Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0936

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. S. de Recht, secretaris)

Datum uitspraak	16 september 2026
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen Rabobank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument en 3) het verweerschrift van Rabobank.

1.2 Rabobank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde de heer mr. D.S. Volleberg, advocaat kantoorhoudende te ‘s-Gravenhage.

1.3 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.4 De consument en Rabobank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. De kern

De consument heeft een hypothecaire geldlening bij Rabobank waarop een risico-opslag van toepassing is. Hij wil dat Rabobank deze opslag verlaagt op basis van een Calcasa-desktoptaxatie of de WOZ-waarde van zijn woning. Rabobank weigert dat omdat de woning op erfpachtgrond staat en verlangt daarom een gevalideerd taxatierapport. De consument vindt dat Rabobank daarbij ten onrechte geen onderscheid maakt tussen reguliere erfpacht en, zoals in zijn geval, eeuwigdurend afgekochte erfpacht. De commissie oordeelt dat Rabobank een gevalideerd taxatierapport mocht verlangen. De klacht is ongegrond en de vordering wordt afgewezen.

3. De beoordeling

Rabobank mocht voorwaarden stellen aan het verlagen van de risico-opslag

3.1 De consument heeft bij Rabobank een hypothecaire geldlening waarop een risico-opslag van toepassing is. Hij wil dat Rabobank bij de bepaling van de risicoklasse uitgaat van de hogere waarde van zijn woning volgens een Calcasa-desktoptaxatie of de WOZ-waarde. Rabobank heeft beide waardebepalingen geweigerd omdat de woning op erfpachtgrond staat. Volgens haar beleid kan de waarde van een woning met erfpacht voor dit doel alleen worden aangetoond met een door het NWWI gevalideerd taxatierapport. De consument beschikt niet over zo'n rapport.

3.2 Rabobank mocht voorwaarden stellen aan de wijze waarop de consument een hogere woningwaarde moet aantonen. Uit de overeenkomst volgt niet dat de consument tijdens de rentevastperiode recht heeft op aanpassing van de risico-opslag zodra de waarde van zijn woning is gestegen. Rabobank biedt haar klanten wel de mogelijkheid om gedurende de looptijd in een lagere risicoklasse te worden ingedeeld. Zij mag voorwaarden verbinden aan de wijze waarop een klant daarvoor de actuele woningwaarde moet aantonen. Mede omdat Rabobank niet verplicht is de mogelijkheid tot indeling in een lagere risicoklasse aan te bieden gedurende de rentevastperiode komt Rabobank een ruime mate van beleidsvrijheid toe. Die vrijheid en het beroep daarop is niet onbeperkt. Een door Rabobank gestelde voorwaarde kan buiten toepassing moeten blijven als toepassing daarvan in de omstandigheden van het geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Bij de beoordeling of dat zo is moet de commissie terughoudend zijn.

Uit het beleid volgt dat de waardebepaling volgens de algemene regels moet plaatsvinden

3.3 De consument vindt in de eerste plaats dat Rabobank haar eigen beleid verkeerd uitlegt. Hij wijst erop dat in paragraaf 2.6.2 van het beheerbeleid, onder het kopje 'Verlagen renteopslag (initiatief klant)', staat dat bij het aanleveren van een hogere marktwaarde gebruik mag worden gemaakt van een WOZ-waarde, een taxatierapport dat niet ouder is dan vijf jaar of een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa die niet ouder is dan vijf jaar. Volgens hem bevat deze bepaling een zelfstandige regeling voor het verlagen van de renteopslag. Omdat daarin geen uitzondering voor erfpacht wordt genoemd, meent hij dat Rabobank zijn WOZ-waarde en Calcasa-desktoptaxatie had moeten accepteren.

3.4 De commissie volgt die uitleg niet. Hoofdstuk 1 van het Beheerbeleid Rabobank bevat de algemene regels voor wijzigingen. In paragraaf 1.5 is bepaald dat bij een wijziging waarvoor de marktwaarde van het onderpand nodig is, de regels van het Acceptatiebeleid gelden. In diezelfde paragraaf staat ook dat het gebruik van de WOZ-waarde niet is toegestaan als sprake is van het recht van erfpacht of opstal. In paragraaf 5.4 van het Acceptatiebeleid staat dat een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa niet mogelijk is als sprake is van erfpacht.

In die paragraaf staat ook dat als een Rabobank Desktoptaxatie van Calcasa niet mogelijk is, een door NWWI gevalideerd taxatierapport moet worde gebruikt. Het beleid is dus dat een door NWWI gevalideerd taxatierapport vereist is.

Rabobank hoefde geen uitzondering te maken voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht

3.5 Dat Rabobank in het geval van de consument geen uitzondering maakt voor eeuwigdurende erfpacht is niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. De commissie komt tot dit oordeel op grond van de door de consument aangevoerde omstandigheden de door Rabobank op haar beleid gegeven toelichting.

3.6 De consument voert aan dat bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht de risico's ontbreken die bij andere vormen van erfpacht kunnen bestaan, zoals een periodieke canon, herziening daarvan of het aflopen van de erfpacht. Deze vorm van erfpacht is volgens hem daarom voor de waardering van de woning materieel gelijk aan volle eigendom. Het verlangen van een gevalideerd taxatierapport leidt voor de consument tot aanzienlijk hogere kosten dan een desktoptaxatie.

3.7 Rabobank licht haar beleid als volgt toe. Erfpacht komt in verschillende vormen voor en de inhoud van het erfpachtrecht en de daarbij behorende voorwaarden kunnen invloed hebben op de waarde van het onderpand, ook als deze eeuwigdurend is afgekocht. Zij heeft er daarom voor gekozen om bij woningen met erfpacht steeds een individuele taxatie te verlangen en binnen die categorie geen nader onderscheid te maken tussen bijvoorbeeld tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en tussen wel of niet afgekochte canonverplichtingen.

Naar het oordeel van de commissie heeft Rabobank er belang bij om in haar beleid geen uitzondering te maken voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Het belang van de consument, het vermijden van kosten weegt daartegenover niet zo zwaar dat dit het beleid van Rabobank in het geval van de consument naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maakt.[1]

De eerdere uitspraak over Calcasa leidt niet tot een ander oordeel

3.8 De consument heeft zijn standpunt mede gebaseerd op uitspraak 2020-731 van de Geschillencommissie. In die uitspraak werd geoordeeld dat Rabobank in de daar aan de orde zijnde omstandigheden een Calcasa-rapport niet mocht weigeren. Die uitspraak is in beroep niet in stand gebleven.[2] De Commissie van Beroep heeft geoordeeld dat Rabobank haar beleid voor het aanpassen van de hypotheekrente volgens haar eigen regels mag inrichten en uitvoeren. Die regels moeten buiten toepassing blijven als toepassing daarvan tot een resultaat leidt dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

[1] Zie bijvoorbeeld Kifid GC 2025-0184; te vinden via www.kifid.nl/uitspraken.
[2] Zie CvB 2021-0023; te raadplegen via www.kifid.nl/uitspraken.

De Commissie van Beroep oordeelde dat daarvan in die zaak geen sprake was. Daarbij achtte zij van belang dat een door de consument zelf aangevraagd Calcasa-rapport anders tot stand komt dan een Calcasa-rapport dat via een adviseur en het Rabobank-portaal wordt opgevraagd

3.9 De consument kan aan uitspraak 2020-731 daarom niet het door hem gewenste gevolg verbinden. De Commissie van Beroep heeft in die zaak niet geoordeeld over erfpacht. Uit die uitspraak volgt dus ook niet dat het huidige beleid van Rabobank voor woningen met erfpacht zonder meer is toegestaan. Zoals hiervoor is overwogen, heeft Rabobank in deze zaak echter voldoende toegelicht waarom zij bij erfpacht een gevalideerde taxatie verlangt en is toepassing van die regel op de situatie van de consument niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Voor zover de consument daarnaast een beroep doet op misbruik van bevoegdheid als bedoeld in artikel 3:13 BW, slaagt dat evenmin. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt niet dat Rabobank, gelet op de wederzijdse belangen, in redelijkheid niet tot toepassing van haar beleid heeft kunnen komen.

3.10 De consument heeft verder gewezen op een eerdere kwestie over het verlangen van een nieuwe hypotheekakte bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ook dat leidt niet tot een ander oordeel. Die kwestie gaat over een andere vraag dan hier aan de orde is. Daaruit volgt niet welke waarderingsmethode Rabobank moet accepteren wanneer een consument de waarde van zijn woning wil aantonen om voor een lagere risico-opslag in aanmerking te komen.

De consument heeft geen recht op verlaging van de risico-opslag of schadevergoeding

3.11 Omdat Rabobank de Calcasa-desktoptaxatie en de WOZ-waarde van de consument mocht weigeren, heeft de consument de hogere woningwaarde niet aangetoond op de wijze die volgens het beleid van Rabobank voor zijn woning is vereist. Rabobank hoefde de risicoklasse daarom niet aan te passen. Daarmee ontbreekt ook een grond voor zijn vordering om de risico-opslag met terugwerkende kracht te verlagen.

3.12 De consument vordert daarnaast € 500,- aan schade. Volgens hem had hij ongeveer € 49,- per maand minder rente betaald als Rabobank de risico-opslag had verlaagd. Ook deze vordering wordt afgewezen. Rabobank was niet verplicht de door de consument aangeleverde waarde-bepalingen te accepteren en hoefde de risico-opslag op basis daarvan dus niet te verlagen. Er bestaat daarom geen grond voor vergoeding van het door de consument gestelde renteverschil. De gevorderde wettelijke rente wordt om dezelfde reden afgewezen.

Conclusie

3.13 Rabobank mocht voor de woning van de consument een gevalideerd taxatierapport verlangen voordat zij beoordeelt of de risico-opslag kan worden verlaagd. Dat Rabobank daarbij geen uitzondering maakt voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht, is in de omstandigheden van deze zaak niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

De consument heeft geen gevalideerd taxatierapport overgelegd. Rabobank hoefde de risico-opslag daarom niet te verlagen. De klacht is ongegrond en de vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/ . In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/ik-heb-een-klacht/hoe-werkt-het/in-beroep-gaan-bij-kifid/.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het reglement van de geschillencommissie te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl