

Rabobank als Hypotheek- verstrekker

Juni 2025



Inhoud

Leeswijzer

Acceptatiebeleid



Beheerbeleid

Explain

Documentenoverzicht



Productgids

Proactive Servicing

Definitielijst

Verschillenlijst



Leeswijzer

Leeswijzer

Dit document is opgebouwd uit verschillende onderdelen die samen Rabobank als Hypotheekverstrekker vormen:

[Acceptatiebeleid](#)

Als geldverstrekker vinden we het belangrijk dat een aanvrager een verantwoorde lening krijgt. Daarom toetsen we een aanvraag altijd aan het Acceptatiebeleid. In dit onderdeel lees je waar een aanvraag aan moet voldoen.

[Beheerbeleid](#)

Ook tijdens de looptijd vinden we het belangrijk dat een lening verantwoord blijft. Daarom lees je in dit onderdeel waaraan een wijziging van een bestaande lening moet voldoen.

[Explain](#)

Het uitgangspunt is dat iedere aanvraag voldoet aan het beleid. In sommige situaties is het mogelijk om (onder voorwaarden) hierop af te wijken. Dit noemen we Explain. In dit onderdeel lees je meer over de mogelijkheden.

[Documentenoverzicht](#)

In het Documentenoverzicht staan alle benodigde documenten voor een aanvraag op één centrale plek bij elkaar. Dit overzicht is gesplitst in de documentenlijst en documentenbeschrijving.

[Productgids](#)

In de Productgids vind je productinformatie en kenmerken van de hypotheekproducten van Rabobank.

[Proactive Servicing](#)

In dit onderdeel staat beschreven hoe wij doorlopend beheer bieden aan onze klanten. En hoe we klanten benaderen met passende boodschappen op de relevante momenten. Dit om te zorgen voor een toekomstbestendige, effectieve en efficiënte klantbediening.

[Definitielijst](#)

In de Definitielijst staan de definities van verschillende termen die we in het document gebruiken.

[Verschillenlijst](#)

Bij een nieuwe versie van Rabobank als Hypotheekverstrekker staan in dit onderdeel de verschillen ten opzichte van de vorige versie opgesomd.

Dit document is met grote zorgvuldigheid samengesteld en wordt regelmatig onderhouden. We kunnen niet garanderen dat de inhoud altijd volledig, actueel en juist is. Wij streven naar een zo veel mogelijk up-to-date beleid. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

Acceptatiebeleid

1. Regels voor acceptatie
2. Aanvrager
3. Inkomen
4. Financiële verplichtingen
5. Zekerheden
6. Taxatie onderpand

Acceptatiebeleid

1. Regels voor acceptatie

- 1.1 Beoordelen aanvraag bij acceptatie van een lening
- 1.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- 1.3 Maximale hypotheek o.b.v. verduurzaming
bij eigen woning als hoofdverblijf
- 1.4 Basisvoorwaarden of Plusvoorwaarden
- 1.5 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan

1. Regels voor acceptatie

1.1 Beoordelen aanvraag bij acceptatie van een lening

Een aanvraag voor een lening moet voldoen aan onze acceptatieregels. In sommige situaties kan er worden afgeweken van onze acceptatieregels. Zie hiervoor het onderdeel *Explain*.

1.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Acceptatieregels gelden voor alle aanvragen van een lening bij Rabobank. Een lening met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) moet ook altijd voldoen aan onze acceptatieregels, ook als we strenger zijn dan NHG.

In sommige situaties is NHG strenger maar hanteren we toch een ander uitgangspunt bij leningen met NHG. Voorbeelden hiervan staan in de tabel hieronder.

Module	Onderwerp	Aanvulling/afwijking op NHG-beleid
Zekerheden	Bouwdepots	Geen verplichte aanlevering van bouwnota's.
Zekerheden	Bouwdepots	Niet in alle gevallen een bouwdepot nodig.
Taxatie onderpand	Marktwaarde bij KoopGarant/ KoopStart	Voor NHG-leningen is er geen taxatie nodig bij KoopGarant en KoopStart, marktwaarde mag worden vastgesteld op stichtingskosten.

1.3 Maximale hypotheek o.b.v. verduurzaming bij eigen woning als hoofdverblijf

Energielabel woning

Heeft of koopt de aanvrager een eigen woning als hoofdverblijf? Dan houden we, afhankelijk van het energielabel van de woning, een bedrag buiten beschouwing bij de inkomens-/lastentoets. De bedragen staan in de tabel hieronder.

Energielabel woning	Bedrag dat we buiten de I/L-toets houden
Geen (geldig) energielabel	€ 0
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000
A++++ mét EP-garantie*	€ 50.000

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

Aankoop nieuwbouwwoning

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is er sprake van een (voorlopig) energielabel. Als er nog geen (voorlopig) energielabel beschikbaar is, dan gebruiken we energielabel A.

Dezelfde regel geldt bij een aanvrager die de eerste bewoner wordt bij koop ná oplevering van een nieuwbouwwoning of bij transformatiebouw.

Nul-op-de-Meter woning (NodM) of energieneutrale woning
Gaaf het om een NodM woning of een energieneutrale woning?
Dan behandelen we deze als A+++++.
Heeft deze woning een EP-garantie niet ouder dan 10 jaar?
Dan behandelen we deze als een A+++++ mét EP-garantie.

Energiebesparende voorzieningen
Investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen? Dan houden we het te investeren bedrag tot een bepaald maximum buiten de inkomens-/lastentoets. Dit hangt af van het energielabel. De bedragen staan in de tabel hieronder.

<i>Energielabel woning</i>	<i>Bedrag dat we buiten de I/L-toets houden</i>
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, A+, A++, A+++, B	€ 10.000
Geen (geldig) energielabel	€ 10.000
A++++, A++++ met EP-garantie	€ 0

Investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen in de bestaande woning? Dan accepteren we de extra werkelijke kosten voor deze energiebesparing in de totale lening tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning.

- 1.4 Basisvoorwaarden of Plusvoorwaarden*
We kennen 2 soorten voorwaarden:
- Basisvoorwaarden
 - Het belangrijkste kenmerk van Basisvoorwaarden is dat het om een aanvraag gaat voor een lening voor de eigen woning als hoofdverblijf.
 - In het hoofdstuk *Zekerheden* staat welke onderpanden er onder Basisvoorwaarden gefinancierd kunnen worden.
 - Er kunnen voor de Basisvoorwaarden andere regels gelden en in sommige situaties zijn alleen Plusvoorwaarden mogelijk. Als hier sprake van is, wordt dit per paragraaf vermeld.
 - Plusvoorwaarden
 - De Plusvoorwaarden hebben ruimere acceptatieregels dan de Basisvoorwaarden.
 - De Plusvoorwaarden kennen naast de eigen woning als hoofdverblijf ook andere type onderpanden.

Wil de aanvrager van voorwaarden veranderen?
Dan toetsen we de aanvraag aan de acceptatieregels.

Let op!
Het kan zijn dat de aanvraag van de lening regels en/of kenmerken heeft waardoor de lening alleen afgesloten kan worden met Plusvoorwaarden. Is hier sprake van? Dan staat er **Alleen Plusvoorwaarden**. Een combinatie van voorwaarden op één onderpand is niet mogelijk.

- 1.5 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan*
In het onderdeel Beheerbeleid, hoofdstuk *Life Events*, *Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan* staan de regels die van toepassing zijn bij:
- woningbehoud voor de achterblijvende debiteur die reeds debiteur, eigenaar en bewoner is; en
 - ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid voor de vertrekkende mededebiteur.

Bij Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan geldt zowel voor de debiteur die in de woning achterblijft als voor de vertrekkende debiteur bij het financieren van een nieuw onderpand, dat er in beide situaties sprake is van een nieuwe aanvraag. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van de acceptatieregels en de actuele productvoorwaarden.

Toetsing op basis van niet-annuïtaire I/L toets is hier onder voorwaarden toegestaan, zie onderdeel Explain, hoofdstuk *Maatwerk*.

Acceptatiebeleid

2. Aanvrager
- 2.1

Leeftijd
- 2.2

Eigenaar, bewoner en debiteur
- 2.3

Verblijfsstatus
- 2.4

BKR
- 2.5

EVA/SFH
- 2.6

Rabobank Risk Rating (RRR)

2. Aanvrager

2.1 Leeftijd

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

2.2 Eigenaar, bewoner en debiteur

- Bij een eigen woning als hoofdverblijf gelden de voorwaarden dat alle eigenaren:
 - bewoner zijn van de woning; en
 - debiteur zijn van de lening.Dit geldt ook voor bestaande leningen.
- Een aanvraag met 1 of 2 debiteuren: Dit is mogelijk onder Basis- en Plusvoorwaarden. De aanvraag kan worden ingediend door een adviseur van Rabobank of door een adviseur van het intermediair.
- Een aanvraag met 3 of meer debiteuren: Dit is mogelijk onder Plusvoorwaarden. De aanvraag kan alleen door een adviseur van het intermediair worden ingediend.
- Bij een woning voor verhuur, recreatie en als er sprake is van vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik en bewoning zijn alle eigenaren verplicht debiteur van de lening.

Let op!

Voeg geen derden toe als debiteur wanneer deze geen eigenaar van de woning zijn of worden.

2.3 Verblijfsstatus

De aanvrager kan een lening van ons krijgen als de aanvrager in Nederland woont of in Nederland gaat wonen en:

- de Nederlandse nationaliteit heeft; of
- de nationaliteit heeft van een ander EU-land, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland; of

- niet-Nederlander is en een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven geldig vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker heeft volgens de tabel hieronder.

Verblijfsvergunning Type	Toelichting	Toegestaan als debiteur op de lening
I	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier, met een niet tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting “niet tijdelijk verblijfsdoel”: www.ind.nl	Ja
	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier, met een tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting “tijdelijk verblijfsdoel”: www.ind.nl	Ja. Het inkomen nemen we niet mee in de berekening.
II	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier	Ja
III	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel	Ja. Het inkomen nemen we niet mee in de berekening.
IV	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd asiel	Ja
V	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene	Ja
EU/EER	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning duurzaam verblijf burger van de Unie	Ja
Familielid EU/EER	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, met een niet tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting “niet tijdelijk verblijfsdoel”: www.ind.nl	Ja
	Niet-Nederlander met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, met een tijdelijk verblijfsdoel	Ja. Het inkomen nemen we niet mee in de berekening.
Article 50 (VK onderdaan)	Verenigd Koninkrijk Onderdaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, met een niet tijdelijk verblijfsdoel. Zie voor toelichting “niet tijdelijk verblijfsdoel”: www.ind.nl	Ja, alleen met Article 50 met opmerking “Residence”
	Verenigd Koninkrijk onderdaan met verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd	Ja, alleen met Article 50 met opmerking “Permanent Residence”

2.4 BKR

We toetsen de aanvrager bij BKR. Het resultaat van de toetsing nemen we mee in de beoordeling van de aanvraag.

Woont de aanvrager op het moment van de aanvraag in België (zie Let op!), Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft de aanvrager de nationaliteit van één van deze landen? Dan voeren we ook een buitenlandse kredietwaardigheidstoets uit via BKR.

Let op!

De aanvrager met een Belgische nationaliteit of aanvrager die in België woont moet tijdelijk zelf deze toets opvragen bij de Belgische Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP).

Hieronder staat hoe we omgaan met coderingen uit het resultaat van BKR-toets:

(Achterstands)coderingen	Toegestaan voor lening
A of A1	Ja, als het contract is afgelost of voorzien van een herstelcode (H). Of als aanvrager door een verklaring van de geldgever kan aantonen dat de achterstanden op het contract zijn hersteld en/of dat het contract helemaal is afgelost.
2	Nee
3	Nee
4	Nee
5	Nee

Kredietsoort	Toegestaan voor lening
HY	Ja, als er sprake is van A of A1 zoals in voorgaande tabel. Of als er sprake is van A2, 2 of 3 registratie met een praktisch laatste aflossingsdatum (PLA) die blijkt uit de toetsuitslag. Deze mag je alleen accepteren als de aflossing te maken heeft met afronding van een NHG dossier met kwijtschelding door NHG. Dit blijkt uit de bevestigingsbrief van NHG.
ZO	Nee
SH	Nee
SK	Nee
RN-3	Ja, uit de toetsuitslag blijkt dat de datum registratie en de PLA aan elkaar gelijk zijn. Er is een bevestigingsbrief van NHG waaruit blijkt dat er sprake is van kwijtschelding van de lening.

2.5 EVA/SFH

We toetsen de aanvrager in het register van EVA en SFH. Komt de aanvrager in één van deze registers naar voren? Dan onderzoeken we deze melding. Na het beoordelen geven we aan of we de aanvraag kunnen accepteren.

2.6 Rabobank Risk Rating (RRR)

We toetsen de aanvraag aan 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 rating. We accepteren aanvragen met een Rabo Risk Rating van 1 tot en met 16.

In bijzondere gevallen is een slechtere Rabobank Risk Rating toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden beschreven in het onderdeel *Explain*.



Acceptatiebeleid

3. Inkomen		
3.1 Algemene regels over inkomen		
3.1.1 Inkomensdaling binnen 10 jaar		
3.2 Inkomen uit loondienst		
3.2.1 Inkomen vaststellen door Inkomensbepaling Loondienst (IBL)		
3.2.2 Inkomen vaststellen met de werkgeversverklaring		
3.2.3 Inkomen uit het buitenland		
3.2.4 Dienstverband voor onbepaalde tijd		
3.2.5 Dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring		
3.2.6 Dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring		
3.2.7 Flexibel dienstverband met Perspectiefverklaring		
3.2.8 Flexibel dienstverband zonder Perspectiefverklaring		
3.2.9 Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan		
3.2.10 Toekomstig inkomen binnen 6 maanden		
3.3 Inkomen uit onderneming		
3.3.1 IB-onderneming		
3.3.2 Directeur/aandeelhouder met een aandelenbelang/zeggenschap van meer dan 25% in een actieve onderneming		
3.3.3 Directeur/aandeelhouder met een aandelenbelang/zeggenschap van 25% of minder in een actieve onderneming		
3.3.3.1 Salaris		
3.3.3.2 Dividend		
3.4 Inkomen uit meewerkbeloning		
3.5 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden		
3.6 Inkomen uit persoonsgebonden budget (PGB)		
3.7 Inkomen uit pensioen		
3.7.1 AOW		
3.7.2 Inkomen uit (toekomstig) Werkgeverspensioen/Ouderdomspensioen		
3.7.3 Inkomen uit (toekomstige) lijfrente		
3.7.4 Nabestaandenpensioen		
3.7.5 Toekomstig pensioen binnen 6 maanden		
3.8 Inkomen uit Pensioen in Eigen Beheer (PEB)		
3.9 (Toekomstig) Inkomen uit een Oudedagsverplichting (ODV)		
3.10 Inkomen uit uitkering		
3.10.1 WAO		
3.10.2 IVA		
3.10.3 Wajong		
3.10.4 ANW		
3.10.5 Inkomen uit overige overheidsuitkeringen		
3.11 Inkomen uit partneralimentatie		
3.12 Inkomen uit verhuur		
3.12.1 Inkomen uit verhuur van woningen		
3.12.2 Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen		
3.12.3 Inkomen uit verhuur van overig onroerend goed		

3. Inkomen

3.1 Algemene regels over inkomen

- Inkomen in euro's
We accepteren alleen aanvragen waarvan het inkomen van de aanvrager(s) in euro's is. Inkomen in vreemde valuta of vanuit vreemde valuta omgerekend naar euro's accepteren wij niet.
- Alleenstaande aanvrager
Is de aanvrager een alleenstaande met toetsinkomen hoger dan € 28.000? Dan houden we een leningbedrag van maximaal € 17.000 buiten de inkomens-/lastentoets.

3.1.1 Inkomensdaling binnen 10 jaar

Is er bij de aanvrager sprake van een inkomensdaling binnen 10 jaar? En zijn de financieringslasten in die 10 jaar hoger dan de toegestane lasten? Dan houden we hier rekening mee in de beoordeling van de aanvraag. Dit geldt voor een inkomensdaling door naderend pensioen en/of AOW. Dit geldt ook voor overige inkomensdalingen binnen 10 jaar zoals het wegvallen van partneralimentatie, ANW of een tijdelijke lijfrente-uitkering. De financieringslasten mogen na de inkomensdaling niet hoger zijn dan de toegestane lasten.

AOW-datum:

Als AOW-datum gebruiken we de definitief vastgestelde AOW-leeftijd als de aanvrager binnen 5 jaar de AOW-leeftijd bereikt. In de overige gevallen gebruiken we de nog niet definitief vastgestelde AOW-leeftijd van 67 jaar en 3 maanden (huidige maximale AOW-leeftijd).

3.2 Inkomen uit loondienst

Algemene regels voor inkomen uit loondienst:

- Inkomensbepaling Loondienst (IBL)
IBL heeft de voorkeur om het inkomen uit loondienst te bepalen.
- Loonbeslag/loonsessie
Is er bij één van de aanvragers sprake van loonbeslag of looncessie? Dan accepteren we de aanvraag voor een lening niet.
- Werkgeversverklaring
We gebruiken het model werkgeversverklaring van NHG. Een ander model is toegestaan, als deze minimaal dezelfde rubrieken, bepalingen en voetnoten bevat.
- Proeftijd
Bij een aanvrager in loondienst moet de proeftijd verstreken zijn.

3.2.1 Inkomen vaststellen door Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

We accepteren IBL als de aanvrager op het moment van de aanvraag in loondienst is. Een werkgeversverklaring is dan niet nodig. [Lees meer informatie over de werking van IBL.](#)

IBL is niet toegestaan als:

- er sprake is van uitdiensttreding; of
- de huidige werkgever van de aanvrager niet overeenkomt met het salarisoverzicht en de laatste loongegevens in het UWV-verzekeringsbericht.

Toetsinkomen: de uitkomst van de berekening van de IBL-rekentool.

3.2.2 Inkomen vaststellen met de werkgeversverklaring

Hieronder staan de inkomensbestanddelen uit loondienst die we accepteren. Deze staan in de werkgeversverklaring:

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoeslag;
- vaste 13e maand;
- vaste eindejaarsuitkering;
- structurele onregelmatigheidstoeslag: het bedrag over de laatste 12 maanden;
- structureel overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden*;
- structurele provisie: het bedrag over de laatste 12 maanden*;
- structureel flexibel budget: vrij besteedbaar, in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen, in geld uitkeerbaar**;
- overige in de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen met een voetnoot 3 en/of 4 in de werkgeversverklaring (volgens model NHG).

Let op!

- Een bedrijfsresultaat afhankelijke bonus, tantième of winstuitkering nemen we niet mee als toetsinkomen.
- Onkostenvergoedingen zoals ziektekosten, pensioencompensatie, reis- en representatiekosten nemen we niet mee als toetsinkomen.
- De voordelen van een 30%-regeling voor werknemers uit het buitenland nemen we niet mee. We rekenen met het reguliere bruto jaarsalaris.

* De provisie en het overwerk gezamenlijk is maximaal 30% van het bruto jaarsalaris inclusief vakantietoeslag, 13e maand, vaste eindejaarsuitkering en structureel flexibel budget.

** Het is aan de werkgever om te beoordelen of deze een structureel flexibel budget opneemt in de Werkgeversverklaring. De voorwaarden hiervoor zijn dat dit budget:

- structureel, onvoorwaardelijk en vastgelegd is in de arbeidsovereenkomst en niet afhankelijk is van bijvoorbeeld winst, prestatie of beoordeling;
- vrij besteedbaar is en geen verplichte doelbesteding heeft zoals vakantiedagen of opleiding;
- in geld uitkeerbaar is.

Toetsinkomen: het totaal vastgesteld volgens bovenstaande regels.

3.2.3 Inkomen uit het buitenland

Inkomen uit België of Duitsland

Ontvangt de aanvrager inkomen van een Belgische of Duitse werkgever dat in dat land is belast? Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de niet-fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 3).

Uitzonderingen

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

- de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt; of
- één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

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

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

Inkomen uit overig buitenland

Alleen Plusvoorwaarden

Ontvangt de aanvrager inkomen in euro's van een buitenlandse werkgever? En is dat inkomen in dat land belast? Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de niet-fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 3).

Uitzondering:

Is één van de aanvragers belastingplichtig in Nederland én is dit inkomen het hoogste? Dan berekenen we de maximale leencapaciteit op basis van de fiscaal aftrekbare rente (normpercentages voor box 1).

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

3.2.4 Dienstverband voor onbepaalde tijd

De aanvrager heeft een dienstverband voor onbepaalde tijd. Het inkomen nemen we niet mee als uit de werkgeversverklaring blijkt dat de werkgever van plan is het dienstverband binnenkort te beëindigen.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

3.2.5 Dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring

De aanvrager heeft een dienstverband voor bepaalde tijd. Op de werkgeversverklaring is de verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd ingevuld.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

3.2.6 Dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring

De aanvrager heeft een dienstverband voor bepaalde tijd. Op de werkgeversverklaring is géén verklaring voortzetting dienstverband voor onbepaalde tijd afgegeven.

Toetsinkomen: IBL of het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar en niet hoger dan het totaal vastgesteld volgens de regels in paragraaf 3.2.

Heeft de aanvrager een tijdelijke aanstelling als arts in opleiding tot specialist (AIOS), wetenschappelijk onderzoeker of promovendus? Dan accepteren we de aanvraag op basis van het actuele inkomen.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

3.2.7 Flexibel dienstverband met Perspectiefverklaring

Heeft de aanvrager een flexibele arbeidsrelatie bij een uitzendbureau? Dan kan het uitzendbureau of een Externe Perspectief Taxateur een Perspectiefverklaring afgeven. Voorwaarde is dat het uitzendbureau of de Externe Perspectief Taxateur in het register staat van de Stichting Perspectiefverklaring.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

3.2.8 Flexibel dienstverband zonder Perspectiefverklaring

De aanvrager heeft een flexibel dienstverband, bijvoorbeeld als seizoenswerker, uitzendkracht, oproepkracht of een min-max contract.

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

3.2.9 Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan

Werkt de aanvrager op basis van een flexibel dienstverband zoals seizoenswerk, oproepwerk, invalwerk of op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring? Dan is het mogelijk om op basis van een Arbeidsmarktscan het inkomen vast te stellen. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden:

- De aanvrager is niet in dienst van een uitzendbureau.
- Uit het UWV verzekeringsbericht blijkt dat aanvrager de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden inkomen uit arbeid heeft ontvangen.
- De arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten.
- Het aantal uren op de Arbeidsmarktscan komt overeen met het aantal uren op het salarisoverzicht. Wijkt deze af, dan is het parttime percentage op het salarisoverzicht leidend.

Toetsinkomen: de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan of het bedrag uit de werkgeversverklaring. We nemen het laagste bedrag van deze twee.

3.2.10 Toekomstig inkomen binnen 6 maanden

Is er een inkomensstijging zonder aanvullende voorwaarden binnen 6 maanden bij de huidige werkgever (onbepaalde tijd of bepaalde tijd met intentie)? Dan accepteren we dit hogere inkomen als toetsinkomen.

Is er een nieuwe werkgever binnen 6 maanden op basis van een dienstverband onbepaalde tijd zonder proeftijd? Dan accepteren we dit nieuwe inkomen als toetsinkomen.

Als tijdens het uitbrengen van het bindend aanbod het ‘toekomstige’ inkomen al is ingegaan, dan accepteren we dat inkomen als toetsinkomen.

3.3 Inkomen uit onderneming

Inkomen dat de ondernemer of directeur-groootaandeelhouder voor privédoeleinden jaarlijks verantwoord kan onttrekken uit de onderneming. Dit inkomen leggen we vast in een inkomensverklaring.

3.3.1 IB-onderneming

Voor een IB-onderneming stellen we een inkomensverklaring of een nulverklaring op. Dit doen we wanneer:

- er ondernemersactiviteit is waarbij er sprake is van Saldo Fiscale Winstberekening in de IB-aangifte; of
- de onderneming recent gestart is waardoor er nog geen sprake is van Saldo Fiscale Winstberekening in de IB-aangifte.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring of nulverklaring.

3.3.2 Directeur/aandeelhouder met een aandelenbelang/ zeggenschap van meer dan 25% in een actieve onderneming

Voor een VPB-ondernemer met een aandelenbelang of zeggenschap (evt. samen met partner) van meer dan 25% stellen we een inkomensverklaring op.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring of nulverklaring.

3.3.3 Directeur/aandeelhouder met een aandelenbelang/ zeggenschap van 25% of minder in een actieve onderneming

3.3.3.1 Salaris

Hiervoor gelden de regels vanuit inkomen uit loondienst.

Toetsinkomen: inkomen vastgesteld volgens paragraaf 3.2.

3.3.3.2 Dividend

In privé ontvangen bruto dividenden uit een aandelenbelang van 25% of minder.

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

3.4 Inkomen uit meewerkbeloning

Inkomen uit een meewerkbeloning nemen we mee als het inkomen daadwerkelijk ontvangen wordt vanuit de onderneming van de partner. De meewerkbeloning moet vermeld staan op de inkomensverklaring van de partner.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring.

3.5 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden

Ziet de Belastingdienst de aanvrager niet als ondernemer (waarbij sprake is van ‘resultaat uit overige werkzaamheden’)? Dan stellen we geen inkomensverklaring of nulverklaring op. Als het NHG Toetskader vraagt om een inkomensverklaring dan stellen we deze wel op.

Als het resultaat volgens de IB-aangifte wordt genoten uit overige werkzaamheden dan stellen wij het inkomen vast op basis van de IB-aangiften over de afgelopen 3 kalenderjaren.

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

3.6 Inkomen uit persoonsgebonden budget (PGB)

Als een zorgverlener inkomen verkrijgt vanuit een PGB, dan kan dit in de toetsing worden betrokken als:

- de zorgverlener ingeschreven staat in de Kamer van Koophandel en een inkomensverklaring is opgesteld.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring.

- de zorgverlener niet ingeschreven staat in de Kamer van Koophandel en zorg verleent aan meerdere zorgontvangers (niet zijnde familie in 1e of 2e graad). Dit geldt ook als de zorgverlener vanuit een fictieve dienstbetrekking inkomen ontvangt.

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

3.7 Inkomen uit pensioen

De hoogte van het (toekomstig) inkomen uit pensioen stellen we vast op basis van:

- het AOW-bedrag;
- een opgave van de pensioen uitkerende instantie;
- eventuele inkomsten uit lijfrente.

We houden geen rekening met inkomen uit een actieve onderneming na de AOW-datum van de aanvrager.

3.7.1 AOW

Krijgt de aanvrager op dit moment AOW? Dan nemen we dit mee als inkomen bij de aanvraag.

Krijgt de aanvrager nog geen AOW? Dan nemen we de te bereiken AOW-uitkering mee als inkomen vanaf de AOW-datum.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

Uitzondering:

Is de gezinssituatie anders direct na verstrekking? En blijkt dat niet uit MPO of jaaropgave (bijvoorbeeld bij overlijden, uit elkaar gaan of samenwonen) dan accepteren we het herrekende inkomen o.b.v. de vermelde AOW bedragen op de site van de Sociale Verzekeringsbank. Houd hierbij rekening met eventuele kortingsjaren. Leg de reden en berekening vast op de aanvraag. Er moet wel een MPO of jaaropgave in het dossier aanwezig zijn.

3.7.2 Inkomen uit (toekomstig) Werkgeverspensioen/ Ouderdomspensioen

We nemen inkomen uit een pensioen mee als de aanvrager:

- de uitkering nu al ontvangt van een pensioen uitkerende instantie in Nederland; of
- de uitkering in de toekomst gaat ontvangen van een pensioen uitkerende instantie in Nederland. Er is sprake van een pensioenaanspraak of pensioentoezegging.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.7.3 Inkomen uit (toekomstige) lijfrente

Een lopende lijfrente-uitkering:

De uitkering van de lijfrente die aanvrager al ontvangt, nemen we mee als inkomen zolang de uitkering loopt.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag van de lijfrente-uitkering.

Een toekomstige lijfrente-uitkering:

We maken een berekening van de uitkering die de aanvrager gaat ontvangen. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- Er is sprake van een garantie lijfrenteverzekering of een garantie lijfrentespaarproduct.
- Toekomstige inleg van premies en/of rendement nemen we niet mee.
- Het berekende toetsinkomen nemen we mee vanaf de AOW-datum.

Toetsinkomen: het actuele opgebouwde gegarandeerde kapitaal gedeeld door 20 jaar vanaf de AOW-datum.

3.7.4 Nabestaandenpensioen

De uitkering die de aanvrager al ontvangt vanuit een nabestaanden-pensioen (partnerpensioen) van een pensioen uitkerende instantie uit Nederland van de overleden (ex-)partner, nemen we mee als inkomen bij een aanvraag voor een lening.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

3.7.5 Toekomstig pensioen binnen 6 maanden

We accepteren een toekomstig pensioeninkomen als toetsinkomen, als het pensioeninkomen in gaat binnen 6 maanden na beoordeling van de aanvraag. Dit geldt voor AOW en pensioen uit een pensioen uitkerende instantie uit Nederland.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

3.8 Inkomen uit Pensioen in Eigen Beheer (PEB)

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een PEB nemen we mee als inkomen voor een lening. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- Er is sprake van een niet-actieve materiële onderneming (holding of pensioen B.V.).
- De aanvrager heeft 100% van de aandelen in bezit (eventueel samen met de fiscaal partner).

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag uit een actuariële berekening.

Uit een verklaring van de accountant (AA/RA) of boekhouder moet blijken dat aanvrager dit bedrag onttrekt en kan blijven onttrekken zolang de uitkering loopt.

3.9 (Toekomstig) Inkomen uit een Oudedagsverplichting (ODV)

Een lopende uitkering uit een ODV

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een Oudedagsverplichting nemen we mee in een aanvraag van een lening. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- Er is sprake van een niet-actieve materiële onderneming (holding of pensioen B.V.).
- De aanvrager heeft 100% van de aandelen in bezit (eventueel samen met de fiscaal partner).

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag. Uit een verklaring van de accountant (AA/RA) of boekhouder moet blijken dat aanvrager dit bedrag onttrekt en kan blijven onttrekken zolang de uitkering loopt.

Een toekomstige uitkering uit een ODV

We maken een berekening van het inkomen dat we meenemen voor de aanvraag van een lening. Daarbij gelden de onderstaande voorwaarden:

- Er is sprake van een niet-actieve materiele onderneming (holding of pensioen B.V.).
- De aanvrager heeft 100% van de aandelen in bezit (eventueel samen met de fiscaal partner).
- We gaan uit van een actueel overzicht van de opgebouwde oudedagsverplichting uit de jaarcijfers.
- Toekomstig rendement nemen we niet mee.
- Het berekende toetsinkomen nemen we mee vanaf de AOW-datum.

Toetsinkomen: het al opgebouwde kapitaal blijkend uit de actuele jaarcijfers gedeeld door 20. Uit een verklaring van de accountant (AA/RA) of boekhouder moet blijken dat aanvrager dit bedrag kan blijven onttrekken gedurende de looptijd.

3.10 Inkomen uit uitkering

3.10.1 WAO

De WAO-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening.

De uitkering die de aanvrager al ontvangt naast de WAO-uitkering uit een aanvullende (bovenwettelijk) uitkering/pensioen voor arbeidsongeschiktheid die gerelateerd is aan de WAO-uitkering, nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor de lening voor de duur van de WAO-uitkering.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.10.2 IVA

De IVA-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening.

De uitkering die de aanvrager al ontvangt uit een aanvullende (bovenwettelijk) uitkering/pensioen voor arbeidsongeschiktheid die gerelateerd is aan de IVA-uitkering (bijv. een WIA-excedentverzekering) nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor de lening voor de duur van de IVA-uitkering.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.10.3 Wajong

De Wajong uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.10.4 ANW

De ANW-uitkering nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening zolang er recht op de uitkering bestaat.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.10.5 Inkomen uit overige overheidsuitkeringen

De overige uitkeringen nemen we mee als inkomen in de aanvraag voor een lening als het een overheidsuitkering is en minimaal loopt tot aan de AOW-datum of tot aan de ingangsdatum van het ouderdomspensioen.

Toetsinkomen: bruto jaarbedrag inclusief vakantiegeld.

3.11 Inkomen uit partneralimentatie

De partneralimentatie nemen we mee als inkomen voor de duur dat de aanvrager deze alimentatie ontvangt.

Toetsinkomen: jaarlijks bedrag van de actuele partneralimentatie.

3.12 Inkomen uit verhuur

Alleen Plusvoorwaarden

3.12.1 Inkomen uit verhuur van woningen

In privé ontvangen opbrengsten uit verhuur van een in Nederland gelegen permanent verhuurde zelfstandige woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet nemen we mee in de aanvraag als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het inkomen uit verhuur bedraagt niet meer dan 1/3 deel van het toetsinkomen.
- Er is toestemming van de hypotheekhouder dat verhuur is toegestaan.
- Er is sprake van een actueel huurcontract. De huurinkomsten zijn 6 maanden of langer geleden ingegaan en zonder onderbreking ontvangen.
- De huurinkomsten komen niet uit tijdelijke verhuur (zoals Airbnb).
- De huurinkomsten worden per bank betaald op een bankrekening van de aanvrager.
- Bij een gedeeld eigendom berekenen we de verhuurinkomsten en kosten naar verhouding van het eigendomsdeel.

Toetsinkomen: het jaarbedrag op basis van de actuele kale jaarhuur (exclusief vergoeding voor verwarming, energie, water, stoffering, meubilering en servicekosten).

Inkomensverklaring

Het inkomen wordt vastgesteld met een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank als er sprake is van:

- verhuur van 5 of meer zelfstandige (recreatie)woningen; of
- de aanvrager wil meer dan 1/3 deel van het toetsinkomen uit inkomen uit verhuur laten bestaan.

Er is geen bewijs van toestemming van de hypotheekhouder nodig en de huurcontracten hoeven niet te worden aangeleverd.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring opgesteld door Rabobank.

3.12.2 Inkomen uit verhuur van recreatiewoningen

In privé ontvangen opbrengsten uit verhuur van een in Nederland gelegen zelfstandige verhuurde recreatiewoning met eigen toegang, eigen keuken en toilet nemen we mee in de aanvraag als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het inkomen uit verhuur bedraagt niet meer dan 1/3 deel van het toetsinkomen.
- De huurinkomsten worden per bank betaald op een bankrekening van de aanvrager.
- Bij een gedeeld eigendom berekenen we de verhuurinkomsten en kosten voor verwarming, energie en water naar verhouding van het eigendomsdeel.

Huurgeschiedenis	Recreatiewoning
korter dan 3 jaar of nog niet door aanvrager verhuurd geweest. Toekomstige huurinkomsten accepteren we niet.	50% van de reëel te verwachten kale huurprijs uit het taxatierapport.
3 jaar of langer door aanvrager verhuurd geweest.	50% van het gemiddelde van de bruto huuropbrengsten van de afgelopen 3 jaar.

Toetsinkomen: de huurinkomsten worden gebaseerd op de huurgeschiedenis volgens bovenstaande tabel.

Inkomensverklaring

Het inkomen wordt vastgesteld met een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank als er sprake is van:

- verhuur van 5 of meer zelfstandige (recreatie)woningen; of
- de aanvrager wil meer dan 1/3 deel van het toetsinkomen uit inkomen uit verhuur laten bestaan.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring opgesteld door Rabobank.

3.12.3 Inkomen uit verhuur van overig onroerend goed

Inkomen uit verhuur in privé van in Nederland gelegen overig onroerend goed nemen we mee in de aanvraag. Daarvoor wordt een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank. Is er naast inkomen uit verhuur van overig onroerend goed ook inkomen uit verhuur van (recreatie-)woningen, dan wordt er voor het geheel een inkomensverklaring door Rabobank opgesteld.

Voorbeelden van overig onroerend zijn:

- kamerverhuur (exclusief kamerverhuur in de eigen woning/hospitaregeling);
- garagebox (los);
- parkeerplaats;
- bedrijfsruimte;
- kantoorruimte;
- winkelruimte;
- bedrijfspanden.

Toetsinkomen: het bedrag uit de inkomensverklaring opgesteld door Rabobank.

Acceptatiebeleid

4. Financiële verplichtingen
- 4.1 Algemene regels over financiële verplichtingen

4.1.1 Nettolastenstijging binnen 10 jaar door einde renteaftrek

4.1.2 Tijdelijk dubbele lasten

4.2 Lasten hypothecaire lening(en)

4.3 Lasten van niet-hypothecaire lening(en)

4.4 BKR geregistreerde kredieten

4.5 Studieleningen DUO

4.6 Te betalen partneralimentatie

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

4.7.1 Lasten canon en retributie

4.7.2 Lasten ligrechten

4.8 Huurlasten huurwoning

4.9 Lasten voor inwoning

4.10 Betaalpauze Rekening

4. Financiële verplichtingen

4.1 Algemene regels over financiële verplichtingen

- Bij het beoordelen van een aanvraag van een hypotheek berekenen we de totale financiële verplichtingen van de aanvrager. De totale financiële verplichtingen bestaan uit:
 - de lasten van de gevraagde hypotheek;
 - de lasten van de bestaande hypotheek; en
 - de overige financiële verplichtingen.
- De totale berekende financiële verplichtingen moeten lager zijn dan de toegestane lasten.
- Lost de aanvrager bestaande financiële verplichtingen af vóór het verstrekken van de hypotheek? Dan laten we de financiële verplichting van deze lening buiten beschouwing. We hebben hiervoor wel bewijsstukken nodig hoe de aanvrager deze verplichtingen aflost.

Let op!

Acceptatieregels gelden voor alle aanvragen van een lening bij Rabobank. Een lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) moet altijd voldoen aan onze acceptatieregels, ook als we strenger zijn dan NHG. In sommige situaties is NHG strenger, dan nemen we de financiële verplichtingen bij een NHG aanvraag mee volgens de regels van NHG.

4.1.1 Nettolastenstijging binnen 10 jaar door einde renteaftrek

Is er sprake van een nettolastenstijging binnen 10 jaar doordat de renteaftrek van een lening binnen 10 jaar eindigt? Dan houden we hier rekening mee in de beoordeling van de aanvraag. Het niet meer aftrekbare deel van de lening corrigeren we dan vanaf de fiscale einddatum met de normpercentages voor box 3.

4.1.2 Tijdelijk dubbele lasten

Heeft de aanvrager langer dan 3 maanden dubbele lasten? Dan accepteren we de aanvraag alleen als de aanvrager kan aantonen dat hij de dubbele lasten kan betalen. Ook wanneer de aanvrager geen Overbruggings-Hypotheek afsluit of wanneer de aanvrager in een huurwoning woont.

Dubbele lasten

Onder dubbele lasten verstaan we:

- de werkelijke lasten van de lening(en) van de nieuwe woning;
- de werkelijke lasten van de lening(en) van de oude woning of de huurlasten* als de aanvrager in een huurwoning woont;
- de erfpachtlasten van beide woningen;
- de werkelijke lasten van de OverbruggingsHypotheek; en
- de overige financiële verplichtingen.

** Onder huurlasten verstaan we het huurbedrag inclusief of exclusief vergoeding voor verbruik van verwarming, water, energie, stoffering, meubilering en servicekosten. Je gaat uit van de huurlasten van de rekeningafschriften. Past dit niet? Beoordeel dan of de huurlasten inclusief bovengenoemde kosten zijn. In dat geval kun je de huurovereenkomst opvragen om de huurlasten exclusief bovengenoemde kosten te berekenen.*

Periode dubbele lasten

Aankoop bestaande woning

Is de oude woning definitief verkocht en is de periode van passeerdatum nieuwe woning tot aan passeerdatum oude woning langer

dan 3 maanden?

Dan accepteren we de aanvraag alleen als de aanvrager kan aantonen dat hij de dubbele lasten kan betalen.

Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht?

Dan accepteren we de aanvraag alleen als de aanvrager kan aantonen dat hij de dubbele lasten 12 maanden lang kan betalen. Is de periode tot verwachte passeerdatum of verkoopperiode langer dan 12 maanden?

Dan kan de aanvrager ons verzoeken de termijn van dubbele lasten van 12 maanden te verlengen tot maximaal 24 maanden.

Is de oude woning een huurwoning en is de periode van passeerdatum nieuwe woning tot beëindiging huurovereenkomst langer dan 3 maanden?

Dan accepteren we de aanvraag alleen als de aanvrager kan aantonen dat hij de dubbele lasten kan betalen gedurende deze periode.

Aankoop nieuwbouwwoning

De periode dubbele lasten begint op passeerdatum van de nieuwe woning en eindigt op:

- de passeerdatum van de oude woning (oude woning definitief verkocht);
- datum beëindiging huurovereenkomst (oude woning is huurwoning);
- datum onbekend (oude woning nog niet (definitief) verkocht).

In bovengenoemde situaties is de voorwaarde dat de dubbele lasten gedurende 12 maanden betaalbaar zijn, of de werkelijke periode als de periode dubbele lasten korter is dan 12 maanden. Als de periode van dubbele lasten langer is dan 12 maanden, dan kan de aanvrager ons verzoeken de termijn van dubbele lasten van 12 maanden te verlengen tot maximaal 24 maanden.

Betalen dubbele lasten

De aanvrager moet de dubbele lasten kunnen betalen uit:

1. inkomen: de totale werkelijke lasten van de oude woning of huurwoning, nieuwe woning en eventuele OverbruggingsHypotheek zijn lager dan de maximale toegestane last; en/of
2. eigen geld (na aankoop woning); en/of
3. meefinancieren: om de dubbele lasten te betalen kan een aanvullende Lineaire Hypotheek of Annuïteiten Hypotheek (box 3) worden verstrekt. Het bedrag wat noodzakelijk is maken we over op de rekening van de aanvrager. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de betaling van de lasten.

Rente bouwdepot correctie

Sluit de aanvrager een bouwdepot af? Dan mogen de dubbele lasten gecorrigeerd worden met de rente van het bouwdepot. Deze rente wordt als volgt berekend:

$(\text{looptijd} \times \text{bedrag} \times \text{rentepercentage}) / 2$.

- Looptijd van het bouwdepot in maanden (maximaal 24).
- Bedrag bouwdepot is gelijk aan leningbedrag minus het bedrag wat bij transport ten laste van het leningbedrag naar de notaris gaat.
- Rentepercentage is gelijk aan het laagste rentepercentage in het bindend aanbod, gedeeld door 12.

Compensatie dubbele lasten tijdens bouwperiode van een nieuwbouwwoning

Bij aankoop van een nieuwbouwwoning kan een bedrag ter compensatie van dubbele lasten aan rente en aflossing tijdens de bouwperiode met een maximum van 4% meegenomen worden in de stichtingskosten (H6.3.1).

4.2 Lasten hypothecaire lening(en)

We berekenen de lasten van de hypothecaire lening standaard op basis van annuïteiten met een looptijd van maximaal 30 jaar en op basis van een toetsrente. Dit doen we ook voor een aflossingsvrije lening.

- Is de (restant)looptijd van de lening met periodieke aflossing of opbouw korter? Dan rekenen we met de kortere looptijd.
- Is het een bestaand annuïteiten- of lineair leningdeel? Dan rekenen we met de restant hoofdsom van de lening.
- Is het een nieuw of bestaand leningdeel met een opbouwproduct? Dan gaan we uit van de netto hoofdsom (leenbedrag +/- de opgebouwde waarde in het opbouwproduct). Wordt niet het volledige leenbedrag opgebouwd? Dan gaan we voor de lasten van het aflossingsvrije gedeelte van het leningdeel uit van een 30-jarige annuïteit.

Toetsrente

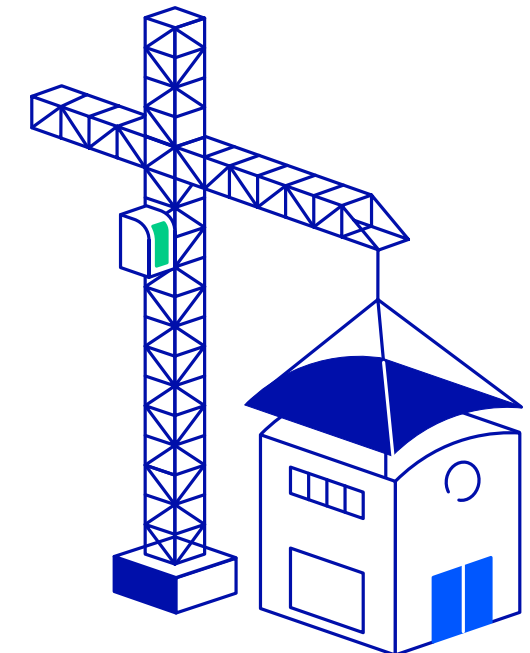
Met welke rente we toetsen, is afhankelijk van de (resterende) rentevastperiode:

- Is de (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar?
Dan gaan we uit van:
 - de AFM toetsrente; of
 - de afgesproken contractrente als deze hoger is.
- Is de (resterende) rentevastperiode 10 jaar of langer?
Dan gaan we uit van de afgesproken contractrente.
- Wordt de lening met periodieke aflossing binnen 10 jaar volledig afgelost? En staat de rente vast tot het einde van de looptijd?
Dan gaan we uit van de afgesproken contractrente.

4.3 Lasten van niet-hypothecaire lening(en)

De lasten van niet-hypothecaire leningen die niet bij BKR geregistreerd staan, nemen we als financiële verplichting op onderstaande manier mee:

- Niet-hypothecaire leningen box 1 en/of box 3 lening voor aankoop en/of verbouwing van de eigen woning: deze lasten nemen we mee zoals beschreven bij 4.2 Lasten hypothecaire lening(en).
- Financiële verplichtingen in privé aan de eigen onderneming: de lasten hiervan nemen we mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt.
- Overige niet-hypothecaire leningen en kredieten: de lasten hiervan nemen we mee op basis van de werkelijke lasten die de aanvrager betaalt.
- Een krediet op de betaalrekening van € 250 of minder: de lasten nemen we mee op basis van 24% van de kredietlimiet.



4.4 BKR geregistreerde kredieten

De lasten van in BKR geregistreerde leningen en kredieten nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling op basis van onderstaande tabel. Een document van de aanvrager is dan niet nodig:

Kredieten

Code	Kredietvorm	Welke lasten nemen we mee?
AK	Aflopend krediet	De werkelijke lasten die de aanvrager betaalt. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag uit BKR te delen door de looptijd (eerste betaling tot en met theoretische einddatum) die in BKR staat.
RK	Revolverend (doorlopend) krediet	24% per jaar van het geregistreerde leenbedrag.
OA eerste aflossing vóór 1 april 2022	Operational autolease overeenkomst	De werkelijke lasten die de aanvrager betaalt. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag in BKR te delen door 65%. Deel de uitkomst vervolgens door de looptijd (eerste betaling tot en met theoretische einddatum) die in BKR staat.
OA eerste aflossing ná 1 april 2022	Operational autolease overeenkomst	De werkelijke lasten die de aanvrager betaalt. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag uit BKR te delen door de looptijd (eerste betaling tot en met theoretische einddatum) die in BKR staat.
ZK	Zakelijk krediet	De werkelijke lasten, behalve als in de inkomensverklaring al rekening is gehouden met de zakelijke verplichting die in BKR staat. Dan laten we deze lasten buiten beschouwing.
HO	Hypotheek overige	Lasten zoals we deze berekenen bij <i>Lasten hypothecaire lening(en)</i> .
RN	Restschuld NHG	9% per jaar van het geregistreerde bedrag.
RH	Restschuld niet-NHG	9% per jaar van het geregistreerde bedrag.

4.5 Studieleningen DUO

Heeft de aanvrager een studieschuld bij DUO? Dan nemen we een gebruteerd DUO-termijnbedrag mee als financiële verplichting.

Het DUO-termijnbedrag is gelijk aan de hoogste van het werkelijke termijnbedrag en het berekende termijnbedrag.

- Het werkelijk termijnbedrag:
Dit is het termijnbedrag dat de aanvrager op het moment van aanvraag maandelijks aan DUO betaalt. Dit bedrag staat op het DUO-schuldenoverzicht. Tijdens de opbouwfase en de aanloopfase is het werkelijke termijnbedrag altijd gelijk aan € 0 (er is nog geen termijnbedrag verschuldigd). Het werkelijk termijnbedrag zal vaak lager zijn dan het berekende termijnbedrag door een draagkrachtberekening op basis van het inkomen of door een tijdelijke aflossingsvrije periode.
- Het berekende termijnbedrag:
DUO noemt dit de ‘wettelijke termijn’ of ‘wettelijk maandbedrag’. Het bedrag wordt berekend op basis van de actuele DUO-schuld, de actuele rente en resterende looptijd in de aflofase. Het berekende termijnbedrag is een maandannuïteit, en is minimaal € 45,41 bij SF15 en € 5,00 bij SF35.
Tijdens de opbouwfase (aanvrager studeert nog) berekenen we de actuele DUO-schuld als de som van de actuele studieschuld, actuele prestatiebeurs en een inschatting door de aanvrager van de komende opnames en rentebijbeschrijving.

De hoogste van het werkelijk of berekende termijnbedrag vermenigvuldigen we vervolgens met een bruteringsfactor, omdat de DUO-schuld een box 3 lening is. De bruteringsfactor is afhankelijk van de gemiddelde toetsrente van de aangevraagde hypotheek volgens de tabel. Dit gebruteerde DUO-termijnbedrag verwerken we als financiële verplichting.

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

* Is de toetsrente nog niet bekend? Dan gebruiken we bruteringsfactor 1,40.

4.6 Te betalen partneralimentatie

Het actuele bedrag aan te betalen partneralimentatie nemen we mee zolang de aanvrager deze verschuldigd is.

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

Het bedrag aan erfpachtcanon, retributie en ligrechten nemen we mee als financiële verplichting in de beoordeling.

4.7.1 Lasten canon en retributie

We bepalen de hoogte van het canonbedrag en retributie als volgt:

Type	Berekening
Canon/retributie binnen 10 jaar geen herziening en alleen (of geen) indexering	Huidige canon/retributie
Canon/retributie binnen 10 jaar herziening en toekomstige canon/retributie bekend	De hoogste van huidige of toekomstige canon/retributie
Canon/retributie binnen 10 jaar herziening	Huidige canon/retributie * 1,5
Nu geen canon/retributie maar binnen 10 jaar wel, of erfpachtrecht loopt af binnen 10 jaar	Geschatte lokale grondprijs * perceelgrootte * AFM minimum toetsrente of maak een schatting met hulp van een lokale deskundige op basis van vergelijkbare onderpanden. We nemen de hoogste van geschatte canon/ retributie of huidige canon/retributie.

4.7.2 Lasten ligrechten

Alleen Plusvoorwaarden

Het bedrag aan werkelijke lasten.

Bij ligrechten corrigeren we het werkelijke jaarbedrag met de normpercentages voor box 3.

4.8 Huurlasten huurwoning

Alleen Plusvoorwaarden

Het bedrag aan huurlasten nemen we mee als financiële verplichting als de aanvrager in een huurwoning woont en blijft wonen en een lening aanvraagt voor een onderpand dat niet bestemd is als hoofdverblijf.

Lasten: huurbedrag inclusief of exclusief vergoeding voor verbruik van verwarming, water, energie en de servicekosten, met een minimum van € 750 per maand.

4.9 Lasten voor inwoning

Alleen Plusvoorwaarden

Een bedrag aan fictieve lasten voor inwoning nemen we mee als financiële verplichting als de aanvrager inwonend is en een lening aanvraagt voor een onderpand dat niet bestemd is als hoofdverblijf.

Lasten: de woonlasten voor inwonende aanvrager worden vastgesteld op de werkelijke woonlasten met een minimum van € 750 per maand.

4.10 Betaalpauze Rekening

De Betaalpauze Rekening van de Rabobank mag de aanvrager niet aanhouden bij de aanvraag van een lening.

Wil een aanvrager zijn lening wijzigen en heeft de aanvrager een bestaande Betaalpauze Rekening? Dan gelden er aanvullende regels voor het vervroegd aflossen van de Betaalpauze Rekening. Deze regels zijn opgenomen in de productvoorwaarden van Betaalpauze Rekening.

Acceptatiebeleid

5. Zekerheden

- 5.1 Algemene regels over zekerheden
- 5.1.1 Koopoplossingen
- 5.1.2 Recht van erfpacht / recht van opstal
- 5.1.3 Opstalverzekering
- 5.1.4 Groninger akte
- 5.2 Woning
- 5.2.1 Nieuwbouwwoning
- 5.2.1.1 Afbouwgarantie
- 5.2.1.2 Omgevingsvergunning
- 5.2.1.3 Stijging van bouwpreizen bij nieuwbouw
- 5.2.2 Maximale verstrekkingnorm
- 5.2.3 Aflossingsvrij lenen
- 5.2.4 Gedeeltelijke of volledige verhuur
- 5.2.5 Maximale looptijd van de lening
- 5.2.6 Appartementsrecht en Vereniging van Eigenaren (VvE)
- 5.2.7 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik en bewoning

- 5.3 Woonboot
- 5.4 Recreatiewoning
- 5.5 Woonwagen (standplaats)
- 5.6 Garageboxen (los)
- 5.7 Bedrijfswoning en overige panden met zakelijke bestemming
- 5.8 Lening met extra zekerheid als vervanging van de aflossingsverplichting
- 5.9 Extra woning
- Bijlage: Lijst met goedgekeurde gemeentelijke erfpachtvoorwaarden

5. Zekerheden

5.1 Algemene regels over zekerheden

Het is voor de Rabobank belangrijk dat de aanvrager zijn lening terugbetaalt. Daarom vragen we bij een aanvraag van een lening zekerheid van de aanvrager.

- Voor alle onderpanden willen we het recht van eerste hypotheek op het onderpand.
- Een tweede hypotheek achter een eerste hypotheek bij een andere geldgever is niet toegestaan, met uitzondering van de OverbruggingsHypotheek.
- We accepteren de volgende onderpanden in Nederland:
 - woning, **Basis- en Plusvoorwaarden;**
 - woonboot, **alleen Plusvoorwaarden;**
 - recreatiewoning, **alleen Plusvoorwaarden;**
 - woonwagen(standplaats), **alleen Plusvoorwaarden;**
 - garageboxen (los), **alleen Plusvoorwaarden;**
 - bedrijfswoning en overige panden met zakelijke bestemming, **alleen Plusvoorwaarden.**

Voor deze onderpanden gelden verschillende methoden voor het vaststellen van de marktwaarde, maximale verstrekkingnorm, maximale looptijden, mogelijke aflossingsvormen en het maximaal aflossingsvrij deel. Deze staan per onderpand beschreven in dit hoofdstuk.

5.1.1 Koopoplossingen

We accepteren de volgende koopoplossingen:

- KoopGarant;
- KoopStart;

- Slimmer Kopen;
- SVn Starterslening.

Deze accepteren we alleen met NHG. Een combinatie aan koopoplossingen is niet mogelijk.

5.1.2 Recht van erfpacht/recht van opstal

Het Erfpachtloket van Rabobank beoordeelt de erfpachtvoorwaarden van nieuwe of aanvullende hypotheekaanvragen die zien op erfpacht-en/of (afhankelijk) opstalrecht. De beoordeling van de voorwaarden leidt tot een besluit of we het betreffende onderpand accepteren. In een aantal situaties is geen beoordeling door het Erfpachtloket nodig:

Uitzonderingen bij erfpacht

- Een aantal gemeentelijke erfpachtvoorwaarden. Deze hebben we al eerder beoordeeld en goedgekeurd. Zie *Bijlage: Lijst met goedgekeurde erfpachtvoorwaarden*.
- Koopoplossingen KoopGarant en KoopStart. Hier is standaard sprake van erfpacht en deze koopoplossingen zijn goedgekeurd.
- Het verstrekken van een OverbruggingsHypotheek op een te verkopen woning met erfpacht.

Uitzonderingen bij opstal

- Aanvragen met een al bestaand opstalrecht (publiekrechtelijke beperking) ten behoeve van een nutsvoorziening.

Let op!

Dit is anders wanneer dit opstalrecht (publiekrechtelijke beperking) tussentijds wordt gevestigd. Dan moet Rabobank toestemming geven en wordt het recht van opstal wel voorgelegd aan het Erfpachtloket.

Bij erfpacht is de looptijd van de nieuwe of aanvullende lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het erfpachtrecht.

Let op!

Leningen op particulier erfpacht kunnen alleen met NHG als de erfpachtvoorwaarden op de goedgekeurde lijst op de site van NHG staan.

5.1.3 Opstalverzekering

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

Gemoedsbezwaard

De propositie Gemoedsbezwaarden is sinds 15 april 2025 tijdelijk gestaakt. Dit betekent dat er tijdelijk geen nieuwe financieringsaanvragen mogelijk zijn.

5.1.4 Groninger akte

We kunnen offertes verstrekken op basis van de Groninger akte. Bij een Groninger akte staan in de akte van levering één of meer ontbindende voorwaarden. We verstrekken de nieuwe lening pas als de akte van levering onherroepelijk is. De notaris is verantwoordelijk voor deze controle.

5.2 Woning

Voorwaarden voor een woning zijn:

- De woning is onroerend.
- De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen.
- De woning is van steen, beton of hout- of staalskeletbouw (of andere materialen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving).
- De woning is gebouwd op een niet-verplaatsbare fundering.

Het type onderpand woning kent 3 soorten; reguliere woning, waterwoning en woon-winkelpand of woon-/praktijkruimte.

Reguliere woning

- De reguliere woning (met garagebox en/of parkeerplaats behorende bij de woning) is:
 - een vrijstaande woning; of
 - een tussenwoning/geschakelde woning; of
 - een hoekwoning; of
 - een twee-onder-een-kapwoning; of
 - een appartement; of
 - een woonboerderij*.
- De bestemming of gebruiksfunctie van de woning (ook bij een niet zakelijke bestemming, zoals centrum of gemengd) moet wonen toestaan.
- De woning is een eigen woning als hoofdverblijf.

* Hieronder vallen de volgende woonboerderij(en):

- met alleen bestemming wonen (gemeentelijk omgevingsplan); of
- met bestemming agrarisch en functieaanduiding 'plattelandswoning, voormalig agrarisch bedrijf of burgerwoning'. Er moet sprake zijn van eigen bewoning zonder bedrijfsmatige activiteiten; of
- met een bestemming agrarisch, waarvan de totale oppervlakte van het perceel niet meer dan 3 hectare is. Er moet sprake zijn van eigen bewoning zonder bedrijfsmatige activiteiten.

Waterwoning

Alleen Plusvoorwaarden

- Een waterwoning is een woning voorzien van een draagconstructie met een groot drijfvermogen.
- De woning is verbonden met in de grond verankerde geleiders. Hierdoor kan de woning afhankelijk van het waterniveau stijgen of dalen.
- Er moet sprake zijn van eigendom van de waterkavel en/of het recht van erfpacht. Daar wordt de hypotheek namelijk gevestigd (naastgelegen land is niet voldoende). De waterwoning is (of wordt uiterlijk op datum passeren) ingeschreven in het scheepsregister.
- De bestemming of gebruiksfunctie van de woning moet 100% wonen toestaan.
- De woning is een eigen woning als hoofdverblijf.
- Geen woonboot zoals beschreven in *paragraaf 5.3*.

Instructie voor de intermediaire adviseur: voer de waterwoning in HDN op als woonboot. Zo zorg je ervoor dat op de juiste manier de hypotheekinschrijving plaatsvindt. De IM-desk van Rabobank zorgt voor het juiste tarief.

Woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte

Alleen Plusvoorwaarden

- Een woon-/winkelpand of woon-/praktijkruimte is een woning waarin de aanvrager woont en voor de eigen onderneming de bedrijfsruimte gebruikt.
- De woning moet voor meer dan 50% (gebruiksoppervlakte) voor eigen bewoning gebruikt worden. Het deel voor eigen bewoning is een eigen woning als hoofdverblijf.
- Binnen de bestemming of gebruiksfunctie van het woon-/winkelpand is wonen toegestaan.

5.2.1 Nieuwbouwwoning

We accepteren de onderstaande varianten nieuwbouwwoningen. De woningen zijn eigen woning als hoofdverblijf.

Projectbouw

Bij projectbouw koopt de aanvrager een nieuwbouwwoning vanuit een project waarbij er meerdere woningen tegelijkertijd worden gebouwd. En waarbij er een koop-/aannemingsovereenkomst wordt opgesteld. Een afbouwgarantie is verplicht.

Transformatiebouw

Van transformatiebouw is sprake als een bestaand object wordt omgebouwd tot een woning. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor projectbouw.

Zelfbouw

Bij zelfbouw koopt of heeft de aanvrager een bouw­kavel. Daarop laat de aanvrager een woning bouwen door één aannemer, meerdere aannemers of bouwt de aanvrager de woning zelf zonder tussenkomst van aannemer(s). De woning kan volledig afgebouwd of casco gebouwd worden.

- *Eén aannemer:* Er is sprake van één aannemer als er een (hoofd) aannemer is die het grootste gedeelte van de bouw voor zijn rekening neemt. Er is sprake van één aanneemovereenkomst. De kosten voor de bouw worden berekend op basis van de door beide partijen getekende aanneemovereenkomst. Een afbouwgarantie is verplicht.
- *Meerdere aannemers:* Bij meerdere aannemers is er sprake van meerdere aannemingsovereenkomsten. De kosten voor de bouw worden berekend door middel van een gespecificeerde bouw­begroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Een afbouwgarantie is niet verplicht.

- *Zonder tussenkomst van aannemer(s) als zelfbouwer bouwen:* de kosten voor de bouw worden berekend door middel van een gespecificeerde bouwbegroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Een afbouwgarantie is niet verplicht.
- *Cascobouw:* Een woning die wind- en waterdicht wordt opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen. De kosten van de cascobouw worden berekend op basis van de aannemingsovereenkomst. De kosten voor het niet-casco gebouwde gedeelte worden berekend door middel van een gespecificeerde bouwbegroting van een onafhankelijk bouwkundig bedrijf dat staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Een afbouwgarantie is verplicht.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Is er sprake van een CPO? Dan verstrekken we een lening aan de individuele kopers van deze woning. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden zoals beschreven onder *Zelfbouw*. Er is geen sprake van projectfinanciering en we verstrekken dus geen aanloopkosten of andere leningen aan het CPO collectief.

Sloopwoning

Bij een sloopwoning koopt de aanvrager een bestaande woning die hij wil slopen om er vervolgens een nieuwe woning te bouwen. De sloopkosten zijn inzichtelijk en maken onderdeel uit van het investeringsplan. Voor het financieren van een sloopwoning gelden de voorwaarden zoals beschreven onder *Zelfbouw*. Wanneer de woning wordt aangekocht vanuit een project waarbij sprake is van sloopkosten, volg dan de voorwaarden zoals beschreven onder *Projectbouw*.

Let op!

We accepteren geen aanvragen voor leningen voor de aankoop van een losse bouwka­vel (financieren van uitsluitend grond).

5.2.1.1 Afbouwgarantie

Is er sprake van een nieuwbouwwoning? Dan gelden voor de afbouwgarantie de volgende regels:

1. Voor de woning is door een waarborgende instelling een waarborgcertificaat onder het Keurmerk GarantieWoning afgegeven. Welke waarborgende instellingen het keurmerk mogen voeren staat vermeld op www.stichtinggarantiewoning.nl.
2. De waarborgregeling staat in de koop-/aanneemovereenkomst.
3. Is de verkoper een woningcorporatie volgens de Woningwet? Dan volstaat een afbouwgarantie van de woningcorporatie in de koop-/aanneemovereenkomst.

5.2.1.2 Omgevingsvergunning

Passeren zonder een onherroepelijke omgevingsvergunning is niet toegestaan. De notaris controleert of er op moment van passeren een vereiste en definitieve omgevingsvergunning is.

5.2.1.3 Stijging van bouwprijzen bij nieuwbouw

Soms staat in de aanneemovereenkomst dat de aannemer gestegen bouwprijzen mag doorbelasten aan de aanvrager. We accepteren de clause “post risicoverrekening” in een aanneemovereenkomst onder de volgende voorwaarden:

- Het percentage van de mogelijke verhoging van de aanneemsom is vermeld en deze bedraagt maximaal 5%.
- We toetsen de aanvraag inclusief het maximale percentage aan de mogelijke verhoging van de aanneemsom. De aanvraag inclusief de clause past binnen de inkomens-/lastentoets. Het is verplicht om het maximale percentage aan verhoging van de aanneemsom mee te financieren. Dit hoeft niet wanneer de aanvrager de mogelijke verhoging aantoonbaar uit eigen middelen kan voldoen.
- Gaat het om aanvragen met NHG? Dan geldt dat de lening inclusief de clause niet hoger mag zijn dan de NHG-kostengrens.

5.2.2 Maximale verstrek­kingsnorm

- 100% van de marktwaarde van de woning die blijkt uit een taxatierapport; of
- 90% van de marktwaarde van de woning die blijkt uit de Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa; of
- 100% van de marktwaarde van de nieuwbouwwoning die is vastgesteld o.b.v. stichtingskosten of die blijkt uit een taxatierapport; of
- 100% van de marktwaarde van het woongedeelte en 80% van de marktwaarde van het bedrijvengedeelte van het woon-/winkelpand of de woon-/praktijkruimte die blijken uit de gesplitste marktwaarden uit een taxatierapport; of
- 85% van de marktwaarde in verhuurde staat bij een (nieuwbouw) woning voor verhuur die blijkt uit een taxatierapport.

Uitzondering maximale verstrekkingnorm

In de volgende situaties is het mogelijk om meer te lenen dan de maximale verstrekkingnorm:

Situatie	Maximale verstrekkingnorm	Voorwaarden
Energiebesparende voorzieningen	De werkelijke kosten voor deze energiebesparing in de totale lening tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning.	De energiebesparende voorzieningen blijken uit een specificatie van de aanvrager of uit het taxatierapport.
Verkoopverlies oude woning	De lening mag niet meer bedragen dan 100% van de marktwaarde plus de restschuld overgebleven bij verkoop van de bestaande woning en niet hoger dan 115% van de marktwaarde.	
Interne oversluiters met aanvullende lening Alleen Plusvoorwaarden	De lening mag niet hoger worden dan de openstaande schuld plus de noodzakelijke oversluitkosten en niet hoger dan 115% van de marktwaarde.	De noodzakelijke oversluitkosten bestaan uit: advieskosten, afsluitkosten, notariskosten, taxatiekosten en een eventuele vergoedingsrente.
Achterstallige betaling VvE Alleen Plusvoorwaarden	De werkelijke kosten van de achterstallige betaling aan de Vereniging van Eigenaars in de totale lening tot maximaal 115% van de marktwaarde 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. Uit het taxatierapport moet blijken dat de betalingsachterstand bij aankoop een negatieve invloed heeft gehad op de marktwaarde van de woning.
Noodzakelijke woningverbetering Alleen Plusvoorwaarden	De werkelijke kosten van de noodzakelijke woningverbetering in de totale lening tot maximaal 115% van de marktwaarde van de woning.	Het risico op een restschuld moet worden ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering. De noodzakelijke woningverbeteringen moeten blijken uit het taxatierapport.

Inbreng bestaand Rabobank of Interpolis opbouwproduct sparen en bepalen verstrekkingnorm

Alleen Plusvoorwaarden

Is er sprake van inbreng of het doorlopen van een bestaand opbouwproduct sparen in de lening? Dan verminderen we 100% van de actuele waarde van het opbouwproduct op de lening voor het bepalen van de maximale verstrekkingnorm. Er moet sprake zijn van verpanding van het opbouwproduct.

5.2.3 Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is toegestaan tot maximaal 50% van de actuele marktwaarde van de woning. In de beoordeling van het aflossingsvrije deel nemen we ook de aflossingsvrije delen van leningen bij derden mee. Het gaat hier om aflossingsvrije delen zonder hypothecaire inschrijving of met een tweede of opvolgende hypothecaire inschrijving elders.

Is al sprake van een aflossingsvrij percentage van meer dan 50% van de actuele marktwaarde van de woning? Dan mag een ophoger of interne oversluiter het bestaande percentage aflossingsvrije delen bij Rabobank behouden. De ophoging mag niet leiden tot een verdere verhoging van het percentage aflossingsvrije delen. Dit geldt ook voor het aflossingsvrije gedeelte als onderdeel van een hypotheek met opbouwproduct.

Let op!

Sinds 16 januari 2023 is de maximale looptijd van een Aflossingsvrije hypotheek 30 jaar. Zie hiervoor het onderdeel Productgids, Aflossingsvrije hypotheek (met einddatum).

Inbreng of doorlopen van bestaand (spaar)opbouwproduct

Alleen Plusvoorwaarden

Het doelkapitaal van het bestaand (spaar)opbouwproduct gebruiken we om te bepalen hoeveel van de lening nog aflossingsvrij mag zijn. Er moet sprake zijn van verpanding van het opbouwproduct.

5.2.4 Gedeeltelijke of volledige verhuur

Alleen Plusvoorwaarden

Is er sprake van verhuur, met particulier doel, van een deel van de woning of wordt de volledige woning verhuurd? Dan geldt er een maximale verstrekkingnorm van 85% van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarde blijkt uit het taxatierapport. Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan. Het verhuurde deel van de woning is geen eigen woning als hoofdverblijf.

Let op!

Deze voorwaarden gelden niet als maximaal één kamer aantoonbaar verhuurd wordt onder de Hospitaregeling.

5.2.5 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:

- aflossing ineens; of
- periodieke aflossing; of
- via een opbouwproduct.

5.2.6 Appartementsrecht en Vereniging van Eigenaren (VvE)

Wanneer er sprake is van een appartementsrecht dan gelden de volgende voorwaarden:

- het is een actieve VvE die is ingeschreven in de Kamer van Koophandel; en
- de VvE heeft een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) en een reservefonds; of
- er wordt minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartement in een reservefonds gestort.

Deze informatie staat in het taxatierapport.

Uitzonderingen op verplichtingen VvE:

Kleine appartementencomplexen

Bij appartementencomplexen tot en met 5 appartementen kunnen de

eigenaren de afspraak maken om gezamenlijk het onderhoud uit te voeren. Zij hoeven dan geen MJOP te hebben en zijn ook niet verplicht om minimaal 0,5% in het reservefonds te storten. Uit een document (bijvoorbeeld een notulen) blijkt dat minimaal 80% van de eigenaren akkoord is met deze afwijkende afspraak. In deze situatie hoeft de VvE niet verplicht actief te zijn. Voorwaarden is wel dat de VvE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het beoordelen van een VvE en afspraken rondom reservering de eerste 6 maanden na oplevering niet verplicht.

Splitsen bestaand object

Bij het splitsen van een bestaand object in appartementsrechten is het beoordelen van een VvE en afspraken rondom reservering de eerste 6 maanden na splitsen niet verplicht. Voorwaarde hiervoor is dat de (concept) akte van splitsing wordt aangeleverd en de staat van onderhoud minimaal redelijk is.

VvE voor niet bewoonde gebouwen of andere onroerende zaken

De eisen voor het MJOP of 0,5% van de herbouwwaarde gelden in onderstaande situaties niet:

- Een VvE die uitsluitend het beheer voert over niet voor bewoning bestemde onroerende zaken (zoals parkeerplaatsen of tuinen).
- Een VvE waarbij er sprake is van ondersplitsing, waardoor bijvoorbeeld de woningen en parkeerplaatsen in 2 separate VvE's zijn ondergebracht. De VvE die, in dit voorbeeld, bedoeld is voor de parkeerplaats (en dus niet bestemd is voor bewoning) hoeft niet aan de eisen te voldoen.

Let op!

Bij een VvE waarbij er sprake is van een combinatie van (deels) bewoning en niet bewoning gelden altijd de voorwaarden van een actieve VvE en een reservefonds gebaseerd op een MJOP of 0,5% van de herbouwwaarde.

De algemene verplichting voor het aanhouden van een reservefonds geldt voor alle VvE's, echter bij een VvE voor niet voor bewoning bestemde gebouwen of andere onroerende zaken worden er geen aanvullende eisen aan het reservefonds gesteld.

5.2.7 Vruchtgebruik of zakelijk recht van gebruik en bewoning
Alleen Plusvoorwaarden

De voorwaarden zijn:

- Er is een ouder-kind relatie tussen eigenaar en bewoner.
- De eigenaar wordt debiteur van de lening (niet de vruchtgebruiker).
- Het recht wordt ingeschreven in het Kadaster.

Is er sprake van één 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. We kunnen dan bij gedwongen verkoop afdwingen dat de bewoner het pand moet verlaten.

5.3 Woonboot

Alleen Plusvoorwaarden

De voorwaarden voor een woonboot zijn:

- Een in Nederland gelegen woonboot, woonschip of woonark dat op of in het water ligt.
- De woonboot is niet direct geschikt als vervoermiddel.
- De woonboot is bestemd voor permanente bewoning en is een eigen woning als hoofdverblijf.
- De woonboot mag enkel uitvaren of verplaatst worden voor onderhoud, inspectie en bij wijziging van de ligplaats. Vervoer voor andere doeleinden mag niet.
- De woonboot is ingeschreven in het scheepsregister.

- Een vaste ligplaats met een walaansluiting.
- Er is een ligplaatsvergunning, huurovereenkomst ligplaats of eigendom van de ligplaats. Een combinatie is ook toegestaan.
- De ligplaatsvergunning of huurovereenkomst is afkomstig van een overheidsinstelling zoals een gemeente, provincie of waterschap. Woonboten zonder ligplaats, een ligplaats of huurovereenkomst uitgegeven door een niet-overheidsinstelling of gelegen in een jachthaven financieren wij niet.
- Bij een woonboot met een stalen bak moet de aanvrager een bewijs van verzekering overleggen.

Maximale verstrekkingnorm

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

Aflossingsvrij lenen

Bij een woonboot is aflossingsvrij lenen niet toegestaan.

Uitzondering:

- Ophogers mogen het bestaande percentage aflossingsvrij deel bij Rabobank behouden tot maximaal 50% van de marktwaarde. Daarnaast dient de ophoging in maximaal 20 jaar volledig te worden afgelost.
- Interne oversluiters mogen het bestaande percentage aflossingsvrij deel bij Rabobank behouden.

Maximale looptijd van de lening

De voorwaarden zijn:

- De aflossing vindt plaats 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 wordt in 20 jaar volledig afgelost.

5.4 Recreatiewoning

Alleen Plusvoorwaarden

De voorwaarden voor een recreatiewoning zijn:

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

De recreatiewoning mag naast het eigen gebruik ook voor korte duur recreatief verhuurd worden.

Maximale verstrekkingnorm

De maximale verstrekking is 90% van de marktwaaarde van de recreatiewoning bij recreatief gebruik.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan, aflossing vindt plaats door periodieke aflossing of via een opbouwproduct met volledige opbouw.

Uitzondering:

Ophogers mogen het bestaande percentage aflossingsvrij deel bij Rabobank behouden. De ophoging mag in elk geval geen verdere vergroting van het percentage aflossingsvrije delen tot gevolg hebben.

Maximale looptijd van de lening

De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

Let op!

Er zijn twee uitzonderingen voor permanente bewoning:

1. Soms is er een dubbele bestemming, recreatie en wonen. Permanente bewoning en financiering is dan wel toegestaan. De normpercentages voor box 1 mogen hiervoor gebruikt worden. In deze situaties blijven de overige normen voor de recreatiewoning ook van toepassing.
2. Wil de aanvrager/koper permanent in de recreatiewoning zonder woonbestemming gaan wonen én is de verkoper een bestaande hypotheekklant van Rabobank die daar nu al permanent woont? Dan is financiering toch toegestaan om te voorkomen dat onze bestaande klant opgesloten raakt in zijn recreatiewoning. De berekening van de leencapaciteit berekenen we op basis van de normpercentages voor box 3. In deze situaties blijven de overige normen voor de recreatiewoning ook van toepassing.

5.5 Woonwagen (standplaats)

Alleen Plusvoorwaarden

De voorwaarden voor een woonwagen (standplaats) zijn:

- Een in Nederland gelegen onroerende woonwagen bestemd voor eigen bewoning en is een eigen woning als hoofdverblijf.
- De woonwagen staat op eigen grond of het recht van erfpacht met de bestemming woonwagenstandplaats. Het omgevingsplan is hiervoor leidend.
- De woonwagen moet duurzaam met de grond zijn verenigd met als doel om daarop te blijven staan.
- Uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van een onroerende woonwagen.
- De lening voor de grond en de woonwagen accepteren we alleen met NHG.
- Voor woonwagenstandplaatsen op recht van erfpacht is een beoordeling door het Erfpachtloket van Rabobank verplicht.

Maximale verstrekkingnorm

De lening mag niet meer bedragen dan de NHG-kostengrens voor woonwagens.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing of via een opbouwproduct met volledige opbouw.

Maximale looptijd van de lening

De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

5.6 Garageboxen (los)

Alleen Plusvoorwaarden

De voorwaarden zijn:

- Een in Nederland gelegen garagebox.
- De aanvrager gebruikt de garagebox volledig in privé:
 - verhuur aan en gebruik door anderen is niet toegestaan;
 - gebruik voor de eigen onderneming is ook niet toegestaan.
- De aanvrager heeft een eigen woning in bezit en de lening van deze woning loopt bij ons.

Maximale verstrekkingnorm

De maximale verstrekking is 90% van de marktwaaarde van de garagebox.

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing of via een opbouwproduct met volledige opbouw.

Maximale looptijd van de lening

De lening heeft een looptijd van maximaal 20 jaar. Bij erfpacht- of opstalrecht is de looptijd van de lening maximaal gelijk aan de (resterende) duur van het recht.

5.7 Bedrijfswoning en overige panden met zakelijke bestemming

Alleen Plusvoorwaarden

Bedrijfswoning

Dit zijn woningen en bijbehorende gebouwen met een zakelijke of agrarische bestemming. De bedrijfswoning en de bijbehorende gebouwen en/of gronden vormen één geheel en mogen niet los van elkaar verkocht worden. De bedrijfswoning moet gebruikt worden voor eigen bewoning en is een eigen woning als hoofdverblijf.

Als de bedrijfswoning en de bijbehorende gebouwen en/of gronden volledig privé gebruikt worden, kan het geheel particulier gefinancierd worden. Dit geldt ook als er sprake is van:

- hobbymatige activiteiten; of
- beperkte bedrijfsmatige activiteiten (zoals trimsalon, opslag, stalling, kapper); én
- waar er bij directe staking van de bedrijfsmatige activiteiten geen waardevermindering is van het object.

Voor de taxatieregels zie hoofdstuk *Taxatie onderpand, paragraaf 6.8.1.*

Combi financiering

Als de bedrijfswoning gebruikt wordt voor eigen bewoning en de bijbehorende gebouwen/gronden gebruikt worden voor de eigen onderneming is er sprake van een combi financiering. In dat geval wordt de bedrijfswoning particulier gefinancierd en de bijbehorende gebouwen/gronden zakelijk (via Rabobank Bedrijven). Voor de verstrekking van het particuliere deel wordt de marktwaarde van het particulier gebruikte gedeelte toegepast.

Voor de taxatieregels zie hoofdstuk *Taxatie onderpand, paragraaf 6.8.2.*

Overige panden met zakelijke bestemming

De voorwaarden zijn:

- Een in Nederland gelegen loods, schuur of bedrijfshal.
- De aanvrager gebruikt het object volledig privé:
 - verhuur aan en gebruik door anderen is niet toegestaan;
 - gebruik voor de eigen onderneming is ook niet toegestaan.
- De aanvrager heeft een eigen woning in bezit en de lening van deze woning loopt bij ons.

Maximale verstrekkingnorm

80% van de marktwaarde van het object (bij particuliere financiering van het geheel).

80% van de marktwaarde van het particulier gebruikte gedeelte van het object (bij combi financiering).

Aflossingsvrij lenen

Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan. Aflossing vindt plaats door periodieke aflossing of via een opbouwproduct met volledig opbouw.

Uitzondering:

Ophogers mogen het bestaande percentage aflossingsvrij deel bij Rabobank behouden.

Maximale looptijd van de lening

De lening heeft een looptijd van maximaal 30 jaar.

5.8 Lening met extra zekerheid als vervanging van de aflossingsverplichting

Alleen Plusvoorwaarden

Het kan voorkomen dat voor een lening extra zekerheid wordt verkregen door verpanding van spaar- en depositogelden op een rekening bij Rabobank. Deze gelden accepteren we als vervanging van de aflossingsverplichting van de lening.

De voorwaarden zijn:

- De lening past binnen de maximale verstrekkingnorm van het onderpand.
- De zekerheidswaarde is minimaal gelijk aan het tijdens de looptijd verplicht af te lossen deel van de lening.
- De spaar- en depositogelden staan op een rekening bij Rabobank en worden aan ons verpand.
- De aanvullende zekerheid staat op naam van (één van) de debiteur(en) van de lening.
- De lening is niet verstrekt op basis van alleen deze verpanding.

5.9 Extra woning

Een woning of woonboot volgens paragraaf 5.2 en 5.3 mag ook een extra woning zijn.

De aanvullende voorwaarden zijn:

- Een extra woning is een woning (5.2) of woonboot (5.3) waarin permanent gewoond mag worden, maar het is geen verplichting;
- Aanvrager is eigenaar, debiteur en gebruiker. Er is geen sprake van permanente bewoning;
- De extra woning is voor eigen gebruik.

Let op!

De berekening van de leencapaciteit berekenen we op basis van de normpercentages voor box 3. De woning/woonboot en lening vallen in box 3.

Bijlage: Lijst met goedgekeurde gemeentelijke erfpachtvoorwaarden

Gemeente	Vrijgestelde voorwaarden
Alkmaar	Alkmaar 1978
Amsterdam	- Amsterdam 2016 - Amsterdam 2000 - Amsterdam 1994 - Amsterdam tijdelijk recht voor woningcorporaties 1985 - Amsterdam 1966 - Amsterdam 1955 - Amsterdam 1937 - Amsterdam 1934 - Amsterdam 1915 - Amsterdam Vicarie grond
Den Haag	- Den Haag 1986 - Den Haag 1986 herziening 1993 (inclusief versie 2008)
Leiden	Leiden 1992
Purmerend	- Gemeente Purmerend, voorwaarden 1979 - Gemeente Purmerend, voorwaarden 1984 - Gemeente Purmerend, voorwaarden 1987 - Gemeente Purmerend, voorwaarden 1992
Rotterdam	- Rotterdam 2006 - Rotterdam 1993 - Rotterdam 1984 (inclusief herziening 1986, herziening 1988) - Rotterdam 1960
Schiedam	- Schiedam 1992 - Schiedam 2004
Utrecht	- Utrecht 1989 - Utrecht 1983 - Utrecht 1974
Vlaardingen	Vlaardingen 2014
Zaandam	Zaandam 1978

Acceptatiebeleid

6. Taxatie onderpand

- 6.1 Algemene regels taxatie onderpand
- 6.2 Bestaande woning voor eigen bewoning
 - 6.2.1 Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa
 - 6.2.2 Taxatierapport
- 6.3 Nieuwbouwwoning voor eigen bewoning
 - 6.3.1 Stichtingskosten
 - 6.3.2 Taxatierapport
- 6.4 Woonboot voor eigen bewoning
- 6.5 Recreatiewoning voor eigen gebruik
- 6.6 Woonwagen (standplaats) voor eigen bewoning
- 6.7 Garagebox (los) voor eigen gebruik
- 6.8 Bedrijfswoning
 - 6.8.1 Voor eigen bewoning en bijbehorende gebouwen met zakelijke bestemming voor eigen gebruik
 - 6.8.2 Voor eigen bewoning en bijbehorende gebouwen met zakelijke bestemming voor zakelijk gebruik
- 6.9 Woning voor verhuur

6. Taxatie onderpand

6.1 Algemene regels taxatie onderpand

We hebben de actuele marktwaarde van het onderpand nodig om te beoordelen of een aanvraag voor een hypotheek verantwoord is voor de aanvrager en voor ons.

6.2 Bestaande woning voor eigen bewoning

Voor een bestaande woning voor eigen bewoning accepteren we een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa of een taxatierapport. Hieronder beschrijven we in welke situaties een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa is toegestaan en wanneer een taxatierapport verplicht is.

6.2.1 Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

We accepteren een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa als voldaan is aan alle onderstaande voorwaarden:

- Het is een reguliere woning als hoofdverblijf (vrijstaande-/tussen-/geschakelde-/hoek-/Zonder1kap-woning/appartement).
- De woning is niet in het huidige of voorgaande kalenderjaar opgeleverd.
- Het betrouwbaarheidsniveau van de taxatie is 5 of hoger.
- De marktwaarde is maximaal € 750.000.
- De totale lening is maximaal 90% van de marktwaarde (LTV).
- De woning staat op eigen grond.
- Een bestaand beperkt opstalrecht ten behoeve van een nutsvoorziening is toegestaan.
- Er is géén sprake van de koopoplossing KoopGarant, KoopStart of Slimmer Kopen. De SVn Starterslening is toegestaan.

6.2.2 Taxatierapport

In de volgende situaties is een taxatierapport verplicht:

- De woning is een woon-/winkelpand, woon-/praktijkruimte, recreatiewoning, verhuurde woning, woonboerderij, bedrijfswoning, waterwoning of woonboot.
- De woning is opgeleverd in huidig of voorgaand kalenderjaar.
- Er is sprake van een recht van erfpacht en/of recht van opstal dat niet ten behoeve van een nutsvoorziening is.
- De Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa is niet toegestaan of mogelijk.

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

Het taxatierapport is:

- opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); en
- volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte'; en
- gevalideerd door NWWI.

Let op!

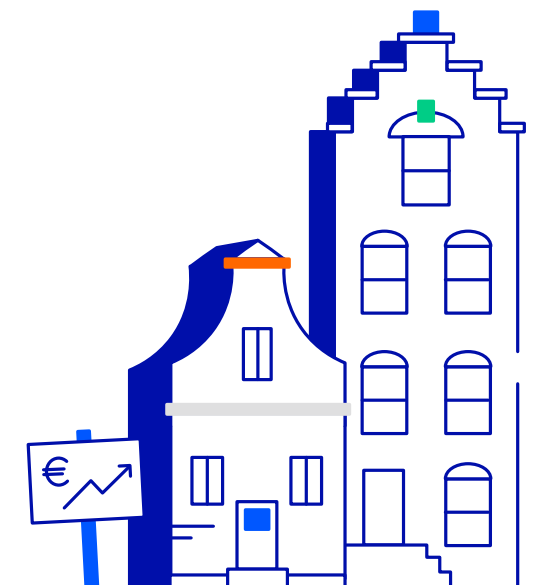
Heeft NWWI schriftelijk verklaard dat validatie niet mogelijk is vanwege de bijzonderheid van de woning? Dan accepteren we het taxatierapport alleen als een tweede taxateur een plausibiliteitsverklaring heeft afgegeven.

Let op!

Bij de woonboerderij met agrarische bestemming kunnen 2 situaties van toepassing zijn:

1. Voor de woonboerderij (bestemming agrarisch) met functieaanduiding 'plattelandswoning, voormalig agrarisch bedrijf of burgerwoning' is de voorwaarde dat deze objecten voldoen aan het reguliere taxatiebeleid voor woningen.

2. Voor de woonboerderij (bestemming agrarisch) waarvan de totale oppervlakte van het perceel niet meer is dan 3 hectare. Is de voorwaarde dat deze objecten worden getaxeerd door een taxateur die is ingeschreven in de Kamer LAV van het NRVT. Deze rapporten wijken af van het model 'Taxatierapport woonruimte'.



6.3 Nieuwbouwwoning voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een nieuwbouwwoning voor eigen bewoning hebben we 2 mogelijkheden: stichtingskosten of een taxatierapport.

6.3.1 Stichtingskosten

Onder stichtingskosten bij nieuwbouw verstaan we:

1. de kosten van de grond (inclusief eventuele sloopkosten);
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 opgenomen extra kosten voor energiebesparende voorzieningen. De kosten voor energiebesparende voorzieningen vallen buiten het in onderdeel 6 benoemde maximum;
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 tot en met 5;
7. bouwrente;
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.

6.3.2 Taxatierapport

Er is een taxatierapport bij nieuwbouw verplicht als:

- het gaat om een waterwoning (zie *paragraaf 5.2*); of
- er sprake is van zelfbouw (zie *paragraaf 5.2.1*); of
- er een afkoopsom van toekomstige canonverplichtingen is meegenomen in de stichtingskosten bij een niet-gemeentelijke grondeigenaar (m.u.v. KoopStart/KoopGarant).

Let op!

Bij nieuwbouw op erfpacht is dus in de overige gevallen een taxatierapport niet verplicht. Dan accepteren we dat de marktwaarde berekend wordt op basis van de stichtingskosten (exclusief grond), inclusief afkoop van erfpachtverplichtingen.

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

Zie *H6.2.2 Taxatierapport*.

6.4 Woonboot voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een woonboot voor eigen bewoning en/of ligplaats is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een woonboot voor eigen gebruik aan voldoen?

- Het taxatierapport is 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.
- Validatie door NWWI is niet verplicht.

6.5 Recreatiewoning voor eigen gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een recreatiewoning voor eigen gebruik is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een recreatiewoning voor eigen gebruik aan voldoen?

- Het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte'.
- Validatie door NWWI is niet verplicht.

6.6 Woonwagen (standplaats) voor eigen bewoning

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een woonwagen voor eigen bewoning en/of standplaats is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een woonwagen voor eigen bewoning en/of standplaats aan voldoen?

- Het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte'.
- Het taxatierapport is gevalideerd door NWWI.

6.7 Garagebox (los) voor eigen gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een garagebox voor eigen gebruik is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor garagebox voor eigen gebruik aan voldoen?

- Het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- Validatie door NWWI is niet verplicht.

6.8 Bedrijfswoning

6.8.1 Voor eigen bewoning en bijbehorende gebouwen met zakelijke bestemming voor eigen gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden, met een zakelijke bestemming, voor eigen gebruik (zoals een loods, schuur of andere bijbehorende gebouwen) is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een bedrijfswoning voor eigen bewoning en bijbehorende gebouwen met zakelijke bestemming voor eigen gebruik aan voldoen?

- Het taxatierapport is opgesteld door een taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- De taxateur is ingeschreven in de Kamer van LAV van het NRVT of als taxateur voor bedrijfsvastgoed.
- Er is een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur afgegeven.

Deze rapporten wijken af van het model ‘Taxatierapport woonruimte’ en voor deze taxaties geldt geen validatie door NWWI.

6.8.2 Voor eigen bewoning en bijbehorende gebouwen met zakelijke bestemming voor zakelijk gebruik

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een bedrijfswoning voor eigen gebruik en overige onderpanden, met een zakelijke bestemming, voor zakelijk gebruik (zoals een loods, schuur, bedrijfshal of andere bijbehorende gebouwen) is een taxatierapport volgens het taxatiebeleid van Rabobank Bedrijven verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor een bedrijfswoning voor eigen bewoning en bijbehorende gebouwen met zakelijke bestemming voor zakelijk gebruik aan voldoen?

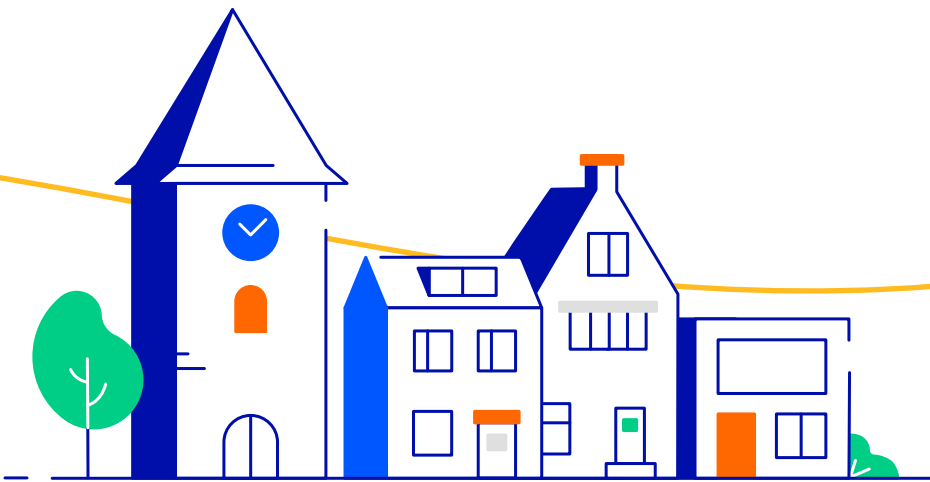
- Rabobank moet de opdrachtgever/aanvrager zijn van de taxatie.
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank Bedrijven.

6.9 Woning voor verhuur

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een woning bestemd voor verhuur is een taxatierapport verplicht.

Waar moet een taxatierapport voor woningen aan voldoen?

Zie H6.2.2 Taxatierapport.



Beheerbeleid

1. Algemene regels
2. Wijzigen bestaande lening
3. Life Events
4. Verhuur
5. Bouwdepot

Beheerbeleid

1. Algemene regels
- 1.1

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- 1.2

Klant

1.2.1

Verblijfsstatus

1.2.2

BKR

1.2.3

EVA/SFH

1.2.4

Rabobank Risk Rating (RRR)
- 1.3

Inkomens-/lastentoets

1.3.1

Verplichte inkomens-/lastentoets

1.3.2

Geen verplichte toetsing of advies, wel inzicht
- 1.4

Taxatie onderpand

1.4.1

WOZ

1.4.2

Geldigheidsduur taxatierapport en Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

1.4.3

Onderpanden met leningen van meer dan € 3 miljoen
- 1.5

Aflossingsvrij met/zonder einddatum

1.5.1

Maximaal percentage aflossingsvrij

1.5.2

Aflossingsvrij en opbouwproducten

1.5.3

Overzicht Aflossingsvrij met/zonder einddatum
- 1.6

Verplicht advies
- 1.7

Kosten

1. Algemene regels

In het Beheerbeleid staan de regels die gelden bij het wijzigen van een bestaande lening en/of voorwaarden tijdens de looptijd. In de basis gelden bij een wijziging dezelfde regels als in het Acceptatiebeleid. In hoofdstuk 1 staan de beheerregels beschreven die verschillen ten opzichte van het Acceptatiebeleid. Als deze beheerregels van toepassing zijn, dan staat dit vermeld bij de betreffende wijziging vanaf hoofdstuk 2.

Er zijn wijzigingen op bestaande leningen die behandeld moeten worden alsof het nieuwe verstrekkingen zijn. Hiervoor gelden alle regels van het Acceptatiebeleid (acceptatieregels) en is er vaak ook sprake van meerdere toetsingen.

Per type wijziging is aangegeven welke regels gelden. Dit beoordeel je per leningdeel. Je beoordeelt de aanvraag als één geheel. Vinden er meerdere wijzigingen tegelijkertijd plaats? Dan gelden de zwaarste toetsingen.

1.1 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een lening met NHG moet ook altijd voldoen aan onze beheerregels, ook als we strenger zijn dan NHG.

1.2 Klant

1.2.1 Verblijfsstatus

Bij een wijziging beoordelen we of de klant in Nederland woont. Woont de klant in het buitenland? Dan zijn niet alle wijzigingen toegestaan. Kijk voor meer informatie op onze website *‘verhuizen naar het buitenland’* of *‘bankzaken in het buitenland’*.

1.2.2 BKR

We toetsen de klant bij BKR als er sprake is van een wijziging met een verplichte inkomens-/lastentoets.

De uitkomst van een BKR-toets waarbij sprake is van achterstanden en/of bijzonderheidscoderingen leidt niet tot een afwijzing van de wijziging. Het geeft inzicht in de financiële positie van de klant. Daarnaast zorgt het ervoor dat de adviseur in het belang van de klant een goed en onderbouwd gesprek kan voeren over de huidige en toekomstige betaalbaarheid van de lening.

1.2.3 EVA/SFH

Bij een wijziging voeren we geen EVA/SFH toets uit.

1.2.4 Rabobank Risk Rating (RRR)

Bij een wijziging gebruiken we de Rabo Risk Rating niet.

1.3 Inkomens-/lastentoets

1.3.1 Verplichte inkomens-/lastentoets

Per wijziging wordt aangegeven of er een inkomens-/lastentoets verplicht is. Is er een verplichting? Dan bedoelen we de annuïtaire I/L toets.

In sommige situaties mag de niet-annuïtaire I/L toets worden toegepast. Is dit het geval? Dan staat dit bij de wijziging aangegeven. In het onderdeel Explain, hoofdstuk *Maatwerk* vind je meer informatie over de niet-annuïtaire I/L toets. En in welke situaties we deze toets toepassen.

1.3.2 Geen verplichte toetsing of advies, wel inzicht

Bij een wijziging zonder verplichte toetsing en advies moet de klant wel inzicht krijgen in de gewijzigde maandlasten en productvoorwaarden. Dit is de verantwoordelijkheid van de adviseur.

1.4 Taxatie onderpand

Bij een wijziging is in sommige situaties de waarde van het onderpand nodig. Is dit het geval? Dan staat dit bij de wijziging aangegeven. Wanneer het Beheerbeleid van toepassing is op een wijziging dan gelden onderstaande regels.

1.4.1 WOZ

Voor het vaststellen van de waarde van het onderpand accepteren we de WOZ-waarde. Wil de klant naast de wijziging tegelijkertijd ook zijn rentecontract wijzigen (zie *paragraaf 2.6.1.*)? Dan is het gebruik van de WOZ-waarde niet mogelijk.

Let op!

Het gebruik van de WOZ geldt alleen voor een ‘eigen woning als hoofdverblijf’ zoals beschreven in het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Zekerheden*. Dit geldt niet als er sprake is van het recht van erfpacht/opstal. Of als er sprake is van een gedeeld zakelijk/privé onderpand.

1.4.2 Geldigheidsduur taxatierapport en Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa

Het taxatierapport of het Rabobank Desktoptaxatierapport van Calcasa mag niet ouder zijn dan 5 jaar, gerekend vanaf de waardepeildatum.

Let op!

In sommige situaties is het gebruik van een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa niet toegestaan. Zie hiervoor het onderdeel Acceptatiebeleid, *paragraaf 6.2.1* en *paragraaf 6.2.2.*

1.4.3 Onderpanden met leningen van meer dan € 3 miljoen

Onderpanden waarbij de totale leningen van de klant meer zijn dan € 3 miljoen moeten elke 3 jaar getaxeerd worden. Dit gebeurt met een taxatierapport zoals beschreven in het onderdeel Acceptatiebeleid, *paragraaf 6.2.2.*

1.5 Aflossingsvrij met/zonder einddatum

Sinds 16 januari 2023 is de maximale looptijd van een Aflossingsvrije hypotheek 30 jaar. Na deze datum is nieuwe instroom van een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum niet toegestaan. Dit is daarom van invloed op wijzigingen op bestaande Aflossingsvrije hypotheken en/of opbouwproducten waarbij het doelkapitaal niet gelijk is gesteld aan de hoogte van de gekoppelde lening.

Zie voor meer informatie over de Aflossingsvrije hypotheek met en zonder einddatum het onderdeel *Productgids*.

1.5.1 Maximaal percentage aflossingsvrij

Bij wijzigingen mogen bestaande aflossingsvrije delen bij Rabobank behouden blijven. Dus ook het aflossingsvrije gedeelte als onderdeel van een hypotheek met opbouwproduct. Is het bestaande percentage aflossingsvrij meer dan 50% van de actuele marktwaarde van de woning? Dan mag dit percentage niet verder stijgen.

1.5.2 Aflossingsvrij en opbouwproducten

Afkoop

Bij afkoop van een opbouwproduct krijgt een resterend aflossingsvrij deel in alle gevallen een einddatum. Ook als het verschil tot het eindkapitaal uit eigen middelen wordt afgelost.

Expiratie

Wordt bij de expiratie van het opbouwproduct het eindkapitaal niet (volledig) afgelost op de gekoppelde lening? Dan krijgt een resterend aflossingsvrij deel een einddatum.

Wordt bij de expiratie van het opbouwproduct het eindkapitaal volledig afgelost op de gekoppelde lening? En is er daarna nog een restant schuld over? Dan mag het resterende deel worden voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

Wijziging van een opbouwproduct

Gaat door de gewenste wijziging het eindkapitaal omlaag? Dan wordt het aflossingsvrije deel afgesplitst naar een apart leningdeel met een einddatum. De klant krijgt daardoor meerdere leningdelen.

Zie voor meer informatie per opbouwproduct het onderdeel *Productgids*.

Let op!

Bij alleen een fondswijziging in een opbouwproduct (switch) vanuit de productvoorwaarden is er geen sprake van een wijziging.

1.5.3 Overzicht Aflossingsvrij met/zonder einddatum

<i>Situatie</i>	<i>Einddatum verplicht</i>	<i>Einddatum niet verplicht</i>
Afkoop opbouwproduct	X	
Expiratie opbouwproduct waarbij het eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost op de gekoppelde lening	X	
Expiratie opbouwproduct waarbij het eindkapitaal volledig wordt afgelost op de gekoppelde lening		X
Looptijd verlengen	X	
Voorwaarden (Basis/Plus) wijzigen	X	
Aanpassing doelkapitaal/inleg opbouwproduct waarbij aflossingsvrij deel vergroot wordt	X	
Wijzigen van een hypotheekvorm naar Aflossingsvrije hypotheek	X	
Wijzigen van de rente op een Aflossingsvrije hypotheek		X
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan (voor zowel vertrekkende als achterblijvende partner)	X	
Overlijden: waarbij de langstlevende debiteur het opbouwproduct wil afkopen en omzetten (geen sprake van overige wijzigingen)		X

1.6 Verplicht advies

Bij sommige wijzigingen is het verplicht om de klant te adviseren.

We vinden dit als geldverstrekker belangrijk vanuit onze zorgplicht.

Per wijziging staat aangegeven of advies verplicht is.

1.7 Kosten

Per wijziging staat of de klant kosten verschuldigd is voor de wijziging.

- De klant betaalt wijzigingskosten aan ons voor het wijzigen van een bestaande lening.
- In het Tarievenbeleid Hypotheken staat opgenomen welke advieskosten van toepassing zijn. Gelden de acceptatieregels?
Dan rekenen we de reguliere kosten voor advies. Gelden de beheerregels of gaat het om een wijziging voorwaarden?
Dan rekenen we de advieskosten voor beheer.
- In het Tarievenbeleid Hypotheken (via Intermediair) staat opgenomen welke afsluit- en wijzigingskosten van toepassing zijn. En bij welke wijzigingen vergoedingsrente is verschuldigd.

De actuele bedragen staan ook vermeld op onze *website*.



Beheerbeleid

2. Wijzigen bestaande lening

- 2.1 Hypotheekvorm
- 2.1.1 Verhoging netto financiering
- 2.1.2 Evenveel of meer aflossen
- 2.1.3 Minder aflossen
- 2.1.4 Herfinancieren OverbruggingsHypotheek naar een vaste lening na te lage verkoopopbrengst
- 2.2 Looptijd
- 2.2.1 Verkorten looptijd
- 2.2.2 Verlengen looptijd
- 2.2.3 Verlengen looptijd OverbruggingsHypotheek
- 2.3 Voorwaarden
- 2.4 Debiteur
- 2.4.1 Toevoegen debiteur: Gedeeltelijke overdracht eigendom
- 2.4.2 Generatiehypotheek: Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- 2.5 Gedeeltelijk omzetten van een OEC/OWP
- 2.6 Rente
- 2.6.1 Wijzigen rentecontract
- 2.6.2 Verlagen renteopslag (initiatief klant)
- 2.7 Zekerheid
- 2.7.1 Volledig royement
- 2.7.2 Gedeeltelijk royement/kavelruil
- 2.7.3 Royement onderpand en door laten lopen lening op ander onderpand
- 2.7.4 Erfpacht

2. Wijzigen bestaande lening

Per type wijziging is aangegeven welke regels gelden. Dit beoordeel je per leningdeel. Je beoordeelt de aanvraag als één geheel. Vinden er meerdere wijzigingen tegelijkertijd plaats? Dan gelden de zwaarste toetsingen. Zie ook hoofdstuk 1 *Algemene regels*.

2.1 Hypotheekvorm

De hypotheekvorm wordt volledig of gedeeltelijk gewijzigd.

De wijziging leidt tot:

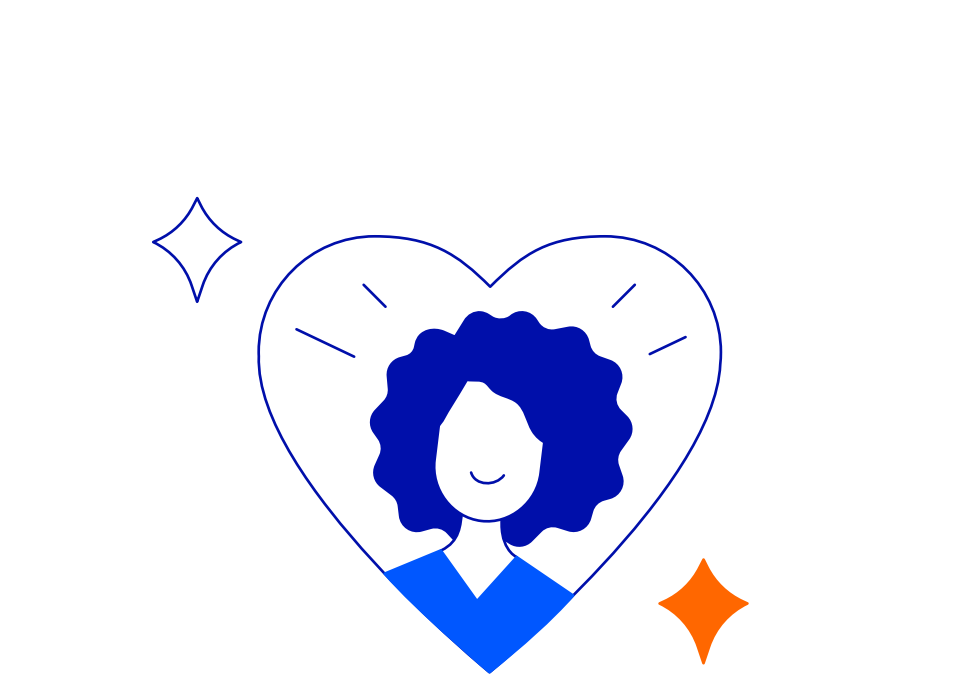
2.1.1 Verhoging netto financiering

- De opgebouwde waarde in een opbouwproduct wordt bij afkoop of expiratie niet (volledig) afgelost op de gekoppelde lening. De opgebouwde waarde of een deel hiervan wordt overgeboekt naar de klant zelf.
- De ORV-uitkering uit een kapitaalverzekering wordt niet (volledig) gebruikt voor aflossing op de gekoppelde lening. De opgebouwde waarde of een deel hiervan wordt overgeboekt naar de klant zelf.

Let op!

Als de opgebouwde waarde in een opbouwproduct niet afgelost wordt op de gekoppelde lening, maar op een ander leningdeel, dan wordt de wijziging ook behandeld als een *verhoging netto financiering*.

Welke regels gelden?	Acceptatieregels
Inkomens-/lastentoets	Ja
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Acceptatiebeleid
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Nee, er is wel sprake van afsluitkosten.



2.1.2 Evenveel of meer aflossen

Door het wijzigen van de hypotheekvorm gaat de klant evenveel of meer aflossen dan nu. Het omzetten van een Overwaardeplan (OWP) of Opeetconstructie (OEC) valt hier niet onder, zie hiervoor *paragraaf 2.5*.

Let op!

Als de opgebouwde waarde in een opbouwproduct bij afkoop of expiratie niet afgelost wordt op de gekoppelde lening, maar op een ander leningdeel, dan wordt de wijziging behandeld als een *verhoging netto financiering*.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee, tenzij omzetting KEW naar Rabo OpbouwHypotheek
Wijzigingskosten	Ja, in geval van wijzigen hypotheekvorm (gedeeltelijk of volledig). Nee, in geval van: - expiratie met restschuld; - inleg verhogen, buiten renteverlenging; - extra aflossen op de (gekoppelde) lening; - extra storten in opbouwproduct; - fonds wijziging (switch), tenzij switchkosten binnen product worden berekend; - wijzigen hypotheekvorm bij einde verhuur.

2.1.3 Minder aflossen

Door het wijzigen van de hypotheekvorm gaat de klant minder aflossen dan nu.

Let op!

Als de opgebouwde waarde in een opbouwproduct bij afkoop of expiratie niet afgelost wordt op de gekoppelde lening, maar op een ander leningdeel, dan wordt de wijziging behandeld als een *verhoging netto financiering*.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Ja
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Beheerbeleid
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja, tenzij omzetting KEW naar Rabo OpbouwHypotheek. Dan is er sprake van afsluitkosten. Nee, in geval van: - verkorten looptijd door verlagen van het eindkapitaal; - verkorten inlegduur/ duur premiebetaling; - inleg verlagen.

2.1.4 Herfinancieren OverbruggingsHypotheek naar een vaste lening na te lage verkoopopbrengst

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Ja. Als deze niet passend is, zie onderdeel <i>Explain</i> .
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Beheerbeleid. Een WOZ is hier niet toegestaan.
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja

2.2 Looptijd

De looptijd wordt volledig gewijzigd of gedeeltelijk (waarbij de lening wordt gesplitst).

Let op!

Niet bij alle hypotheekvormen is het wijzigen van de looptijd mogelijk. Zie voor meer informatie het onderdeel *Productgids*.

De wijziging leidt tot:

2.2.1 Verkorten looptijd

De looptijd van de lening en/of het gekoppeld opbouwproduct wordt verkort.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee, tenzij omzetting KEW naar Rabo OpbouwHypotheek
Wijzigingskosten	Nee

Let op! Uitzondering: Wijzigen hypotheekvorm naar ANN/LIN met looptijd <10 jaar

Wil de klant zijn hypotheekvorm wijzigen naar een annuïtaire of lineaire lening met een looptijd korter dan 10 jaar? Dan kan deze wijziging als doel hebben het bewust ontwijken van de vergoedingsrente. Dit is niet wenselijk en daarom is dan een inkomens-/lastentoets met advies verplicht. Er gelden advies- en wijzigingskosten.

2.2.2 Verlengen looptijd

De looptijd van een leningdeel wordt verlengd. Het verlengen van de looptijd van een OverbruggingsHypotheek valt hier niet onder. De nieuwe looptijd is maximaal 30 jaar, gerekend vanaf het verlengingsmoment.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Ja*
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Beheerbeleid
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja

* Is er sprake van een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum? En is de annuïtaire I/L toets niet akkoord? Dan kan onder voorwaarden de aanvraag beoordeeld worden op basis van de niet-annuïtaire I/L toets. Zie voor meer informatie het onderdeel Explain, hoofdstuk *Maatwerk, paragraaf 2.3.6 Herfinancieren aflossingsvrij op einddatum*.

2.2.3 Verlengen looptijd OverbruggingsHypotheek

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Ja, met invulling van de Rekentool dubbele lasten.
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Beheerbeleid. Een WOZ is hier niet toegestaan.
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.3 Voorwaarden

De lening wordt gewijzigd van Basisvoorwaarden naar Plusvoorwaarden of andersom.

Welke regels gelden?	Acceptatieregels
Inkomens-/lastentoets	Ja
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het <i>Acceptatiebeleid</i>
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja

2.4 Debiteur

2.4.1 Toevoegen debiteur: Gedeeltelijke overdracht eigendom

De klant wil een debiteur toevoegen aan de bestaande lening. Deze nieuwe debiteur is of wordt mede-eigenaar van het onderpand. Onderstaande toetsingen zijn ook van toepassing wanneer de woning is/ wordt ingebracht in de gemeenschap van goederen.

Let op!

Deze wijziging is niet bestemd voor een verdeling van de erfenis. Zie hiervoor de wijzigingen bij *Overlijden*.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Ja, een niet-annuïtaire I/L toets. Een salarisoverzicht of IBL mag gebruikt worden ter vervanging van de werkgeversverklaring.
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Ja

2.4.2 Generatiehypotheek: Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

De klant wil zijn ouders ontslaan van de hoofdelijke aansprakelijkheid bij de Generatiehypotheek.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Ja
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.5 Gedeeltelijk omzetten van een OEC/OWP

- Gedeeltelijk omzetten opgenomen krediet Opeetconstructie (OEC) naar andere hypotheekvorm
- Gedeeltelijk omzetten opgenomen krediet Overwaardeplan (OWP) naar andere hypotheekvorm

Let op!

De limiet van de OEC/OWP wordt verlaagd met het bedrag dat is omgezet.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.6 Rente

De wijziging leidt tot:

2.6.1 Wijzigen rentecontract

De klant wil zijn rentecontract tussentijds wijzigen. Afhankelijk van de hypotheekvorm en voorwaarden die de klant heeft zijn er 4 situaties mogelijk:

- variabel (oud)/1-maands variabel/Euribor naar vast;
- vast naar vast;
- vast naar 1-maands variabel;
- rentemiddeling.

Zie voor meer informatie het Tarievenbeleid Hypotheken (via Intermediair) en onze *website*.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Ja, tenzij sprake is van de situatie variabel (oud)/1-maands variabel/Euribor naar vast.

2.6.2 Verlagen renteopslag (initiatief klant)

De klant heeft een hogere onderpandwaarde ontvangen dan bij ons bekend is. Daarmee wil de klant de renteopslag verlagen.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het <i>Beheerbeleid</i>
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.7 Zekerheid

De wijziging leidt tot:

2.7.1 Volledig royement

Hiervan is sprake bij verkoop van het onderpand en/of volledige aflossing van de lening en royement.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.7.2 Gedeeltelijk royement/kavelruil

Bij splitsen of gedeeltelijk verkopen van het onderpand wordt de zekerheid gedeeltelijk geroyeerd.

Let op!

- Gaat het om splitsen of gedeeltelijk verkopen van het onderpand in combinatie met een NHG-lening? Dan gelden aanvullende regels vanuit NHG. Zie hiervoor de Voorwaarden & Normen NHG.
- Bij kavelruil passen we de regels van gedeeltelijk royement toe. Voorwaarde is dat de notaris een nieuwe hypotheekakte maakt.

Afhankelijk van wat de klant wil splitsen/verkopen zijn er verschillende toetsingen van toepassing.

Als:

- splitsen/verkopen van de opstal/het object; of
- splitsen/verkopen van >10% van de grond; of
- splitsen/verkopen van de grond en huidige lening is >90% LTV. Om dit percentage te bepalen is een WOZ toegestaan.

Dan:

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het <i>Acceptatiebeleid</i> . Let op! Desktoptaxatie is hier niet toegestaan.
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Als:

- splitsen/verkopen van ≤10% van de grond; of
- splitsen/verkopen van de grond en huidige lening is ≤90% LTV. Om dit percentage te bepalen is een WOZ toegestaan.

Dan:

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee, de adviseur onderbouwt de aanvraag, inclusief een vier ogen controle.
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

2.7.3 Royement onderpand en door laten lopen lening op ander onderpand

Soms heeft een klant meerdere onderpanden, bijvoorbeeld naast de eigen woning als hoofdverblijf ook een verhuurde woning of een extra woning. Wordt de inschrijving op een van deze onderpanden geroyeerd (bijvoorbeeld door verkoop)? En wil de klant de gekoppelde leningen graag overzetten/door laten lopen op het andere onderpand? Dan gelden onderstaande regels.

Welke regels gelden?	Acceptatieregels
Inkomens-/lastentoets	Ja
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het <i>Acceptatiebeleid</i> .
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Nee, er is wel sprake van afsluitkosten.

2.7.4 Erfpacht

Bij een wijziging in het recht van erfpacht of vernieuwing van het erfpachtrecht bij einde looptijd van de erfpacht.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Beheerbeleid

3. Life events

- 3.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan
- 3.2 Overlijden
 - 3.2.1 Voortzetten lening door langstlevende partner/mededebiteur
 - 3.2.2 Overname lening door een of meerdere erfgenamen

3. Life events

In het leven van een klant kunnen er gebeurtenissen (life events) zijn die invloed hebben op de financiële situatie en het kunnen betalen van de lening. In dit hoofdstuk staat welke aanvullende regels van toepassing zijn bij Uit elkaar gaan en Overlijden.

3.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan

- In dit hoofdstuk staan de regels die van toepassing zijn bij:
- woningbehoud voor de achterblijvende debiteur die al debiteur, eigenaar en bewoner is; en
 - ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van de mededebiteur.

Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan van een bestaande lening is er altijd sprake van een nieuwe financieringsaanvraag die voldoet aan de acceptatieregels. Dit geldt voor de achterblijvende debiteur en de vertrekkende debiteur. De aanvullende voorwaarden zijn:

- De vertrekkende debiteur wil ontslagen worden van de financiële verplichtingen van de lening.
- De achterblijvende debiteur wil in de huidige woning blijven wonen en wil de lening voortzetten. De achterblijvende debiteur is al eigenaar en bewoner van de woning.
- Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de lening is alleen mogelijk als op het moment van toetsen geen sprake is van actuele

- betalingsachterstanden op de lening of overige financiële verplichtingen en/of andere bijzonderheden zoals vermeld in BKR.
- Is er sprake van een koopoplossing? Dan is de uitgever van de koopoplossing akkoord, als dat volgens de voorwaarden van de koopoplossing een vereiste is.
 - De annuïtaire I/L toets is akkoord.

Als de annuïtaire I/L toets niet akkoord is kan onder voorwaarden de aanvraag worden beoordeeld op basis van de niet-annuïtaire I/L toets. Zie voor meer informatie het onderdeel Explain, hoofdstuk *Maatwerk*.

Let op!

Is er sprake van een Aflossingsvrije hypotheek? Dan krijgt deze altijd een einddatum. Dit geldt voor de achterblijvende debiteur en voor de vertrekkende debiteur.

Welke regels gelden?	Acceptatieregels
Inkomens-/lastentoets	Ja. Als deze niet passend zie 'onderdeel <i>Explain</i> '.
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Acceptatiebeleid
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Nee, er is wel sprake van afsluitkosten.

3.2 Overlijden

Erfgenamen en nalatenschap

Uit de verklaring van erfrecht blijkt wie de erfgenamen van de overledene zijn. En wie bevoegd is om de nalatenschap te beheren en daarover te beschikken.

3.2.1 Voortzetten lening door langstlevende partner/ mededebiteur

- Bij het voortzetten van de lening door de langstlevende partner/ mededebiteur gelden onderstaande voorwaarden:
- De langstlevende partner of mededebiteur is eigenaar en bewoner van de woning.
 - De langstlevende partner of mededebiteur wil de lening uitsluitend op zijn of haar naam voortzetten.
 - De langstlevende partner of mededebiteur is enig erfgenaam of er is sprake van wettelijke verdeling / ouderlijke boedelverdeling.

Met langstlevende partner bedoelen we de persoon die met de overleden debiteur een relatie had en het leven deelde.

Met mededebiteur bedoelen we de persoon die naast de debiteur aansprakelijk is voor het betalen van rente en het terugbetalen van de lening.

Er kunnen zich verschillende situaties voordoen:

- Wil de langstlevende partner of mededebiteur de lening voortzetten?
Dan is er voor het wijzigen van de debiteur geen advies en inkomens-/lastentoets verplicht.
- Is er sprake van een hypothecair krediet?
Dan gelden aanvullende regels voor toetsing. Zie hiervoor paragraaf *2.5 Lening met kredietfaciliteit*.
- Wil de langstlevende partner of mededebiteur andere wijzigingen in de lening doorvoeren?
Dan gelden daarvoor de regels zoals beschreven bij de betreffende wijziging.
- Zijn er naast de langstlevende partner of mededebiteur nog andere erfgenamen?
Dan gelden de regels uit de volgende paragraaf *Overname lening door overige erfgenamen*.

Zie voor verdere uitwerking van de verschillende situaties de *stroomschema's Hypothecaire geldleningen*.

3.2.2 Overname lening door een of meerdere erfgenamen

Nemen andere erfgenamen dan langstlevende partner of mededebiteur het onderpand en de lening over? Dan zijn de acceptatieregels voor een nieuwe lening van toepassing. Zie voor verdere uitwerking de *stroomschema's Hypothecaire geldleningen*.

Beheerbeleid

4. Verhuur

- 4.1 Tijdelijke verhuur
 - 4.1.1 Verhuur op basis van de Diplomatenclausule
 - 4.1.2 Verhuur op basis van de Leegstandwet
- 4.2 Ongeoorloofde verhuur
- 4.3 Hypotheek voor de verhuurde woning

4. Verhuur

4.1 Tijdelijke verhuur

Er kan bij de klant een behoefte ontstaan om de woning tijdelijk te verhuren. In de hypotheekakte staat dat de klant het onderpand niet zonder onze toestemming mag verhuren. Tijdelijke verhuur met onze toestemming is alleen mogelijk op basis van:

- de Diplomatenclausule;
- de Leegstandwet.

De beoordeling van het verzoek tot tijdelijke verhuur valt onder de beheerregels. Dit komt omdat er geen sprake is van permanente verhuur.

Wil de klant een wijziging op de lening uitvoeren en is de woning tijdelijk verhuurd? Dan wordt de reguliere marktwaarde gehanteerd.

De beheerregels worden aangevuld met onderstaande uitgangspunten. Er hoeft geen Hypotheek voor de verhuurde woning te worden aangevraagd.

4.1.1 Verhuur op basis van de Diplomatenclausule

De voorwaarden voor verhuur op basis van de Diplomatenclausule zijn:

- De klant gaat voor een langere tijd naar het buitenland voor zijn werk.
- De klant blijft tijdens de periode in het buitenland in loondienst bij de huidige werkgever in Nederland.
- De klant betreft bij terugkomst zelf weer de eigen woning als

hoofdverblijf.

- We geven goedkeuring voor maximaal 3 jaar. We verlengen deze periode niet.
- Een klant woont minimaal weer 1 jaar in zijn eigen woning voordat er een nieuw verzoek voor tijdelijke verhuur onder de Diplomatenclausule bij ons kan worden ingediend.
- Er is een ondertekende huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder. De huurovereenkomst voldoet aan de volgende punten:
 - de tijdelijke periode waarin de woning wordt verhuurd is vermeld (start- en einddatum) inclusief verwijzing naar de wettelijke grondslag van de Diplomatenclausule, art 7:274 lid 2 BW;
 - de huurder mag de woning niet onderverhuren of aan een ander in gebruik geven.
- De overeenkomst bevat een ontruimingsverklaring waarin staat dat de huurder meteen het huis uit gaat na afloop van de huurperiode. En dat de huurder het huis leeg oplevert als de huurperiode stopt waarna de huurder geen rechten meer kan ontlenen aan de huurovereenkomst.
- De huurpenningen worden aan ons verpand. Hiervoor stellen we een akte van verpanding op.

Let op!

Klanten die tijdelijk naar het Verenigd Koninkrijk verhuizen komen niet in aanmerking voor verhuur op basis van de Diplomatenclausule.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Verlengen verhuur tijdens looptijd Diplomatenclausule

- Binnen de maximale huurovereenkomst termijn van 3 jaar kan de klant de huidige huurovereenkomst verlengen. Of met een nieuwe huurder een overeenkomst aangaan.
- De huurtermijn eindigt uiterlijk op de einddatum van de huurovereenkomst.
- We beoordelen de huurovereenkomst opnieuw. Dat doen we volgens de hiervoor genoemde voorwaarden. Ook een opvolgend huurcontract kan alleen worden goedgekeurd wanneer deze aan alle voorwaarden voldoet.

Hoe informeren we de klant over onze beslissing?

De klant krijgt van ons een brief over onze beslissing, waarin staat of we wel of niet akkoord gaan met de verhuursituatie.

Rente en opslag

- Tijdens de periode dat de Diplomatenclausule loopt, wordt de lening door Rabobank fiscaal geadministreerd in Box 3.
- Is een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of spaarverzekering onderdeel van de lening? Dan maken we de creditrente variabel voor de looptijd van de Diplomatenclausule.
- Er wordt geen opslag toegepast in de rente voor het tijdelijk verhuren van de woning.

Verkoop onderpand

Bij verkoop van de woning wordt door de eigenaar het ontruimingsbeding in werking gesteld. De huurder moet de woning verlaten na de opzegperiode. In navolging van deze handeling wordt het reguliere proces bij verkoop gevolgd. Er wordt bij aflossing op de lening geen vergoedingsrente in rekening gebracht als gevolg van tijdelijke verhuur.

Einde huurovereenkomst Diplomatenclausule

Er zijn 2 verschillende situaties mogelijk voor wanneer de periode van de Diplomatenclausule eindigt:

1. *Doorgaan met verhuur als beleggingspand*
Verlengen van de Diplomatenclausule is na het verstrijken van de maximale termijn van 3 jaar niet toegestaan. De woning wordt geclassificeerd als beleggingspand. Volg hiervoor de acceptatieregels van de Hypotheek voor de verhuurde woning. Voldoet de klant hier niet aan en blijft de klant verhuren? Dan is er sprake van ongeoorloofde verhuur.
2. *Stoppen met verhuur (en weer zelf gaan bewonen)*
Zodra de termijn van de Diplomatenclausule is verstreken, wordt de lening fiscaal teruggezet naar de oorspronkelijke waardes voor eigen bewoning. Is er sprake van een opbouwproduct? Dan worden de originele rentecondities uit het lopende rentecontract weer toegepast.

De originele rentecondities uit het lopende rentecontract worden door ons weer toegepast als er sprake is van een opbouwproduct.

Let op!

De adviseur neemt 6 maanden voor het einde van het verhuurcontract contact op met de klant. Dan bespreken we het verstrijken van de verleende toestemming tot verhuur op basis van de Diplomatenclausule.

4.1.2 Verhuur op basis van de Leegstandwet

Een klant kan te maken krijgen met een langdurige periode van dubbele woonlasten. Bijvoorbeeld: de klant heeft een nieuwe woning gekocht, maar de oude woning is nog niet verkocht. Om deze periode van dubbele lasten betaalbaarder te maken, kan de klant een verzoek indienen voor het tijdelijk verhuren van de woning op basis van de Leegstandwet.

De eigenaar kan een vergunning bij de gemeente aanvragen om de woning te verhuren volgens de Leegstandwet. Met deze vergunning gelden een aantal bepalingen van huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek niet.

De gemeente verleent de vergunning voor 5 jaar. De vergunning kan niet worden verlengd.

- De voorwaarden voor verhuur op basis van de Leegstandwet zijn:
- De gemeente verleent een vergunning aan de geldnemer volgens de Leegstandswet.
 - De woning moet in de actieve verkoop blijven.
 - Er is een ondertekende huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder. De huurovereenkomst voldoet aan de volgende punten:
 - de tijdelijke periode waarin de woning wordt verhuurd is vermeld (start- en einddatum);

- de huurprijs is vermeld;
- de huurder mag de woning niet onderverhuren of aan een ander in gebruik geven;
- er is een verwijzing naar de wettelijke grondslag van de Leegstandswet, art 15 lid 1 van de Leegstandswet.
- De huurpenningen worden aan ons verpand. Hiervoor stellen we een akte van verpanding op.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Nee
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

Verlengen verhuur tijdens looptijd Leegstandwet

- Binnen de maximale huurovereenkomst termijn van 5 jaar kan de klant de huidige huurovereenkomst verlengen. Of met een nieuwe huurder een overeenkomst aangaan.
- De huurtermijn eindigt uiterlijk op de einddatum van de huurovereenkomst.
- We beoordelen de huurovereenkomst opnieuw. Dat doen we volgens de hiervoor genoemde voorwaarden. Ook een opvolgend huurcontract kan alleen worden goedgekeurd wanneer dit aan alle voorwaarden voldoet.

Hoe informeren we de klant over onze beslissing?

De klant krijgt van ons een brief over onze beslissing, waarin staat of we wel of niet akkoord gaan met de verhuursituatie.

Rente en opslag

- Tijdens de periode dat de Leegstandwet loopt, wordt de lening door Rabobank fiscaal geadministreerd in Box 3. Wordt de tijdelijke verhuur gestopt binnen 3 jaar na het verlaten van de woning? Dan kan de klant onder voorwaarden opnieuw in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek.
- Is een Spaarrekening Eigen Woning (SEW) of spaarverzekering onderdeel van de lening? Dan maken we de creditrente variabel voor de looptijd van de Leegstandwet.
- Er wordt geen opslag toegepast in de rente voor het tijdelijk verhuren van de woning.

Verkoop onderpand

Bij verkoop van de woning wordt door de eigenaar het ontruimingsbeding in werking gesteld. De huurder moet de woning verlaten na de opzegtermijn. In navolging van deze handeling wordt het reguliere proces bij verkoop gevolgd. Er wordt bij aflossing op de lening geen vergoedingsrente in rekening gebracht als gevolg van tijdelijke verhuur.

Einde huurovereenkomst Leegstandwet

Is de woning na einde huurovereenkomst nog niet verkocht? Dan geeft de adviseur inzicht in de financiële consequenties van de ontstane situatie. Er zijn 2 situaties mogelijk:

1. Doorgaan met verhuur als beleggingspand
- Het verlengen van de Leegstandwet is na het verstrijken van de maximale termijn van 5 jaar niet toegestaan. De woning wordt geclassificeerd als beleggingspand. Volg hiervoor de

acceptatieregels van de Hypotheek voor de verhuurde woning. Voldoet de klant hier niet aan en blijft de klant verhuren? Dan is er sprake van ongeoorloofde verhuur.

2. Afloop of tussentijds opzegging van vergunning Leegstandwet en woning is nog niet verkocht

Ook de ‘nieuwe’ woning wordt te koop gezet/verhuurd. De adviseur brengt de financiële gevolgen voor de klant in beeld. Als de klant de nieuwe woning wil verhuren onder de Leegstandwet, volg dan het beleid voor tijdelijke verhuur zoals omschreven.

Let op!

Naast de klantbediening Proactive Servicing heeft de adviseur tijdens de periode van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet vaste contactmomenten met de klant. Deze contactmomenten vinden minimaal iedere 6 maanden plaats. We bespreken dan de voortgang van de verkoop, de dubbele maandlasten en resterende duur van de vergunning.

4.2 Ongeoorloofde verhuur

Hiervan is sprake wanneer we geen toestemming hebben gegeven voor verhuur. Dit betekent dat wijzigingen op initiatief van de klant op de lening niet zijn toegestaan. De ongeoorloofde verhuur moet eerst worden opgelost voordat een klant een wijziging kan uitvoeren.

Wijzigingen die wel zijn toegestaan:

- Wijzigen incasso-rekening voor het betalen van rente en aflossing.
- Rente wijzigen op initiatief van Rabobank.

4.3 Hypotheek voor de verhuurde woning

De klant wil de woning verhuren. De hypotheekvorm wordt gewijzigd naar een *Hypotheek voor de verhuurde woning*.

Welke regels gelden?	Acceptatieregels
Inkomens-/lastentoets	Ja
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Acceptatiebeleid
Advies	Ja
Wijzigingskosten	Nee, er is wel sprake van afsluitkosten.

Beheerbeleid

5. Bouwdepot

- 5.1 Einde bouwdepot
- 5.1.1 Saldo lager dan € 2.500
- 5.1.2 Niet aflossen restant bouwdepot € 2.500 of hoger
- 5.1.3 Verlengen bouwdepot na 24 maanden

5. Bouwdepot

5.1 Einde bouwdepot

5.1.1 Saldo lager dan € 2.500

Het bouwdepot eindigt automatisch als het resterende saldo lager is dan € 2.500. Het resterende saldo wordt overgemaakt op het bij ons bekende rekeningnummer.

5.1.2 Niet aflossen restant bouwdepot € 2.500 of hoger

Is de verbouwing afgerond? En wil de klant het bouwdepot met een resterend saldo van € 2.500 of hoger beëindigen en dit bedrag op eigen rekening ontvangen? Dan gelden er aanvullende voorwaarden.

Welke regels gelden?	Beheerregels
Inkomens-/lastentoets	Nee
Toetsing onderpandwaarde	Ja, volgens het Beheerbeleid
Advies	Nee
Wijzigingskosten	Nee

5.1.3 Verlengen bouwdepot na 24 maanden

In uitzonderlijke gevallen kan een bouwdepot na 2 jaar verlengd worden. Er wordt dan geen rente meer vergoed over het saldo in het bouwdepot.

Explain

- 1. Regels voor Explain
- 2. Maatwerk
- 3. Uitzonderingen

Explain

1. Regels voor Explain
- 1.1 Definities

1.2 Combinatie van maatwerk en uitzonderingen

1. Regels voor Explain

Het uitgangspunt is dat iedere aanvraag voldoet aan het beleid. In sommige situaties is Explain mogelijk, hiervoor kennen we de mogelijkheden maatwerk en uitzonderingen.

1.1 Definities

Explain

De mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de TRHK of ons eigen beleid. Onder Explain verstaan we maatwerk en uitzonderingen. Indien Explain op basis van maatwerk of uitzonderingen niet mogelijk is, is de route Kredietcommissie een mogelijkheid.

Maatwerk

De TRHK geeft aan dat het is toegestaan om in specifieke situaties en onder bepaalde voorwaarden, af te wijken van de toetsing via een annuïtair aflossingsschema (hierna annuïtaire I/L toets). Deze maatwerkoplossingen staan beschreven in het hoofdstuk *Maatwerk*.

Uitzonderingen

In een aantal situaties is het mogelijk om af te wijken van ons eigen beleid. Deze mogelijkheden, inclusief de voorwaarden, staan beschreven in het hoofdstuk *Uitzonderingen*.

1.2 Combinatie van maatwerk en uitzonderingen

Het combineren van maatwerk en uitzonderingen is in een aantal situaties mogelijk.

Wat mag wel:

- Een combinatie van een maatwerkoplossing en één of meerdere uitzondering(en).
- Een combinatie van uitzonderingen.

Wat mag niet:

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

Explain

2. Maatwerk

2.1 Algemene regels voor maatwerk

- 2.1.1 Vaststellen inkomen, financiële verplichtingen en zekerheid
- 2.1.2 Onderbouwing van de aanvraag
- 2.1.3 Bestedingsdoel lening
- 2.1.4 NHG

2.2 Algemene regels bij maatwerk door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets

- 2.2.1 Uitkomst toets
- 2.2.2 Toetsrente
- 2.2.3 Minimale vermogensbuffer
- 2.2.4 Definitie en voorwaarden senioren

2.3 Maatwerkoplossingen door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets

- 2.3.1 Goedkoper wonen voor senioren
- 2.3.2 Aanvullende lening woningverbetering senioren
- 2.3.3 Tijdelijk tekort senioren
- 2.3.4 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan
- 2.3.5 Herfinancieren overbrugging/restschuld na te lage verkoopopbrengst
 - Herfinancieren overbruggingslening naar een vaste lening
 - Herfinancieren van de niet afgeloste vaste lening
- 2.3.6 Herfinancieren aflossingsvrij op einddatum
- 2.3.7 Uitzonderingen standaard toepassen niet-annuïtaire I/L toets
 - Interne oversluiser rentecontract met verhoging lening door meefinancieren van de financieringskosten
 - Toevoegen debiteur/gedeeltelijke overdracht eigendom verbonden aan bestaande lening (niet zijnde verdeling van erfenis)

2.4 Maatwerk door inzet van vermogen

- 2.4.1 Tijdelijk onttrekken uit privévermogen
- 2.4.2 Onttrekken uit privévermogen

2. Maatwerk

In dit hoofdstuk staan de algemene regels voor maatwerk, de verschillende soorten maatwerkoplossingen en wat daarbij de aanvullende voorwaarden zijn. We passen maatwerk toe door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets of door inzet van vermogen. Sommige maatwerkoplossingen zijn alleen mogelijk onder Plusvoorwaarden. Is hier sprake van? Dan staat er **Alleen Plusvoorwaarden** bij de maatwerkoplossingen waarvoor dit geldt.

2.1 Algemene regels voor maatwerk

Ons uitgangspunt is dat iedere maatwerkoplossing voldoet aan de algemene regels voor maatwerk.

2.1.1 Vaststellen inkomen, financiële verplichtingen en zekerheid

- Het toetsinkomen en de financieringslast is bepaald volgens het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Inkomen* en hoofdstuk *Financiële verplichtingen*.
- Afwijkende inkomensbestanddelen uit het hoofdstuk *Uitzonderingen*, kunnen met goedkeuring als bestendig inkomen worden meegeteld.
- De zekerheid is bepaald volgens het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Zekerheden*.
- Gedeeltelijke of volledige verhuur van de woning is niet toegestaan.
- Een combinatie van meerdere zekerheden voor de financiering van de eigen woning is niet mogelijk.

2.1.2 Onderbouwing van de aanvraag

Voor elke aanvraag geldt:

- er is een Explainformulier aanwezig dat voldoet aan de gestelde richtlijnen;
- er is een onderbouwing aanwezig. Deze onderbouwing voldoet aan de gestelde voorwaarden van de maatwerkoplossing en er is een cijfermatige onderbouwing.

2.1.3 Bestedingsdoel lening

De lening is uitsluitend bedoeld voor:

- verwerving, verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf en de eventueel bijkomende financierings- en oversluitkosten die volgen uit de aanvraag; en/of
- oversluiten van de bestaande lening op de eigen woning als hoofdverblijf en de eventueel bijkomende financierings- en oversluitkosten die volgen uit de aanvraag;

2.1.4 NHG

Sommige maatwerkoplossingen kunnen we toepassen bij een aanvraag met NHG. Is dit het geval? Dan staat er **NHG mogelijk** bij de maatwerkoplossing. Houd er rekening mee dat er met NHG andere voorwaarden kunnen gelden.

Let op!

Voor maatwerkoplossingen geldt: een lening met NHG voldoet aan onze regels en de NHG-regels. Ook wanneer we strenger zijn dan NHG.

2.2 Algemene regels bij maatwerk door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets

Hieronder vind je de aanvullende voorwaarden die gelden bij maatwerk door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets.

Bij de niet-annuïtaire I/L toets gebruiken we de standaard financieringslastpercentages in de berekening.

Alleen bij de maatwerkoplossing Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan geldt dat:

- de financieringslastpercentages in beheer voor alleenstaande worden gebruikt; en
- onderstaande regel uit het Acceptatiebeleid **niet** van toepassing is: Is de aanvrager een alleenstaande met toetsinkomen hoger dan € 28.000? Dan houden we een leningbedrag van maximaal € 17.000 buiten de inkomens-/lastentoets.

Let op!

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

2.2.1 Uitkomst toets

De uitkomst van de niet-annuïtaire I/L toets is akkoord als:

- de werkelijke hypotheeklasten* en overige verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten (zie hiervoor het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Inkomen* en hoofdstuk *Financiële verplichtingen*);
- er op het moment van de aanvraag geen actuele betalingsachterstanden zijn;
- het doel van de aanvraag woningbehoud of een beter passende woning is;
- het een eigen woning als hoofdverblijf is.

* De werkelijke hypotheeklasten is de som van:

- de rentelasten van de leningdelen;
- aflossingen volgens het aflosschema; en
- de contractueel afgesproken premies of inleg voor kapitaalopbouw.

2.2.2 Toetsrente

Zie onderdeel Acceptatiebeleid, *paragraaf 4.2 Lasten hypothecaire lening(en)*

2.2.3 Minimale vermogensbuffer

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

In onderstaande situaties zijn de regels voor de minimale vermogensbuffer anders:

- Gaat het om een aanvraag met Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan? Dan bespreken we de vermogensbuffer met de aanvrager. Deze vermogensbuffer hoeft niet aangetoond te worden, omdat de aanvrager deze buffer mogelijk gebruikt.
- De situaties genoemd in paragraaf 2.3.7 *Uitzondering standaard toepassen niet-annuïtaire I/L toets*.

2.2.4 Definitie en voorwaarden senioren

Is de aanvrager van een maatwerkoplossing een senior? En geven we dit ook zo aan bij de aanvullende voorwaarden per maatwerkoplossing? Dan gelden onderstaande voorwaarden.

Definitie senior

Bij 1 aanvrager:

De aanvrager valt onder de doelgroep senior als:

- de aanvrager de AOW-datum heeft bereikt; of
- de aanvrager binnen 10 jaar de AOW-datum bereikt.

Bij 2 aanvragers:

De aanvragers vallen onder de doelgroep senior als:

- beide aanvragers de AOW-datum hebben bereikt; of
- beide aanvragers binnen 10 jaar de AOW-datum bereiken; of
- de oudste aanvrager de AOW-datum heeft bereikt en de jongste aanvrager deze binnen 10 jaar bereikt.

Minimale rentevastperiode

Bij de senioren geldt er een minimale rentevastperiode voor alle leningdelen:

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

Let op!

Voor de maatwerkoplossing Tijdelijk tekort senioren geldt een afwijkende rentevastperiode.

Maximale Loan to Value (LTV)

De maximaal toegestane hypotheek vanaf de AOW-datum van de (jongste) aanvrager is 80% van de marktwaarde van de woning. De toetsing vindt plaats op het moment van aanvragen van de hypotheek.

Wordt bij toetsing meer dan 80% van de marktwaarde gefinancierd?

Dan moet dit meerdere afgelost worden met een annuïtaire of lineaire lening uiterlijk voordat de (jongste) aanvrager de AOW-datum bereikt.

2.3 Maatwerkoplossingen door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets

In deze paragraaf staat welke maatwerkoplossingen we toestaan door inzet van de niet-annuïtaire I/L toets. Daarnaast worden de aanvullende voorwaarden per maatwerkoplossing genoemd.

2.3.1 Goedkoper wonen voor senioren

Alleen Plusvoorwaarden | NHG mogelijk

De aanvrager gaat goedkoper wonen.

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager voldoet aan de *definitie en voorwaarden senioren*, zie paragraaf 2.2.4.
- De lening is alleen bedoeld voor verwerving van de eigen woning als hoofdverblijf. Aanvullend kan er sprake zijn van woonverbetering.
- Het bruto obligo van de nieuwe financiering is gelijk aan of lager dan het bruto obligo van de oude financiering.
- De werkelijke maandlast van de nieuwe hypotheek is gelijk aan of lager dan de huidige werkelijke maandlast. De werkelijke maandlasten bestaan, bij deze maatwerkoplossing, uit:
 - rentelasten van de leningdelen;
 - aflossingen volgens het aflosschema;
 - contractueel afgesproken premies of inleg voor kapitaalopbouw;
 - lasten erfpachtcanon.

2.3.2 Aanvullende lening woningverbetering senioren

Alleen Plusvoorwaarden

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

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager voldoet aan de *definitie en voorwaarden senioren*, zie paragraaf 2.2.4.
- De huidige woning is gefinancierd bij ons.

2.3.3 Tijdelijk tekort senioren

Alleen Plusvoorwaarden | NHG mogelijk

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

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager voldoet aan de *definitie en voorwaarden senioren*, zie paragraaf 2.2.4.
- Op het moment dat de jongste of enige aanvrager de AOW- datum bereikt, moet de hypotheek passen op basis van de annuïtaire I/L toets.
- De rente staat vast tot minimaal de AOW-datum van de jongste of enige aanvrager, de minimale rentevastperiode bij senioren geldt hier niet.

2.3.4 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan

NHG mogelijk

Het doel van deze maatwerkoplossing is om woningbehoud voor de achterblijvende debiteur mogelijk te maken. Voor de aanvraag geldt dat er ook wordt voldaan aan de voorwaarden uit het onderdeel Beheerbeleid, *hoofdstuk 3.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan*.

Aanvullende voorwaarden:

- De huidige eigen woning als hoofdverblijf is gefinancierd bij ons.
- Bij uitbreiding van de financiering voor uitkoop van de debiteur is de uitkoopsom niet meer dan de optelsom van:
 - de overbedeling van de eigen woning als hoofdverblijf;
 - de financieringskosten; en
 - eventuele vergoedingsrente.
- Kosten voor uitkoop die niet gerelateerd zijn aan de eigen woning, mogen niet worden meegenomen in de financiering.
- Is er sprake van een aanvrager die voldoet aan de definitie en voorwaarden senioren? Dan gelden de aanvullende voorwaarden uit paragraaf 2.2.4 *Definitie en voorwaarden senioren*.

Let op!

Als er sprake is van een huishouden met 2 kinderen of meer gelden er aanvullende voorwaarden voor het (gezamenlijke) toetsinkomen van deze maatwerkoplossing. Ontslag is mogelijk als:

- er sprake is van een huishouden van 2 kinderen en het (gezamenlijke) toetsinkomen is minimaal € 25.000;
- er sprake is van een huishouden van 3 kinderen of meer en het (gezamenlijk) toetsinkomen is minimaal € 30.000.

Aanvullende voorwaarden bij een aanvraag met NHG:

- Onze niet-annuïtaire I/L toets is leidend ten opzichte van de NHG Beheertoets. Beide toetsen zijn akkoord.
- Er is voldaan aan de Voorwaarden en Normen van NHG.
- Er is geen gebruik gemaakt van het NIBUD begrotingsformulier en deze is ook niet opgevraagd.
- Bij het uitbreiden (tot maximaal 50% LTV) van het aflossingsvrije deel is de onderpand/zekerhedentoets uitgevoerd op basis van de Voorwaarden en Normen van NHG.
- Financieren van de vergoedingsrente via de NHG Beheertoets is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG.
- Is er sprake van actuele betalingsachterstanden op de lening of overige financiële verplichtingen en/of andere bijzonderheden zoals vermeld in BKR? Dan is ontslag uit de aansprakelijkheid alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van NHG.

2.3.5 Herfinancieren overbrugging/restschuld na te lage verkoopopbrengst

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

Herfinancieren overbruggingslening naar een vaste lening

Hiervoor geldt als aanvullende voorwaarden dat de financiering voor de nieuwe eigen woning als hoofdverblijf en de OverbruggingsHypotheek bij ons zijn afgesloten.

Herfinancieren van de niet afgeloste vaste lening

Voor het herfinancieren van een niet afgeloste lening naar een Restschuldlening gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- De financiering voor de nieuwe eigen woning als hoofdverblijf is bij ons afgesloten.

- De financiering voor de verkochte eigen woning als hoofdverblijf is bij ons afgesloten.
- De nieuwe lening is een Restschuldlening. De productvoorwaarden van de *Restschuldlening* zijn van toepassing.

Let op!

Is er sprake van een senior bij herfinancieren overbrugging/restschuld na te lage verkoopopbrengst? Dan gelden de aanvullende voorwaarden van minimale rentevastperiode en maximale LTV uit paragraaf 2.2.4 *Definitie en voorwaarden senioren* niet.

2.3.6 Herfinancieren aflossingsvrij op einddatum

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

Aanvullende voorwaarden:

- De financiering van de huidige eigen woning als hoofdverblijf is afgesloten bij ons.
- Maximaal 50% van de marktwaarde van de woning is aflossingsvrij. Is de bestaande lening bij Rabobank meer dan 50% aflossingsvrij? Dan wordt het meerdere omgezet naar een lening met een annuïtaire of lineaire aflossing.
- De einddatum van de huidige Aflossingsvrije hypotheek is binnen 5 jaar.

Let op!

Is er sprake van een senior bij herfinancieren aflossingsvrij op einddatum? Dan gelden de aanvullende voorwaarden van minimale rentevastperiode en maximale LTV uit paragraaf 2.2.4 *Definitie en voorwaarden senioren* niet.

2.3.7 Uitzonderingen standaard toepassen niet-annuïtaire I/L toets

In 2 situaties mag de financieringslast bepaald worden op basis van de niet-annuïtaire I/L toets zonder dat voldaan hoeft te worden aan:

- paragraaf 2.1.2 Onderbouwing van de aanvraag;
- paragraaf 2.2.3 Minimale vermogensbuffer; en
- paragraaf 2.2.4 Definitie en voorwaarden senior.

Interne oversluiser rentecontract met verhoging lening door meefinancieren van de financieringskosten

Alleen Plusvoorwaarden | NHG mogelijk

Bij een aanvraag voor het herfinancieren van de eigen woning als hoofdverblijf waarvan de aanvrager al eigenaar is, mogen de financieringslasten van de hypotheek worden vastgesteld op basis van de niet-annuïtaire I/L toets.

Aanvullende voorwaarden:

- De lening mag niet hoger zijn dan 115% van de marktwaarde van de woning.
- De volgende kosten kunnen meegefinancierd worden in een aanvullende lening:
 - advies- en afsluitkosten;
 - taxatiekosten;
 - notariskosten;
 - vergoedingsrente.

Toevoegen debiteur/gedeeltelijke overdracht eigendom verbonden aan bestaande lening (niet zijnde verdeling van erfenis)

De beheerregels zijn van toepassing.

2.4 Maatwerk door inzet van vermogen

Voor deze maatwerkoplossingen gelden de algemene regels voor maatwerk. Aangevuld met de voorwaarden die voor de maatwerkoplossing zelf gelden. Het gebruik van de niet-annuïtaire I/L toets is in deze situaties niet toegestaan, net zoals een combinatie met een uitzonderingen op inkomen.

Er zijn 2 maatwerkoplossingen door inzet van vermogen, namelijk:

- Tijdelijk onttrekken uit privévermogen
- Onttrekken uit privévermogen

2.4.1 Tijdelijk onttrekken uit privévermogen

Alleen Plusvoorwaarden

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

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager valt onder de doelgroep PB1 of Wealth Management.
- Het benodigde vermogen bestaat uit particuliere spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
- Het benodigde vermogen staat op een particuliere rekening bij ons.
- Het benodigde vermogen staat op naam van (één van) de aanvrager van de lening.
- Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
- Het benodigde vermogen is niet verpand.
- Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel het betalen van de hypotheeklasten en mag geen ander bestedingsdoel hebben.
- De rekentool 'Inkomen uit vermogen' is toegepast en aanwezig in het dossier.
- De onttrekkingen mogen er niet voor zorgen dat het vrij besteedbaar vermogen minder wordt dan € 1 miljoen.

2.4.2 Onttrekken uit privévermogen

Alleen Plusvoorwaarden

Zijn de financieringslasten tijdens de gehele of een deel van de looptijd hoger dan de toegestane lasten? Dan is het mogelijk om dit tekort op te lossen met inzet van privévermogen.

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager valt onder de doelgroep PB1 of Wealth Management.
 - Het benodigde vermogen bestaat uit particuliere spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
 - Het benodigde vermogen staat op een particuliere rekening bij ons.
 - Het benodigde vermogen staat op naam van (één van) de aanvrager van de lening.
 - Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
 - Het benodigde vermogen is niet verpand.
 - Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel het betalen van de hypotheeklasten en mag geen ander bestedingsdoel hebben.
 - De rekentool 'Inkomen uit vermogen' is toegepast en aanwezig in het dossier.
 - De onttrekkingen mogen er niet voor zorgen dat het vrij besteedbaar vermogen minder wordt dan € 1 miljoen.
 - De financiering is niet hoger dan 67,5% van de marktwaarde van het onderpand.
 - De totale financiering is niet hoger dan € 5 miljoen.
- Er is een Rabo Vermogensplan dat niet ouder is dan 3 maanden. De beoogde financiering is meegenomen in dit plan. Uit het plan blijkt dat er voldoende vermogen beschikbaar is om de hypotheeklasten te betalen en de klant heeft inzicht in de mogelijke impact hiervan op de life events.
 - Voor het berekenen van de onttrekkingen vermenigvuldigen we het beschikbare vermogen met 70% (bevoorschottingswaarde). Deze uitkomst delen we door de looptijd van de langstlopende lening (maximaal 30 jaar), afgerond naar boven in hele jaren. Deze uitkomst is minimaal gelijk of groter dan het tekort.

Explain

3. Uitzonderingen

- 3.1 Algemene regels voor uitzonderingen
- 3.2 Toegestane uitzonderingen
 - 3.2.1 Aanvrager: Bewoningsplicht
 - 3.2.2 Aanvrager: RRR
 - 3.2.3 Inkomen: Inkomen van een topsporter of profvoetballer
 - Topsporter
 - Profvoetballer
 - 3.2.4 Inkomen: Buitenlands pensioen
 - 3.2.5 Inkomen: Uitkering uit toekomstig vervroegd Nederlands pensioen
 - 3.2.6 Inkomen: Inkomen uit overige uitkeringen of inkomenscomponenten
 - 3.2.7 Inkomen: Dividend uit niet-actieve onderneming
 - 3.2.8 Inkomen: Rendement uit vermogen
 - 3.2.9 Zekerheden: Verplichting Vereniging van Eigenaren
 - 3.2.10 Zekerheden: Omgevingsplan
 - 3.2.11 Zekerheden: Afbouwgarantie ontbreekt
 - 3.2.12 Zekerheden: Bestaande hypotheekklant met een zekerheid die niet meer in het RaH is opgenomen
 - Aankoop onderpand waarbij de verkoper een bestaande hypotheekklant van Rabobank is
 - Verhoging of interne oversluiting
 - 3.2.13 Zekerheden: Aankoop of verhoging van een lidmaatschapsrecht
 - 3.2.14 Documentenlijst: Geldigheidsduur document is verstreken

3. Uitzonderingen

In dit hoofdstuk staan de algemene regels voor uitzonderingen, de verschillende soorten uitzonderingen en de aanvullende voorwaarden.

Sommige uitzonderingen zijn alleen mogelijk onder Plusvoorwaarden. Is hier sprake van? Dan staat er **Alleen Plusvoorwaarden** bij de uitzondering waarvoor dit geldt.

3.1 Algemene regels voor uitzonderingen

- Bij elke aanvraag is er een Explainformulier aanwezig dat voldoet aan de gestelde richtlijnen.
- Bij elke aanvraag is er een onderbouwing aanwezig. Deze onderbouwing voldoet aan de gestelde voorwaarden van de uitzondering en bevat, zo nodig, een cijfermatig onderbouwing.
- De combinatie van de uitzonderingen *Dividend uit niet-actieve onderneming* en *Rendement uit vermogen* is niet toegestaan.

3.2 Toegestane uitzonderingen

3.2.1 Aanvrager: Bewoningsplicht

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 2.2 *Eigenaar, bewoner en debiteur*, wanneer:

- één van de eigenaren/debiteuren permanent verblijft in:
 - een verzorgingshuis;
 - medische instelling; of
 - verpleeghuisen de debiteuren/eigenaren dit verblijf kunnen aantonen met een bewijs.
- de bijdrage van het verzorgingshuis wordt in de aanvraag gecorrigeerd

als lasten. Deze bijdrage blijkt uit een specificatie van het CAK. Is de specificatie van het CAK van een voorgaand kalenderjaar? Dan is er een verklaring van de actuele bijdrage nodig. Of de afschriften van de laatste 3 maanden waaruit de hoogte van deze bijdrage blijkt.

3.2.2 Aanvrager: RRR

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 2.6 *Rabobank Risk Rating (RRR)*.

In de ‘Beslisboom Explain bij overschrijding RRR’ in het document *Kapitaalmodel Hypotheken* staat wanneer deze uitzondering mogelijk is.

3.2.3 Inkomen: Inkomen van een topsporter of profvoetballer

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 3.2.9 *Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan*.

Topsporter

Om het inkomen te bepalen wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden:

- Het inkomen van een topsporter bestaat uit:
 - een stipendium van NOC/NSF; en/of
 - sponsorgeld; en/of
 - inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd.
- Er is een Arbeidsmarktscan beschikbaar. Hiervoor gelden de voorwaarden voor de Arbeidsmarktscan uit het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 3.2.9 *Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan*.

- De jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar zijn aanwezig.
- Het is een eigen woning als hoofdverblijf.

Toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Of de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan. We nemen het laagste bedrag van deze twee.

Profvoetballer

Het inkomen van een profvoetballer bestaat uit:

- inkomen uit een dienstverband voor bepaalde tijd; en/of
- een uitkering van het CFK-fonds.

Afhankelijk van de situatie kan met onderstaande inkomen worden gerekend. Voor een profvoetballer kunnen er 2 situaties van toepassing zijn:

Looptijd van de lening is korter dan de duur van de arbeidsovereenkomst of looptijd van de uitkering

- Het inkomen uit de arbeidsovereenkomst mag volledig meegenomen worden.
- Een uitkering uit het CFK-fonds mag volledig worden meegenomen. Voor de looptijd van de uitkering gaan we uit van de, door CFK, minimale toegestane duur van de uitkering. De actuele looptijden vind je op de website van CFK.
- Het is een eigen woning als hoofdverblijf.

Toetsinkomen: het jaarinkomen op basis van het contract en/of de uitkering uit het CFK-fonds.

Looptijd van de lening is langer dan de duur van de arbeidsovereenkomst of looptijd van de uitkering.

- Er is een Arbeidsmarktscan beschikbaar. Hiervoor gelden de voorwaarden voor de Arbeidsmarktscan uit het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 3.2.9 *Dienstverband bepaalde tijd of flexibel dienstverband met Arbeidsmarktscan*, en
- De jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar zijn aanwezig.
- Het is een eigen woning als hoofdverblijf.

Toetsinkomen: het gemiddelde jaarinkomen over de laatste 3 volledige kalenderjaren, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Of de verdien capaciteit op de Arbeidsmarktscan. We nemen het laagste bedrag van deze twee.

3.2.4 Inkomen: Buitenlands pensioen

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel *Acceptatiebeleid*, paragraaf 3.7.2 *Inkomen uit (toekomstig) Werkgeverspensioen/ Ouderdomspensioen* en paragraaf 3.7.4 *Nabestaandenpensioen*.

Aanvullende voorwaarden:

- Het buitenlandse pensioen betreft een pensioenuitkering uit België of Duitsland.
- De uitkering is in euro's.
- De berekening van de maximale leencapaciteit is op basis van het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 3.2.3 *Inkomen uit het buitenland*.
- De hoogte van de pensioenuitkering is aangetoond.

Benodigde documenten:

België:

- overzicht Federale Pensioendienst (FPD); of
- toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende organisatie; of
- bewijs verstrekt door Sociale Verzekeringsbank in Nederland.

Duitsland:

- overzicht Deutsche Rentenversicherung (DRV); of
- toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende organisatie; of
- bewijs verstrekt door Sociale Verzekeringsbank in Nederland.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

3.2.5 Inkomen: Uitkering uit toekomstig vervroegd Nederlands pensioen

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 3.7.5 *Toekomstig pensioen binnen 6 maanden*.

Dit is vervroegd pensioeninkomen wat ingaat na 6 maanden of langer en mag onder de volgende voorwaarden meegenomen worden:

- De hoogte van het vervroegd pensioen en de invloed hiervan op het reguliere pensioeninkomen is vastgesteld op basis van het pensioenoverzicht van de uitkerende instantie.
- Er wordt gerekend met het bedrag dat door de uitkerende instantie is aangegeven bij een neutraal scenario.

Toetsinkomen: het bruto jaarbedrag.

3.2.6 Inkomen: Inkomen uit overige uitkeringen of inkomenscomponenten

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 3.10.5 *Inkomen uit overige overheidsuitkeringen*.

Dit zijn uitkeringen of inkomenscomponenten van een niet-overheidsorganisatie. Bijvoorbeeld inkomen uit een Regeling voor Vervroegde Uittreding. Dit inkomen mag onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:

- Het inkomen wordt ontvangen tot minimaal de AOW-datum of de ingangsdatum van het ouderdomspensioen.

- Is er sprake van een daling van het inkomen? Dan mag alleen het lagere inkomen meegenomen worden.
- Er is een verklaring van de uitkerende instantie of werkgever beschikbaar waaruit de hoogte en de duur van de uitkering blijkt.

3.2.7 Inkomen: Dividend uit niet-actieve onderneming

Alleen Plusvoorwaarden

De aanvrager heeft vermogen in een niet-actieve onderneming waarvan de dividenduitkering als inkomen kan worden ingezet. Dit betreft een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Inkomen*.

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager valt onder de doelgroep PB1 of Wealth Management.
- De aanvrager heeft minimaal € 1 miljoen aan vrij besteedbaar vermogen, dit vermogen staat op een rekening bij ons.
- De lening is uitsluitend bedoeld voor:
 - verwerving, verbetering of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf; en/of
 - het oversluiten van de bestaande lening op de eigen woning als hoofdverblijf en de eventueel bijkomende financierings- en oversluitkosten die volgen uit de aanvraag.
- Het benodigde vermogen in de onderneming bestaat uit spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
- Het benodigde vermogen staat op een rekening bij ons.
- De aandelen van de niet-actieve onderneming zijn voor 100% in bezit van de aanvrager. Als de aanvrager(s) samen de aandelen bezit(ten) van de niet-actieve onderneming dan worden de uitkeringen naar rato toegekend.
- Het benodigde vermogen is in euro's. Vreemde valuta is niet toegestaan.
- Het benodigde vermogen heeft als doel de dividenduitkeringen voor betaling van de hypotheeklasten. En is dus niet gereserveerd voor andere verplichtingen. Bijvoorbeeld pensioenuitkeringen. Gaat het om gereserveerd vermogen voor andere verplichtingen? Dan halen we

dit van het beschikbare vermogen af. De reserveringen worden aangetoond met een verklaring van de accountant.

- De dividenduitkeringen voldoen aan de statutaire en wettelijke vereisten voor dividenduitkeringen. De aanvrager kan dit met een accountantsverklaring aantonen aan ons.
- De dividenduitkering is inkomen dat de aanvrager als directeur-groootaandeelhouder kan onttrekken uit de niet-actieve onderneming in de vorm van dividend (box 2).
- De rekentool ‘Inkomen uit vermogen’ is toegepast en aanwezig in het dossier.
- Voor het berekenen van de onttrekkingen vermenigvuldigen we het beschikbare vermogen met 70% (bevoorschottingswaarde). Deze uitkomst wordt gedeeld door de looptijd van de langstlopende lening (maximaal 30 jaar), afgerond naar boven in hele jaren. Deze uitkomst is minimaal gelijk of groter dan het tekort.

3.2.8 Inkomen: Rendement uit vermogen

Alleen Plusvoorwaarden

De aanvrager heeft vermogen waarvan het rendement als inkomen kan worden ingezet. Dit betreft een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Inkomen*.

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvrager valt onder de doelgroep PB1 of Wealth Management.
- De aanvrager heeft minimaal € 1 miljoen aan vrij besteedbaar vermogen, dit vermogen staat op een rekening bij ons.
- De lening is uitsluitend bedoeld voor:
 - verwerving, verbetering of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf; en/of
 - het oversluiten van de bestaande lening op de eigen woning als hoofdverblijf en de eventueel bijkomende financierings- en oversluitkosten die volgen uit de aanvraag.

- Het benodigde vermogen bestaat uit particuliere spaar-, deposito- en/of beleggingstegoeden.
 - Het benodigde vermogen staat op een particuliere rekening bij ons.
 - Het benodigde vermogen staat op naam van (één van) de aanvrager van de lening.
 - Het benodigde vermogen is in euro’s. Vreemde valuta is niet toegestaan.
 - Het benodigde vermogen is niet verpand.
 - Het benodigde vermogen heeft als bestedingsdoel rendement genereren voor het betalen van de hypotheeklasten en mag geen ander bestedingsdoel hebben.
 - De rekentool ‘Inkomen uit vermogen’ is toegepast en aanwezig in het dossier.
 - Het rendement uit vermogen is het laagste van:
 - 3% over het liquide privévermogen; of
 - de toetsrente van de financieringsaanvraag; of
 - het redelijkerwijs te verwachten rendement*
- * bij spaargelden het rendement (op basis van Rabo DoelSparen 10 tot 11 jaar) per jaar tot maximaal 3%. Bij effecten een rendement wat past bij het doelrisicoprofiel met een maximum van 3% per jaar.
- Het berekende inkomen uit vermogen wordt naar rato verdeeld aan de aanvrager.
 - Het berekende inkomen uit vermogen is onderdeel van het toetsinkomen voor het uitvoeren van de annuïtaire inkomens-/lastentoets.

3.2.9 Zekerheden: Verplichting Vereniging van Eigenaren

Bij nieuwbouw of bij het splitsen van een bestaand object is het beoordelen van de Vereniging van Eigenaren (VvE) de eerste 6 maanden na oplevering of splitsing (nog) niet verplicht. Van deze termijn van 6 maanden kan worden afgeweken. Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 5.2.6 *Appartementsrecht en Vereniging van Eigenaren (VvE)*.

Aanvullende voorwaarden:

- Er wordt aangegeven waarom de aanvrager niet kan voldoen aan de verplichting.
- Een onderdeel van de onderbouwing is een document waaruit blijkt dat:
 - de VvE in oprichting is of al is opgericht; en
 - op welke datum de VvE actief wordt.

Ontbreekt dit document? Zorg dan voor:

- een aanvullende onderbouwing waarom dit document er niet is; en
- een bevestiging van de projectontwikkelaar of verkopend makelaar. In deze bevestiging wordt aangegeven wat de verwachte oprichtingsdatum is en wat de reden van de vertraging is.

3.2.10 Zekerheden: Omgevingsplan

Bij een zekerheid, waarbij de bestemming of de gebruiksfunctie wonen niet toestaat, kan er onder bepaalde voorwaarden een uitzondering worden gemaakt om te financieren conform 5.2 *Woning*.

De aanvrager kan een bewijs van de gemeente overleggen waaruit blijkt dat wonen is toegestaan wanneer:

1. er sprake is van een onherroepelijke BOPA-vergunning. Hierbij is geen geldigheidstermijn opgenomen en er is sprake van een voortdurende vergunning zonder einddatum; of
2. er ontheffing is verleend door de gemeente. Hieruit blijkt dat permanent wonen voor het betreffende object is toegestaan.

Let op!

Er is sprake van een onherroepelijke BOPA-vergunning als er geen mogelijkheid meer is tot het indienen van bezwaar.

3.2.11 Zekerheden: Afbouwgarantie ontbreekt

De afbouwgarantie ontbreekt in de koop-/aanneemovereenkomst, dit is een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 5.2.1.1 *Afbouwgarantie*.

Dit kan bijvoorbeeld voorkomen in situaties waarbij de grond al is aangekocht, de bouw is gestart en de (eerste) kosten zijn betaald uit eigen middelen. De aanvrager komt later met het verzoek om het restant van de bouwkosten te financieren. Of een project waar de woningen ‘Turn-key’ worden aangeboden en pas ná oplevering verkocht worden.

Aanvullende voorwaarden:

- De situatie wordt beschreven en is aangetoond.
- De aanvrager is bekend met de risico’s bij faillissement van de aannemer en mogelijk een beperkte garantie na oplevering.
- Verplichte buffer voor het geval de aannemer failliet gaat en het pand alleen tegen hogere kosten kan worden afgebouwd:
 - Er is minimaal 20% (bij ‘Turn-key’ 10%) van de koop-/aanneemsom (exclusief grondkosten) ruimte in LTI en/of eigen middelen. Een combinatie van LTI en eigen middelen is dus ook toegestaan.

3.2.12 Zekerheden: Bestaande hypotheekklant met een zekerheid die niet meer in het RaH is opgenomen

Alleen Plusvoorwaarden

Aankoop onderpand waarbij de verkoper een bestaande hypotheekklant van Rabobank is

De aanvrager koopt een eigen woning als hoofdverblijf voor eigen bewoning waarbij het onderpand niet meer in het beleid is opgenomen. En waarbij de verkoper een bestaande hypotheekklant van ons is. Bijvoorbeeld een woonboot in een jachthaven. Er zijn mogelijkheden om af te wijken op het onderpand.

Zo voorkomen we dat klanten ‘opgesloten’ raken en het onderpand niet meer kunnen verkopen (of tegen een veel lagere verkoopprijs). Het gaat om een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk 5 *Zekerheden*.

Aanvullende voorwaarden:

- De lening is uitsluitend bedoeld voor verwerving van de eigen woning als hoofdverblijf.
- De maximale verstrekkingnorm is 90% van de marktwaarde van het onderpand.
- Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.

Verhoging of interne oversluiser

De aanvrager is een bestaande hypotheekklant en wil zijn lening verhogen of intern oversluiten. Hierbij is het onderpand en/of de koopoplossing niet meer in het beleid opgenomen. Het gaat dan om een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk 5 *Zekerheden*.

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvullende lening is uitsluitend bedoeld voor:
 - verbetering of verduurzaming van de eigen woning als hoofdverblijf; en/of
 - de noodzakelijke kosten verbonden aan de uitkoop van de partner bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Deze kosten zijn inclusief de overbedeling van de woning.
- De maximale verstrekkingnorm is 90% van de marktwaarde van het onderpand. Blijkt uit de erfpachtvoorwaarden of voorwaarden van de koopoplossing een lagere verstrekkingnorm? Dan mag er niet meer gefinancierd worden dan deze lagere verstrekkingnorm.
- Het aflossingsvrije gedeelte mag niet vergroot worden.

Aanvullende voorwaarde voor een interne oversluiser:

- Het bruto obligo van de nieuwe financiering is gelijk aan of lager dan het bruto obligo van de oude financiering.

3.2.13 Zekerheden: Aankoop of verhoging van een lidmaatschapsrecht

Alleen Plusvoorwaarden

De aanvrager koopt een lidmaatschapsrecht aan voor eigen bewoning als hoofdverblijf of wil de bestaande financiering verhogen. Het betreft hierbij woonverenigingen die al door ons gefinancierd zijn, waaronder Coöperatieve Flatexploitatieverenigingen & Koopstudio’s. Het gaat hier om een uitzondering op het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk 5 *Zekerheden*.

Aanvullende voorwaarden:

- De aanvraag wordt ingediend via een aangewezen intermediair.
- De maximale verstrekkingnorm is gelijk aan de (gecorrigeerde) zekerheidswaarde zoals deze is beschreven in de statuten van de vereniging. Blijkt uit de erfpachtvoorwaarden of voorwaarden van de koopoplossing een lagere verstrekkingnorm? Dan mag er niet meer dan deze lagere verstrekkingnorm gefinancierd worden.
- Aflossingsvrij lenen is niet toegestaan.
- We accepteren de aanvraag voor het financieren van een lidmaatschap als de parapluhypotheek (bestaande hypothecaire inschrijving) bij ons loopt. Bij iedere aanvraag van een lidmaatschapsrecht beoordelen we:
 - de statuten van de woonvereniging;
 - de totale hypothecaire inschrijving van de parapluhypotheek; en
 - eventuele financiële afwikkelingen vereist vanuit het lidmaatschap.

3.2.14 Documentenlijst: Geldigheidsduur document is verstreken

Er is sprake van een uitzondering op het onderdeel Documentenoverzicht, hoofdstuk 2 *Documentbeschrijving*.

In de onderbouwing is aangegeven waarom:

- de aanvrager niet kan voldoen aan de gestelde eisen; en
- het verstrijken van de geldigheidsduur geen nadelige gevolgen heeft voor een verantwoorde beoordeling van het dossier.

Documentenoverzicht

1. Regels voor documentenoverzicht
2. Documentenlijst
3. Documentenbeschrijving

Regels voor documentenoverzicht

In het documentenoverzicht staan alle documenten op één centrale plek bij elkaar. Dit overzicht is gesplitst in de documentenlijst en documentenbeschrijving.

In de documentenlijst staat per situatie welke documenten nodig zijn voor het accepteren van een aanvraag. In een aantal situaties kan er gekozen worden welke documenten er door de aanvrager aangeleverd worden (OF). In de documentenbeschrijving staat een toelichting over de benodigde documenten op alfabetische volgorde. Bijvoorbeeld de geldigheidsduur van het document, welke informatie het document minimaal moet bevatten en waarom we het document nodig hebben.

De werkwijze is om eerst in de documentenlijst op te zoeken welke documenten er nodig zijn. Vervolgens is in de documentenbeschrijving te lezen aan welke eisen de betreffende documenten moeten voldoen.

Afwijken van het documentenoverzicht

De documentenlijst is zo volledig mogelijk samengesteld, waarbij de meest voorkomende documenten zijn opgenomen. De documentenlijst is niet uitputtend, een officieel document welke niet op de lijst staat maar wel de dezelfde informatie bevat, is onder voorwaarden als alternatief document toegestaan (ontbreken document). Ook voor de documenteisen opgenomen in de documentenbeschrijving geldt dat onder voorwaarden afgeweken mag worden van de gestelde documenteisen (afwijken vormvereisten).

Voorwaarden voor het ontbreken van een document:

- Er is aangegeven waarop er wordt afgeweken en om welk document het gaat.
- Er is een vervangend document aanwezig of er is onderbouwd waarom het document niet aanwezig is.
- Deze afwijking heeft geen impact op het correct bepalen van de LTI en/of LTV.
- Deze afwijking heeft geen negatieve impact op andere onderdelen uit het beleid waarvoor het document ook nodig is.

Voorwaarden voor afwijken van de documenteisen:

- Er is aangegeven waarop er wordt afgeweken en om welk document het gaat.
- Er is aangegeven waarom niet wordt voldaan aan de gestelde documenteisen, als het kan onderbouwd met een ander document.
- Deze afwijking heeft geen impact op het correct bepalen van de LTI en/of LTV.
- Deze afwijking heeft geen negatieve impact op andere onderdelen uit het beleid waarvoor het document ook nodig is.

2. Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
INKOMEN		
Loondienst	Dienstverband onbepaalde tijd	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		OF
		Salarisoverzicht
		UWV verzekeringsbericht
		IBL berekening uit IBL-berekentool
	Dienstverband bepaalde tijd mét intentieverklaring	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring mét intentieverklaring
		OF
		Salarisoverzicht
		UWV verzekeringsbericht
		IBL berekening uit IBL-berekentool
	Dienstverband bepaalde tijd zónder intentieverklaring/ Flexibele arbeidsrelatie zonder Perspectiefverklaring of Arbeidsmarktscan	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
		OF
		Salarisoverzicht
		UWV verzekeringsbericht
		IBL berekening uit IBL-berekentool
		OF
		Als Arts in Opleiding tot Specialist (AIOS), Wetenschappelijk Onderzoeker of Promovendus: - arbeids-/aanstellingsovereenkomst; en - salarisoverzicht; en - werkgeversverklaring.
	Flexibele arbeidsrelatie mét Perspectiefverklaring	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Perspectiefverklaring
	Dienstverband bepaalde tijd of flexibele arbeidsrelatie mét Arbeidsmarktscan	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		UWV verzekeringsbericht
		Arbeidsmarktscan
Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Loondienst	Hoger inkomen binnen 6 maanden bij huidige werkgever	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Verklaring inkomensstijging van werkgever
	Hoger inkomen binnen 6 maanden bij nieuwe werkgever	Arbeidsovereenkomst
Ondernemer	Ondernemer (IB)	Inkomensverklaring
	Meewerkbeloning	Inkomensverklaring
	Directeur/aandeelhouder met meerderheidsbelang (VpB)	Inkomensverklaring
	Directeur/aandeelhouder met minderheidsbelang	Salarisoverzicht
		Werkgeversverklaring
		Als óók dividend-inkomen uit minderheidsbelang: - aandeelhoudersverslag met dividendbeleid; én - bewijs van aandeelhouderschap; én - bewijs van dividend.
Pensioen/uitkering	AOW uitkering	MPO
		OF
		Document van Sociale Verzekeringsbank
	(Toekomstig) pensioen van een pensioen uitkerende instantie uit Nederland (ouderdoms- of partner/ nabestaandenpensioen)	MPO
		OF
		Pensioenoverzicht
		OF
		Toekenningsbesluit van pensioenuitkering
	Inkomen uit pensioen in eigen beheer (PEB)	Statuten
		Actuariële berekening
		Verklaring accountant
		Salarisoverzicht/jaaropgave
	Inkomen uit toekomstige oudedagsverplichting (ODV)	Statuten
		Jaarcijfers
		Verklaring accountant/boekhouder
	Inkomen uit oudedagsverplichting (ODV)	Statuten
		Jaarcijfers
		Verklaring accountant/boekhouder
		Salarisoverzicht/jaaropgave

2. Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Pensioen/Uitkering	ANW	Document van Sociale Verzekeringsbank
	Uitkering van een lijfrente	Verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct
		Betaalspecificatie
	Uitkering van een toekomstige lijfrente / bankspaarproduct	Lijfrenteverzekeringspolis
		Afschrift huidig kapitaal
		OF
		Overeenkomst van het spaarproduct
		Afschrift huidig kapitaal
	Inkomen uit een overige lopende uitkering	Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie
		Betaalspecificatie
	Sociale uitkering (IVA, WAO, WAJONG)	Toekenningsbesluit sociale uitkering
		Betaalspecificatie UWV
	Arbeidsongeschiktheidsuitkering/-pensioen als aanvulling op IVA, WAO	Toekenningsbesluit of verklaring aanvulling op IVA, WAO
		Betaalspecificatie
Alimentatie	Partneralimentatie	Echtscheidingsconvenant
		Vanaf 1 jaar na inschrijving echtscheiding: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
		OF
		Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap
		Vanaf 1 jaar na inschrijving beëindiging: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
		OF
		Overeenkomst tussen (ex-)partners
		Vanaf 1 jaar na ingangsdatum overeenkomst: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
		OF
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking
		Vanaf 1 jaar na inschrijving echtscheiding: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
Huurinkomsten	Huurinkomsten woning	Huurovereenkomst
		Als huurinkomsten afwijken van huurovereenkomst: rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
	Huurinkomsten woning	Als verhuurde pand bezwaard is met hypotheek: - toestemmingsbrief huidige geldverstrekker; óf - hypotheekakte met toestemming huidige geldverstrekker.

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Huurinkomsten	Huurinkomsten recreatiewoning	Huurovereenkomst recreatiewoning op vakantiepark
		OF
		Taxatierapport recreatiewoning met huurinkomsten
	Huurinkomsten vanuit 5 of meer (recreatie-) woningen of meer dan 1/3 deel van het toetsinkomen is huurinkomsten	OF
		Rekeningafschrift laatste 3 jaren
		Inkomensverklaring opgesteld door Rabobank
	Huurinkomsten vanuit overig onroerend goed	Inkomensverklaring opgesteld door Rabobank
Inkomsten resultaat uit overige werkzaamheden	Inkomsten resultaat uit overige werkzaamheden	Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren
		Rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen
Persoonsgebonden Budget	Persoonsgebonden Budget (PGB)	Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren
		OF
		Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
		OF
		Inkomensverklaring
Inkomsten uit Duitsland	Inkomen uit Duitsland	Als financiering in box 1: document waaruit blijkt dat de aanvrager in Nederland belastingplichtig is.
STRUCTURELE LASTEN		
Hypotheeklasten	Hypotheeklasten van lening/krediet	Als hypotheeklening/-krediet bij Rabobank: actuele informatie uit de Rabobank systemen
		OF
	Hypotheeklasten bij een opbouwproduct	Als hypotheeklening/-krediet elders: overzichten van geldverstrekker.
		Als opbouwproduct bij Rabobank: actuele informatie uit Rabobank systemen (incl. opbouw)
BKR	NHG	OF
		Als opbouwproduct elders: overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)
		Als opbouwproduct elders: overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)
	NBB toets België	Als opbouwproduct elders: overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)
Schulden/kredieten	Overige leningen en kredieten	BKR-resultaat
		Bevestigingsbrief finale kwijting
		CKP-resultaat België
	Studieschuld DUO	Document met lasten van lening/krediet
		Als lening bij werkgever: dan volstaat de werkgeversverklaring
		DUO-schuldenoverzicht

2. Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Schulden/kredieten	Studieschuld DUO	OF
		Ockto overzicht
	Lening/rekening courant bij eigen actieve onderneming	Inkomensverklaring
		Als lening: leningovereenkomst (met actuele schuld in aparte verklaring)
		OF
		Nulverklaring
Als lening: leningovereenkomst (met actuele schuld in aparte verklaring)		
Alimentatie	Partneralimentatie	Zie ' <i>Alimentatie</i> ' / Partneralimentatie' onder <i>INKOMEN</i> eerder in deze lijst.
Erfpacht/recht van opstal/ ligrechten	Lasten van erfpachtcanon, recht van opstal(retributie) en ligrechten	Algemene erfpacht- en/of opstal voorwaarden
		Als nieuwe erfpachtsituatie: concept akte van uitgifte.
		Als bestaande erfpachtsituatie: definitieve akte van uitgifte.
		Ter vastelling huidige canon: - taxatierapport van de woning, óf - rekeningafschrift (canon), óf - koopovereenkomst woning, óf - bewijs van huidige canon van verkoper
		Indien van toepassing: overeenkomst afkoop erfpacht
Huurwoning	Huurlasten huurwoning	Huurovereenkomst
		Rekeningafschrift meest recent
Starterslening	SVn starterslening	Starterslening offerte
		Starterslening toewijzingsbrief van gemeente
TIJDELIJKE LASTEN		
Tijdelijk dubbele lasten bij aankoop	Eigen middelen in geval tijdelijk dubbele lasten	Productoverzicht of rekeningafschrift
	Huurlasten tijdens periode van dubbele lasten	Huurovereenkomst
		OF
		Rekeningsafschrift meest recent
ZEKERHEDEN		
Woning	Bestaande woning	Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
		- Taxatierapport van de woning; óf - Desktoptaxatie van Calcasa.
		OF
		In bepaalde beheersituaties mag WOZ-waarde gebruikt worden: - aanslagbiljet gemeentelijke belastingen; óf - WOZ-waardeloket.

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Woning	Nieuwbouw - zelfbouw	Als aankoop grond: koopovereenkomst
		Als verdeling grond: akte van verdeling
		- aanneemovereenkomst; óf - bouwbegroting.
		Als sprake van clause 'Post risicoverrekening' en hiervoor gebruik van eigen middelen: - productoverzicht; óf - rekeningafschrift.
		Taxatierapport van de woning
	Nieuwbouw - projectbouw	Koopovereenkomst
		Aanneemovereenkomst
		Als sprake van clause 'Post risicoverrekening' en hiervoor gebruik van eigen middelen: - productoverzicht; óf - rekeningafschrift.
Meerwerk/verbouwing	Meerwerk (bij nieuwbouw)	Meerwerkovereenkomst
		OF
	Verbouwing (bij bestaande bouw)	Verbouwingsspecificatie
Verkoop woning	Verkochte, nog niet gepasseerde woning	Verkoopovereenkomst
	Te verkopen woning	Desktoptaxatie van Calcasa
		OF
		Taxatierapport van de woning
Verzekeren opstal	Gemoedsbezwaarden	Bewijs Sociale Verzekeringsbank voor ontheffing verzekeringen wegens gemoedsbezwaren
Woonboerderij met agrarische bestemming met functieaanduiding	Woonboerderij met agrarische bestemming met functieaanduiding	Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de woning
Woonboerderij met agrarische bestemming < 3 HA zonder functieaanduiding	Woonboerderij met agrarische bestemming < 3 HA zonder functieaanduiding	Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de woonboerderij met agrarische bestemming < 3 HA

2. Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
Woonboot, recreatiewoning, woonwagen	Woonboot voor eigen gebruik	Woonboot taxatierapport
		Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
		Ligplaatsvergunning óf -eigendomsbewijs óf -huurovereenkomst
		Indien stalen bak: bewijs van verzekering
	Recreatiewoning voor eigen gebruik	Als aankoop: koopovereenkomst
		Taxatierapport van de woning
	Woonwagen voor eigen bewoning	Als aankoop: koopovereenkomst
		Taxatierapport van de woning
Garagebox	Garagebox	Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
		Taxatierapport van de garagebox
Bedrijfswoning	Bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden met zakelijke bestemming voor eigen gebruik	Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
	Bedrijfswoning voor eigen bewoning en overige onderpanden met zakelijke bestemming voor zakelijk gebruik	Taxatierapport van de bedrijfswoning voor eigen gebruik
Verhuurde woning	Verhuurde woning	Als aankoop: koopovereenkomst
		Als verdeling: akte van verdeling
		Indien van toepassing: bouwkundig rapport
	Bewijs eigen middelen verhuurde woning (buffer)	Productoverzicht of rekeningafschrift

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
ENERGIELABEL (korting, financieringsruimte en Groenverklaring)		
Energie label	Energie label bestaande woning i.c.m. Duurzaamheidskorting	Taxatierapport van de woning
		OF
		Desktoptaxatie van Calcasa
		OF
		Energie label
	Energie label <u>nieuwbouwwoning</u> i.c.m. Duurzaamheidskorting	Koop-/Aanneemovereenkomst
		OF
	Energie label woning i.c.m. extra financieringsruimte	Taxatierapport van de woning
		OF
		Desktoptaxatie van Calcasa
		OF
		Energie label
	Duurzame nieuwbouwwoning i.c.m. kwalificatie voor Rabo GroenHypotheek	OF
		Als nieuwbouw, mag het ook een voorlopig energie label zijn, bijvoorbeeld op basis van: - koop-/aanneemovereenkomst; óf - BENG; óf - voorlopig Energie label
		Groenverklaring

2. Documentenlijst

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document	
LIFE EVENTS			
Life events	Uit Elkaar Gaan (UEG)	Echtscheidingsconvenant	
		OF	
		Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap	
		OF	
		Overeenkomst tussen (ex-)partners	
		OF	
		Echtscheidingsvonnis of -beschikking	
	Overlijden	Verklaring van erfrecht	
		OF	
		Langstlevende/enig erfgenaam bewijs	
TIJDELIJKE VERHUUR			
Tijdelijke verhuur	Tijdelijke verhuur: Diplomatenclausule	Verklaring werken in buitenland van werkgever	
		Huurovereenkomst tijdelijke verhuur	
		Toestemmingsbrief verhuur	
		Pandakte huurpenningen	
	Tijdelijke verhuur: Leegstandwet	Vergunning verhuur o.b.v. Leegstandwet	
		Huurovereenkomst tijdelijke verhuur	
		Toestemmingsbrief verhuur	
		Pandakte huurpenningen	

Hoofdonderwerp	Onderwerp	Document
EXPLAIN		
Maatwerk	Minimale vermogensbuffer	Nibud BufferBerekenaar uitdraai
		Productoverzicht of rekeningafschrift
	Bruto obligo oude financiering en huidige werkelijke maandlast	Als hypotheeklening/-krediet bij Rabobank: actuele informatie uit de Rabobank systemen
		OF
		Als hypotheeklening/-krediet elders: overzichten van geldverstrekker

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Aandeelhoudersverslag met dividendbeleid	N.v.t.	Weergave van het dividendbeleid.	Vaststellen inkomen Inzicht krijgen in het actuele dividendbeleid.	4 - Aandeelhoudersverslag met dividendbeleid
Aangiften Inkomstenbelasting van de laatste 3 kalenderjaren	N.v.t.	- IB-aangifte dient verzonden te zijn (tenzij opgesteld door boekhouder/accountant); - vanaf 1 juli voorgaand kalenderjaar verplicht; - als aanvraag met NHG vanaf 1 mei voorgaand kalenderjaar verplicht.	Vaststellen inkomen	6 - Aangifte inkomstenbelasting
Aanneemovereenkomst	12 maanden	Aanneemovereenkomst: - op naam van aanvrager van de hypotheek; - getekend door de aannemer en aanvrager; - bouwnummer/projectnaam of adres van de woning is vermeld en is gelijk aan het bouwnummer/projectnaam of het adres in de koopakte van de bouwkvael; - aanneemsom is vermeld.	Vaststellen van waarde van onderpand.	556 - Koop-/aannemingsovereenkomst
Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen	12 maanden	- Marktwaaarde is gelijk aan de in de WOZ-waaarde beschikking vastgestelde waaarde. Als taxatiedatum geldt de waaardepeildatum. - Als de waaardepeildatum niet op de beschikking staat, dan geldt 1 januari van het vorig kalenderjaar (gerekend vanaf de dagtekening of verzenddatum van de WOZ-bepaling).	Vaststellen WOZ-waaarde	11 - Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen
Actuariële berekening	12 maanden	Berekening bevat minimaal naam aanvrager, looptijd, ingangsdatum en einddatum en hoogte bruto jaarbedrag.	Vaststellen inkomen	2961 - Actuariële berekening
Actuele informatie uit de Rabobank systemen	3 maanden	Bevat per lening: openstaande schuld, looptijd, rente percentage, resterende rentevast periode en leningvorm is te herleiden.	Vaststellen structurele vaste lasten Bepalen wat de lasten zijn die meegenomen moeten worden om de betaalbaarheid van de hypotheek te bepalen.	755 - Overige correspondentie klant
Actuele informatie uit de Rabobank systemen (incl. opbouw)	3 maanden	Bevat per lening: openstaande schuld, doelkapitaal van het opbouwproduct, samenstelling sparen en/of beleggen, actuele opgebouwde waaarde, rente percentage, resterende rentevast periode en looptijd.	Vaststellen structurele vaste lasten Geeft inzicht in de periodieke lasten die de klant heeft.	755 - Overige correspondentie klant
Afschrift huidig kapitaal	18 maanden	- Naam op het document komt overeen met de aanvrager; - printscreen uit internetbankieren/app is toegestaan; - datum van het document moet zichtbaar zijn; - afschrift is van een Nederlandse bank of verzekeraar; - overeenkomst- of rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - actuele saldo moet zichtbaar zijn en in euro's; - andere gegevens mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen actuele opgebouwde waaarde	7322 - Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Akte van verdeling	N.v.t.	Notariële (concept) akte van verdeling, waaruit blijkt dat aan aanvrager (een deel van) een woning/onderpand is toebedeeld. Of een ander officiël document/akte waaruit eigendom blijkt, zoals akte van legaat, algemene notariële akte.	Vaststellen dat aanvrager (gedeeltelijk) eigenaar is van het onderpand.	139 - Akte van verdeling wijziging debiteurschap
Algemene erfpacht- en/of opstal voorwaarden	N.v.t.	Algemene erfpacht - en/of opstal voorwaarden.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in financiële verplichtingen bij erfpacht.	415 - Erfpachtvoorwaarden

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Arbeids-/aanstellingsovereenkomst	Geldig zolang de Arbeidsovereenkomst lopend is.	Arbeids-/aanstellingsovereenkomst, i.g.v. Arts In Opleiding tot Specialist (AIOS), Wetenschappelijk Onderzoeker of Promovendus: volledige overeenkomst, getekend door werkgever en aanvrager.	Vaststellen inkomen	2503 - Arbeidsovereenkomst
Arbeidsmarktscan	6 maanden	Afgegeven door arbeidsmarktkansen.nl. Arbeidsmarktscore is minimaal 70 punten.	Vaststellen inkomen Geeft flexwerkers en Rabobank inzicht in de kansen op de arbeidsmarkt. De scan geeft aan wat de huidige contractvorm is, wat aanvrager verdient en zijn perspectief op de arbeidsmarkt. Op basis van o.a. leeftijd, beroep, opleiding en regio geeft de scan met een score aan hoe groot de kans is dat aanvrager de komende jaren aan het werk kan blijven.	12282 - Rapport Arbeidsmarktscan
Arbeidsovereenkomst	6 maanden	Volledige arbeidsovereenkomst, getekend door werkgever en aanvrager. - aanstelling onbepaalde tijd; - geen proeftijd.	Vaststellen inkomen Een overeengekomen structurele inkomensstijging binnen zes maanden mag worden meegenomen in de berekening.	2503 - Arbeidsovereenkomst
Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap	N.v.t.	Beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap - door beide partijen ondertekend - hoogte van de partneralimentatie is vermeld - duur van de partneralimentatie is vermeld als deze anders is dan de wettelijke termijn. <u>Als</u> UEG: - afspraken t.a.v. onvername woning.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
BENG	Tot aan oplevering woning	BENG document (Bijna Energie Neutraal Gebouw) energie prestatie berekening met vermelding voorlopig energielabel van betreffende woning/appartement/bouwnummer. - expliciete vermelding van betreffende woning/appartement/bouwnummer; - i.c.m. voorlopig energielabel; - vermelding van instelling die berekening heeft gedaan. Complete rapport toevoegen is niet nodig.	Vaststellen voorlopig energielabel.	6503 - Document BENG, EPC of Energie-Index
Betaalspecificatie	12 maanden	Brutobedrag van de uitkering moet vermeld zijn.	Vaststellen inkomen Document waaruit blijkt wat de actuele inkomsten vanuit de uitkering zijn.	7322 - Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Betaalspecificatie UWV	3 maanden	Betaalspecificatie van bv. IVA, WAO, WAJONG Brutobedrag van de uitkering moet vermeld zijn.	Vaststellen inkomen Document waaruit blijkt wat de actuele inkomsten vanuit de uitkering zijn.	7322 - Betaalspecificatie uitkering of pensioen
Bevestigingsbrief finale kwijting NHG	N.v.t.	Schriftelijk bewijs van NHG dat de schuld volledig is kwijtgescholden.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in de periodieke lasten die aanvrager heeft.	14282 - Bewijs afboeking restschuld tegen finale kwijting door NHG
Bewijs SVB van ontheffing verzekeringen wegens gemoedsbezwaren	N.v.t.	Gegevens van de aanvrager staan op het document.	Als aanvragers gemoedsbezwaard zijn dan sluit Rabobank (op kosten van de aanvrager) een opstalverzekering. Om er zeker van te zijn dat de aanvrager gemoedsbezwaard is, is het bewijs van de Sociale Verzekeringsbank nodig.	617 – Bewijs SVB van ontheffing verzekeringen wegens gemoedsbezwaren
Bewijs van aandeelhouderschap	N.v.t.	Bijvoorbeeld: Notariële akte, verklaring van een lid van de raad van bestuur van het bedrijf, uittreksel van het aandeelhoudersregister.	Vaststellen inkomen Inzichtelijk krijgen of er sprake is van een meer- of minderheidsbelang."	275 - Bewijs van aandeelhouderschap

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Bewijs van dividend	N.v.t.	Aanvrager heeft aantoonbaar afgelopen 3 jaar, dividend conform beleid ontvangen Bijvoorbeeld: - rekeningafschriften; - definitieve jaarcijfers (vanaf zes maanden na einde boekjaar, voorgaand boekjaar verplicht); - IB-aangifte (vanaf 1 juli, voorgaand kalenderjaar verplicht).	Vaststellen inkomen Inzichtelijk krijgen wat aanvrager daadwerkelijk aan dividendinkomsten heeft ontvangen.	276 - Bewijs van inkomen
Bewijs van huidige canon van verkoper	12 maanden	Bewijs van huidige canon van verkoper.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in actuele verplichtingen bij erfpacht.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Bewijs van verzekering	12 maanden	Bewijs van verzekering als stalen bak bij woonboot: - woonboot is genoemd in de polis; - bij aankoop volstaat een verzekeringsofferte.	Aantonen verzekering	369 - Correspondentie verzekeringsmaatschappij
BKR-resultaat	1 maand	Per aanvrager een BKR-resultaat (kruislings toetsen niet nodig). Uit te voeren a.d.h.v. de volgende gegevens: geboortenaam, geboortedatum en postcode en huisnummer. Bij een buitenlandse kredietwaardigheidstoets via BKR geldt dezelfde geldigheidsduur.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in de periodieke lasten die aanvrager heeft.	N.v.t. - via systeem
Bouwbegroting	6 maanden	Gespecificeerde bouwbegroting: - opgesteld door onafhankelijk bouwkundig bedrijf die als zodanig staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau; - op naam van de aanvrager; - bouwnummer/projectnaam en/of adres van de woning is vermeld en is gelijk aan het bouwnummer/projectnaam en/of adres in de koopakte van de bouwka­vel; - aanneemsom of totale kosten bouw zijn vermeld.	Ter verificatie of aanvrager een realistisch bouw-investeringsplan heeft.	556 - Koop-/aannemingsovereenkomst
Bouwkundig rapport	6 maanden	Bouwkundig rapport bevat minimaal: - staat van het onderpand; - herstelkosten en de termijn waarin e.e.a. hersteld wordt.	Vaststellen bouwkundige staat	295 - Bouwkundig rapport
CKP-resultaat België	3 maanden	Document van de Belgische Centrale voor kredieten aan particuliere (CKP) waaruit blijkt dat er lopende kredieten of dat er géén kredieten in België bestaan (tijdelijk vanaf 1 mei 2024).	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in de periodieke lasten die de aanvrager heeft	755 - Overige correspondentie klant
Concept akte van uitgifte	N.v.t.	Van toepassing bij nieuwe erfpachtsituatie	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in financiële verplichtingen bij erfpacht.	411 - Erfpachtcontract
Definitieve akte van uitgifte		Van toepassing bij bestaande erfpachtsituatie	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in de financiële verplichtingen bij erfpacht.	411 - Erfpachtcontract
Desktoptaxatie van Calcasa	6 maanden	Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa, taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat.	Vaststellen marktwaarde van onderpand. Vaststellen geldig geregistreerd energielabel.	7682 - Calcasa waarderapport

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Document met lasten van lening/krediet	3 maanden	Document waaruit de lasten van de lening of het krediet blijken, met: - naam van de financiële instelling; - datum afschrift; - bevat per lening: de openstaande schuld, looptijd, rente percentage, leningvorm is te herleiden evt resterende rentevast periode en aflossing; - naam van de aanvrager komt overeen met naam op document.	Vaststellen structurele vaste lasten	755 - Overige correspondentie klant
Document van Sociale Verzekeringsbank	12 maanden	Document van Sociale Verzekeringsbank waaruit de bruto uitkering/pensioen blijkt.	Vaststellen inkomen	767 - Pensioenoverzicht
Document waaruit blijkt dat de aanvrager in Nederland belastingplichtig is	N.v.t.	Bijvoorbeeld: - bericht Belastingdienst; - bericht fiscalist; - compensatieregeling Duitsland/Nederland.	Vaststellen inkomen Om te bepalen met welke belastingregime rekening gehouden moet worden, toont de aanvrager in welk land hij belastingplichtig is.	6 - Aangifte inkomstenbelasting
DUO-schuldenoverzicht	3 maanden	Conform Rabobank Instructie-DUO-studiefinanciering: - DUO-overzicht 'Overzicht studieschuld Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)'; of - DUO-overzicht 'Uitgebreider schuldoverzicht'; of - DUO-printscreens PDF; of	Vaststellen structurele vaste lasten	852 - Overzicht van de studiefinanciering bij DUO
	12 maanden	- DUO-bericht 'November Bericht'.		
Echtscheidingsconvenant	N.v.t.	Echtscheidingsconvenant - door beide partijen ondertekend; - hoogte van de partneralimentatie is vermeld; - duur van de partneralimentatie is vermeld als deze anders is dan de wettelijke termijn. <u>Als</u> UEG: - afspraken t.a.v. onvername woning.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
Echtscheidingsvonnis of -beschikking	N.v.t.	<u>Als</u> UEG: afspraken t.a.v. overname woning.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
Energielabel voorlopig	Tot aan oplevering woning	Tot aan oplevering van een nieuwbouwwoning kan er meestal nog geen definitief energielabel worden afgegeven en volstaat een voorlopige energielabel. Hiervoor kan het volgende gebruikt worden: - verkoopbrochure (fysieke brochure of printscreen van betreffende internet-site); - aanvullende bijlage (mail, brief, addendum) bij de koop-/aanneemovereenkomst, opgesteld door ontwikkelaar/aannemer, waarin het (voorlopige) energielabel wordt vermeld.	Vaststellen energiezuinigheid woning	407 - Energielabel

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Energielabel	Geldig; dus looptijd nog niet verstreken	Energielabel, geldig en geregistreerd energielabel, bijvoorbeeld Energielabel Certificaat, printscreen van www.energielabel.nl , www.ep-online.nl , Mijn Overheid. Vermelding van: - energielabel; - status moet definitief zijn; - geldigheidsdatum moet zijn vermeld. Voor Duurzaamheidskorting is minimaal een A-energielabel vereist.	Vaststellen aanwezigheid geldig geregistreerd energielabel Energielabel wordt afzonderlijk opgevraagd wanneer uit het taxatierapport niet het vereiste geldige energielabel blijkt.	407 - Energielabel
Groenverklaring		Groenverklaring of screenshot Groenverklaring Register: - project; - kavelnummer/huisnummer; - status Groenverklaring minimaal: Aangevraagd.	Vaststellen Groenverklaring aangevraagd	485 - Groenverklaring
Huurovereenkomst	N.v.t.	Huurovereenkomst - door huurder en verhuurder ondertekend; - compleet document, alleen bijlages die relevant zijn voor een zorgvuldige beoordeling; - huur exclusief verwarming, water, energie, stoffering, meubilering, servicekosten staat in de huurovereenkomst, of het bedrag aan verwarming, water, energie, stoffering, meubilering, servicekosten is apart vermeld; - als het huurlasten betreft, is het toegestaan om met huur inclusief energie etc. te toetsen (bruto huur) en de splitsing achterwege te laten. - ingangsdatum staat vermeld; - looptijd / einddatum van de huurovereenkomst vermeld; - huur wordt bijgeschreven op een Nederlandse of EU bankrekening."	Vaststellen inkomen, structurele vaste lasten of tijdelijke dubbele lasten. Om inzichtelijk te hebben onder welke voorwaarden de huurovereenkomst is gesloten.	502 - Huurovereenkomst
Huurovereenkomst tijdelijke verhuur	N.v.t.	Zie onderdeel Beheerbeleid, <i>paragraaf 4.1 Tijdelijke Verhuur</i> .	Om vast te stellen dat de vereiste bepalingen zijn opgenomen in de huurovereenkomst om permanente huur te voorkomen.	502 - Huurovereenkomst
Huurovereenkomst recreatiewoning op vakantiepark	N.v.t.	Huurovereenkomst waaruit de jaarlijkse huuropbrengsten blijken bij een recreatiewoning op een vakantieparkt: - compleet document, alleen bijlages die relevant zijn voor een zorgvuldige beoordeling; - huurprijs staat in de overeenkomst genoemd; - looptijd / einddatum van de huurovereenkomst vermeld; - huur wordt bijgeschreven op een Nederlandse (of EU) bankrekening; - handtekening van de parkeigenaar en de verhuurder is aanwezig.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen wat de hoogte is van de te genereren huuropbrengsten.	502 - Huurovereenkomst
Hypotheekakte met toestemming huidige geldverstrekker	N.v.t.	Hypotheekakte met toestemming huidige geldverstrekker, als verhuurd pand is bezwaard met hypotheek: - NAW-gegevens van de aanvrager; - adresgegevens van het verhuurde pand; - toestemming van de geldverstrekker.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen of de huidige geldverstrekker akkoord is met verhuur.	9923 - Hypotheekakte
IBL berekening uit IBL-berekentool	3 maanden	IBL is InkomensBepaling Loondienst. Beveiligde PDF.	Vaststellen inkomen Basis voor berekening van de Inkomsten uit loondienst.	6681 - Berekening Inkomensbepaling Loondienst (IBL/SV-loon)

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Inkomensverklaring	6 maanden	Voor het Intermediair is een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank of een externe rekenexpert toegestaan. Een inkomensverklaring van een externe rekenexpert is opgesteld door Raadhuys of Zakelijk Inkomen. Voor het directe kanaal is alleen een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank toegestaan. Voor inkomen uit verhuur geldt zowel voor het Intermediair als het directe kanaal dat er een inkomensverklaring door Rabobank wordt opgesteld.	Vaststellen inkomen	519 - Inkomensverklaring ondernemer in privé
Jaarcijfers	12 maanden	Definitieve cijfers (vanaf zes maanden na einde boekjaar, voorgaand boekjaar verplicht) of verklaring accountant omtrent cijfers.	Vaststellen inkomen	534 - Jaarcijfers
Jaaropgaven afgelopen 3 jaar	Laatste 3 kalenderjaren	Jaaropgaven afgelopen 3 jaar	Vaststellen inkomen Gezien de mogelijk wisselende inkomsten, willen we over de afgelopen 3 jaar het inkomen vaststellen.	5341 - Jaaropgaven afgelopen 3 jaar
Ockto overzicht	3 maanden	Brondata via Ockto waaruit de studieschuld bij DUO blijkt.	Vaststellen structurele vaste lasten	852 - Overzicht van de studiefinanciering bij DUO
Koop-/aanneemovereenkomst	Tot oplevering woning	Combinatie van koopovereenkomst en aanneemovereenkomst.	Tot aan oplevering van een nieuwe woning kan er vaak nog geen definitief geldig energielabel worden afgegeven. - Voor toekennen duurzaamheidskorting volstaat de Koop-/Aanneemovereenkomst. - Voorlopig energielabel mag gehanteerd worden. - Bij ontbreken voorlopig energielabel wordt bij nieuwbouw minimaal een A-energielabel verondersteld en gehanteerd.	556 - Koop-/aannemingsovereenkomst
Koopovereenkomst	12 maanden	- Door alle partijen ondertekende koopovereenkomst; - koper in de koopovereenkomst komt overeen met de aanvrager van de hypotheek; - kadastrale gegevens zijn opgenomen in de koopovereenkomst; - bij nieuwbouw mogen de kadastrale gegevens worden vervangen door bouwnummer/projectnaam/adres van de woning; - koopsom is vermeld; - vermeld of de koopsom kosten koper betreft, of vrij op naam is; - bij bestaande bouw is de datum van overdracht vermeld en valt binnen de geldigheid van de offerte (als datum overdracht in het verleden was, is geldigheid offerte niet relevant); - de datum voor ontbindende voorwaarden is aanwezig in de koopovereenkomst, of het artikel is doorgehaald omdat het niet van toepassing is; - geen bijzondere vermeldingen in de koopovereenkomst die financiering van het onderpand belemmeren.	Vaststellen van waarde van onderpand. Is relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. In de koopovereenkomst is opgenomen welk onderpand tussen verkoper en koper verhandeld is en waarvoor vervolgens door koper hypotheek op wordt aangevraagd. Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in de actuele verplichtingen bij erfpacht.	558 - Koopakte
Langstlevende/enig erfgenaam bewijs	N.v.t.	Langstlevende/Enig erfgenaam bewijs. - Lokale Rabobank: kan betrokkene aantonen te voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in de stroomschema's Overlijden. - Intermediair: neem contact op met Intermediairsdesk.	Om te bepalen wie gerechtigd is om woning over te nemen.	N.v.t.

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Leningovereenkomst	N.v.t.	Op overzicht/overeenkomst staat: - naam van de financiële instelling; - datum is vermeld; - bevat per lening: de openstaande schuld (in een aparte verklaring, bijvoorbeeld een IKV), looptijd, rente percentage, leningvorm is te herleiden evt resterende rentevast periode en aflossing; - naam van de aanvrager komt overeen met naam op overzicht.	Vaststellen structurele vaste lasten In de leningovereenkomst komen de voorwaarden naar voren.	755 - Overige correspondentie klant
Ligplaats eigendomsbewijs	N.v.t.	Naam van de aanvrager staat op het eigendomsbewijs.	Bewijs dat onderpand een legale ligplaats heeft.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Ligplaats huurovereenkomst	N.v.t.	Naam van de aanvrager is vermeld in de huurovereenkomst.	Bewijs dat onderpand een legale ligplaats heeft.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Ligplaatsvergunning	N.v.t.	Ligplaatsvergunning is een overeenkomst die afkomstig is van een overheidsinstelling, zoals een gemeente, provincie of waterschap.	Bewijs dat onderpand een legale ligplaats heeft.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Lijfrenteverzekeringspolis	N.v.t.	Op de polis / overeenkomst moet minimaal vermeld zijn: - fiscaal regime; - verzekeringnemer; - begunstigde; - premie.	Vaststellen lijfrente	777 - Polis lijfrenteverzekering
Meerwerkovereenkomst	12 maanden	Meerwerkovereenkomst (als onderdeel van de Aanneemovereenkomst)	Vaststellen van waarde van onderpand	883 - Specificatie meer- en minderwerk
MPO	3 maanden	PDF pensioenoverzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl	Vaststellen inkomen Via www.mijnpensioenoverzicht.nl inzicht krijgen in de te ontvangen pensioenen.	767 - Pensioenoverzicht
Nibud BufferBerekenaar uitdraai	3 maanden	Uitdraai Nibud BufferBerekenaar waarbij de invoervelden en het resultaat zichtbaar zijn. Let op! Medio december is er een downloadknop beschikbaar in de BufferBerekenaar . Tot die tijd volstaat een printscreen van alleen het resultaat van de BufferBerekenaar	Vaststellen buffer bij maatwerkoplossingen door inzet van de niet-annuitaire I/L toets	17284 - Uitdraai Nibud BufferBerekenaar
Nulverklaring	6 maanden	Voor het Intermediair is een nulverklaring opgesteld door Rabobank of een externe rekenexpert toegestaan. Een nulverklaring van een externe rekenexpert is opgesteld door Raadhuys of Zakelijk Inkomen. Voor het directe kanaal is alleen een nulverklaring opgesteld door Rabobank toegestaan.	Vaststellen structurele vaste lasten	8462 - Inkomstenprognose / - verklaring
Overeenkomst afkoop erfpacht	N.v.t.	Overeenkomst afkoop erfpacht.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht in financiële verplichtingen bij erfpacht.	703 - Overeenkomst afkoop erfpacht

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Overeenkomst tussen (ex-)partners	N.v.t.	Overeenkomst tussen (ex-)partners, niet voorheen zijnde gehuwd of geregistreerd partner - door beide partijen ondertekend; - hoogte van de partneralimentatie is vermeld (als van toepassing); - duur van de te betalen partneralimentatie is vermeld. <u>Als</u> UEG: - afspraken t.a.v. overname woning. In geval van UEG is ook een notariële (concept) akte toegestaan ivm overname woning, i.p.v. een overeenkomst tussen (ex-)partners.	Vaststellen inkomen of financiële verplichtingen	267 - Bewijs echtscheiding
Overeenkomst van het spaarproduct	N.v.t.	Op de overeenkomst moet minimaal vermeld zijn: - rekeninghouder; - looptijd (ingangsdatum en einddatum); - spaarproduct of spaardeel; - inleg.	Vaststellen bankspaarovereenkomst	820 - Rekeningafschrift polis of bankspaarproduct
Overzichten van geldverstrekker (incl. opbouw)	3 maanden	Bevat per lening: openstaande schuld, doelkapitaal van het opbouwproduct, samenstelling sparen en/of beleggen, actuele opgebouwde waarde, rente percentage, resterende rentevast periode en looptijd. Daarnaast komt de naam van de aanvrager overeen met naam op overzicht.	Vaststellen structurele vaste lasten Geeft inzicht in de periodieke lasten die de aanvrager heeft.	572 - Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker
Overzichten van geldverstrekker	3 maanden	Overzicht van geldverstrekker Hypotheeklening/-krediet vermeld o.a.: - naam van de financiële instelling; - datum afschrift; - per lening: de openstaande schuld, looptijd, rente percentage, resterende rentevast periode en leningvorm is te herleiden; - naam van de aanvrager komt overeen met naam op overzicht. <u>Als</u> Maatwerk Goedkoper Wonen: - oorspronkelijke hoofdsom.	Vaststellen structurele lasten Bepalen wat de lasten zijn die meegenomen moeten worden om de betaalbaarheid van de hypotheek te bepalen. <u>Als</u> Maatwerk Goedkoper Wonen: vaststellen voorwaarden lasten- en bruto obligovergelijk.	572 - Leninggegevens (tweede) hypotheek bij andere hypotheekverstrekker
Pandakte huurpenningen	N.v.t.	Rabobank Pandakte huurpenningen	Verpanden huurpenningen	143 - Akte van verpanding
Pensioenoverzicht	12 maanden	Bijvoorbeeld pensioenspecificatie, Uniform PensioenOverzicht (UPO). Het brutobedrag van de pensioenuitkering moet vermeld worden.	Vaststellen inkomen	767 - Pensioenoverzicht
Perspectiefverklaring	6 maanden	Voorwaarden is dat het uitzendbureau of de Externe Perspectief Taxateur in het register staat van de Stichting Perspectiefverklaring.	Vaststellen inkomen Perspectiefverklaring kijkt naar het huidige inkomen, maar neemt ook het arbeidsperspectief mee. Er wordt onder andere gekeken naar: opleiding, werkervaring, competenties, functies, en situatie op betreffende arbeidsmarkt.	5621 - Perspectiefverklaring

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Productoverzicht		In privé aangehouden eigen middelen bij Rabobank.	Ter beoordeling betaalbaarheid van de dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning. Ter beoordeling eigen middelen ivm 'Post risicoverrekening' bij nieuwbouw. Om te voorkomen dat de klant direct een probleem heeft als het huurinkomen wegvalt vereisen wij van de klant om een buffer aan te houden. Met deze buffer kan de klant dan tijdelijk de lasten van de verhuurde woning betalen.	2761 - Bewijs eigen geld
Rekeningafschrift	3 maanden	- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - mag een printscreen zijn uit internetbankieren/app; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - actuele saldo moet zichtbaar zijn; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Ter beoordeling betaalbaarheid van de dubbele lasten bij aankoop nieuwe woning. Ter beoordeling eigen middelen ivm 'Post risicoverrekening' bij nieuwbouw. Om te voorkomen dat de klant direct een probleem heeft als het huurinkomen wegvalt vereisen wij van de klant om een buffer aan te houden. Met deze buffer kan de klant dan tijdelijk de lasten van de verhuurde woning betalen.	2761 - Bewijs eigen geld
Rekeningafschrift (canon)	12 maanden	- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - mag een printscreen zijn uit internetbankieren/app; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - actuele saldo moet zichtbaar zijn; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzicht krijgen in actuele verplichtingen, bijvoorbeeld erfpacht.	562 - Kopie rekeningafschrift t.b.v. recht van erfpacht, recht van opstal of ligplaatsvergunning
Rekeningafschrift laatste 3 af-/bijschrijvingen	N.v.t.	- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - betreffende inkomen/financiële last moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen inkomen Opgave van het lopende jaar om te bezien of het inkomen/last blijft en wat de actuele hoogte is. Bijvoorbeeld laatste 3 alimentatie betalingen/ontvangsten, laatste 3 huurontvangsten of laatste 3 ontvangsten overige werkzaamheden.	276 - Bewijs van inkomen
Rekeningafschrift laatste 3 jaren		- De naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - alleen de afschriften met de huurbijbschrijvingen; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen wat de actuele huurinkomsten zijn en de bestendigheid daarvan.	276 - Bewijs van inkomen

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Rekeningafschrift meest recent		- Naam op het afschrift komt overeen met de aanvrager; - mag een printscreen zijn uit internetbankieren/app; - datum van de rekeningafschrift moet zichtbaar zijn; - rekeningnummer moet zichtbaar zijn; - afschrift is afkomstig van een Nederlandse of EU bank; - afschrift is in euro's; - huurafschrijving moet zichtbaar zijn; - andere velden mogen geanonimiseerd zijn.	Vaststellen structurele vaste lasten Inzichtelijk krijgen onder welke voorwaarden het huurcontract is gesloten en actuele huurlasten. Vaststellen tijdelijke dubbele (huur)lasten bij aankoop nieuwe woning.	2761 - Bewijs eigen geld
Salarisoverzicht	3 maanden Laatste dag van de maand waarop deze betrekking heeft, tot datum bindend aanbod. Voorbeeld: salarisoverzicht maart is geldig tot en met juni.	Salarisoverzicht bevat minimaal de volgende gegevens: Naam aanvrager, werkgever, bruto salaris. Met een salarisoverzicht wordt o.a. een salarisstrook, salarisbrief of salarisspecificatie bedoeld.	Vaststellen inkomen Via salarisoverzicht wordt inzichtelijk wie de huidige werkgever is en wat de bruto-inkomsten en andere relevante inkomsten en verplichtingen van de aanvrager zijn. Daarnaast toets je met een salarisoverzicht de gegevens van de werkgeversverklaring.	276 - Bewijs van inkomen
Salarisoverzicht/jaaropgave	12 maanden	Één van genoemde documenten, brutobedrag van de uitkering moet vernoemd zijn.	Vaststellen inkomen	276 - Bewijs van inkomen
Starterslening offerte	6 maanden	SVn Starterslening offerte die door aanvrager is geaccepteerd.	Vaststellen dat de SVn Starterslening door het SVn is geoffreerd en door aanvrager is geaccepteerd. Rabobank heeft SVn offerte nodig om zelf een bindend aanbod te kunnen uitbrengen.	923 - Toewijzingsbrief starterslening
Starterslening toewijzingsbrief van gemeente	6 maanden	Starterslening toewijzingsbrief van gemeente.	Vaststellen dat de starterslening door de gemeente is toegewezen aan de aanvrager, zodat de volledige financiële situatie kan worden bepaald.	923 - Toewijzingsbrief starterslening
Statuten	N.v.t.	Vennootschap heeft als doel het uitvoeren van pensioenregelingen en periodieke uitkeringen en verstrekkingen.	Vaststellen inkomen Vaststellen of er sprake is van een juist doel van de vennootschap	887 - Statuten
Taxatierapport van de bedrijfswoning voor eigen gebruik	6 maanden	Taxatierapport van deze bedrijfswoning moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - taxateur moet zijn ingeschreven in Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT); - taxateur is ingeschreven in de Kamer LAV van het NRVT of als taxateur voor bedrijfsvastgoed; - er is een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur afgegeven; - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.	901 - Taxatierapport
Taxatierapport van de bedrijfswoning voor zakelijk gebruik	12 maanden (conform zakelijk taxatiebeleid)	Taxatierapport van deze bedrijfswoning moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - Rabobank moet de opdrachtgever zijn voor de taxatie; - het taxatierapport is opgesteld volgens het taxatiebeleid van Rabobank Bedrijven.	Vaststellen van waarde van onderpand. Relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.	901 - Taxatierapport

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
<i>Taxatierapport van de garagebox</i>	6 maanden	Taxatierapport van de garagebox moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - NWWI validatie niet verplicht; - taxateur moet zijn ingeschreven in Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT); - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.	901- Taxatierapport
<i>Taxatierapport van de recreatiewoning met huurinkomsten</i>	6 maanden	Taxatierapport Recreatiewoning met huurinkomsten moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport financiering woonruimte'; - taxatiedatum is de waardepeildatum die in het rapport staat; - te genereren huuropbrengsten zijn vermeld; - inclusief bijlagen.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen wat de hoogte is van de te genereren huuropbrengsten.	901 - Taxatierapport
<i>Taxatierapport van de woning</i>	6 maanden	Taxatierapport van de woning moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - Opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport woonruimte'; - gevalideerd door NWWI; - taxateur moet zijn ingeschreven in Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT); - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat; - als verhuurde woning: waarde in verhuurde staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Is relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Vaststellen structurele vaste lasten Om inzicht te krijgen in de actuele verplichtingen bij erfpacht Vaststellen geldig definitief energielabel.	901- Taxatierapport
<i>Taxatierapport van de woonboerderij met agrarische bestemming < 3 HA</i>	6 maanden	Taxatierapport van deze bedrijfswoning moet aan de volgende voorwaarden voldoen: - taxateur moet zijn ingeschreven in Nederlands Register Vastgoedtaxateur (NRVT); - taxateur is ingeschreven in de Kamer LAV van het NRVT; - er is een plausibiliteitsverklaring door een tweede taxateur afgegeven; - taxatiedatum is waardepeildatum die in het rapport staat; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand. Relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt als de klant niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen.	901 - Taxatierapport
<i>Toekenningsbesluit of verklaring aanvulling op IVA/WAO</i>	N.v.t.	Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie waaruit blijkt dat het een aanvulling is op de IVA/WAO.	Een toekenningsbesluit is verklaring een verklaring waarin toekenning van de uitkering of pensioen wordt toegelicht. Hierin staat de aard en de duur van de uitkering.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
<i>Toekenningsbesluit of verklaring van de uitkerende instantie</i>	N.v.t.	Document van de uitkerende instantie waaruit de lopende uitkering blijkt. Uit dit document blijkt: - dat de uitkering tot minimaal pensioen/AOW-datum loopt; - dat de uitkering gegarandeerd is.	Een toekenningsbesluit is een verklaring – brief – waarin toekenning van de uitkering wordt toegelicht. Hierin staat de aard en de duur van de uitkering.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
<i>Toekenningsbesluit sociale uitkering</i>	N.v.t.	Toekenningsbesluit sociale uitkering bijvoorbeeld IVA, WAO, WAJONG.	Een toekenningsbesluit is verklaring – brief – van het UWV waarin toekenning van de uitkering wordt toegelicht. Hierin staat de aard en de duur van de uitkering.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
<i>Toekenningsbesluit van pensioenuitkering</i>	N.v.t.	Brutobedrag van de pensioenuitkering moet vermeld zijn.	Vaststellen inkomen Document waarin de toekenning van de pensioenuitkering wordt toegelicht.	8642- Toekenningsbesluit uitkering
<i>Toestemmingsbrief huidige geldverstrekker</i>	3 maanden	Toestemmingsbrief huidige geldverstrekker verhuurd pand: - NAW-gegevens van de aanvrager; - adresgegevens van het verhuurde pand; - toestemming van de geldverstrekker voor verhuur.	Vaststellen inkomen Om vast te stellen of de huidige geldverstrekker akkoord gaat met verhuur.	317- Brief wel / geen toestemming verhuur

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
<i>Toestemmingsbrief verhuur</i>	3 maanden	Toestemmingsbrief is getekend door klant en Rabobank	Toestemming verhuur.	317- Brief wel / geen toestemming verhuur
<i>UWV verzekeringsbericht</i>	3 maanden	BSN mag niet zichtbaar zijn op het UWV bericht aangezien het anders niet kan worden gekoppeld aan IBL.	Vaststellen inkomen UWV verzekeringsbericht is de basis voor de IBL-berekentool.	6641- UWV Verzekeringsbericht
<i>Verbouwingsspecificatie</i>	6 maanden	Uniforme verbouwingsspecificatie conform NRV/NWWI Verbouwingsspecificatie mag ook zijn opgenomen/verwerkt in (onderdeel uitmaken van) het taxatierapport.	Vaststellen van waarde van onderpand. Vaststellen van het bedrag aan energiebesparende voorzieningen.	945- Verbouwingsspecificatie
<i>Vergunning verhuur o.b.v. Leegstandwet</i>	Geldigheidsduur opgenomen in vergunning	Gemeentelijke vergunning om tijdelijke verhuur toe te staan op basis van de Leegstandwet.	Vaststellen dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.	947- Vergunning verhuur Leegstandwet
<i>Verklaring inkomensstijging van werkgever</i>	6 maanden	Verklaring van werkgever dat aanvrager binnen 6 maanden een inkomensstijging heeft: Verklaring bevat de volgende elementen: naam aanvrager, naam werkgever, ingangsdatum salarisstijging, nieuw bruto salaris, ondertekend door werkgever en zonder aanvullende voorwaarden (verklaring per e-mail door de werkgever is ook toegestaan). Een verwijzing naar de CAO, met benoeming van het juiste onderdeel kan onderdeel zijn van de verklaring.	Vaststellen inkomen Inclusief inkomensstijging binnen zes maanden.	276- Bewijs van inkomen
<i>Verklaring van erfrecht</i>	N.v.t.	Verklaring van erfrecht.	Ter bepaling wie gerechtigd is om woning over te nemen.	962- Verklaring van erfrecht
<i>Verklaring werken in buitenland van werkgever</i>	3 maanden	Verklaring van werkgever dat aanvrager gaat werken in buitenland en in dienst blijft, bevat: - naam werkgever; - naam ondertekenaar; - datum en handtekening.	Verklaring dat werknemer naar het buitenland gaat om te werken én ten tijde van de periode in het buitenland in dienst blijft bij de werkgever.	15767 - Verklaring loondienst tijdens verblijf buiten Nederland
<i>Verklaring accountant</i>	3 maanden	De accountant legt de verklaring vast in een ondertekende brief op logopapier. Uit de verklaring blijkt het volgende: - de hoogte van het bruto jaarbedrag van de pensioenuitkering/oudedagsverplichting; - de BV betaalt de pensioenuitkering/oudedagsverplichting uit aan de aanvrager die tevens aandeelhouder is van de BV; - de BV beschikt over voldoende (beschikbaar) liquide vermogen om de pensioenuitkering /oudedagsverplichting gedurende de van toepassing zijnde looptijd uit te blijven keren.	Vaststellen inkomen	2990- Overige documenten Hypotheken
<i>Verklaring accountant/boekhouder</i>	3 maanden	De accountant/boekhouder legt de verklaring vast in een ondertekende brief op logopapier. Uit de verklaring blijkt het volgende: - de hoogte van het bruto jaarbedrag van de pensioenuitkering/oudedagsverplichting; - de BV betaalt de pensioenuitkering/oudedagsverplichting uit aan de aanvrager die tevens aandeelhouder is van de BV, danwel gaat uitbetalen; - de BV beschikt over voldoende (beschikbaar) liquide vermogen om de pensioenuitkering /oudedagsverplichting gedurende de van toepassing zijnde looptijd uit te blijven keren.	Vaststellen inkomen	2990- Overige documenten Hypotheken

3. Documentenbeschrijving

Document	Geldigheidsduur <i>(verschil tussen documentdatum en datum bindend aanbod)</i>	Documenteisen	Waarom?	Archiveervoorschrift
Verkoopovereenkomst	N.v.t.	- Door alle partijen ondertekende verkoopovereenkomst; - verkoper in de verkoopovereenkomst komt overeen met de aanvrager van de hypotheek; - kadastrale gegevens zijn volledig opgenomen in de verkoopovereenkomst; - verkoopsom is vermeld; - vermeld of de koopsom kosten koper betreft, of dat deze vrij op naam is; - datum voor ontbindende voorwaarden is aanwezig in de verkoopovereenkomst, of het artikel is doorgehaald omdat het niet van toepassing is; - er staan geen bijzondere vermeldingen in de koopovereenkomst die financiering van het onderpand belemmeren.	Rekening houden met de verkoopprijs van de woning. Is relevant om te bepalen of de bank een aanvaardbaar risico loopt met de financiering van het nieuwe onderpand.	973- Verkoopakte
Verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct	N.v.t.	Verzekeringspolis of overeenkomst van het spaarproduct waaruit de hoogte en de looptijd van de uitkering blijken.	Vaststellen inkomen	777- Polis lijfrenteverzekering
Werkgeversverklaring	3 maanden	Conform NHG-format. - gebruik actuele NHG-format, of voorgaande versie zolang deze conform berichtgeving nog gebruikt mag worden. - werkgeversverklaring moet ingevuld zijn door de werkgever, HR of accountant; - handtekening van de werkgever kan handmatig of digitaal zijn; - correcties, zoals doorhalingen en tipp-ex, niet toegestaan; - alle vragen ingevuld of aangekruist; - werkgever mag eigen model gebruiken mits het minimaal dezelfde rubrieken, bepalingen en voetnoten bevat als het NHG-format.	Vaststellen inkomen Inzicht in de arbeidsrelatie van de aanvrager en de intentie van de werkgever.	1052- Werkgeversverklaring
Werkgeversverklaring mét intentieverklaring	3 maanden	Zie 'Werkgeversverklaring' en mét intentieverklaring (Verklaring voortzetting dienstverband).	Vaststellen inkomen Inzicht in de arbeidsrelatie van de aanvrager en de intentie van de werkgever.	1052- Werkgeversverklaring
Woonboot taxatierapport	6 maanden	Woonboot taxatierapport: - is opgesteld door een E.M.C.I. gecertificeerde woonbotentaxateur; - bevat een afzonderlijke marktwaarde voor de ligplaats en de marktwaarde van de woonboot; - bevat een vermelding van de verwachte levensduur van de woonboot; - inclusief bijlagen.	Vaststellen van waarde van onderpand (woonboot en ligplaats).	901- Taxatierapport
WOZ-waardeloket	3 maanden	Een PDF-bestand aangemaakt via WOZ-waardeloket.nl: - marktwaarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde; - als taxatiedatum wordt de waardepeildatum aangehouden; - als de waardepeildatum niet op de beschikking staat, dan geldt 1 januari van het vorig kalenderjaar (gerekend vanaf de dagtekening van de WOZ-bepaling).	Vaststellen WOZ-waarde	11- Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen

Productgids

1. Actief productassortiment

- 1.1 Vergelijking Basis- en Plusvoorwaarden
- 1.2 Annuïteitenhypotheek
- 1.3 Lineaire hypotheek
- 1.4 Aflossingsvrije hypotheek (met einddatum)
- 1.5 Rabo OpbouwHypotheek
- 1.6 OverbruggingsHypotheek
- 1.7 Rabo GroenHypotheek
- 1.8 Restschuldlening
- 1.9 Bouwdepot
- 1.10 Bankgarantie
- 1.11 Hypotheek voor de verhuurde woning

2. Inactief productassortiment

- 2.1 Aflossingsvrije hypotheek (zonder einddatum)
- 2.2 Hypotheek voor de verhuurde woning (OUD)
- 2.3 SpaarZeker Hypotheek
- 2.4 SpaarOptimaal Hypotheek
- 2.5 OpMaat Hypotheek
- 2.6 Hypotheek Krediet
- 2.7 KeuzePlusHypotheek
- 2.8 Opeetconstructie
- 2.9 Rabo OverwaardePlan
- 2.10 Generatiehypotheek
- 2.11 Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering
- 2.12 Inleg- en Premiedepot
- 2.13 Overige producten

1. Actief productassortiment

In de productgids beschrijven we het Rabobank productassortiment voor nieuwe en bestaande particuliere hypothecaire leningen en kredieten. In deze productgids vind je productinformatie en kenmerken van de hypotheekproducten van Rabobank. Dit document is onderdeel van Rabobank als Hypotheekverstrekker.

Het actieve productassortiment van Rabobank bestaat uit de volgende hypotheekproducten:

Productnaam	Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
Annuïteitenhypotheek	X	X
Lineaire hypotheek	X	X
Aflossingsvrije hypotheek (met einddatum)	X	X
Rabo OpbouwHypotheek		X
OverbruggingsHypotheek		X
Rabo GroenHypotheek	X	X
Restschuldlening	X	X
Bouwdepot	X	X
Bankgarantie	X	X
Hypotheek voor de verhuurde woning		X

1.1 Vergelijking Basis- en Plusvoorwaarden

Rabobank kent twee soorten voorwaarden: Basis- en Plusvoorwaarden. Voor de regels rondom deze voorwaarden zie onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Regels voor Acceptatie*.

Basis- en Plusvoorwaarden kennen een eigen renteopbouw. Het inzetten van de verhuisfaciliteit kan enkel als de klant binnen dezelfde voorwaarden blijft. Kiest de klant voor andere voorwaarden? Dan is de verhuisfaciliteit niet mogelijk.

Mogelijkheden	Basis-voorwaarden	Plus-voorwaarden
Voor alle hypotheekvormen	Nee	Ja
Alle rentevaste periodes	Ja	Ja
Variabele rente	Nee	Ja
Rente in offerte staat vast	Ja	Nee
Opnametermijn na offertedatum	12 maanden	18 maanden
Annuleringskosten	Ja	Nee
Vergoedingsvrije ruimte per kalenderjaar	10%	20%
Mogelijk met NHG	Ja	Ja
Rentemiddeling Aflossingsvrije hypotheek	Nee	Ja

1.2 Annuïteitenhypotheek

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

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

De klant betaalt periodiek een vast bedrag: de annuïteit. Deze annuïteit bestaat uit de componenten aflossing en rente.

Doelgroep

De Annuïteitenhypotheek is geschikt voor klanten die:

- gedurende de looptijd de lening volledig willen aflossen en de voorkeur geven aan lage netto maandlasten in het begin van de looptijd;
- gebruik willen maken van de hypotheekrenteaftrek.

Niet doelgroep

De Annuïteitenhypotheek is niet bedoeld voor klanten die:

- flexibel willen zijn in hun aflossing en/of niet willen aflossen op hun lening;
- deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning.

Kenmerken en voorwaarden

- Het aflossingsbestanddeel van de annuïteit wordt gedurende de looptijd groter, het rentebestanddeel kleiner.
- Bij een extra aflossing op de lening kan de klant kiezen voor lagere maandlasten of een kortere looptijd.
- De Annuïteitenhypotheek kan met alle rentetypes worden afgesloten. Als de klant kiest voor Basisvoorwaarden dan is variabele rente niet mogelijk.
- Bij verlenging gedurende de looptijd is de nieuwe looptijd maximaal 30 jaar.

Fiscale kenmerken

Als de klant op of na 1 januari 2013 een nieuwe lening voor de aankoop/verbouwing/verbetering van zijn woning sluit en voor hem geen overgangsrecht geldt, dan moet hij de lening binnen 30 jaar annuïtair of lineair in zijn geheel terugbetalen. De klant komt dan in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek in box 1. Of de klant voldoende terugbetaalt (dus geen achterstand in de aflossing op de lening heeft) tijdens de looptijd van de lening wordt getoetst aan de hand van een formule. De lening mag op het toetsmoment niet meer bedragen dan het bedrag dat blijkt uit de formule. Het jaarlijkse toetsmoment is op 31 december van elk kalenderjaar. Heeft de klant op dat moment niet voldoende terugbetaald volgens de formule? Dan is sprake van een aflossingsachterstand. De lening blijft dan in box 1 als de lening op 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar niet meer bedraagt dan het bedrag dat volgt uit de aflossingseis voor dat moment.

Hypotheek Verhogen Zonder Advies (HVZA)

Voor bestaande klanten is de Annuïteitenhypotheek beschikbaar als execution only hypotheek. Zie ‘kaders en richtlijnen *Hypotheek Verhogen Zonder Advies*’ voor meer informatie.

1.3 Lineaire hypotheek

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

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

De klant betaalt periodiek een bedrag dat bestaat uit de componenten aflossing en rente.

Doelgroep

De Lineaire hypotheek is geschikt voor klanten die:

- gedurende de looptijd de lening gelijkmatig willen aflossen en dalende maandlasten wensen naarmate de looptijd vordert;
- gebruik willen maken van de hypotheekrenteaftrek.

Niet doelgroep

De Lineaire hypotheek is niet bedoeld voor klanten die:

- flexibel willen zijn in hun aflossing en/of niet willen aflossen op hun lening; of
- deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning.

Kenmerken en voorwaarden

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

- Bij een extra aflossing op de lening kan de klant kiezen voor lagere maandlasten of een kortere looptijd.
- De klant kan de Lineaire hypotheek sluiten met alle rentetypes. Als de klant kiest voor Basisvoorwaarden dan is variabele rente niet mogelijk.
- Bij verlenging gedurende de looptijd is de nieuwe looptijd maximaal 30 jaar.

Fiscale kenmerken

Zie fiscale kenmerken *Annuïteitenhypotheek*.

Hypotheek Verhogen Zonder Advies (HVZA)

Voor de bestaande klanten is de Lineaire hypotheek beschikbaar als execution only hypotheek. Zie ‘kaders en richtlijnen Hypotheek Verhogen Zonder Advies’ voor meer informatie.

1.4 Aflossingsvrije hypotheek (met einddatum)

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

De Aflossingsvrije hypotheek is een hypotheekvorm, waarbij de klant niet aflost gedurende de looptijd. De klant betaalt alleen rente. De klant lost de hypothecaire lening uiterlijk in één keer af op de einddatum van de lening.

Iedere Aflossingsvrije hypotheek welke vanaf 16 januari 2023 is afgesloten (starter/ doorstromer/ ophoger/externe oversluite/ interne oversluite, inclusief product wijzigingen en bij Uit Elkaar Gaan) is een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Doelgroep

De Aflossingsvrije hypotheek is geschikt voor klanten die:

- gedurende de looptijd de lening niet willen aflossen;
- de voorkeur geven aan lage(re) vaste maandlasten en de lening uiterlijk in één keer aflossen op de einddatum van de lening;
- gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

Niet doelgroep

De Aflossingsvrije hypotheek is niet bedoeld voor klanten die:

- de hypothecaire lening gedurende de looptijd periodiek willen aflossen volgens een vast aflossingsschema;
- hypotheekrenteaf trek wensen (uitzondering overgangsrecht);
- een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie willen afsluiten (uitzondering overgangsrecht);
- deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning.

Kenmerken en voorwaarden

- De hypothecaire lening wordt afgelost op einddatum, of eerder uit eigen middelen of door verkoop van de woning.
- De klant betaalt gedurende de looptijd alleen rente.
- De hypothecaire lening kent een einddatum (de looptijd is maximaal 30 jaar):
 - bij een nieuwe financieringsaanvraag (starter/doorstromer/ ophoger/externe oversluite/ interne oversluite, inclusief product wijzigingen en bij Uit Elkaar Gaan);
 - bij een interne oversluite waarbij de bestaande hypothecaire lening wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek. De looptijd is in beginsel gelijk aan de resterende looptijd vande om te zetten lening;
 - bij een interne oversluite waarbij een Kredithypotheek wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek;
 - bij een interne oversluite waarbij de voorwaarden wijzigen van Plus naar Basis voorwaarden of andersom;
 - bij een interne oversluite waarbij de looptijd wordt verlengd.
- De klant kan de Aflossingsvrije hypotheek sluiten met alle rentetypes, behalve als de klant kiest voor Basisvoorwaarden, dan is variabele rente niet mogelijk.
- Rentemiddeling is alleen mogelijk bij een Aflossingsvrije hypotheek met Plusvoorwaarden met een rentevaste periode van vijf of tien jaar.

Fiscale kenmerken

Sinds 1 januari 2013 kan de Aflossingsvrije hypotheek alleen met renteaftrek in box 1 gesloten worden door klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012. Klanten die geen gebruik maken van het fiscale overgangsrecht sluiten de Aflossingsvrije hypotheek in box 3.

1.5 Rabo OpbouwHypotheek

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
	X

Algemeen

De Rabo OpbouwHypotheek (ROH) is een bancaire spaarhypotheek. Het product bestaat uit de volgende componenten:

- een aflossingsvrije hypothecaire lening: de Rabo OpbouwHypotheek;
- een geblokkeerde Spaarrekening Eigen Woning: de Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS).

De klant betaalt elke maand rente over de hypothecaire lening en spaart elke maand een bedrag op de ROS. De klant betaalt de hypothecaire lening aan het einde van de looptijd terug met het opgebouwde kapitaal in de ROS.

Doelgroep

De ROH kan worden aangeboden aan particulieren die al een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of een de Spaarrekening Eigen Woning (SEW) bezitten. Met de SEW kan de klant fiscaal vriendelijk vermogen opbouwen voor de aflossing van de hypothecaire lening.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek willen aflossen vallen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden Rabo OpbouwHypotheek

- De klant kan de ROH sluiten met een rente die voor een bepaalde periode vaststaat.
- De looptijd van de hypothecaire lening is gelijk aan de looptijd van de ROS. Voor de ROS dient een eindspaarbedrag te worden vastgelegd.

- Dit eindspaarbedrag mag niet hoger zijn dan het bedrag van de gekoppelde hypothecaire lening.
- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum):
 - heeft de ROH lening een einddatum (maximaal 30 jaar);
 - is de hoogte van de gekoppelde lening gelijk aan het eindspaarbedrag van ROS.
- Voorbeeld:*
Het eindspaarbedrag van de ROS is € 200.000, dan is de ROH ook € 200.000. Wenst de klant een totale lening van € 250.000 met een eindspaarbedrag van € 200.000, dan wordt er een ROH gesloten van € 200.000 en een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum van € 50.000.
- Het is toegestaan (vrijwillig) algeheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen op de hypothecaire lening. Of er dan sprake is van een vergoeding en/of vergoedingsvrije ruimte, is afhankelijk van de productvoorwaarden.

- De ROH wordt aangemerkt als een complex product in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Om deze reden:
- is een financiële bijsluiter opgesteld. De bijsluiter is via de site van www.rabobank.nl te raadplegen; en
 - moet de ROH voldoen aan de regels voor reclame-uitingen voor complexe producten.

Verhuizen

- Het is mogelijk om de Rabo OpbouwHypotheek (ROH) en Rabo Opbouw Spaarrekening (ROS) mee te nemen naar een hypotheek op een volgende koopwoning.
- Als de hoofdsom van de ROH groter is dan het eindspaarbedrag, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de ROH. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.

- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum):
 - heeft de ROH lening een einddatum gelijk aan de (resterende) looptijd van de ROS;
 - is de hoogte van de gekoppelde lening gelijk aan het eindspaarbedrag van de ROS.
- Zolang de ‘oude’ woning nog niet is verkocht, wordt de oude ‘losgekoppelde’ Rabo OpbouwHypotheek omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.

Afkoop of expiratie

- Bij afkoop van een ROS en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld wordt de ROH gewijzigd naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Bij expiratie van een ROS waarbij het opgebouwde eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost en de restant schuld aflossingsvrij wordt voortgezet wordt de ROH gewijzigd naar een Aflossingsvrije Hypotheek met einddatum.
- Is er sprake van een expiratie van een ROS met volledige aflossing en is er nog een restant schuld over? Dan wordt het resterende deel voortgezet als een Aflossingsvrije Hypotheek zonder einddatum.

Fiscale kenmerken

Vanaf 1 januari 2013 kan de ROH alleen gesloten worden door de klanten die gebruik kunnen maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

Kenmerken en voorwaarden Rabo OpbouwSpaarrekening (ROS)

De ROS wordt gebruikt om een bedrag te sparen voor het terugbetalen van de ROH. Dit bedrag noemen wij het eindspaarbedrag. Met ingang van 16-01-2023 spaart de klant een bedrag op de ROS om het leningdeel helemaal terug te betalen. Het eindspaarbedrag is gelijk aan de schuld van

de gekoppelde lening, de ROH. Een ROS kan niet nieuw worden gesloten, het moet altijd een voortzetting zijn van een al eerder gesloten KEW of SEW.

- De ROS wordt gebruikt om een bedrag te sparen voor het terugbetalen van de ROH. Dit bedrag noemen wij het eindspaarbedrag.
- Met ingang van 16-01-2023 is het eindspaarbedrag gelijk aan de schuld van de gekoppelde lening, de ROH.
- Een ROS kan niet nieuw worden gesloten, het moet altijd een voortzetting zijn van een al eerder gesloten KEW of SEW.
- De klant kiest de looptijd van de ROS, de maximale looptijd is 30 jaar vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum.
- De klant ontvangt rente over het opgebouwde tegoed, deze rente is gelijk aan de rente van de ROH.
- Het tegoed van de ROS valt tijdens de looptijd in box 1.
- Het tegoed van de ROS is verpand aan de bank, de klant kan van deze spaarrekening geen geld opnemen.
- Een voorwaarden is dat het tegoed van de ROS wordt gebruikt voor aflossing van de ROH en eigenwoningschuld.
- Als de klant zich niet aan de voorwaarden houdt, is mogelijk inkomstenbelasting verschuldigd en verhuist het opgebouwde kapitaal van box 1 naar box 3.

Aanvullende uitleg Rabo OpbouwSpaarrekening

En-rekening

De ROS met twee rekeninghouders kan alleen gesloten worden in de vorm van een ‘en-rekening’ en niet in de vorm van een ‘en/of rekening’. Voor het verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot de rekening is altijd de medewerking van beide rekeninghouders vereist.

Rentevergoeding ROS

De rentevergoeding op de ROS is gelijk aan de rente die verschuldigd is over de gekoppelde hypothecaire lening (ROH). Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het geld op de ROS moet aan Rabobank verpand zijn.
 - Het bedrag op de ROS moet lager zijn dan de schuld van de ROH.
 - De ROS moet voldoen aan de fiscale regels die gelden voor een Spaarrekening Eigen Woning.
- Voldoet de ROS niet aan deze voorwaarden? Dan vergoedt Rabobank een variabele rente op de ROS.

Inleg ROS

- *Automatische herberekening bij een inleg:*
Bij de automatische herberekening van de ROS wordt op basis van het actuele saldo, rente, duur incasso en looptijd van de rekening de nieuwe inleg vastgesteld.
- *Automatische afschrijving inleg:*
De inleg wordt met een automatische afschrijving maandelijks ingehouden op de betaalrekening. Het is niet mogelijk om een bedrag direct naar de ROS over te boeken. De maandelijkse inleg wordt in de overeenkomst ROS aan de klant bevestigd. De definitieve inleg wordt berekend en vastgesteld na verstrekking van de financiering.
- *Extra inleggen:*
De extra inleg is minstens € 300 zijn.
- *Bandbreedte inleg 1:10:*
Bij het bepalen van de hoog/laag constructie en het verrichten van een extra storting wordt voor de ROS een bandbreedte van 1:10 gehanteerd voor de inleg:
De hoogste jaarinleg mag niet meer bedragen dan tienmaal de laagste jaarinleg. Dit betekent dat als de klant in een rekeningjaar als laagste inleg in totaal € 1.000 heeft ingelegd, de klant in geen enkel ander rekeningjaar meer dan € 10.000 mag inleggen.

Is er sprake van een rentewijziging en valt de herrekende inleg door de rentewijziging buiten de fiscale bandbreedte-eis van 1:10? Dan is het toegestaan dat de bandbreedte wordt overschreden.

- *Hoog/laag constructie:*
Het is mogelijk om een hoog/laag constructie af te spreken. Hierbij zijn 2 varianten mogelijk:
 - een eenmalige hoge inleg, gevolgd door een lagere vervolginleg;
 - een periode van hoge inleggen (in veelvoud van 12 maanden), gevolgd door een lagere vervolginleg.
- *Inlegvrij maken van de rekening:*
Heeft de klant de inleg niet op tijd betaald? En heeft Rabobank naar aanleiding daarvan de rekening inlegvrij gemaakt? Dan worden er wijzigingskosten in rekening gebracht. Dit wordt ingehouden van het opgebouwde kapitaal. Deze kosten kunnen worden gewijzigd door Rabobank. Het eindspaarbedrag wordt herrekend. Als de ROH niet volledig afgelost kan worden met het eindspaarbedrag, dan is er sprake van een (verkapt) aflossingsvrij deel. Dit deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.
- *Inbreng KEW/SEW/BEW:*
De regels van het SEW-regime worden/blijven onverkort van toepassing. Dit betekent onder andere dat er voor een onbelaste deblokking van het tegoed op aflosdatum een fiscale aflossingsverplichting geldt evenals de maximale looptijd van 30 jaar (gerekend vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum). Bij inbreng gaat de ROS per de eerste van de maand na verstrekking van de ROH lopen. Dit betekent dat er vanaf dat moment vermogen wordt opgebouwd in de ROS. Inbreng van een KEW/SEW is niet mogelijk als een klant een ROS met hoog/laag constructie wil.
Het eindspaarbedrag van de ROS dient gelijk te zijn aan de hoofdsom van de ROH. Als er sprake is van een (verkapt) aflossingsvrij deel, dan splitsen we dit deel en wordt het omgezet naar een Aflossingsvrij hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.

Mutaties die leiden tot een lager eindspaarbedrag van de Rabo Opbouw Spaarrekening

Een verandering van de ROS zoals een verlaging van inleg, looptijd en/of eindspaarbedrag kan tot gevolg hebben dat de gekoppelde ROH niet volledig afgelost kan worden met het eindspaarbedrag. Bij mutaties van de ROS wordt het eindspaarbedrag herrekend. Leidt een verandering bij de ROS tot een verlaging van het oorspronkelijke eindspaarbedrag? En de ROH kan niet volledig afgelost worden met het eindspaarbedrag? Dan splitsen we het aflossingsvrije deel en zetten we deze om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Dit doen we voor een al aanwezig en een nieuw ontstaan aflossingsvrij deel. De ROS bouwt dan volledig op tot de hoofdsom van de ROH.

Wijzigen looptijd

Bij de verstrekking van de ROH worden over de looptijd van de ROS afspraken met de klant gemaakt. Verlengen van de oorspronkelijk afgesproken looptijd is niet mogelijk. Verkorten wel. Dit kan bijvoorbeeld als de klant extra inlegt en daardoor eerder het beoogde eindspaarbedrag gaat halen. De looptijdverkorting kan alleen in hele fiscale jaren. De klant kan de looptijd van de ROS dus alleen verkorten in periodes van 12 maanden.

Overlijden

De ROH en ROS vallen in de nalatenschap van de rekeninghouder. Bij overlijden van (één van) de rekeninghouder(s) wordt de ROS (gedeeltelijk) beëindigd en is het verplicht om de ROS uit de nalatenschap af te lossen op de hypothecaire lening.

- Bij 1 rekeninghouder wordt het gehele tegoed gebruikt voor aflossing van de hypothecaire lening en eindigt de ROS. Het bedrag dat na de datum van overlijden te veel is ingelegd wordt teruggestort op de incassorekening.

- Bij 2 rekeninghouders wordt de helft van het tegoed gebruikt voor gedeeltelijke aflossing van de hypothecaire lening en eindigt de ROS voor de overleden rekeninghouder. Voor de overgebleven rekeninghouder worden het eindspaarbedrag en de inleg gehalveerd. Hierdoor blijft de ROS voldoen aan de fiscale bandbreedte-eis.

Fiscale kenmerken

Beoogde aflosdatum/looptijd ROS

Er geldt geen minimale fiscale looptijd voor de ROS. Wel moet jaarlijks*, of tenminste 15 jaar binnen de bandbreedte worden ingelegd om recht te hebben op de fiscale vrijstelling van een SEW. Het is mogelijk dat de duur van de spaarinleg korter is dan de looptijd van de ROS.

- * De vrijstelling SEW is ook van toepassing bij een inlegduur < 15 jaar. Voorwaarde is wel dat de looptijd van de inleg gelijk is aan de looptijd van de rekening.

De looptijd van de ROS in box 1 is maximaal 30 jaar, gerekend vanaf de fiscale ingangsdatum. Als de ROS een voortzetting is van een Kapitaalverzekering Eigen Woning of een Spaarrekening Eigen Woning bij een andere aanbieder, dan wordt deze 30 jaar gerekend vanaf de oorspronkelijke ingangsdatum.

De redenen dat de ROS voor de overleden rekeninghouder eindigt

Bij twee rekeninghouders is ieder van de rekeninghouders gerechtigd tot de helft van het tegoed. Daarbij is bepaald dat bij overlijden de helft van dat tegoed aangewend moet worden voor aflossing van de hypothecaire lening. In dat geval wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling van de overleden rekeninghouder en blijft de andere helft van het tegoed op de rekening(en) staan zodat de langstlevende vermogen kan opbouwen om op einddatum zijn eigen vrijstelling te kunnen benutten.

Einde fiscaal partnerschap

Gaat de klant scheiden? Of is er een andere reden waarom de fiscaal partnerschap stopt en is sprake van een ROS met twee rekeninghouders? Dan kan het tegoed op de ROS zonder fiscale gevolgen bij helfte worden verdeeld. Of de klant kan het hele tegoed toedelen aan één rekeninghouder.

Depositogarantiestelsel en ROS

Zolang de klant een lening heeft bij Rabobank, valt de ROS niet onder het depositogarantiestelsel. Als Rabobank haar verplichtingen niet meer kan nakomen, kan het tegoed op de ROS namelijk verrekend worden met de lening. Dat wil zeggen dat het tegoed op de ROS in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor de schuld aan de bank lager wordt.

Heeft de klant geen lening meer bij Rabobank, bijvoorbeeld omdat de klant de woning heeft verkocht en verhuisd is naar een huurwoning? En de ROS loopt bij Rabobank door onder de fiscale verhuisregeling? Dan valt het tegoed op de ROS wel onder het depositogarantiestelsel.



1.6 OverbruggingsHypotheek

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
	X

Op de OverbruggingsHypotheek zijn altijd Plusvoorwaarden van toepassing. Als de klant een nieuwe financiering afsluit met Basisvoorwaarden en ook een OverbruggingsHypotheek nodig heeft dan is, in deze situatie, de combinatie mogelijk. NHG is niet mogelijk op een OverbruggingsHypotheek.

Algemeen

De OverbruggingsHypotheek is een tijdelijke financieringsoplossing. Een OverbruggingsHypotheek is nodig als de klant een nieuwe woning koopt en de oude woning nog niet heeft overgedragen. De overwaarde van de oude woning is dan nog niet beschikbaar, maar is wel nodig om de nieuwe woning te kopen. De klant heeft daardoor tijdelijk twee woningen en ook dubbele lasten.

Doelgroep

De OverbruggingsHypotheek is geschikt voor klanten die:

- naar een andere woning als hoofdverblijf doorstromen; en
- overwaarde in de oude woning als hoofdverblijf hebben.

Het is toegestaan dat de klant de grond of woning al in bezit heeft en een OverbruggingsHypotheek aanvraagt voor de bouw of verbouwing.

Niet doelgroep

De OverbruggingsHypotheek is niet geschikt voor:

- klanten die geen overwaarde hebben op de oude woning;
- klanten (type doorstromers) die de dubbele lasten niet willen en/of kunnen betalen;
- klanten waarvan het onderpand niet voldoet aan de voorwaarden waarop een OverbruggingsHypotheek kan worden verstrekt;

- klanten die de oude woning willen verhuren, anders dan op grond van de Leegstandswet.

Kenmerken en voorwaarden

Onderpand

De OverbruggingsHypotheek kan alleen worden verstrekt op:

- een eigen woning zoals beschreven in het Acceptatiebeleid, *paragraaf 5.2*;
- een woonboot zoals beschreven in het Acceptatiebeleid, *paragraaf 5.3*;
- een woonwagen zoals beschreven in het Acceptatiebeleid, *paragraaf 5.5*;
- een recreatiewoning (in gebruik als hoofdverblijf), als deze woning is verkocht en waarbij de wettelijke bedenktijd en termijn ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- een bedrijfswoning zoals beschreven in het Acceptatiebeleid, *paragraaf 5.7*.

Hypothecaire inschrijving

Er wordt hypothecaire zekerheid 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 Rabobank? En is er naast het nettobedrag van de vaste leningen bij Rabobank voldoende ruimte voor het bedrag van de OverbruggingsHypotheek? Dan is op de te verkopen woning geen nieuwe inschrijving nodig. We gebruiken dan de bestaande inschrijving.

Maximale hoogte OverbruggingsHypotheek

De hoogte van de OverbruggingsHypotheek is afhankelijk van de verkoopstatus van de woning.

De maximaal mogelijke OverbruggingsHypotheek wordt als volgt berekend:

Waardebepaling oude woning conform tabel

- /- de restant hoofdsom en/of kredietlimiet van de bestaande hypothecaire financiering(en)*
- /- verkoopkosten conform tabel
- +/+ 100% actuele afkoopwaarde opgebouwd spaartegoed van het

opbouwproduct
+/+ 70% actuele afkoopwaarde opgebouwd beleggingstegoed van het opbouwproduct
* We rekenen met de actuele lening(delen) bij het adviesgesprek, eventueel rekening houdend met de actuele opgebouwde waarde in een opbouwproduct. Daardoor zijn we niet afhankelijk van de passeerdatum.

Zie Acceptatiebeleid, hoofdstuk 6 *Taxatie onderpand* voor de regels over het vaststellen van de marktwaarde van het onderpand.

Status verkoop oude woning	Waardebepaling oude woning	Verkoopkosten
Woning is verkocht, wettelijke bedenktijd is verstreken, ontbindende voorwaarden zijn verstreken	Verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst	2% van de verkoopprijs of de werkelijke verkoopkosten.
- Woning is verkocht, ontbindende voorwaarden zijn niet verstreken - Woning is nog niet verkocht	95% van de marktwaarde van de reguliere woning volgens onderdeel Acceptatiebeleid, paragraaf 5.2 Woning. Het taxatierapport voldoet aan de acceptatieregels. Uit het taxatierapport blijkt dat vergelijkbare woningen niet langer dan 6-9 maanden te koop staan. 90% van de marktwaarde van de woning, anders dan de reguliere woning. Het taxatierapport voldoet aan de acceptatieregels. 90% van de marktwaarde uit een Desktoptaxatie van Calcasa.	Onderdeel van de 5% (taxatierapport) of 10% (taxatierapport of Desktoptaxatie) veiligheidsmarge.

Overbruggen opbouwproduct

Het is mogelijk om de actuele afkoopwaarde van een verpand opbouwproduct, gekoppeld aan de te verkopen woning, te overbruggen mits deze wordt beëindigd en niet wordt ingebracht in de nieuwe hypotheek.

Looptijd OverbruggingsHypotheek

Is de oude woning definitief verkocht? Dan is de looptijd 12 maanden. Bij een passeerdatum > 12 maanden is de looptijd 24 maanden.

Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht?

- Doorstromer naar bestaande bouw: de looptijd is 12 maanden.
- Doorstromer naar nieuwbouw: de looptijd is 24 maanden.

Rente

De OverbruggingsHypotheek kent de volgende rentetarieven (Plusvoorwaarden):

- Looptijd 12 maanden: 1 jaar vaste rente
- Looptijd 24 maanden: 2 jaar vaste rente

Op de OverbruggingsHypotheek is een renteopslag van toepassing. De actuele rente en renteopslag vind je terug op www.rabobank.nl.

Dubbele lasten tijdens de looptijd

De dubbele lasten moeten aantoonbaar betaalbaar zijn wanneer de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is. Zie hiervoor het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Financiële verplichtingen*.

Losse OverbruggingsHypotheek

Als de klant geen nieuwe hypothecaire lening nodig heeft voor de aangekochte woning, dan komt de klant alleen in aanmerking voor een losse OverbruggingsHypotheek als het een bestaande klant van de bank betreft. De nieuwe woning hoeft niet te worden getaxeerd.

Beheer tijdens de looptijd

Gedurende de looptijd van de OverbruggingsHypotheek wordt de klant periodiek benaderd voor een beheergesprek. Tijdens het beheergesprek worden de volgende onderdelen besproken met de klant:

- voortgang verkoop van de (oude of nieuwe) woning;
- de verwachte verkoopopbrengst en de aflossing van de OverbruggingsHypotheek;
- de betaalbaarheid van de dubbele lasten tijdens de periode dat de woning nog niet is verkocht.

Verlenging OverbruggingsHypotheek

Verlenging van de OverbruggingsHypotheek is onder voorwaarden mogelijk. Bij het verlengen van de looptijd zijn nieuwe toetsingen verplicht. Zie het onderdeel Beheerbeleid, hoofdstuk *Wijzigen bestaande lening*. Bij verlenging geldt het actuele rentetarief van 1 jaar vast.

<i>Bestaande bouw</i>	<i>Nieuwbouw</i>
Verlenging met 12 maanden is mogelijk indien aan één van de voorwaarden wordt voldaan: • De bestaande woning staat actief in de verkoop. • De bestaande woning is verkocht, maar het passeren vindt plaats ná verstrijken van de looptijd.	Verlenging met 12 maanden is mogelijk indien aan één van de voorwaarden wordt voldaan: • De bestaande woning staat actief in de verkoop. • De bestaande woning is verkocht, maar het passeren vindt plaats ná verstrijken van de looptijd. • De nieuwbouwwoning is nog niet bewoonbaar.

Aflossen

De klant lost de OverbruggingsHypotheek in één keer af als:

- het notarieel transport van de verkochte woning plaatsvindt; of
- de looptijd is (na verlenging) verstreken.

Netto verkoopopbrengst < OverbruggingsHypotheek

Is aflossing van de OverbruggingsHypotheek niet helemaal mogelijk, dan moet het restant deel op een andere wijze worden terugbetaald. Bijvoorbeeld door de OverbruggingsHypotheek om te zetten naar een reguliere (hypothecaire) lening.

Netto verkoopopbrengst > OverbruggingsHypotheek

Als bij verkoop van de woning blijkt dat de netto verkoopopbrengst hoger is dan de OverbruggingsHypotheek, dan kan de klant dit meerdere aflossen op de leningdelen die horen bij de nieuwe woning. Deze aflossing is boetevrij. Ook wordt de vergoedingsvrije ruimte niet verlaagd.

Fiscale kenmerken

De klant kan de rente van de OverbruggingsHypotheek in box 1 aftrekken als en zolang die kwalificeert als eigenwoningschuld. Dit geldt bij de verwerving van een nieuwe eigen woning.

Als bij verkoop van de woning blijkt dat de netto verkoopopbrengst hoger is dan de Overbruggings-Hypotheek, dan kan een box 3 lening ontstaan als de klant dit bedrag niet gebruikt voor aflossing op zijn leningdelen voor de nieuwe woning.

1.7 Rabo GroenHypotheek

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

De Rabo GroenHypotheek is een lening die bedoeld is voor kopers van een duurzaam gebouwde nieuwbouwwoning met een Groenverklaring. De nieuwbouwwoning moet het hoofdverblijf van de klant zijn en in Nederland gelegen zijn. Bij de Rabo GroenHypotheek kan de klant onder voorwaarden een rentekorting krijgen.

Doelgroep

- De Rabo GroenHypotheek is geschikt voor klanten die:
- gedurende de looptijd de lening willen aflossen; en
 - die de rente voor dit leningdeel voor 10 jaar willen vastzetten.

Niet doelgroep

- De Rabo GroenHypotheek is niet bedoeld voor klanten die:
- gedurende de looptijd niet willen aflossen op de lening; en/of
 - voor een andere rentevaste periode kiezen dan 10 jaar vast;
 - deze lening als (tijdelijke) overbruggingsfinanciering willen gebruiken bij de verkoop van een oude woning;
 - een beleggingspand, bedrijfspand (m.u.v. de bedrijfswoning), recreatiewoning of woonboot aankopen.
 - een bestaande woning (niet eerste eigenaar) aankopen die duurzaam gebouwd is.

Kenmerken en voorwaarden

Een Rabo GroenHypotheek bestaat uit een Annuïteitenhypotheek met een looptijd van maximaal 30 jaar. De Rabo GroenHypotheek kan enkel worden afgesloten met een eerste rentevaste periode van tien jaar vast met de groenkorting van tien jaar. Dit geldt enkel voor het leningdeel met korting. Voor de overige leningdelen kan de klant uit alle rentetypes kiezen op basis van de voorwaarden.

Groenverklaring

De Groenverklaring moet uiterlijk binnen 6 maanden na de start van de bouw van de woning zijn aangevraagd. Om een Groenverklaring te krijgen, moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de regels van de Regeling Groenprojecten 2022. Daarin staat nu dat de nieuwbouwwoning zeer energiezuinig moet zijn en dat voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout moet worden gebruikt. Een gecertificeerde projectontwikkelaar of aannemer van de nieuwbouwwoning kan de Groenverklaring aanvragen bij het Register Groenverklaringen.

Tijdens de aanvraag controleren wij voor de klant in het Register Groenverklaringen of er al een Groenverklaring voor de nieuwbouw-woning is aangevraagd. Is dat niet het geval, dan heeft de aannemer of projectontwikkelaar het project nog niet aangemeld. Zodra de status van de Groenverklaring in het Register Groenverklaringen is aangepast naar ‘in aanvraag’ mag de Rabo GroenHypotheek geadviseerd worden.

Let op!

Een Rabo Groenhypotheek is mogelijk bij zelfbouw (ook CPO) wanneer er een Groenverklaring wordt afgegeven en de nieuwbouw wordt uitgevoerd door een hoofdaannemer.

Rabo Groenhypotheek

De maximale hoogte van de Rabo GroenHypotheek hangt af van de BENG-norm van de woning en of de nieuwbouwwoning een appartement is of niet. Voor woningen waarvoor na 1 januari 2024 een aanvraag voor een Groenverklaring is ingediend zijn de onderstaande bepalingen van de Regeling groenprojecten 2022 van toepassing:

BENG 2-waarde	Woning	Appartement
≤ 0 kWh/m²/jaar	€ 150.000	€ 150.000
≤ 15 kWh/m²/jaar		€ 75.000

Voor woningen waarvoor een aanvraag voor een Groenverklaring is ingediend voor 1 januari 2024, zijn onderstaande bepalingen van toepassing:

BENG 2-waarde	Woning	Appartement
≤ 0 kWh/m²/jaar	€ 150.000	€ 150.000
≤ 25 kWh/m²/jaar		€ 75.000

Wil de klant boven deze maximum bedragen nog meer lenen om de woning te kopen, dan kan dat door te kiezen uit de andere hypotheekvormen die wij aanbieden.

Groenkorting na de eerste rentevaste periode

Na de eerste rentevaste periode vervalt de groenkorting automatisch. De Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek.

Voor de Rabo GroenHypotheek geldt dat de klant de groenkorting niet mee kan nemen naar een andere woning. Deze korting vervalt bij verkoop van de woning of bij verhuizing. De groenkorting vervalt ook als de klant het rentecontract voortijdig openbreekt. De Rabo GroenHypotheek gaat dan verder als Annuïteitenhypotheek.

De actuele groenkorting vind je op onze [website](#).

Fiscale kenmerken

Zie fiscale kenmerken *Annuïteitenhypotheek*.

1.8 Restschuldlening

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

Om het voor eigenwoningbezitters met een huis ‘onder water’ toch mogelijk te maken om door te stromen biedt Rabobank de Restschuldlening aan.

Doelgroep

De Restschuldlening is geschikt voor eigenwoningbezitters die:

- doorstromen naar een nieuwe koopwoning maar de huidige woning met verlies verkopen en daardoor een restschuld overhouden; en
- de hypotheek voor de nieuw aan te kopen woning bij Rabobank afsluiten.

Niet doelgroep

De Restschuldlening is niet bedoeld voor klanten die:

- hun woning niet met verlies verkopen;
- gaan huren;
- de nieuwe hypotheek elders sluiten;
- over voldoende eigen middelen beschikken om de restschuld, bij verkoop van de woning, zelf te voldoen;
- door betalingsproblemen tot verkoop van de woning zijn overgegaan vallen ook buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

Bij de aanvraag van een Restschuldlening gelden de volgende acceptatiecriteria:

- *Geen los product*
De Restschuldlening wordt niet als los product aangeboden. Het is een regeling die we met de klant afspreken om te zorgen dat binnen afzienbare tijd de restschuld wordt terugbetaald. We helpen hiermee klanten die een bestaande lening voor hun woning bij ons hebben, of klanten die een nieuwe lening voor hun woning bij ons afsluiten en een restschuld meenemen. Leent een bestaande klant ergens anders voor de nieuwe woning of koopt de klant geen nieuwe woning? Dan is een Restschuldlening bij ons niet mogelijk.
- *Inzet eigen middelen*
De klant moet zo veel mogelijk zijn eigen middelen inzetten om de restschuld terug te betalen. Hierbij wordt rekening gehouden met een buffer voor alledag (hulpmiddel: de BufferBerekenaar van Nibud). Koopt de klant een nieuwe woning? Dan kan de klant de bestaande opbouwproducten meenemen in de nieuwe lening.

- *Overname restschuld externe geldverstrekker*
Rabobank neemt alleen de restschuld over van een externe geldverstrekker wanneer de klant voor de nieuwe woning een hypotheek bij Rabobank sluit. Zolang hierover geen zekerheid bestaat neemt Rabobank geen restschulden van externe geldverstrekkers over. De enige manier om zekerheid te krijgen is wanneer de klant een offerte heeft getekend voor de hypotheek 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 een financiering met NHG moet de oude woning definitief verkocht zijn;

- *Oude woning is (in het verleden) verkocht*
Is er sprake van een lopende restschuld? En loopt deze bij Rabobank? Dan wordt de oude Restschuldlening afgelost, door een nieuwe Restschuldlening te verstrekken. De nieuwe Restschuldlening wordt (mits voldaan wordt aan de productvoorwaarden) onder dezelfde condities (aflossingsvorm en resterende looptijd) verstrekt. De restschuldregeling blijft op deze lening van toepassing.

Let op!

Ook voor herfinanciering van een bestaande restschuld moet voldaan worden aan de productvoorwaarden voor aflossing (annuïtaire of lineaire lening) met een maximale resterende looptijd van 15 jaar.

Productwaarden Restschuldlening

Voor de Reschuldlening gelden onderstaande voorwaarden:

- De Restschuldlening is een Annuïteitenlening of een Lineaire lening.
- De Restschuldlening heeft een maximale looptijd van 15 jaar.
De klant kan kiezen voor een kortere looptijd om versneld de restschuld af te lossen. De restschuld mag opgedeeld worden in meerdere leningdelen, bijvoorbeeld als de klant verschillende looptijden kiest (maximaal 15 jaar). Het heeft de voorkeur om klant te laten bewegen naar een passende maandlast en een zo kort mogelijke looptijd.
- Het rentecontract is gelijk aan de looptijd van de Restschuldlening. Bij een voortijdige renteverlenging dient de nieuwe rentevaste periode gelijk te zijn aan de (restant)looptijd van de lening.
- De lasten van de restschuld regeling zijn betaalbaar voor de klant.
- Er is geen verhuisfaciliteit mogelijk van of naar de restschuld regeling.
- De maximale onderpandbelasting is 115% van de marktwaarde.
- Het is mogelijk om onbeperkt boetevrij af te lossen.
- De Restschuldlening is zichtbaar via het Hypotheekoverzicht Online Bankieren, extra aflossen kan ook via deze weg.
- Bij de aankoop van een nieuwe woning wordt rekening gehouden, voor de hypothecaire inschrijving, met de hoogte van de verwachte restschuld.
- De meest recente Algemene Voorwaarden zijn van toepassing bij het verstrekken van de Restschuldlening.
- De rente daalt niet mee bij verstrekking van de Restschuldlening via een vaststellingsovereenkomst.

Fiscale kenmerken

Als de woning verkocht en overgedragen is in de periode van 29 oktober 2012 tot en met 31 december 2017 dan kan de klant maximaal 15 jaar de rente over de Restschuldlening aftrekken in box 1.

Bij verkoop en overdracht op of na 1 januari 2018 bestaat de regeling voor restschuld niet meer. Dat betekent dat de restschuld dan in box 3 valt en de rente niet aftrekbaar is.

1.9 Bouwdepot

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

Een bouwdepot is een rekening behorende bij de hypothecaire lening waaruit de klant de kosten van een nieuwbouwwoning, verduurzaming of een verbouwing betaalt.

Doelgroep

Een bouwdepot is geschikt voor klanten die:

- geld lenen om een woning te (laten) bouwen;
- geld lenen om de woning te verbouwen; en/of
- geld lenen om de woning te verduurzamen.

Niet doelgroep

Een bouwdepot is niet geschikt voor klanten die een nieuwbouwwoning, verbouwing of verduurzaming zelf betalen.

Kenmerken en voorwaarden

Een bouwdepot is in de volgende situaties verplicht:

- Bij nieuwbouw.
- Als de lening met NHG wordt afgesloten en de bouw, verbouwing of verduurzaming € 2.500 of hoger is.
- Bij verduurzaming van de woning (EBV/EBB) met energiebesparende maatregelen van € 2.500 of hoger. Ook als dit voor de inkomens-/lastentoets niet noodzakelijk is.

- Bij verbouwing van een bestaande woning waarbij:
 - het bedrag dat de klant wil lenen voor de verbouwing € 2.500 of hoger is; en
 - de totale bruto financiering na verbouwing meer dan 100% van de marktwaarde vóór verbouwing is.

Is er sprake van een financiering zonder NHG en is een bouwdepot niet verplicht? En is de totale financiering (bestaand en nieuw) lager dan de marktwaarde voor verbouwing? Dan kunnen klanten kiezen voor een bouwdepot in de volgende situaties:

- als het bedrag dat de klant wil lenen voor de verbouwing en de eventuele verduurzaming € 25.000 of hoger is; of
- als de klant gaat verbouwen en verduurzamen en de totale kosten aan energiebesparende maatregelen € 2.500 of hoger zijn. Het bedrag voor de reguliere verbouwing mag in dat geval ook in het bouwdepot gestort worden, ook als dit bedrag lager is dan € 25.000.

Let op!

In geval van NHG is een bouwdepot bij een verbouwing of verduurzaming van € 2.500 of hoger altijd verplicht.

Kiest de klant niet voor een bouwdepot of is het bedrag lager dan € 25.000, dan wordt het geld op de betaalrekening van de klant gestort, zodat de klant er direct over kan beschikken. Fiscaal behoudt de klant recht op renteaftrek als het bedrag binnen zes maanden wordt geïnvesteerd. Uiteraard is de rente enkel aftrekbaar als de klant de gelden besteedt aan de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning.

Als er een financiering via Hypotheek Verhogen Zonder Advies (HVZA) wordt aangevraagd, is een bouwdepot in de volgende situaties verplicht:

- Als de verduurzaming € 2.500 of hoger is. Ook als dit voor de inkomens-/lastentoets niet noodzakelijk is; of

- Als de totale lening (bestaande en nieuwe lening) hoger is dan de waarde voor verbouwing en het benodigde bedrag voor de verbouwing € 2.500 of hoger is.

Onder bepaalde omstandigheden mag de klant bij aanvragen via HVZA zelf kiezen hoe ze de gelden willen ontvangen (in een bouwdepot of op de betaalrekening):

- Als de totale lening (bestaande en nieuwe lening) lager is dan de waarde van de woning voor verbouwing en de nieuwe lening hoger is dan € 25.000.

Let op!

Bij aanvragen via HVZA wordt altijd de gehele lening op de betaalrekening gestort of in een bouwdepot. Dit gebeurt direct na verwerking van de getekende offerte/overboeking door de notaris bij een verhoogde hypothecaire inschrijving. Bedragen worden hierbij niet gesplitst. Na het verzenden van de aanvraag wordt altijd naar de taxatiewaarde van de woning in combinatie met de totale financiering gekeken. In sommige gevallen kan de manier van uitbetalen dan nog wijzigen. In de offerte staat aangegeven of een bouwdepot van toepassing is.

Voor het bouwdepot gelden ook de volgende punten:

- Als wij een bouwdepot openen, dan wordt het geld op de rekening automatisch aan ons verpand.
- Het bouwdepot heeft een looptijd van maximaal 2 jaar tegen een vaste rente;
- Rente over het saldo van het bouwdepot wordt altijd bijgeschreven op de betaalrekening van de klant.
- Klant krijgt standaard maandelijks digitaal of schriftelijk een rekeningafschrift. Eventueel kan de bank de frequentie wijzigen naar dagelijks, wekelijks of tweewekelijks.

- Als de klant kiest voor opnamen via internetbankieren, dan kan de klant direct na het uitboeken van de lening betalingen doen.
- Bij onvoldoende saldo krijgt de klant via het gekozen betaalkanaal een signaal. Bij internetbankieren is dat direct.
- De klant hoeft voor de uitvoering van de betaling geen nota's te overleggen. Rabobank kan op basis van een steekproef een nota opvragen ter controle. De klant krijgt dan het verzoek om de nota binnen 14 dagen aan te leveren.
- Het is niet mogelijk om:
 - periodieke overboekingen in te voeren;
 - bijschrijvingen van rente of stortingen door de klant in het bouwdepot te doen. het bouwdepot kent alleen een eerste storting na het uitboeken van de lening. In uitzonderingsgevallen kan de bank een bedrag in het bouwdepot storten;
 - contant geld op te nemen uit het bouwdepot;
 - rood te staan op het bouwdepot;
 - bedragen anders dan in euro over te maken.

Rente bouwdepot

Vanaf de ingangsdatum van de lening blijft de rentevergoeding, tijdens de looptijd van maximaal 2 jaar, op het bouwdepot gelijk. Ook als het rentepercentage op een of meerdere leningdelen wijzigt. Is er sprake van meerdere leningen met verschillende rentepercentages? Dan openen wij slechts één bouwdepot met een gemiddeld rentepercentage.

In uitzonderlijke gevallen kan een bouwdepot na 2 jaar verlengd worden. Er wordt dan geen rente meer vergoed over het saldo in het bouwdepot.

Betaling rekening(en)

De klant kan zelf betalingen uit het bouwdepot doen. Namelijk door gebruik te maken van de volgende betaaldiensten (Multi Channel):

- Rabobank Internetbankieren (voorkeurskanaal);
- Mobiel Bankieren;
- Rabofoon;
- Overschrijfformulier.

Bij elk van deze betaaldiensten gelden de gebruikelijke limieten, zie hiervoor de actuele versie van 'Tarieven en limieten van het Particulier betalingsverkeer'.

Stoppen van het bouwdepot

Het bouwdepot stopt na 2 jaar of eerder als de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning klaar is. Daarnaast kunnen wij het bouwdepot stoppen als:

- de klant 4 maanden geen gebruik maakt van het bouwdepot;
- er minder dan € 2.500 in het bouwdepot aanwezig is;
- de klant het geld in het bouwdepot niet gebruikt voor de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning.

Fiscale kenmerken

Als de klant het geld in het bouwdepot ergens anders voor gebruikt dan de bouw, verbouwing of verduurzaming van de woning, kan dit ook fiscale gevolgen hebben. Het is dan mogelijk dat de rente van een leningdeel (gedeeltelijk) niet meer fiscaal aftrekbaar is.

Depositogarantiestelsel en bouwdepot

Zolang de klant een lening heeft bij Rabobank, valt het bouwdepot niet onder het depositogarantiestelsel. Als Rabobank haar verplichtingen niet meer kan nakomen, wordt het tegoed op het bouwdepot verrekend met de lening. Dat wil zeggen dat het tegoed op het bouwdepot in mindering wordt gebracht op het leenbedrag, waardoor de schuld aan de bank lager wordt. Dit is wettelijk bepaald.

1.10 Bankgarantie

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
X	X

Algemeen

In sommige gevallen moet de klant een waarborgsom storten bij de notaris als de klant een woning koopt. Deze waarborgsom kan meestal ook vervangen worden voor een bankgarantie.

Geeft Rabobank een bankgarantie? Dan is Rabobank verplicht het bedrag dat in de bankgarantie staat aan de notaris te betalen als hij daarom vraagt. De notaris betaalt de verkoper dit bedrag als de koop niet door gaat.

Doelgroep

De bankgarantie is geschikt voor klanten die een woning kopen.



Niet doelgroep

De bankgarantie is niet geschikt voor klanten die

- de waarborgsom uit eigen middelen (kunnen) voldoen;
- geen kosten voor de bankgarantie willen betalen;
- alleen een bankgarantie willen, maar geen lening aanvragen.

Kenmerken en voorwaarden

- Betaalt Rabobank de notaris een bedrag uit onder de bankgarantie? Dan moet de klant dat bedrag aan Rabobank terugbetalen. Dit spreekt de klant met Rabobank af in de contragarantie. Rabobank kan de klant vragen hier zekerheid voor te geven. Bijvoorbeeld door geld op een spaarrekening aan Rabobank te verpanden. De klant hoeft het bedrag alleen terug te betalen als Rabobank het bedrag hebben moeten uitbetalen.
- De klant betaalt voor een bankgarantie een vast bedrag. De actuele opslag vind je terug via [Kosten koper \(k.k.\) 2025 en je hypotheek - Rabobank](#). Voor de contragarantie betaalt de klant niets.
- De bankgarantie stopt als de looptijd is verstreken, als de verkoper geen aanspraak meer wil maken op de bankgarantie of als Rabobank het bedrag van de bankgarantie heeft uitbetaald.
- Vraagt de notaris Rabobank het bedrag van de bankgarantie te betalen? Dan doet Rabobank dat meteen. Ook als de klant vindt dat het niet terecht is dat de notaris dit vraagt. De klant betaalt dit bedrag aan Rabobank terug. Kan de klant dit bedrag niet met eigen geld terugbetalen? Dan wordt er door de klant een lening afgesloten. Voor deze lening betaalt de klant rente en kosten.

1.11 Hypotheek voor de verhuurde woning

Vanaf 1 januari 2023

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
	X

Algemeen

De Hypotheek voor de verhuurde woning is een financieringsoplossing voor consumenten die een woning kopen of in bezit hebben en deze woning willen verhuren met het doel om rendement hierop te behalen of een woning aan een familielid willen verhuren. De Hypotheek voor de verhuurde woning is alleen beschikbaar voor de in Nederland woonachtige financieringsklant die handelt als consument en een in Nederland gelegen woning verhuurt of wil gaan verhuren aan een consument. Er mag geen sprake zijn van verhuur aan de eigen onderneming, financiering in het kader van bedrijfsoverdracht of enige andere directe link met ondernemersactiviteiten.

Let op!

De Hypotheek voor de verhuurde woning wordt alleen aangeboden aan klanten met bestaande hypothecaire leningen gefinancierd met Plusvoorwaarden. Daarnaast zijn er geen hypothecaire leningen elders of geen hypothecaire leningen.

Doelgroep

De Hypotheek voor de verhuurde woning is geschikt voor klanten die:

- een woning aankopen voor de verhuur;
- een nieuwe woning voor eigen bewoning aankopen en de huidige woning aanhouden voor de verhuur;
- bij partner intrekken en de huidige woning aanhouden voor de verhuur;

- een bestaande Hypotheek op de verhuurde woning willen verhogen of een aanvullende financiering wensen bij het afsluiten van een nieuwe Hypotheek voor de verhuurde woning;
- een hypotheek op een verhuurde woning willen oversluiten (intern en extern).

Niet doelgroep

De Hypotheek voor de verhuurde woning is niet geschikt voor particuliere klanten die:

- niet voldoen aan de acceptatieregels;
- nog geen klant zijn bij Rabobank met een actief bancaire product;
- niet voldoen aan de productvereisten voor voldoende buffer;
- hun eigen te verkopen woning, tijdelijk willen verhuren in het kader van de Leegstandswet;
- hun eigen woning tijdelijk willen verhuren onder de Diplomatenclausule;
- een tweede woning aanschaffen voor eigen gebruik;
- een deel van de woning verhuren onder de hospitaregeling.
- een zakelijk onderpand (object zonder woonbestemming) willen financieren;
- een zakelijk onderpand (object zonder woonbestemming) hebben gefinancierd bij Rabobank en daardoor volgens de beslisboom klant kwalificatie consument of niet-consument gekwalificeerd zijn als niet-consument;
- meer dan 2 verhuurde woningen in bezit hebben, inclusief de aan te kopen woning;
- een recreatiewoning willen verhuren;
- een onderpand als zekerheid willen geven die niet voldoet aan de beschrijving van ‘woning’ zoals bedoeld bij de Hypotheek voor de verhuurde woning;

- zakelijk of professioneel beleggen in onroerend goed. Deze klanten worden door afdeling Bedrijven bediend;
- de overwaarde van hun eigen woning willen inzetten voor het aankopen van een beleggingspand;
- hypothecaire leningen bij Rabobank hebben gefinancierd met Basisvoorwaarden;
- hypothecaire leningen elders hebben.

Kenmerken en voorwaarden

- De maximale looptijd van de lening is 30 jaar. De lening moet annuïtair of lineair worden afgelost.
- De maximale verstrekkingnorm is 85% van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Voor de Hypotheek voor de verhuurde woning zijn alleen woonhuizen met omgevingsplan wonen, centrum of gemengd toegestaan als onderpand (waarbij het geheel voor 100% wonen mag worden gebruikt).
- Natuurlijke personen, maximaal 2 debiteuren met fiscaal partnerschap. Alle eigenaren van de verhuurde woning moeten ook debiteur zijn van de lening.
- Erfpacht is toegestaan, mits de voorwaarden zijn goedgekeurd door het Erfpachtloket.
- Het afsluiten van een bouwdepot voor het financieren van een verhuurde woning is mogelijk.
- Het is niet toegestaan om een Hypotheek voor de verhuurde woning aan te vragen, zonder een lening met de opslag verhuurd af te sluiten met als zekerheid de verhuurde woning.
- De LTV wordt zoals omschreven in het Tarievenbeleid vastgesteld op klantniveau. Wanneer een klant meerdere onderpanden in bezit heeft waarop Rabobank zekerheid heeft, wordt er gekeken naar de verhouding tussen alle leningen van de klant ten opzichte van alle zekerheden.

Maximum aantal beleggingspanden onder particuliere voorwaarden
Het maximaal aantal kadastrale objecten voor verhuur dat een klant in bezit mag hebben, om in aanmerking te komen voor de Hypotheek voor de verhuurde woning onder particuliere voorwaarden bedraagt 2. Dit aantal is inclusief de beoogde aankoop. Ook kadastrale objecten buiten Nederland tellen mee. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen financieringen bij Rabobank, financieringen elders of kadastrale objecten vrij van financiering.

Onder kadastraal object verstaan wij in deze context de volgende definitie zoals gehanteerd door de Rijksoverheid:
“Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Heeft u geen eigen toegang of deelt u keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers? Dan is het een onzelfstandige woning”.

Financiële verplichtingen bij aankoop verhuurde woning

- De lasten van bestaande leningen worden meegenomen zoals omschreven in het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Financiële verplichtingen*.
- Bij een reeds in bezit zijnde verhuurde woning moeten de netto huurinkomsten minimaal gelijk zijn aan de lasten van de leningen die zijn afgesloten voor deze verhuurde (recreatie)woning (positieve businesscase). Het is daarbij niet van belang of het bestaande huurobject bij Rabobank is gefinancierd. De lasten en opbrengsten worden meegenomen zoals omschreven in het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Inkomen en Financiële verplichtingen*.

Achterstallig onderhoud

Wanneer uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van directe kosten binnen 0-1 jaar, worden deze kosten meegefinancierd met een bouwdepot of er is eigen geld beschikbaar waaruit deze kosten betaald kunnen worden. Dit eigen geld wordt aangetoond in de aanvraag.

Is volgens de taxateur een bouwkundig of ander onderzoek nodig?
Dan is dit verplicht voor de financieringsaanvraag. Houd rekening met de uitkomsten van dit onderzoek.

Minimaal vereiste reserve

Om te voorkomen dat de klant direct een probleem heeft als het huurinkomen wegvalt vereisen wij van de klant om een buffer aan te houden. Met deze buffer kan de klant dan tijdelijk de lasten van de verhuurde woning betalen. Deze buffer hoeft niet verpand te worden aan de bank. De voorwaarden is dat er aantoonbaar voldoende vrij vermogen aanwezig is om een periode van leegstand op te kunnen vangen, hierbij gelden de volgende regels:

- De klant kan (per verhuurde woning) 6 maanden de financieringslasten als buffer (vrij vermogen) aantonen, voor financiële tegenslagen in geval van leegstand.
- Bij een nieuw te bouwen woning voor verhuur kan de klant minimaal 12 maanden de financieringslasten als buffer (vrij vermogen) aantonen, voor financiële tegenslagen in geval van leegstand en de financieringskosten tijdens de bouw.

BKR-melding

De Hypotheek voor de verhuurde woning wordt positief gemeld als Hypothecair Krediet Overige onroerende zaken (code HO) bij het BKR.

Rente en kosten

De klant kan uit alle rentevast periodes kiezen. Een variabele hypotheekrente is niet mogelijk.
Er geldt een renteopslag. De actuele renteopslag vind je terug op de *website*.

Fiscale kenmerken

Een verhuurde woning valt in box 3, en dus ook de hypotheek daarop. Dit betekent dat de klant niet in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek.

2. Inactief productassortiment

Binnen het productassortiment van Rabobank Hypotheken kun je de onderstaande producten niet meer nieuw afsluiten:

Productnaam

Aflossingsvrije hypotheek (zonder einddatum)

Hypotheek voor de verhuurde woning (OUD)

OpMaat Hypotheek

Hypotheek Krediet

KeuzePlusHypotheek

Opeetconstructie

Rabo Overwaardeplan

Generatiehypotheek

Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering

Deze producten worden beschreven omdat er nog steeds actieve overeenkomsten zijn met klanten. Het beheer tijdens de looptijd voor deze producten wordt uitgevoerd door Rabobank.

2.1 Aflossingsvrije hypotheek (zonder einddatum)

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
	X

Algemeen

De Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum is na 16 januari 2023 niet meer nieuw af te sluiten via een nieuwe financieringsaanvraag. De Aflossingsvrije hypotheek was een hypotheekvorm, waarbij de klant niet aflost gedurende de looptijd. De klant betaalt alleen rente.

Doelgroep

De Aflossingsvrije hypotheek was geschikt voor klanten die de lening gedurende de looptijd niet wilden aflossen en de voorkeur gaven aan lage(re) maandlasten. Daarnaast was deze hypotheek geschikt voor klanten die gebruik konden maken van het fiscale overgangsrecht uit 2012.

Niet doelgroep

Klanten die de lening gedurende de looptijd wilden aflossen, hypotheekrenteaf trek wensten (uitzondering overgangsrecht) en de lening met Nationale Hypotheek Garantie wilden afsluiten vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- De lening wordt afgelost bij verkoop van de woning uit de verkoopopbrengst, of eerder uit andere middelen.

- De klant betaalt alleen rente.
- De hypothecaire lening kende geen einddatum.
- De klant kon de Aflossingsvrije hypotheek sluiten met alle rentetype, behalve als de klant had gekozen voor Basisvoorwaarden, dan was variabele rente niet mogelijk.
- Rentemiddeling is alleen mogelijk bij een Aflossingsvrije hypotheek met Plusvoorwaarden met een rentevaste periode van 5 of 10 jaar.

Afkoop of expiratie

- Bij afkoop van een opbouwproduct gekoppeld aan de Aflossingsvrije hypotheek en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld wordt de resterende lening gewijzigd naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Bij expiratie van een opbouwproduct gekoppeld aan de Aflossingsvrije hypotheek waarbij het opgebouwde eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost en de restant schuld aflossingsvrij wordt voortgezet wordt de resterende lening gewijzigd naar de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Is er sprake van een expiratie van een opbouwproduct gekoppeld aan de Aflossingsvrije hypotheek met volledige aflossing en is er nog een restant schuld over? Dan wordt het resterende deel voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

Fiscale kenmerken

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

2.2 Hypotheek voor de verhuurde woning (OUD)

Basisvoorwaarden	Plusvoorwaarden
	x

Algemeen

De hypotheek voor een verhuurde woning was een financieringsoplossing voor consumenten die een (recreatie)woning (wilden) verhuren met het doel om rendement hierop te behalen, nu óf in de toekomst.

Doelgroep

De hypotheek voor de verhuurde woning was geschikt voor klanten die:

- een (recreatie)woning aankochten voor de verhuur;
- een nieuwe woning voor eigen bewoning aankochten en de huidige woning aanhielden voor de verhuur;
- bij partner introkken en de huidige woning aanhielden voor de verhuur;
- een (recreatie)woning aankochten voor verhuur aan familie in 1e of 2e graad.

Niet doelgroep

- Klanten die door Rabobank als een zakelijke klant/professionele belegger werden beschouwd.
- Particulieren met onvoldoende eigen middelen.
- Particulieren die hun eigen te verkopen woning, tijdelijk wilden verhuren in het kader van de leegstandswet.
- Particulieren die een recreatiewoning of tweede woning aanschaffen voor eigen gebruik.

- Particulieren die een deel van de woning verhuurden onder de hospita regeling.
- Particulieren die een zakelijk onderpand (object zonder woonbestemming) wilden financieren.
- Particulieren die meer dan 4 verhuurde woningen als zekerheid wilden gebruiken.
- Particulieren die een recreatie woning wilden verhuren die niet via parkbeheer werd verhuurd.
- Particulieren die een onderpand als zekerheid wilden geven die niet voldeed aan de beschrijving van ‘woning’ zoals bedoeld bij de Hypotheek voor de verhuurde woning.

Kenmerken en voorwaarden

Werd de lening verstrekt op de verhuurde (recreatie)woning? Dan moest de klant de lening in maximaal 30 jaar aflossen. De klant kon kiezen uit een Annuïteitenhypotheek of een Lineaire hypotheek.

BKR-melding

De hypotheek voor de verhuurde (recreatie)woning werd positief gemeld als Hypothecair krediet Overige onroerende zaken (code HO) bij het BKR, als de verhuurde (recreatie)woning als zekerheid voor de financiering werd gebruikt.

Rente en kosten

De klant kon uit alle rentevast periodes kiezen, met uitzondering van de variabele rente.
Wanneer de verhuurde (recreatie)woning als zekerheid werd ingezet voor de financiering gold er een renteopslag.

Zekerheid eigen woning

Verhoogde de klant de hypotheek op zijn eigen woning om (een gedeelte van) de verhuurde (recreatie)woning te financieren? Dan kon de klant kiezen voor een hypotheek met Basisvoorwaarden of met Plusvoorwaarden. De mogelijkheden waren afhankelijk van de financieringsopzet van de huidige lening op de eigen woning.

Zekerheid verhuurde (recreatie)woning

Gaf de klant de verhuurde (recreatie)woning als zekerheid om de verhuurde (recreatie)woning te financieren? Dan kon de klant voor deze lening alléén kiezen voor een hypotheek met Plusvoorwaarden.

Fiscale kenmerken

Een verhuurde woning viel in box 3, en dus ook een eventuele hypotheek daarop. Dit betekende dat de klant niet in aanmerking kwam voor hypotheekrenteaftrek.

2.3 SpaarZeker Hypotheek (SZH)

Algemeen

Vanaf 1 november 2008 kan de SpaarZeker Hypotheek (SZH) niet meer nieuw worden afgesloten.

De SpaarZeker Hypotheek bestaat uit een aflossingsvrije hypothecaire lening en een kapitaalverzekering; de SpaarZeker Verzekering (SZV). Voor de SZV betaalt de klant maandelijks premie voor de opbouw van een vooraf bepaald spaartegoed. Met dit tegoed lost de klant aan het einde van de looptijd de hypothecaire lening helemaal of gedeeltelijk af.

Met ingang van 16-01-2023 krijgt een nieuw afgesloten Aflossingsvrije hypotheek altijd een einddatum. Dit geldt ook voor een SpaarZeker Hypotheek bij doorstroom situaties.

Doelgroep

De SpaarZeker Hypotheek was geschikt voor klanten die zekerheid wilden hebben over de aflossing van hun lening. En ook voor klanten die de lening pas aan het einde van de looptijd wilden aflossen en van de hypotheekrenteaftrek in box 1 konden profiteren.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek wilden aflossen en klanten die helemaal niet wilden aflossen en/of beleggen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden SZH

- Algehele aflossing vindt plaats als:
 - de woning verkocht wordt; of
 - de kapitaalverzekering uitgekeerd wordt.

Verhuizen

Het is mogelijk om de SpaarZeker Hypotheek (SZH) en SpaarZeker Verzekering (SZV) mee te nemen naar een volgende koopwoning.

- Als de hoofdsom van de SZH groter is dan het eindkapitaal, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de SZH. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.
- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum) heeft de mee te nemen SZH een einddatum gelijk aan de (resterende) looptijd van de SZV.
- Zolang de ‘oude’ woning nog niet is verkocht, wordt de oude ‘losgekoppelde’ SZH omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.

Afkoop (algeheel of gedeeltelijk) of expiratie

Algehele afkoop

Bij algehele afkoop van een SZV en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld wordt de SZH gewijzigd naar de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Gedeeltelijke afkoop

Als de klant zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt, onttrekt Interpolis het afkoopbedrag aan zijn SpaarZeker Rekening. Interpolis verlaagt dan ook het maximale bedrag dat de klant op deze rekening mag sparen met dit opgenomen bedrag.

Bij gedeeltelijke afkoop moet het:

- Afkoopbedrag minimaal € 272,27 zijn; en
- Resterende spaartegoed 4 keer het bedrag zijn dat Interpolis maandelijks onttrekt voor vaste kosten en aanvullende dekkingen, met een minimum van € 272,27.

Het aflossingsvrije deel zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Dit doen we voor een al aanwezig en een nieuw ontstaan aflossingsvrij deel. De SZV bouwt dan volledig op tot de hoofdsom van de SZV.

Expiratie

Bij expiratie van een SZV waarbij het opgebouwde eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost en de restant schuld aflossingsvrij wordt voortgezet wordt de SZH gewijzigd naar de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Is er sprake van een expiratie van een SZV met volledige aflossing en is er nog een restant schuld over? Dan wordt het resterende deel voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

Verlaging aanvullende ORV

Als de klant gedeeltelijk afkoopt, kan hij Interpolis verzoeken het verzekerd bedrag van de aanvullende ORV met het afkoopbedrag te verlagen. Hierdoor blijft het verschil tussen het verzekerd bedrag van de ORV en het opgebouwde spaartegoed gelijk. Gedeeltelijke afkoop houdt dan voor de klant geen verhoging van de risicopremie in. Als het verzekerd bedrag van de aanvullende ORV niet verlaagd wordt, verhoogt Interpolis de premie.

Aanvullende uitleg kenmerken SpaarZeker Verzekering

Het spaartegoed komt op de SpaarZeker Rekening. De klant ontvangt hierover een rentevergoeding welke in beginsel gelijk is aan de rente van de gekoppelde hypothecaire lening. De klant betaalt de premie altijd maandelijks vooruit en de rente maandelijks achteraf.

Minimum extra storting

De klant kan altijd extra bedragen storten op de SpaarZeker Rekening. Een extra storting bedraagt minimaal € 300.

Premiestaking

De klant kan verzoeken om premiestaking. Dit betekent dat de klant dan geen premie meer betaalt. Bijvoorbeeld bij gewenste lagere lasten of wanneer de klant het spaartegoed hoog genoeg vindt. De klant kan premiestaking aanvragen als de verzekering minimaal twee jaar loopt. Bij premiestaking handhaaft Interpolis de onttrekkingen aan het spaartegoed. De dekking voor de aanvullende ORV (Overlijdensrisico-verzekering) blijft volledig in stand. Is er niet genoeg saldo om te onttrekken? Dan wordt de polis afgekocht. De dekking voor premievrijstelling bij medische arbeidsongeschiktheid vervalt. Moet deze later weer van kracht worden? Dan zijn nieuwe medische waarborgen

nodig. Het eindkapitaal wordt herrekend. Als de hoofdsom van de SZH groter is dan het eindkapitaal, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de SZH. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar. Dit geldt niet bij een tijdelijke premievakantie.

Vervroegd aflossen op verzoek van de klant

Bij vervroegd aflossen wordt het restant leenbedrag lager. De klant is vrij om de vaste premie te:

- Handhaven en hiermee de looptijd in te korten, of
- Verlagen vanwege het lagere leenbedrag dat de klant uiteindelijk moet aflossen.

Vervroegd aflossen op verzoek van de bank

Rabobank kan verlangen dat de klant zijn hypothecaire lening geheel of gedeeltelijk aflost.

Rabobank doet dit als de hoogte van het opgebouwde spaartegoed niet voldoet aan het vooraf overeengekomen bedrag, omdat de:

- Klant de premie niet (stipt) voldoet;
- Klant zijn SpaarZeker Verzekering beëindigt of;
- Verpanding van de rechten van de SpaarZeker Verzekering aan de bank eindigt.

Restant leenbedrag na aflossing

Als de SpaarZeker Verzekering eindigt, kan het zijn dat Rabobank de uitkering op verzoek van de klant niet volledig voor aflossing gebruikt. Het restant leenbedrag loopt dan door als Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Voorwaarden SpaarZeker Verzekering

De SpaarZeker Verzekering is gekoppeld aan één hypothecaire lening. Als de klant bijvoorbeeld twee SpaarZeker Hypotheken heeft afgesloten dan zijn er ook twee SpaarZeker Verzekeringen.

De SpaarZeker Verzekering ging in op de eerste van de maand die volgt op de verstrekingsdatum van de hypothecaire lening.

Premie

De minimum premie is € 25 per maand. De klant betaalt maandelijks premie voor de SpaarZeker Verzekering. Na aftrek van de variabele kosten stort Interpolis het resterende bedrag op de SpaarZeker Rekening.

Uitkering bij overlijden

Als een verzekerde overlijdt vóór de einddatum van de SpaarZeker Verzekering, keert Interpolis het verzekerd bedrag uit.

Aantal verzekeringnemers

Bij de SpaarZeker Verzekering zijn er maximaal 2 verzekeringnemers per contract.

Aantal verzekerden

Bij de SpaarZeker Verzekering zijn er maximaal 2 verzekerden per contract.

Aanvangsleeftijd verzekerde

Er geldt geen minimale of maximale aanvangsleeftijd voor de SpaarZeker Verzekering.

Onttrekkingen aan het spaartegoed

Interpolis onttrekt maandelijks bedragen aan de SpaarZeker Rekening in verband met

- a. de vaste kosten en
- b. de risicopremie voor de overlijdensrisicoverzekering.

Als de SpaarZeker Rekening hiervoor ontoereikend is, eindigt de verzekering automatisch.

Looptijd

Elke looptijd met inachtneming van het minimum en maximum is mogelijk, Het moet echter een duur in hele jaren zijn. Minimale looptijd: 15 jaar Maximale looptijd: 40 jaar.

Overzicht spaartegoed

Interpolis verstrekt de klant één keer per jaar, op de polisverjaardag, een overzicht van het opgebouwde spaartegoed.

Einde SpaarZeker verzekering

- Bereiken van het doelkapitaal van de verzekering;
- Uitkering wegens overlijden van de verzekerde vóór de einddatum van de verzekering of uitkering wegens gehele afkoop;
- De SpaarZeker Verzekering eindigt automatisch, als het spaartegoed te laag is om de administratiekosten en eventuele risicodelen/ arbeidsongeschiktheidsdelen te voldoen. Het resterende deel van de SZH wordt dan voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Mutaties die leiden tot een lager eindkapitaal bij de SpaarZeker Verzekering

Een verandering van de SpaarZeker Verzekering (SZV) zoals een verlaging van inleg, looptijd en/of eindkapitaal kan tot gevolg hebben dat de SpaarZeker Hypotheek (SZH) niet volledig afgelost kan worden met het eindspaarbedrag. Bij mutaties van de SZV wordt het eindspaarbedrag herrekend. Leidt een verandering bij de SZV tot een verlaging van het oorspronkelijke eindkapitaal en kan de SZH niet (meer) volledig afgelost worden met het eindkapitaal? Dan splitsen we het aflossingsvrije deel en zetten we deze om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Dit doen we voor een al aanwezig en een nieuw ontstaan aflossingsvrij deel. De SZV bouwt dan volledig op tot de hoofdsom van de SZH. Een wijziging wordt op de eerstvolgende premievervaldag verwerkt.

2.4 SpaarOptimaal Hypotheek (SOH)

Algemeen

Met ingang van 1 november 1997 is het niet meer mogelijk nieuwe SpaarOptimaal hypotheek af te sluiten.

De SpaarOptimaal Hypotheek is een aflossingswijze met kapitaalverzekering bestaande uit:

- een spaartegoed;
- een overlijdensrisicoverzekering.

De overlijdensrisicodekking dekt de totale hypothecaire lening. Het uitgangspunt van de SpaarOptimaal Hypotheek is dat de klant tijdens de looptijd zijn hypothecaire lening niet aflost. Algehele aflossing vindt plaats als de woning verkocht wordt of de kapitaalverzekering uitgekeerd wordt.

Met ingang van 16-01-2023 krijgt een nieuw afgesloten Aflossingsvrije hypotheek altijd een einddatum. Dit geldt ook voor een SpaarOptimaal Hypotheek bij doorstroom situaties.

Doelgroep

De SpaarOptimaal Hypotheek was geschikt voor klanten die zekerheid wilden hebben over de aflossing van hun lening. En ook voor klanten die de lening pas aan het einde van de looptijd wilden aflossen en van de hypotheekrenteaftrek in box 1 konden profiteren.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek wilden aflossen en klanten die helemaal niet wilden aflossen en/of beleggen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

De klant betaalt iedere maand premie voor zijn verzekering vooruit en rente over het leenbedrag achteraf. Interpolis incasseert de premie en de bank de rente via automatische incasso.

Verhuizen

- Het is mogelijk om de SpaarOptimaal Hypotheek (SOH) en SpaarOptimaal Verzekering (SOV) mee te nemen naar een volgende koopwoning.
- Als de hoofdsom van de SOH groter is dan het eindkapitaal, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de SOH. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.
 - Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum) heeft de mee te nemen SOH een einddatum gelijk aan de (resterende) looptijd van de SOV.
 - Zolang de ‘oude’ woning nog niet is verkocht, wordt de oude ‘losgekoppelde’ SOH omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.

Afkoop (algeheel of gedeeltelijk) of expiratie

Algehele afkoop

Bij algehele afkoop van een SOV en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld wordt de SOV gewijzigd naar de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Gedeeltelijke afkoop

Als de klant zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt, dan wordt het bedrag onttrokken aan de SOV. Interpolis verlaagt automatisch het verzekerd bedrag met het afkoopbedrag. Als de klant het afkoopbedrag niet wil gebruiken voor het aflossen van zijn hypothecaire lening dan moet hij hiervoor toestemming vragen aan Rabobank.

Het aflossingsvrije deel zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Dit doen we voor een al aanwezig en een nieuw ontstaan aflossingsvrij deel. De SOV bouwt dan volledig op tot de hoofdsom van de SOV.

Expiratie

Bij expiratie van een SOV waarbij het opgebouwde eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost en de restant schuld aflossingsvrij wordt voortgezet wordt de SOV gewijzigd naar de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Is er sprake van een expiratie van een SOV met volledige aflossing en is er nog een restant schuld over? Dan wordt het resterende deel voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

Looptijd

Looptijd	Aantal jaren
minimum	15/20
maximum*	40
bij een hoog/laag-constructie met rente die de hele looptijd vaststaat	20

* Bij SOH's met Nationale Hypotheek Garantie adviseerde Rabobank een looptijd van 30 jaar. Looptijd van 40 jaar is sinds 2001 fiscaal niet meer mogelijk

Omzetten

De klant kan zijn SOH omzetten naar een andere hypotheekvorm op een premievervaldag.

Aanvullende uitleg kenmerken SpaarOptimaal Verzekering

Aanvangsleeftijd verzekerde

De aanvangsleeftijd was minimaal 15 jaar en maximaal 57 jaar.

Premie

De klant betaalt periodiek premie voor de SOH-kapitaalverzekering.
Met een deel van de premie:

- bouwt de klant een spaartegoed op (spaardeel);
- wordt de premie voor een overlijdensrisicoverzekering voldaan (risicodeel);

Ad a) De hoogte van het spaardeel is afhankelijk van:

- het hypotheekrentepercentage;
- het verzekerd bedrag;
- de looptijd.

Interpolis past het spaardeel van de premie aan als:

- de hypotheekrente wijzigt;
- de klant:
 - vervroegd aflost;
 - extra premie stort;
 - zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt.

Ad b) Het risicodeel van de premie is afhankelijk van:

- de hoogte van het hypotheekrentepercentage;
- het verzekerd bedrag;
- de looptijd;
- de leeftijd van de verzekerde bij aanvang van de verzekering;
- het geslacht van de verzekerde.

Interpolis past het risicodeel van de premie aan als de klant:

- zijn spaartegoed gedeeltelijk afkoopt;
- vervroegd aflost.

Poliskosten

De poliskosten per termijn betaalt de klant niet apart. Deze kosten zijn toegevoegd aan het risicodeel van de eerste verzekerde.

Rente rekeningen

Interpolis stort maandelijks de spaarpremie op een rekening van Rabobank. Deze spaarpremie wordt dan weer doorgestort op een geblokkeerde rekening van de klant bij Rabobank.

Minimum extra premiestorting

De incidentele premiestorting per polisjaar is minimaal € 680,67.

Maximale premiestorting

Interpolis houdt bij de berekening van de maximale premiestorting rekening met de bandbreedte.

Premiestaking

De klant kan verzoeken om premiestaking. Dit betekent dat de klant dan geen premie meer betaalt. Bijvoorbeeld bij gewenste lagere lasten of wanneer de klant het spaartegoed hoog genoeg vindt. De klant kan premiestaking aanvragen als de verzekering minimaal twee jaar loopt. Bij premiestaking handhaaft Interpolis de onttrekkingen aan het spaartegoed. De dekking voor de aanvullende ORV (Overlijdensrisico-verzekering) blijft volledig in stand. Is er niet genoeg saldo om te onttrekken? Dan wordt de polis afgekocht.

De dekking voor premievrijstelling bij medische arbeidsongeschiktheid vervalst. Moet deze later weer van kracht worden? Dan zijn nieuwe medische waarborgen nodig.

Het eindkapitaal wordt herrekend. Als de hoofdsom van de SOH groter is dan het eindkapitaal, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de SOV. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een

Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar. Dit geldt niet bij een tijdelijke premievakantie.

Gevolgen voor de premie

In de extra stortingsperiode blijft de premie gelijk.

Na die periode past Interpolis de premie aan op de eerstvolgende premievervaldag. Alleen bij variabele rente vindt de aanpassing plaats op de eerste premievervaldag van het nieuwe jaar, met ingang van 1 februari.

Verzekerd Bedrag

Het verzekerd bedrag is het bedrag dat Interpolis uitkeert bij leven of bij overlijden van de verzekerde. Dit bedrag is gelijk aan het leenbedrag. Bij gedeeltelijk vervroegd aflossen verlaagt Interpolis het verzekerd bedrag. Hierdoor wordt de premie die de klant periodiek betaalt ook lager. Verlaging van het verzekerd bedrag gebeurt:

- éénmaal per jaar (als de klant € 2.268,90 of meer heeft afgelost), of
- onmiddellijk, op verzoek van de klant (bij aflossingen vanaf € 10.000,00).

Mutaties die leiden tot een lager eindkapitaal van de SpaarOptimaal Verzekering

Een verandering van de SpaarOptimaal Verzekering (SOV) zoals een verlaging van inleg, looptijd en/of eindkapitaal kan tot gevolg hebben dat de gekoppelde SpaarOptimaal Hypotheek (SOH) niet volledig afgelost kan worden met het eindspaarbedrag. Bij mutaties van de SOV wordt het eindspaarbedrag herrekend. Leidt een verandering bij de SOV tot een verlaging van het oorspronkelijke eindkapitaal? En de SOH kan niet volledig afgelost worden met het eindkapitaal? Dan splitsen we het aflossingsvrije deel en zetten we deze om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Dit doen we voor een al aanwezig en een nieuw ontstaan aflossingsvrij deel. De SOV bouwt dan volledig op tot de hoofdsom van de SOH. Een wijziging wordt op de eerste premievervaldag verwerkt.

2.5 OpMaat Hypotheek

Algemeen

Met ingang van 1 november 2008 is het niet meer mogelijk nieuwe OpMaat Hypotheken af te sluiten.

De OpMaat Hypotheek bestaat uit twee componenten:

- een hypothecaire lening waarop tijdens de looptijd niet wordt afgelost; en
- een kapitaalverzekering, de OpMaat Verzekering (OMV) van Interpolis.

Met ingang van 16-01-2023 krijgt een nieuw afgesloten Aflossingsvrije hypotheek altijd een einddatum. Dit geldt ook voor een OpMaat Hypotheek bij doorstroom situaties.

Doelgroep

De OpMaat Hypotheek (C variant) was geschikt voor klanten die geen zekerheid wilden hebben over de aflossing van hun lening, maar voor klanten die graag wilden beleggen en het beleggingsresultaat aanwenden om de lening pas aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk) terug te betalen.

Niet doelgroep

Klanten die via een directe aflossing hun hypotheek willen aflossen en klanten die helemaal niet willen aflossen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

De OpMaat Verzekering heeft twee doelen:

- het opbouwen van vermogen waarmee op einddatum de hypothecaire lening (geheel of gedeeltelijk) wordt afgelost;

- optioneel: het verzekeren van het risico van overlijden waardoor een kapitaal wordt uitgekeerd bij voortijdig overlijden van (één van) de verzekerde(n).

De OpMaat Verzekering kent twee varianten:

- de Spaarvariant (variant OMH-A); en
- de Beleggingsvariant (variant OMH-C).

De klant kan switchen tussen deze varianten afhankelijk van de (fiscale) voorwaarden.

Bij beide varianten betaalt de klant maandelijks een premie. In de verzekering zijn er drie uitgangspunten die invloed hebben op de berekening:

- de looptijd van de verzekering;
- de premie;
- het eindkapitaal.

Daarnaast wordt van elke premie een percentage aan kosten ingehouden (percentage van oude polissen kan variabel zijn conform de voorwaarden).

Verhuizen

Het is mogelijk om de Opmaat Hypotheek (OMH) en OpMaat Verzekering (OMV) mee te nemen naar een hypotheek op een volgende koopwoning.

- Als de hoofdsom van de OMH groter is dan het eindkapitaal, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de OMV. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.
- Met ingang van 16-01-2023 (de introductie van de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum) heeft de OMH een einddatum gelijk aan de (resterende) looptijd van de OMV.
- Zolang de ‘oude’ woning nog niet is verkocht, wordt de oude ‘losgekoppelde’ OMH omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar.

Afkoop of expiratie

- Bij afkoop van een OMV en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld wordt de OMH gewijzigd naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Bij expiratie van een OMV waarbij het opgebouwde eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost en de restant schuld aflossingsvrij wordt voortgezet wordt de OMH gewijzigd naar de Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Is er sprake van een expiratie van een OMV met volledige aflossing en is er nog een restant schuld over? Dan wordt het resterende deel voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

Looptijd

De looptijd van de hypothecaire lening is in beginsel gelijk aan de looptijd van de OpMaat Verzekering (OMV). De lening loopt totdat deze wordt afgelost met het spaar-/beleggingstegoed van de OMV. Als de klant de lening niet volledig aflost met het opgebouwde tegoed, loopt de overblijvende hypothecaire lening door als Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.

Aflossen

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

- De OMH polis nog loopt en is verpand ten behoeve van Rabobank/ Rabohypotheekbank;
- De premie wordt voldaan. Wordt de premie niet voldaan, of eindigt de verzekering en/of de verpanding, dan kan Rabobank gehele of gedeeltelijke aflossing verlangen.

Vervroegde (vrijwillige) aflossing

Het is toegestaan om (vrijwillig) geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen op de hypothecaire lening. De vergoedingsvrije ruimte en de vergoedingsrente zijn afhankelijk van de Algemene voorwaarden voor particuliere hypothecaire leningen die van toepassing zijn op de hypothecaire lening.

Restant spaar-/beleggingstegoed na aflossing

Als de klant zijn hypothecaire lening geheel aflost en er nog een tegoed is, kan hij de OpMaat Verzekering als zelfstandige verzekering door laten lopen. Deze hoeft dan niet langer verpand te zijn aan de bank. De klant kan dan niet meer sparen op de OpMaat Rekening.

Premiestaking

De klant kan verzoeken om premiestaking. Dit betekent dat de klant dan geen premie meer betaalt. Bijvoorbeeld bij gewenste lagere lasten of wanneer de klant de kapitaalopbouw hoog genoeg vindt. De klant kan premiestaking aanvragen als de verzekering minimaal twee jaar loopt. Bij premiestaking handhaaft Interpolis de onttrekkingen aan het spaartegoed. De dekking voor de aanvullende ORV (Overlijdensrisicoverzekering) blijft volledig in stand. Is er niet genoeg saldo om te onttrekken? Dan wordt de polis afgekocht.

De dekking voor premievrijstelling bij medische arbeidsongeschiktheid vervalt. Moet deze later weer van kracht worden? Dan zijn nieuwe medische waarborgen nodig. Het eindkapitaal wordt herrekend. Als de hoofdsom van de OMH groter is dan het eindkapitaal, is er een (verkapt) aflossingsvrij deel onderdeel van de OMV. Dit aflossingsvrije deel splitsen we en zetten we om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum en een looptijd van maximaal 30 jaar. Dit geldt niet bij een tijdelijke premievakantie.

Lees voor de OpMaat C ‘doelkapitaal’ in plaats van ‘eindkapitaal’.

Mutaties bij de OMH-A (spaarvariant) die leiden tot een lager eindkapitaal

Een verandering van de OpMaat Verzekering (OMV) zoals een verlaging van inleg, looptijd en/of eindkapitaal kan tot gevolg hebben dat de gekoppelde OpMaat Hypotheek (OMH) niet volledig afgelost kan worden met het eindspaarbedrag. Bij mutaties van de OMV wordt het eindspaarbedrag herrekend. Leidt een verandering bij de OMV tot een verlaging van het oorspronkelijke eindkapitaal? En de OMH kan niet volledig afgelost worden met het eindkapitaal? Dan splitsen we het aflossingsvrije deel en zetten we deze om naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum. Dit doen we voor een al aanwezig en een nieuw ontstaan aflossingsvrij deel. De OMV bouwt dan volledig op tot de hoofdsom van de OMH. Een wijziging wordt op de eerste premievervaldag verwerkt.

2.6 Hypotheek Krediet

Algemeen

Met ingang van 5 maart 2015 is het niet meer mogelijk om een nieuwe Hypotheek Krediet af te sluiten. Het Hypotheek Krediet (HK) is een kredietfaciliteit, met als zekerheid hypotheek op een woning. De klant betaalt over deze hypotheekvorm alleen rente over het opgenomen bedrag. Het rekeningnummer van HK is gelijk aan het betaalrekening van de klant waarop inkomsten binnenkomen.

Doelgroep

Het Hypotheek Krediet was geschikt voor klanten met een eigen woning die tijdelijk extra geld nodig hadden.

Niet doelgroep

Klanten die Hypotheekkrediet wilden gebruiken voor Box 1 doeleinden.

Kenmerken en voorwaarden

Opnames/stortingen

Er is geen beperking voor de eerste of verdere opname- en/of stortingsbedragen. Het debetsaldo mag nooit boven de afgesproken kredietlimiet uitkomen. Elke storting wordt gezien als een aflossing.

Rentetype

Het bestaande HK wordt uitsluitend gevoerd met de Variabele Rente HK. Rentewijzigingen kunnen op elk moment worden doorgevoerd. De klant wordt bij een rentewijziging vooraf geïnformeerd via het rekeningafschrift.

Rentebetaling

De klant betaalt periodiek een bedrag aan rente. De rente wordt van de betaalrekening geïncasseerd.

Kredietlimiet

Bij overschrijding van de kredietlimiet wordt een opslag van 2% punt in rekening gebracht. Voor een eventueel creditsaldo wordt het beleid van de creditrentevergoeding op het betaalrekening gevolgd.

Aflossen/opnemen

De bank legt de klant een aflossingsverplichting op als het debetsaldo de kredietlimiet overtreft. De klant kan zijn HK vervroegd aflossen. Dit kan onbeperkt, op elk moment en zonder dat de klant hiervoor een vergoeding moet betalen.

Inperken kredietlimiet

De bank perkt de kredietlimiet in als:

- de klant zijn woning verkoopt. De kredietlimiet wordt op nul gezet en de klant lost het HK af met de middelen uit de verkoopopbrengst.
- de waarde van het onderpand daalt. De kredietlimiet wordt verlaagd totdat weer aan de norm en regelgeving voor Particuliere Financieringen wordt voldaan.

Omzetten hypotheekvorm

Bij een interne oversluiting waarbij een bestaande Hypotheek Krediet wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek, is er sprake van een einddatum (de looptijd is maximaal 30 jaar).

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor het Hypotheek Krediet kon geen NHG worden verkregen.

Verhuizen

Het is niet mogelijk om het Hypotheek Krediet mee te nemen naar een volgende koopwoning.

2.7 KeuzePlus Hypotheek

Algemeen

Met ingang van 1 april 2022 is het niet meer mogelijk om een nieuwe KeuzePlus Hypotheek af te sluiten.

De KeuzePlus Hypotheek (KPH) is een kredietfaciliteit met een limiet. Als zekerheid geldt een hypotheek op een eigen woning. De klant betaalt over deze hypotheekvorm alleen rente over het opgenomen bedrag.

Doelgroep

De KeuzePlus Hypotheek was geschikt voor klanten met een eigen woning die tijdelijk extra geld nodig hadden.

Niet doelgroep

Klanten die een woning wilden aankopen of verbouwen in box 1 en klanten die een eenmalig consumptief bestedingsdoel hadden. Daarnaast was de KeuzePlus Hypotheek niet geschikt voor klanten die geen eigen woning hadden.

Kenmerken en voorwaarden

Opnames en aflossingen

Er kan onbeperkt worden opgenomen tot het kredietlimiet van de KeuzePlus hypotheek is bereikt. Ook kan er onbeperkt worden overgeboekt naar de KeuzePlus Hypotheek, dit wordt gezien als aflossing.

Omzetten hypotheekvorm

Bij een interne oversluiting waarbij een bestaande KeuzePlus Hypotheek wordt omgezet naar een Aflossingsvrije hypotheek, is er sprake van een einddatum (de looptijd is maximaal 30 jaar).

Rentetype en betaling

De bestaande KPH wordt uitsluitend gevoerd met de Variabele Rente KPH. Rentewijzigingen kunnen op elk moment worden doorgevoerd. De klant wordt bij een rentewijziging vooraf geïnformeerd via het rekeningafschrift. De klant betaalt elke maand rente over het opgenomen bedrag van de KPH. De rentebetaling kan door incasso van een andere (externe) betaalrekening.

Kredietlimiet

Bij overschrijding van de kredietlimiet wordt een opslag van 2% in rekening gebracht.

Inperken kredietlimiet

De bank perkt de kredietlimiet in als:

- de klant zijn woning verkoopt. De kredietlimiet wordt op nul gesteld en de klant lost het krediet af met het geld uit de verkoopopbrengst;
- de waarde van het onderpand daalt. De kredietlimiet wordt ingeperkt totdat weer aan de uitgangspunten van de Algemene Regels en Adviezen wordt voldaan en met een maximum limiet van €50.000 per huishouden.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor de KeuzePlus Hypotheek kon geen NHG worden verkregen.

Verhuizen

Het is niet mogelijk om de KeuzePlus Hypotheek mee te nemen naar een volgende koopwoning.

Aflossen/opnemen

Rabobank legt de klant een aflossingsverplichting op als het debetsaldo de kredietlimiet overtreft. Als de klant zijn woning verkoopt (royement) dan neemt Rabobank het uitstaand saldo als uitgangspunt voor het opstellen van de aflosnota, plus lopende rente en kosten, plus eventueel een automatische overboeking die nog plaatsvindt voor de aflosdatum. Wanneer de klant nog een extra bedrag wenst op te nemen, moet dat eerder aan Rabobank worden doorgegeven. Rabobank houdt hier vervolgens rekening mee bij het opstellen van de aflosnota.

Vervroegd aflossen

De klant kan zijn KPH vervroegd aflossen. Dit kan:

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

2.8 Opeetconstructie

Algemeen

De Opeetconstructie is in 2012 vervangen door het Rabo OverwaardePlan. Het is sinds 2012 niet meer mogelijk om een Opeetconstructie te verstrekken.

Doelgroep

De Opeetconstructie was geschikt voor klanten met overwaarde in de eigen woning die behoefte hadden aan extra vermogen en/of een extra aanvulling op hun besteedbaar inkomen.

Niet doelgroep

Klanten die de pensioengerechtigde leeftijd nog niet hebben bereikt en klanten die in de klantbediening Bijzonder Beheer vallen, vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

De Opeetconstructie was bedoeld voor klanten die al een eigen woning in bezit hadden (dus geen starters), waarbij de waarde van de woning hoger was dan het totaal aan hypothecaire leningen. De woning werd uitsluitend gebruikt voor eigen bewoning (hoofdverblijf, niet verhuurd). Klanten hadden behoefte aan extra vermogen en/of een extra aanvulling op hun besteedbaar inkomen. Het inkomen van de klant was niet voldoende om de daarvoor benodigde financiering conform de annuïtaire I/L toets rond te financieren. Er was wel sprake van overwaarde, maar dit vermogen was niet contant beschikbaar. De klant had 2 opties om dit vermogen beschikbaar te krijgen:

1. De eigen woning direct te verkopen om het daaruit beschikbaar komende, contante vermogen te gebruiken;
2. De verkoop van de woning uit te stellen en de ruimte tussen waarde van de woning en de restant hoofdsom van de bestaande hypothecaire financiering(en) te benutten via (periodieke) opnamen

uit de Opeetconstructie. Dit is/was geschikt voor klanten die graag langer in de eigen woning wilden blijven wonen. De opnamen uit de Opeetconstructie zijn mogelijk totdat de overeengekomen kredietlimiet is bereikt. Het totaal van deze kredietlimiet en de netto hoogte van de bestaande hypothecaire financieringen* was gemaximeerd tot 67,5% van de marktwaarde van de woning.

* Netto hoogte van de bestaande financieringen = totaal van de saldi van de hypothecaire leningen en de kredietlimieten verminderd met opgebouwd kapitaal voor de aflossing.

Verhuizen

Het is niet mogelijk om de Opeetconstructie mee te nemen naar een volgende koopwoning.

2.9 Rabo OverwaardePlan

Algemeen

Met ingang van 1 april 2022 is het niet meer mogelijk om een Rabo OverwaardePlan af te sluiten. Met het Rabo OverwaardePlan bood Rabobank de mogelijkheid om overwaarde aan te wenden om een pensioen aan te vullen of duurzame investeringen te kunnen doen

Doelgroep

Het Rabo OverwaardePlan was geschikt voor klanten die een aanvulling op het inkomen wensden of duurzame investeringen willen doen, waarbij zij deze niet kunnen financieren op het huidige inkomen.

Niet doelgroep

Klanten die de overwaarde wilden inzetten voor niet duurzame investeringen (bijv. schenkingen, zakelijke investeringen, luxe consumptieve bestedingen) of deze lening als (tijdelijke) overbruggings-

financiering wilden gebruiken bij de verkoop van de oude woning. Daarnaast was het Rabo OverwaardePlan niet geschikt voor klanten die de woning niet willen verkopen bij het bereiken van het kredietmaximum en klanten die in de klantbediening Bijzonder Beheer vallen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

- De looptijd was minimaal 10 jaar. Om de opnamelimiet van de klant te berekenen werd onder andere gekeken naar de wensen van de klant, de staat en de marktwaarde van de woning.
- Bij het Rabo OverwaardePlan mocht tot maximaal 67,5% van de marktwaarde gefinancierd worden. Bestaande leningdelen voor de woning telden mee om vast te stellen hoeveel van die 67,5% de klant al had gebruikt. Ook werd bij het bepalen van de maximum kredietlimiet rekening gehouden met een buffer voor onvoorziene omstandigheden.
- Het Rabo OverwaardePlan was gebaseerd op de huidige waarde van de woning. Daalt de waarde van de woning, of wordt de rente hoger dan de rente waarmee gerekend is, dan bereikt de klant eerder de grens van 67,5% van de marktwaarde. Hiermee stopt het Rabo OverwaardePlan. Mogelijk moet de klant dan de woning verkopen.

De klant kon op twee manieren over het geld beschikken:

1. Een bedrag ineens. Bijvoorbeeld voor een grote uitgave om het huis levensloopbestendig of energiezuinig te maken;
2. Maandelijks een bedrag om het inkomen aan te vullen. De klant kon deze beide manieren ook combineren. Rabobank maakt de bedragen over naar de betaalrekening. De klant kan/kon zelf geen opname doen uit het Rabo OverwaardePlan

Verhuizen

Het is niet mogelijk om het Rabo OverwaardePlan mee te nemen naar een volgende koopwoning.

Fiscale kenmerken

Is de klant de leningen aangegaan voor de verbouwing of verbetering van de eigen woning én heeft de klant recht op overgangsrecht?

Dan kan de klant de rente van de Aflossingsvrije Hypotheek en van de KPH in box 1 aftrekken. Is er geen overgangsrecht, dan vallen beide schulden in box 3, zonder renteaftrek.

2.10 Generatiehypotheek

Algemeen

Met ingang van 1 februari 2022 is het niet meer mogelijk om een nieuwe Generatiehypotheek af te sluiten.

Bij de Generatiehypotheek hadden de ouders, grootouders of andere relaties van de aanvrager, hierna te noemen “mededebiteur”, de mogelijkheid om financieel hulp te bieden bij de aankoop van een eigen woning. Dit was nodig omdat het inkomen van de aanvrager (of aanvragers) niet voldoende was om de lasten van de volledige financiering te dragen.

Doelgroep

De Generatiehypotheek was bedoeld voor klanten die onvoldoende inkomen hadden om een eigen woning aan te kopen, maar die wel een inkomensstijging verwachtten. Dit waren vooral starters.

Niet doelgroep

Klanten die voldoende inkomen hadden om de maandlasten zelf te kunnen betalen. En klanten die bij aanvang van de financiering onvoldoende inkomensstijging verwachtten om op termijn de lasten zelfstandig te kunnen dragen. De Generatiehypotheek was ook niet geschikt voor klanten die een extra woning wilden aankopen (geen hoofdverblijf).

Kenmerken en voorwaarden

Mededebiteurschap

De mededebiteur moest bereid zijn financiële hulp te bieden. De mededebiteur werd net als de aanvrager hoofdelijk aansprakelijk voor het deel van de financiering dat de aanvrager niet zelfstandig op basis van zijn inkomen kon krijgen. De aanvrager werd (en blijft) debiteur voor de volledige financiering.

De mededebiteur is hoofdelijk aansprakelijk voor het leningdeel waarvoor hij heeft getekend. Dit betekent dat Rabobank de mededebiteur rechtstreeks kan aanspreken voor de betaling van rente en aflossing voor het leningdeel waarvoor hij heeft getekend. Dit kan Rabobank altijd doen als daarvoor een reden is, bijvoorbeeld bij een betalingsachterstand. Wanneer de lasten volgens de annuïtaire I/L toets betaalbaar zijn, wordt de mededebiteur ontslagen uit hoofdelijke aansprakelijkheid.

Aflossingsvormen

Bij de Generatiehypotheek kon worden gekozen tussen de Annuïteitenhypotheek of Lineaire Hypotheek.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor de Generatiehypotheek kon géén NHG worden verkregen.

Eigen woning

De woning moest voor de aanvrager (en niet voor de mededebiteur) volledig als hoofdverblijf ter beschikking staan.

Incasso van lasten

Het incassorekeningnummer moest verplicht een betaalrekening op naam van de aanvrager (en de eventuele partner) zijn. De financieringslasten mogen dus uitdrukkelijk niet van een betaalrekening (deels) op naam van de mededebiteur worden geïncasseerd.

Verhuizen

Het is niet mogelijk om Generatiehypotheek mee te nemen naar een volgende koopwoning.

2.11 Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2018 is het niet meer mogelijk om een nieuwe Aflossingsvrije lening met gemengde verzekering af te sluiten.

Heeft de klant een bestaande KEW of Box 3 kapitaalverzekering bij een derde maatschappij in Nederland dan kan deze kapitaalverzekering verpand worden aan Rabobank voor de aflossingsverplichting op de lening. Het is niet toegestaan om hiervoor een nieuwe box 3 kapitaalverzekering af te sluiten. We nemen geen bestaande verzekeringen van klanten over. Rabobank wordt dus geen intermediair.

Doelgroep

Klanten met een bestaande kapitaalverzekering bij een derde maatschappij (of Interpolis) waarbij er geen koppeling is tussen het op te bouwen kapitaal in de verzekering en de lening bij Rabobank.

Niet doelgroep

Klanten die niet beschikken over een bestaande kapitaalverzekering of besluiten deze voortijdig te beëindigen vielen buiten de doelgroep van dit product.

Kenmerken en voorwaarden

Is Rabobank bemiddelaar?

Dan wordt de klant periodiek benaderd om te bespreken of het gehele product (aflossingsvrije lening en kapitaalverzekering) nog passend is. Betaalbaarheid van de lasten (rente en premie) na pensionering kan onderdeel zijn van het beheergesprek.

Is Rabobank geen bemiddelaar?

Dan wordt de passendheid van de kapitaalverzekering niet besproken met de klant. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aangewezen bemiddelaar zoals beschreven op het meest recente polisafschrift.

Verhuizen

Het is niet mogelijk om de Aflossingsvrije hypotheek met gemengde verzekering mee te nemen naar een volgende koopwoning.

Afkoop of expiratie

- Bij afkoop van een gemengde verzekering en aflossingsvrij voortzetten van de restant schuld wordt de Hypotheek met Gemengde Verzekering gewijzigd naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Bij expiratie van een gemengde verzekering waarbij het opgebouwde eindkapitaal niet (volledig) wordt afgelost en de restant schuld aflossingsvrij wordt voortgezet wordt de Hypotheek met Gemengde Verzekering gewijzigd naar een Aflossingsvrije hypotheek met einddatum.
- Is er sprake van een expiratie van een gemengde verzekering met volledige aflossing en is er nog een restant schuld over? Dan wordt het resterende deel voortgezet als een Aflossingsvrije hypotheek zonder einddatum.

2.12 Inleg- en Premiedepot

Algemeen

Het Premiedepot is in 2008 vervangen door het Inlegdepot. Het inlegdepot wordt sinds 2013 niet meer aangeboden, omdat het vanaf dat moment niet meer mogelijk was een nieuw opbouwproduct af te sluiten. Sinds 17 oktober 2019 is het niet meer toegestaan om het Inleg- en Premiedepot bij een nieuwe financiering voort te zetten.

Doelgroep

Het Premiedepot was bedoeld voor klanten met een kapitaalverzekering gekoppeld aan een hypothecaire lening voor de opbouw van aflossingskapitaal. Het Inlegdepot was bedoeld voor klanten met een bancaire opbouwproduct gekoppeld aan een hypothecaire lening. Het depot werd geopend om de inleg- of premie van het opbouwproduct te betalen.

Niet doelgroep

Het Inleg- en Premiedepot is niet bedoeld voor klanten zonder gekoppeld opbouwproduct. Dit houdt in dat het depot niet mag voortbestaan zonder dat de lasten van een bestaand opbouwproduct gekoppeld aan het depot worden geïncasseerd.

Kenmerken en voorwaarden

Bij de verstrekking van de hypotheek werd in onderling overleg het bedrag bepaald dat nodig was om vooraf ineens in het depot te storten. Het uitgangspunt is dat de duur van de onttrekkingen niet langer is dan de looptijd van het gekoppelde opbouwproduct. Het is niet toegestaan en technisch niet meer mogelijk om te storten op het Inleg- of Premiedepot. In geval van nul saldo, royement, afkoop, of expiratie dient het Inleg- of Premiedepot te worden opgeheven. Gedurende de looptijd wordt maandelijks de creditrente automatisch bijgeschreven op het depot. De creditrente op het depot is de afhankelijk

van de hypotheekrente van de gekoppelde hypothecaire lening. De creditrente is de hypotheekrente minus 2%. Het is niet toegestaan om hier individuele afwijkende afspraken over te maken. Vanuit het depot wordt de premie of inleg maandelijks automatisch afgeschreven. Tijdens de looptijd is het saldo van het Inleg- of premiedepot voor de klant vrij opneembaar.

2.13 Overige producten

De volgende hypotheek hebben nog maar een zeer beperkt aantal actieve overeenkomsten en worden daarom niet verder beschreven in deze productgids.

Productnaam

Cumulent Hypotheek

Flexibele beleggingshypotheek

Hypotheek op een buitenlands onderpand

Pilotenfinanciering

Vermogenshypotheek

Leefoptimaal hypotheek

Springplank hypotheek

Verhuizen

Het is niet mogelijk om de overige producten mee te nemen naar een volgende koopwoning.

Proactive Servicing

1. Algemeen

2. Uitgangspunten Proactive Servicing

- 2.1 Definities klantgroepen
- 2.2 Kenmerken klantgroepen
- 2.3 Uitgangspunten voor klantbediening
- 2.4 Monitoring en opvolging

3. Klantbediening Regulier Beheer

- 3.1 Inzicht
- 3.2 Handelingsperspectief
- 3.3 Klantbediening door adviseur Rabobank
- 3.4 Klantbediening door adviseur intermediair
- 3.5 Verantwoordelijkheid intermediaire adviseur
- 3.6 Verantwoordelijkheden Rabobank als Hypotheekverstrekker

4. Klantbediening Preventief Beheer

- 4.1 Uitgangspunten Preventief Beheer
- 4.2 Geboden oplossingen Preventief Beheer
- 4.3 Bijzonder Beheer

1. Algemeen

Met Proactive Servicing zorgt Rabobank als Hypotheekverstrekker voor een toekomstbestendige, effectieve en efficiënte klantbediening tijdens de looptijd voor alle hypotheekklanten.

De klant wordt doorlopend beheer geboden en benaderd met passende boodschappen op relevante momenten.

Er wordt vanuit Rabobank maximale inspanning geleverd om de klant inzicht te bieden in de hypotheeksituatie én de klant wordt in staat gesteld om zijn financiële situatie te verbeteren.

Proactive Servicing geeft invulling aan de volgende klantbeloften:

- ik zorg ervoor dat je hypotheek met je meebeweegt;
- ik laat je zien of en hoe je jouw maandlasten kunt verlagen;
- ik help jou om het beste uit je woning te halen;
- ik ben er ook als het tegenzit.

Dit draagt bij aan financieel gezond wonen voor de klant. Hierdoor voelt de klant zich verbonden met de bank en zijn adviseur.



2. Uitgangspunten Proactive Servicing

Proactive Servicing is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Indeling klantgroepen:

- op basis van data wordt de klant ingedeeld in een klantgroep. Hieruit volgt welke boodschap de klant ontvangt, via welk kanaal en wanneer de klant wordt benaderd;
- iedere klantgroep kent zijn eigen klantbenaderingscyclus.

Prioriteit klantbenadering en –bediening op basis van de klantgroep:

- klanten met een product- en/of fiscaal risico of klanten waarbij sprake is van een financieel gezonde situatie worden benaderd en bediend vanuit Regulier Beheer;
- kwetsbare klanten worden benaderd en bediend vanuit Preventief Beheer.

Online klantbenadering is het uitgangspunt, tenzij het:

- een kwetsbare klant betreft. Deze wordt altijd persoonlijk op initiatief van Rabobank uitgenodigd voor een (maatwerk)beheergesprek;
- een specifieke klantsituatie betreft om klanten via een offline kanaal te benaderen.

Inzicht bieden in de hypotheeksituatie van de klant:

- de hypotheeksituatie is inzichtelijk tijdens de klantbediening voor klant én adviseur;
- de klantreis in de online omgeving van de klant én de omgeving van de adviseur zijn gelijk.

Monitoren en opvolgen:

- het resultaat van klantbenadering en klantbediening wordt vastgelegd;
- voorgenomen klantacties worden gemonitord en opgevolgd indien nodig.

2.1 Definities klantgroepen

Klanten worden onderverdeeld in de volgende klantgroepen:

Financieel gezond met kansen	Risico: product en/of fiscaal	Risico: kwetsbaarheid
Dit betreft klanten waarbij geen indicatie is van financiële zorgen, stress of problemen. Er is geen directe of specifieke aanleiding vanuit risicoperspectief voor de klant of Rabobank. Doel is om klanten inzicht geven in de financiële situatie waarbij handelingsperspectieven worden geboden die aansluiten bij de situatie voor een financieel gezond leven passend bij de woonwens en het lange termijn belang van de klant.	Dit betreft klanten waarbij het product of de fiscale situatie aanleiding geeft om in contact te komen met de klant. Er is een specifieke aanleiding vanuit de bank en er is mogelijk actie nodig vanuit de klant. Doel is om de klant te informeren en waar nodig aan te zetten tot actie. Daarnaast ontvangt de klant inzicht in de financiële situatie waarbij handelingsperspectieven worden geboden die aansluiten bij de situatie voor een financieel gezond leven passend bij de woonwens en het lange termijn belang van de klant.	Kwetsbare klanten zijn klanten waarbij de betaalbaarheid nu of in de toekomst onder druk staat. Er is een directe aanleiding vanuit de klant of bank en er is (spoedig) actie gewenst/nodig. Doel is om in gesprek te gaan met klanten om (potentiële) financiële zorgen te voorkomen en/of te verhelpen door klanten aan te zetten tot actie.
Klantbediening via Regulier Beheer		Klantbediening via Preventief Beheer

2.2 Kenmerken klantgroepen

De volgende kenmerken zijn van toepassing bij de verschillende klantgroepen. De kenmerken zijn niet limitatief.

Financieel gezond met kansen	Risico: product en/of fiscaal	Risico: kwetsbaarheid
Klant komt in aanmerking voor een betere deal - LTV verlaging door extra aflossing - Verduurzamen woning - Van Plus- naar Basisvoorwaarden Er is sprake van een life event: - Samenwonen/trouwen/Uit elkaar gaan - Kinderen krijgen - Pensioen - AO/WW/Overlijden Klant informeren over hypotheekverloop: - Welkom! - Gefeliciteerd sleuteloverdracht - Vijf jaar hypotheekklant	Product risico's zoals: - Betaalbaarheid na Pensionering - Opeetconstructie/Overwaardeplan - Overbrugging - Generatiehypotheek - Expiraties - Hertaxatie obligo > 3 miljoen - Krediethypotheek - Hypotheek met beleggingscomponent Fiscale risico's zoals: - Einde Fiscale Verhuisregeling - Opbouw boven Eigen woningschuld - Opbouw boven Fiscale Vrijstelling	Een hoge Rabo Risk Rating in combinatie met onderstaande indicatoren om potentieel kwetsbare klanten te herkennen/op te sporen: - Betalingsgeschiedenis met storneringen en eerdere achterstanden. - Storting van bijstand, dalend inkomen, stijgende uitgaven. - Eerdere klantbediening ontvangen vanuit Bijzonder Beheer. - Hypothecaire lening(en) (in het verleden) verstrekt onder voorwaarden die afwijken van de huidige (acceptatie) normen. - Klanten met een aflossingsvrije lening waarbij na uitvoering van de betaalbaarheidstoets is gebleken dat nu of in de toekomst de betaalbaarheid van de lening onder druk komt te staan. - Overige Indicatoren zoals type dienstverband en arbeidssector.
Klantbediening via Regulier Beheer		Klantbediening via Preventief Beheer

2.3 Uitgangspunten voor klantbediening

Rabobank biedt iedere klant inzicht in zijn hypotheeksituatie, ongeacht de klantbenadering op basis van klantgroep. De klanten ontvangen passende handelingsperspectieven die aansluiten bij de situatie van de klant. Het inzicht en de handelingsperspectieven zijn zichtbaar voor de klant én adviseur.

Uitgangspunten	Financieel gezond met kansen	Risico: product en/of fiscaal	Risico: kwetsbaarheid
Type klantbediening	Regulier Beheer	Regulier Beheer	Preventief Beheer
Prioritering klantbenadering	Op basis van relevantie, rekening houdend met andere communicatie vanuit Rabobank.	Wanneer het fiscale risico zich voordoet of op het periodieke productbeheermoment zoals opgenomen in beheerpakket.	Direct wanneer het risico of probleem zich voordoet
Aanleiding	Geen directe aanleiding	Product/fiscaal specifieke aanleiding	Directe aanleiding
Type boodschap	Waar mogelijk een bericht met meerdere boodschappen; focus op kansen om de financiële situatie verder te verbeteren.	Waar mogelijk een bericht met meerdere boodschappen, focus op het informeren van klanten en activeren waar nodig.	Enkelvoudige boodschap; focus op één probleem of risico.
Kanaal klantbenadering	• Online • In specifieke situaties wordt een fysieke brief gestuurd	• Online • In specifieke situaties wordt een fysieke brief gestuurd	Via een fysieke brief
Frequentie klantbediening	Minimaal 1 keer per 5 jaar	• Klantbenadering volgt de frequentie zoals opgenomen in het beheerpakket. • Indien niet bereikt/geen belangstelling, minimaal 1 keer per 3 jaar herbenadering.	• Bij classificatie (na beoordeling) Preventief Beheer volgt een maatwerkgesprek, gevolgd door maatwerkbediening, met minimaal jaarlijks een contactmoment. • Indien niet bereikt/geen belangstelling, jaarlijkse herbenadering.
	Klantbediening via Regulier Beheer		Klantbediening via Preventief Beheer

2.4 Monitoring en opvolging

Bij Proactive Servicing (Regulier en Preventief Beheer) wordt het resultaat van de klantbenadering en klantbediening vastgelegd. Waar relevant vindt monitoring plaats of de klant de voorgenomen actie heeft uitgevoerd.

Monitoring Regulier Beheer

Bij Regulier Beheer bieden we de klant inzicht en handelingsperspectief. De klant maakt zelf een keuze om in actie te komen en opvolging te geven aan de geboden handelingsperspectieven. Klantbenadering met een product en/of fiscaal risico vindt plaats volgens het beheerpakket. Heeft de klant toegezegd een actie uit te voeren, maar voert hij deze toch niet uit? Dan ontvangt de klant een herinnering. Het resultaat van de gestuurde herinnering wordt gemonitord en vastgelegd. Er wordt vervolgens opnieuw beoordeeld of de klant alsnog actie heeft ondernomen en wat de impact is van het (niet) uitvoeren van de voorgenomen actie op zijn financiële situatie. Is de voorgenomen actie nog steeds gewenst? Dan ontvangt de klant een boodschap.

Voorbeeld

Na het uitvoeren van de betaalbaarheidstoets heeft de klant het inzicht gekregen dat de betaalbaarheid van de hypothecaire leningen nu of in de toekomst onder druk komt te staan. De klant heeft vervolgens aangegeven om extra af te lossen op de hypothecaire leningen. Er wordt in deze situatie nagegaan of de klant extra heeft afgelost.

Monitoring Preventief Beheer

Bij Preventief Beheer biedt Rabobank de klant meer dan inzicht en handelingsperspectief. We bieden de klant oplossingen om financiële zorgen te voorkomen en/of op te lossen. De effectiviteit van maatregelen wordt doorlopend gemeten.

- bij de start van de klantbediening Preventief Beheer wordt beoordeeld of er eerder betalingsproblemen zijn geweest en welke oplossingen er toen zijn ingezet.
- een half jaar nadat de klant van Preventief Beheer naar Regulier Beheer is overgedragen, wordt beoordeeld of de financiële zorgen zijn opgelost.
- bij klanten met terugkerende financiële zorgen wordt extra onderzoek gedaan naar de oorzaak die er toe leidt dat de klant terugkerende financiële zorgen heeft.

3. Klantbediening Regulier Beheer

Met Regulier Beheer krijgt iedere klant gedurende de looptijd van zijn hypothecaire leningen inzicht en handelingsperspectieven. Verkregen inzicht(en) en handelingsperspectieven zijn geen adviezen. De klant krijgt deze informatie om zelf een mogelijk passend alternatief te kiezen, waarna de klant de wijziging zelf kan regelen of samen met zijn adviseur. Wil de klant advies? Dan is er sprake van (betaald) advies in beheer door de adviseur.

Het is belangrijk dat een klant weet wat hij van Rabobank kan en mag verwachten als hij een bestaande hypothecaire leningen heeft. De klant wordt gewezen op de mogelijkheid om in actie te komen wanneer hij iets wil (laten) wijzigen in zijn hypothecaire leningen. De klant is zelf verantwoordelijk om Rabobank te wijzen op wijzigingen in zijn persoonlijke situatie/gegevens die van invloed kunnen zijn op zijn hypothecaire leningen.

3.1 Inzicht

Rabobank informeert als hypotheekverstrekker gedurende de looptijd iedere klant over zijn hypothecaire leningen. De klant krijgt doorlopend inzicht in bijvoorbeeld de hoogte, prijs en looptijd van het product. Daarnaast heeft Rabobank de plicht de klant te informeren over wezenlijke wijzigingen, zoals wijzigingen in prijs/kosten of productvoorwaarden. Rabobank moet de klant wijzen op veranderingen in wet- en regelgeving die invloed hebben op de werking of het gebruik van de hypothecaire leningen.

Naast het inzicht en informatie zoals hierboven beschreven, geeft Rabobank de klant ook inzicht in zijn hypotheekproducten. Rabobank biedt inzicht in de betaalbaarheid van de hypothecaire leningen nu en in de toekomst en geeft informatie over relevante ontwikkelingen. De klant krijgt hierbij alternatieven voor zijn hypotheekproducten en er worden mogelijkheden geboden om de betaalbaarheid nu of in de toekomst te verbeteren. De klant krijgt handelingsperspectief zonder dat er een specifieke aanleiding (signaal) hoeft te zijn. Het wel of niet tot actie overgaan aan de hand van de verkregen informatie is de keuze van de klant.

De klant kan op ieder gewenst moment, door het aanleveren van inkomens- en aanvullende gegevens via de Rabobank app of via Rabo Online Bankieren, (extra) inzicht krijgen in de betaalbaarheid van de hypothecaire leningen. Hij kan de financiële gevolgen voor de betaalbaarheid inzichtelijk maken wanneer er sprake is van een wijziging in zijn persoonlijke situatie. Denk hierbij aan veelvoorkomende klantsituaties zoals pensionering of minder werken. Niet alleen de klant

krijgt hierdoor extra inzicht ook Rabobank. Dit kan er toe leiden dat na beoordeling van criteria de klantbediening wijzigt van Regulier Beheer naar Preventief Beheer.

Het aanleveren van inkomens- en aanvullende gegevens voor aanvullend inzicht is vormvrij. Uit het dossier blijkt op basis van welke gegevens van de klant het inzicht is geboden. Gevalideerde gegevens zoals omschreven in het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk *Inkomen*, zijn voor het geven van inzicht niet noodzakelijk.

3.2 Handelingsperspectief

We bieden de klant handelingsperspectieven waarmee hij zijn financiële situatie nu of in de toekomst kan verbeteren. De opties die we bieden zijn duidelijk, haalbaar en online of via een medewerker uitvoerbaar.

Er zijn voor verschillende klantsituaties en hypotheekproducten verschillende handelingsperspectieven denkbaar. Bij Regulier Beheer wijzen we de klant (mits van toepassing) op wijzigingen die leiden tot lagere maandlasten en/of kosten of meer zekerheid over de huidige of toekomstige betaalbaarheid.

Hierbij kun je denken aan:

- het omzetten van de hypotheekvorm;
- extra aflossen op de lening en/of storten in een opbouwproduct;
- het wijzigen van voorwaarden;
- het voortijdig wijzigen van rente en/of rentemiddeling;
- het verlagen van de renteopslag.

3.3 Klantbediening door adviseur Rabobank

De adviseur van Rabobank voert het beheer over alle hypothecaire leningen die de klant via de adviseur en wanneer van toepassing zonder advies, via execution only dienstverlening, van Rabobank heeft afgesloten. De adviseur is verantwoordelijk voor het beheer van alle hypothecaire leningen uit het productassortiment, zoals opgenomen in het onderdeel *Productgids*. De aangeboden inzichten en handelingsperspectieven aan de klant, worden ook inzichtelijk gemaakt voor de adviseur.

3.4 Klantbediening door adviseur intermediair

De intermediaire adviseur voert het beheer over hypothecaire leningen die de klant via zijn adviseur en wanneer van toepassing zonder advies, via execution only dienstverlening, heeft afgesloten of via een adviseurswissel in beheer heeft gekregen. De geldende voorwaarden zijn uitgewerkt in paragraaf 3.5 en 3.6. De aangeboden inzichten en handelingsperspectieven aan de klant, worden ook inzichtelijk gemaakt voor de adviseur.

De intermediaire adviseur is alleen verantwoordelijk voor het beheer van hypothecaire leningen uit het actieve assortiment, exclusief de uitzonderingen genoemd in paragraaf 3.6. Zie het onderdeel *Productgids* voor het overzicht hypothecaire leningen uit het actieve- en inactieve assortiment.

Rabobank geeft de adviseur inzicht en overzicht in de actuele hypotheekgegevens van de klant. Hiermee wordt de adviseur gefaciliteerd om het beheer gedurende de looptijd van de hypotheek uit te voeren. De adviseur krijgt inzicht in:

- klantinformatie over hypothecaire leningen van de klant, zoals de hypotheekvorm, openstaande hoofdsom en gemaakte renteafspraken;
- generieke productinformatie en productvoorwaarden van hypothecaire leningen via het onderdeel *Productgids*;

- specifieke productinformatie en beheerinstructies van hypothecaire leningen via Beheerpakketten;
- op te volgen beheersignalen bij de klant zoals het bereiken van de einddatum rentevast periode of een naderende einddatum van het product.

3.5 Verantwoordelijkheid intermediaire adviseur

De adviseur die het beheer voert over de hypothecaire leningen van de klant, voert ook het klantcontact uit voor de hypothecaire geldleningen tijdens de looptijd van het product. De adviseur voert het beheer uit zoals omschreven in dit beleid.

De adviseur:

- voert het beheer over hypothecaire leningen uit het actieve assortiment, zie hiervoor het onderdeel *Productgids*;
- is verantwoordelijk voor de opvolging van beheersignalen volgens het beheerpakket;
- is verantwoordelijk voor het monitoren en rappelleren van beheersignalen, zoals benoemd in beheerpakketten, waarbij actie benodigd is van de klant;
- behandelt klantvragen en wijzigingsverzoeken tijdens looptijd van de hypothecaire leningen.

Een klant heeft altijd één aanspreekpunt voor al zijn hypothecaire leningen, een adviseur van de intermediair of een adviseur van Rabobank. Ook als dit hypothecaire leningen zijn voor meerdere onroerende zaken afgesloten door verschillende adviseurs. De adviseur die heeft geadviseerd en bemiddeld bij de laatste hypothecaire leningen, is verantwoordelijk voor het beheer van alle hypothecaire leningen, hieronder mee inbegrepen eventuele hypothecaire leningen die de klant zonder advies, via execution only dienstverlening, heeft afgesloten.

Hierop uitgezonderd zijn hypothecaire leningen uit het inactieve assortiment of producten waarbij Rabobank en/of de toezichthouder aanvullende eisen stelt, volgens het onderdeel *Productgids* en de uitzonderingen zoals benoemd in paragraaf 3.6. Hiervoor voert Rabobank het beheer uit.

Deze adviseur wordt vastgelegd op basis van een offerte en/of een wijzigingsformulier. De klant ziet in het online hypotheekoverzicht wie zijn intermediair is. In situaties waar een klant advies wenst en al hypothecaire leningen bij Rabobank heeft waar de intermediair het beheer nog niet over heeft, vraagt de intermediair een adviseurswijziging aan, voorafgaand aan de nieuwe verstrekking of wijziging.

3.6 Verantwoordelijkheden Rabobank als Hypotheekverstrekker

Er is een aantal uitzonderingen waarbij Rabobank verantwoordelijk is voor het klantcontact en de verplichtingen die voortkomen uit beheer.

- beheer van hypothecaire leningen uit het inactieve assortiment; heeft de klant zowel hypothecaire leningen uit het actieve- als inactieve assortiment, dan is de intermediaire adviseur primair verantwoordelijk voor de klantbediening. Het beheer en de uitvoering van wijzigingen op hypothecaire leningen uit het inactieve assortiment, wordt door Rabobank uitgevoerd;
- Preventief Beheer: klantbediening Preventief Beheer, zie hiervoor *hoofdstuk 4*;
- Bijzonder Beheer: klantbediening Bijzonder Beheer, zie hiervoor *hoofdstuk 4.3*;
- beheer met aanvullende eisen: beheer waarbij Rabobank en/of de toezichthouder aanvullende eisen stelt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het programma betaalbaarheid bij pensionering voor aflossingsvrije leningen.

4. Klantbediening Preventief Beheer

Met Preventief Beheer worden klanten benaderd omdat de betaalbaarheid hypothecaire leningen nu of in de toekomst onder druk staat. Er is sprake van aantoonbare risico's en/of een directe aanleiding vanuit de klant of de bank waarbij spoedig actie gewenst is. Net als bij Regulier Beheer krijgt een klant inzicht in zijn hypothecaire leningen en handelingsperspectieven om zijn financiële situatie te verbeteren. Uit informatie van Rabobank systemen blijkt voor de adviseur of de klant wordt bediend via Preventief Beheer.

Het doel van Preventief Beheer is (potentiële) financiële zorgen op te lossen en financiële problemen te voorkomen. Het centraal klantbedieningsteam van Rabobank bestaat uit adviseurs die staan opgesteld voor de klantbediening Preventief Beheer. De adviseurs gaan in gesprek met de klant en zetten de klant aan tot actie. Daarnaast moedigt Rabobank klanten aan om ook zelf bij financiële zorgen contact op te nemen met het centraal bedieningsteam.

De adviseur staat opgesteld voor het bieden van (maatwerk)oplossingen en passende handelingsperspectieven voor:

- klanten die zelf contact opnemen vanwege (beginnende) geldzorgen;
- het benaderen van klanten met verhoogd betalingsrisico die vroegtijdig zijn geïdentificeerd met behulp van een datamodel.

Bij Preventief Beheer worden klanten met verhoogde betalingsrisico's (wat kan leiden tot schrijnende situaties) vroegtijdig onderkend.

Vervolgens onderneemt een adviseur uit het centraal bedieningsteam actie richting de klant om de financiële zorgen te voorkomen of te beperken. Bij schrijnende situaties is er sprake van een voorzienbare betalingsachterstand. Het gaat het hierbij om:

- klanten die worden geconfronteerd met een impactvolle gebeurtenis met als gevolg stijging van kosten of het wegvallen van inkomsten waardoor hun financiële situatie significant verslechtert;
- klanten die (acuut) grote financiële problemen kunnen ontwikkelen. Door een plotselinge disbalans tussen inkomsten en uitgaven verslechtert de financiële situatie van de klant zodanig dat de klant financiële zorgen ervaart.

De klant kan dit niet opvangen uit eigen reserves.

4.1 Uitgangspunten Preventief Beheer

- voor iedere (potentieel) kwetsbare klant is er een maximale inspanningsverplichting om met de klant in contact te komen;
- iedere (potentieel) kwetsbare klant krijgt een () oplossing aangeboden met als doel zijn financiële situatie te verbeteren;
- bij het aanbieden van (maatwerk)oplossingen wordt de gehele klantsituatie in ogenschouw genomen, inclusief overige schulden en verplichtingen;
- indien advies gewenst of noodzakelijk is wordt dit aangeboden door Rabobank. Als de klant advies wenst af te nemen bij zijn eigen intermediair dan is dat mogelijk. Wanneer vanuit Rabobank advies wordt gegeven heeft dit een adviseurswissel tot gevolg als de intermediaire adviseurs als klantverantwoordelijke staat opgesteld;
- binnen maximaal een half jaar na de geboden (maatwerk)oplossing wordt er contact opgenomen met de kwetsbare klant om vast te stellen of de oplossing heeft gewerkt.

4.2 Geboden oplossingen Preventief Beheer

De klant kan zelfstandig of met behulp van de adviseur een keuze maken uit de geboden oplossingen. Een combinatie van oplossingen is hierbij mogelijk.

De gekozen oplossingen dragen bij aan het structureel en duurzaam voorkomen en oplossen van (verwachte) betalingsachterstanden, zonder dat de financiële positie van de klant (verder) verslechtert.

Binnen Preventief Beheer wordt de klant intensief begeleid door medewerkers met specialistische kennis op het gebied van het oplossen en voorkomen van financiële zorgen.

- oplossingen zonder (verplicht) advies: wijzigingen van de hypothecaire leningen zoals het wijzigen van de hypotheekvorm van een aflossingsvrije lening naar een annuïtaire lening, het wijzigen van rente, extra aflossen of inzet van spaargelden;
- oplossingen met (verplicht) advies: wijzigingen van de hypothecaire leningen waarbij de klant minder of later gaat aflossen zoals het omzetten van een annuïtaire lening naar een aflossingsvrije lening of het afkopen van een spaarhypotheek zonder aflossing op de lening;
- oplossingen met (verplicht) advies bij complexe klantsituaties; het herfinancieren van externe schulden in de hypotheek of het benutten van overwaarde;

- oplossingen om het inzicht in de financiële situatie te vergroten, bijvoorbeeld via de Rabo BankierenApp en Rabobank.nl, via Nibudbudgetplanner of middels de Geldfit-test.
- overige oplossingen zoals;
 - verwijzing en begeleiding naar regelingen van de Nederlandse overheid, bijvoorbeeld het aanvragen van een toeslag;
 - verwijzing en begeleiding naar lokale voedselbank, kledingbank en speelgoedbank;
 - verwijzing naar instanties voor verslavingszorg, bijvoorbeeld inzake: stoppen met roken of een gokverslaving;
 - verwijzing en begeleiding naar de Nederlandse Schuldhulproute of andere relevante instanties zoals SchuldHulpMaatje.

De adviseur uit het centraal bedieningsteam biedt oplossingen aan die aansluiten bij de situatie van de klant. De geboden oplossingen dragen bij aan het verbeteren van de financiële situatie van de klant, waardoor de kans op een (voorzienbare) achterstand wordt verkleind.

In het onderdeel *Beheerbeleid* staat beschreven of advies bij een geboden oplossing verplicht is.

In specifieke klantsituaties kunnen, mits onderbouwd en vastgelegd in het dossier, kosten voor advies of wijzigingskosten worden kwijtgescholden. Onder welke voorwaarden dit is toegestaan staat beschreven in het Tarievenbeleid.

4.3 Bijzonder Beheer

Wanneer er sprake is van Financial Difficulties of Default wordt de klant overgedragen naar Bijzonder Beheer. Bijzonder Beheer wordt uitgevoerd door Rabobank.

Definitielijst

Definitielijst

Definitie	Omschrijving
Adviseur	Waar in de tekst gesproken wordt over ‘adviseur’ wordt de adviseur van Rabobank of intermediaire adviseur bedoeld.
Annuïtaire I/L toets	Toetsing op basis van het annuïtaire aflosschema. De annuïtaire I/L toets is akkoord als de genormeerde hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten.
AOW-datum	Als AOW-datum gebruiken we de definitief vastgestelde AOW-leeftijd als de aanvrager binnen 5 jaar de AOW-leeftijd bereikt. In de overige gevallen gebruiken we de nog niet definitief vastgestelde AOW-leeftijd van 67 jaar en 3 maanden (huidige maximale AOW-leeftijd).
Beheerpakket	Een beheerpakket beschrijft de klantbediening tijdens looptijd voor een specifiek hypotheekproduct. Het geeft inzicht in geplande, centraal aangestuurde contactmomenten (‘beheersignalen’) waarop de klant in actie dient te komen. In de beschrijving staat hoe de klant wordt benaderd en door wie de klantbediening wordt uitgevoerd.
Doorstromer	Klant met een eigenwoningverleden die een andere woning koopt voor eigen bewoning.
Eigen woning als hoofdverblijf	Een particuliere koopwoning waarin legaal en permanent wordt/gaat worden gewoond door de eigenaar. De woning valt fiscaal in Box 1, de lening valt meestal in Box 1 of anders in Box 3. Voorbeelden zijn woning, woonboot, woonwagens, bedrijfswoning.
Energiebesparende maatregelen	Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), energiezuinige deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen indien deze voorzieningen worden getroffen in combinatie met hoog rendement beglazing (ten minste HR ++), douche-warmteterugwinningssysteem, energiezuinig ventilatiesysteem indien deze voorziening wordt getroffen in combinatie met andere energiebesparende voorzieningen, warmtepompen en zonnepanelen.
Externe oversluiser	Klant die een nieuwe lening bij Rabobank afsluit en zijn lening bij een andere geldverstrekker aflost, zonder verkoop van de woning.
Gemoedsbezwaarde	Een persoon is gemoedsbezwaard als deze zich vanuit levensovertuiging niet wilt verzekeren. Een levensovertuiging is de manier waarop iemand tegen het leven aankijkt. Bijvoorbeeld als het gaat om politiek, geloof en waarden en normen. Een gemoedsbezwaarde heeft ontheffing van de Sociale Verzekeringsbank om (verplichte) verzekeringen af te sluiten.
Hypothecaire lening	Een lening inclusief opbouwproducten of kredieten, met als zekerheid de woning waar de particuliere klant zelf woont of een ander onderpand zoals beschreven in het onderdeel Acceptatiebeleid, hoofdstuk <i>Zekerheden</i> .
Inkomens-/lastentoets	De inkomens-/lastentoets bestaat uit een annuïtaire of een niet-annuïtaire I/L toets.
Interne oversluiser	Klant die zijn bestaande hypothecaire lening of voorwaarden bij de Rabobank wijzigt.

Definitie	Omschrijving
Kamerverhuur	Kamerverhuur is de verhuur van een onzelfstandige woonruimte. Heeft de woning geen eigen toegang of wordt de keuken en toilet gedeeld met bewoners van andere kamers? Dan is er sprake van een onzelfstandige woonruimte.
Koopoplossingen	Koopoplossingen is een verzamelnaam voor oplossingen die door verschillende organisaties in het land zijn bedacht om onder voorwaarden kopen van woningen aantrekkelijker te maken.
Niet-actieve onderneming (IB)	De onderneming neemt niet (meer) deel aan het economische verkeer. Er is geen sprake meer van een bron van inkomen.
Niet-actieve materiële onderneming (VPB)	De BV houdt zich bezig met het beheren van vermogen, zoals liquide middelen, een effectenportefeuille, een pand/vakantiehuis of een lening aan de aandeelhouder of aan directe familie. De BV heeft daarnaast de verplichting om pensioen of een oudedagsverplichting uit te betalen. De BV heeft geen andere bedrijfsactiviteiten.
Niet-annuïtaire I/L toets	Toetsing op basis van de werkelijke hypotheeklasten. De niet-annuïtaire I/L toets is akkoord als de werkelijke hypotheeklasten en overige financiële verplichtingen lager zijn dan de toegestane lasten.
Nutsvoorzieningen	Voorzieningen (zoals verwarming, water, energie, glasvezel/coax) die door nutsbedrijven geleverd worden.
Ondernemer	Zolang er sprake is van een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is er sprake van een ondernemer. Aanvrager die alleen of samen met anderen een eigen bedrijf heeft, zoals een eenmanszaak, vennootschap onder firma (VOF), maatschap, commanditaire vennootschap (CV) of een directeur-grootaandeelhouder (BV/NV).
Ophoger	Klant die een aanvullende lening afsluit.
Overheidsuitkering	Een door de overheid geregelde uitkering.
Overige financiële verplichtingen	Lasten vastgesteld conform paragraaf 4.3 tot en met 4.10 van het Acceptatiebeleid.
Rabobank	Waar in de tekst gesproken wordt over ‘Rabobank’, wordt Rabobank als Hypotheekverstrekker bedoeld.
Retributie	Vergoeding aan gemeente voor een verleende dienst of voor het ter beschikking stellen van een bezit, bijvoorbeeld voor het recht van opstal of standplaats.
Starter	Aanvrager die voor de eerste keer een woning gaat kopen voor eigen bewoning.

Definitielijst

Definitie	Omschrijving
Structureel flexibel budget	In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen/ Individueel Keuzebudget / Flexbudget / Employee Benefit Budget.
Toetsinkomen	Het totale inkomen dat de aanvrager kan gebruiken om de woonlasten te betalen conform beleid.
Transformatiebouw	Het veranderen van een gebouw waardoor het een andere gebruikersfunctie krijgt (bijv. kantoor naar appartement).
Verhoging netto financiering	Er is sprake van een volledige of gedeeltelijke onttrekking uit het opbouwproduct. Deze opgebouwde waarde wordt niet of niet volledig afgelost op de gekoppelde lening. Het totale leningbedrag ('bruto financiering') blijft gelijk, maar door de onttrekking wordt de netto financiering verhoogd. Bruto financiering minus opgebouwde waarde = netto financiering

Verschillenlijst

Verschillenlijst

Versie	Onderdeel	Type wijziging	Toelichting aanpassing
Juni 2025	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Bij inkomen uit verhuur van woningen is onderstaande tekst toegevoegd wanneer er een inkomensverklaring wordt opgesteld: Er is geen bewijs van toestemming van de hypotheekhouder nodig en de huurcontracten hoeven niet te worden aangeleverd.
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	De tekst bij financiële verplichtingen, te betalen partneralimentatie is aangepast. De manier van corrigeren werd hier genoemd, dit kwam niet overeen met de werkwijze in de systemen (4.6).
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	De tekst bij financiële verplichtingen, te betalen partneralimentatie is aangepast. De manier van corrigeren werd hier genoemd, dit kwam niet overeen met de werkwijze in de systemen (4.6).
	Acceptatiebeleid, Documentenoverzicht	Verruiming beleid	In het beleid is de term Rabobank Inkomensverklaring aangepast. Het Intermediair kan gebruikmaken van de externe rekenexperts Raadhuys en Zakelijk Inkomen. Daarom wordt er vanaf nu in het beleid gesproken over een inkomensverklaring in algemene zin. Het Intermediair kan gebruik maken van een inkomensverklaring opgesteld door Rabobank of door één van de externe rekenexperts. Alleen als er expliciet in het beleid staat dat er een inkomensverklaring wordt opgesteld door Rabobank is een inkomensverklaring door een externe rekenexpert niet toegestaan. Dit geldt voor inkomen uit verhuur. Voor het directe kanaal geldt dat een inkomensverklaring altijd wordt opgesteld door Rabobank. In het documentenoverzicht is dit verduidelijkt.
	Beheerbeleid	Verduidelijking beleid	Bij paragraaf Kosten verduidelijkt wanneer welke kosten van toepassing zijn (1.7).
	Beheerbeleid	Verduidelijking beleid	De titel van paragraaf 2.5 is aangepast van: Lening met kredietfaciliteit: Gedeeltelijk omzetten van een OEC/OWP naar: Gedeeltelijk omzetten van een OEC/OWP.
	Explain	Verduidelijking beleid	Bij de uitzondering Zekerheden: Verplichting VvE is de zin <i>'de VvE in oprichting is' aangepast naar 'de VvE in oprichting is of al is opgericht'.</i>
	Documentenoverzicht	Verduidelijking beleid	Bij verbouwingsspecificatie is het woord 'ondertekende' weggehaald. Dit deed vermoeden dat er een 'natte handtekening' nodig is, dit is niet nodig.
	Productgids	Verruiming beleid	De doelgroep van de OverbruggingsHypotheek is verruimd. Een OverbruggingsHypotheek kan ook aangevraagd worden als de grond of woning al in het bezit is van de klant.
	Productgids	Verruiming beleid	De percentages voor de verstrekking snorm van de OverbruggingsHypotheek zijn verruimd. 90% van de marktwaarde uit een Desktoptaxatie van Calcasa en 95% van de taxatiewaarde voor de reguliere woning.

Versie	Onderdeel	Type wijziging	Toelichting aanpassing
April 2025	Regels voor acceptatie en beheer	Verwijderd	Het onderdeel is verwijderd en vervangen door de Leeswijzer.
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Verduidelijkt dat bij het verstrekken van een OverbruggingsHypotheek de erfpachtvoorwaarden van de te verkopen woning niet beoordeeld worden door het Erfpachtkloket (5.1.2).
	Acceptatiebeleid	Tijdelijke aanscherping beleid	De propositie Gemoedsbezwaarden is sinds 15 april 2025 tijdelijk gestaakt. Dit betekent dat er tijdelijk geen nieuwe financieringsaanvragen mogelijk zijn (5.1.3).
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	De mogelijkheid tot het financieren van een extra woning/woonboot is verduidelijkt (5.9).
	Beheerbeleid	Verduidelijking beleid	Het volledige Beheerbeleid is herschreven met een nieuwe opzet. Tekstuele verbeteringen zijn doorgevoerd.
	Beheerbeleid	Aanscherping beleid	Voor wijzigingen waarbij de aflossingsafspraken verslechteren was geen toetsing op inkomen en geen advies nodig als het totale bruto obligo van de bestaande leningen na wijziging maximaal € 50.000 bedraagt. Deze uitzondering is vervallen.
	Beheerbeleid	Aanscherping beleid	Bij een dienstverband (on)bepaalde tijd was een uitzondering om te werken met een salarisstrook i.p.v. werkgeversverklaring. Deze uitzondering is vervallen.
	Beheerbeleid	Verduidelijking beleid	De wijzigingen beoordeel je per leningdeel. Dit tekstueel verduidelijkt (H1).
	Beheerbeleid	Aanscherping beleid	Het gebruik van een WOZ is alleen toegestaan wanneer het rentecontract ongewijzigd blijft (1.4.1)
	Beheerbeleid	Verduidelijking beleid	Paragraaf (1.5) toegevoegd met informatie over aflossingsvrij met/zonder einddatum en bij welke wijzigingen een aflossingsvrije lening een einddatum krijgt.
	Beheerbeleid	Nieuw beleid	Beleid rondom kavelruil is toegevoegd en gelijk getrokken met de regels rondom gedeeltelijk royement (2.7.2).
	Explain	Verduidelijking beleid	Tekstueel verduidelijkt dat paragraaf 3.2.12 ook gebruikt kan worden bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid bij uit elkaar gaan.
	Productgids	Verduidelijking beleid	Onderscheid gemaakt voor de regels rondom bouwdepot voor Hypotheek Verhogen Zonder Advies (1.9).

Verschillenlijst

Versie	Onderdeel	Type wijziging	Toelichting aanpassing
Maart 2025	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is er sprake van een (voorlopig) energielabel. Als er nog geen (voorlopig) energielabel beschikbaar is, dan gebruiken we energielabel A. Dezelfde regel geldt bij een aanvrager die de eerste bewoner wordt bij koop ná oplevering van een nieuwbouwwoning of bij transformatiebouw (1.3).
	Acceptatiebeleid, Explain, Definitielijst	Verduidelijking beleid	De diverse onderpanden zijn beter geformuleerd en daarbij is het begrip 'eigen woning als hoofdverblijf' duidelijk benoemd in onderdeel Acceptatiebeleid en in onderdeel Definitielijst. Hierdoor is in onderdeel Explain beter de relatie tussen bestedingsdoel en type onderpand gelegd.
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Toegevoegd dat het huurinkomen uit een in Nederland gelegen woning, recreatiewoning of overig onroerend goed moet zijn (3.12.1, 3.12.2 en 3.12.3).
	Beheerbeleid, Productgids	Aanscherping beleid	Geen onderscheid meer bij verlenging van de OverbruggingsHypotheek tot of > 24 maanden (Beheerbeleid 2.2.3). Daarnaast geldt er bij het verlengen van de OverbruggingsHypotheek geen adviesverplichting (Productgids 1.6).
	Explain	Verduidelijking beleid	Tekstueel verduidelijkt dat er een Vermogensplan benodigd is in plaats van een Rabo Financieel Plan (2.4.2)
	Documentenoverzicht	Verduidelijking beleid	Documentenlijst aangepast zodat duidelijk is dat er ook voor een di enstverband met bepaalde tijd een arbeidsmarktscan kan worden aangeleverd.

Versie	Onderdeel	Type wijziging	Toelichting aanpassing
Januari 2025	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Tekstueel verduidelijkt dat een kredietsoort HY ook geaccepteerd mag worden met een A of A1 (2.4).
	Acceptatiebeleid, Explain	Verruiming beleid	Bedrag aangepast (volgens TRHK) dat voor een alleenstaande met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 buiten de financieringslast kan worden gehouden (oud: €16.000, nieuw: €17.000) (3.1 van het Acceptatiebeleid en 2.2 van Explain).
	Acceptatiebeleid, Explain, Documentenlijst, Definitielijst	Verduidelijking beleid	Definitie AOW-datum opgenomen (volgens TRHK) (3.1.1).
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Het gebruik van IBL (volgens TRHK) opgenomen bij een dienstverband voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring (3.2.6) en bij een flexibel dienstverband zonder perspectiefverklaring (3.2.8).
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Bruterings tabel DUO aangepast naar 3 decimalen achter de komma (volgens TRHK) (4.5).
	Acceptatiebeleid	Verduidelijking beleid	Toegevoegd dat een woning ook mag bestaan uit staalskeletbouw of andere materialen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (5.2).
	Acceptatiebeleid	Verruiming beleid	Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa is toegestaan wanneer er sprake is van een SVn Starterslening (6.2.1).
	Beheerbeleid	Verduidelijking beleid	Tekstueel verduidelijkt dat bij de Diplomatenclausule de klant in loondienst blijft bij de huidige werkgever in Nederland (4.1.1).
	Beheerbeleid	Verruiming beleid	Wijzigingskosten zijn niet meer van toepassing bij het gedeeltelijk omzetten van een OverwaardePlan naar een andere hypotheekvorm (2.5).
	Explain	Verruiming beleid	Nabestaandenpensioen uit België en Duitsland is ook mogelijk binnen de Uitzondering Inkomen: Buitenlands pensioen (3.2.4).
	Explain	Verruiming beleid	Ontbrekende afbouwgarantie opgenomen bij Uitzonderingen (3.2.11).
	Productgids	Verduidelijking beleid	Tekst rondom afkoop (algeheel of gedeeltelijk) en expiratie verduidelijkt (2.3 en 2.4).



Rabobank