemeente	-	6 maanden	923 – Toewijzingsbrief starterslening
Verbouwing woning		Verbouwingsspecificatie	Uniforme verbouwingsspecificatie conform NRVT/NWWI. De verbouwingsspecificatie mag ook onderdeel zijn van het taxatierapport	-	945 – Verbouwingsspecificatie
Nieuwbouw					
Nieuwbouwwoning	Projectbouw, transformatiebouw, sloopwoning vanuit project	Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Het bouwnummer/projectnaam of adres van de woning - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		Aanneemovereenkomst	- Getekend door de aannemer en aanvrager - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en gelijk aan gegevens op de koopovereenkomst - Aanneemsom is genoemd	12 maanden	556 – Koop-/aannemingsovereenkomst
		Afbouwgarantie	Document waaruit het plan-/registratienummer blijkt. Dit mag ook onderdeel zijn van de koop-/aanneemovereenkomst.	-	755 – Overige correspondentie klant

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Nieuwbouw					
Nieuwbouwwoning	Turnkey	Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Het bouwnummer/projectnaam of adres van de woning - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
	Zelfbouw (1 aannemer of cascobouw), CPO, sloopwoning niet vanuit project	Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Het bouwnummer/projectnaam of adres van de woning - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Aanneemovereenkomst	- Getekend door de aannemer en aanvrager - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en gelijk aan gegevens op de koopovereenkomst - Aanneemsom is genoemd	12 maanden	556 – Koop-/aannemingsovereenkomst
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
		Afbouwgarantie	- Document waaruit het plan-/registratienummer blijkt.	-	755 – Overige correspondentie klant
	Aanvullend bij cascobouw voor de kosten van het niet-casco bouwgedeelte	Bouwbegroting	- Is opgesteld door een bij de KvK ingeschreven onafhankelijk bouwkundig bedrijf, zoals architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, aanneembedrijf of (bouwkundig) schade-expertisebureau - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en gelijk aan gegevens in de koopovereenkomst - Aanneemsom of totale kosten bouw zijn genoemd	6 maanden	556 – Koop-/aannemingsovereenkomst

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Nieuwbouw					
Nieuwbouwwoning	Meerdere aannemers of aanvrager bouwt zelf	Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Het bouwnummer/projectnaam of adres van de woning - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	- Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Bouwbegroting	- Is opgesteld door een bij de KvK ingeschreven onafhankelijk bouwkundig bedrijf, zoals architectenbureau, bouwkundig adviesbureau, aanneembedrijf of (bouwkundig) schade-expertisebureau - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en gelijk aan gegevens in de koopovereenkomst - Aanneemsom of totale kosten bouw zijn genoemd	6 maanden	556 – Koop-/aannemingsovereenkomst
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
	Aanvullend bij meerdere aannemers	Aanneemovereenkomst(en)	- Getekend door de aannemer en aanvrager - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en gelijk aan gegevens op de koopovereenkomst - Aanneemsom is genoemd	12 maanden	556 – Koop-/aannemingsovereenkomst
	Meerwerk	Meerwerkovereenkomst	Is onderdeel van de aanneemovereenkomst	12 maanden	883 – Specificatie meer- en minderwerk
		of			
		Verbouwingsspecificatie	Uniforme verbouwingsspecificatie conform NRVT/NWWI. De verbouwingsspecificatie mag ook onderdeel zijn van het taxatierapport	-	945 – Verbouwingsspecificatie
	Stijging bouwkosten uit in privé aangehouden eigen middelen	Rekeningafschrift	- Datum afschrift en actuele saldo is zichtbaar. - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	3 maanden	2761 – Bewijs eigen geld

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Onderpanden					
Reguliere woning, appartement, woonboerderij bestemming wonen of functieaanduiding (bestaande bouw), woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen - Bij woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte: waarde woon- en bedrijvengedeelte zijn gesplitst	6 maanden	901 – Taxatierapport
		of			
		Desktop Taxatie (Plus)	Rabobank Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa	6 maanden	7682 – Desktop Taxatie (Plus) van Calcasa
Woonboerderij bestemming agrarisch en <3 HA		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld. - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	- De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) en in de kamer LAV van het NRVT - Een plausibiliteitsverklaring is afgegeven door een tweede taxateur - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Onderpanden					
Bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden. En overige panden met zakelijke bestemming		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegeven - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
	Aanvullend bij privégebruik	Taxatierapport	- De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) en in de kamer LAV van het NRVT of als taxateur voor bedrijfsvastgoed. - Een plausibiliteitsverklaring is afgegeven door een tweede taxateur. - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
	Aanvullend bij privé en zakelijk gebruik	Taxatierapport	- Rabobank is opdrachtgever van de taxatie - Het taxatierapport is opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank bedrijven	12 maanden	901 – Taxatierapport
	Aanvullend bij overige panden met zakelijke bestemming	Taxatierapport	- Rabobank is opdrachtgever van de taxatie - Het taxatierapport is opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank bedrijven	12 maanden	901 – Taxatierapport
Woonwagen met vaste standplaats		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Onderpanden					
Waterwoning		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Onderpanden					
Woonboot met vaste ligplaats		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering	12 maanden	558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	- Opgesteld door E.M.C.l. gecertificeerde woonbotentaxateur - De marktwaarde van de woonboot en de ligplaats zijn gesplitst - De verwachte levensduur is genoemd - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
		Eigendomsbewijs ligplaats	-	-	562 – Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaats-vergunning
		of			
		Ligplaatsvergunning	Afkomstig van overheidsinstelling, zoals de gemeente, provincie of waterschap	-	562 – Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaats-vergunning
		of			
		Huurovereenkomst ligplaats	-	-	562 – Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Onderpanden					
Recreatiewoning		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering		558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	- Validatie door NWWI is niet verplicht. Het rapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - De marktwaarde bij recreatief gebruik is genoemd - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport
Losse garagebox		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering		558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	- Validatie door NWWI is niet verplicht - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport

Hoofdstuk 5 – Onderpand en waardebepaling					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Onderpanden					
Woning voor (gedeeltelijke) verhuur		Koopovereenkomst	- Getekend door koper en verkoper, de koper is de aanvrager - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering		558 – Koopakte
		of			
		Akte van verdeling	Akte waaruit blijkt dat het onderpand (gedeeltelijk) aan de aanvrager is toebedeeld. Bijvoorbeeld akte van verdeling of akte van legaat.	-	139 – Akte van verdeling wijziging debiteurschap
		Taxatierapport	Zie taxatie voor het type onderpand. - Waarde in verhuurde staat is vermeld		901 – Taxatierapport
	Bij Hypotheek voor de verhuurde woning: Bij achterstallig onderhoud	Bouwkundig rapport	- Staat van het onderpand - Herstelkosten en de termijn waarbinnen herstel nodig is	6 maanden	295 – Bouwkundig rapport
	Buffer bij Hypotheek voor de verhuurde woning	Rekeningafschrift of productoverzicht	- Datum afschrift en actuele saldo is zichtbaar. - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	3 maanden	2761 – Bewijs eigen geld

Hoofdstuk 6 – Explain

Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Maatwerk					
Maatwerk	Minimale vermogensbuffer	Nibud BufferBerekenaar	Overzicht van de Nibud BufferBerekenaar waarbij de ingevoerde informatie en het resultaat zichtbaar zijn. Via deze link kan de aanvrager na het invullen het overzicht downloaden.	3 maanden	17284 – Uitdraai Nibud BufferBerekenaar
		Rekeningafschrift of productoverzicht	- Datum afschrift en actuele saldo is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU.	-	2761 – Bewijs eigen geld
	Bruto obligo huidige financiering en werkelijke maandlast	Hypotheekoverzicht	Per lening de openstaande schuld, looptijd, rente, resterende rentevaste periode en leningvorm.	3 maanden	755 – Overige correspondentie klant
	Goedkoper Wonen voor senioren	Lening overzicht	Overzicht van geldverstrekker, bevat minimaal: - Naam van financiële instelling - Datum van het afschrift - Oorspronkelijke hoofdsom, hoogte van de openstaande schuld, looptijd, rentepercentage, resterende rentevaste periode en leningvorm.	3 maanden	572 – Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker
Uitzonderingen					
Bewoningsplicht		Verblijf verzorgingstehuis	Document waaruit blijkt dat één van de aanvragers in een verzorgingshuis, medische instelling of verpleeghuis verblijft	-	18085 – Verblijf verzorgingstehuis
		Specificatie CAK	Waaruit de bijdrage voor het verzorgingshuis blijkt	-	18086 – Specificatie CAK
	Als specificatie CAK van een voorgaand kalenderjaar	Rekeningafschrift laatste 3 afschrijvingen	- Datum afschrift, rekeningnummer en afschrijving CAK is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	-	18093 – Bewijs van financiële verplichtingen
Topsporter		Jaaropgaven afgelopen 3 kalenderjaren	Of een ander document waaruit het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren blijkt	-	5341 – Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Arbeidsmarktscan	Rapport Arbeidsmarktscan afgegeven door arbeidsmarktkansen.nl	6 maanden	12282 – Rapport Arbeidsmarktscan
Profvoetballer	Looptijd lening gelijk of korter	Arbeidsovereenkomst	Volledige overeenkomst, getekend door aanvrager en werkgever	Zolang overeenkomst loopt.	2503 – Arbeidsovereenkomst
		Overzicht CFK-fonds	Waaruit de hoogte en duur van de bruto uitkering blijkt	12 maanden	276 – Bewijs van inkomen
	Looptijd lening langer	Jaaropgaven afgelopen 3 kalenderjaren	Of een ander document waaruit het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren blijkt	-	5341 – Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
		UWV verzekeringsbericht	BSN mag niet zichtbaar zijn, anders kan deze niet gekoppeld worden aan IBL.	3 maanden	6641 – UWV Verzekeringsbericht
		Arbeidsmarktscan	Rapport Arbeidsmarktscan afgegeven door arbeidsmarktkansen.nl	6 maanden	12282 – Rapport Arbeidsmarktscan

Hoofdstuk 6 – Explain					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Uitzonderingen					
Buitenlands pensioen	Pensioen uit België	Overzicht Federale Pensioendienst	Met bruto bedragen	12 maanden	767 - Pensioenoverzicht
		of			
		Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende organisatie	Met bruto bedragen	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
		of			
		Document van de Sociale Verzekeringsbank	Document waaruit bruto uitkering blijkt	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
	Pensioen uit Duitsland	Overzicht Deutsche Rentenversicherung	Met bruto bedragen	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
		of			
		Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende organisatie	Met bruto bedragen	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
		of			
		Document van de Sociale Verzekeringsbank	Document waaruit bruto uitkering blijkt	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
	Toetsing pensioen uit België of Duitsland	Bewijs recht op renteaftrek	Document waaruit blijkt dat aanvrager recht heeft op renteaftrek in box 1.	12 maanden	755 – Overige correspondentie klant
Uitkering uit toekomstig vervroegd pensioen uit Nederland		Pensioenoverzicht	Bijvoorbeeld een pensioenspecificatie of UPO met de bruto bedragen.	12 maanden	767 – Pensioenoverzicht
Inkomen uit overige uitkeringen of inkomenscomponenten		Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende organisatie	Waaruit de duur en het bruto bedrag van de uitkering blijkt	-	8642 – Toekenningsbesluit uitkering
		Betaalspecificatie	Met bruto bedragen	12 maanden	7322 – Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Dividend uit niet-actieve onderneming		Rekeningafschrift	- Datum afschrift en saldo is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	-	2761 – Bewijs eigen geld
		Bewijs aandeelhouderschap	Bijvoorbeeld een notariële akte, verklaring van een lid van de Raad van Bestuur van het bedrijf, uittreksel van het aandeelhoudersregister	-	275 - Bewijs van aandeelhouderschap
		Verklaring accountant	Ondertekende brief op logopapier. Waaruit blijkt dat: - Het vermogen in de niet-actieve onderneming wel of niet is gereserveerd voor andere verplichtingen. - De uitkeringen voldoen aan de statutaire en wettelijke vereisten.	-	18087 – Verklaring accountant
Rendement uit vermogen		Rekeningafschrift	- Datum afschrift en saldo is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	-	2761 – Bewijs eigen geld

Hoofdstuk 6 – Explain					
Onderwerp		Document	Documenteisen	Geldigheidsduur	Archiveervoorschrift
Uitzonderingen					
Omgevingsplan		Onherroepelijke BOPA-vergunning	- In de vergunning is geen geldigheidstermijn opgenomen - Er is sprake van een voortdurende vergunning zonder einddatum	-	17064 – Onherroepelijke BOPA-vergunning
		of			
		Bewijs ontheffing door de gemeente	Document waaruit blijkt dat permanent wonen is toegestaan	-	17066 – Ontheffing gemeente
Afbouwgarantie ontbreekt	Buffer uit in privé aangehouden eigen middelen	Rekeningafschrift of productoverzicht	- Datum afschrift en actuele saldo is zichtbaar - Het afschrift is in euro's en afkomstig van een Nederlandse bank of een bank uit de EU	-	2761 – Bewijs eigen geld
Bestaande hypotheekklant met zekerheid die niet meer in het acceptatiebeleid is opgenomen		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen Als validatie niet mogelijk is: andere taxatie die aansluit bij de regels uit hoofdstuk 5.	6 maanden	901 – Taxatierapport
Aankoop of verhoging van een lidmaatschapsrecht		Statuten van de woonvereniging	-	-	18090 – Statuten woonvereniging
		Overeenkomst toe- en uittreding lidmaatschapsrecht	- Getekend door aanvrager en bestuur van de woonvereniging - Kadastrale gegevens - Koopsom en kosten koper of vrij op naam is vermeld - Overdrachtsdatum - Indien van toepassing is de datum voor ontbindende voorwaarden opgenomen - Er zijn geen bijzondere vermeldingen opgenomen die van invloed zijn op de financiering.	-	558 – Koopakte
		Taxatierapport	- Gevalideerd door NWWI en opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte' - De taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT) - Inclusief bijlagen	6 maanden	901 – Taxatierapport

