



Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden

Rabobank via intermediair

Versie Oktober 2019



1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2	Productassortiment.....	7
2.1	Annuititeitenhypotheek	7
2.2	Lineaire Hypotheek	7
2.3	Aflossingsvrije hypotheek.....	8
2.4	Rabo OpbouwHypotheek (sparen).....	8
2.5	KeuzePlus Hypotheek	11
2.6	GroenHypotheek	12
2.7	OverbruggingsHypotheek.....	13
2.8	Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek	16
2.9	Restschuldening.....	16
3	Algemeen.....	18
3.1	Wat is een financieringsaanvraag?.....	18
3.2	Beoordelen Financieringsaanvraag	19
3.3	Rabobank Risk Rating	19
3.4	Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid?	19
3.5	Nationale Hypotheek Garantie.....	20
4	Moraliteit.....	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	BKR-toets	21
4.3	EVA/SFH-toets	21
4.4	VIS-toets	21
4.5	Wonen in Nederland: Nederlander of niet Nederlander	22
4.6	Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders	22
5	Inkomen & Lasten.....	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Welke explainmogelijkheden kennen we?.....	23
5.2.1	Explainmogelijkheden op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet	23
5.2.2	Wettelijke explainmogelijkheden voor een specifieke klantgroep/situatie	24
5.2.3	Overige explain.....	25
5.3	Inkomen.....	25



5.3.1	Inkomen uit loondienst	25
5.3.2	Inkomen vaststellen op basis van Handig Rekentool	25
5.3.3	Waaruit bestaat het inkomen uit loondienst?	29
5.3.4	Inkomen uit uitkering	30
5.3.5	Pensioen	31
5.3.6	Inkomen uit alimentatie	33
5.3.7	Inkomen uit onderneming.....	33
5.3.8	Inkomen uit minderheidsdeelneming	34
5.3.9	Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden	34
5.3.10	Inkomen uit vermogen	35
5.3.11	Inkomen uit verhuur.....	35
5.3.12	Inkomen uit buitenland	36
5.4	Lasten	36
5.4.1	Lasten van hypothecaire lening.....	37
5.4.2	Lasten van niet hypothecaire lening	38
5.4.3	Te betalen alimentatie	39
5.4.4	Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie) en ligrechten	39
5.4.5	Huurlasten	40
6	Hypothecaire lening en zekerheden	40
6.1	Algemeen.....	40
6.2	Soorten onroerende zaken.....	41
6.3	Woning voor eigen bewoning	41
6.4	Woonboot voor eigen bewoning	46
6.5	Recreatiewoning voor eigen gebruik.....	47
6.6	Verhuurde (recreatie)woning (beleggingspand)	47
6.7	Kavel bouwgrond voor eigen gebruik.....	48
6.8	Woonwagen voor eigen bewoning	49
6.9	Bedrijfswoning (Woningen met een zakelijke bestemming).....	49
6.10	Garageboxen (los) en overige panden met zakelijke bestemming	50
7	Taxatiebeleid voor woningen	50
7.1	Taxatiebeleid voor een bestaande woning	50
7.2	Taxatiebeleid voor nieuwbouwwoning voor eigen bewoning	52



Rabobank

7.3	Taxatiebeleid voor recreatiewoningen voor eigen gebruik	53
7.4	Taxatiebeleid voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde woningen	53
7.5	Taxatiebeleid voor overige onderpanden	54
8	Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden	54
8.1	Effecten	54
8.2	Spaar- en depositogelden.....	55
8.3	Kapitaalverzekering	55
9	Toelichting woningen met gemengde bestemming.....	56
10	Instructie beoordeling VVE.....	58
11	Kosten.....	60
11.1	Advies en Afsluitkosten	60
11.2	Wijzigingskosten € 350.....	60
11.3	Bankgarantie € 350.....	60
12	Rente en Opslagen	61
12.1	Rentetarieven.....	61
12.2	Rentetype	61
12.2.1	Variabele rente.....	61
12.2.2	Vaste rente	61
12.3	Opslagen en kortingen	63
12.3.1	Eerste hypotheek op woonhuis, appartement of kavel (bouw)grond	63
12.3.2	Eerste hypotheek op 'niet woonhuis' of woonhuizen met een zakelijke bestemming. 63	
12.3.3	Tweede hypotheek achter eerste hypotheek elders	63
12.3.4	Eerste hypotheek op permanent volledig verhuurde woningen	63
12.3.5	Proactief aanpassen LTV (ingangsdatum 1 december 2019)	63
12.3.6	Betaalpakket korting	64
12.3.7	Duurzaamheidskorting	65
12.3.8	Groenkorting	66
12.3.9	Restschuldlening zonder NHG	66
12.3.10	Restschuldlening met NHG.....	66
12.3.11	OverbruggingsHypotheek.....	66
13	Betaalrekening openen	67



Versiebeheer

Datum	Versie	Aanpassing
17-10-2019	3.3	<ul style="list-style-type: none">• Stichtingskosten: verruiming meerwerk naar 20%, extra ruimte voor EBV buiten meerwerk en aanpassing renteverlies tijdens de bouw• Aankondiging proactief aanpassen LTV klassen per 1 december 2019• Rabobank Erfpachttoets verplicht bij hypotheekaanvragen met opstal of erfpachtvoorwaarden• BKR: HY verwijderd. Er is altijd sprake van een A of 1 t/m 5 bij HY.• Perspectiefverklaring: een PV van een externe Perspectieftaxateur is toegestaan• Wajong: Oude info over herbeoordeling verwijderd.• Wajong 2015: tekst verwijderd over werken naast de uitkering• AOW: Bij AOW voortaan gebruik maken van uitdraai MPO als document• Pensioen: Uitdraai MPO toegevoegd als document• Lasten hypothecaire financiering: tekst verwijderd over de lasten box 3 recreatiewoning verwijderd omdat permanente bewoning niet meer is toegestaan• euro buiten I/L per financieringsaanvraag, niet per financieringsaanvrager• Lasten duurzaamheidslening SVN mogen tegen werkelijke lasten worden meegenomen• Aanpassing vruchtgebruik: geen oneigenlijk gebruik hypotheek verhuurde woning, alleen mogelijk bij verkoop ouders aan kind• Woonboot: bestaande aflossingsvrije delen bij Rabobank kunnen voortaan worden gerespecteerd• Recreatiewoning: geen financiering als er sprake is van permanente bewoning• Recreatiewoning: bij een dubbele bestemming (incl. wonen) blijven de normen voor recreatiewoning van toepassing. Permanente bewoning is dan toegestaan• Woonwagen: nieuw beleid toegevoegd• Taxatie overige onderpanden: taxatiebeleid bedrijven van toepassing, tekst normatieve taxaties verwijderd
20-6-2019	3.2	Duurzaamheidskorting; is de woning gebouwd in of na 2018 of moet deze nog gebouwd worden? Dan gaan wij er vanuit dat de bouwaanvraag na 1 januari 2015 is ingediend en hoeft de klant geen document als bewijs voor de EPC of EI waarde aan te leveren.
24-05-2019	3.1	Tijdelijke stop rentemiddeling. Binnen de Plusvoorwaarden is het tijdelijk niet mogelijk rentemiddeling aan te vragen i.v.m. gewijzigde wetgeving.



Rabobank

16-05-2019	3.0	<ul style="list-style-type: none">• Relatiebeëindiging, kader en toepassing toegevoegd• Geldigheidsduur Inkomensverklaring ondernemer• Inkomensverklaring ingeval van verhuur van 3 of meer verhuurde (recreatie) woningen• Eén Inkomensverklaring als de aanvrager en partner beide voldoen aan de criteria voor het opstellen van een Inkomensverklaring en binnen dezelfde onderneming werkzaam zijn.• Als de partner van de aanvrager enkel in loondienst is van de onderneming van de aanvrager wordt het inkomen particulier vastgesteld.• Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden en PGB tekstueel en inhoudelijk aangepast• Beleid opgenomen voor leerkrachten en verpleegkundigen• Score D-rating bij RRR toegevoegd (interne krediettoets)• Aanpassing in de bepaling van de stichtingskosten bij erfpacht
28-03-2019	2.9	<ul style="list-style-type: none">• Introductie Duurzaamheidskorting• Vervallen tarief leningen/kredieten met afwijkende zekerheid

Productassortiment: Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden via Intermediair

2 Productassortiment

Binnen het productassortiment van de Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden is het mogelijk de volgende producten af te sluiten:

- Annuïteitenhypothek
- Lineaire hypothek
- Aflossingsvrije hypothek
- Rabo OpbouwHypothek (sparen)
- KeuzePlus Hypothek
- Rabo GroenHypothek
- OverbruggingsHypothek
- Restschuldening

2.1 Annuïteitenhypothek

De Annuïteitenhypothek 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 Hypothek

De Lineaire Hypothek 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 Aflossingsvrije hypotheek

De Aflossingsvrije hypotheek is een hypotheekvorm, waarbij de klant niet aflost gedurende de looptijd. De looptijd is onbepaald. De lening wordt afgelost bij verkoop van de woning uit de verkoopopbrengst, of eerder uit andere middelen. De klant betaalt maandelijks een bedrag aan rente.

Let op: vanaf 1 januari 2013 kan de Aflossingsvrije hypotheek met renteaftrek in Box 1 alleen gesloten worden door de klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

2.4 Rabo OpbouwHypotheek (sparen)

De Rabo OpbouwHypotheek (ROH) kan worden aangeboden aan particulieren die al een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of een de Spaarrekening Eigen Woning (SEW) bezitten. Met de SEW kunnen ze fiscaal vriendelijk vermogen opbouwen voor de aflossing van hun geldlening. De klant moet in Nederland woonachtig én binnenlands belastingplichtig zijn. Verder geldt er geen minimale inleg voor de ROS.

De Rabo OpbouwHypotheek (ROH) is een bancaire spaar-/beleggingshypotheek. Het product ziet er als volgt uit:

- een aflossingsvrije geldlening;
- een Spaarrekening Eigen Woning: Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS)

2.4.1.1 Looptijd

De looptijd van de geldlening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de ROS. Voor de ROS dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd. Dit eindspaarbedrag mag lager of gelijk zijn aan het bedrag van de gekoppelde geldlening.



Rabobank

2.4.1.2 *Rentevergoeding*

De rentevergoeding op de ROS is gelijk aan de verschuldigde hypotheekrente van de gekoppelde lening. De rente wordt op maandbasis bijgeschreven op de ROS.

Als de rente op de geldlening wijzigt, dan wijzigt ook de rente op de ROS. Er vindt dan een geautomatiseerde herberekening van de inleg op de ROS plaats. De inleg wordt de eerste van de maand volgend op de rentewijziging aangepast.

2.4.1.3 *Fiscale kenmerken*

De ROS is een Spaarrekening Eigen Woning, waarvan het tegoed in box 1 valt. Het tegoed op de Rabo OpbouwSpaarrekening is aan de bank verpand. De rekeninghouder dient het tegoed aan te wenden voor aflossing van de geldlening. Als de klant zich niet aan de voorwaarden houdt, is mogelijk belastingheffing verschuldigd en verhuist het tegoed van box 1 naar box 3.

2.4.1.4 *Rentevergoeding*

De rentevergoeding op de ROS is gelijk aan de verschuldigde hypotheekrente van de gekoppelde lening. De rente wordt op maandbasis bijgeschreven op de ROS.

Als de rente op de geldlening wijzigt, dan wijzigt ook de rente op de ROS. Er vindt dan een geautomatiseerde herberekening van de inleg op de ROS plaats. De inleg wordt de eerste van de maand volgend op de rentewijziging aangepast.

2.4.1.5 *Rentetypes*

Voor de Rabo OpbouwHypotheek zijn alle rentetypes mogelijk, behalve:

- variabel, driemaands euribor en 6 maands repeterend vast;
- 1 en 2 jaar vast inclusief rentebedenktijd.

In 3 situaties wordt op de ROS niet de hypotheekrente maar een variabele rente vergoed:

1. het tegoed op de ROS is gelijk aan of groter dan de schuld op de gekoppelde geldlening;
2. er is tijdelijk geen eigen woning en hypotheekschuld (verhuisregeling);
3. de ROS voldoet niet meer aan de fiscale voorwaarden.

De rente op de ROS wordt dan omgezet in een variabele rente welke op het gehele spaartegoed van toepassing is. Deze rentevergoeding wordt separaat vastgesteld en gepubliceerd op rabobank.nl.

2.4.1.6 *Aflossingswijze*

Als uitgangspunt geldt dat op de lening niet verplicht afgelost hoeft te worden zolang:

- de Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS) loopt en ten behoeve van de Rabobank/Rabohypotheekbank is verpand;
- de inleg op de ROS wordt voldaan.



Rabobank

Wordt de inleg niet voldaan, of eindigt de ROS en/of de verpanding? Dan kan de Rabobank of Rabohypotheekbank gehele of gedeeltelijke aflossing verlangen.

Vervroegde algehele/gedeeltelijke aflossing op de geldlening of extra storting ROS

Het is toegestaan (vrijwillig) algeheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen op de geldlening of onder voorwaarden extra te storten op de ROS conform de Algemene Voorwaarden. Of er dan sprake is van een vergoeding en/of vergoedingsvrije ruimte, is afhankelijk van de specifieke situatie. De vergoedingsvrije ruimte geldt voor vervroegde aflossingen op de geldlening. De vergoedingsvrije ruimte is o.a. afhankelijk van het door de klant gekozen rentetype. Meer informatie over eerder terugbetalen kan worden gevonden in de algemene voorwaarden.

2.4.1.7 Overlijden

Het ROS-tegoed valt in de nalatenschap van de rekeninghouder. Bij overlijden van (één van) de rekeninghouder(s) is ervoor gekozen om de Rabo OpbouwSpar- en -Effectenrekening (deels) te beëindigen en moet de rekeninghouder verplicht aflossen op de geldlening.

- Bij 1 rekeninghouder wordt het hele tegoed en alle eventuele participaties aangewend voor aflossing van de geldlening en eindigen de Rabo OpbouwSpar- en -Effectenrekening. Het bedrag dat ná de datum van het overlijden te veel is ingelegd wordt teruggestort op de incassorekening.
- Bij 2 rekeninghouders wordt de helft van het tegoed en de helft van alle eventuele participaties aangewend voor gedeeltelijke aflossing van de geldlening en eindigt de Rabo OpbouwSpar- en -Effectenrekening voor de overleden rekeninghouder. Voor de overgebleven rekeninghouder worden het eindspaarbedrag en de inleg gehalveerd. Daarvoor is gekozen om te kunnen blijven voldoen aan de fiscale bandbreedte-eis.

2.4.1.8 Opzet voorwaarden

De voorwaarden zijn op hoofdniveau opgenomen in Algemene voorwaarden voor Particuliere Financieringen. Voor de ROH is ook een voorwaardenboekje voor de ROS beschikbaar. Deze voorwaardenboekjes zijn te vinden op www.rabobank.nl.

2.4.1.9 Klantinformatie over ROS

De klant ontvangt één keer per kwartaal een rekeningoverzicht van zijn ROS. De ROS is te raadplegen via Rabo Internetbankieren. Het is niet mogelijk transacties te doen via dit kanaal.

Let op! Vanaf 1 januari 2013 kan de Rabo OpbouwHypothek alleen gesloten worden door de klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012. Op 30 november 2015 is de verkoop van de Rabo OpbouwEffectenrekening (ROE) gestopt. Klanten met een Rabo OpbouwHypothek (ROH) met alleen een Rabo OpbouwSparrekening (ROS) kunnen sindsdien ook niet meer switchen naar de ROE.



Rabobank

2.5 KeuzePlus Hypotheek

De Rabo KeuzePlus Hypotheek is een kredietfaciliteit. Als zekerheid geldt een hypotheek op een woning. De klant betaalt over deze leningvorm alleen rente over het opgenomen bedrag. De Rabo Keuze Hypotheek kan alleen voor box 3 doeleinden worden afgesloten.

Voor de Rabo KeuzePlus Hypotheek kan geen NHG worden verkregen.

2.5.1.1 *Wijze van opnemen/betalen*

De klant kan gebruik maken van mogelijkheden zoals die op een betaalrekening gevoerd kunnen worden. Bijvoorbeeld met Rabo Internetbankieren. Men kan saldo en mutaties raadplegen en overboekingen doen. Voor het doen van betalingen kan een bankpas worden verstrekt. Het is mogelijk om een volmacht af te geven voor de KeuzePlus Hypotheek. Indien (één van) de debiteur(en) overlijdt eindigt de bevoegdheid om gelden op te nemen

2.5.1.2 *Rentetype*

De KeuzePlus Hypotheek wordt uitsluitend gevoerd met het rentetype: Variabele Rente KPH. Rentewijzigingen kunnen op elk moment worden doorgevoerd. De klant wordt minimaal 2 maanden voor de ingangsdatum geïnformeerd via het rekeningafschrift.

2.5.1.3 *Rentebetaling*

De klant betaalt maandelijks een bedrag aan rente.
De klant heeft hier twee keuzes.

- De rente kan worden bijgeschreven binnen de kredietlimiet van de hypotheek.
- De rentebetaling wordt van een andere (externe) betaalrekening geïncasseerd.

2.5.1.4 *Kosten*

- Rente over het opgenomen bedrag;
- Kosten voor het gebruik van de bankpas (indien van toepassing).
- Kosten overschrijding van de kredietlimiet: opslag van 0,2%

Rabobank legt de klant een aflossingsverplichting op als het debetsaldo de kredietlimiet overtreft.

2.5.1.5 *Inperken kredietlimiet*

De bank zal de kredietlimiet inperken als:

- de klant zijn woning verkoopt.

De kredietlimiet wordt op nul gesteld en de klant lost het krediet in principe af met het geld uit de verkoopopbrengst;

- de waarde van het onderpand daalt.

De kredietlimiet wordt ingeperkt totdat weer aan de verstrekingsnormen wordt voldaan.

2.5.1.6 *Vervroegd aflossen*

De klant kan zijn Keuzeplus Hypotheek vervroegd aflossen. Dit kan:

- onbeperkt
- elk moment en zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen



Rabobank

2.6 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.

2.6.1.1 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.

2.6.1.2 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:

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.



Rabobank

2.6.1.3 Nationale Hypotheek Garantie

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

2.6.1.4 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.

2.6.1.5 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.

2.6.1.6 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.

2.7 OverbruggingsHypothek

Het product is bedoeld voor de doorstroomer.

2.7.1.1 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.

2.7.1.2 Waardevaststelling "oude" woning

Stel voor het bepalen van de maximale hoogte van een OverbruggingsHypothek 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).



Rabobank

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 Calcasawaarde uit het Calcasa waarderapport

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.

2.7.1.3 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%.

2.7.1.4 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



Rabobank

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.

2.7.1.5 Bepalen restant hoofdsom

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

2.7.1.6 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 12 maanden.

2.7.1.7 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?

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.



Rabobank

2.7.1.8 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.

2.8 Beheerbeleid OverbruggingsHypotheek

2.8.1.1 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.

2.8.1.2 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.

2.8.1.3 Prijsbeleid

Woning verkocht? Gebruik dan de variabele rente.

Woning nog niet verkocht? Gebruik dan 1 jaar rentevast (zonder rentebedenktijd).

Verlenging? Gebruik dan opnieuw een 1 jaar vast tarief indien de woning nog niet verkocht is of een variabel tarief als de woning wel is verkocht.

2.9 Restschuldlening

Om het voor eigenwoningbezitters met een "huis onder water" toch mogelijk te maken om door te stromen naar een nieuwe koopwoning biedt de Rabobank de Restschuldlening aan. Uiteraard zijn er ook klanten die hun woning met verlies verkopen en vervolgens (tijdelijk) in een huurwoning gaan wonen. Ook deze groep komt in aanmerking voor de Restschuldlening.



Rabobank

2.9.1.1 Voorwaarden

- Geen los product

De Restschuldlening is geen los product dat we aan klanten verkopen. Het is een regeling die we met de klant afspreken om te zorgen dat ze binnen afzienbare tijd hun restschuld terugbetalen. We helpen hiermee klanten die een bestaande lening voor hun woning bij de Rabobank hebben. Of klanten die een nieuwe lening voor hun woning bij de Rabobank gaan sluiten en een restschuld meenemen. Gaat een bestaande klant ergens anders lenen voor de nieuwe woning? Dan adviseren we de klant om ook daar een regeling te treffen voor de restschuld. Koopt een bestaande klant geen nieuwe woning? Dan komt hij ook in aanmerking voor een Restschuldlening.

- Inzet eigen middelen

De klant moet zo veel mogelijk zijn eigen middelen inzetten om de restschuld terug te betalen. Hierbij houden we wel rekening met een buffer voor alledag (hulpmiddel: de bufferberekenaar van Nibud).

- Explain

Past een restschuld niet binnen de LTI van de klant? En is de lening die wordt omgezet naar een Restschuldlening zonder NHG? Onderzoek dan de mogelijkheden om de Restschuldlening te verstrekken op basis van explain. Zijn er echt geen mogelijkheden om de lening op basis hiervan te verstrekken? Neem dan contact op met de Rabobank voor de mogelijkheden van een Bijzonder Beheer regeling.

- Overname restschuld externe geldverstrekker

Enkel indien de klant voor de nieuwe woning een hypotheek bij Rabobank sluit. Zolang hierover geen zekerheid bestaat nemen we geen restschulden van externe geldverstrekkers over. Zekerheid kan worden verkregen na ondertekening van de offerte voor aankoop van de nieuwe woning.

- Oude woning nog niet definitief verkocht

Is er sprake van een mogelijke restschuld? Houd dan in de beoordeling van de nieuwe financieringsaanvraag al rekening met deze mogelijke restschuld. Let op! Bij een financiering van de restschuld onder NHG is dit niet mogelijk. Bij NHG moet de oude woning definitief verkocht zijn.

2.9.1.2 Opzet en invulling Restschuldlening

- Annuïteitenlening of een lineaire lening (keuze klant);
- Standaard looptijd van 15 jaar (langer of korter afhankelijk van keuze klant);
- De lasten van de restschuld regeling zijn betaalbaar voor de klant;
- Geen verhuisfaciliteit mogelijk van of naar de restschuld regeling;
- Geen maximale onderpandbelasting;
- Onbeperkt boetevrij aflossen;
- Hoogte hypothecaire inschrijving bij aankoop nieuwe woning (incl. restschuld)
- Meest recente algemene voorwaarden zijn van toepassing bij verstrekken restschuldlening
- De restschuld kan opgedeeld worden in meerdere leningdelen met verschillende looptijden
- De rente daalt niet mee bij verstrekking Restschuldlening via een vaststellingsovereenkomst
- De rente staat vast op het moment van offreren van de Restschuldlening
- De restschuld blijft bij de Rabobank die de lening destijds heeft verstrekt



Acceptatiebeleid Rabobank Plusvoorwaarden

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 en waar we maatwerk kunnen bieden. Het document is onderverdeeld in regels voor moraliteit, inkomen, lasten en zekerheden (inclusief de taxatieregeling). We beginnen met een aantal uitgangspunten.

De dwingende regels zijn grijs gearceerd en afwijken op deze regels is niet toegestaan. Voor de overige passages geldt dat de intermediairdesk de aanvraag op individuele basis beoordeeld.

Algemene uitgangspunten

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

- Wordt een woning als hoofdverblijf ingezet als zekerheid voor de lening? Dan moeten alle eigenaren bewoner van de woning zijn en debiteur van de lening. Voeg geen derden toe als mededebiteur als deze geen eigenaar en bewoner van de woning zijn/worden (m.u.v. verhuurde woning).
- 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 Hypotheek met Plusvoorwaarden naar Basisvoorwaarden.

In de volgende situaties is geen sprake van een financieringsaanvraag:

- Interne Rabobank oversluitert 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 Beoordelen Financieringsaanvraag

Bij de aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid moet je altijd beoordelen of de aanvraag past binnen dwingende regels en standaarden voor de inkomens-/lastentoets, moraliteit, zekerheden inclusief de taxatieregeling.

Een aangevraagde lening kan de volgende uitkomsten hebben:

- De aanvraag wordt geaccepteerd omdat deze volledig voldoet aan het acceptatiebeleid;
- De aanvraag wordt geaccepteerd omdat deze op basis van de individuele specifieke situatie toch verantwoord is voor aanvrager. (Zie hieronder de spelregels voor afwijken van het acceptatiebeleid);
- De aanvraag wordt afgewezen omdat deze niet voldoet aan het acceptatiebeleid of omdat de lening niet verantwoord is voor de aanvrager ondanks dat deze wel voldoet aan het acceptatiebeleid.

3.3 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 of een D-rating.

3.4 Wanneer mag je afwijken van het acceptatiebeleid?

Past een aanvraag niet binnen het acceptatiebeleid, maar vind je in deze specifieke situatie de lening toch verantwoord? Dan kun je in bepaalde situaties afwijken van het acceptatiebeleid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Je mag nooit afwijken van de dwingende regels in het acceptatiebeleid die grijs gearceerd zijn. Deze regels zijn dwingend vanuit externe wet- en regelgeving of intern beleid.



Rabobank

- Van de overige standaarden in het acceptatiebeleid mag je in individuele gevallen afwijken. Je moet dan schriftelijk motiveren waarom je afwijken verantwoord vindt. En deze motivatie vastleggen in de aanvraag inclusief onderliggende documenten. In de motivatie geef je aan waarom je de afwijking verantwoord vindt, wat de eventuele (aanvullende) risico's van de afwijking zijn en hoe deze risico's in de specifieke situatie van de aanvrager worden gecompenseerd. In geval van een afwijking moet sprake zijn van een **bestendige situatie**.

3.5 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 hypotheek 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. 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.
- Koopoplossingen: NHG accepteert een ruimer aantal koopoplossingen en leenconstructies dan Rabobank. Koopoplossingen die wij ondersteunen zijn; Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen en de SVn Starterslening. Alleen deze koopoplossingen zijn toegestaan, ook in geval van een lening met NHG.
- Toepassen stroomschema VVE: Ook voor leningen met NHG voorwaarden geldt dat het stroomschema VVE (hoofdstuk 10) verplicht moet worden doorlopen



Rabobank

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

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 met een praktisch laatste aflossingsdatum. Deze mag je alleen accepteren als de reden van registratie en praktische aflossing te maken heeft met de afronding van een verliesdeclaratie van een NHG dossier waarbij de restschuld van de klant is kwijtgescholden door NHG. 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.



Rabobank

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 geldt dat het inkomen in Euro's moet worden ontvangen.
- Aanvragers kunnen vanaf een leeftijd van 18 jaar een lening afsluiten.

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) en hun echtgenoot/geregistreerd partner;
- Niet-Nederlanders met een geldige verblijfsvergunning document I, rekening houdend met het onderstaande advies;
- Niet-Nederlanders met een geldige verblijfsvergunning document II, IV en V.

Advies voor houders van een verblijfsvergunning document I:

Bij een financieringsaanvraag van een houder van een verblijfsvergunning document I beoordeel je of het aannemelijk is dat de aanvrager langdurig in Nederland wil blijven wonen. Wij kijken hierbij onder andere naar de volgende persoonlijke omstandigheden:

- Heeft de aanvrager de intentie om voor onbepaalde tijd in Nederland te blijven wonen?
- Blijkt de intentie uit het hebben of verkrijgen van een geschikte reguliere woning?
- Verblijft de aanvrager inmiddels al een tijdje in Nederland (gewenning)?
- Heeft de aanvrager een vaste aanstelling voor een langere tijd?
- Welke reden van verblijf is genoemd in de verblijfsvergunning?
- Is of komt de partner binnen afzienbare tijd naar Nederland?
- Verblijft de partner voor onbepaalde tijd in Nederland?
- Is de aanvrager studierend en/of thuiswonend?

Vastgesteld moet worden dat:

- er een reële kans is dat de aanvrager voor onbepaalde of langere tijd in Nederland blijft wonen en
- in Nederland een bestendig inkomen behoudt en
- een langdurige relatie met de bank beoogt?

Dan kun je de aanvrager als financieringsklant (als debiteur of mededebiteur) accepteren. Leg de motivatie vast in het klantdossier.

Is er géén sprake van onbepaald of langer verblijf in Nederland, dan accepteren wij de aanvraag niet.

4.6 Wonen in buitenland: Nederlanders en Niet Nederlanders

Wij accepteren onderstaande aanvragers:

- Inwoners van een EU/EER lidstaat of Zwitserland die een lening aanvragen voor de aankoop van een onroerende zaak gelegen in Nederland, bedoeld voor recreatieve doeleinden;
- Aanvragers die ingezetene van Nederland gaan worden



5 Inkomen & Lasten

5.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid wordt een inkomens/lastentoets uitgevoerd. Deze toets voeren we standaard uit op basis externe wetgeving (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en Gedragscode Hypothecaire Financieringen) en intern beleid. Hiermee beoordelen we 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 € 21.000 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?

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. Het gaat om de volgende situaties:

5.2.1 Explainmogelijkheden op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

- Interne/externe oversluiter: bij het oversluiten van een lening mag je een overschrijding van de toegestane woon- en financieringslasten accepteren als:
 - de aanvrager in de woning blijft wonen **en**
 - de lening wordt niet hoger dan de bestaande lening plus de noodzakelijke oversluitkosten. Dit zijn advieskosten, afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en boeterente.
- 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.



Rabobank

- **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.
- **Energieneutrale woning:** koopt de aanvrager een woning met een energie-index of EPC van 0 of lager? Of treft de aanvrager maatregelen waardoor de woning een energie-index of EPC van 0 of lager krijgt? Dan mag je € 15.000 buiten de inkomens/lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal € 33.000 is

5.2.2 Wettelijke explainmogelijkheden voor een specifieke klantgroep/situatie

- **Huur naar koop:** De woon- en financieringslasten van de gevraagde lening zijn lager dan de huidige huurlasten. Houd bij de woon- en financieringslasten rekening met de bijkomende kosten voor een huiseigenaar zoals extra kosten voor onderhoud en verzekeringen. Reken hiervoor met minimaal 1,4% van de marktwaarde van de woning aan extra kosten. Beoordeel op basis van een individuele analyse van het inkomen en de uitgaven of de woon- en financieringslasten verantwoord zijn. Daarbij heb je op basis van deze analyse de overtuiging dat de aanvrager de lasten structureel kan betalen.

Specifieke vragen die bod moeten komen zijn:

Heeft de aanvrager de laatste 24 maanden aantoonbaar de huidige hogere huurlasten betaald zonder hiervoor structureel in te teren op zijn vermogen? Daarnaast is van belang na te gaan of klant mogelijk extra kredieten heeft afgesloten en ruimte in bestedingspatroon heeft gehad om te sparen of reserveren. Om het vermogensrisico te beperken heeft de aanvrager een buffer van minimaal 12* de bruto woon- en financieringslast.

- **Doorstroom naar goedkopere eigen woning:** Bestaande Rabobank hypotheekklant stroomt door naar een goedkopere woning en krijgt daardoor een lagere hypotheek en lagere woon- en financieringslasten. Beoordeel op basis van een individuele analyse van het inkomen en de uitgaven of de woon- en financieringslasten verantwoord zijn. Daarbij heb je op basis van deze analyse de overtuiging dat de aanvrager de lasten structureel kan betalen.

Specifieke aandachtspunten die aan bod moeten komen zijn:

Heeft de aanvrager heeft de laatste 24 maanden aantoonbaar de huidige, hogere woon- en financieringslasten volledig uit eigen bestendig en actuele inkomen betaald zonder hiervoor in te teren op zijn vermogen. Daarnaast is het van belang om na te gaan of de klant mogelijk extra kredieten heeft afgesloten en ruimte in bestedingspatroon heeft gehad om te sparen of reserveren.

- **Relatiebeëindiging/ Uit elkaar gaan:** In bijzondere individuele omstandigheden kunnen hogere woon- en financieringslasten geaccepteerd worden dan standaard volgens de regels. De betaalbaarheid van de hogere lasten moet bestendig zijn en zowel cijfermatig als met documenten onderbouwd.

De motivatie dat de werkelijke woon- en financieringslasten lager zijn dan de toegestane woon- en financieringslasten is alleen acceptabel in geval van:

- relatiebeëindiging waarbij er sprake is van een bestaande Rabobank hypotheekklant en woningbehoud in het belang van de aanvrager is.



Rabobank

In geval van relatiebeëindiging beogen wij om woningbehoud voor de achterblijvende partner mogelijk te maken als dit in het belang van de klant is.

Werkwijze:

- Toetsing o.b.v. de werkelijke nieuwe hypotheeklast (toekomstige hypotheekconstructie)
- De minimum resterende rentevast periode voor de toetsing is 5 jaar, bij kortere rentevast perioden reken je met de actuele toetsrente
- Bepaling actueel inkomen volgens de reguliere richtlijnen voor het bepalen van inkomen binnen dit acceptatiebeleid, ook ingeval van NHG
- Bepaling Rabo Risk Rating, als deze 17 of hoger is een objectieve onderbouwde toelichting op de verstrekking verplicht. We accepteren immers een nieuw risico. (acceptatie door Rabobank)

5.2.3 Overige explain

- Hoger toetsinkomen: in bijzondere individuele omstandigheden kan gerekend worden met een hoger toetsinkomen dan standaard volgens de regels. Hierbij is het belangrijk dat inzichtelijk is wat de afwijking is ten opzichte van het toetsinkomen volgens de standaard regels en waarom de afwijking verantwoord is. Leg dit vast in de aanvraag. Het hogere toetsinkomen moet bestendig zijn en met documenten onderbouwd.
- Hogere lasten: In overige gevallen moet de vraag waarom de hogere lasten betaalbaar zijn voor deze specifieke aanvrager gemotiveerd en onderbouwd beantwoord worden. Essentieel hierbij is de onderbouwing van de aanvrager zelf. Leg dit vast in de aanvraag.

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. Heeft de aanvrager vermogen en dit ingezet om inkomen uit vermogen mee te kunnen nemen in de inkomens/lastentoets? Dan moet het vermogen ook in Euro's aangehouden worden.

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



Rabobank

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 accepteren wij dit inkomen niet.

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 2 maanden 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.



Rabobank

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 accepteren wij dit inkomen niet.

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.

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

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 accepteren wij dit inkomen niet.

5.3.2.4 Inkomen uit arbeid als leerkracht in het primaire onderwijs of verpleegkundige in de zorg

- Groepsleerkrachten met inkomen uit het primaire onderwijs (basisonderwijs, speciaal basisonderwijs, (voortgezet) speciaal onderwijs) en
- Verpleegkundigen met inkomen uit een ziekenhuis of geestelijke gezondheidszorginstelling (GGZ)

die werken op basis van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of op basis van flexibele arbeidsrelatie en waar uit de werkgeversverklaring blijkt dat zij op dit moment actief in loondienst zijn.

Benodigde documenten:

Groepsleerkrachten in het primaire onderwijs:

- HBO diploma opleiding leraar basisonderwijs (PABO) **en**
- Minimaal 1 jaar werkzaam zijn in het primaire onderwijs **en**
- Een werkgeversverklaring en salarisstrook met daarop het actuele inkomen, niet ouder dan 3 maanden

Verpleegkundigen:

- Diploma op minimaal niveau MBO-4 **en**
- Minimaal 1 jaar werkzaam zijn in als verpleegkundige in een ziekenhuis of als verpleegkundige in een GGZ **en**
- Een werkgeversverklaring en salarisstrook met daarop het actuele inkomen, niet ouder dan 3 maanden

Let op!

- Blijkt uit de werkgeversverklaring of salarisstrook dat sprake is van loonbeslag/cessie? Dan mag je de aanvraag voor een lening niet accepteren.
- De Handig! Rekentool kan in deze niet gebruikt worden.

5.3.2.5 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>.

Er kan ook sprake zijn van een externe Perspectieftaxateur. Deze geeft de Perspectiefverklaring af namens het uitzendbureau. De taxateur moet ingeschreven zijn in het register van de Stichting

Perspectiefverklaring. Je kunt externe Perspectieftaxateurs opzoeken via:
<https://www.perspectiefverklaring.nl/externe-perspectieftaxateurs/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 werkgeversverklaring die niet ouder is dan 6 maanden **en**
- 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 accepteren wij dit inkomen niet.

5.3.3 Waaruit bestaat het inkomen uit loondienst?

Het inkomen uit loondienst 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
- Vergoedingen voor een levensloopregeling

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. Maak je gebruik van het UWV verzekeringsbericht? Dan berekent de tool automatisch het toetsinkomen.



Rabobank

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.

5.3.4.1 *Arbeidsongeschiktheid*

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

Aanvragers die voor 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
- 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 voor 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.



Rabobank

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.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld of 70% van wettelijk minimumloon per jaar.

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

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.

Inkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld of 70% van wettelijk minimumloon per jaar.

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

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.

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

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.



Rabobank

Benodigde document: uitdraai pensioenoverzicht van de website www.mijnpensioenoverzicht.nl waarop het bruto bedrag van de AOW te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden.

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):

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

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)

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.



Rabobank

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 met een meerderheidsbelang: bruto inkomen dat blijkt uit de Inkomensverklaring.
 - Als de aanvrager en partner beide voldoen aan de criteria voor het opstellen van een Inkomensverklaring (beide venoot/DGA zijn volgens de opsomming hieronder) en binnen dezelfde onderneming werkzaam zijn wordt er één Inkomensverklaring opgesteld.
 - Werken aanvrager en partner in afzonderlijke ondernemingen? Dan stellen we losse Inkomensverklaringen op.
 - Als de partner van de aanvrager enkel in loondienst is van de onderneming van de aanvrager wordt er geen Inkomensverklaring opgesteld. Het inkomen van de partner wordt dan beoordeeld op basis van werkgeversverklaring en salarisstroom.
- Het toetsinkomen mag niet hoger zijn dan het inkomen dat is afgegeven op de inkomensverklaring.
- Directeur grootaandeelhouder met een minderheidsbelang: bruto inkomen zoals blijkt uit de salarisstroom/werkgeversverklaring.

Er is sprake van een meerderheidsbelang in de volgende gevallen:

- Besloten Vennootschap of Naamloze Vennootschap waarbij de persoon (al dan niet samen met de echtgenoot/geregistreerde partner) méér dan 50% aandelenbelang en/of zeggenschap heeft;
- Besloten Vennootschap of Naamloze Vennootschap waarbij de persoon (al dan niet samen met de echtgenoot/geregistreerde partner, bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad méér dan 66,66% aandelenbelang en/of zeggenschap heeft;
- Besloten Vennootschap of Naamloze Vennootschap waarbij de persoon samen met andere aandeelhouders een gelijk of nagenoeg gelijk aandelenbelang heeft;
- Stichting of Vereniging waarbij de persoon werkzaam is als statutair directeur en niet onder de sociale verzekeringen valt.



Rabobank

Benodigde document(en):

- Ondernemer of directeur grootaandeelhouder met een meerderheidsbelang: Inkomensverklaring opgesteld door de Rabobank KSS.
- Directeur grootaandeelhouder met een minderheidsbelang: een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden **en** een werkgeversverklaring die niet ouder is dan 3 maanden.

Geldigheidsduur Inkomensverklaring

Vanaf de dagtekening van de Inkomensverklaring is deze 3 maanden geldig. Binnen deze termijn moet de hypotheekofferte in principe zijn uitgebracht. De Inkomensverklaring kan na deze periode eenmalig met 3 maanden verlengd worden.

Er is een nieuwe Inkomensverklaring nodig als er

- nieuwe jaarcijfers beschikbaar zijn of beschikbaar zou moeten
- Als er twijfels of signalen zijn die de hoogte en bestendigheid van het ondernemingsinkomen raken

5.3.8 Inkomen uit minderheidsdeelneming

In privé ontvangen bruto dividenden uit een minderheidsbelang. Er is sprake van een minderheidsbelang als de aanvrager niet voldoet aan de definitie van een meerderheidsbelang zoals hierboven vermeld. Het inkomen uit minderheidsbelang 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 resultaat overige werkzaamheden

Voorbeelden van inkomen uit resultaat overige werkzaamheden zijn freelancers, deelloonvisser, predikanten, raadsleden en bij inkomen als zorgverlener vanuit een persoonsgebonden budget. Soms is niet helemaal duidelijk om wat voor inkomen het gaat. Of de aanvrager inkomen uit overige werkzaamheden ontvangt of toch ondernemer is, is afhankelijk van de wijze waarop deze zijn aangifte doet;

- Als de aanvrager het inkomen in de IB-aangifte opgeeft als Saldo Fiscale Winst beoordelen wij het inkomen als ondernemer met een Inkomensverklaring.
- Als het resultaat volgens de IB-aangifte wordt genoten uit overige werkzaamheden dan mag het inkomen particulier worden bepaald o.b.v. de IB-aangiften over de afgelopen 3 jaren.
- Voor aanvragen met NHG geldt de verplichting een NHG Inkomensverklaring op te stellen conform de het Toetskader NHG/ Voorwaarden en Normen 2019.

Inkomen:

- het gemiddelde jaarinkomen (na aftrek van kosten) over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar *OF*



Rabobank

- Inkomensverklaring opgesteld door Rabobank KSS als er fiscaal gezien (uit de IB-aangifte) sprake is van een ondernemer.

Benodigde document(en):

- Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren + en opgave van het lopende jaar om te bezien of het inkomen stabiel/bestendig blijft. Dit kan bijv. met behulp van rekeningafschriften, salarisstroken of een jaaropgave OF
- Een Rabobank Inkomensverklaring opgesteld door KSS

5.3.9.1 *Persoonsgebonden budget*

Inkomen uit een persoonsgebonden budget mag je meenemen als het inkomen;

- Ontvangen wordt vanuit méér dan 1 opdrachtgever OF
- Door de aanvrager –beroepsmatig en gediplomeerd- ontvangen kan worden bij een andere zorgbehoevende

Uitzondering: Als er sprake is van een bestaande Rabobank financiering waarbij niet wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden maar wij vanuit bereddering de klant in de woning kunnen laten wonen. Het inkomen wordt vastgesteld zoals beschreven onder resultaat overige werkzaamheden.

5.3.10 **Inkomen uit vermogen**

Als een aanvrager vrij beschikbaar privé vermogen heeft in de vorm van spaargeld en/of effecten, dan mag je het inkomen uit dat vermogen meenemen.

- Dit vermogen moet in Euro's worden aangehouden.
- Het vermogen mag dan niet verpand zijn voor een ander doel.
- Het inkomen uit vermogen tel je op bij het toetsinkomen.
- Het spaargeld en/of de effecten moeten aan de bank worden verpand.

Inkomen: bij spaargelden het actuele rendement per jaar tot maximaal 3% en niet hoger dan de rente op de lening. Bij effecten een rendement wat past bij het doelrisicoprofiel met een maximum van 3% per jaar.

Benodigde document(en): een afdruk uit een Rabobank systeem of een document waaruit de hoogte van het actuele vermogen blijkt.

5.3.11 **Inkomen uit verhuur**

In privé ontvangen opbrengsten uit (gedeeltelijke) verhuur van een Nederland gelegen woning kunnen gebruikt worden als toetsinkomen bij de aanvraag voor een lening. Deze huuropbrengsten moeten bestendig zijn en worden verpand aan de bank.

Inkomen uit bestaande verhuurinkomsten:

- Is er sprake van een bestaand huurcontract met een looptijd van 12 maanden of langer? Stel dan het inkomen vast a.d.h.v. het jaarbedrag aan huuropbrengst met aftrek van de kosten voor gas, water en elektra.



Rabobank

- Is er sprake van een bestaand huurcontract met een looptijd dat korter loopt dan 12 maanden? Ga dan uit van het gemiddelde van de huuropbrengsten van de afgelopen 3 kalenderjaren na aftrek van kosten gas, water en elektra.
- In alle overige gevallen: Hanteer als inkomen de reëel te verwachte huuropbrengst uit het taxatierapport.

Blijkt uit het taxatierapport een hogere of lagere reëel te verwachte huuropbrengst dan het vastgestelde inkomen op basis van huurovereenkomsten? Houd dan de laagste van beide aan.

Het opstellen van een zakelijke Inkomensverklaring is nodig als er sprake is van inkomen uit:

- verhuurde objecten met zakelijke doeleinden zoals: bedrijfsruimte, kantoorruimte, winkelruimte en bedrijfspanden niet zijnde eigen voor gebruik.
- verhuur van 3 of meer verhuurde (recreatie) woningen

Benodigde document(en):

- Getekende huurovereenkomst per object waaruit de huuropbrengst, de verhuurperiode en de bestendigheid van de huuropbrengst blijkt. Is sprake van kortstondige verhuur? Dan is een contract nodig waaruit de vaste jaarlijkse huuropbrengsten blijken of de huurinkomsten blijken van de afgelopen 3 kalenderjaren (bijvoorbeeld aangiften Inkomstenbelasting of rekeningafschriften).
- Een taxatierapport waaruit het bestendige huurinkomen blijkt als er nog geen huurder bekend is of nog niet eerder huurinkomen is ontvangen.
- Inkomensverklaring opgesteld door Rabobank KSS wordt opgesteld op basis van huurcontracten of een huurdersoverzicht waaruit het bruto huurinkomen blijkt.

Het aanbieden van de explain Rabo Netto huurinkomsten is niet mogelijk.

5.3.12 Inkomen uit buitenland

Ontvangt de aanvrager inkomen uit het buitenland dat daar belast is? En komt de aanvrager niet in aanmerking voor belastingaftrek doordat de compensatieregeling met België of Duitsland niet van toepassing is?

Hanteer dan voor de berekening van de toegestane lasten de normpercentages voor box 3.

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 kun je 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.



Rabobank

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.

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.
- Nieuw leningdeel met een opbouwproduct (oversluiter): de lasten die horen bij een annuïteit voor de restant looptijd van het opbouwproduct. Hierbij ga je uit van de netto hoofdsom (leenbedrag +/- de opgebouwde waarde in de opbouwproduct). Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan ga je voor de lasten van het aflossingsvrije gedeelte van het leningdeel uit van een 30 jarige annuïteit.
- Nieuw aflossingsvrij leningdeel of krediet: de lasten die horen bij een 30 jarige annuïteit.
- Bestaand annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een annuïteit voor het restant leenbedrag en de restant looptijd.
- Bestaand leningdeel met een opbouwproduct: de lasten die horen bij een annuïteit voor de restant looptijd van het opbouwproduct. Hierbij ga je uit van de netto hoofdsom (leenbedrag +/- de opgebouwde waarde in de opbouwproduct). Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan ga je voor de lasten van het aflossingsvrije gedeelte van het leningdeel uit van een 30 jarige annuïteit.
- Bestaand aflossingsvrij leningdeel of krediet: de lasten die horen bij een 30 jarige annuïteit.

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 of 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 annuitaire 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 met aanspraak NHG (RN) of zonder aanspraak NHG (RH) 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 aanloop-/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.
- 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 aanloop-/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) van de aanvrager(s) niet meer is/wordt dan € 1.000 per financieringsaanvraag, hoeven de lasten van



Rabobank

deze niet-hypothecaire financieringen niet te worden meegeteld in de lastenberekening. Is dit totaal aan niet-hypothecaire financieringen van de aanvrager(s) meer dan € 1.000 per financieringsaanvraag, dan worden de lasten van alle niet-hypothecaire financieringen volledig meegenomen.

- Is er sprake van een duurzaamheidslening van het SVN? Dan mag je rekening houden met de werkelijke lasten van deze lening in plaats van 24%.

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

5.4.4 Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal (retributie) en ligrechten

Dit zijn periodieke betalingen voor een recht van erfpacht, recht van opstal of voor een ligplaatsvergunning voor een woonboot. In de inkomens/lastentoets moet je rekeninghouden met deze canonverplichting. Dit doen we door het canonbedrag in mindering te brengen op de toegestane financieringslasten.

In geval van ligrechten of liggeld vermeerder je het werkelijke jaarbedrag op de woon- en financieringslasten middels een box 3 correctiefactor. Deze factor bepaal je door het box 1 normpercentage te delen door het box 3 normpercentage.

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;



Rabobank

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

5.4.5 Huurlasten

Huurlasten moet je meenemen in de inkomens/lastentoets als de aanvrager in een huurwoning woont en blijft wonen en een lening aanvraagt voor een onderpand dat voor hem/haar niet bestemd is als hoofdverblijf.

Lasten: bruto huurbedrag exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water en elektra en de servicekosten).

Benodigde document(en): document waaruit de bruto huur exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water en elektra en de servicekosten blijkt.

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. Een tweede hypotheek achter een eerste hypotheek bij een andere geldgever is mogelijk als dit in het belang is van de specifieke klantsituatie.

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.

Het komt voor dat de aanvrager niet het volledige eigendom heeft over de grond en de woning en/of dat de aanvrager de woning tijdelijk of permanent verhuurt. Voor deze situaties stellen wij aanvullende eisen. Deze aanvullende eisen vind je bij de betreffende onderpanden.

Maximale verstrekkingnorm op basis van zekerheden

Voor alle onroerende zaken die wij in dit document vermelden hebben wij een maximale verstrekkingnorm en een maximaal aflossingsvrij deel vermeld.

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.

Groninger akte

Het is toegestaan een offerte te verstrekken o.b.v. de Groninger akte. Bij een Groninger akte staan in de akte van levering één of meer ontbindende voorwaarden.

De nieuwe lening kan pas worden verstrekt als het hypotheekrecht onherroepelijk is. De Groninger akte moet zijn omgezet in een definitieve onherroepelijke levering. De notaris is verantwoordelijk om hierop toe te zien.

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,
- Woonboot,
- Vakantiewoning,
- Verhuurde woning,
- Kavel bouwgrond,
- Losse garageboxen

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

In hoofdstuk 9 "Toelichting woningen met gemengde bestemming", wordt specifiek per type onderpand beschreven welke financieringsmogelijkheden er zijn.

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;
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.
- woon-/praktijkruimte of woon-/winkelpand waarin de aanvrager woont en voor de eigen onderneming de bedrijfsruimte gebruikt.
Voorwaarde is dat het object voor meer dan 50% voor eigen bewoning wordt gebruikt (vloeroppervlak) en het alleen de bestemming wonen heeft.



Rabobank

Alle woningen moeten onroerend zijn, aangesloten op alle nutsvoorzieningen, van steen of houtskeletbouw en gebouwd zijn op een niet verplaatsbare fundering. Daarnaast moeten de woningen de bestemming wonen hebben en dient de eigenaar de woning zelf te bewonen. Uitzondering hierop is bij het financieren op basis van vruchtgebruik en recht van gebruik en bewoning en de agrarische woning met bestemming agrarisch waarbij het perceel niet groter is dan 3 ha.

Wordt de woning gedeeltelijk verhuurd?

Is er sprake van tijdelijk of permanent verhuur van een gedeelte van de woning én valt de verhuur onder huurbescherming? Pas dan de verstrekkingnormen en de opslag voor de verhuurde woning toe. LET OP! De explain (Rabo netto huurinkomsten) is niet toegestaan.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

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
- 100% van de marktwaarde van het woongedeelte van de woon-/praktijkruimte of het woon-/winkelpand
80% van de marktwaarde van het bedrijvengedeelte van de woon-/praktijkruimte of het woon-/winkelpand
- 80% van de marktwaarde als er sprake is van een eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker. De totale leningen zijn een optelsom van de hypothecaire lening bij de Rabobank en externe hypothecaire inschrijving (incl. rente en kosten).

Inbreng bestaand opbouwproduct van de Rabobank en bepalen verstrekkingnorm.

Is er sprake van inbreng of het doorlopen van een bestaand Rabobank opbouwproduct in de lening? Dan kun je de actuele waarde gebruiken om te bepalen hoeveel de aanvrager nog kan lenen op basis van de maximale verstrekkingnorm. Dit doe je door de (berekende) actuele waarde van het opbouwproduct van de bruto lening af te halen. Bij sparen kun je 100% van de waarde gebruiken. Bij de opbouw via effecten bereken je de waarde op basis van de bevoorschottingsregels voor effecten; 80% voor obligaties en 70% voor effecten. Het berekende bedrag (netto leningsbedrag) vergelijk je dan met de maximale verstrekkingnorm. Het opbouwproduct moet in deze gevallen wel verpand zijn bij Interpolis of bij de Rabobank lopen.

Heeft de aanvrager een beleggingscomponent in een opbouwproduct met aflossingskapitaal?

- Bij bancaire beleggingstegoeden: baseer waar relevant de beleggingsmix voor het op te bouwen kapitaal op het doelrisicoprofiel van de aanvrager. De hoogte van de inleg bereken je indien dit mogelijk is met Doelmonitor of hanteer anders de prognoserendementen van Rabobank Nederland met risicoafbouw conform het Advieskader Inkomen en Vermogen.
- Bij beleggingsverzekeringen: de klant stelt zelf vast welke risico hij wil lopen en maakt zelf een keuze voor de fondsinvulling. Voor beleggingsverzekeringen is het raadzaam dat de verzekeringsmaatschappij dit aangeeft en anders is het aan de klant. De hoogte van de premie baseer je op het beoogde aflossingskapitaal en 4% rekenrendement, conform Model de Ruiter.



Rabobank

Inbreng bestand opbouwproduct van een andere verzekeringsmaatschappij en bepalen rentepercentage

Is er sprake van inbreng of het doorlopen van een bestand NIET Rabobank opbouwproduct? Dan kun je de actuele waarde gebruiken voor het bepalen van het rentepercentage van de lening. Dit doe je door de (berekende) actuele waarde van het opbouwproduct van de bruto lening af te halen. Bij sparen kun je 100% van de waarde gebruiken. Bij de opbouw via effecten bereken je de waarde op basis van de bevoorschottingsregels voor effecten; 80% voor obligaties en 70% voor effecten. Het berekende bedrag (netto leningsbedrag) vergelijk je dan met hoogte van de lening om de LTV te bepalen. (zie hiervoor rente en opslagen in paragraaf 12.3)

Benodigde documenten:

Afdruk van de actuele waarde uit de systemen van de Rabobank of het meest actuele Informatieblad model de Ruiter.

Uitzondering op de maximale verstrekkingnorm

Er bestaan uitzonderingen die het mogelijk maken meer te lenen dan de maximale verstrekkingnorm. Dit is mogelijk in de volgende situaties:

- **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.
- **Oversluiters**
Bij oversluiters mag je een hogere verstrekkingnorm accepteren. De lening wordt daarbij niet hoger dan de restschuld van de bestaande lening plus de noodzakelijke oversluitkosten. Dit zijn advieskosten, afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en vergoeding voor vervroegd aflossen.
- **Verkoopverlies oude woning**
Bij doorstromers met een verkoopverlies mag je een hogere verstrekkingnorm accepteren. De lening mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde plus de restschuld overgebleven bij verkoop van de bestaande woning.
- **Achterstallige betalingen vereniging van eigenaars**
Je mag een hogere verstrekkingnorm accepteren voor het betalen van achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaars, als uit het taxatierapport blijkt dat die betalingsachterstand bij aankoop een negatieve invloed heeft gehad op de waarde van de woning. Dit kan alleen bij aankoop van een appartement waarbij de koper de verplichting heeft de achterstand van de verkoper over te nemen.
- **Noodzakelijke woningverbetering**
Je mag een hogere verstrekkingnorm hanteren bij noodzakelijke woningverbetering als het risico op een restschuld wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering. De noodzakelijke woningverbeteringen blijken uit het taxatierapport.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel van de lening?

Bij een woning is aflossingsvrij mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.

Neem bij de beoordeling van het aflossingsvrije deel ook de aflossingsvrije delen mee van leningen bij derden.



Rabobank

Is er sprake inbreng of het doorlopen van een bestaand opbouwproduct in de lening? Dan kun je het beoogd eindkapitaal gebruiken om te bepalen hoeveel van de lening nog aflossingsvrij mag zijn. Er moet sprake zijn van verpanding van het opbouwproduct.

Een hoger aflossingsvrij deel kan alleen in de volgende situaties:

- **Ophoger**
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. De verhoging moet wel aan de nieuwe eisen voldoen.
- **Oversluiter**
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. Ook de verhoging voor de noodzakelijke oversluitkosten mag aflossingsvrij.
Bij externe oversluiters geldt een maximaal aflossingsvrij deel van 80% van de marktwaarde van de woning.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

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

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 hypothecaire lening kan worden verstrekt op het recht van erfpacht/opstal.

Erfpachttoets

Als er sprake is van erfpacht of opstal is een Rabobank Erfpachttoets verplicht. Vraag de Erfpachttoets aan via de Rabobank Intermediairsdesk.

Nieuwe of aanvullende hypotheekaanvragen op erfpacht en/of opstal moeten beoordeeld worden door het centrale Erfpachtloket van Rabobank. De beoordeling van de voorwaarden leidt tot een bindend besluit of we de betreffende woning financieren.



Rabobank

Er gelden een aantal uitzonderingen:

- Een aantal gemeentelijke erfpachtvoorwaarden zijn vrijgesteld van de Erfpachttoets. De Rabobank intermediairsdisk stelt bij het indienen van de aanvraag vast of er een aanvullende toets moet volgen op gemeentelijke erfpacht.
- Bij de koopoplossingen Koopgarant en Koopstart is er standaard sprake van erfpacht. Deze koopoplossingen zijn inmiddels goedgekeurd, een aanvullende Erfpachttoets is niet nodig.

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 ouder-kind relatie tussen eigenaar en bewoner waarbij de kinderen de woning kopen van de ouders in het kader van financiële planning. Het is niet toegestaan de constructie te gebruiken om daarmee de regels van de hypotheek op de verhuurde woning te omzeilen.

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

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 Woonboot voor eigen bewoning

In Nederland op water drijvende woning (woonboot, woonschip, woonark), uitsluitend voor eigen gebruik en bestemming wonen.

De woonboot mag enkel uitvaren of verplaatst worden voor onderhoud, inspectie en bij wijziging van de ligplaats. Vervoer voor andere doeleinden is niet toegestaan. De woonboot is ingeschreven in het scheepsregister. En er moet sprake zijn van een ligplaatsvergunning, huurovereenkomst ligplaats of eigendom van de ligplaats. Een combinatie is ook toegestaan.

De ligplaatsvergunning is afkomstig van een gemeente, provincie of waterschap. Woonboten zonder ligplaats of gelegen in een jachthaven financieren wij niet.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de woonboot en de ligplaats komt uit een uitgebreid taxatierapport. Het rapport wordt opgesteld door een E.M.C.I. gecertificeerde woonbotentaxateur.

In het taxatierapport staat de waarde van de woonboot en de waarde van de ligplaats afzonderlijk genoemd. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Wat is de maximale verstrekkingsnorm?

90% van de marktwaarde van de woonboot en 90% van de waarde van de ligplaats.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Een aflossingsvrij deel kan tot een maximum van 50% van de marktwaarde alleen in de volgende situaties:

- Ophoger
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. De verhoging moet in maximaal 20 jaar volledig worden afgelost.
- Oversluiter
De aflossingsafspraken over de bestaande leningen kunnen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden. Ook de verhoging voor de noodzakelijke oversluitkosten mag aflossingsvrij.
Bij externe oversluiters geldt een maximaal aflossingsvrij deel van 80% van de marktwaarde van de woning.

Let op: bestaande leningen die elders aflossingsvrij lopen nemen wij niet aflossingsvrij over.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De aflossing moet plaatsvinden binnen de verwachte levensduur van de woonboot met een maximum van 30 jaar. De levensduur blijkt uit het taxatierapport. Het deel van de lening op de ligplaats moet in 20 jaar volledig zijn afgelost.

Extra voorwaarde bij een woonboot met een stalen bak

Bij een woonboot met een stalen bak moet de aanvrager een bewijs van verzekering kunnen overleggen.



6.5 Recreatiewoning voor eigen gebruik

Een in Nederland gelegen recreatiewoning met bestemming en gebruik recreatie. Er mag géén sprake zijn van permanente bewoning door de aanvrager. De recreatiewoning is een onroerende zaak aangesloten op alle nutsvoorzieningen, van steen of houtskeletbouw en moet gebouwd zijn op een fundering.

Incidenteel kan er sprake zijn van een dubbele bestemming voor recreatie en wonen. Permanente bewoning is dan toegestaan. In deze situaties zijn de onderstaande normen voor de recreatiewoning van toepassing.

De recreatiewoning mag naast het eigen gebruik ook voor korte duur recreatief verhuurd worden. Recreatiewoningen die permanent verhuurd worden door een professionele (park)beheerder vallen worden behandeld als verhuurde vakantiewoning.

Verhuur recreatiewoning

Bij verhuur via een parkbeheerder is er sprake van een verhuurde recreatiewoning. Hiervoor gelden de voorwaarden van een verhuurde (recreatie)woning.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de recreatiewoning komt uit een taxatierapport van een deskundige. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden. Uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een onroerende zaak.

Wat is de maximale verstrekking?

De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde van de recreatiewoning.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Bij een verhoging kunnen eventuele aflossingsvrije leningen blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

- De lening(en) hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.
- Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

6.6 Verhuurde (recreatie)woning (beleggingspand)

Een in Nederland gelegen woning waarbij de eigenaar de woning permanent verhuurd aan een huurder of een recreatiewoning waarbij er sprake is van verhuur via parkbeheer.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een hypotheek op een verhuurde woning mogen maximaal 2 verhuurde woningen als zekerheid worden gebruikt. Een woning die in privé aan familieleden wordt verhuurd (in de eerste en tweede graad) mag je voor de aantallen buiten beschouwing laten

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van een verhuurde woning komt uit een taxatierapport van een deskundige. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.



Rabobank

Wat is de maximale verstrekingsnorm?

- 85% van de marktwaarde in verhuurde staat van een verhuurde woning c.q. gedeeltelijk verhuurde pand.
- 65% van de marktwaarde in verhuurde staat van een recreatiewoning.

Vermogenseis

- De klant moet aantoonbaar voldoende vrij vermogen hebben om een periode van leegstand op te kunnen vangen.
 - Is er een huurcontract aanwezig? Dan moet er minimaal een buffer van **6 maanden** annuïtaire hypotheeklasten uit eigen vermogen kunnen worden opgevangen.
 - Is er nog geen huurder bekend, sprake van een nog te realiseren nieuwbouwwoning óf heeft de klant meerdere verhuurde (vakantie)woningen? Dan moet er minimaal een buffer van **12 maanden** annuïtaire hypotheeklasten uit eigen vermogen kunnen worden opgevangen.

De klant is niet verplicht om de financiële buffer aan de bank te verpanden.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

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

Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de resterende duur van het recht.

6.7 Kavel bouwgrond voor eigen gebruik

Een in Nederland gelegen kavel grond met bestemming wonen een omgevingsvergunning en bouwintentie voor woningen als hoofdverblijf. 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. Validatie is hierbij niet verplicht.

Wat is de maximale verstrekingsnorm?

100% van de marktwaarde van de bouwgrond.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Bij aankoop van een perceel bouwgrond is aflossingsvrij mogelijk tot maximaal 50% van de marktwaarde van de bouwgrond.



Rabobank

Wat is de maximale looptijd van de lening?

De lening(en) met een aflossingsverplichting hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. De aflossingsverplichting kan plaatsvinden door periodieke aflossing of via een opbouwproduct.

6.8 Woonwagen voor eigen bewoning

Een in Nederland gelegen onroerende woonwagen bestemd voor eigen bewoning. De woonwagen staat op eigen grond of het recht van erfpacht met de bestemming woonwagenstandplaats. Het bestemmingsplan is hiervoor leidend. De woonwagen moet duurzaam met de grond zijn verenigd met als doel om daarop te blijven staan.

Of er sprake is van een onroerende woonwagen moet blijken uit een taxatierapport.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van de woning stel je vast volgens op basis van een uitgebreid taxatierapport dat voldoet aan de taxatieregelingen voor (vakantie)woningen.

Wat zijn de overige voorwaarden?

De lening voor de grond en de woonwagen accepteren we alleen in combinatie met een borgstelling van de Nationale Hypotheek Garantie.

Voor woonwagenstandplaatsen op recht van erfpacht is een Rabobank Erfpachtoets verplicht.

6.9 Bedrijfswoning (Woningen met een zakelijke bestemming)

Woningen met een zakelijke bestemming en bijbehorende gebouwen. Hier bedoelen wij de (agrarische) bedrijfswoning met naast de bestemming wonen ook nog een zakelijke bestemming. Als de bijbehorende gebouwen volledig privé gebruikt worden, dan is een lening op het geheel mogelijk. Zie hiervoor ook hoofdstuk 9 "Toelichting woningen met gemengde bestemming".

Wordt een deel zakelijk gebruikt? Dan verstrekken wij enkel een lening op het particuliere deel.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde vast te stellen door een taxatierapport van een deskundige dat voldoet aan de eisen van de taxatieregeling voor bedrijfspanden in Nederland. Het taxatiebeleid van bedrijven is hier van toepassing.

Wat is de maximale verstrekkingsnorm?

80% van de marktwaarde van het object.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Bij een verhoging kunnen eventuele bestaande aflossingsvrije leningen bij de Rabobank blijven bestaan. De aanvrager mag dus het bestaande aflossingsvrije deel behouden.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

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



Rabobank

6.10 Garageboxen (los) en overige panden met zakelijke bestemming

Een in Nederland gelegen garagebox of een loods, schuur of bedrijfshal. De aanvrager gebruikt het object volledig in privé. Verhuur en gebruik door anderen is niet toegestaan. Gebruik voor de eigen onderneming is ook niet toegestaan.

Voorwaarde van het financieren van deze objecten is dat de aanvrager een eigen woning bezit en de hypothecaire geldlening van deze woning bij de Rabobank loopt. Heeft de aanvrager de financiering voor de eigen woning elders of huurt de aanvrager? Dan verstrekken wij geen financiering voor de aankoop van een garagebox of overig onderpand.

Hoe stel je de marktwaarde vast?

De marktwaarde van deze objecten komt uit een taxatierapport van een deskundige. Het rapport mag op het moment van het beoordelen van de aanvraag niet ouder zijn dan 6 maanden.

Wat is de maximale verstrekking?

- De maximale verstrekking is 90% van de marktwaarde voor een losse garagebox.
- De maximale verstrekking is 80% van de marktwaarde voor overige onderpanden met zakelijke bestemming.

Wat is het maximale aflossingsvrije deel?

Aflossingsvrij is niet toegestaan.

Wat is de maximale looptijd van de lening?

- De lening(en) hebben een looptijd van maximaal 20 jaar. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing.
- Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

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 en voor alle overige onderpanden die wij als zekerheid accepteren. Het taxatiebeleid is dwingend, daar mag je niet van afwijken.

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 bij 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" of "voormalig agrarisch bedrijf". 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" of "voormalig agrarisch bedrijf". 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.

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 die gebruikt wordt als hoofdverblijf;
- De totale lening is maximaal 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 is maximaal 20%;
- De woning is minimaal 2 jaar oud (geen nieuwbouw);
- Er is geen sprake van recht van erfpacht/opstal;
- De bestemming van de bestaande woning sinds de laatste waarde vaststelling niet is gewijzigd.



De marktwaarde is gelijk aan de waarde die is vastgesteld in 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 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 bouwgrond heeft gekocht en daarop een woning wil bouwen. Het taxatierapport geeft een totale waarde van de grond en de te bouwen opstallen;
- De aanvrager een perceel grond heeft of heeft gekocht met een onderpand dat volledig wordt afgebroken. Hanteer dan de marktwaarde uit het taxatierapport op basis van de grond inclusief de opstallen.;
- Er een afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen is meegenomen in de stichtingskosten bij een niet-gemeentelijke grondeigenaar.

Uitzondering:

Is er sprake van nieuwbouw op erfpacht?

Of is er sprake van een Koopoplossing Koopgarant of Koopstart?

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;
4. de in een bijlage van de aanneemsom of meerwerk opgenomen extra kosten voor energiebesparende voorzieningen. Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we: Hoogrendementsketel, Gevelisolatie, Dakisolatie, Leidingisolatie, Vloerisolatie, Hoogrendementsbeglazing (HR++), Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk testellen constructieonderdelen, Energiezuinige ventilatie inclusief HR ventilatoren, Wärmtepomp, Installatie voor warmteterugwinning, Zonneboiler, Zonnecellen. Deze maatregelen vallen buiten het onder 6 benoemde maximum van 20%
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 20% van de optelsom van 1, 2 en 3.;
7. bouwrente;



Rabobank

8. een bedrag ter compensatie voor dubbele lasten aan rente en aflossing tijdens de bouwperiode met een maximum van 4%;
9. de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen;
10. de afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen als er sprake is van een erfpachtovereenkomst van een gemeente;
11. de BTW verplichting over het erfpachtrecht;

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

7.3 Taxatiebeleid voor recreatiewoningen voor eigen gebruik

Wie mag een taxatierapport voor recreatiewoningen voor eigengebruik opstellen?

Een taxatierapport moet je laten opstellen door een onafhankelijk en deskundig taxateur. Deze taxateur staat ingeschreven in het register van 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 NRVT.

Waar moet een taxatierapport voor recreatiewoningen voor eigen gebruik 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 document kan zowel fysiek als digitaal worden aangeleverd.

7.4 Taxatiebeleid voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde woningen

Wie mag een taxatierapport voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde woningen opstellen?

Een taxatierapport moet je laten opstellen 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 NRVT.

Waar moet een taxatierapport voor verhuurde recreatiewoningen en verhuurde 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";
- In het taxatierapport staat een indicatie van de reëel te verwachten huuropbrengst;



Rabobank

- In het taxatierapport moet de taxateur een uitspraak doen over de courantheid van de woning op basis van de staat van onderhoud, de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid;

7.5 Taxatiebeleid voor overige onderpanden

Overige onderpanden zijn bijvoorbeeld zakelijke panden en, bedrijfswoningen. De marktwaarde voor overige onderpanden moet je altijd laten vaststellen conform het taxatiebeleid van bedrijven. Neem hiervoor contact op met de Rabobank Intermediairdesk.

8 Hypothecaire lening in combinatie met aanvullende zekerheden

Het kan voorkomen dat voor een lening aanvullende zekerheden worden verkregen. Dit kan door verpanding van de volgende vermogensbestanddelen: effecten, spaar- en depositogelden en/of kapitaalverzekeringen.

Voor deze zekerheden gelden verschillende methoden voor het vaststellen van de actuele waarde, maximale onderpandsbelasting, maximale looptijden en mogelijke aflossingsvormen. Voor elke zekerheid zijn de acceptatiecriteria nader beschreven.

Uitgangspunt is dat de lening past binnen de maximale verstrekingsnorm van het onroerende goed. Het is niet toegestaan een lening te verstrekken alleen op basis van verpanding. Voor verhuurde panden is aanvullende zekerheid voor de aflossingsverplichting niet toegestaan. De aanvullende zekerheid moet op naam van de debiteur van de lening staan. Dit kan ook één van de debiteuren zijn.

8.1 Effecten

Zie hiervoor de definitie van Effecten in de "Algemene voorwaarden voor de effectendienstverlening van de Rabobank".

Hoe verkrijg je zekerheid op de effecten?

Je krijgt zekerheid op de waarde van de effecten door het verpanden van de rekening(en) waarop de effecten zijn geadmistreerd. Je mag alleen rekeningen verpanden die bij de eigen bank lopen. De debiteur van de lening en de eigenaar van de effecten moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. Effecten mag je alleen inzetten als aanvullende zekerheid naast een hypothecaire inschrijving. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Wanneer kun je effecten inzetten?

Effecten kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een ander onderpand? Dan is deze optie niet toegestaan.

Hoe stel je de bevoorschottingswaarde vast?

De bevoorschottingswaarde van de effecten stel je vast door de actuele koerswaarde van de effecten te waarderen tegen maximaal 70%. Bevoorschotting op basis van derivaten zoals opties en warrants is niet toegestaan.

Wat is de maximale onderpandsbelasting?

100% van de bevoorschottingswaarde.



Rabobank

8.2 Spaar- en depositogelden

In Nederland geregistreerde spaar- en depositogelden.

Hoe verkrijg je zekerheid op de spaargelden?

Je krijgt zekerheid op de waarde van de spaargelden door het verpanden van de rekening(en) waarop de spaargelden zijn geadmistreerd. De debiteur van de lening en de eigenaar van de spaar- en depositogelden moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. Je mag alleen rekeningen verpanden die bij Rabobank lopen. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Wanneer kun je spaargelden inzetten?

Spaargelden kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een verhuurde woning? Dan is deze optie niet toegestaan.

Wat is de maximale verstrekingsnorm?

100% van het saldo van de spaarrekening.

8.3 Kapitaalverzekering

Een bestaande kapitaalverzekering zonder lijfrenteclausule bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij die niet verpand is.

Hoe verkrijg je zekerheid op de kapitaalverzekering?

Wij krijgen zekerheid op de waarde van de kapitaalverzekering door het verpanden van de kapitaalverzekering. De debiteur van de lening en de eigenaar van de kapitaalverzekering moeten dezelfde natuurlijke persoon zijn. De lening mag niet hoger zijn dan is toegestaan voor de hypothecaire zekerheid.

Hoe wordt de marktwaarde vastgesteld?

De actuele waarde van de kapitaalverzekering, vast te stellen op basis van een actuele schriftelijke opgave van het opgebouwde kapitaal te verminderen met de eventuele kosten van afkoop en fiscale afrekening. Als het opgebouwde kapitaal (gedeeltelijk) bestaat uit effecten wordt de bevoorschottingswaarde van de effecten vastgesteld door deze te waarderen tegen de hierboven beschreven bevoorschottingspercentages.

Wat is de maximale verstrekingsnorm?

100%.

Wanneer kun je een kapitaalverzekering inzetten?

De kapitaalverzekering kun je inzetten als vervanger voor de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening van de eigen woning. De zekerheidswaarde moet gelijk zijn aan het verplicht af te lossen deel van de lening. Heeft de aflossingsverplichting betrekking op een verhuurde woning? Dan is deze optie niet toegestaan.



9 Toelichting woningen met gemengde bestemming

In dit hoofdstuk lichten we specifiek toe welke mogelijkheden er zijn voor het financieren van woningen met een gemengde (soms zakelijke) bestemming. De maximale verstrekkingnormen en richtlijnen in deze toelichting zijn bindend.

Voor alle woning met gemengde bestemming geldt een opslag van 0,8%. Uitzondering hierop zijn de woning met eigen onderneming, de woning die volledig als woning gebruikt wordt en de agrarische woning als hier volgens het bestemmingsplan sprake is van een bestemming volledig wonen.

Aanvullend op het reguliere taxatiebeleid geldt dat er in het taxatierapport een cijfermatige splitsing moet zijn opgenomen tussen het woon en zakelijk deel conform taxatieregeling voor bedrijfspanden.

Woonwinkelpand: met alleen de bestemming wonen

Particulier

Blijkens taxatierapport (min. 50% wonen) financieren tot wij 100% MW op de woning en 80% op de eigen (niet verhuurde) winkel. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het totale object alleen de bestemming wonen heeft.

Zakelijk

Als de winkel aan een ander wordt verhuurd kan de lening alleen zakelijk verstrekt worden.

Woonhuis met eigen onderneming aan huis: bestemming wonen

Gelijk aan regulier woonhuis maximale financiering 100% van de MW
Een voorbeeld hiervan is een nagelstudio of schoonheidssalon aan huis.

Agrarische woning enkel in gebruik als eigen woning: bestemming agrarisch

Particulier

Blijkens taxatierapport kan gefinancierd worden tot 80% van de MW. Enkel bij volledig eigen privégebruik, niet zijnde bedrijfsmatig.

Agrarische woning in gebruik als eigen woning: agrarische bestemming en deels zakelijk in gebruik

Particulier

Blijkens taxatierapport kan gefinancierd worden tot 80% van de MW van enkel het woningdeel. Dit woningdeel mag enkel voor eigen privégebruik dienen.

Zakelijk

Deel van het object dat blijkens taxatierapport bestempeld is al bedrijf kan enkel zakelijk gefinancierd worden.



Rabobank

Woning met bedrijfshal/ruimte/loods/kantoorunit: gemengde bestemming of gelegen op een industrieterrein

Particulier

Blijkens taxatierapport financieren wij tot 80% MW van het object (bij volledig eigen privégebruik, niet zijnde bedrijfsmatig). Bij gemengd gebruik kan enkel het deel gefinancierd worden dat voor eigen bewoning wordt gebruikt. De verstrekkingnorm van 80% van de MW kan dan worden toegepast op het woninggedeelte.

Zakelijk

Als de hal/ruimte/loods zakelijk wordt gebruikt of wordt verhuurd wordt dit deel alleen zakelijk gefinancierd.



10 Instructie beoordeling VVE

In onderstaande instructie is beschreven wanneer een appartementsrecht wel of niet als onderpand geaccepteerd kan worden. Deze instructie geldt zowel bij NHG als Rabo voorwaarden.

De uitkomsten van de instructie zijn een advies.

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 slecht 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:

Situatie 5:

- de staat van onderhoud van het complex is slecht en



Rabobank

- 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.



Rabobank

Kosten Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden via Intermediair

11 Kosten

11.1 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.

11.2 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
- Bij afkoop van een opbouwproduct vóór de afgesproken einddatum
- Bij het afkopen van een opbouwproduct op de einddatum waarbij het opbouwproduct niet (volledig) wordt gebruikt voor de aflossing van de lening

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 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.

11.3 Bankgarantie € 350

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

Rente en opslagen

Rabobank Hypotheken met Plusvoorwaarden via Intermediair

12 Rente en Opslagen

12.1 Rentetarieven

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

12.2 Rentetype

Er kan worden gekozen uit de volgende rentevormen:

- Variabele rente: bij een hypothecaire geldlening en een krediet;
- Vaste rente;

12.2.1 Variabele rente

De klant betaalt de adviesrente. Bij verandering van deze adviesrente wordt het rentepercentage aangepast.

12.2.1.1 Vervroegd aflossen

De klant kan zijn hypothecaire lening vervroegd aflossen. Dit kan:

- onbeperkt
- elk moment en
- zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen.

Bij wijzigingen van het rentetype tijdens de looptijd moet een akte wijziging geldleningsvoorwaarden worden opgemaakt. Hiervoor betaalt de klant wijzigingskosten.

12.2.2 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.

12.2.2.1 Bestaande hypothecaire lening

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



Rabobank

12.2.2.2 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.

12.2.2.3 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.

Het aanbieden van Rentemiddeling is tijdelijk niet mogelijk.

Wat is rentemiddeling?

Met rentemiddeling kan de klant kiezen voor een nieuwe, lagere rente tijdens de looptijd van het rentecontract. De klant betaalt hier geen vergoeding voor. Bij rentemiddeling wordt de vaste rente van het huidige rentecontract gemiddeld met de actuele vaste rente. Op de rente die na middeling ontstaat, komt een opslag van 0,2% voor de kosten die wij voor rentemiddeling maken.

12.2.2.4 Vervroegd aflossen

De klant kan vervroegd aflossen zonder vergoeding tot 20% 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.

12.2.2.5 Verhuisregeling

De klant kan het oude rentecontract meenemen tot 6 maanden na het beëindigen van de oude Rabobank hypotheek.



Rabobank

12.3 Opslagen en kortingen

12.3.1 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%	-
Opslag Combi	>67,5% en ≤ 90%	+ 0,20%
	> 90% en ≤ 100%	+ 0,40%
Opslag Top	>67,5% en ≤ 90%	+ 0,80%
	> 90% en ≤ 100%	+ 1,20%

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.
- Bij een tweede hypotheek achter een eerste elders, waarbij de onderpandsbelasting > 67,5% wordt.

12.3.2 Eerste hypotheek op 'niet woonhuis' of woonhuizen met een zakelijke bestemming

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

* maximaal 90% LTV, afhankelijk van het type onderpand

12.3.3 Tweede hypotheek achter eerste hypotheek elders

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

* maximaal 80% LTV, afhankelijk van het type onderpand.

** als de lening > 67,5% passen wij de Top-opslag van 1,5% toe.

Voorbelasting is de externe hypothecaire inschrijving + de rente en kosten

12.3.4 Eerste hypotheek op permanent volledig verhuurde woningen

Opslag boven op reguliere LTV opslagen (I)*	+ 1,20%
---	---------

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

12.3.5 Proactief aanpassen LTV (ingangsdatum 1 december 2019)

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.

Hoe bepalen we een nieuwe LTV?

We nemen het actuele restant leningsbedrag en/of het kredietlimiet bij een krediethypotheek als uitgangspunt, dit bedrag verminderen we met de opgebouwde waarde van een verpande verzekering of spaarrekening (rekening houdend met eventuele bevoorschottingspercentages). daarna vergelijken we de netto financiering met de meest recente marktwaarde van de woning die bij ons bekend is.



Rabobank

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 deze producten passen we de opslag niet proactief aan. Door de verlaging van de LTV-opslag, stijgt 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.

Elke maand wordt de actuele opslag berekend. Is de opslag gedaald of vervalt deze? Dan ontvangt de klant hierover een bericht.

Aanvullend kan een klant zelf invloed uitoefenen op de LTV:

- Door de netto hypothecaire schuld te verlagen met een (extra) aflossing of (storting in) opbouw en/of
- Doordat de woningwaarde is gestegen. De klant toont dat aan door aanlevering van de meest recente WOZ verklaring of een taxatierapport van maximaal 5 jaar oud. Een Calcasawaarde is niet toegestaan. Is er sprake van erfpacht? Dan is een taxatierapport verplicht. Levert de klant een lagere woningwaarde aan? Dan leidt dat niet tot een hogere LTV-opslag maar slaan wij deze waarde wel op. De tariefopbouw van de lening wordt niet aangepast. Komt de klant bij renteverlenging in een hogere risicoklasse? Dan blijft de risico-opslag gelijk.
- Hoogt de klant de financiering op? En wordt de onderpandsbelasting hierdoor hoger waardoor de financiering in een andere LTV-klasse valt? Dan wordt de opslag van de bestaande lening ook aangepast naar de juiste LTV-klasse.

12.3.6 Betaalpakket korting

Betaalpakket korting bij een Rabobank betaalrekening	- 0,20%
--	---------

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.



12.3.7 Duurzaamheidskorting

Duurzaamheidskorting bij een EPC \leq of gelijk aan 0,4 of Energie-Index \leq 0,6	- 0,20%
---	---------

Om in aanmerking te komen voor de Duurzaamheidskorting moet de klant:

- een woning kopen of verbouwen naar een Energie-index van 0,6 of lager
- *of* een woning kopen met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 of lager *of*
- *of* een nieuwe rentevastperiode kiezen (reguliere renteverlenging, voortijdig openbreken rentecontract) *of* de rente wijzigen van variabel naar vast én kunnen aantonen dat de woning die hoort bij deze lening een Energie-index van 0,6 of lager of EPC van 0,4 of lager heeft.

Aanvullende voorwaarden:

- Is de woning gebouwd in of na 2018 of moet deze nog gebouwd worden (nieuwbouw)? Dan gaan wij er vanuit dat de bouwaanvraag na 1 januari 2015 is ingediend en hoeft de klant geen document als bewijs voor de EPC of EI waarde aan te leveren.
- Is de woning gebouwd vóór 2018? Dan moet de klant een document overhandigen waaruit zijn EPC berekening ¹ of Energie-index² blijkt. Alle woningen waarvan de bouwaanvraag is ingediend ná 1 januari 2015 voldoen aan de EPC-norm voor nieuwbouwwoningen van 0,4. De EPC berekening is/wordt beschikbaar gesteld via de projectontwikkelaar, bouwer of makelaar. De Energie-index kan berekend worden voor alle woningen via een gecertificeerde energieadviseur. Voor bestaande woningen is het bouwjaar te vinden in het taxatierapport, Calcasarapport of via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- De Duurzaamheidskorting geldt op alle particuliere hypotheekvormen met een vaste rente. Uitgezonderd zijn: de OverbruggingsHypotheek, Restschuldening en KeuzePlus hypotheek.
- De hypotheek is bestemd voor de financiering van de eigen woning die als hoofdverblijf dient. Ook de bedrijfswoning, woonboot en agrarische woning vallen hieronder.
- Voldoet de klant aan de voorwaarden van de Betaalpakketkorting en/of de Groenkorting? Dan kan deze ook gecombineerd worden met de Duurzaamheidskorting.
- Heeft de klant een Duurzaamheidskorting en maakt deze gebruik van de Verhuisregeling bij aankoop van een nieuwe woning? Dan vervalt de Duurzaamheidskorting als de nieuwe woning niet voldoet aan de gestelde eisen voor de EPC- of Energie-Index.
- De Duurzaamheidskorting geldt op nieuwe of bestaande leningdelen waarvoor een nieuwe rente wordt gekozen (nieuwe verstrekking of op renteverlengingsmoment). Heeft de klant meer leningdelen? Dan wijzigen de andere leningdelen niet.
- Is er sprake van een bestaande lening waarvoor de klant een nieuwe rente kiest? Dan moet de klant uiterlijk 14 dagen vóór de ingangsdatum van de nieuwe rente een document kunnen overhandigen waaruit de EPC of Energie-Index blijkt.

¹ De EPC berekening wordt bij oplevering van de woning meegeleverd door projectontwikkelaar, bouwer of makelaar. De berekening kan opgenomen zijn in de koop/aannemingsovereenkomst of een losse opgave zijn.

² De Energie-index geeft aan hoe energiezuinig een bestaande woning is. Hoe lager de indexwaarde, hoe energiezuiniger de woning. De vereisten waaraan het rapport en de adviseur moeten voldoen zijn terug te lezen op <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energie-index>



Rabobank

- Kiest de klant op een leningdeel een nieuwe rentevastperiode en verbouwt de klant de woning naar een Energie-Index van 0,6 of lager? Dan de klant voor dat leningdeel ook gebruik maken van de korting. Een gecertificeerde energieadviseur moet dan in een rapport vastleggen dat de woning door de verbouwing een Energie-Index van 0,6 of lager bereikt. De klant moet de verbouwing binnen 24 maanden na ingangdatum van het leningdeel afgerond hebben, anders vervalt de korting.

12.3.8 Groenkorting

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

12.3.9 Restschuldlening zonder NHG

Financiering \leq 100%	-
Financiering $>$ 100%, of zonder zekerheid	+ 1,00%

12.3.10 Restschuldlening met NHG

Tot maximaal de kostengrens NHG	-
Financiering $>$ kostengrens NHG***	+ 1,00%

*** Bij overschrijding van kostengrens of NHG niet akkoord met restschuldlening beoordelen of het (resterende) bedrag aan restschuld zonder NHG gefinancierd kan worden. Als dat kan dan geldt hiervoor een opslag van 1,0%.

12.3.11 OverbruggingsHypotheek

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

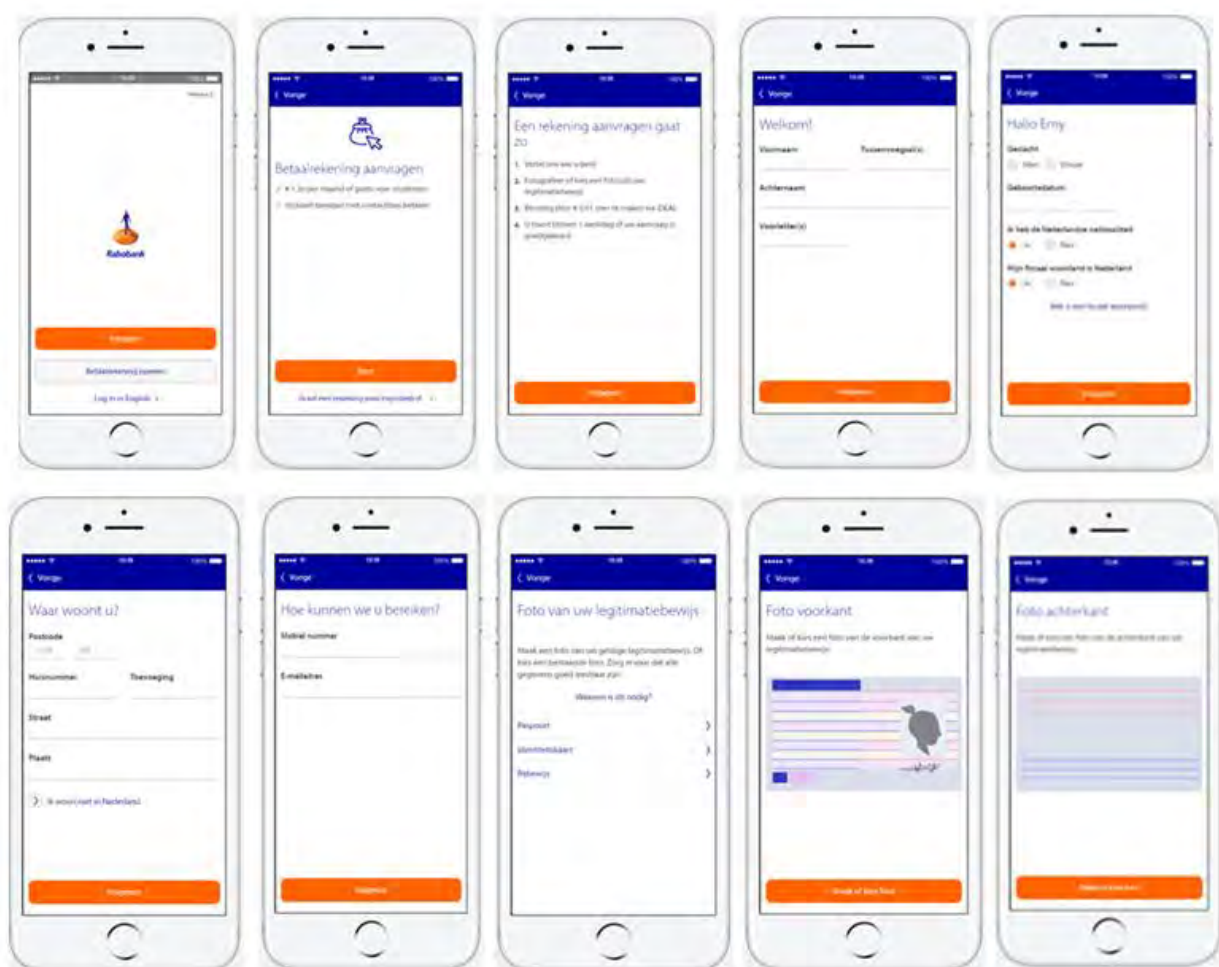


Rabobank

Betaalrekening openen via Rabobank

13 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

