

VERANDERINGEN WIJZER

Alle wijzigingen in het beleid Rabobank vanaf 1 december 2025 in een overzicht



Nieuw Acceptatiebeleid Rabobank

Het beleidsdocument Rabobank als Hypotheekverstrekker (RaH) is volledig herschreven en heeft een nieuwe naam: **Acceptatiebeleid Rabobank**. In dit overzicht vind je alle wijzigingen die in het Acceptatiebeleid Rabobank vanaf 1 december gelden.

Naast het acceptatiebeleid bestaat nu ook het Beheerbeleid Rabobank, de Productgids en het document Proactive Servicing (klantbediening beheer). De belangrijke wijzigingen in het Beheerbeleid vind je op de andere zijde van dit document.

Leen-schenkconstructie

Een hypotheek met een **leen-schenkconstructie**:

- Hypotheek bij Rabobank
- Familiehypotheek: onderhandse lening bij de ouders. Je klant kan tot 50% van de marktwaarde van de woning extra lenen bij de ouders
- Schenking: de ouders schenken periodiek een bedrag dat minimaal de brutolasten van de familiehypotheek dekt

Werkwijze adviespakket per 1 december:

Neem de familiehypotheek als eigen geld op in je adviespakket. Noteer in het vrije tekstveld: leen-schenkconstructie.

Expats

Meer mogelijkheden voor jou om expats te helpen aan een eigen stek. De belangrijkste verbeteringen voor jouw expat op een rij:

- **Tijdelijke contracten** bij een niet-commerciële Internationale Organisaties (zoals VN en EMA) als vast behandelen
- Bruterings toestaan bij **onbelaste inkomens**
- **Box 1 toetsen** als enkel over het laagste inkomen renteaftrek mogelijk is
- **Inkomen in vreemde valuta** uit het verleden meenemen in het berekenen van het gemiddelde inkomen
- **Allowances** voor expats meenemen in het toetsinkomen
- De **bedrijfsresultaatafhankelijke bonus** meenemen in het toetsinkomen

Vereniging van Eigenaren (VvE)

- Een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) is **geen verplichting meer** als er sprake is van een appartementsrecht
- Belangrijk om je klant te wijzen op wettelijke verplichting van een VvE en de risico's van een slapende of het hebben van geen VvE

Nieuwbouw

Nieuwbouw voor alle onderpanden

- Nieuwbouw is voor ieder onderpand mogelijk

Periode dubbele lasten bij nieuwbouw

- Standaardtermijn van dubbele lasten van 12 maanden vervalt
- De opleverdatum wordt leidend voor de periode dubbele lasten. Deze periode wordt berekend op basis van het aantal werkbare dagen uit de koop-aanneemovereenkomst. Er wordt uitgegaan van 15 werkbare dagen per maand (180 per jaar) met een maximum van 24 maanden. Als de werkbare dagen niet bekend zijn, dan wordt uitgegaan van 24 maanden

Afbouwgarantie turnkey projecten

Een afbouwgarantie is **niet meer verplicht** bij turnkey projecten. Voorwaarden:

- De nieuwbouw- of transformatiewoning wordt aangekocht met alleen een koopovereenkomst
- waarbij de volledige zekerheid in één keer wordt geleverd en
- betaald op het moment dat de woning is afgebouwd

Deze verruiming geldt alleen voor aanvragen zonder NHG.

Calcasa Desktoptaxatie

Een tweede woning voor eigen gebruik kan voortaan ook op basis van Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa, mits er sprake is van een reguliere woning.

Toetsinkomen bij proeftijd

Is je klant in loondienst en is de proeftijd nog niet verstreken?

Dan mag het inkomen bepaald worden op basis van:

- Inkomensbepaling Loondienst (IBL) of;
- op gemiddelde jaarinkomen van de laatste 3 volledige kalenderjaren, met een maximum van het laatste kalenderjaar of het huidige inkomen



Tarievenbeleid Hypotheken

Het Tarievenbeleid Hypotheken via Intermediairs kent de volgende belangrijke wijziging bij de **Verhuisfaciliteit bij echtscheiding**:

- Als één klant de woning overneemt, krijgt deze nu 100% van het rentecontract en de Verhuisfaciliteit; de ander doet afstand van dit recht. Een andere verdeling kan schriftelijk worden vastgelegd. Vanaf 1 december vervalt deze mogelijkheid: bij achterblijven in de woning behoudt één klant 100% van het rentecontract, zonder Verhuisfaciliteit

Aflossingsvrije hypotheek

Bestaande leningdelen zonder einddatum **worden voorzien van een einddatum** in de volgende situaties:

- Verhogen van de bestaande lening
- Wijziging van de lening van Basis- naar Plusvoorwaarden of andersom
- Toevoegen debiteur aan de bestaande lening
- Wijzigen hypotheekvorm met verlengen looptijd
- Omzetten van een KEW naar een ROH
- Herfinancieren Overbruggingshypotheek naar een vaste lening

Alle voorwaarden vind je in het Acceptatiebeleid Rabobank

VERANDERINGEN WIJZER

Alle wijzigingen in het beleid Rabobank vanaf 1 december 2025 in een overzicht

Nieuw Beheerbeleid Rabobank

Hieronder vind je de wijzigingen die vanaf 1 december 2025 gelden in het **Beheerbeleid Rabobank**.

Wijzigingen waarbij toetsing verandert

Vanuit Europese wet- en regelgeving moet bij het accepteren van een lening de kredietwaardigheid en het risicoprofiel van de aanvrager worden beoordeeld. Dit om vast te kunnen stellen of de aanvrager de lening, nu en in de toekomst, kan (terug)betalen. Als gevolg hiervan zal er vaker getoetst moeten worden op inkomen, onderpand en moraliteit.

- De annuïtaire I/L-toets is verplicht bij wijzigingen die leiden tot een hogere maandlast ten opzichte van de huidige maandlast
- Bij het verlengen van de looptijd wordt de aanvraag volledig getoetst aan de regels van het Acceptatiebeleid Rabobank
- Het gebruik van de WOZ-waarde is bij veel wijzigingen niet meer toegestaan
- Bij toevoegen debiteur wijzigt de toetsing aanvrager en de inkomens-/lastentoets. De aanvrager wordt getoetst volgens de regels van het Acceptatiebeleid Rabobank
- Door een wijziging kan er een verschuiving van box 1 naar box 3 ontstaan. In die gevallen is een annuïtaire I/L toets verplicht

Overlijden

Bij overlijden zal er vaker sprake zijn van een toetsverplichting. In een aantal gevallen is het mogelijk om:

- te toetsen op basis van een niet-annuïtaire I/L-toets (als de annuïtaire I/L-toets niet past)
- Bijzonder Beheer te laten beoordelen of er aanvullende mogelijkheden zijn om, al dan niet tijdelijk, woningbehoud te realiseren (als er sprake is van een langstlevende die in de woning wil blijven wonen)

Daarnaast zal een Aflossingsvrije Hypotheek zonder einddatum worden omgezet naar een lening met einddatum als de lening wordt voortgezet door iemand anders dan de langstlevende partner en mededebiteur.



Dit document is met grote zorgvuldigheid samengesteld en wordt regelmatig herzien. Wij kunnen niet garanderen dat de inhoud te allen tijde volledig, actueel en juist is. Aan deze informatie kun je geen rechten ontleen. Je kunt Rabobank niet aansprakelijk stellen mocht de informatie niet juist zijn.
versie 1.0 november 2025

Alle voorwaarden vind je in het Beheerbeleid Rabobank