



Rabobank Hypotheken met Basisvoorwaarden

Rabobank via intermediair
Versie augustus 2018



1 Inhoudsopgave

2	Productassortiment.....	7
2.1	Annuiteitenhypotheek	7
2.2	Lineaire hypotheek.....	7
2.3	GroenHypotheek	8
2.3.1.1	Voorwaarden	8
2.3.1.3	Nationale Hypotheek Garantie	9
2.3.1.4	Nieuwbouwwoning.....	9
2.3.1.5	Groenkorting.....	9
2.3.1.6	Verhuizen.....	9
2.4	OverbruggingsHypotheek.....	9
2.5	Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek.....	12
3	Algemeen.....	13
3.1	Wat is een financieringsaanvraag?.....	13
3.2	Rabobank Risk Rating	14
3.3	Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid?	14
3.4	Nationale Hypotheek Garantie.....	14
4	Moraliteit.....	15
4.1	Algemeen.....	15
4.2	BKR-toets.....	15
4.3	EVA/SFH-toets	16
4.4	VIS-toets	16
4.5	Wonen in Nederland: Nederlander of niet Nederlander	16
4.6	Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders	17
5	Inkomen & Lasten.....	17
5.1	Algemeen.....	17
5.2	Welke explainmogelijkheden kennen we voor Basisvoorwaarden?.....	17
5.2.1	Explainmogelijkheden op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	18
5.3	Inkomen.....	18
5.3.1	Inkomen uit arbeid	18
5.3.2	Waaruit bestaat het inkomen uit arbeid?	22
5.3.3	Inkomen uit uitkering	22



Rabobank

5.3.4	Pensioen	25
5.3.5	Inkomen uit alimentatie	26
5.3.6	Inkomen uit onderneming.....	26
5.3.7	Inkomen uit minderheidsdeelneming	27
5.3.8	Inkomen uit overig werk.....	27
5.4	Lasten	27
5.4.1	Lasten van hypothecaire lening.....	28
5.4.2	Lasten van niet hypothecaire lening	28
5.4.3	Te betalen alimentatie	29
5.4.4	Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie).....	30
6	Hypothecaire lening en zekerheden	30
6.1	Algemeen.....	30
6.2	Soorten onroerende zaken.....	31
6.3	Woning voor eigen bewoning	31
6.4	Kavel bouwgrond voor eigen gebruik.....	34
7	Taxatiebeleid voor woningen	34
7.1	Taxatiebeleid voor een bestaande woning	35
7.2	Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning	36
8	Schema beoordeling VVE	38
9	Kosten.....	39
9.1	Advies- en Afsluitkosten	39
9.2	Wijzigingskosten € 350.....	39
9.3	Annuleringskosten €750.....	40
9.4	Bankgarantie € 350.....	40
10	Rente en Opslagen	41
10.1	Rentetarieven.....	41
10.2	Rentetype; vaste rente	41
10.3	Opslagen.....	42
10.3.1	Eerste hypotheek op woonhuis, appartement of kavel (bouw)grond	42
10.3.2	Betaalpakket korting	42
10.3.3	Groenkorting	42
10.3.4	OverbruggingsHypotheek.....	42



Rabobank

11 Betaalrekening openen 43



Versiebeheer

Datum	Versie	Aanpassing
10-09-2018	2.6	<ul style="list-style-type: none">• Beleid Inkomen en documenten AOW uitkering teruggedraaid naar oude beleid• Agrarische woning met agrarische bestemming wonen tot 3 ha wordt gezien als vrijstaande woning. Extra toevoeging ten aanzien van taxatie voor deze objecten.• Alleen nog validatie taxatierapport bij woning voor eigen bewoning• EBV kunnen worden meegenomen worden in stichtingskosten en is geen meerwerk• Nieuwbouw en BTW bij eeuwigdurend erfpacht in de stichtingskosten• Bij afkoop canon bij eeuwigdurende erfpacht afkoopsom meenemen in stichtingskosten• Omgevingsvergunning verplicht bij nieuwbouw (géén projectbouw)• Aanscherping PGB• Geen offerte meer op basis van Groninger akte• Stroomschema VVE vervangen door instructie VVE incl nieuwbouw toegevoegd• 20% extra buffer noodzakelijk bij nieuwbouw in eigen beheer
	2.5	<ul style="list-style-type: none">• UWV verzekeringsbericht toegevoegd als document voor inkomen uit loondienst• Aanvulling aanvragers die je kunt accepteren (H 4.6)• Taxatierapport bij nieuwbouw en afkoop erfpachtcanon verwijderd
11-04-2018	2.4	<ul style="list-style-type: none">• Rabobank Risk Rating toegevoegd aan acceptatiebeleid
15-03-2018	2.3	<ul style="list-style-type: none">• WOZ waarde vervangen door Calcasa waardebepaling• Altijd taxatierapport nodig bij transformatie van overige gebouwen naar woningen• Altijd taxatierapport bij afkoop erfpachtcanon en het meefinancieren van de canon.
01-01-2018	2.2	<ul style="list-style-type: none">• Vervallen verplichte overlijdensrisicoverzekering voor NHG leningen.• Aanpassing overzicht uitzonderingen op NHG normen EBB uitzondering vervalt en verplichte toepassing schema VVE (H 3.3)• Aanpassing 101% LTV naar 100%• Bewoningssituatie aanvrager en verhoging maximaal percentage 2^{de} aanvrager naar 70% (H 5.1)• Toetsing op werkelijke rente als aflossing binnen 10 jaar (H 5.4.1)• Titel aangepast van "Schema beoordeling niet actieve VVE" naar "Schema beoordeling VVE" (H 10)• Betaalrekening openen via Rabobank (H 11)
02-10-2017	2.1	<ul style="list-style-type: none">• Vervallen verplichte overlijdensrisicoverzekering voor niet-NHG leningen. (H 6.1)• Overzicht uitzonderingen op NHG normen (H 3.3)
19-6-2017	2.0	<ul style="list-style-type: none">• Tekstuele aanpassingen in het onderdeel Acceptatiebeleid.• Benodigde documenten en normen concreter beschreven
21-4-2017	1.1	<ul style="list-style-type: none">• Tekstuele verduidelijking onder "Inkomen uit onderneming" cijfers over de afgelopen 3 jaren zijn een richtlijn, geen vereiste voor het opstellen van de Inkomensverklaring.• Tekstuele verduidelijking onder 4.5 Inkomen <i>de werkgever of onderneming moet in Nederland gevestigd zijn</i>• Tekstuele verduidelijking onder 7 Ingezetene <i>de werkgever of onderneming moet in Nederland gevestigd zijn</i>



Rabobank

1-4-2017	1.0	Introductie document "Rabobank Hypotheken met Basisvoorwaarden via Intermediair"
----------	-----	--

Productassortiment Hypotheeken met Basisvoorwaarden via Intermediair

2 Productassortiment

De BasisHypotheek is een Annuïteiten- of Lineaire hypotheek en kan worden gecombineerd met een OverbruggingsHypotheek. Ook is het mogelijk de Rabo GroenHypotheek te sluiten met Basisvoorwaarden.

2.1 Annuïteitenhypotheek

De Annuïteitenhypotheek is een aflossingsvorm, waarbij de klant zijn hypothecaire lening gedurende de looptijd aflost.

De klant betaalt periodiek een vast bedrag: de annuïteit.

Deze annuïteit bestaat uit de componenten:

- aflossing en
- rente

Het aflossingsbestanddeel van de annuïteit wordt gedurende de looptijd groter, het rentebestanddeel kleiner.

Als de klant extra aflost op zijn lening past Rabobank standaard de annuïteit aan. Op verzoek van de klant kan ook de looptijd worden verkort.

Voor nieuwe leningen vanaf 1 januari 2013 is alleen nog maandbetaling toegestaan.

2.2 Lineaire hypotheek

De Lineaire hypotheek is een aflossingsvorm, waarbij de klant zijn hypothecaire geldlening gedurende de looptijd aflost.

De klant betaalt periodiek een bedrag dat bestaat uit:

- aflossing
- rente



Rabobank

Het aflossingsbestanddeel blijft de gehele looptijd gelijk. Het rentebestanddeel wordt steeds kleiner door de periodieke aflossing. Het totale termijnbedrag aan aflossing en rente is bij aanvang van de lineaire hypotheek het hoogst en neemt af gedurende de looptijd.

De klant kan een gedeelte van de lening vervroegd extra aflossen. De bank gebruikt de extra aflossing standaard om het termijnbedrag te verlagen. Op verzoek van de klant kan de extra aflossing ook worden verrekend met:

- de eerstvolgende aflossingstermijn(en) of
- de laatste aflossingstermijn (looptijdverkorting).

Voor nieuwe leningen vanaf 1 januari 2013 is alleen nog maandbetaling toegestaan.

2.3 GroenHypotheek

De Rabo GroenHypotheek is een lening die bedoeld is voor kopers van een duurzaam gebouwde nieuwbouwwoning met een Groenverklaring.

De maximale hoogte van de Rabo GroenHypotheek hangt af van de hoogte van de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van de woning en of het een nieuwbouwwoning of appartement is:

EPC	Woning	Appartement
≤ 0,26	€ 100.000	€ 65.000
≤ 0	€ 150.000	€ 100.000

Als het nodig is om de nieuwbouwwoning te kunnen kopen, kunnen klant boven deze maximum bedragen hun lening aanvullen met andere leenvormen uit ons assortiment.

2.3.1.1 Voorwaarden

Voor een Rabo GroenHypotheek is een Groenverklaring vereist. Deze moet aanwezig zijn of uiterlijk binnen 6 maanden na start van de bouw worden aangevraagd via Rabo Groenbank bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Om een Groenverklaring te krijgen, moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de huidige regels van de Regeling Groenprojecten:

De nieuwbouwwoning moet een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) hebben van 0,26 of lager. Dit blijkt uit de EPC-berekening. Voor de bouw van de nieuwbouwwoning moet 100% duurzaam hout worden gebruikt. Dit toon je aan met een Duurzaam hout verklaring.

2.3.1.2 Register Groenverklaringen

Of een nieuwbouwwoning in aanmerking komt voor de GroenHypotheek is na te gaan in het Register Groenverklaringen (www.registergroenverklaringen.nl). Hierin worden door projectontwikkelaar of aannemer projecten vastgelegd die in aanmerking komen voor de Rabo GroenHypotheek.

Wij kunnen de klant een Rabo GroenHypotheek aanbieden als één van de volgende situaties geldt:



Rabobank

Situatie 1 Er is een Groenverklaring aanwezig in het Register Groenverklaringen;

Situatie 2 In de Register Groenverklaringen is aanwezig:

- Een Duurzaam hout verklaring; en
- Een EPC-berekening van 0,26 of lager; en
- De start van de bouw van de nieuwbouwwoning is minder dan 6 maanden geleden.

Let op! Validatie door Stichting Milieukeur (SMK) moet zijn uitgevoerd. De status luidt dan *Gecontroleerd door SMK*.

In situatie 2 kan de Rabo Groenbank de Groenverklaring voor de klant aanvragen.

2.3.1.3 Nationale Hypotheek Garantie

De Rabo GroenHypothek kan met Nationale Hypotheek Garantie worden gesloten als deze voldoet aan de voorwaarden daarvan.

2.3.1.4 Nieuwbouwwoning

Deze nieuwbouwwoning is het hoofdverblijf van de klant en wordt gebouwd door één, voor keurmerk hout gecertificeerde, hoofdaannemer. Deze hoofdaannemer is als bedrijf verantwoordelijk voor het aanvragen van de Groenverklaring. Bij zelfbouw gebruikt men vaak meer dan één hoofdaannemer. Hierdoor kan niet worden geborgd dat voor de bouw uitsluitend duurzaam hout wordt gebruikt. In dat geval is geen Rabo GroenHypothek mogelijk. Ook mag er geen sprake zijn van gerecycled hout omdat de oorsprong van het hout dan niet te achterhalen is.

2.3.1.5 Groenkorting

Een Rabo GroenHypothek kan alleen worden gesloten met een rentevaste periode van tien jaar. Omdat de rentevaste periode dan aansluit bij de geldigheidsduur van de Groenverklaring. Tijdens deze periode van tien jaar krijgt de klant een groenkorting. Na deze eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting.

2.3.1.6 Verhuizen

Een klant kan zijn Rabo GroenHypothek niet meeverhuizen naar een andere woning. Hij kan zijn Rabo GroenHypothek ook niet overdragen aan de nieuwe eigenaar, als hij zijn woning verkoopt.

2.4 OverbruggingsHypothek

Het product is bedoeld voor de doorstromer.

2.4.1.1 Zekerheid

Een OverbruggingsHypothek kan alleen met hypothecaire zekerheid worden verstrekt. De hypothecaire zekerheid wordt gevestigd op de te verkopen woning en op de nieuwe woning. Is er op de te verkopen woning al een bestaande inschrijving ten gunste van een Rabobank? En is er voldoende ruimte voor het bedrag van de OverbruggingsHypothek? Dan is hierop geen nieuwe inschrijving nodig. Je kunt de bestaande inschrijving gebruiken.

Op een OverbruggingsHypothek kan geen NHG worden verkregen.



Rabobank

2.4.1.2 Waardevaststelling "oude" woning

Stel voor het bepalen van de maximale hoogte van een OverbruggingsHypotheek eerst de (verwachte) opbrengst van de te verkopen woning vast.

Dit kan op twee manieren:

1. Is de woning al verkocht en de termijn voor de ontbindende voorwaarden van de koopovereenkomst verstreken? Gebruik dan de verkoopprijs uit deze koopovereenkomst.

Is de periode voor de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken, ga dan uit van de situatie dat de woning nog niet is verkocht (zie 2).

2. Is de woning nog niet verkocht? Stel dan de verwachte verkoopprijs vast op basis van één van de volgende methoden:

- 100% van de marktwaarde uit een uitgebreid taxatierapport niet ouder dan 6 maanden of,
- 90% van de waarde uit een Calcasa waarderapport niet ouder dan 6 maanden.

In de onderstaande gevallen kun je gebruik maken van een Calcasa waarderapport voor de berekening van de te verkopen woning. Deze voorwaarden wijken af van de standaard acceptatievoorwaarden voor Calcasa zoals opgenomen in het acceptatiebeleid.

- Er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning;
- De betrouwbaarheid van het waarderapport is 5 of hoger;
- De Calcasawaarde is maximaal € 750.000;
- Er is geen sprake van recht van erfpacht/opstal.

Let op: Is sprake van een woning in het duurdere segment of sprake een specifiek woningtype, dan kan de Rabobank verzoeken om een aanvullend taxatierapport.

2.4.1.3 Maximale hoogte OverbruggingsHypotheek

1. Woning verkocht?

Het bedrag van de OverbruggingsHypotheek is maximaal gelijk aan: De verkoopprijs van de 'oude' woning, te verminderen met:

- de kosten, die aan de verkoop van de woning zijn verbonden;
- de aflossing van de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire lening(en).

2. Woning nog niet verkocht?

Het bedrag van de OverbruggingsHypotheek is maximaal gelijk aan de hierboven vastgestelde verkoopprijs van de 'oude' woning, te verminderen met:

- de kosten, die aan de verkoop van de woning zijn verbonden;
- de aflossing van de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire financiering(en);
- een veiligheidsmarge voor tegenvallers van 10%.



2.4.1.4 Lagere of hogere veiligheidsmarge voor tegenvallers

Er kan worden gekozen voor een lagere veiligheidsmarge dan de gestelde 10%. Bijvoorbeeld omdat de woning in een bepaalde regio of wijk staat. In de rekentool is een onderdeel opgenomen om te beoordelen of een lagere veiligheidsmarge opgevangen kan worden o.b.v. beschikbare eigen middelen of financieringsruimte.

Is er sprake van een mogelijke restschuld in plaats van overwaarde? Houd dan in de beoordeling van de nieuwe financieringsaanvraag al rekening met deze mogelijke restschuld. Houd voor de berekening van de restschuld ook rekening met de veiligheidsmarge. En bepaal de haalbaarheid op I/L van de totale hypothecaire lening (nieuwe lening + restschuld) ná verkoop van de oude woning. Kan de klant deze lasten niet dragen? Dan is financiering van de nieuwe woning niet mogelijk.

Voor de betaling van de dubbele lasten speelt een nog niet gerealiseerde restschuld geen rol. Deze lasten zitten immers al in de lening van de bestaande woning.

Gebruik voor de berekening de *Rekentool OverbruggingsHypotheek*.

2.4.1.5 Bepalen restant hoofdsom

Neem als uitgangspunt: Bestaande lening(delen) bij het adviesgesprek.

2.4.1.6 Looptijd

1. Woning verkocht? Dan loopt de OverbruggingsHypotheek tot transport van de oude woning, indien passeerdatum eerder dan 12 maanden.
2. Woning nog niet verkocht? Is de woning nog niet verkocht, of is de termijn van de ontbindende voorwaarde nog niet verstreken? Dan is de looptijd van de OverbruggingsHypotheek standaard 12 maanden.

2.4.1.7 Dubbele lasten tijdens de looptijd

De dubbele lasten moeten tijdens de looptijd aantoonbaar betaalbaar zijn. De klant moet zijn dubbele lasten kunnen betalen:

- uit inkomen en/of;
- uit eigen geld en/of;
- door deze mee te financieren.

Onder dubbele lasten verstaan we:

- De genormeerde lasten van de nieuwe (blijvende) lening;
- De werkelijke lasten van de lening(en) van de oude woning;
- De werkelijke lasten van de OverbruggingsHypotheek.

Gecorrigeerd met:

- Creditrente van een bouwdepot;
- Huuropbrengst (o.b.v. leegstandswet).

1. Woning verkocht?



Rabobank

Indien de woning verkocht is moeten de dubbele lasten tot aan de passeerdatum aantoonbaar betaalbaar zijn. Indien op voorhand bekend is dat de looptijd van de OverbruggingsHypotheek langer dan 12 maanden is (bijvoorbeeld bij aankoop nieuwbouw), beoordeel dan de betaalbaarheid tot aan de (geschatte) passeerdatum.

2. Woning nog niet verkocht?

Als de woning nog niet verkocht is, dan moeten de dubbele lasten gedurende 12 maanden betaalbaar zijn.

Gebruik voor de berekening de Rekentool OverbruggingsHypotheek.

2.4.1.8 Overige voorwaarden

De klant komt alleen in aanmerking voor een OverbruggingsHypotheek als de eventuele benodigde nieuwe hypothecaire lening voor de aangekochte woning ook bij de Rabobank is ondergebracht. Als de klant geen nieuwe hypothecaire lening nodig heeft voor de aangekochte woning, dan komt de klant alleen in aanmerking voor een OverbruggingsHypotheek als het een bestaande klant van de bank betreft.

De klant moet beschikken over dekkende verzekeringen tegen schade en algeheel verlies van de oude en nieuwe woning.

2.5 Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek

2.5.1.1 Terugbetalen

De klant lost de OverbruggingsHypotheek in één keer af als:

- het notarieel transport van zijn oude woning plaatsvindt of
- de looptijd is verstreken.

Is aflossing van de OverbruggingsHypotheek niet helemaal mogelijk, dan moet het restant deel op een andere wijze worden terugbetaald. Bv. door deze om te zetten naar een 'vaste' lening.

2.5.1.2 Verlenging

Verlenging van de looptijd is telkens mogelijk met 6 maanden. Dit kan alleen als de dubbele lasten van de klant nog steeds aantoonbaar betaalbaar blijven. De bevoegdheid om te verlengen ligt bij de Rabobank.

Zijn de dubbele lasten niet meer aantoonbaar betaalbaar, overleg dan met de Rabobank voor een passende oplossing. Gebruik voor de berekening de Rekentool OverbruggingsHypotheek.

2.5.1.3 Prijsbeleid

Gebruik dan 1 jaar rentevast

Acceptatiebeleid Rabobank Basisvoorwaarden

3 Algemeen

Voor de beoordeling en acceptatie van een financieringsaanvraag van een particuliere aanvrager geldt een aantal spelregels. In dit document lees je welke regels dit zijn. Het acceptatiebeleid is onderverdeeld in regels voor moraliteit, inkomens/lasten en zekerheden (inclusief de taxatieregeling). We beginnen met een aantal uitgangspunten.

Algemene uitgangspunten

Bij het beoordelen en accepteren van een financieringsaanvraag gelden de volgende uitgangspunten:

- Wordt een woning ingezet als zekerheid voor de lening? Dan moeten alle aanvragers bewoner van de woning zijn en debiteur.
Voeg geen derden toe als mededebiteur als deze geen eigenaar en bewoner van de woning zijn/worden.
- Aanvrager gehuwd in gemeenschap van goederen of geregistreerd partnerschap zonder partnervoorwaarden: maak dan de partner altijd debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening.
- Aanvrager gehuwd op huwelijkse voorwaarden of geregistreerd partnerschap met partnervoorwaarden: worden beide partners eigenaar van de woning? Maak dan beide partners ook debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Wordt één van de partners eigenaar van de woning? Maak dan alleen die partner debiteur voor de lening. Stem af met de aanvrager wat past binnen de huwelijkse- of partnervoorwaarden.
- Samenwonende aanvrager: worden beide partners eigenaar van de woning? Maak de partner dan ook debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Wordt één van de partners eigenaar van de woning? Maak dan alleen die partner debiteur voor de lening.
- Hebben we het in dit document over een lening? Dan bedoelen we een lening met een zekerheid zoals beschreven in het hoofdstuk 'zekerheden'. Meestal is dit een woning. De fiscale behandeling van de lening is hierbij niet relevant. Een lening kan uit meerdere leningdelen bestaan.

3.1 Wat is een financieringsaanvraag?

Hieronder vermelden we wanneer sprake is van een financieringsaanvraag waarbij je moet beoordelen of de aanvraag voldoet aan het acceptatiebeleid. Dit is het geval als:

- de aanvrager een nieuwe lening wil of een bestaande lening wil verhogen. De aanvraag moet volledig voldoen aan het acceptatiebeleid;
- de aanvrager een andere woning koopt. De aanvraag moet volledig voldoen aan het acceptatiebeleid;



Rabobank

- de lening twee debiteuren kent en één van de debiteuren ontslagen wil worden van de hoofdelijke aansprakelijkheid. De aanvraag moet voor de overblijvende debiteur (de aanvrager) voldoen aan de regels van de inkomens/lastentoets en moraliteit. Een toets op de waarde van het onderpand is niet nodig.
- De aanvrager een omzetting doet van Rabobank Plusvoorwaarden naar Rabobank Basisvoorwaarden.

In de volgende situaties is geen sprake van een financieringsaanvraag:

- Interne oversluiting voor zover deze niet meer gaat lenen dan de bestaande lening plus de noodzakelijke oversluitkosten. Dit zijn afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en boeterente;
- Omzetting van een OverbruggingsHypotheek naar een andere hypothecaire lening.

3.2 Rabobank Risk Rating

Bij de beoordeling van de aanvraag toetst de Rabobank naast de beoordeling op inkomens-/lasten, moraliteit en zekerheid ook op de Rabobank Risk Rating (RRR). Dit is een toets op basis van een model met meerdere risico-indicatoren. Het model berekent aan de hand van deze risico-indicatoren een score hoe groot de kans is dat een klant binnen één jaar in de financiële problemen komt.

De aanvraag van een lening wordt niet geaccepteerd als er sprake is van een Rabo Risk rating van 17 t/m 20.

3.3 Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid?

Het Acceptatiebeleid Rabobank Basisvoorwaarden kent een bindend karakter. Dit betekent dat de voorwaarden en regels vast staan en er geen enkele uitzondering of maatwerk mogelijk is.

Basisvoorwaarden bij het financieren van één onderpand kunnen ook niet gecombineerd worden met Plusvoorwaarden.

3.4 Nationale Hypotheek Garantie

Beoordeel altijd of de aanvrager in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Wil een aanvrager een lening met NHG? En is NHG mogelijk? Vraag dan altijd een lening met NHG aan. NHG heeft eigen voorwaarden en normen. Deze vind je op www.nhg.nl. Bij de aanvraag van een NHG lening is het acceptatiebeleid van de Rabobank niet van toepassing.

We kennen echter de volgende uitzonderingen:

- **Woning met erfpacht:** Het beleid voor erfpacht van Rabobank geldt. Dit om de klant beter te beschermen tegen overcreditering en andere ongewenste effecten in geval van erfpacht.
- **Bouwdepots:** Rabobank hypotheekleningen hebben een Multi-Channel bouwdepot. Hierbij hoeft de klant geen bouwnota's aan te leveren, maar controleren we steekproefsgewijs of de klant zich houdt aan de regels voor het bouwdepot. We hebben afspraken gemaakt met NHG over het Multi-Channel bouwdepot. Dus ook als de klant leent met NHG gelden de regels van ons Multi-Channel bouwdepot.



Rabobank

Is in de toekomst sprake van een verliesdeclaratie? Dan controleren we met een verbouwingsscan/taxatierapport of de klant de voorgenomen verbouwing daadwerkelijk heeft uitgevoerd.

• Inkomen in vreemde valuta: Rabobank verstrekt vanaf 1 juli 2016 geen leningen meer aan klanten met inkomen in vreemde valuta. Dit uitgangspunt geldt ook als de lening met NHG mogelijk zou zijn. Dit is een dwingende regel waar je niet van af mag wijken.

• Financieringslast: in de voorwaarden en normen van NHG is opgenomen dat de geldverstrekker kan afwijken van de standaard regel om uit te gaan van de restant looptijd bij het bepalen van de financieringslast van een bestaande lening. Er mag dan gerekend worden met 30 jaar. Rabobank vindt dit niet passend omdat de klant in werkelijkheid een hogere financieringslast betaalt. En de toetsing dus geen juist beeld geeft van de leenmogelijkheden van de klant. Daarom ondersteunen wij deze afwijking niet. In onze regels en adviezen zijn dwingende regels opgenomen over hoe we de financieringslast berekenen van bestaande leningen. Deze regels gelden ook in geval van NHG en hiervan mag je dus niet afwijken.

• Verblijfsdocument I: NHG accepteert een ruimer aantal verblijfsdocumenten. Bij de hypotheek met Basisvoorwaarden is het niet mogelijk om een klant met een Verblijfsdocument I te accepteren. Dit is een dwingende regel waar je niet van mag afwijken.

• Toepassen stroomschema VVE: Ook voor leningen met NHG voorwaarden geldt dat het stroomschema VVE (hoofdstuk 8) verplicht moet worden doorlopen

4 Moraliteit

4.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening voeren wij moraliteitstoetsen uit. Met deze toetsen wordt de integriteit van de aanvrager gecontroleerd. Daarnaast wordt de uitslag van de BKR-toets gebruikt om de lopende financiële verplichtingen in de inkomens/lastentoets mee te nemen.

4.2 BKR-toets

De BKR-toets geeft je informatie over de lopende of afgeloste leningen en kredieten van de aanvrager. Het geeft je ook informatie of hierbij sprake is (geweest) van onregelmatigheden zoals een betaalachterstand.

Er **moet** een BKR-toets bij elke aanvraag van een lening worden uitgevoerd. De uitslag van de BKR-toets is maximaal 1 maand geldig.

Is er sprake van een aanvrager die op het moment van de aanvraag woont in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of woont de aanvrager in Curacao, Sint Maarten of Bonaire?

Voer dan ook een buitenlandse kredietwaardigheidstoets uit via BKR.

De aanvraag van een lening wordt **niet** geaccepteerd als uit de toets blijkt dat er sprake is van een:

- code 1 t/m 5 of
- lopende of afgeloste schuldregeling (SR) of

- lopende A-registratie of
- HY registratie.

We kennen ook een paar uitzonderingen. Wij accepteren de aanvraag wel als sprake is van een:

- A-registratie of A1 registratie met een herstelcode (H);
- A-registratie of A1 registratie als uit de toets blijkt dat de lening helemaal is afgelost;
- A-registratie of A1 registratie als de aanvrager door een verklaring van de geldgever kan aantonen dat de achterstanden op de lening zijn ingelost en/of dat de lening helemaal is afgelost.
- HY registratie met A2 of 2 of HY-3 registratie en met een praktisch laatste aflossingsdatum. Dit mag alleen als de reden van registratie is afronding van een verliesdeclaratie met als uitkomst finale kwijting door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (Nationale Hypotheekgarantie). De aanvrager beschikt over schriftelijk bewijs van het waarborgfonds dat de restschuld volledig is kwijtgescholden.

4.3 EVA/SFH-toets

Voor iedere aanvraag voor een lening wordt per aanvrager de EVA en de SFH toets uitgevoerd.

4.4 VIS-toets

Voor iedere aanvraag voor een lening wordt per aanvrager de VIS toets uitgevoerd op het identiteitsbewijs.

4.5 Wonen in Nederland: Nederlander of niet Nederlander

Niet iedereen die in Nederland woont kan een lening van ons krijgen. Hieronder staat welke aanvragers we kunnen accepteren voor een lening.

- Voor alle aanvragers/debiteuren geldt dat het inkomen in Euro's moet worden ontvangen.
- Daarnaast moet de werkgever of onderneming in Nederland gevestigd zijn.
- De aanvrager kan vanaf een leeftijd van 18 jaar een lening afsluiten.

Welke klanten kunnen als financieringsklanten worden geaccepteerd?

Ingezetenen van Nederland (woonachtig in Nederland) zijnde:

- Nederlanders
- Niet-Nederlanders met de Zwitserse nationaliteit of de nationaliteit van een EU lidstaat of EER lidstaat (Noorwegen, Liechtenstein en IJsland)
- Niet-Nederlanders, houders van een geldige verblijfsvergunning document II, IV en V.

De geregistreerd partner of echtgenoot/echtgenote van de aanvrager met een verblijfsvergunning I of type familielid EU/EER waarvan het inkomen voor het verkrijgen van de lening niet nodig is

Niet ingezetenen van Nederland zijnde:

- Aanvragers, die ingezetene van Nederland gaan worden



Rabobank

4.6 Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders

De onderstaande aanvragers kun je accepteren voor een aanvraag van een lening:

- Aanvragers die ingezetene van Nederland gaan worden (zie ingezetenen van Nederland).

De geregistreerd partner of echtgenoot/echtgenote van de aanvrager met een verblijfsvergunning I of type familielid EU/EER waarvan het inkomen voor het verkrijgen van de lening niet nodig is

5 Inkomen & Lasten

5.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid moet je een inkomens/lastentoets uitvoeren. Deze toets voeren we standaard uit op basis externe wetgeving (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en Gedragscode Hypothecaire Financieringen) en intern beleid. Hiermee beoordeel je of de gevraagde lening verantwoord is voor de aanvrager.

Voor deze toets heb je de volgende gegevens nodig:

- Het toetsinkomen van de aanvrager. Dit is het totale inkomen dat de aanvrager kan gebruiken om de woonlasten te betalen. In de paragraaf 'Inkomen' lees je welke inkomens we accepteren.
- De feitelijke bewoningssituatie van de aanvrager. Is de aanvrager alleenstaand en is het inkomen van de aanvrager hoger dan € 20.000 en lager dan € 31.000? Dan mag je bij het financieringslastenpercentage maximaal 3% optellen. Het berekende financieringslastenpercentage mag niet hoger zijn dan het percentage dat hoort bij een inkomen van € 31.000,-
- De toegestane woon- en financieringslasten. Deze bereken je met het financieringslastpercentage dat hoort bij het toetsinkomen van de aanvrager. Het juiste financieringslastpercentage vind je door 100% van het inkomen van de aanvrager te nemen met het hoogste inkomen plus 70% van het inkomen van de andere aanvrager. Je mag niet afwijken van deze financieringslastpercentages.
- De woon- en financieringslasten van de bestaande en aangevraagde leningdelen van de aanvrager. In de paragraaf 'Lasten' lees je welke lasten je mee moet nemen in de beoordeling en hoe.

In dit hoofdstuk lees je welke regels gelden voor de inkomens/lastentoets. We maken hierbij onderscheid in verschillende soorten inkomen en lasten. Per onderwerp is beschreven hoe je deze meeneemt in de inkomens/lastentoets.

5.2 Welke explainmogelijkheden kennen we voor Basisvoorwaarden?

De inkomens/lastentoets berekent of het verantwoord is om de aanvrager de gevraagde lening te geven. Is er een overschrijding van de toegestane woon- en financieringslasten? Dan kun je in sommige gevallen de aanvrager toch de lening geven. Dit kan alleen als het gaat om de volgende situaties:



Rabobank

5.2.1 Explainmogelijkheden op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

- Aankoop energiezuinige woning: koopt de aanvrager een woning met energielabel A++ of een EPC waarde van 0,6 of lager? Dan mag je een leenbedrag van € 9.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is.
- Treffen energiebesparende maatregelen: investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen dan mag je het te investeren bedrag tot een maximum van € 9.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is.
- Nul op de meter woning: koopt de aanvrager een Nul op de meter woning of treft de aanvrager maatregelen waardoor de woning een Nul op de meter woning wordt? Dan mag je € 25.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is. Voorwaarde is dat een energieprestatiegarantie wordt afgegeven voor minimaal 10 jaar.

5.3 Inkomen

Er zijn verschillende vormen van inkomen. Hierna staat beschreven welke inkomensbronnen wij accepteren. Ook is aangegeven welke documenten nodig zijn van de aanvrager en welk inkomen je als toetsinkomen mag gebruiken.

Alle vormen van inkomen moeten ontvangen worden in Euro's. Uit de werkgeversverklaring/salarisstrook blijkt dat er sprake is van een inkomen in euro's. Daarnaast moet de werkgever of onderneming in Nederland gevestigd zijn.

Let op! Is er sprake van een verwachte of geplande inkomensdaling binnen 10 jaar? Bijvoorbeeld omdat de aanvrager minder gaat werken, stopt met werken of een tijdelijke uitkering stopt? Dan moet je hier rekening mee houden in het financieringsvoorstel en de beoordeling van de aanvraag. Leg in het dossier vast op welke wijze je hier in de aanvraag rekening mee hebt gehouden.

5.3.1 Inkomen uit loondienst

Het inkomen van de aanvrager moet bestendig zijn. Hierna staat welke inkomensbestanddelen uit loondienst wij als bestendig zien en je mag gebruiken bij de aanvraag voor een lening.

5.3.2 Inkomen vaststellen op basis van Handig Rekentool

Je kunt het inkomen van de aanvrager vaststellen op basis van het UWV verzekeringsbericht. Dit document toont het SV-loon van de aanvrager van de afgelopen 5 jaar. Je ziet op dit document geen uitsplitsing van de vaste en variabele inkomenscomponenten. De beschikbare Handig rekentool berekent aan de hand van rekenregels of het type dienstverband en het inkomen bestendig is op basis van het verleden. De uitkomst van de berekening gebruik je als toetsinkomen. De grafieken uit de tool laten je zien hoe het inkomen zich de afgelopen 2 jaar heeft ontwikkeld. De grafieken geven je inzicht welke delen van het (variabele) inkomen worden meegenomen en hoe eventuele hoge variabele inkomenscomponenten in het inkomen worden afgetopt. Maak een afdruk van het berekende toetsinkomen en sla deze op in het klantdossier. Bespreek het inkomen met de aanvrager.

Inkomen uit loondienst is ingedeeld in drie categorieën:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband
- Flexibele arbeidsrelatie

5.3.2.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft waarvan de maximale proeftijd van 2 maanden is verstreken. Inkomen uit vast dienstverband mag je niet meenemen als uit de werkgeversverklaring blijkt dat de werkgever van plan is het dienstverband binnenkort te beëindigen.

Benodigde document(en):

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden en een bericht van de Handig! rekentool waaruit de hoogte van het inkomen blijkt.

of

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden.

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.

5.3.2.2 Tijdelijk dienstverband

Er is sprake van een tijdelijk dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd heeft. Bij contracten langer dan 6 maanden en korter dan 2 jaar moet de proeftijd van maximaal 1 maand verstreken zijn. Bij ambtenaren en bij tijdelijke contracten korter dan 6 maanden is er contractueel geen sprake van een proeftijd.

Benodigde document(en):

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden en een bericht van de Handig! rekentool waaruit de hoogte van het inkomen blijkt.

of

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een intentieverklaring van de werkgever. Deze heeft de volgende strekking:
"Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd".

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.

Uitzondering:

Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus? Dan kan een intentieverklaring bij tijdelijk dienstverband achterwege blijven.

Deze categorie aanvragers accepteren we dan op basis van het actuele inkomen.

Benodigde document(en):

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- contract arbeids-/aanstellingsovereenkomst.

5.3.2.3 Flexibele arbeidsrelatie

Er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie bij seizoenswerkers, uitzendkrachten, oproepkrachten en bij arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd waarbij er geen intentieverklaring wordt afgegeven. Inkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Is in één van de kalenderjaren geen inkomen ontvangen? Dan is dit geen belemmering. Neem in dat geval een inkomen van € 0 mee in de berekening van het gemiddelde.

Perspectiefverklaring

Werkt de aanvrager met een flexibele arbeidsrelatie voor een uitzendbureau dat is ingeschreven in het register van de Stichting Perspectiefverklaring? Dan kan het uitzendbureau een Perspectiefverklaring afgeven als de aanvrager minimaal 12 maanden werkzaam is bij dit uitzendbureau en de aanvrager voldoet aan een aantal vastgestelde criteria. Je kunt de inschrijving van het uitzendbureau opzoeken via <http://perspectiefverklaring.nl/register>.

Het inkomen is dan gelijk aan het inkomen uit de werkgeversverklaring.

Benodigde document(en):

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een UWV verzekeringsbericht niet ouder dan 3 maanden en een bericht van de Handig! rekentool waaruit de hoogte van het inkomen blijkt.

of

- een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden **en**
- jaargaven van het loon en eventuele loonvervangende uitkeringen van de laatste 3 kalenderjaren of



Rabobank

- een Perspectiefverklaring van het uitzendbureau die niet ouder is dan 6 maanden.

Voor de geldigheid van de salarisstrook ga je uit van de maand waar deze betrekking op heeft. Een salarisstrook over januari mag je dus gebruiken tot en met april. Voor de geldigheid van de werkgeversverklaring ga je uit van de datum waarop de verklaring is afgegeven.

Let op! Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan nemen wij het inkomen niet mee in de aanvraag.



Rabobank

5.3.3 Waaruit bestaat het inkomen uit arbeid?

Het inkomen uit arbeid kan bestaan uit vast inkomen en variabel inkomen.

De onderstaande inkomensbestanddelen zien we als inkomen en mag je volledig meenemen als toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen haal je uit de werkgeversverklaring. Het gaat om:

- Actueel bruto jaarsalaris
- Vakantietoeslag: het bedrag van de vakantietoeslag of de waarde van de vakantiebonnen/tijdsparfondsen
- Vaste 13^e maand
- Vaste eindejaarsuitkering (waaronder ook Employee Benefit Budget)
- VEB toelage
- Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Jaarlijkse uitkering (bonus, tantième, winstuitkering), mits structureel: het laagste bedrag van de laatste 3 kalenderjaren

Is sprake van een onvoorwaardelijke inkomensstijging binnen 6 maanden bij de huidige werkgever? Dan mag je van dit hogere inkomen uitgaan als toetsinkomen. De onvoorwaardelijke inkomensstijging blijkt uit een verklaring van de werkgever.

Inkomen: het totaal van het vaste en variabele inkomen vastgesteld volgens bovenstaande regels.

Benodigde document(en): zie hiervoor bij vast dienstverband, tijdelijk dienstverband en flexibele arbeidsrelatie. Voor het bepalen van het variabel inkomen gebruik je de werkgeversverklaring. Het is dus niet nodig om salarisstroken op te vragen van de afgelopen 12 maanden.

5.3.4 Inkomen uit uitkering

Hierna staat welke uitkeringen je mag gebruiken als inkomen bij de aanvraag voor een lening. Ontvangt de aanvrager een andere uitkering? Dan mag je deze niet meenemen als inkomen. De uitkeringen zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Arbeidsongeschiktheid
- Pensioen
- Nabestaanden

5.3.4.1 Arbeidsongeschiktheid

Uitkering op basis van de Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)

Aanvragers die vóór 1 januari 2004 ziek zijn geworden kunnen nog recht hebben op een WAO-uitkering. Je mag de uitkering als inkomen meenemen als de aanvrager voldoet aan onderstaande uitgangspunten:

- de aanvrager is geboren voor 1 juli 1954 of



Rabobank

- de aanvrager is na 1 oktober 2004 herkeurd en daarbij is vastgesteld dat de arbeidsongeschiktheid blijvend is.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

5.3.4.2 Uitkering op basis van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)

Op basis van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen zijn twee soorten uitkeringen mogelijk: Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) en Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsgeschikten (IVA). De eerste uitkering ontvangt de aanvrager als de verwachting is dat hij in de toekomst weer kan werken. Is die kans klein? Dan ontvangt de aanvrager een IVA-uitkering.

Ontvangt de aanvrager een WGA-uitkering (loongerelateerde uitkering of vervolguitkering)? Dan mag je dit inkomen **niet** meenemen in de aanvraag voor een lening. Ontvangt de aanvrager een IVA-uitkering? Dan mag je dit inkomen **wel** meenemen in de aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

5.3.4.3 Uitkering op basis van de Wet arbeidsongeschiktheid zelfstandigen (WAZ)

Zelfstandigen die vóór 1 augustus 2004 arbeidsongeschikt waren kunnen nog recht hebben op een WAZ-uitkering. Je mag deze uitkering meenemen als inkomen bij de aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

5.3.4.4 Uitkering op basis van de Wajong

Aanvragers die op jonge leeftijd een ziekte of handicap krijgen, kunnen in aanmerking komen voor een Wajong-uitkering. Er zijn verschillende vormen van de uitkering:

- Oude Wajong
- Wajong 2010
- Wajong 2015

Oude Wajong

Aanvragers met een Wajong-uitkering aangevraagd en gekregen voor 1 januari 2010 hebben de zogenaamde oude Wajong-uitkering. Heeft de aanvrager een toekenningsbesluit waaruit blijkt hoe de Wajong uitkering wordt voortgezet? Dan mag je de uitkering meenemen als inkomen. Heeft de aanvrager nog geen beoordelingsbesluit? Dan kan het zijn dat de uitkering nog wordt aangepast. Als bij herbeoordeling blijkt dat er toch arbeidsvermogen is, dan wordt de uitkering verlaagd naar 70%



Rabobank

van het wettelijk minimumloon. Daarom mag je in deze situatie een inkomen ter hoogte van 70% van het wettelijk minimumloon gebruiken in de aanvraag voor een lening. Op de site van de [Rijksoverheid](#) vind je het actuele minimumloon.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld of 70% van wettelijk minimumloon per jaar. Werkt de aanvrager naast de uitkering, ga dan uit van het actuele maandbedrag van de uitkering en tel daarbij het bestendige inkomen uit arbeid op.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

Wajong 2010

De aanvrager valt onder Wajong 2010 als hij de Wajong-uitkering heeft aangevraagd en gekregen tussen 1 januari 2010 en 1 januari 2015 én voor 2015 18 jaar is geworden. Deze groep wordt tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 opnieuw beoordeeld. Hierdoor kan de hoogte van de uitkering veranderen. Heeft de herbeoordeling al plaatsgevonden? En heeft de aanvrager een toekenningsbesluit waaruit blijkt hoe de Wajong uitkering wordt voortgezet? Dan mag je de uitkering meenemen als inkomen. Heeft de aanvrager nog geen beoordelingsbesluit? Dan kan het zijn dat de uitkering nog wordt aangepast. Als bij herbeoordeling blijkt dat er toch arbeidsvermogen is, dan wordt de uitkering verlaagd naar 70% van het wettelijk minimumloon. Daarom mag je in deze situatie een inkomen ter hoogte van 70% van het wettelijk minimumloon gebruiken in de aanvraag voor een lening. Op de site van de [Rijksoverheid](#) vind je het actuele minimumloon.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld of 70% van wettelijk minimumloon per jaar. Werkt de aanvrager naast de uitkering, ga dan uit van het actuele maandbedrag van de uitkering en tel daarbij het bestendige inkomen uit arbeid op.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

Wajong 2015

De aanvrager valt onder Wajong 2015 als deze de Wajong-uitkering heeft aangevraagd en gekregen na 1 januari 2015 en na die datum 18 jaar is geworden. Je mag de uitkering meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld. Werkt de aanvrager naast de uitkering, ga dan uit van het actuele maandbedrag van de uitkering en tel daarbij het bestendige inkomen uit arbeid op.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van het UWV waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.



Rabobank

5.3.5 Pensioen

5.3.5.1 *Uitkering op basis van de Algemene Ouderdomswet (AOW)*

De AOW-uitkering is een basispensioen voor mensen die de AOW-leeftijd hebben bereikt. Je mag deze uitkering inclusief vakantiegeld meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): de volgende documenten zijn mogelijk:

- toekenningsbesluit van de uitkering of
- uitkeringsoverzicht van de Sociale Verzekeringsbank waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt of
- meest recente jaaropgave van de Sociale Verzekeringsbank of
- uitdraai van de website www.mijnpensioenoverzicht.nl waarop het bruto bedrag van de toekomstige pensioenuitkering te zien is.

5.3.5.2 *Uitkering van een pensioenfonds*

De uitkering uit een pensioenfonds mag je volledig meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag (let op: er is geen sprake van vakantiegeld bij een pensioenuitkering).

Benodigde document(en):

- toekenningsbesluit of
- overzicht van het pensioenfonds waaruit het bruto pensioenbedrag per maand of jaar blijkt of
- uitdraai van de website www.mijnpensioenoverzicht.nl waarop het bruto bedrag van de toekomstige pensioenuitkering te zien is.

5.3.5.3 *Uitkering van een eigen pensioenvoorziening*

Heeft de aanvrager zelf een pensioenvoorziening getroffen? Bijvoorbeeld een lijfrenteverzekering of een uitkering uit een lijfrentespaarproduct? Dan mag je de uitkering hieruit meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening voor zolang de uitkering loopt.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct waaruit de hoogte en looptijd van de uitkering blijken.

Is er sprake van een pensioen in de eigen beheer? Dan gelden er specifieke eisen. Neem hiervoor contact op met de lokale intermediairdesk.

5.3.5.4 *Nabestaanden*

Uitkering uit de Algemene nabestaandenwet (Anw)



Rabobank

Je mag de Anw-uitkering volledig meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening voor zolang de uitkering loopt.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Benodigde document(en): toekenningsbesluit van de uitkering en een document van de Sociale Verzekeringsbank waaruit de hoogte van de bruto uitkering blijkt.

5.3.5.5 Nabestaandenpensioen

Ontvangt de aanvrager nabestaandenpensioen (partnerpensioen) van een pensioenfonds van de overleden partner? Dan mag je dit volledig meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Inkomen: bruto jaarbedrag.

Benodigde document(en): document van het pensioenfonds waaruit het bruto pensioenbedrag per maand of jaar blijkt.

5.3.6 Inkomen uit alimentatie

In de inkomens/lastentoets mag je rekening houden met het actuele bedrag dat de aanvrager ontvangt aan partneralimentatie. Kinderalimentatie mag je niet meenemen. Je mag de alimentatie meenemen voor de periode dat de aanvrager deze ontvangt.

Inkomen: jaarlijks bedrag van de partneralimentatie.

Benodigde documenten: document waaruit de hoogte en duur van de alimentatie blijkt. Mogelijke documenten:

- Gerechtelijk uitspraak (beschikking of vonnis) van de echtscheiding **of**
- Door beide partijen ondertekend echtscheidingsconvenant **of**
- Schriftelijke overeenkomst tussen de echtgenoten of (geregistreerde) partners waaruit de partneralimentatie blijkt.

5.3.7 Inkomen uit onderneming

Inkomen dat de ondernemer of directeur grootaandeelhouder voor privédoeleinden jaarlijks verantwoord kan onttrekken uit de onderneming.

Inkomen:

- Ondernemer of directeur grootaandeelhouder die alleen of samen met (fiscaal) partner een eigendom of zeggenschap in de onderneming heeft van meer dan 50%: bruto inkomen dat blijkt uit de inkomensverklaring.
- Directeur grootaandeelhouder die alleen of samen met (fiscaal) partner een eigendom of zeggenschap in de onderneming heeft van 50% of minder: bruto inkomen zoals blijkt uit de salarisstrook/werkgeversverklaring.

Benodigde document(en):

- Ondernemer of directeur grootaandeelhouder die alleen of samen met (fiscaal) partner een eigendom of zeggenschap in de onderneming heeft van meer dan 50%: inkomensverklaring.



Rabobank

- Directeur grootaandeelhouder die alleen of samen met (fiscaal) partner een eigendom of zeggenschap in de onderneming heeft van 50% of minder: een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en** een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden.

5.3.8 Inkomen uit minderheidsdeelneming

In privé ontvangen bruto dividenden uit een minderheidsdeelneming. Onder een minderheidsdeelneming verstaan we een aandelenbelang van 50% of minder in een niet-beursgenoteerde onderneming. Hierbij ga je uit van het aandelenbelang van de aanvrager en de (fiscaal) partner samen. Het inkomen uit minderheidsdeelneming moet bestendig zijn en in een verantwoorde verhouding staan tot de vaste inkomensbestanddelen van de aanvrager.

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

Benodigde document(en):

- Het verslag van de aandeelhoudersvergadering met het dividendbeleid.
- Bewijs van aandeelhouderschap: notariële akte, verklaring van een lid van de raad van bestuur van het bedrijf of een uittreksel van het aandeelhoudersregister.
- Bewijs dat de aanvrager afgelopen 3 jaar dividend conform beleid heeft ontvangen.

5.3.9 Inkomen uit overig werk

Sommige 'zelfstandigen' hebben geen jaarrapporten, zoals freelancers, deelloonvisser, predikanten, raadsleden en bij inkomsten als zorgverlener vanuit een persoonsgebonden budget. Onder persoonsgebonden budget verstaan we het uitvoeren van beroepsmatige zorg en niet de zorg in het kader van een familiale zorgsituatie (bijvoorbeeld ouder/kind). Het inkomen komt in de aangifte voor de Inkomstenbelasting terug als 'inkomsten uit overig werk'. Op basis hiervan kun je het inkomen vaststellen. De aanvrager moet dit inkomen minimaal 3 kalenderjaren vanuit dezelfde activiteiten hebben ontvangen.

Inkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar.

Benodigde document(en): aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren.

5.4 Lasten

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening moet je rekening houden met de lasten van de bestaande leningen. In dit hoofdstuk zijn de veel voorkomende lasten beschreven. Per onderwerp is aangegeven welke lasten je meeneemt in de inkomens/lastentoets en welke documenten je nodig hebt van de aanvrager.

Zijn of worden bestaande leningen op het moment dat we de aanvrager de nieuwe lening geven afgelost? Dan hoef je met de lasten van deze leningen geen rekening te houden in de inkomens/lastentoets. Lost de aanvrager deze leningen zelf af? Dan moet de aanvrager dit aantonen voordat we de aanvraag kunnen goedkeuren. Pas daarna kunnen wij een offerte uitbrengen. Zorgen wij voor aflossing van de lening vanuit de nieuwe lening? Dan is geen bewijs van de aanvrager nodig. We weten dan zeker dat de lening wordt afgelost.

Is er sprake van een doorstromer en verkoop van de oude woning? Dan hoef je de lasten van de financiering op de oude woning en de OverbruggingsHypotheek niet mee te nemen.



Rabobank

5.4.1 Lasten van hypothecaire lening

In de inkomens/lastentoets houden we rekening met de bruto lasten van de bestaande en gevraagde leningen met hypothecaire zekerheid.

Lasten: bruto lasten van de lening als volgt berekend:

Looptijd/productvorm

- Nieuw annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een 30 jarige annuïteit of de werkelijke looptijd als deze korter is dan 30 jaar.
- Bestaand annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een annuïteit voor het restant leenbedrag en de restant looptijd.

Rente

De toetsrente is afhankelijk van de (resterende) rentevastperiode.

- Is de (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan ga je uit van de toetsrente zoals vastgesteld door de AFM óf de met de aanvrager afgesproken contractrente als die hoger is.
- Is de (resterende) rentevastperiode 10 jaar of langer? Dan ga je uit van de afgesproken contractrente.
- Wordt de lening door annuïtaire of lineaire aflossing binnen 10 jaar volledig afgelost? En staat de rente vast tot het einde van de looptijd? Dan mag je uitgaan van de werkelijke rente.

Benodigde document(en):

- Lening bij Rabobank: actuele informatie uit de Rabobank systemen.
- Lening elders: document(en) waaruit de volgende informatie blijkt:
 - Lening: restant leenbedrag, resterende looptijd, resterende rentevastperiode en contractrente.
 - Krediet: hoogte kredietlimiet, contractrente.
 - Opbouwproduct: looptijd, samenstelling (sparen en/of beleggen) en actuele opgebouwde waarde.

5.4.2 Lasten van niet hypothecaire lening

In de inkomens/lastentoets houden we rekening met de lasten van een niet hypothecaire lening. We onderkennen de volgende leningssoorten:

- Leningen die bij BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen (AK, RK, VK en OA) neem je mee voor 24% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
- Zakelijke lening bij BKR: je hoeft geen rekening te houden met de verplichtingen van deze zakelijke lening als in de inkomensverklaring/resultatenrekening al rekening is gehouden met de zakelijke verplichting die bij BKR geregistreerd staat.
- Restschulden die bij BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen (RH en RN) neem je mee voor 9% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
- Studielening bij het DUO volgens het oude stelsel van studiefinanciering (tot 1 september 2015): de lasten van deze leningen neem je mee voor 9% per jaar van het saldo van de studieschuld op het moment van de start van de aflofsfase. Heeft de aanvrager aantoonbaar extra afgelost en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag? Dan mag je dit extra afgeloste



Rabobank

bedrag in mindering brengen op de studieschuld op het moment van de start van de aflofase.

- Studieleningen bij het DUO volgens het nieuwe stelsel van studiefinanciering (vanaf 1 september 2015): de lasten van deze leningen neem je mee voor 5,4% per jaar van het saldo van de studieschuld op het moment van de start van de aflofase. Heeft de aanvrager aantoonbaar extra afgelost en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag? Dan mag je dit extra afgeloste bedrag in mindering brengen op de studieschuld op het moment van de start van de aflofase.
- Niet hypothecaire eigenwoningsschuld (lening die bestemd is of bestemd is geweest voor aankoop en/of verbouwing van eigen woning): de lasten van deze lening neem je mee zoals beschreven bij 'lasten van hypothecaire lening'.
- Overige consumptieve leningen en kredieten: de lasten hiervan neem je mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt.

Benodigde document(en):

- Leningen die bij het BKR zijn geregistreerd: uitslag BKR toetsing. Er zijn geen aanvullende documenten van de aanvrager nodig.
- Studieleningen bij het DUO: Bericht opgave startbedrag plus bericht studiefinanciering waarin te zien is welk studiestelsel van toepassing is. Indien van toepassing, een document waarin de extra aflossing en het nieuwe berekende maandbedrag blijkt. De documenten kan de aanvrager vinden op www.mijnDUO.nl.
- Overige leningen en kredieten: document waaruit de werkelijke lasten van de lening of het krediet blijken.

Uitzonderingen en bijzonderheden:

- Als het totaal aan niet-hypothecaire financieringen (extern plus Rabobank) niet meer is/wordt dan € 1.000 per financieringsaanvrager, hoeven de lasten van deze niet-hypothecaire financieringen niet te worden meegeteld in de lastenberekening. Is dit totaal aan niet-hypothecaire financieringen meer dan € 1.000 per financieringsaanvrager, dan worden de lasten van alle niet-hypothecaire financieringen volledig meegenomen.

5.4.3 Te betalen alimentatie

Je houdt in de inkomens/lastentoets rekening met het actuele bedrag dat de aanvrager betaalt aan partneralimentatie. Dit komt in mindering op het toetsinkomen. Het bedrag aan kinderalimentatie hoef je niet te nemen. Je moet de alimentatie meenemen zolang de aanvrager deze betaalt.

Lasten: bedrag aan partneralimentatie.

Benodigde document(en): document(en) waaruit de hoogte en duur van de alimentatieverplichting blijkt. Mogelijke documenten:

- Gerechtelijk uitspraak (beschikking of vonnis) van de echtscheiding **of**
- Door beide partijen ondertekend echtscheidingsconvenant **of**



Rabobank

- Schriftelijke overeenkomst tussen de echtgenoten of (geregistreerde) partners waaruit de alimentatie blijkt.

5.4.4 Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie)

Dit zijn periodieke betalingen voor een recht van erfpacht en recht van opstal. In de inkomens/lastentoets moet je rekeninghouden met deze canonverplichting. Dit doen we door het canonbedrag op te tellen bij de woon- en financieringslasten.

Lasten: je bepaalt de hoogte van het canonbedrag als volgt:

- Is de canon niet voor een periode van minimaal 10 jaar vast, maar is er sprake van alleen indexering maar geen herziening binnen 10 jaar, dan neem je het werkelijke canonbedrag vermenigvuldigd met factor 1,05 mee in de inkomens/lastentoets;
- Is de canon bij aanvraag van de financiering voor minimaal 10 jaar vast en kan deze ook niet geïndexeerd worden? Dan neem je de werkelijke canon mee in de inkomens/lastentoets
- Is de canon niet voor minimaal 10 jaar vast en kan dus de canon binnen 10 jaar herzien worden? Dan neem je het werkelijke canonbedrag vermenigvuldigd met factor 1,2 mee in de inkomens/lastentoets;
- Is de canon niet voor minimaal 10 jaar vast, maar is de vervolgcanon al wel bekend? Dan neem je het nieuwe, hogere canonbedrag mee in de inkomens/lastentoets;

Benodigde document(en): document waaruit de hoogte en de duur van de erfpachtcanon of retributie blijken.

6 Hypothecaire lening en zekerheden

6.1 Algemeen

Het is voor de bank belangrijk dat de aanvrager zijn lening terugbetaalt. Daarom vragen wij bij een aanvraag van een lening zekerheid van de aanvrager. In de meeste gevallen door het recht van hypotheek te vestigen op de woning. Deze zekerheid zorgt ervoor dat de bank een aanvaardbaar risico loopt als de aanvrager niet meer aan zijn verplichtingen kan of wil voldoen. Wij kunnen deze zekerheden bij betalingsproblemen dan uitwinnen en daarmee de hypothecaire lening (gedeeltelijk) aflossen.

Het recht van eerste hypotheek

We vinden het belangrijk dat we voor alle onroerende zaken het recht van eerste hypotheek op het onderpand hebben. Het is niet mogelijk een tweede hypotheek achter een eerste elders te sluiten in combinatie met Rabobank Basisvoorwaarden.

In de akte van levering die de notaris opmaakt staat dat de eigendomsoverdracht door de verkoper aan de koper definitief en onherroepelijk is. Maar bij een Groninger akte of soortgelijke gestelde voorwaarden is dit anders. In dat geval staan in de akte van levering één of meer ontbindende voorwaarden. Een nieuwe lening kan enkel worden verstrekt als er in de akte van levering **géén** ontbindende voorwaarden gesteld worden. Het is niet toegestaan te financieren o.b.v. ontbindende voorwaarden zoals bijvoorbeeld de Groninger akte.



Regels voor eigendom en bewoning

Bij de aankoop van een woning krijgt de aanvrager meestal het volledige eigendom van de woning en de grond. Heeft de aanvrager het volledige eigendom én is hij de bewoner van de woning?

Dan kunnen wij een hypothecaire lening verstrekken.

Maximale verstrekkingnorm op basis van zekerheden

Voor alle onroerende zaken in dit document vermelden wij een maximale verstrekkingnorm.

Schadeverzekering bij zekerheden.

De aanvrager moet uiterlijk op het moment van verstrekking van de hypothecaire lening beschikken over een uitgebreide verzekering tegen schade aan en algeheel verlies van het onderpand.

Overlijdensrisicoverzekering

De aanvrager beschikt uiterlijk op het moment van verstrekking van de hypothecaire lening over een overlijdensrisicoverzekering die past bij de (toekomstige) financiële positie, behoefte en risicobereidheid van de aanvrager. De verplichte dekking voor een overlijdensrisicoverzekering bij een financiering van meer dan 90% van de marktwaarde is **vervallen**. Uiteraard is het afhankelijk van de klantsituatie wat een passend advies is voor de betaalbaarheid van de lasten bij overlijden.

6.2 Soorten onroerende zaken

De bank kan voor een lening zekerheid verkrijgen door het vestigen van hypotheekrecht op de volgende in Nederland gelegen onroerende zaken:

- woning,
- kavel bouwgrond

Voor deze zekerheden gelden verschillende methoden voor de vaststelling van de marktwaarde, maximale verstrekkingnorm, en maximale looptijden.

6.3 Woning voor eigen bewoning

Wat verstaan wij onder een woning?

Wij kennen de volgende woningtypen:

- woning: vrijstaande woning, tussenwoning/geschakeld, hoekwoning, twee onder een kap en appartement; met garagebox en/of parkeerplaats behorende bij de woning. Onder een woning verstaan we ook een woning waarbij de aanvrager een deel van de woning (bijvoorbeeld garage of kamer) heeft verbouwd tot kantoor-/praktijkruimte.
- woonboerderij met alleen de bestemming wonen (gemeentelijk bestemming);
- woonboerderij met bestemming agrarisch (gemeentelijke bestemming), de totale oppervlakte van het perceel is niet meer dan 3 ha. Er is sprake van 100% eigen bewoning zonder bedrijfsmatige activiteiten.

De marktwaarde van deze woning blijkt uit een taxatierapport.

Alle woningen moeten de bestemming wonen hebben en de eigenaar woont zelf in de woning. Uitzondering hierop is bij het financieren op basis van vruchtgebruik en recht van gebruik en bewoning.

Hoe stel je de marktwaarde vast?



Rabobank

De marktwaarde van de woning stel je vast volgens een van de methoden van de taxatieregelingen voor (vakantie)woningen.

Wat is de maximale verstrekkingnorm?

- 100% van de marktwaarde van de woning.
- 90% van de Calcasa marktwaarde uit het Calcasa waarderapport.

Uitzondering op de maximale verstrekkingnorm

Er bestaat een uitzondering die het mogelijk maakt meer te lenen dan de maximale verstrekkingnorm. Dit is mogelijk in de volgende situatie:

- **Energiebesparende voorzieningen**
Bij het treffen van energiebesparende voorzieningen in de bestaande woning mag je de werkelijke kosten voor deze energiebesparing extra meenemen in de totale lening lenen tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning. De energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit een specificatie door de aanvrager of uit het taxatierapport.



Rabobank

Wat is het maximale aflossingsvrije deel van de lening?

Aflossingsvrije leningen zijn niet mogelijk in combinatie met de Rabobank Basisvoorwaarden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De lening waarop de aanvrager moet aflossen heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.

Heeft de aanvrager recht van erfpacht of recht van opstal?

Het recht van erfpacht geeft de houder het recht om op de grond van een andere eigenaar een woning te gebruiken en te houden. De aanvrager is dus eigenaar van de woning maar niet van de grond. Het recht van opstal geeft de houder het recht om bijvoorbeeld een woning in eigendom te hebben ondanks dat hij geen eigenaar is van de grond. De erfpachter is altijd bewoner van de woning zolang hij het recht van erfpacht heeft.

Op het recht van erfpacht/opstal kan hypotheekrecht worden gevestigd. De bank heeft dan geen recht van hypotheek op de grond maar alleen op het recht van erfpacht. Als het recht van erfpacht/opstal eindigt, dan eindigt ook automatisch het recht van hypotheek dat op dat recht van erfpacht/opstal rust. Het is daarom van belang te beoordelen of het recht van erfpacht/opstal acceptabel is als zekerheid. Omdat er veel verschillende voorwaarden voor erfpacht zijn is er een handleiding beschikbaar waarmee de bank kan beoordelen onder welke voorwaarden er een hypotheecaire lening kan worden verstrekt op het recht van erfpacht/opstal.

Heeft de aanvrager het appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een gebouw met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privé-gedeelte). Op het appartementsrecht kun je hypotheek vestigen. Wanneer is een appartementsrecht als onderpand acceptabel? Het appartementsrecht moet voldoen aan de model-splitsingsreglementen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Uitgangspunt is dat er bij hypotheekverstrekking op appartementen sprake moet zijn van een actieve Vereniging van Eigenaars. Beoordeel dan aan hand van de instructie in de bijlage of het onderpand acceptabel is om een lening op te verstrekken.

Is er sprake van vruchtgebruik of een zakelijk recht van gebruik en bewoning op de woning?

Het recht van vruchtgebruik of het zakelijk recht van gebruik en bewoning geven de bewoner het recht om in de woning van een ander te mogen wonen. Deze zakelijke rechten blijven juridisch bestaan bij verkoop van de woning.

Wij accepteren de aanvraag voor een lening op een woning met een van deze rechten alleen als er sprake is van een familierelatie tussen eigenaar en bewoner.

De lening geven wij aan de eigenaar, niet aan de vruchtgebruiker. Er moet sprake zijn van inschrijving van het recht in het kadaster. Een persoonlijk recht van gebruik en bewoning accepteren wij niet.

Als er sprake is van een van deze rechten, dan is een lening alleen mogelijk als er bij het vestigen van hypotheek rangwisseling wordt toegepast. Bij rangwisseling gaat de bewoner ermee akkoord dat de hypotheek een hogere rang krijgt dan het oudere zakelijke recht. De rangwisseling wordt bij notariële akte overeengekomen en wordt ingeschreven in het kadaster. Wij kunnen dan bij gedwongen verkoop afdwingen dat de bewoner het pand moet verlaten.

Aanvullende voorwaarden voor een nieuw te bouwen woning



Rabobank

Bij een nieuw te bouwen woning gelden een aantal aanvullende voorwaarden:

Omgevingsvergunning: Wanneer is een omgevingsvergunning wel of niet verplicht?

- Bij projectbouw is een omgevingsvergunning niet verplicht
- In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Een voorbehoud in de offerte voor de omgevingsvergunning is toegestaan.

Extra buffer voor tegenvallers:

Is er nog geen sprake van een aanneemovereenkomst en is er sprake van een zelfbouw of cascobouw?

Dan moet de aanvrager in staat zijn om 20% van de geschatte investering voor de bouw van de woning en de koop van de grond bij te lenen of aan vrij vermogen beschikbaar te hebben.

6.4 Kavel bouwgrond voor eigen gebruik

Een in Nederland gelegen kavel grond met bestemming wonen en bouwintentie voor woningen. Uitgangspunt is dat wij de nieuwbouwwoning in één keer financieren. Maar soms is dat niet mogelijk. Dan wordt er eerst alleen een lening voor de kavel verstrekt. De uiteindelijk gewenste lening moet uiteraard wel passen binnen de IL van de aanvrager. Is dat niet het geval dan is een lening van alleen de kavel niet toegestaan.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde is gelijk aan het bedrag uit de koopovereenkomst van de grond. De koopovereenkomst mag maximaal 6 maanden oud zijn. Is de koopovereenkomst ouder dan 6 maanden dan moet je de marktwaarde van de grond laten vaststellen met behulp van een taxatierapport van een deskundige dat voldoet aan de eisen van de taxatieregeling voor woningen in Nederland.

Wat is de maximale verstrekkingsnorm?

100% van de marktwaarde van de bouwgrond.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Het is niet mogelijk een aflossingsvrije lening af te sluiten in combinatie met de Rabobank Basisvoorwaarden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De lening(en) met een aflossingsverplichting hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossingsverplichting vindt plaats met een periodieke aflossing.

7 Taxatiebeleid voor woningen

Om te beoordelen of een aanvraag voor een lening voor de bank en aanvrager verantwoord is, hebben wij de actuele marktwaarde van het onderpand nodig. Hieronder beschrijven wij het taxatiebeleid voor woningen voor eigen bewoning. Dit taxatiebeleid is dwingend, daar mag je niet van afwijken.



Rabobank

7.1 Taxatiebeleid voor een bestaande woning

De marktwaarde van een bestaande woning voor eigen bewoning kun je op twee manieren vaststellen. Je kunt kiezen voor een uitgebreid taxatierapport of taxatie op basis van een Calcasa waarderapport. In sommige gevallen kan een uitgebreid taxatierapport verplicht zijn.

Er is altijd een uitgebreid taxatierapport verplicht als:

- het een aanvraag met NHG is;
- er sprake is van recht van erfpacht/opstal;
- er is sprake van transformatiebouw van overige gebouwen naar woningen;
- de bestemming van de bestaande woning sinds de laatste waarde vaststelling gewijzigd is;
- een Calcasa waarderapport niet is toegestaan.

Wie mag een uitgebreid taxatierapport voor woningen opstellen?

Een taxatierapport voor woningen voor eigen bewoning en met de bestemming wonen moet je laten opmaken door een onafhankelijk en deskundig taxateur. Deze taxateur staat ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT). Onafhankelijk betekent dat de taxateur geen betrokkenheid mag hebben bij de transactie of lening van de woning. De taxateur taxeert alleen woningen die voldoen aan de Regeling Werkgebiedsindeling van het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT).

Waar moet een uitgebreid taxatierapport voor woningen aan voldoen?

Een taxatierapport moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- Het taxatierapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Als taxatiedatum geldt de waardepeildatum die in het rapport staat.
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model "Taxatierapport financiering woonruimte".
- Het taxatierapport voor woningen met de bestemming wonen is gevalideerd door een validatie-instituut dat is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed taxateurs (NRVT).
- Het rapport kan zowel als fysiek als digitaal worden aangeleverd.

Let op:

Bij een agrarische woning kunnen 2 situaties bestaan:

1: een agrarische woning (bestemming agrarisch) met een oppervlakte tot 3 ha **en** met een functieaanduiding "Plattelandswoning". Deze objecten moet voldoen aan het reguliere taxatiebeleid voor woningen.

2: een agrarische woning (bestemming agrarisch) met een oppervlakte tot 3 ha **zonder** functieaanduiding "Plattelandswoning". Deze objecten moeten worden getaxeerd door een taxateur die is ingeschreven in de kamer LAV van het NRVT. Deze rapporten wijken af van het model "Taxatierapport financiering woonruimte". Validatie van deze objecten is niet mogelijk en daarom dus ook niet nodig.

Calcasa Waarderapport

Een Calcasa waarderapport van een bestaande woning kun je gebruiken in de situaties waarbij een uitgebreid taxatierapport niet verplicht is. Er moet sprake zijn van een woonhuis voor eigen bewoning.



Rabobank

In de onderstaande gevallen kun je gebruikmaken van een Calcasa waarderapport:

- Er is geen sprake van een aanvraag met NHG;
- Er is sprake van een woonhuis voor eigen bewoning;
- De totale lening is lager dan 90% van de Calcasawaarde;
- De betrouwbaarheid van het waarderapport is 5 of hoger;
- De Calcasawaarde is maximaal € 750.000;
- De afwijking tussen de koopprijs/waarde-inschatting en de Calcasawaarde is maximaal 20%;
- Er is geen sprake van recht van erfpacht/opstal;
- De woning is minimaal 2 jaar oud (geen nieuwbouw);
- De bestemming van de bestaande woning sinds de laatste waarde vaststelling niet gewijzigd is.

De marktwaarde is gelijk aan de Calcasawaarde uit het Calcasa waarderapport. Als taxatiedatum geldt de waarde peildatum.

Het Calcasa waarderapport mag op het moment van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

7.2 Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning

De marktwaarde van een nieuwbouwwoning voor eigen bewoning en met de bestemming wonen kun je op 2 manieren vaststellen: je kunt kiezen voor een berekening van de marktwaarde op basis van de stichtingskosten of voor een uitgebreid taxatierapport. Is de marktwaarde berekend op basis van stichtingskosten? Dan is deze waarde te gebruiken tot 6 maanden na oplevering.

In sommige gevallen kan een uitgebreid taxatierapport verplicht zijn.

Er is altijd een uitgebreid taxatierapport verplicht als:

- Er alleen een koopovereenkomst is en geen aanneemoverkomst voor de bouw;
- Er sprake is van transformatiebouw van overige gebouwen naar woningen;
- Als de aanvrager de woning zonder aannemer bouwt of zelf het grootste deel van de woning bouwt;
- Als de woning casco wordt gebouwd. Een casco opgeleverde woning wil zeggen dat de bouwer van het huis alleen de ruwbouw verzorgt. Het huis wordt dan wind- en waterdicht opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen;
- Er sprake is van een situatie dat de aanvrager langer dan 6 maanden geleden een perceel grond heeft gekocht en daarop een woning wil bouwen;
- De aanvrager een perceel grond heeft of heeft gekocht met een onderpand dat volledig wordt afgebroken, hanteer dan als marktwaarde de waarde van de grond wat blijkt uit een taxatierapport;

Uitzondering:

Is er sprake van nieuwbouw op erfpacht?

Dan mag je marktwaarde berekenen op basis van de stichtingskosten (excl. grond)

Onder stichtingskosten bij nieuwbouw verstaan wij:

1. de kosten van de grond;
2. de aannemingssom;
3. overige kosten van de bouw zoals de kosten van risicoverrekening, het architectenhonorarium, de kosten van dagelijks toezicht, de legeskosten en omzetbelasting;



Rabobank

4. de in een bijlage van de aanneemsom opgenomen kosten voor energiebesparende voorzieningen als er sprake is van een keuze in de methode waarin de woning wordt verwarmd. Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we: Hoogrendementsketel, Gevelisolatie, Dakisolatie, Leidingisolatie, Vloerisolatie, Hoogrendementsbeglazing (HR++), Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk tellende constructieonderdelen, Energiezuinige ventilatie inclusief HR ventilatoren, Warmtepomp, Installatie voor warmteterugwinning, Zonneboiler, Zonnecellen.
5. volume vergrotend meerwerk wat niet in de aanneemsom is opgenomen;
6. de kosten van meerwerk die niet zijn opgenomen in de aanneemsom met een maximum van 15% van de optelsom van 1, 2 en 3.;
7. bouwrente;
8. renteverlies tijdens de bouwperiode met een maximum van 4%;
9. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
10. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
11. de afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen als er sprake is van een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst van een overheidsinstelling;
12. de BTW verplichting over het erfpachtrecht als er sprake is van een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst van een overheidsinstelling.

Om de hoogte van het meerwerk vast te stellen is het verplicht dat de aanvrager een ondertekende meerwerkspecificatie aanlevert of offertes voor het meerwerk.



Rabobank

8 Instructie beoordeling VVE

In onderstaande instructie kun je precies zien wanneer een appartementsrecht wel of niet als onderpand geaccepteerd kan worden.

Deze instructie geldt zowel voor hypotheek met NHG en Rabo voorwaarden.

Vanaf 1 januari 2018 is het verplicht een actieve VVE te hebben. Aanvullend is er een verplichting om:

- Een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) en een reservefonds te hebben of
 - Minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartement te storten in reservefonds
- Het reservefonds moet ervoor zorgen dat er voldoende vermogen beschikbaar is om het gehele appartementencomplex in een goed toestand te houden.

Deze informatie haal je uit het taxatierapport.

In onderstaande instructie kun je zien hoe je met de informatie uit een taxatierapport om moet gaan als er sprake is van een actieve VVE. Is er geen sprake van een actieve VVE, dan is een aanvraag van een lening niet mogelijk.

Je kunt de aanvraag van een lening voor een appartement in de volgende situaties accepteren:

Situatie 1:

- de staat van onderhoud is voldoende is en
- er sprake is van een MJOP en
- er sprake is van voldoende saldo van het reservefonds

Situatie 2:

- de staat van onderhoud is voldoende en
- er is geen sprake van een MJOP maar er vindt jaarlijks een storting plaats van 0,5% van de herbouwwaarde

Situatie 3:

- De staat van onderhoud is onvoldoende en
- Er is sprake van een MJOP en het fonds is voldoende en
- Er is sprake van gepland herstel van achterstallig onderhoud (blijkt uit notulen VVE of een verklaring van een VVE bestuurder).

Situatie 4:

- Er is sprake van nieuwbouwappartement
- Uit splitsingsakte/splitsingsreglement blijkt dat er een VVE wordt opgericht

Je mag een aanvraag van een lening voor een bestaand appartement niet accepteren in de volgende situaties:



Rabobank

Situatie 5:

- de staat van onderhoud van het complex is onvoldoende en
- er is geen sprake van gepland herstel van achterstallig onderhoud (onafhankelijk of er sprake is van een MJOP met voldoende saldo)

Situatie 6:

- Er is geen sprake van een actieve VVE bij een bestaand appartement.

Wettelijk gezien mogen eigenaren besluiten geen geld in het fonds te storten. 80% van de eigenaren moeten hiermee akkoord gaan. De eigenaren moeten dan een dusdanige financiële positie hebben dat zij in staat zijn onmiddellijk de kosten voor onderhoud kunnen betalen/financieren. Het is onmogelijk vast te stellen of de overige eigenaren in staat stellen of zij voldoende middelen hebben.

Je mag een aanvraag van een lening in deze situatie niet accepteren.

Kosten Rabo BasisHypotheek via Intermediair

9 Kosten

9.1 Advies- en Afsluitkosten

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

9.2 Wijzigingskosten € 350

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 het wijzigen van de productvorm
- Bij het wijzigen van het debiteurschap

De wijzigingskosten bedragen € 350 per wijzigingssoort ongeacht het aantal wijzigingen. De wijzigingskosten zijn gemaximeerd op € 1050. Voorbeeld: de klant wil drie rentecontracten vroegtijdig omzetten en tegelijkertijd het debiteurschap voor zijn drie leningen aanpassen. Hiervoor



Rabobank

wordt twee keer € 350 in rekening gebracht. Als een wijziging wordt doorgevoerd binnen één jaar na het overlijden worden er géén wijzigingskosten in rekening gebracht.

9.3 Annuleringskosten €750

Bij aanpassing, wijziging of het niet opnemen van de getekende offerte binnen de opnametermijn worden annuleringskosten in rekening gebracht. De klant tekent hiervoor in de offerte.

9.4 Bankgarantie € 350

De kosten voor het afnemen van een bankgarantie worden ingehouden bij de verstrekking van de financiering.



Rabobank

Rente en opslagen

Rabo BasisHypotheek via Intermediair

10 Rente en Opslagen

10.1 Rentetarieven

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

10.2 Rentetype; vaste rente

Met Basisvoorwaarden is het enkel mogelijk te kiezen voor het rentetype vaste rente.

Vaste rente is een rentetype, waarbij de klant gedurende een bepaalde periode hetzelfde rentepercentage betaalt over zijn hypothecaire lening. De periode waarin het rentepercentage vaststaat heet de rentevaste periode.

10.2.1.1 Rentevaste perioden

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.

10.2.1.2 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.

10.2.1.3 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.

10.2.1.4 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.

Rentemiddeling is niet mogelijk.



Rabobank

10.2.1.5 Vervroegd aflossen

De klant kan vervroegd aflossen zonder vergoeding tot 10% per jaar. In een aantal situaties moet hiervoor 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.

10.2.1.6 Verhuisregeling

De klant kan het oude rentecontract meenemen tot 3 maanden na het beëindigen van de oude Rabobank hypotheek.

10.3 Opslagen

10.3.1 Eerste hypotheek op woonhuis, appartement of kavel (bouw)grond

Hypotheekleningen	Belasting in % marktwaarde (LTV)	Rente-opslag
Nationale Hypotheek Garantie	Bedrag van de garantie	-
Starttarief	≤ 67,5%	-
Combi-opslag	>67,5% en ≤ 90%	+ 0,20%
	> 90% en ≤ 100%	+ 0,50%
Top-opslag	>67,5% en ≤ 90%	+ 0,80%
	> 90% en ≤ 100%	+ 1,50%

10.3.2 Betaalpakket korting

Betaalpakket korting	- 0,20%
----------------------	---------

10.3.3 Groenkorting

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

10.3.4 OverbruggingsHypotheek

Met hypotheekvestiging	+ 0,30%
------------------------	---------

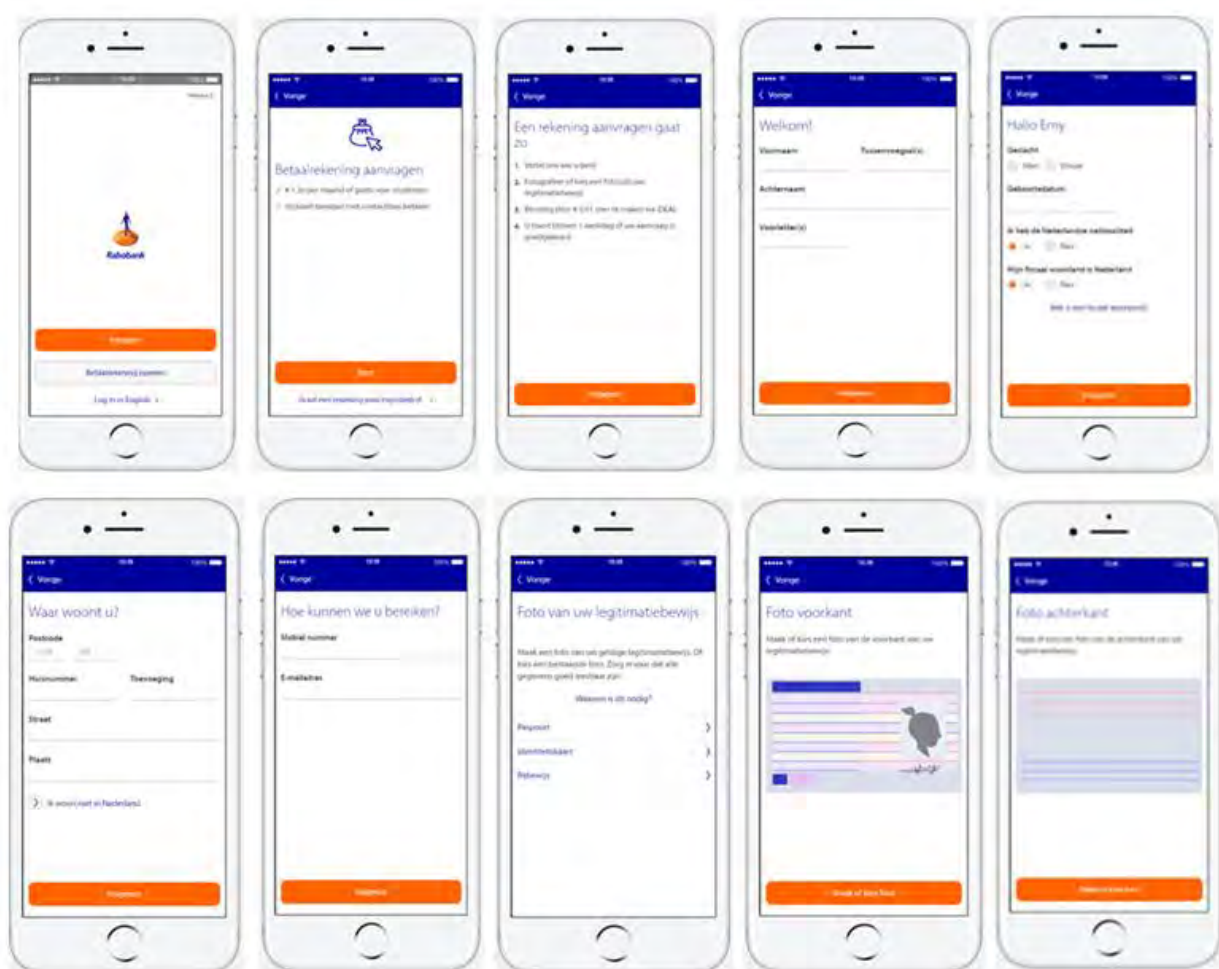


Rabobank

Betaalrekening openen via Rabobank

11 Betaalrekening openen

Heeft of opent de klant een betaalrekening bij Rabobank ontvangt deze een rentekorting van 0,2% op de hypotheekrente. Een Rabobank Directpakket kan 24 uur per dag via de App store worden aangevraagd. Voor het openen van een betaalrekening doorloopt de klant de volgende schermen:











Uw aanvraag

U vraagt een Rabo DirectPakket aan. Dit kost € 1,30 per maand.

Hieronder vindt u de overeenkomst en de voorwaarden die van toepassing zijn. Nadat uw aanvraag is goedgekeurd ontvangt u een gepersonaliseerde overeenkomst en worden ook de overige documenten digitaal naar u toegestuurd. U kunt deze printen of opslaan op uw eigen computer.

-  Overeenkomst Rabo DirectPakket
-  Algemene bankvoorwaarden
-  Informatieblad depositogarantiestelsel
-  Tarieven en limieten particulier betalingsverkeer 2017
-  Voorwaarden voor betalen en online diensten van de Rabobank 2016
-  Privacy statement

Ik heb de overeenkomst gelezen en ga daarmee akkoord. Ik heb de voorwaarden die daarop van toepassing zijn ontvangen en kunnen lezen.

[Naar bevestigen](#)
[Aanvraag annuleren](#)

Bevestigen

Bevestig uw aanvraag door € 0,01 over te maken van een rekening op uw naam.

Waarom moet ik mijn aanvraag bevestigen met iDEAL?

Kies uw bank

- ABN AMRO >
- ASN Bank >
- bunq >
- ING >
- Knab >
- RegioBank >
- SNS Bank >
- Triodos Bank >
- Van Lanschot >

Mijn bank staat er niet bij

