

Gewijzigd acceptatiebeleid OverbruggingsHypotheek

Vanaf 1 februari 2024 is het aangepaste RaH-acceptatiebeleid met betrekking tot de OverbruggingsHypotheek van kracht.

Het is belangrijk om nu al tijdens de adviesgesprekken rekening te houden met deze aanpassingen, omdat ze per 1 februari 2024 ingaan.

Pijplijn 'compleet dossier' tot 1 februari 2024

Heb je een hypotheekaanvraag waarbij je nog van het huidige OverbruggingsHypotheek beleid gebruik wil maken. Lever dan op uiterlijk woensdag 31 januari 23:59 uur het complete dossier aan.

Let op: Tijdslijnen zijn alléén haalbaar indien posten meteen voldoen aan de acceptatiecriteria.

Wat zijn de belangrijkste aanpassingen / verduidelijkingen?

1. Doelgroep

Een OverbruggingsHypotheek is alleen toegestaan bij verhuizing van een woning als hoofdverblijf naar een woning als hoofdverblijf.

Klanten die de oude woning willen verhuren, anders dan op grond van de Leegstandswet, komen niet in aanmerking voor een OverbruggingsHypotheek.

2. Onderpand

De OverbruggingsHypotheek kan alleen worden verstrekt op:

- een eigen woning zoals beschreven in RaH-paragraaf 6.2;
- een woonboot zoals beschreven in RaH-paragraaf 6.3;
- een woonwagen zoals beschreven in RaH-paragraaf 6.5;

- een recreatiewoning (in gebruik als hoofdverblijf), als deze woning is verkocht waarbij de wettelijke bedenktijd en termijn ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- een bedrijfswoning zoals beschreven in RaH-paragraaf 6.7

3. Definitie 'definitief verkocht' en 'niet (definitief) verkocht'

Definitief verkocht = woning verkocht, de wettelijke bedenktijd en de termijn ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Voor de waardebeoordeling kan 100% van de verkoopprijs gehanteerd worden.

Woning (niet definitief) verkocht = woning verkocht, maar deze termijnen zijn nog niet verstreken óf woning niet verkocht. Een taxatierapport (90%) of desktoptaxatie van Calcasa (81%) is leidend voor de waardebeoordeling.

4. Verkoopkosten

Woning is definitief verkocht: de verkoopkosten zijn standaard 2% van de verkoopprijs.

Woning is nog niet (definitief) verkocht: de 2% verkoopkosten maken onderdeel uit van de 10% veiligheidsmarge (taxatierapport) 19% veiligheidsmarge (desktoptaxatie).

5. Lagere of hogere veiligheidsmarge

Het is niet meer mogelijk om af te wijken van de standaard veiligheidsmarge (10% bij taxatierapport; 19% bij desktoptaxatie).

6. Overbruggen van een af te kopen 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.

7. 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.

8. Betaalbaarheid dubbele lasten

Heeft de klant tijdelijk dubbele lasten? Dan moeten deze aantoonbaar betaalbaar zijn wanneer de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is. Ook wanneer er geen OverbruggingsHypotheek wordt afgesloten. En ook in de situatie dat de klant in een huurwoning woont.

Onder dubbele lasten verstaan we:

- De werkelijke lasten van de nieuwe (blijvende) lening;
- De werkelijke lasten van de lening(en) van de oude woning of de huurlasten (huurbedrag exclusief vergoeding voor verbruik van gas, water en elektra, en de servicekosten) in geval van een huurwoning;
- De erfpachtlasten van de oude woning;
- De werkelijke lasten van de OverbruggingsHypotheek.

9. Periode van toetsing dubbele lasten

Is de oude woning definitief verkocht? Dan moeten de dubbele lasten aantoonbaar betaalbaar zijn tot aan de passeerdatum (wanneer de periode van dubbele lasten langer dan drie maanden is).

Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht? De dubbele lasten moeten 12 maanden aantoonbaar betaalbaar zijn. Als de verwachte passeerdatum > 12 maanden is, kan op verzoek van de klant de betaalbaarheid beoordeeld worden tot aan de passeerdatum, met een maximum van 24 maanden. Indien de klant dit niet wenst, hanteren we 12 maanden.

10. Correctie dubbele lasten

Indien de klant een bouwdepot afsluit, mogen de dubbele lasten worden gecorrigeerd met de creditrente van het bouwdepot. De creditrente wordt op de volgende wijze vastgesteld:

- voor de looptijd van het bouwdepot met een maximum van 24 maanden;
- het bedrag ter hoogte van de aanneemsom + meerwerk;
- tegen het laagste rentetarief dat in de hypotheekofferte van de nieuwe woning wordt opgenomen.

Bovenstaande wijzigingen worden verwerkt in:

- Rabobank als Hypotheekverstrekker (RaH) per 1-2-2024
- Tarievenbeleid per 1-3-2024