

Tarievenbeleid hypotheken

Rabobank via intermediair

Versie 1.28 | 2-11-2026

Inhoud

1. Versiebeheer 4
2. Rente en Opslagen 5
   2.1. Rentetarieven 5
   2.2. Rentetype 5
      2.2.1. 1 maands variabele hypotheekrente (Plusvoorwaarden) 5
      2.2.2. Variabele rente (Legacy) 6
      2.2.3. Vaste rente 6
      2.2.4. Rentemiddeling (alleen bij Plusvoorwaarden) 6
   2.3. Vervroegd aflossen 7
   2.4. Verhuisfaciliteit 7
   2.5. Opslagen en kortingen 9
      2.5.1. Eerste hypotheek op woning, appartement of kavel (bouw)grond 9
      2.5.2. Eerste hypotheek niet woning/ woning met zakelijke bestemming (Plus voorwaarden) 10
      2.5.3. Eerste hypotheek op volledig of gedeeltelijk verhuurde (eigen) woning (Plusvoorwaarden) 10
      2.5.4. Betaalpakket korting 10
      2.5.5. Duurzaamheidskorting 10
      2.5.6. Groenkorting 11
      2.5.7. Restschuldlening 11
      2.5.8. OverbruggingsHypotheek 12
3. Kosten 13
   3.1. Afsluitkosten 13
   3.2. Geldigheidstermijn ongetekende offerte 13
   3.3. Annuleringsregeling 13
   3.4. Wijzigingskosten 13
   3.5. Bankgarantie 14
4. Rente en voorwaarden 15
   4.1. Voorwaardentype (Basis- of Plusvoorwaarden) 15
      4.1.1. Switchen tussen voorwaarden 15
   4.2. Productvorm 15
      4.2.1. Switchen tussen aflosvorm 15
   4.3. LTV-opslagen 16
      4.3.1. Soorten opslagen 16
      4.3.2. Opslagenregimes 17
      4.3.3. (Proactief) aanpassen LTV 18

4.4. LTV opslag bij variabele leningen en krediethypotheken 19
4.5. Extra opslagen bij afwijkende zekerheid 20
4.6. Overige opties 20
4.6.1. Betaalpakketkorting 20
4.6.2. Rentebedenktijd 20
4.6.3. Betaalfrequentie 20
4.7. Vaststelmoment van de rente 20
4.7.1. Rentevaststeldatum bij een nieuwe lening 21
4.7.2. Geldigheidsduur rentevaststeldatum 21
4.7.3. Mutaties bij een actief renteaanbod 22
4.7.4. Rentevaststeldatum bij renteverlenging 22
4.7.5. Rentevaststeldatum in beheer 23
4.8. Geldigheidsduur van de offerte 23
4.9. Boeterente/vergoedingsrente 24
4.9.1. Bouwdepot en inlegdepotrente 24

1. Versiebeheer

Datum	Versie	Wijzigingen
2 november 2026	1.28	• LTV per facility (4.3) • Opslagenregime (4.3.2) • Renteaanbod (4.7.2)
1 juli 2026	1.27	• Verhuisfaciliteit (2.4) • Geldigheidsduur rentevaststeldatum (4.7.2) • Mutaties bij een actief renteaanbod (4.7.3)
1 april 2026	1.26	• Verhuisfaciliteit (2.4) • Groenhypotheek (2.5.6) • Annuleringsregeling (3.3) • Wijzigingskosten (3.4) • Switchen voorwaarden (4.1.1) • Extra opslagen bij afwijkende zekerheid (4.5) • Bouwdepot en inlegdepotrente (4.9.1)
1 februari 2026	1.25	• Aanpassing Groenkorting (2.5.6)
1 december 2025	1.24	• Rentetarieven (2.1) • 1 maands variabele hypotheekrente (Plusvoorwaarden) (2.2.1) • Vaste rente (2.2.3) • Verhuisfaciliteit (2.4) • Mutaties bij een actief renteaanbod (4.7.3)
29 september 2025	1.23	Integratie (vernieuwd) renteaanbod • Voorwaardentype Basis- of Plusvoorwaarden (4.1) • Vaststelmoment van de rente (4.7) • Rentevaststeldatum bij nieuwe lening (4.7.1) • Geldigheidsduur rentevaststeldatum (4.7.2) • Mutaties bij een actief renteaanbod (4.7.3) • Geldigheidsduur van de offerte (4.8) • Tekstueel: 1 maands variabele hypotheekrente (2.2.1) • Tekstueel: Variabele rente (Legacy) (2.2.2)
1 juli 2025	1.22	• Vast rente (2.2.3) • Duurzaamheidskorting verduidelijking (2.5.5) • Boetevrij aflossen 2 aanvullingen (4.9)
1 april 2025	1.21	• Duurzaamheidskorting verduidelijking (2.5.5)
10 februari 2025	1.20	• Wijziging opslagenregime (4.3.2) • Verduidelijking 1 maands variabele hypotheekrente (2.2.2) • Wijziging: bij datum AFP totale tarief ipv IRT (4.7.2)
1 januari 2025	1.19	• Verruiming beleid Duurzaamheidskorting (2.5.5) • Verduidelijking rentevaststeldatum OiP (4.7.2) • Bouwdepot verduidelijking rente (4.9.1) • Verduidelijking (proactief) muteren opslagen/kortingen (2.5 & 4.3)
1 oktober 2024	1.18	• Restschuldlening wijziging opslag en verduidelijking beschrijving (2.5.7) • Verhuisfaciliteit niet bij restschuldlening en samenvoegen leningen niet mogelijk (2.4) • Annuleringskosten toegevoegd (3.3) • Toelichting Wijzigingskosten bij overige wijziging (3.4) • Bij royement opnieuw LTV bepaling (4.3.2) • Uitbreiding rentekeuze brief met 1 jaar (4.7.3) • Verduidelijking geldigheidsduur rentevaststeldatum (4.7.2)
8 juli 2024	1.17	• Wijziging Restschuld (2.5.7 en 2.5.8)
1 juni 2024	1.16	• Wijziging Groenkorting (2.5.6)
		• Voorgaande geschiedenis op te vragen bij portfoliomanagement

Rente en opslagen

Rabobank Hypotheken Intermediair

2. Rente en Opslagen

2.1. Rentetarieven

De actuele rente is te vinden op www.rabobank.nl/hypotheekrente

Er zijn 8 rentetypen die wekelijks worden vastgesteld en gepubliceerd:

- Basisvoorwaarden Annuïtair/Lineair
- Basisvoorwaarden Aflossingsvrij
- Plusvoorwaarden Annuïtair/Lineair
- Plusvoorwaarden Aflossingsvrij (alle leenvormen behalve annuïtair/lineair)
- NHG Basisvoorwaarden Annuïtair/Lineair
- NHG Basisvoorwaarden Aflossingsvrij
- NHG Plusvoorwaarden Annuïtair/Lineair
- NHG Plusvoorwaarden Aflossingsvrij (alle leenvormen behalve Annuïtair/Lineair)

Bij wijziging van de rente tarieven gaan deze niet direct in, De nieuwe tarieven gaan in vanaf de tweede werkdag na vaststelling. Op de eerste werkdag na vaststelling blijven de oude tarieven gelden.

2.2. Rentetype

Er kan worden gekozen uit de volgende rentevormen:

- 1 maands variabele hypotheekrente
- Variabele rente (Legacy)
- Vaste rente

2.2.1. 1 maands variabele hypotheekrente (Plusvoorwaarden)

De 1 maands variabele hypotheekrente is gebaseerd op basis van het 1 maands Euribor tarief. Dit rentetype is alleen mogelijk in combinatie met:

- Annuïtaire lening
- Lineaire lening
- Aflossingsvrije lening
- Cumulent Hypotheek
- Flexibele beleggingshypotheek
- Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering

De 1 maands variabele hypotheekrente bestaat uit een basisrente en een variabele opslag. De basisrente kan iedere maand wijzigen. De variabele opslag wijzigt maximaal twee keer per jaar. Klanten ontvangen de aankondiging van een rentewijziging uiterlijk twee weken voordat de rentewijziging in gaat.

De 1 maands variabele hypotheekrente kan niet gecombineerd worden met de betaalpakketkorting en/of duurzaamheidskorting.

De klant kan zijn hypothecaire lening met 1 maands variabele hypotheekrente op ieder moment (gedeeltelijk) vervroegd aflossen, zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen.

De op- en afslagen kunnen tijdens de looptijd van dit rentetype wijzigen. Als een op- of afslag verandert, verandert ook de rente die de klant betaalt. De klant kan daardoor meer of minder rente gaan betalen.

2.2.2. Variabele rente (Legacy)

De variabele rente voor hypothecaire leningen is een oud rentetype dat per 1 april 2024 niet meer wordt aangeboden. Bestaande rentecontracten met dit rentetype zijn nog wel geldig voor lopende leningen. Wil je een nieuwe lening aanvragen voor een woning, de bestaande hypotheek verhogen of een nieuw rentecontract afsluiten met variabele rente, dan is dit alleen mogelijk met de '1 maands variabele hypotheekrente'.

De variabele rente (legacy) is gebaseerd op de gemiddelde variabele spaarrente die Rabobank aan haar klanten betaald. De variabele rente kan iedere maand wijzigen. Klanten ontvangen de aankondiging van een rentewijziging uiterlijk twee weken voordat de rentewijziging in gaat.

De klant kan zijn hypothecaire lening met variabele rente op ieder moment (gedeeltelijk) vervroegd aflossen, zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen.

2.2.3. Vaste rente

De klant kan kiezen voor een rentevaste periode variërend van 1 tot en met 15 jaar, 20, 25 en 30 jaar. De rentevaste periode geldt voor hele jaren.

De looptijd van een nieuw rentecontract mag niet langer zijn dan de resterende looptijd van de bijbehorende lening. Indien deze resterende looptijd, in relatie tot de gewenste rentevastperiode, een gebroken jaar betreft, mag deze naar boven worden afgerond.

Indien er sprake is van een bestaand rentecontract op een Aflossingsvrije lening zonder einddatum, waarbij op basis van beleid de lening een einddatum wordt toegekend, is het toegestaan dat de looptijd van het bestaande rentecontract, langer is dan de einddatum van de lening. (zie Acceptatie- en Beheerbeleid Rabobank).

1.Bestaande hypothecaire lening

Klanten met een bestaande hypothecaire lening met het rentetype vaste rente kunnen aan het einde van de rentevaste periode kosteloos hun rentevaste periode verlengen.

2. Verlengen vaste rente aan het einde van de rentevaste periode

Als de klant de vaste rente verlengt, past Rabobank het rentepercentage voor de nieuw gekozen rentevaste periode aan. Dit rentepercentage is gelijk aan de adviesrente van de gekozen rentevaste periode. Het rentepercentage op de rentewijzigingsdatum is gelijk aan het rentepercentage in het verlengingsaanbod.

3.Vroegtijdig wijzigen vaste rente

Tijdens de rentevaste periode kan de klant zijn vaste rente vroegtijdig wijzigen. In feite kiest de klant dan opnieuw voor een rentetype. Aan het wijzigen van de rente zijn daarom wijzigingskosten verbonden. Daarnaast moet de klant in een aantal gevallen een vergoeding betalen aan de bank conform de van toepassing zijnde Algemene voorwaarden.

2.2.4. Rentemiddeling (alleen bij Plusvoorwaarden)

Met rentemiddeling kan de klant kiezen voor een nieuwe, lagere rente tijdens de looptijd van het rentecontract. De vergoeding voor het openbreken van het rentecontract wordt gespreid over de nieuwe gekozen rentevaste periode. Om gebruik te kunnen maken van rentemiddeling bij Rabobank gelden een aantal voorwaarden. Rentemiddeling is alleen mogelijk voor:

- Aflossingsvrije leningen met een particuliere woonhuisfinanciering
- Eigen woningen die men zelf bewoont

Rentemiddeling is niet beschikbaar voor overbruggingsfinancieringen, verhuurde onderpanden en recreatiewoningen. Als er sprake is van een Buitenlandfinanciering, moet verstrekking onder het Nederlands recht hebben plaatsgevonden. Klanten kunnen kiezen uit de rentevaste periode 5 en 10 jaar.

Op het moment dat de klant gaat doorstromen (verhuisfaciliteit), danwel bij UEG is het toegestaan dat het rentecontract doorloopt op een annuïtaire/lineaire lening. De werking is gelijk aan de reguliere verhuisfaciliteit, waarbij de middelingsopslag één op één wordt meegenomen.

2.3.Vervroegd aflossen

De klant kan vervroegd aflossen zonder vergoeding tot 10% per jaar (Basisvoorwaarden) en 20% per jaar (Plusvoorwaarden) van de oorspronkelijke hoofdsom. Wil de klant méér vervroegd aflossen, dan moet er in een aantal situaties een vergoeding betaald worden aan de bank. In de Algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen die van toepassing zijn op de geldlening, is beschreven in welke situaties de klant géén vergoeding hoeft te betalen.

Productvorm omzetten en looptijdverkorten

Bij een productvormomzetting in combinatie met of enkel looptijdverkorting moet de nieuwe maandlast betaalbaar zijn op inkomen. Hierbij mag worden uitgegaan van de werkelijke hypotheeklasten, rekening houdend met overige financiële verplichtingen (incl. BKR-toets) en toetsing op de marktwaarde van het onderpand. De maximale resterende looptijd is 10 jaar.

2.4. Verhuisfaciliteit

De Verhuisfaciliteit geldt voor:

Klanten die de huidige woning verkopen en verhuizen naar een nieuwe woning:

- De verhuisfaciliteit geldt voor klanten die de huidige eigen woning in Nederland verkopen en allen verhuizen naar een nieuwe eigen woning in Nederland. Is de nieuwe woning al in eigendom, maar woont de klant er nog niet, ook dan mag de verhuisfaciliteit toegepast worden.
- De nieuwe woning is het hoofdverblijf van de klant. De klant betaalt de lening van de oude woning volledig terug.
- Als de oude woning is verkocht en de lening daarop is afgelost, moet de klant binnen 3 maanden (bij Basisvoorwaarden) of binnen 6 maanden (bij Plusvoorwaarden) na die aflossing een offerte tekenen voor de nieuwe lening op de nieuwe woning.

De klant spreekt met ons af dat de rente van het oude leningdeel gaat gelden voor het nieuwe leningdeel op de nieuwe woning. De rente kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Het bedrag van het nieuwe leningdeel waarvoor de rente geldt, is niet hoger dan het bedrag van het oude leningdeel op het moment dat de klant deze heeft afgelost.
- Als de aan de lening gekoppelde opbouw product wordt afgekocht, mag de bruto financiering van de lening worden gebruikt als verhuisfaciliteit. De rentevastperiode van het nieuwe leningdeel stopt op hetzelfde moment als bij het oude leningdeel.
- De rentevaststeldatum van de nieuwe lening met een verhuisregeling is gelijk aan de rentevaststeldatum van de oude lening.

- Het IRT basis rentetarief wordt opnieuw bepaald aan de hand van de oorspronkelijke rentevaststeldatum. De uitgangspunten van de nieuwe lening bepalen dus welk IRT basis rentetarief geldt.

- Op- en afslagen bovenop het IRT basis rentetarief worden opnieuw vastgesteld voor de nieuwe lening! Duurzaamheids- en betaalpakketkorting worden opnieuw beoordeeld, om vast te stellen of klant er recht op heeft. Een uitzondering hierop zijn klant specifieke (commerciële) differentiaties en de personeelskorting. Deze mogen worden meegenomen in de nieuwe rente tot einde rentevast periode.

- Voor het bepalen van de hoogte van de mee te verhuizen leningen die gelden als verhuisfaciliteit wordt indienen datum HDN aanvraag als peildatum aangehouden.

- De resterende rentevaste periode dient minimaal de looptijd te hebben van (verwacht) moment passeren + 3 maanden. Dit om te voorkomen dat het rentecontract gedurende de looptijd van de opnametermijn verlengd wordt.

Wat gebeurt er met de rente op de 'oude' woning:

Plusvoorwaarden:
De IRT rente op de oude lening waarvan de rente 'verhuist' naar de nieuwe lening, wordt aangepast naar een 1-jaars vaste rente, de bestaande op- en afslagen blijven ongewijzigd doorlopen zolang de oude woning nog niet verkocht is. De ingangsdatum van het nieuwe rentetarief op de oude lening is altijd de 1e van de maand na passeren van de nieuwe lening. De rentevaststeldatum van de 1-jaars vaste rente is de datum waarop de nieuwe lening wordt verstrekt of de ingangsdatum van het nieuwe rentetarief, de laagste van deze twee wordt door het systeem automatisch gekozen.

De gekoppelde Kapitaal- of Spaarrekening eigen woning gaat voor de resterende rentevastperiode direct over naar de nieuwe woning/lening op moment van verstrekken van de nieuwe lening.

Basis voorwaarden:
De rente op de lopende lening (oorspronkelijke IRT + op- en afslagen) blijft ongewijzigd doorlopen zolang de oude woning niet verkocht is.

Verhuisfaciliteit bij echtscheiding:

We onderscheiden een tweetal situaties:

1. Beide debiteuren verhuizen naar een nieuwe woning

Verhuisfaciliteit: elke debiteur heeft recht op 50% van de verhuisfaciliteit. Wanneer klanten een andere verdeling wil dan moeten klanten dit vastleggen en aantonen bij de bank (zie vastlegging)

Vastlegging:

- Het recht van de verhuisfaciliteit wordt bij voorkeur vastgelegd in het echtscheidingsconvenant.

- Wanneer het akkoord niet is opgenomen in het echtscheidingsconvenant dan kan er een verklaring worden opgesteld. Deze verklaring is behoudens een schriftelijke vorm en een handtekening verder vormvrij.

- De klanten mogen afzonderlijk van elkaar een verklaring opstellen.

Bij de Plusvoorwaarden:

Wanneer de verhuisfaciliteit op een nieuw aan te kopen woning in werking treedt dan worden alle leningen (waarvan de rente overgaat in de verhuisfaciliteit) op de huidige woning omgezet naar 1 jaar vast. De debiteuren moeten hiermee akkoord gaan alvorens wij de verhuisfaciliteit kunnen toepassen.

2. Eén van beiden debiteuren neemt de woning over:

Er is geen sprake (conform onze voorwaarden) van de verhuisfaciliteit. De woning wordt niet verkocht en niet alle debiteuren verhuizen. De achterblijvende klant behoudt 100% van het rentecontract. Een andere verdeling is niet mogelijk.

Als het aan de lening gekoppelde opbouw product wordt afgekocht, mag de bruto financiering van de lening worden gebruikt voor behoud van het rentecontract. De rentevastperiode van het nieuwe leningdeel stopt op hetzelfde moment als bij het oude leningdeel.

Wat kan niet in combinatie met de verhuisfaciliteit

- Rentetype Euribor is uitgesloten in combinatie met de verhuisfaciliteit. Deze producten worden niet meer actief gevoerd en kunnen dus niet worden toegepast in de verhuisfaciliteit.
- Het is niet mogelijk om een variabele rentecontract of 1 maands variabele hypotheekrente mee te nemen in de verhuisfaciliteit.
- Het is niet mogelijk om een restschuldlening mee te nemen in de verhuisfaciliteit.
- Het is niet mogelijk om rentecontracten samen te voegen in het gebruik van de verhuisfaciliteit, ook niet als deze (fiscaal) identiek aan elkaar zijn. Enige uitzondering op samenvoegen van de leningen in de verhuisfaciliteit is een aanvraag met meer dan 9 leningdelen.

Wanneer de verhuisfaciliteit is toegepast bij de aankoop van een nieuwe woning, maar deze woning weer wordt verkocht zonder dat de klant er heeft gewoond en de klant in de huidige woning blijft wonen, is het toegestaan om de verhuisfaciliteit terug te draaien door de rentecontracten terug te zetten op de leningen van de oude woning. (Plusvoorwaarden)

2.5.Opslagen en kortingen

Het (proactief) laten vallen van renteopslagen en het toepassen van algemene kortingen tijdens een lopend rentecontract (vast) is alleen toegestaan wanneer de te betalen rente na mutatie tenminste 0,00% bedraagt.

2.5.1. Eerste hypotheek op woning, appartement of kavel (bouw)grond

Hypotheekleningen	Belasting in % marktwaarde (LTV	Rente-opslag
Nationale Hypotheek Garantie	Bedrag van de garantie	-
Starttarief	≤ 67,5%	-
Opslag Combi	>67,5% en ≤ 90%	+ 0,05%
	> 90% en ≤ 100%	+ 0,05%
Opslag Top	>67,5% en ≤ 90%	+ 0,95%
	> 90% en ≤ 100%	+ 1,30%
In de volgende situatie is het mogelijk om Top-opslag te verstrekken: - Verhoging van de hypotheek naast een bestaande NHG lening en de onderpandsbelasting > 67,5% wordt. (wanneer verhoging niet onder NHG kan worden gefinancierd) - Bij een tweede hypotheek achter een eerste elders, waarbij de onderpandsbelasting > 67,5% wordt.		

Eerste hypotheek niet woning/ woning met zakelijke bestemming

Opslag boven op reguliere LTV opslagen *	+ 0,80%

* maximaal 90% LTV, afhankelijk van het type onderpand

2.5.2. Eerste hypotheek op volledig of gedeeltelijk verhuurde (eigen) woning (Plusvoorwaarden)

Opslag boven op reguliere LTV opslagen (I)*	+ 1,35%

* maximaal 85% LTV op woning, 65% LTV op vakantiewoning

2.5.3. Betaalpakket korting

Betaalpakket korting bij een Rabobank betaalrekening	- 0,20%

Klanten die voldoen aan de voorwaarden komen in aanmerking voor een Betaalpakketkorting. De Betaalpakketkorting geldt op de vaste hypotheekrente voor nieuwe rentecontracten. Het is daarom niet toegestaan om Betaalpakketkorting te combineren met een variabel rentecontract en de 1 maands variabele hypotheekrente.

Een klant kan (per afzonderlijk leningdeel) op uitdrukkelijk verzoek afzien van betaalpakketkorting ook al heeft de klant een betaalrekening bij de Rabobank. Geef daarbij wel aan de klant aan dat de rentekorting bij een renteverlenging automatisch weer toegekend zal worden. De klant moet dan zelf initiatief nemen wil hij deze korting op dat moment wederom laten vervallen.

2.5.4. Duurzaamheidskorting

Duurzaamheidskorting	- 0,15%

Sinds 28 maart 2019 bieden we bij het afsluiten van nieuwe financieringen, bij renteverlenging en openbreken rentecontract Duurzaamheidskorting aan voor eigen woningen met energielabels A++, en sinds april 2023 voor alle energielabels A of hoger. Vanaf 1 januari 2025 kennen we de Duurzaamheidskorting ook tussentijds toe gedurende de lopende en voor de resterende rentevaste periode proactief, als de klant voldoet aan de voorwaarden.
Wanneer de klant een nieuwbouwwoning koopt of (reeds) in het bezit is van een geldig geregistreerd energielabel A of hoger in de landelijke database met energielabels (EP-online), kan de klant in aanmerking komen voor Duurzaamheidskorting. Dit geldt ook nieuwbouw waarbij de bouwkavel al in bezit is.
We zien een woning als nieuwbouwwoning tot het moment dat de woning volledig is opgeleverd. Is de nieuwbouwwoning volledig opgeleverd? Dan is sprake van een bestaande woning en moet er ook voor de woning een geregistreerd definitief energielabel in EP-online zijn.

Voorwaarden voor Duurzaamheidskorting:

- Er moet sprake zijn van een nieuwe en/of bestaande *particuliere* hypothecaire lening. met een vaste rente.
- Andere rentevormen, bijvoorbeeld variabele rente, en/of de OverbruggingsHypotheek, Verhuurhypotheek, Krediethypotheek, Restschuldlening en zakelijke hypothecaire geldleningen zijn uitgesloten van Duurzaamheidskorting.
- Er moet sprake zijn van een particuliere hypothecaire leningen met een hoofdverblijf in Nederland als onderpand, ongeacht het type onderpand en het doel/fiscale behandeling van de lening. Woningen die niet als hoofdverblijf dienen, zoals een (gedeeltelijk) verhuurde woning zijn uitgesloten van Duurzaamheidskorting.
- Is er sprake van een bestaande particuliere hypothecaire leningen en een registratie in EP-online van een geldig definitief energielabel A of hoger op het bijbehorende onderpand wat als hoofdverblijf dient? Dan wordt Duurzaamheidskorting o.b.v. de registratiedatum automatisch

tijdens de rentevaste periode toegepast op die leningen die voldoen aan de voorwaarden. De klant ontvangt hierover bericht.

- Is er sprake van een van de volgende hypotheekvormen met opbouwconstructie: SpaarZeker Hypotheek, SpaarOptimaal Hypotheek, Rabobank Opbouwhypotheek en Opmaat Hypotheek? Dan wordt de klant geïnformeerd over de mogelijkheid om Duurzaamheidskorting te ontvangen wanneer deze aan de voorwaarden voldoet, maar wordt deze tijdens de rentevaste periode niet automatisch toegepast. Voor toepassing van Duurzaamheidskorting op een opbouwproduct tijdens de rentevaste periode dient de klant zelf contact op te nemen.
- Heeft de klant een opbouwproduct met een vaste rente? En wil de klant voor dat leningdeel afzien van Duurzaamheidskorting? Dan kan dat op verzoek van de klant. Bespreek met de klant dat de rentekorting bij een renteverlenging automatisch weer toegekend zal worden, als de klant voldoet aan de op dat moment geldende voorwaarden voor Duurzaamheidskorting. De klant moet dan zelf initiatief nemen wil hij deze korting op dat moment wederom laten vervallen.
- Duurzaamheidskorting en de hoogte van het kortingspercentage blijft, wanneer toegekend, gedurende de gehele rentevaste periode gehandhaafd. Duurzaamheidskorting vervalt als de klant naar een nieuwe woning verhuist en de nieuwe woning niet aan de voorwaarden voor Duurzaamheidskorting voldoet. Voldoet de nieuwe woning wel aan de voorwaarden? Dan kan Duurzaamheidskorting toegepast worden i.c.m. met de verhuisregeling (ook als er bij de oude woning geen Duurzaamheidskorting van toepassing was). Wanneer het onderpand wijzigt wordt de duurzaamheidskorting opnieuw vastgesteld en ontvangt de klant de actuele Duurzaamheidskorting ten tijden van de aanvraag voor de nieuwe woning.
- Bij aanbod voor renteverlenging of voortijdige renteherziening wordt opnieuw beoordeeld of de klant voldoet aan de dan geldende voorwaarden van de Duurzaamheidskorting tegen het dan geldende kortingspercentage.
- Voldoet de klant aan de voorwaarden van de Betaalpakketkorting en/of de Rabo Groenhypotheek? Dan kan deze ook gecombineerd worden met de Duurzaamheidskorting.
- Duurzaamheidskorting geldt ook voor leningen in de 1-jaar-vaste-verhuisfaciliteit (plusvoorwaarden) op de te verkopen woning, wanneer deze te verkopen woning een geregistreerd definitief energielabel A of hoger heeft in EP-online. De hoogte van het percentage Duurzaamheidskorting wordt bepaald op basis van de nieuwe rentevaststeldatum die hoort bij het nieuwe 1 jaar vaste rentecontract.

2.5.5. Groenkorting

Groenkorting bij een nieuwbouwwoning met een Groenverklaring	- 0,50%

Een Rabo GroenHypotheek kan alleen worden gesloten met een rentevaste periode van 10 jaar en een annuïtairelening. De rentevaste periode van 10 jaar is gelijk aan geldigheidsduur van de Groenverklaring. Tijdens deze periode van tien jaar krijgt de klant een groenkorting. Na deze eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting.

De verkoop van de Groenhypotheek wordt gestaakt per 1 januari 2027.
Voor het verkrijgen van een offerte met een Groenhypotheek gelden de volgende tijdslijnen:
31-10-2026: Uiterste datum voor het uitbrengen van een renteaanbod met Groenhypotheek.
12-12-2026: Uiterste datum dossier compleet voor een hypotheekofferte met Groenhypotheek.

Let op: Overschrijding op deze tijdslijnen is niet mogelijk.

2.5.6. Restschuldlening

- Een restschuld lening kan met Plus- en Basisvoorwaarden worden verstrekt.
- Er is geen mogelijkheid om een restschuld te financieren zonder gekoppelde zekerheid (vanaf 08-07-2024)

- Er geldt alleen een restschuld opslag bij een financiering boven 100% LTV. Als de LTV onder de 100% is, dan gelden de reguliere LTV opslagen.
- Het rentecontract is gelijk aan de looptijd van de restschuldlening
- De restschuldlening mag boetevrij worden afgelost.
- Het is niet mogelijk om een restschuldlening mee te nemen in de verhuisfaciliteit

	NHG	Zonder NHG
Restschuld lening <100%	Reguliere tarieven en opslagen	Reguliere tarieven en opslagen
Restschuld lening > 100%	+ 0,15%	+ 0,15% + combi opslag
Restschuldlening (zonder NHG) naast een bestaande NHG lening > 100% LTV	+0,15% + Top opslag	nvt
Restschuldlening zonder zekerheid (na 8-7-2024)	Niet mogelijk	Niet mogelijk

2.5.7. OverbruggingsHypotheek

Met hypotheekvestiging	+ 0,05%

- Is de looptijd op basis van Acceptatie- en Beheerbeleid Rabobank 12 maanden? Gebruik dan een 1 jaar vaste rente;
- Is de looptijd op basis van Acceptatie- en Beheerbeleid Rabobank 24 maanden? Gebruik dan een 2 jaar vaste rente;
- Bij verlengen van de overbrugging gebruik je het IRT 1-jaar vast tarief.
- Het uitgangspunt voor het bepalen van de hoogte van de overbruggingsrente is het tarief voor Aflossingsvrij en Plusvoorwaarden

Kosten Rabobank Hypotheken via Intermediair

3. Kosten

3.1. Afsluitkosten

Deze kosten worden niet in rekening gebracht bij hypotheken aangedragen via het intermediair. Dit geldt enkel wanneer de intermediair een samenwerkingsovereenkomst met Rabobank heeft gesloten.

3.2.Geldigheidstermijn ongetekende offerte

Na opmaak van de offerte heeft de klant 14 dagen de tijd om de offerte te ondertekenen. Binnen deze termijn mag er enkel een nieuwe/gewijzigde offerte uitgebracht worden op basis van de rentevaststeldatum uit de lopende offerte.

3.3. Annuleringsregeling

Basisvoorwaarden

Zodra de klant een offerte accepteert, gaat de annuleringsregeling in. Dit betekent dat als een klant een getekende offerte annuleert, wijzigt of niet opneemt annuleringskosten betaald. De annuleringskosten bedragen € 750,00.

Uitzondering annuleringskosten

In onderstaande situaties brengen we géén annuleringskosten in rekening

- De aankoop van de woning gaat niet door waarbij de oorzaak buiten invloed ligt van koper. (bijvoorbeeld bij een nieuwbouwproject);
- Overlijden klant(en) voor aankoop woning.

Plusvoorwaarden

Bij annulering worden géén extra annuleringskosten in rekening gebracht.

3.4. Wijzigingskosten

In de volgende situaties worden er wijzigingskosten in rekening gebracht:

- Bij het wijzigen van de hypotheekvorm
- Bij het voortijdig omzetten van het rentecontract naar een nieuwe rentevaste periode
- Bij afkoop van een opbouwproduct vóór de afgesproken einddatum
- Bij het gedeeltelijk/volledig afkopen van een opbouwproduct op en/of voor de einddatum waarbij het opbouwproduct niet (volledig) wordt gebruikt voor de aflossing van de lening
- Overige wijzigingen ter beoordeling door bank.

De klant betaalt wijzigingskosten van € 250,00 per leningdeel ongeacht het aantal wijzigingen. Wanneer de klant op hetzelfde moment meerdere leningdelen wijzigt, betaalt de klant maximaal twee keer wijzigingskosten. Er geldt dus een maximum van € 500.

Voorbeeld: de klant wil drie rentecontracten vroegtijdig omzetten en tegelijkertijd de productvorm voor zijn drie leningen aanpassen. Hiervoor wordt twee keer € 250,00 in rekening gebracht.

Wijzigingskosten worden niet in rekening gebracht als:

- Een wijziging wordt doorgevoerd binnen één jaar na het overlijden van één van de debiteuren
- Voor het wijzigen van een variabel rentecontract of Euribor naar een vast rentecontract
- Als de klant zijn expirerende kapitaalpolis volledig aflost op de lening (waarbij het eventueel restant leningdeel omgezet wordt naar een andere aflosvorm)
- Een wijziging gevolg is van relatiebeëindiging en/of het verhogen van de hypotheek
- Voor het wijzigen van variabele rente of Euribor naar 1 maands variabele hypotheekrente brengen wij géén wijzigingskosten in rekening.
- Voor het (gedeeltelijk) omzetten van een OpeetConstructie of OverwaardePlan naar een andere hypotheekvorm brengen wij géén wijzigingskosten in rekening.

3.5. Bankgarantie

Voor het verstrekken van een bankgarantie voor aankoop woning betaalt de klant een vast bedrag. De kosten vind je op www.rabobank.nl. De kosten voor het afnemen van een bankgarantie worden ingehouden bij de verstrekking van de financiering.

4. Rente en voorwaarden

4.1. Voorwaardentype (Basis- of Plusvoorwaarden)

Kiest de klant voor Basisvoorwaarden? Dan heeft de klant beperktere opties dan bij Plusvoorwaarden. De extra opties in Plusvoorwaarden brengen ook kosten met zich mee, die we via het hogere tarief bij de klant in rekening brengen. Denk bijvoorbeeld aan de meedaaloptie of de uiterste opnamedatum. Bij het uitbrengen van het renteaanbod worden door de bank al voorzieningen getroffen om onzekerheid over de rente af te dekken. Hierbij worden kosten gemaakt welke niet uitwisselbaar zijn tussen Basis- en Plusvoorwaarden. Voor zowel Basis als Plusvoorwaarden is het mogelijk een hypotheek met NHG voorwaarden en bijbehorend tarief te sluiten.

4.1.1. Switchen tussen voorwaarden

Zet de klant de lening om van Plus naar Basisvoorwaarden of omgekeerd? Dan kan de klant het bestaande rentecontract niet meenemen (ook niet op basis van Verhuisfaciliteit). De oude lening wordt helemaal afgelost en de nieuwe lening met nieuwe voorwaarden, rente en rentevaststeldatum wordt verstrekt. Mogelijk is er een vergoeding voor vervroegd aflossen van toepassing.
Als er enkel sprake is van switchen voorwaarden, worden wijzigingskosten gehanteerd.

4.2. Productvorm

4.2.1. Switchen tussen aflosvorm

Wil de klant switchen naar een andere aflosvorm waar een ander rentetarief bij hoort? Bijvoorbeeld van aflossingsvrij naar annuïtair of vice versa?

Dan is de werking als volgt:

Plusvoorwaarden	**Klant switcht van productvorm en de rente is vastgesteld vóór oktober 2015**	**Klant switcht van productvorm en de rente is vastgesteld ná oktober 2015**
	De rente van de klant blijft ongewijzigd. Er was toen immers geen verschil in tarief tussen aflossingsvrij en annuïteit / lineair	De rente wijzigt naar het tarief wat gold voor het nieuw gekozen product op huidige/lopende rentevaststeldatum van de lening
Basisvoorwaarden	**Klant switcht van productvorm en de rente is vastgesteld vóór 1 juni 2020**	**Klant switcht van productvorm en de rente is vastgesteld ná 1 juni 2020**
	De rente van de klant blijft ongewijzigd. Er was toen immers geen verschil in tarief tussen aflossingsvrij en annuïteit / lineair.	De rente wijzigt naar het tarief wat gold voor het nieuw gekozen product op huidige/lopende rentevaststeldatum van de lening

Wil de klant naast het wijzigen van de productvorm ook het rentecontract openbreken? Dan is er mogelijk boeterente van toepassing.

De boete wordt bepaald op basis van de vergelijkingsrente van de huidige (zelfde) productvorm. Of je de productvorm eerst omzet en daarna boete berekent of andersom wordt niet afgedwongen.

Bij het wijzigen van de hypotheekvorm /productvorm is er sprake van kosten. In het beheerbeleid lees je daar meer over.

4.3. LTV-opslagen

Een hogere onderpandsbelasting (Loan to Value, LTV) zorgt voor een hoger tarief. Dat komt omdat het risico dat een klant niet meer kan betalen en de bank een restschuld overhoudt groter is naarmate de onderpandsbelasting hoger is. De kosten van verwachte kredietverliezen en het aanhouden van meer kapitaal voor meer risicovolle leningen leidt tot een hoger tarief bij een hogere onderpandsbelasting.

Voor het bepalen van het tarief stellen we de LTV vast per onderpand (faciliteit), waarbij voor het begrip onderpand de omschrijving uit het Acceptatie- en Beheerbeleid wordt gevolgd. Heeft een klant meerdere onderpanden? Dan stellen we de LTV per onderpand (faciliteit) vast.

Voor klanten waarbij de vaststelling eerder heeft plaatsgevonden op klantniveau verandert er niets tot het moment dat een renteherziening plaatsvindt, dan wel de klant een aanvraag indient die moet voldoen aan de actuele acceptatiebeleid van de bank.

Een voorbeeld: een klant koopt een tweede (recreatie) woning.

- *Waarde huidige (eigen) woning: €350.000.*
- *Bestaande lening eigen woning: €325.000 (combi 2)*
- *Waarde nieuwe (recreatie) woning: €150.000*
- *Nieuwe lening recreatiewoningening: €100.000. Onderpand voor deze lening is de nieuwe recreatiewoning.*

LTV opslag = som leningen /som zekerheden, €425.000/€500.000 = 85% (combi 1). Zowel de nieuwe lening als de bestaande lening gaan dus naar combi 1.

De nieuwe leningen met als zekerheid recreatiewoning (vastgelegd in FLF) van €100.000 krijgt naast de combi 1 opslag een opslag niet-woonhuis.

Kiest de klant in hetzelfde voorbeeld om de nieuwe lening van €100.000 op te knippen in twee leningdelen: €25.000 met als zekerheid de eigen woning en €75.000 met als zekerheid de recreactiewoning (vastgelegd in FLF) dan krijgt de lening van €75.000 een opslag niet-woonhuis.

4.3.1. Soorten opslagen

De volgende (combinaties) van opslagen worden in het beleid ondersteund.

- NHG
- NHG + Basis
- NHG + Top 1
- NHG + Top 2
- Basis
- Combi 1
- Combi 2

Het beleid is gebaseerd op het aanbieden van Combi-financieringen:

Een splitsing in Basis en Top zorgt voor extra handelingen wanneer er aanpassingen plaats moeten vinden op grond van een herziene LTV. Bedragen verschuiven tussen beide leningen waardoor herziening van beide leningdelen noodzakelijk is. Het hanteren van een Combi-tarief zorgt voor grotere transparantie voor de klant.
Ook bij het opsplitsen in twee Combi-leningen bij keuze voor spreiding van renterisico (bijvoorbeeld gedeelte 10 jaar vast en gedeelte 5 jaar vast) heeft de klant te maken met één eenduidige opslag.

- Als er een financieringsuitbreiding nodig is naast een lopende lening met NHG en deze uitbreiding kan niet onder NHG voorwaarden worden gefinancierd, dient een Tophypotheek bij een onderpandsbelasting van > 67,5% worden verstrekt. Dit omdat een Combi-tarief over de hele lening niet mogelijk is. Alle andere leningdelen dan de NHG lening krijgen dezelfde Top-opslag.
- Top 1 en Top 2 zijn bij nieuwe verstrekkingen niet meer mogelijk tenzij er sprake is van een financieringsuitbreiding in combinatie met een NHG dossier.

4.3.2. Opslagenregimes

In de onderstaande tabel vind je de LTV-opslagen regimes die er zijn. De rentevaststeldatum van een leningdeel bepaalt in welk LTV-opslag regime dat leningdeel valt. In paragraaf 4.7 lees je meer over de rentevaststeldatum van een lening. Heeft de klant meerdere leningdelen met andere rentevaststeldata? Dan kunnen er ook meerdere regimes van toepassing zijn. De rentevaststeldatum en dus het regime wijzigt pas na afloop of openbreken van de oude rentevastperiode. Bijvoorbeeld op renteverlengingsmoment, bij openbreken rentecontract of bij rentemiddeling.

Voor klanten met een nog lopend rentecontract verandert het LTV-opslagenregime niet tijdens de looptijd van dat contract. Gedurende die periode heeft de klant geen nadeel van rentestijgingen, geen voordeel van rentedalingen. Dat geldt ook bij introductie van een nieuw LTV-opslagen regime. Als de bank de LTV-opslagen verhoogt dan heeft de klant daar geen last van gedurende de rentevastperiode, als de LTV-opslagen verlaagd worden geen voordeel. De klant heeft hiervoor de offerte en bijbehorende voorwaarden geaccepteerd en een vast rentecontract afgesloten. In de voorwaarden staat ook: “Wij passen de rente niet aan tijdens de rentevastperiode.’’
Uitzondering hierop is een (gedeeltelijk) royement. Op dat moment bepalen wij opnieuw de LTV en passen de opslagen aan indien nodig. Natuurlijk kan de klant binnen het regime wel dalen naar een lagere combi-klasse als de LTV is gedaald. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

	Regime 1	Regime 2	Regime 3	Regime 4	Regime 5	Regime 6	Regime 7	Regime 7
Opslagen per periode	Rentevaststeldatum vóór 19 mei 2014	Rentevaststeldatum van 19 mei 2014 tot 10 oktober 2016	Rentevaststeldatum van 10 oktober 2016 tot 21 juni 2018	Rentevaststeldatum van 21 juni 2018 tot 2 maart 2019	Rentevaststeldatum vanaf 28 maart 2019 tot 1 augustus 2021	Rentevaststeldatum vanaf 2 augustus 2021 tot 10-februari-2025	Rentevaststeldatum vanaf 10-februari-2025 tot 2 november 2026	Rentevaststeldatum vanaf 2 november 2026
NHG (eigen tarief)					0,00%			
Basis (LTV: ≤ 67,5%)	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Combi 1 (LTV: >67,5% ≤90%)	0,40%	0,40%	0,40%	0,20%	0,20%	0,15%	0,10%	0,05%
Combi 2 (LTV: >90%)	0,50%	0,90%	0,70%	0,50%	0,40%	0,35%	0,15%	0,05%
Top 1 (LTV: >67,5% ≤90%)	0,70%	1,50%	1,50%	0,80%	0,80%	0,60%	0,95%	0,95%
Top 2 (LTV: >90%)	0,95%	2,50%	2,50%	1,50%	1,20%	1,10%	1,30%	1,30%

4.3.3. (Proactief) aanpassen LTV

Wanneer een klant door een lagere netto schuld of hogere onderpandwaarde in een lagere LTV-klasse terecht komt, dan passen we de LTV-opslag proactief aan of verwijderen we deze. Komt de financiering onder een LTV van ≤90%, dan passen we de Top 2 aan naar een Top 1 of passen we een Combi 2 aan naar een Combi 1. Wordt de LTV ≤67,5% dan vervallen de LTV-opslagen Top en Combi.
Het (proactief) laten vallen van renteopslagen en het toepassen van algemene kortingen tijdens een lopend rentecontract (vast) is alleen toegestaan wanneer de te betalen rente na mutatie tenminste 0,00% bedraagt.

De LTV wordt daarbij als volgt bepaald:

- We nemen het actuele restant leningbedrag en de kredietlimiet bij een HK / KPH als uitgangspunt
- dit bedrag verminderen we met de opgebouwde waarde in een verpande kapitaalverzekering of bankspaarrekening (rekening houdend met eventuele bevoorschottingspercentages).
- daarna vergelijken we de netto financiering met de meest recente marktwaarde van de woning die bij ons bekend is.

Voor proactief aanpassen van de opslag gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien het LTV percentage is gedaald en de lening valt in een lagere risicoklasse, dan daalt de opslag;
- Bij een verhoging van de LTV blijft de geldende opslag gehandhaafd;
- Passen we de LTV-opslag aan ten gunste van de klant, dan doen we dat voor alle leningdelen. Uitzondering daarop zijn leningdelen met een spaar- of opbouwproduct. Voor de producten passen we de opslag niet proactief aan. Door de verlaging van de LTV-opslag, stijgt immers meestal de premie/inleg van de verpande verzekering of spaarrekening. Hierdoor kan de maandlast stijgen. De klant wordt bij een spaar-of opbouwproduct geïnformeerd over de mogelijkheid om de opslag aan de passen, de klant moet dan zelf contact opnemen;

- De LTV-opslag voor leningdelen met een nog doorlopend rentecontract of waarbij sprake is van de Verhuisfaciliteit[*] worden verhoogd en verlaagd conform het opslagenregime dat gold op het moment dat de vaststeldatum is bepaald. Dit geldt tot aan het eerstvolgende renteverlengingsmoment. Op dat moment worden de actuele opslagen toegepast. Nieuwe leningdelen krijgen de opslagen van het meest recente opslagenregime behorend bij de rentevaststeldatum. Zie vorige paragraaf voor de verschillende opslagenregimes;
- Elke maand wordt de actuele opslag berekend. Is de opslag gedaald of vervalt deze? Dan ontvangt de klant hierover een bericht.
- We houden alleen rekening met de opgebouwde waarde in een Spaar optimaal, Spaarzeker, OpMaat en RaboOpbouw Hypotheek. Voor andere (extern) verpande polissen weten we de recente opbouwwaarde niet.

Aanvullend kan een klant zelf invloed uitoefenen op de LTV:

- Door de netto hypothecaire schuld te verlagen met een (extra) aflossing of (storing) opbouw.
- Doordat de woningwaarde is gestegen. De klant toont dat aan door aanlevering van de meest recente WOZ verklaring, Calcasa rapport of een taxatierapport van maximaal 5 jaar oud[†]. Levert de klant een lagere woningwaarde aan? Dan leidt dat niet tot een hogere LTV-opslag. De lagere waarde wordt wel in de zekerhedenadministratie verwerkt. Maar de tariefopbouw van de lening wordt niet aangepast. Komt de klant bij renteverlenging in een hogere risicoklasse? Dan blijft de risico-opslag gelijk.
- Door een actuele waarde van een Lening met Gemengde verzekering (of oud hypotheekproduct met een gekoppeld spaar of beleggingstegoed) aan te leveren. De waarde van de verzekering moet wel worden bevoorschot (70% als aandelen, 80% als obligaties, 100% als liquiditeit).

Hoogt de klant de financiering op? Dan is er sprake van een toetsmoment en wordt de onderpandsbelasting opnieuw vastgesteld. Leidt dit tot een wijziging van de LTV-klasse, dan moet de opslag van de bestaande lening(en) ook worden aangepast naar de nieuwe juiste LTV-klasse.

De opslag die je toepast wordt bepaald aan de hand van de rentevaststeldatum en het destijds geldende LTV regime.

4.4. LTV opslag bij variabele leningen en krediethypotheken

Het LTV-opslagen regime voor leningen met de variabele rente en krediethypotheken staat gedurende de looptijd van de variabele rente vast. De werkwijze is dus gelijk aan die voor vastrentende leningen, alleen is er geen sprake van een verlengingsmoment. Wel kan een klant door af te lossen of een nieuwe woningwaarde aan te leveren dalen naar een lagere LTV klasse. De leningen blijven wel allemaal in het opslagenregime waar ze reeds in zaten.

[*] Indien de verhuisregeling wordt gebruikt, er is sprake van een vaststeldatum voor 19 mei 2014 en NHG wordt aangepast, dan heeft dit gevolgen voor de niet-NHG opslag. Hierbij is de nieuwe situatie leidend, bijvoorbeeld: eerst geen NHG en na verstrekking wel NHG, dan kan de risico-opslag niet-NHG komen te vervallen. Andersom werkt dit natuurlijk ook, indien klant eerst NHG had en in de nieuwe opzet komt NHG te vervallen. Dan wordt de risico-opslag niet-NHG toegepast.

[†] Invoering van de (actuele) WOZ waarde in ons zekerhedenadministratie en aanpassing van de opslagen in ons Leningenadministratie.

Let op: Bij een woning die op grond staat die in erfpacht is uitgegeven kan de marktwaarde alleen juist worden bepaald op basis van een taxatierapport (maximaal 5 jaar oud). In de bepaling van de WOZ waarde wordt vanwege wettelijke ficties onvoldoende rekening gehouden met waarde-effecten van de erfpachtvoorwaarden.

4.5. Extra opslagen bij afwijkende zekerheid

Naast een opslag voor LTV kennen we nog een aantal aanvullende opslagen die gerelateerd zijn aan de zekerheid, zoals beschreven in Acceptatie- en Beheerbeleid Rabobank

1. Eerste hypotheek op "niet woning" (bedrijfswoning met zakelijke of agrarische bestemming: voornamelijk privé of gecombineerd gebruik, overige panden met zakelijke bestemming, woonwagen, woonboot en recreatiewoning)
2. Eerste hypotheek op permanent volledig verhuurde woningen

Voor de bedrijfswoning met bijbehorende (bedrijfs)opstallen en gronden: privé en zakelijk gebruik geldt: Als er sprake is van (gedeeltelijke) verhuur van de bedrijfsopstallen wordt geen particuliere opslag voor verhuur in rekening gebracht. Het risico hiervan is opgenomen in het tarief van de zakelijke financiering (indien aanwezig).

We rekenen een opslag voor deze situaties omdat:

- Het kredietrisico en kapitaal dat we aan moeten houden hoger is voor deze leningen/zekerheden;
- We meer operationele kosten moeten maken (denk aan beleid, processen en systemen) om deze klanten met afwijkende zekerheden toch goed te kunnen bedienen terwijl deze klanten slechts een klein deel van de portefeuille vormen.
- We mogelijk een concentratierisico lopen als Rabobank de enige of een van de weinige aanbieders is van een lening met dit type zekerheid.

Als de bestemming van de zekerheid wijzigt: wordt de opslag toegevoegd op/verwijdert van (bestaande) lening(en). Dit doen we dus ook gedurende de looptijd van het rentecontract.

4.6. Overige opties

4.6.1. Betaalpakketkorting

Klanten met een betaalrekening bij de Rabobank hebben een betere toegang naar onze digitale omgeving waar zij onder andere informatie over hun hypotheek kunnen vinden. Daarnaast blijkt dat klanten loyaler aan de Rabobank zijn als zij een Rabobank betaalrekening hebben en deze ook actief gebruiken. Klanten die voldoen aan de voorwaarden komen in aanmerking voor een Betaalpakketkorting. Het is niet toegestaan om lokaal te differentiëren op de Betaalpakketkorting.

Wel kan een klant (per leningdeel) op uitdrukkelijk verzoek afzien van betaalpakketkorting ook al heeft de klant een betaalrekening bij de Rabobank. Geef daarbij wel aan de klant aan dat de rentekorting bij een renteverlenging automatisch weer toegekend zal worden. De klant moet dan zelf initiatief nemen wil hij deze korting op dat moment wederom laten vervallen.

4.6.2. Rentebedenktijd

Vanaf een 3 jaars vaste rente kan de klant bij het afsluiten, oversluiten of verlengen van de hypotheek kiezen voor rentebedenktijd. Als de klant daarvoor kiest,

Rentebedenktijd geldt alleen voor de Plusvoorwaarden.

4.6.3. Betaalfrequentie

Nieuwe hypotheken worden alleen verstrekt op basis van maandbetaling. Voor bestaande situaties geldt bij een afwijkende termijnbetaling (kwartaal-, halfjaar of jaar) een opslag.

4.7.Vaststelmoment van de rente

In onderstaande paragrafen staat beschreven welke regels er gelden bij het vaststellen van de rente. Deze regels hebben betrekking op een nieuw rentecontract met vaste rente. Voor rentes die vallen onder Verhuisfaciliteit gelden andere regels.

Bij een Verhuisfaciliteit neemt de klant de oude rentevaststeldatum en einddatum van de rentevastperiode mee naar een nieuw contract. De rentevaststeldatum blijft dan hetzelfde; op- en afslagen op het tarief worden altijd opnieuw vastgesteld en kan je niet mee verhuizen. Een uitzondering hierop zijn klantspecifieke differentiaties. Deze mogen worden meegenomen in de nieuwe rente tot einde rentevast periode.

4.7.1. Rentevaststeldatum bij een nieuwe lening

De rentevaststeldatum van de nieuwe lening bepaalt welk tarief en opslagenregime van toepassing is. Voor nieuwe leningen kan de rentevaststeldatum alleen worden vastgesteld aan de hand van een ontvangen aanvraag via het Hypotheken Data Netwerk (HDN), waarop Rabobank een renteaanbod uitbrengt. De datum van ontvangst van de aanvraag via HDN door Rabobank bepaalt de rentevaststeldatum van de aanvraag voor zowel het renteaanbod als het bindend aanbod (hypotheekofferte).

Voor Plusvoorwaarden geldt de aanvullende conditie dat de laagste rente gaat gelden op één van de onderstaande momenten:

- Verstrekking tot en met 3 maanden na datum uitbrengen renteaanbod, hierbij geldt het laagste van de offerterente of de rente op de dag van uitboeken.
- Verstrekking 3 maanden na datum uitbrengen renteaanbod, hierbij geldt het laagste van de offerterente of de rente op 3 maanden na datum uitbrengen renteaanbod.

4.7.2. Geldigheidsduur rentevaststeldatum

Na ontvangst van de HDN aanvraag brengt Rabobank (afd. Acceptatie) een renteaanbod uit. Het renteaanbod is 6 weken geldig, ongeacht het type inkomen. In deze periode dienen alle documenten compleet, correct én volgens de vormvereisten van het Acceptatiebeleid Rabobank aangeleverd te zijn, zodat de hypotheekofferte kan worden uitgebracht.
De datum van ontvangst HDN aanvraag door Rabobank zal ook de rentevaststeldatum zijn. Wanneer het rentevaststelmoment is bepaald, kan deze niet meer worden gewijzigd tijdens de geldigheid van het renteaanbod/de rente. Het is niet mogelijk om een nieuw renteaanbod aan te vragen, voordat een geldig renteaanbod is verlopen.
Het renteaanbod wordt op klantniveau verstrekt en is daarmee kanaalonafhankelijk. Bij een kanaalwissel wordt er geen nieuw renteaanbod uitgebracht. Het bestaande, nog geldige renteaanbod blijft van toepassing.

Indien de aanvraag via HDN niet (tijdig) is ontvangen door Rabobank en vanuit adviessoftware blijkt dat de aanvraag wel is verzonden kan de verzenddatum aangehouden worden als rentevaststeldatum. Als bewijs dient een printscreen van de adviessoftware, van de verzonden aanvraag voorgelegd te worden aan de intermediairsdesk, welke dit verzoek kan goedkeuren.

Situaties waarin wij een mogelijkheid bieden tot overschrijding van de rentevaststeldatum

- Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een SVn Starterslening waarbij de periode van de rentevaststeldatum wordt overschreden door het te laat ontvangen van het bindend aanbod/offerte SVn (overige documenten dienen wel binnen de gestelde termijn te zijn aangeleverd)
- Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een RaboTaxatie voor agrarische/ bedrijfsmatige woning waarbij het taxatierapport aantoonbaar niet binnen de gestelde termijn kon worden aangeleverd (overige documenten dienen wel binnen de gestelde termijn te zijn aangeleverd).
- Stukken die niet door Rabobank initieel binnen het renteaanbod zijn opgevraagd en later alsnog opgevraagd en aangeleverd moeten worden.

Wil je afwijken van de geldigheidstermijn van de rentevaststeldatum; dan is goedkeuring vereist. Het dossier kan beargumenteerd worden voorgelegd aan de intermediairsdesk.

4.7.3. Mutaties bij een actief renteaanbod

Rabobank verlangt van een adviseur een kwalitatief goede aanvraag voor een renteaanbod, die representatief is voor de uiteindelijke aanvraag van het bindend aanbod. Het kan echter voorkomen dat een adviseur nog wijzigingen wenst door te voeren, ondanks dat het renteaanbod al is uitgebracht.

De volgende wijzigingen zijn toegestaan binnen de geldigheid van een uitgebracht renteaanbod:

- Van NHG naar NON-NHG (of andersom)
- Wijziging rentevast periode (dus niet wijzigen van of naar variabele rente)
- Wijziging van hoogte van het obligo
- Wijziging van het obligo door vervallen/toevoegen Verhuisfaciliteit
- Wijziging van leningvorm
- Wijziging van fiscale einddatum
- Wijziging van fiscale behandeling in Box 1 naar Box 3 (of andersom)
- Wijziging looptijd lening
- Toepassen/vervallen van betaalpakket- en/of duurzaamheidskorting
- Toepassen/vervallen van renteopslagen (vb. LTV-opslagen, niet-woning opslag etc.)
- Laten vervallen/toevoegen van een aanvrager/debiteur
- Wijzigen onderpand

Het switchen van voorwaarden (Basis naar Plus of andersom) is alleen toegestaan tot en met 2 werkdagen na datum uitbrengen renteaanbod. Dit zal schriftelijk (e-mail) danwel mondeling (telefonisch) binnen 2 werkdagen na het uitbrengen van het renteaanbod kenbaar moeten worden gemaakt bij de intermediairsdesk.

Switchen van voorwaarden buiten de 2 werkdagen, kan alleen met toestemming van een hoger bevoegde binnen Rabobank. Er wordt op individueel klantniveau beoordeelt of er sprake is van een incidentele situatie, waarbij bij aanvang niet kon worden voorzien dat de aangevraagde voorwaarden niet passend zijn. Wanneer toestemming wordt verleend, is dit met behoud van de oorspronkelijke rentevaststeldatum.

Alle andere mogelijke wijzigingen die hierboven niet zijn genoemd, zijn niet toegestaan binnen een uitgebracht renteaanbod. De adviseur moet hiervoor een nieuw renteaanbod aanvragen. Dit is pas mogelijk nadat het bestaande renteaanbod is vervallen.

4.7.4. Rentevaststeldatum bij renteverlenging

Plusvoorwaarden

Voor de vaststelling van het rentetarief bij renteverlenging zijn er twee meetmomenten;

- Het renteaanbod drie maanden + één week voor het renteverlengingsmoment
- Het rentetarief op het renteverlengingsmoment

De rente van de klant wordt verlengd met het laagste rentetarief van beide. Is het klanttarief op deze twee meetmomenten gelijk? Dan geldt het verlengingsmoment als vaststeldatum.

Basisvoorwaarden

Voor de vaststelling van het rentetarief bij renteverlenging geldt dat het renteaanbod drie maanden + één week voor het renteverlengingsmoment gelijk is aan het rentetarief op het renteverlengingsmoment.

De rentevaststeldatum mag bij een renteverlenging niet aangepast worden naar een andere datum dan hierboven beschreven.

In onderstaande tabel is te lezen welk voorstel de klant krijgt.

Resterende looptijd in jaren	Aangeboden opties in de renteverlengingsbrief	Keuze bij non-respons klant
20 t/m 30	1, 3, 5, 10, 15, 20	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
15 t/m 19	1, 3, 5, 10, 15	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
14	1, 3, 5, 10, 14,15	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
13	1, 3, 5, 10, 13,14	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
12	1, 3, 5, 10, 12,13	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
11	1, 3, 5, 10, 11,12	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
10	1, 3, 5, 10,11	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
9	1, 3, 5, 9,10	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
8	1, 3, 5, 8,9	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
7	1, 3, 5, 7,8	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
6	1, 3, 5, 6,7	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
5	1, 3, 5,6	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
4	1, 3, 4,5	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
3	1, 3,4	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
2	1, 2,3	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek
1	1,2	Vorige rentevastperiode of 5 jaar bij een Spaarhypotheek

Een renteverlengingsperiode van korter dan 12 maanden is niet toegestaan (ook niet bij spaarhypotheken in geval van expiratie). Blijft er na aflossing uit de expirerende spaarrekening nog een leningbedrag over? Dan loopt het gekozen rentecontract door op dit resterende (aflossingsvrije) deel. Een klant met een spaarhypotheek krijgt in de renteverlengingsbrief dan ook alle looptijden aangeboden die in de standaard verlengingsbrief staan. Maakt de klant geen keuze en is de restant rentevast periode korter dan de vorige rentevastperiode, dan krijgt klant de rentevast periode tot einde van de looptijd. Deze wordt eventueel afgerond naar boven.

4.7.5. Rentevaststeldatum in beheer

Wil de klant een wijziging doorvoeren op een lening gedurende de looptijd van het rentecontract? Dan mag je uitgaan van de datum waarop de klant het verzoek tot wijzigen doet of de datum van het uitvoeren van de wijziging in de systemen. De periode tussen de rentevaststeldatum en het uitvoeren van de wijziging in de systemen mag maximaal twee weken zijn. In geval van rentemiddeling of openbreken rentecontract hanteer je de datum van het verzoek als tarief- vaststeldatum. Het voorstel is twee weken geldig.

4.8.Geldigheidsduur van de offerte

De maximale opnametermijn voor klanten

- met Basisvoorwaarden is 12 maanden
- met Plusvoorwaarden is 18 maanden.

De start van de opnametermijn voor de lening is gekoppeld aan de datum van uitbrengen van het renteaanbod.

Basisvoorwaarden

Het rentetarief waarvoor de klant tekent in de offerte is ook het tarief waarvoor de klant passeert bij de notaris. De offerterente=passeerrente.

Plusvoorwaarden

Als de klant het geld opneemt binnen drie maanden na datum uitbrengen renteaanbod, dan betaalt de klant de geoffreerde rente óf de rente die op de verstrekkingsdatum geldt als die rente lager is dan de geoffreerde rente. Als de klant het geld opneemt drie maanden ná datum uitbrengen renteaanbod, dan betaalt de klant de geoffreerde rente óf de rente van de offertedatum + drie maanden na datum uitbrengen renteaanbod als die rente lager is.

4.9. Boeterente/vergoedingsrente

Op welke wijze de vergoedingsrente kan worden opgevraagd en welke uitgangspunten hierbij gelden vind je terug in de bijlage van dit document.

In de volgende gevallen betaalt een klant géén boeterente:

- De vergelijkingsrente is gelijk of hoger dan de contractrente;
- De aflossing blijft binnen de boetevrije ruimte (hoogte is afhankelijk van de algemene voorwaarden). De (jaarlijkse) boetevrije ruimte wordt ingeperkt op moment dat de klant een aflossing doet waarbij de vergelijkingsrente lager is dan de leningrente. Indien de vergelijkingsrente niet lager is wordt de boetevrije ruimte niet ingeperkt;
- Het betreft een variabele lening of een Euribor lening;
- Het betreft een regreslening;
- Als de debiteur of de echtgenoot/geregistreerde partner van de debiteur overlijdt en binnen een jaar na overlijden wordt de lening afgelost of geherfinancieerd;
- De aflossing komt voor uit de verkoop van het hoofdverblijf (of vorige eigen woning in een overbruggingssituatie Bij de verkoop van een niet hoofdverblijf zoals een beleggingspand of recreatiewoning moet wel vergoedingsrente betaald worden In de Algemene Voorwaarden is nader beschreven wat we verstaan onder ‘verhuizen’ en wat er geldt ten aanzien van het overdagen van het eigendom;
- Wanneer de klant bij verkoop van de oude woning meer overwaarde (na aflossing leningen op oude woning en eventueel overbruggingslening) heeft dan berekend tijdens het verstrekken van de hypotheek op de nieuwe woning dan kan de klant dit boetevrij aflossen mits dit binnen 1 maand na verkoop oude woning;
- De aflossing komt voort uit de vrijval van een (verpande) KEW of SEW (Let op: enkel boetevrij aflossen op de gekoppelde lening);
- De aflossing vindt plaats na de 1e dag van de laatste maand van de rentevaste periode van dat leningdeel;
- Indien klant rentebedenktijd heeft afgesproken: tijdens de rentebedenktijd van dat leningdeel.
- Als er in het bouwdepot een bedrag resteert en de klant ervoor kiest dit af te lossen op de lening (Let op: enkel op de lening(en) waaruit het gekoppelde bouwdepot is ontstaan) brengen wij géén vergoedingsrente in rekening. Ook heeft dit geen invloed op de vergoedingsvrije ruimte.
- Indien de Algemene voorwaarden voor particuliere leningen 2013-2015 op het leningdeel van toepassing zijn: de klant gaat scheiden en de achterblijvende partner wil in de woning blijven wonen maar komt met huidige rente niet door de I/L toets, terwijl de financiering op nieuwe rentes bij een andere aanbieder wel verstrekt kan worden. De klant mag dan boetevrij oversluiten naar een andere aanbieder. Een nadere beschrijving van deze uitzondering lees je in de Algemene Voorwaarden.
- Op einddatum van een Aflossingsvrije lening, mag deze ook bij een lopend rentecontract boetevrij worden afgelost.

In alle andere gevallen is er wel boeterente van toepassing, kwijtschelding hiervan is niet toegestaan.

4.9.1. Bouwdepot en inlegdepotrente

Voor het bouw- en inlegdepot geldt de volgende rentevergoeding:

- Bouwdepot = (gemiddelde) gewogen leningrente over nieuwe leningen (inclusief overbrugging). Het percentage wordt afgerond op 0,05% in het voordeel van de klant (naar boven).
- Inlegdepot = (gemiddelde)gewogen leningrente -/- 2,00%