



LLOYDS BANK

HYPOTHEEK

GIDS



1	Inleiding	4	6	Hypotheekaanbod van Lloyds Bank	11
2	Juridische informatie	4	6.1	Proces hypotheekaanvraag	12
3	Dienstverlening van Lloyds Bank	5	6.2	Brondata	12
4	Fraude	5	6.3	Verlengen van het bindend hypotheekaanbod	12
5	Lloyds Bank Hypotheek (1)	6	6.3.1	Bereidstellingsprovisie	13
5.1	Algemeen	6	6.4	Aanpassing hypotheekaanbod	13
5.2	Maximale verstrekking	6	6.5	Dagrentegarantie	13
5.3	Toetsing van de financiering	7	6.6	Bankgarantie	13
5.3.1	Bepaling toetsrente	7	7	De aanvrager(s)	14
5.3.2	Verstrekking aflossingsvrij leningdeel	7	7.1	Algemeen	14
5.3.3	Energiebesparende Maatregelen	8	7.2	Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	14
5.3.4	Werkelijke lasten toets voor senioren	8	7.3	Samenlevingsvormen	15
5.3.5	Twee aanvragers met tijdelijk inkomstenkort bij naderende AOW	8	7.4	Mede-eigenaar	15
5.4	Hypotheekrente	8	8	Het inkomen	16
5.5	Tweede hypotheek	9	8.1	Toetsinkomen	16
5.6	Overbruggingskrediet	9	8.1.1	Inkomenscomponent	16
5.6.1	Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet	10	8.2	Inkomen uit loondienst	17
5.7	Overlijdensrisicoverzekering (ORV)	10	8.2.1	Inkomensbepaling Loondienst	17
5.8	Kapitaalverzekeringen	11	8.2.2	Variabele inkomensbestanddelen (Provisie, Bonus, Tantième)	17
			8.2.3	Meer dan één dienstverband	18
			8.3	Dienstverband bij familie	18
			8.4	Inkomen uit een flexibele en / of overige arbeidsrelatie	18



8.4.1	Uitzendcontract	18	10	Omgang BKR-registraties	24
8.5	Inkomen uit verhuur	19	10.1	BKR-check	24
8.6	Inkomen uit vermogen	19	10.2	Financiële verplichting	24
8.7	Naderend pensioen	19	11	Overige financiële verplichtingen	25
8.8	Inkomen uit VUT of pensioen	19	11.1	DUO lening	25
8.9	Inkomen uit lijfrente	19	11.2	Partneralimentatie	25
8.10	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	19	11.3	Krediet aflossen voor passeren	25
8.10.1	B.V.	20	11.4	Aflossen krediet uit hypotheekgelden	25
8.10.2	NHG Inkomensverklaring Ondernemer	20	12	Beheer	26
8.11	Inkomen uit sociale uitkeringen	20	12.1	Verhoging	26
8.12	Persoonsgebonden Budget (PGB)	20	12.2	Verhuizen	26
8.13	Inkomen uit partneralimentatie	20	12.3	Wijziging hypotheekvorm	26
9	Onderpand	21	12.4	Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	27
9.1	Bepaling marktwaarde van de woning	21	12.5	Wijziging rentevastperiode / renteherziening	27
9.1.1	Taxatierapport	21	12.6	Wijziging tariefklasse	27
9.1.2	Desktop Taxatie	21	12.6.1	Automatisch aanpassen	27
9.2	Opstalverzekering	22	12.6.2	Verzoek tot aanpassen	28
9.3	Achterstallig onderhoud	22	12.7	Aflossen	28
9.4	Erfpacht	22	12.8	Tijdelijke verhuur	28
9.5	(Ver)koop onder voorwaarden	23	12.9	Bouwdepot	29
9.6	ABC en ABBA constructies	23	12.9.1	Nota declareren	29
9.7	Vereniging van Eigenaren (VvE)	23	13	Klachten	30
9.8	Uitgesloten woningen	23		Bijlage I Stukkenlijst	31

1. Inleiding

De Lloyds Bank Hypotheekgids geeft een samenvatting van de meest relevante zaken uit het acceptatiebeleid van Lloyds Bank en is bedoeld als naslagwerk voor zakelijke relaties die betrokken zijn bij de totstandkoming van Lloyds Bank hypotheken.

Aan de samenstelling van deze Hypotheekgids is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor de uitleg en toepassing van de gids is het oordeel van de directie van Lloyds Bank bindend. Aan deze Hypotheekgids kunnen geen rechten worden ontleend.

Lloyds Bank vindt het belangrijk om hypotheeken te verstrekken die aansluiten bij de situatie van uw klant. Als er maatwerk vereist is voor uw klant, kan Lloyds Bank de aanvraag alleen in behandeling nemen als de verstrekking binnen de wettelijke kaders past. Eventueel kan Lloyds Bank een uitgebreide onderbouwing opvragen.

Lloyds Bank behoudt het recht om een aanvraag, zowel met als zonder NHG, om welke reden dan ook af te wijzen.

2. Juridische informatie

In deze hypotheekgids worden de kredietregels beschreven die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek (1). "Lloyds Bank Hypotheek (1)" is de naam voor het hypotheekproduct en de hypothecaire lening met de daarvoor geldende kenmerken.

Uw klant leent het geld van Lloyds Bank GmbH voor de aankoop, bouw of verbouw van zijn woning en geeft een hypotheekrecht op de woning aan Lloyds Bank GmbH.

Lloyds Bank GmbH is een vennootschap naar Duits recht en is geregistreerd in het handelsregister arrondissementsrechtbank Charlottenburg, Berlijn (nr. HRB 190317 B) en valt onder toezicht van de Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) (ID149033).

Lloyds Bank GmbH Karl-Liebknecht-Straße 5
10178 Berlin, Duitsland

Het Nederlandse bijkantoor van Lloyds Bank GmbH is gevestigd aan:

De Entree 254

1101 EE Amsterdam

E-mail: hypotheek@lloydsbank.nl

De Nederlandse vestiging van Lloyds Bank GmbH staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (nr. 72211342). Lloyds Bank GmbH staat onder toezicht van de Duitse toezichthouder Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), DNB en AFM (nr. 12046352).

Lloyds Bank GmbH is onderdeel van Lloyds Bank plc. en Lloyds Banking Group plc.

Lloyds Bank GmbH gebruikt de handelsnamen Lloyds Bank en Bank of Scotland en wordt hierna "Lloyds Bank" genoemd.

Op lloydsbank.nl vindt u onder andere de actuele rentetarieven en productinformatie. Ook kunt u hier diverse documenten downloaden en is er voor intermediairs een aparte pagina met specifieke informatie beschikbaar.

3. Dienstverlening van Lloyds Bank

Lloyds Bank verstrekt alleen hypotheekleningen met het recht van hypotheek op onderpanden voor eigen bewoning in Nederland. Lloyds Bank bepaalt de tarieven en voorwaarden van deze leningen. Lloyds Bank verstrekt geen hypotheekleningen in andere valuta dan euro. Daarnaast worden er geen hypotheekleningen verstrekt aan personen met een inkomen uitbetaald in een andere valuta dan euro, of aan personen met een verblijfplaats buiten Nederland. Een verblijfplaats buiten Nederland maar binnen de eurozone kan worden voorgelegd.

De Lloyds Bank Hypotheek (1) kan worden aangevraagd via een onafhankelijk adviseur maar ook direct bij Lloyds Bank, op basis van execution only. De Lloyds Bank Verhuurhypotheek kan alleen via een onafhankelijk adviseur worden aangevraagd. Op onze

website vindt u meer **informatie** over onze producten, doelgroep en distributiestrategie.

De administratie en het beheer van onze hypotheekleningen is uitbesteed aan Stater. Stater is de grootste hypotheekadministrateur in Nederland. Binnen de systemen van Stater vindt automatische toetsing van de aanvragen aan onze voorwaarden plaats.

Daarnaast heeft Lloyds Bank een deel van haar activiteiten op het gebied van achterstandenbeheer uitbesteed aan Mender, een dochteronderneming van Stater.

Heeft u vragen over de rol of dienstverlening van Stater of Mender? Neem dan gerust contact met ons op.

4. Fraude

Lloyds Bank heeft een actief fraudepreventiebeleid. Als blijkt dat de aanvrager(s) of een andere betrokken partij fraude pleegt of probeert te plegen, dan worden de gegevens van deze persoon of personen geregistreerd in de daartoe bestemde incidentenregisters, ook voor inzage door derden. Dit gebeurt met inachtneming van het Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen.

Heeft u twijfels over de juistheid van de documentatie of vermoedens van fraude? Neem dan contact met ons op via integritycontrol@lloydsbank.nl of 020 462 23 86.



5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

5.1 Algemeen

Lloyds Bank verstrekt de Lloyds Bank Hypotheek (1) alleen voor woningen en appartementen in Nederland die bestemd zijn voor eigen bewoning. Tijdens het acceptatieproces en de looptijd van de lening maakt Lloyds Bank gebruik van eigen gekwalificeerde medewerkers.

De Lloyds Bank Hypotheek (1) wordt alleen verstrekt in euro's en kan geen vreemde valuta overeenkomst zijn. Een Lloyds Bank hypotheek kan alleen volledig met of volledig zonder NHG worden afgesloten. Dit geldt ook voor eventuele verhogingen en tweede hypotheken.

De economische looptijd is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar.

Lloyds Bank biedt de volgende aflosvormen aan die ook in combinatie mogelijk zijn:

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek
- Levenhypotheek waarvan aflossing op de einddatum plaatsvindt vanuit een bestaande Kapitaalverzekering (Eigen Woning) van een gerenommeerde verzekeraar

Het is mogelijk om een Lloyds Bank Hypotheek met NHG-voorwaarden af te sluiten in combinatie met een SVn Starterslening. Meer informatie over het afsluiten van een Starterslening vindt u op svn.nl.

Een hogere hypothecaire inschrijving behoort tot de mogelijkheden.

Naast de eigen woning mag de klant in totaal maximaal vijf voor verhuur bestemde panden in eigendom hebben.



5.2 Maximale verstrekking

Er geldt een minimum hypotheeksom van € 40.000,-, een maximum van € 1.000.000,- exclusief overbruggingskrediet en een maximum van € 1.500.000,- inclusief overbruggingskrediet. Voor hypotheek met een LTV die hoger is dan 85% van de marktwaarde geldt een maximale verstrekking van € 800.000,-. De waarde van het onderpand moet minimaal € 75.000,- bedragen.

Lloyds Bank verstrekt (zonder NHG) maximaal 90% van de marktwaarde. Voor de marktwaarde gaan wij uit van de laagste waarde van:

- De getaxeerde marktwaarde, of
- De koopsom plus kosten verkrijging en bijkomende kosten zoals NHG dat stelt. Hierbij worden de kosten gemaximeerd op 6% van de koopsom.

Wordt de hypotheek aangevraagd met NHG? Dan volgen wij de NHG-regels en geldt er een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde. Lees meer over deze rekenmethoden op de website van [NHG](http://NHG.nl).

5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

Energiebesparende voorzieningen kunnen alleen met NHG worden meegefinancierd tot de maximale verstrekking van 106% van de marktwaarde na verbouw inclusief energiebesparende voorzieningen.

Voorbeeld maximale financiering:

Koopsom: € 100.000,-

Marktwaarde: € 110.000,-

Verbouwing: € 9.000,-

Marktwaarde na verbouw: € 118.000,-

Daadwerkelijke bijkomende kosten: € 8.000,-
(maximaal 6%, € 6.540,-)

Koopsom + verbouw met 6% kosten:
€ 115.540,-

Maximale hypotheek: € 115.540,- met NHG

Maximale hypotheek: € 103.986,- zonder NHG
(90% van € 115.540,-)

Koopsom: € 200.000,-

Marktwaarde: € 210.000,-

Daadwerkelijke bijkomende kosten:
€ 11.000,- (5,5%)

Koopsom + kosten: € 211.000,-

Maximale hypotheek: € 210.000,- met NHG

Maximale hypotheek: € 189.000,- zonder NHG
(90% van € 210.000,-)

5.3 Toetsing van de financiering

Wij berekenen de maximale hypotheek op basis van de annuïteitenmethodiek en de geoffreerde looptijd volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de actuele financieringslastpercentages van NIBUD en volgens de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De annuïteitenmethodiek houdt in dat wij de financieringslast berekenen alsof er sprake is van een annuïteitenhypotheek. Voor de looptijd

gaan wij uit van de geoffreerde looptijd per leningdeel. Dit is ook van toepassing als er sprake is van een box 3 leningdeel, als er gebruik wordt gemaakt van energiebesparende maatregelen of bij de aankoop van een energiezuinige woning.

Eindigt de renteaftrek voor een leningdeel binnen 10 jaar en 6 maanden vanaf de datum dat wij het bindend hypotheekaanbod uitbrengen? Dan houden wij hiermee rekening mee in de betaalbaarheidstoets.

Een werkelijke lasten toets voor de hypotheekaanvraag is alleen mogelijk op voorlegbasis.

5.3.1 Bepaling toetsrente

De toetsrente die wij gebruiken bij het bepalen van de maximale financieringslast is afhankelijk van de gekozen rentevastperiode. Bij een rentevastperiode korter dan tien jaar toetsen wij met de toetsrente die door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is vastgesteld op de datum van het indicatief hypotheekaanbod. Als één of meerdere leningdelen volledig wordt afgelost binnen de gekozen rentevastperiode van korter dan tien jaar, dan gebruiken wij de geoffreerde rente als toetsrente. Ook bij een rentevastperiode van tien jaar of langer toetsen wij met de geoffreerde rente op het moment van uitbrengen van het indicatief hypotheekaanbod.

5.3.2 Verstrekking aflossingsvrij leningdeel

Als een hypotheekaanvraag met of zonder NHG een aflossingsvrij leningdeel bevat, dan geldt hiervoor een andere toetsing en maximale verstrekking. Een aflossingsvrij leningdeel toetsen wij altijd consumptief. De maximale aflossingsvrije verstrekking bepalen wij op basis van het (verwacht) pensioeninkomen. De toetsrente die wij gebruiken is vastgesteld door de AFM. Daarnaast blijft de standaard bepaling voor de maximale verstrekking op basis van het huidige inkomen in

stand, als de aanvrager(s) nog geen pensioeninkomen ontvangen. De laagste maximale verstrekking is leidend. Er geldt een maximaal aflossingsvrij leningdeel van 50% van de marktwaarde van de woning.

De berekening staat geheel los van de fiscale aspecten rondom de aflossingsverplichting en aftrekbaarheid.

5.3.3 Energiebesparende Maatregelen

Bij Lloyds Bank is het mogelijk om te lenen voor energiebesparende maatregelen. Dit kan op de volgende twee manieren:

Energiebesparende Voorzieningen (EBV)

De maximale verstrekking bij een aanvraag met energiebesparende voorzieningen is:

- Met NHG - 106% van de marktwaarde van de woning
- Zonder NHG - 90% van de marktwaarde van de woning

Wanneer de waarde na verbouw benodigd is voor het aanvragen van de hypotheek wordt het geleende bedrag voor energiebesparende voorzieningen opgenomen in een duurzaamheidsdepot. Een verbouwingsspecificatie is een verplicht onderdeel van de taxatie.

Energie Bespaarbudget (EBB)

De maximale verstrekking bij een aanvraag met een energiebespaarbudget is:

- Met NHG - 106% van de marktwaarde van de woning
- Zonder NHG - 90% van de marktwaarde van de woning

Er wordt geen rekening gehouden met de waarde na verbouw. Het geleende bedrag voor energiebesparende voorzieningen wordt bij aanvragen met NHG opgenomen in een depot. Een verbouwingsspecificatie is niet verplicht.

5.3.4 Werkelijke lasten toets voor senioren

Een werkelijke lasten toets is mogelijk voor hypotheekaanvragen met NHG als de aanvrager(s) de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt of deze binnen 10 jaar bereiken. Dit geldt alleen voor de aankoop van een nieuwe woning. Het pensioeninkomen of het huidige opgebouwde pensioeninkomen en inkomen uit AOW zijn bepalend voor het toetsinkomen.

De nieuwe werkelijke hypotheeklasten mogen niet hoger zijn dan de huidige werkelijke hypotheeklasten. De nieuwe gekozen rentevastperiode moet minimaal 20 jaar zijn of korter onder de voorwaarde dat de looptijd van het betreffende leningdeel gelijk is aan de gekozen kortere rentevastperiode.

5.3.5 Twee aanvragers met tijdelijk inkomenstekort bij naderende AOW

Als er sprake is van een tijdelijk tekort omdat voor de jongste-aanvrager de AOW nog niet is ingegaan zijn er onder NHG mogelijkheden om toch een hypotheek af te sluiten. Hiervoor hanteren wij de norm zoals beschreven op: nhg.nl

5.4 Hypotheekrente

De volgende rentevastperiodes zijn van toepassing op de Lloyds Bank Hypotheek: maandvariabel, 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar. De gekozen rentevastperiode kan in beginsel niet langer zijn dan de resterende economische looptijd. Het rentepercentage wordt bij hypotheeken zonder NHG ook bepaald door de volgende tariefklassen: 65%, 80% en 90% van de marktwaarde. Er geldt een aparte hypotheekrente voor hypotheeken met NHG.

Lloyds Bank hanteert extra voordelige tarieven voor annuïtaire en lineaire leningdelen.

5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

5.5 Tweede hypotheek

Het is alleen mogelijk om een tweede hypotheek af te sluiten als de eerste hypotheek ook bij Lloyds Bank in beheer is. De hoofdsom van een tweede hypotheek bedraagt minimaal € 10.000,-. De tweede hypotheek moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk.

De hypotheek inclusief tweede hypotheek moet altijd volledig met of volledig zonder NHG-voorwaarden worden afgesloten. Kan de hypotheek niet met NHG-voorwaarden worden afgesloten of zonder NHG worden voortgezet? Dan geldt een maximale verstrekking van 90% van de marktwaarde.

5.6 Overbruggingskrediet

Het afsluiten van een overbruggingskrediet is alleen mogelijk als de nieuwe hypotheek ook bij Lloyds Bank wordt afgesloten. Lloyds Bank vestigt als zekerheid een recht van hypotheek ter hoogte van het overbruggingskrediet op zowel de huidige als de nieuwe woning.

Een overbruggingskrediet is mogelijk in de volgende situaties:

Huidige woning	Maximale verstrekking	Looptijd (maanden)	Benodigde documentatie
Verkocht: ontbindende voorwaarden verstreken	100% van verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6*	<ul style="list-style-type: none">VerkoopakteSchuldrestopgave huidige hypotheekBetaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de looptijd
		Nieuwbouw 24**	
Verkocht: ontbindende voorwaarden niet verstreken	90% van (laagste van) marktwaarde of verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6*	<ul style="list-style-type: none">Taxatierapport / Calcasa Desktop Taxatie***Getekende verkoopakteSchuldrestopgave huidige hypotheekBetaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de maximale looptijd
		Nieuwbouw 24**	
Niet verkocht: woning staat te koop	90% van (laagste van) marktwaarde of verwachte verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6*	<ul style="list-style-type: none">Taxatierapport / Calcasa Desktop Taxatie***Getekende verkoopopdrachtSchuldrestopgave huidige hypotheekBetaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de maximale looptijd
		Nieuwbouw 24**	
Niet verkocht: woning staat niet te koop	90% van (laagste van) marktwaarde of verwachte verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Nieuwbouw 24**	<ul style="list-style-type: none">Taxatierapport / Calcasa Desktop Taxatie***Verklaring klant dat de woning binnen twaalf maanden in de verkoop komtSchuldrestopgave huidige hypotheekBetaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de maximale looptijd
<i>Alleen van toepassing bij nieuwbouw woning</i>			

*De maximale looptijd voor een overbruggingskrediet bij bestaande bouw is standaard 12 maanden. Op verzoek kan de looptijd eenmalig met 6 maanden verlengd worden. Bij nieuwbouw is het verlengen van de looptijd niet mogelijk.

**De nieuwbouwwoning moet worden opgeleverd binnen de looptijd van het overbruggingskrediet.

***Een Desktop Taxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'.

5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

5.6.1 Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet

Is de huidige woning nog niet verkocht? Of wordt de woning meer dan één maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek geleverd en is geen overbruggingskrediet nodig? Lever dan de volgende documenten aan:

Huidige woning:	Benodigde documentatie:
Verkocht: ontbindende voorwaarden verstreken	<ul style="list-style-type: none">▪ Verkoopakte▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten tot aan de passeerdatum
Verkocht: ontbindende voorwaarden niet verstreken	<ul style="list-style-type: none">▪ Getekende verkoopakte▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende de verwachte verkooptermijn
Niet verkocht: woning staat te koop	<ul style="list-style-type: none">▪ Getekende verkoopopdracht of Calcasa Desktop Taxatie***▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn als deze langer is
Niet verkocht: woning staat niet te koop	<ul style="list-style-type: none">▪ Taxatierapport / Calcasa Desktop Taxatie***▪ Verklaring klant wanneer de woning in de verkoop komt▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn als deze langer is

***Een Desktop Taxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'.

Is er sprake is van een (voorzienbare) restschuld na verkoop? Dan moet worden aangetoond hoe deze wordt gefinancierd. Als hiervoor een extra lening wordt gesloten, dan moeten de lasten worden meegenomen in de toetsing van de nieuw af te sluiten hypotheek.



5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

5.7 Overlijdensrisicoverzekering (ORV)

Lloyds Bank hanteert geen verplichte ORV. Dit geldt voor een hypotheek met en zonder NHG. Dit betekent niet dat er nooit een ORV afgesloten hoeft te worden. De adviseur moet in zijn advies rekening blijven houden met het risico van overlijden. Het blijft mogelijk een ORV te verpanden aan de Lloyds Bank Hypotheek (1).



5.8 Kapitaalverzekeringen

Een lening(deel) met een levenhypotheek kan worden afgesloten als er een bestaande box 1 of box 3 kapitaalverzekering aan Lloyds Bank wordt verpand. De looptijd en minimale verwachte uitkering bij leven moeten gelijk zijn aan het leningdeel. De kapitaalverzekering moet wel afkoopbaar zijn. Het leningdeel wordt aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk) afgelost met de uitkering uit de verpande kapitaalverzekering.

Als er geen sprake is van een kapitaalverzekering met gegarandeerde uitkering, dan moet het op te bouwen vermogen gebaseerd te zijn op het historisch rendement met een maximum bruto prognoserendement van 6%.

6. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

6.1 Proces hypotheekaanvraag

Voordat u een hypotheekaanvraag kunt indienen, moeten de gegevens over het onderpand bekend zijn. Deze gegevens kunnen binnen de geldigheidstermijn van het hypotheekaanbod niet worden gewijzigd.

Na het indienen van een hypotheekaanvraag ontvangt u het indicatief hypotheekaanbod met daarin de renteverklaring. Na acceptatie van het indicatief hypotheekaanbod moet de aanvrager binnen drie weken de renteverklaring accepteren en bij voorkeur samen met de gevraagde documenten naar ons toe sturen.

De aanvrager moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 60 dagen na het uitbrengen van het indicatief hypotheekaanbod de gevraagde documenten toe sturen.

In verband met de AVG mag Lloyds Bank het Burger Service Nummer (BSN) pas ontvangen bij een getekend bindend hypotheekaanbod. Op het getekende bindend hypotheekaanbod moet het BSN ingevuld worden. We vragen de aanvrager(s) het BSN op kopieën van andere documenten, zoals bijvoorbeeld paspoort, identiteitskaart, salarisstrook, waar het BSN op staat onleesbaar te maken.

Na ontvangst van de documenten beoordeelt Lloyds Bank de hypotheekaanvraag. De beoordeling van de aangeleverde documenten kan ervoor zorgen dat wij aanvullende informatie/documenten opvragen. Als de situatie daar volgens Lloyds Bank aanleiding toe geeft, kan er contact opgenomen worden met betrokken partijen zoals werkgevers, taxateur, makelaar, enzovoort. Zodra de aanvraag positief is beoordeeld, ontvangt u het bindend hypotheekaanbod. Dit aanbod is bindend voor Lloyds



Bank en moet door de aanvrager(s) binnen twee weken geaccepteerd worden. Lloyds Bank moet het bindend hypotheekaanbod binnen twee weken retour ontvangen. Het hypotheekaanbod is na acceptatie standaard 90 dagen geldig, gerekend vanaf de datum waarop het indicatief hypotheekaanbod is uitgebracht.

Lloyds Bank verstrekt tot uiterlijk twee weken voordat de geldigheidstermijn van het indicatief hypotheekaanbod is verstreken een bindend hypotheekaanbod.

Samen met het bindend hypotheekaanbod ontvangt de aanvrager een “European Standard Information Sheet” (ESIS). Het ESIS is geharmoniseerd zoals dat door de Europese richtlijn verplicht wordt gesteld, Lloyds Bank mag hier niet van afwijken.

Lloyds Bank kan bij fraude of onjuiste informatieverstrekking op elk moment besluiten het hypotheekaanbod in te trekken. Als er NHG onder opschortende voorwaarden wordt afgesloten, dan

ziet Lloyds Bank erop toe dat de voorwaarden binnen redelijke termijn vervallen. Ook is de naleving hiervan onderdeel van onze dossiercontrole. Bij het niet naleven van de voorwaarden kan de rentekorting voor NHG en de garantie zelf komen te vervallen.

6.2 Brondata

Om het aanvraagproces van hypotheeken te vereenvoudigen kan de volgende brondata gebruikt worden:

- UWV
- MijnPensioenoverzicht.nl
- MijnOverheid
- DUO

Belangrijk om te weten:

- Voor het aanleveren van brondata maken wij gebruik van Ockto. Is er Ockto-data van de klant bij u bekend? Dan wordt deze automatisch met uw aanvraag meegestuurd. U hoeft hier dus niets voor te doen.
- Houd u alstublieft rekening met de geldigheid van aangeleverde brondata. De brondata mag niet ouder zijn dan 90 dagen op het moment dat wij finaal akkoord geven. Is de data te oud? Dan moeten wij alsnog de reguliere documenten opvragen.
- Deze functionaliteit is alleen beschikbaar voor Servicers die via Accello met ons werken.

6.3 Verlengen van het bindend hypotheekaanbod

Als uw klant de hypotheekakte niet binnen 90 dagen kan laten passeren, dan biedt Lloyds Bank de mogelijkheid het bindend hypotheekaanbod met maximaal 90 dagen te verlengen. Het verlengingsvoorstel wordt samen met het bindend hypotheekaanbod verstuurd. De aanvrager moet het getekende verlengingsvoorstel retour sturen voordat de geldigheidstermijn van het bindend hypotheekaanbod verloopt.



6.3.1 Bereidstellingsprovisie

Het verlengen van het bindend hypotheekaanbod kan mogelijk kosten met zich meebrengen. De kosten worden per maand (30 dagen) berekend, ook als uw klant een gedeelte van een maand verlengt, en bedragen 0,25% over de hoofdsom (eventueel per leningdeel) zoals staat vermeld in het bindend hypotheekaanbod. De kosten gelden alleen als de dagrente van de gekozen rentevastperiode op de datum van het indicatief hypotheekaanbod lager is dan de rente van dezelfde rentevastperiode op de passeerdatum.

6.4 Aanpassing hypotheekaanbod

Wijzigingen op het indicatief hypotheekaanbod verwerken wij, als de gevraagde wijziging acceptabel is, in het nog uit te brengen bindend hypotheekaanbod. Het onderpand kan binnen de geldigheidstermijn van het hypotheekaanbod niet worden gewijzigd.

Wijzigingen in het bindend hypotheekaanbod worden altijd verwerkt in een opnieuw te accepteren

bindend hypotheekaanbod. Mogelijk vindt hierdoor een nieuwe toetsing plaats en moeten er nieuwe documenten aangeleverd worden. De oorspronkelijke geldigheidstermijn en het genoemde rentepercentage, gerekend vanaf de datum waarop het indicatief hypotheekaanbod is verstrekt, blijven geldig. Als de waarde van de woning en/of het hypotheekbedrag wijzigt, dan brengen wij altijd een nieuw bindend hypotheekaanbod uit op basis van de dan geldende rente en voorwaarden.

6.5 Dagrentegarantie

Is de actuele rentestand van Lloyds Bank op het moment van passeren lager dan de rente in het bindend hypotheekaanbod? Dan wijzigen wij de hypotheekrente naar de lagere rente van dat moment.

6.6 Bankgarantie

Lloyds Bank kan bij een aankoop een bankgarantie van maximaal 10% van de koopsom stellen. De voorwaarden hiervoor zijn dat de hypotheekaanvraag door Lloyds Bank is geaccepteerd en het bindend hypotheekaanbod door de aanvrager(s) geaccepteerd en ondertekend is.

Lloyds Bank stelt, na ontvangst van een kopie van de door de aanvrager(s) getekende koopovereenkomst en akte van geldlening, een contragarantie op. Hierin staan de leningvoorwaarden die van kracht zijn zodra er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan. De garantie is geldig tot één maand na de passeerdatum die in de koopakte staat. De uitkering vindt uitsluitend plaats op de rekening van de notaris als er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan. De kosten van de garantieverklaring bedragen 1% van het garantiebedrag.

7. De aanvrager(s)

7.1 Algemeen

De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn. De aanvrager mag op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod niet jonger zijn dan achttien jaar en moet handelingsbekwaam zijn. Lloyds Bank hanteert geen maximumleeftijd voor het afsluiten van een hypotheek.

Van elke aanvrager moeten de volledige voornaam, eventuele tussenvoegsels, achternaam en huidig woonadres worden vastgelegd. De aanvrager moet op het moment van de aanvraag een woonplaats binnen Nederland hebben. Aanvragers met een woonplaats buiten Nederland, maar binnen de eurozone kunnen voorgelegd worden.

De aanvrager moet voor een aannemelijk en substantieel deel van de woning en de hypotheek die daarop wordt gevestigd eigenaar en bewoner worden of al zijn. Het uitgangspunt is dat één schuldenaar 100% eigenaar is en twee schuldenaren 50/50% eigenaar zijn. Elke aanvrager wordt automatisch hoofdelijk schuldenaar van de nieuw af te sluiten hypotheek. Garanties zoals een borgstelling of verklaring als hoofdelijk schuldenaar van een derde zijn niet toegestaan.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

7.2 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Bij een hypotheekaanvraag met NHG volgen wij de criteria van NHG met betrekking tot buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen.

Bij aanvragen zonder NHG geldt dat als één of beide aanvragers niet de Nederlandse of EU nationaliteit hebben en het inkomen benodigd is, dan moet elke betreffende aanvrager minimaal één jaar in Nederland zijn ingeschreven en hebben gewerkt.

Aanvragers van de gevraagde hypotheek die niet beschikken over;

- de Nederlands nationaliteit of
- de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, moeten beschikken over een verblijfsvergunning / verblijfsstatus:
 - Een verblijfsvergunning type II – verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier
 - Een verblijfsvergunning type IV – verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd asiël
 - Een verblijfsvergunning type V – EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen
 - Een verblijfsvergunning type EU/EER – verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen, aan personen die geen nationaliteit hebben van een lidstaat van de Europese Unie

Bij een verblijfsvergunning type I – verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier geldt een beoordeling op voorlegbasis voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

De volgende verblijfsvergunning / verblijfsstatus is onacceptabel voor aanvragers van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek:

- Een verblijfsvergunning type III – verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiël
- Een vreemdelingenidentiteitsbewijs (voorheen W - en W2 document) - document voor vreemdelingen die een asielaanvraag hebben ingediend, maar nog geen definitieve beslissing op deze aanvraag hebben ontvangen
- Ondeugdelijke of geen documenten waaruit de nationaliteit of verblijfsstatus blijkt

Voor een mede-aanvrager kan worden afgeweken van de wachtermijn van één jaar, als de hoofdaanvrager de Nederlandse nationaliteit heeft of voldoet aan de bovenstaande vereisten.

7. De aanvrager(s)

7.3 Samenlevingsvormen

Samenlevingsvormen waarbij meer dan twee aanvragers zijn betrokken, zijn niet acceptabel voor Lloyds Bank. De samenleving van de aanvragers moet duurzaam van aard zijn.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

7.4 Mede-eigenaar

Bij twee aanvragers moeten beiden eigenaar en bewoner van het onderpand zijn. Beiden worden ook hoofdelijk schuldenaar.

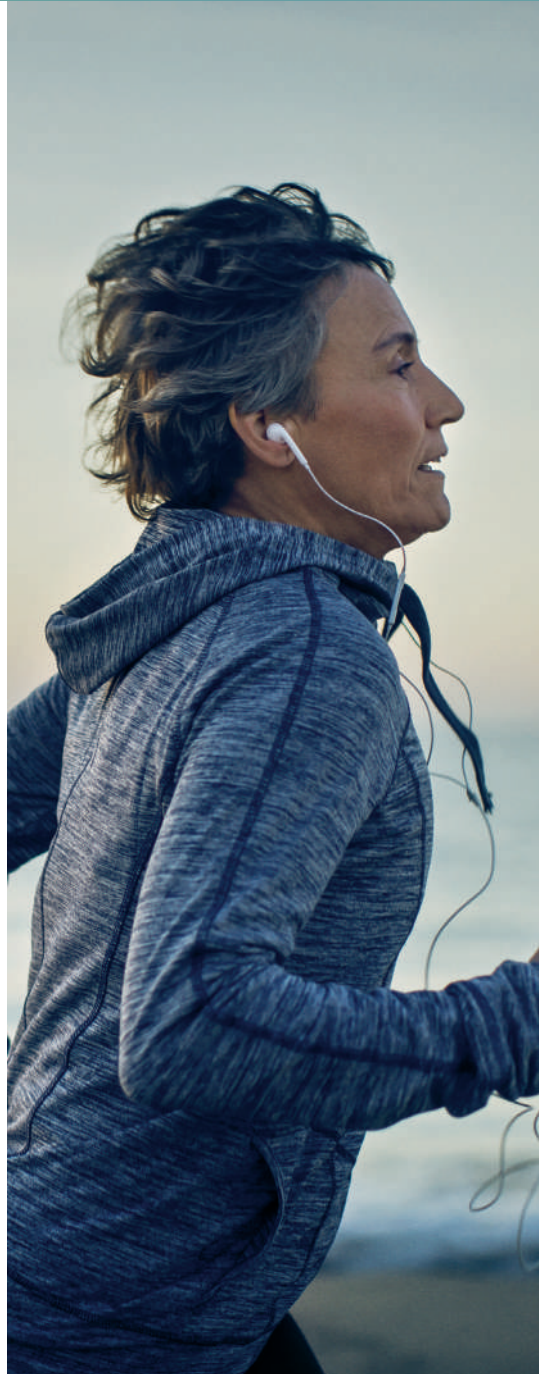
Er zijn situaties waarin de Lloyds Bank Hypotheek verstrekt kan worden aan één aanvrager ondanks dat er sprake is van een partner die wel bewoner maar geen eigenaar of schuldenaar wordt:

- De aanvrager is gehuwd of geregistreerd partner op basis van huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting van het te financieren onderpand
- De aanvrager woont samen zonder samenlevingscontract

In de bovenstaande gevallen gelden deze eisen:

- Het inkomen van de aanvrager moet voldoende zijn voor de gevraagde verstrekking
- Het te financieren onderpand moet alleen op naam van de aanvrager staan
- De partner moet een ontruimingsverklaring ondertekenen en een kopie identiteitsbewijs toevoegen. Een model van de ontruimingsverklaring is te downloaden via lloydsbank.nl

Let op: Lloyds Bank toetst op basis van samenwonende situatie. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van de aangevraagde hypotheek.



8. Het inkomen

8.1 Toetsinkomen

Lloyds Bank bepaalt voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag het (gezamenlijk) toetsinkomen. Het toetsinkomen kan ook uit verschillende inkomensbestanddelen bestaan als dit inkomen vast en bestendig is.

Er moet sprake zijn van in euro uitbetaald inkomen op een Nederlands IBAN van de aanvrager(s). Inkomen

uitbetaald in andere valuta dan euro en uitbetaling per kas zijn onacceptabel. Inkomen uit het buitenland in euro kan vooraf worden voorgelegd. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.1.1 Inkomenscomponent

De volgende inkomenscomponenten kunnen worden gerekend tot het toetsinkomen als deze op de werkgeversverklaring staan:

	NHG	Non-NHG	Let op!
Bruto jaarsalaris	✓	✓	
Vakantiegeld	✓	✓	Ook TijdSparfonds kan hieronder vallen
13e maand / eindejaarsuitkering	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht
AOW / Pensioen / VUT-uitkering	✓	✓	Incl. vakantietoeslag
Onregelmatigheidstoeslag / provisie (NHG) / overwerk	✓	✓	Non-NHG: Toeslag als deze passend is bij de beroepsgroep. Toeslag afgelopen 12 maanden max. 20% van het bruto jaarsalaris incl. vakantiegeld. Voor provisie bij non-NHG zie 8.2.2
Prestatietoeslag	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen
VEB-toelage	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen
Levensloophijdrage	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen
Loonsverhoging binnen 6 maanden vanaf datum Bindend Hypotheek Aanbod**	✓	✓	Onvoorwaardelijk. Alleen in geval van dienstverband voor onbepaalde tijd of dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring*
Inkomen uit toekomstig dienstverband binnen 6 maanden vanaf datum Bindend Hypotheek Aanbod**	✓	✓	Alleen in geval van dienstverband voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.

*Een loonsverhoging moet schriftelijk worden bevestigd door de werkgever. Bij een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring kan de loonsverhoging alleen tot het toetsinkomen worden gerekend als deze ingaat tijdens de huidige contractduur.

** Als de ingangsdatum van het toekomstig inkomen na de geplande passeerdatum ligt, moet voor de tussentijdse periode worden aangetoond dat de werkelijke maandlast betaalbaar is.

Bij een verwachte inkomensdaling moet Lloyds Bank ook op de hoogte worden gesteld. De daling wordt dan meegenomen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag.

Als inkomenscomponenten zijn gecombineerd in een zogenoemd flexbudget of individueel keuzebudget (IKB), worden alleen de vaste componenten

(zoals vakantiegeld en / of een vaste 13e maand / eindejaarsuitkering) meegenomen in de berekening van het toetsinkomen. Overige (kosten)vergoedingen zoals telefoon-, reis- en opleidingskosten worden niet meegenomen. De opbouw van het budget moet blijken uit de cao, arbeidsovereenkomst, een door werkgever ondertekende verklaring of de werkgeversverklaring.

8.2 Inkomen uit loondienst

Inkomen uit loondienst behoort tot het toetsinkomen als er sprake is van een:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband waarbij de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband afgeeft volgens de normen van NHG. Als het dienstverband binnen één maand afloopt, dan moet er een schriftelijke bevestiging worden aangeleverd van de omzetting naar een vast dienstverband.

Het inkomen moet worden aangetoond met een werkgeversverklaring en een salarisstrook. Op het moment van het afgeven moet de proeftijd van het dienstverband zijn verstreken. De werkgeversverklaring mag niet ouder zijn dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Is het dienstverband minder dan 6 maanden geleden ingegaan? Dan is een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris zichtbaar is ook nodig.

Lloyds Bank verstrekt geen hypotheek als er sprake is van loonbeslag of looncessie. Daarnaast mogen de werkgever en de werknemer niet de intentie hebben om het dienstverband op te zeggen tijdens het aanvraagproces.

Lloyds Bank verstrekt geen hypotheek aan ondernemers en werknemers van bedrijven die actief zijn in de (soft)drugindustrie, de seksindustrie, niet transparante financiële dienstverlening of branches die niet goed beoordeeld kunnen worden.

8.2.1 Inkomensbepaling Loondienst

Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het UWV verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstrook en de

Inkomensbepaling Loondienst rekentool. Deze inkomensbepaling accepteren we voor aanvragen met en zonder NHG en hanteren we voor beide de acceptabele inkomensvormen en rekenregels van NHG, voor meer informatie zie nhg.nl.

De inkomensbepaling loondienst is toe te passen bij:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
- Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie

Salarisstrook

Wordt de methodiek Inkomstenbepaling Loondienst gebruikt? Dan is een werkgeversverklaring niet nodig. Een salarisstrook niet ouder dan drie maanden is nog wel nodig.

De salarisstrook wordt beoordeeld om:

- de werknemersbijdrage pensioen te bepalen/controleren
- te controleren of er sprake is van loonbeslag
- te controleren of er sprake is van uitdijntreding

8.2.2 Variabele inkomensbestanddelen (Provisie, Bonus, Tantième)

Als de aanvrager de afgelopen 3 jaar variabele inkomensbestanddelen (provisie, bonus, tantième) aantoonbaar en structureel heeft ontvangen bij dezelfde werkgever, nemen we hiervan maximaal 20% van het bruto inkomen (incl. vakantiegeld) mee als toetsinkomen.

Met aantoonbaar wordt bedoeld: Relevante salarisstroken van de afgelopen 3 jaren. Dit moet minimaal 1 strook per jaar zijn waarop het totaal (cumulatief) mee te nemen variabele inkomen zichtbaar is. Is het gemiddelde variabele inkomen over de afgelopen 3 jaar hoger dan het opgegeven bedrag over de afgelopen 12 maanden op de

werkgeversverklaring? Dan houden we de laagste van de twee aan. Het variabele inkomen moet passen bij het beroep en de branche.

8.2.3 Meer dan één dienstverband

Het is mogelijk om inkomen uit meerdere dienstverbanden te rekenen tot het toetsinkomen. Bij meerdere dienstverbanden rekent Lloyds Bank maximaal met een toetsinkomen dat gebaseerd is op 40 uur per week.

Een toetsinkomen dat gebaseerd is op meer dan 40 uur per week kan op voorlegbasis worden beoordeeld.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.3 Dienstverband bij familie

Voor inkomen uit een bedrijf van (schoon)familie of van een (ex-)partner geldt het volgende:

- De aanvrager moet minimaal zes maanden in dienst zijn op de datum van het bindend hypotheekaanbod
- Het dienstverband moet worden aangetoond met de arbeidsovereenkomst en kopie van Mijn UWV
- Er moet een verklaring van de accountant van het bedrijf worden aangeleverd. De verklaring, op briefpapier van de accountant, moet overeenkomen met de overige inkomensstukken en vermeldt het inkomen, de datum indiensttreding en de functie van de aanvrager

Salarisverhogingen in de afgelopen zes maanden en toekomstige verhogingen worden niet tot het toetsinkomen gerekend.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.4 Inkomen uit een flexibele en / of overige arbeidsrelatie

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie mag worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen als er sprake is van bijvoorbeeld uitzendwerk, werk als oproepkracht, seizoenswerk of inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd als er geen intentieverklaring door de werkgever wordt afgegeven.

Wij bepalen het toetsinkomen op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren tot maximaal het laagste van het laatste jaar of het huidige inkomen. Het gemiddelde inkomen moet worden aangetoond door het aanleveren van de jaaropgaven van de afgelopen drie kalenderjaren.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

Financiering op basis van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan is niet mogelijk.

8.4.1 Uitzendcontract

- Fase A uitzendcontract wordt beoordeeld op basis van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren (flexwerk)
- Fase B uitzendcontract kan worden beoordeeld als een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring - als schriftelijk kan worden aangetoond dat het uitzendbeding is uitgesloten
- Fase C uitzendcontract wordt beoordeeld als een dienstverband voor onbepaalde tijd

Het dienstverband moet aangetoond worden met een werkgeversverklaring en een salarisstrook. Is het dienstverband minder dan 6 maanden geleden ingegaan? Dan is een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris zichtbaar is ook nodig.

8. Het inkomen

8.5 Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur nemen wij niet mee in de bepaling van het toetsinkomen. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.6 Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen nemen wij niet mee in de bepaling van het toetsinkomen. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.7 Naderend pensioen

Als de aanvrager(s) binnen 10 jaar en 6 maanden vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod en rekening houdend met de geldigheidstermijn, de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, dan moet het inkomen vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd worden aangetoond met een overzicht van [MijnPensioenoverzicht.nl](https://www.mijnpensioenoverzicht.nl).

Is vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd onvoldoende inkomen beschikbaar om de hypotheeklasten te dragen? Dan moet het verschil tussen de gevraagde lening en de maximaal mogelijke lening vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd versneld worden afgelost. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.8 Inkomen uit VUT of pensioen

Inkomen uit VUT of levenslang pensioen kan volledig tot het toetsinkomen worden gerekend. Dit moet aangetoond worden met een overzicht van [MijnPensioenoverzicht.nl](https://www.mijnpensioenoverzicht.nl).

Financiering op basis van de Inkomens Bepaling Pensioen is niet mogelijk.



8.9 Inkomen uit lijfrente

Inkomen uit een lijfrentevoorziening kan worden gerekend tot het toetsinkomen, als de uitkering van de lijfrente gegarandeerd is tot het overlijden van de aanvrager(s) of minimaal voor de benodigde duur van het toetsinkomen.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.10 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan worden gerekend tot het toetsinkomen. Hiervoor moet een Inkomensverklaring Ondernemer worden afgegeven door een door Lloyds Bank geaccepteerde rekenexpert. De Inkomensverklaring Ondernemer mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden.

De fiscale winstberekening, gemiddeld over de afgelopen drie kalenderjaren, is leidend voor de bepaling van het toetsinkomen. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde, dan is het inkomen van het laatste jaar het toetsinkomen. Uit de jaarcijfers moet blijken dat de solvabiliteit en liquiditeit positief zijn en dit moet aangetoond worden met een analyse. Negatief eigen vermogen in de onderneming moet worden voorgelegd.

Een Lloyds Bank Hypotheek zonder NHG is mogelijk als men minimaal twee jaar zelfstandig is.

8.10.1 B.V.

Lloyds Bank beschouwt een directeur-groootaandeelhouder die 5% of meer van de aandelen van de betreffende onderneming bezit als zelfstandig ondernemer. Hiervoor moet een Inkomensverklaring Ondernemer worden afgegeven door een door Lloyds Bank geaccepteerde rekenexpert. De Inkomensverklaring Ondernemer mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden.

Het toetsinkomen wordt bepaald door het gemiddelde aan de ondernemer uitbetaalde loon en dividend over de afgelopen drie kalenderjaren. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld op het laatste jaar.

Het inkomen uit dividend kan alleen tot het toetsinkomen behoren als de aanvrager(s) 100% eigenaar is/zijn van het bedrijf.

Er geldt een maximum van totaal vier geregistreerde ondernemingen per aanvrager ongeacht rechtsvorm of eventuele dochterondernemingen.

Lloyds Bank verstrekt geen hypotheek aan ondernemers die actief zijn in landen die op sanctielijsten staan of die actief zijn in de (soft) drugsindustrie, de seksindustrie, niet transparante financiële dienstverlening of branches die niet goed beoordeeld kunnen worden.

8.10.2 NHG Inkomensverklaring Ondernemer

Een Lloyds Bank Hypotheek met NHG is mogelijk voor alle ondernemers die minimaal een jaar zelfstandig zijn. Het toetsinkomen wordt dan vastgesteld door een door het WEW aangestelde derde partij. De NHG Inkomensverklaring geldt voor alle ondernemers ongeacht de rechtsvorm en is het enige inkomensstuk dat aangeleverd moet worden. Het vastgestelde toetsinkomen is leidend voor Lloyds Bank. Is de ondernemer korter dan drie jaar zelfstandig ondernemer? Dan moet ook de prognose voor het lopende boekjaar worden aangeleverd.

8.11 Inkomen uit sociale uitkeringen

Alleen sociale uitkeringen die blijvend van aard zijn, kunnen tot het toetsinkomen worden gerekend. Dit moet blijken uit het toekenningsbesluit afgegeven door de uitkerende instantie.

8.12 Persoonsgebonden Budget (PGB)

Inkomen uit persoonsgebonden budget is niet acceptabel voor Lloyds Bank. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.13 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen uit partneralimentatie kan worden voorgelegd. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

9.1 Bepaling marktwaarde van de woning

Voor de bepaling van de marktwaarde van de woning maakt Lloyds Bank onderscheid tussen bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. De marktwaarde kan bepalend zijn voor de maximale verstrekking. Meer informatie hierover leest u in hoofdstuk 5.2.

Bij bestaande woningen gaan wij uit van de marktwaarde die blijkt uit een gevalideerd taxatierapport. Bij woningverbetering geldt de waarde na verbetering, op voorwaarde dat de verbetering in een bouwdepot wordt gehouden. Is de financiering lager dan 65% zonder NHG of 90% met NHG van de waarde van woning? Dan is het ook toegestaan om een Calcasa Desktop Taxatie te gebruiken.

Bij nieuwbouwwoningen bepalen we marktwaarde door een nieuwbouwtaxatie of:

- NHG: NHG volgend
- Non-NHG: de koop-/aaneemsom + meerwerk + eventuele afkoopsom voor erfpacht (zover niet inbegrepen in de koop-/aaneemsom).

Een storting in het onderhoudsfonds maakt geen deel uit van de waardebepaling van nieuwbouwwoningen voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

9.1.1 Taxatierapport

De marktwaarde vaststellen kan op basis van een gevalideerd taxatierapport. Een nieuwbouw taxatierapport kan vereist zijn als er sprake is van een aankoop van een nieuwbouwwoning, waarbij de afkoop van erfpacht meegefinancierd wordt.

Het taxatierapport moet in opdracht van de aanvrager zijn uitgevoerd, door een makelaar die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering met geldnemer/koper, verkoper of geldgever.

Het taxatierapport moet worden gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) gecertificeerd validatie-instituut.

Lloyds Bank stelt de volgende vereisten aan het taxatierapport, naast de **standaard normen** die het NRVT stelt voor een gevalideerd rapport:

- Het taxatierapport moet altijd ten behoeve van Lloyds Bank of een 'financiële instelling' afgegeven zijn
- Uit het taxatierapport moet blijken dat de taxateur de aansprakelijkheid ten aanzien van de financiële instelling accepteert
- Het taxatierapport mag op de datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan zes maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum
- De waarde van het onderpand moet gebaseerd zijn op een courantheid van 0 tot 12 maanden

9.1.2 Desktop Taxatie

Het is mogelijk om de waarde van de woning met een Calcasa Desktop Taxatie aan te tonen. Dit is mogelijk bij:

- Aankoop
- Oversluiten
- Verhoging
- Wijzigingen op de bestaande hypotheek

Als uitgangspunt geldt dat een desktoptaxatie aangeleverd kan worden in de volgende situaties:

- Een hypotheek met NHG tot en met 90% van de marktwaarde van de woning
- Een hypotheek zonder NHG tot en met 65% van de marktwaarde van de woning
- Een overbruggingskrediet tot en met 90% van de marktwaarde van het te verkopen onderpand
- Een wijziging op de bestaande hypotheek tot en met 90% van de marktwaarde van de woning. Dit geldt alleen voor wijziging van de bestaande hypotheek zonder verhoging van het hypotheekbedrag.

Belangrijk:

- Een Desktop Taxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'. Calcasa en Lloyds Bank hebben afspraken gemaakt over de acceptatiecriteria. Wanneer er niet voldaan wordt aan de acceptatiecriteria kan er geen Desktop Taxatie worden uitgebracht.
- De Desktop Taxatie mag op de datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan zes maanden.
- Bij een Desktop Taxatie wordt kwaliteitsverbetering niet opgenomen in het rapport. Daarom is de marktwaarde voor verbouwing leidend.
- De waarde van een nieuwbouwwoning kan niet op basis van een Desktop Taxatie worden gewaardeerd.

9.2 Opstalverzekering

Lloyds Bank stelt een uitgebreide, toereikende opstalverzekering verplicht waarin minimaal de volledige herbouwwaarde inclusief fundering verzekerd is. Een uitgebreide opstalverzekering dekt minimaal gebeurtenissen zoals brand, overstroming, ontploffing, stormschade, blikseminslag en vliegtuigschade. De opstalverzekering mag bij een gerenommeerde Nederlandse verzekeraar naar keuze worden afgesloten.

9.3 Achterstallig onderhoud

Er moet een bouwkundig rapport opgemaakt worden als:

- De taxateur in het taxatierapport aangeeft dat het onderpand nader bouwkundig onderzoek nodig heeft
- De kosten van direct noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaarde bedragen

Als de onderhoudstoestand of bouwkundige constructie van het pand volgens het taxatierapport als matig en / of slecht wordt aangemerkt, moet de

aanvraag worden voorgelegd. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud moet worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden. De kosten voor herstel van direct noodzakelijk onderhoud worden altijd in depot gehouden.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt volgens het NHG-model door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

9.4 Erfpacht

Lloyds Bank financiert woningen waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven, als de erfpacht is uitgegeven door een overheidsinstantie. Particuliere erfpacht is op voorlegbasis mogelijk als er sprake is van een 'Groene notariële opinie'. Bij de bepaling van de financieringslast houden wij rekening met de erfpachtcanon.

Is de erfpachtovereenkomst afgesloten voor 1 januari 1992? Dan mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de looptijd van de hypotheek. Een uitzondering hierop is als in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd. Als er sprake is van een oplopende canonverplichting, niet op basis van indexering, moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde te betalen bedrag in de periode van de oplopende canonverplichting.

Als er sprake is van een indexering van de canon binnen 12 maanden vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod, moet in de toetsing rekening worden gehouden met de geïndexeerde canon.

9.5 (Ver)koop onder voorwaarden

Alle door NHG geaccepteerde koopconstructies zijn alleen toegestaan voor hypotheekaanvragen met NHG. Op nhg.nl staat de volledige lijst met acceptabele constructies.

9.6 ABC en ABBA constructies

Als een woning wordt aangekocht die binnen 12 maanden voorafgaand aan de aankoop betrokken is geweest bij een eerdere levering (een zogenaamde 'ABC constructie'), moet de aanvraag worden voorgelegd.

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen, moeten de volgende documenten aangeleverd worden:

- Koopakte van partij A naar partij B
- Koopakte van partij B naar partij C
- Verklaring voor het eventuele verschil in koopprijs in de periode dat het onderpand in eigendom is geweest van partij B
- Overige aanvullende documenten, nader te bepalen door Lloyds Bank 'ABBA' constructies, waarbij de woning aan een derde wordt verkocht en later weer wordt teruggekocht, accepteert Lloyds Bank niet.

9.7 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als er sprake is van de financiering van een appartement moet uit het taxatierapport blijken dat de VvE actief is. Ook moet uit het taxatierapport blijken dat het saldo van het onderhoudsfonds voldoende is en dat er een meer-jaren onderhoudsplan (MJOP) aanwezig is.

Is de VvE inactief of zijn er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig? Dan kan dit worden voorgelegd. Hiervoor moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- Een kopie polis opstalverzekering

- De inschrijving uit de Kamer van Koophandel van de VvE
- De onderhoudsstaat van het complex
- Opgave van het saldo in het onderhoudsfonds

9.8 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt alleen hypotheeklen op woningen in Nederland die bestemd zijn voor permanente bewoning en het hoofdblijf zijn of worden van de aanvrager(s).

Woningen die zowel met als zonder NHG niet in aanmerking komen voor een financiering bij Lloyds Bank zijn:

- Woonboten
- Woningen met bedrijfsruimte of woon-/winkelpand
- Woningen die ten tijde van het verkrijgen in eigendom (gedeeltelijk) zijn verhuurd of bezwaard met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning
- Woningen met een recht van opstal
- Woonwagens of woonwagenstandplaatsen
- Vakantie-, recreatie-, of tweede woningen
- Deels voor verhuur geschikte onderpanden
- Woningen die te koop staan of woningen die binnenkort door de aanvragers te koop worden gezet
- Woning waarop een aanschrijving rust zoals omschreven in artikel 14 t/m 20 van de Woningwet of een vooraankondiging daartoe
- Nieuwbouwwoningen in eigen beheer of zelfbouw. Woningen die in eigen beheer worden gebouwd via een gerenommeerde aannemer kunnen worden voorgelegd
- Nieuwbouwwoningen zonder insolventieverzekering
- Woonboerderijen met agrarische bestemming
- Appartementsrechten binnen een coöperatie
- Bestaande woningen waarbij er sprake is van Groninger Akte
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Tiny houses
- Kangoeroewoningen

10. Omgang BKR registraties

Lloyds Bank accepteert geen hypotheekaanvragen waarbij er sprake is van een BKR-codering op een lopend geregistreerd krediet. Ook is het niet mogelijk om een financiering te verkrijgen als er sprake is van een hypotheekregistratie (HY) of een registratie betreffende een lopende schuldregeling (SR).

Als de hypotheek met NHG wordt aangevraagd, dan gelden de NHG-normen die gesteld zijn voor BKR-coderingen met uitzondering van de herstelcodering (H).

10.1 BKR-check

Lloyds Bank toetst de aanvrager(s) in de registers van het Bureau Krediet Registratie (BKR). Elke aanvrager geeft hiervoor expliciet toestemming. Als dit van toepassing is, maken wij ook gebruik van de BKR Buitenland Toets voor NBB (België), Schufa (Duitsland), CRIF (Italië) en KSV (Oostenrijk).

10.2 Financiële verplichting

Financiële verplichtingen die voortvloeien uit BKR geregistreerde kredieten nemen wij mee in de bepaling van de maximale hypotheek. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet bij doorlopend krediet of tenminste de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom bij aflopend krediet. Hier kunnen wij van afwijken als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Is er sprake van een variabele maandlast? Dan wordt de betalingsverplichting op 2% van de kredietlimiet gesteld.

Operational Lease contract met een registratie datum voor 1 april 2022:

Het bedrag is voor 65% ingeschreven in het BKR. Dit bedrag wordt teruggerekend naar 100% waarna de werkelijke last wordt berekend zoals hierboven weergegeven.

Operational Lease contract met een registratie datum na 1 april 2022:

Het bedrag is voor 100% ingeschreven in het BKR. De werkelijke last wordt berekend zoals hierboven weergegeven.

De kosten van een zakelijke leasefiets die op de werkgeversverklaring staat en niet bij het BKR is geregistreerd, hebben geen invloed op de toetslast. Andere leenconstructies bij de werkgever, zoals een fietsplan, worden wel in mindering gebracht. Een krediet voor het financieren van een restschuld na verkoop van de woning met of zonder NHG, staat in BKR geregistreerd onder de code RN of RH. Lloyds Bank houdt rekening met de maandlast zoals genoemd in de kredietovereenkomst.



11. Overige financiële verplichtingen

Alle op het moment van de aanvraag bekende bestaande én toekomstige verplichtingen moeten worden opgegeven. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor een nu nog van betaling vrijgestelde studielening.

Betalingsverplichtingen die voortvloeien uit overige kredieten die niet bij BKR zijn geregistreerd nemen wij ook mee in de bepaling van de maximale lening. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet of oorspronkelijke hoofdsom. Hier kunnen wij van afwijken als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen.

11.1 DUO lening

De maandlasten van DUO studieleningen bepalen wij op basis van de in de TRHK gepubliceerde tabel. In deze tabel is de wegingsfactor voor studieleningen opgenomen. Deze vermenigvuldigen wij met het oorspronkelijke bedrag van de studielening.

Is er sprake van een extra aflossing waarbij er een nieuwe maand annuïteit is overeengekomen? Dan moet dit worden aangetoond met een opgave van DUO. In dat gaan wij uit van het lagere leningsbedrag.

11.2 Partneralimentatie

Te betalen partneralimentatie brengen wij in mindering op het toetsinkomen. Alimentatie ten behoeve van de kinderen wordt niet gezien als financiële verplichting en heeft geen invloed op de maximale hypotheek.

11.3 Krediet aflossen voor passeren

Als een krediet wordt afgelost uit eigen middelen vóór het passeren van de hypotheekakte, nemen we dit niet mee als financiële verplichting. Dit krediet heeft dus geen invloed op de maximale hypotheek.

Als de aflossing van het krediet is opgenomen in het indicatief hypotheekaanbod (of op een later moment door Lloyds Bank gecommuniceerd), is een bewijs van aflossing vereist voordat Lloyds Bank een bindend hypotheekaanbod uitbrengt. De aanvrager gaat akkoord met het aflossen van de financiële verplichtingen door het accepteren van het indicatief hypotheekaanbod.

Uit het aflossingsbewijs moet de volgende informatie blijken:

- Leningnummer
- Kredietlimiet
- Verstreckende instelling
- Aflosdatum

Verder moet het duidelijk zijn dat de aflossing uit eigen middelen heeft plaatsgevonden.

11.4 Aflossen krediet uit hypotheekgeld

Het is bij de Lloyds Bank Hypotheek (1) toegestaan om kredieten af te lossen uit de nieuw te sluiten hypotheek. Het is verplicht om deze kredieten af te lossen bij de notaris. Na aflossing moet het krediet worden beëindigd. Dit kan alleen bij aanvragen zonder NHG. Is er sprake van een onderhandse verhoging waarbij een krediet afgelost moet worden voor de maximale verstrekking? Dan moet dit vooraf uit eigen middelen te gebeuren. Lloyds Bank kan geen krediet aflossen uit een onderhandse verhoging.

In dit hoofdstuk lichten wij enkele veel voorkomende zaken met betrekking tot bestaande hypotheeken toe. Dit hoofdstuk is niet allesomvattend, meer informatie is terug te vinden in de algemene en aanvullende leningvoorwaarden.

12.1 Verhoging

Bij voldoende overwaarde van de woning en een positieve kredietbeoordeling van de financiële situatie van de aanvrager(s) is het mogelijk de bestaande lening bij Lloyds Bank te verhogen. Bij een verzoek tot verhogen van de hypotheek toetst Lloyds Bank altijd tegen de op dat moment geldende normen en voorwaarden.

Een verhoging binnen de bestaande hypothecaire inschrijving (onderhandse verhoging) moet minimaal € 5.000,- bedragen. Wanneer de inschrijving verhoogd moet worden en er een tweede hypotheek wordt gesloten geldt er een minimale verhoging van € 10.000,-.

De hypotheek inclusief verhoging moet altijd volledig met of volledig zonder NHG-voorwaarden worden afgesloten. Als de verhoging niet met NHG-voorwaarden kan worden afgesloten of de gehele hypotheek zonder NHG wordt voortgezet, geldt de maximale verstrekking tot 90% van de marktwaarde.

12.2 Verhuizen

Het is onder bepaalde voorwaarden mogelijk om een hypotheek 'mee te verhuizen'. Wordt binnen zes maanden na aflossing van de hypotheek na verkoop van de woning een nieuwe hypotheek voor een andere woning bij Lloyds Bank gesloten? Dan is het mogelijk om de eventueel lagere rente voor de resterende rentevastperiode mee te nemen voor een bedrag dat maximaal gelijk is aan de af te lossen hypotheek. Is

de huidige hypotheek met NHG-condities afgesloten en de nieuwe hypotheek zonder? Dan baseren wij de meegenomen rente op de oorspronkelijke basisrente. Die basisrente verhogen wij vervolgens met eventuele opslagen voor de betreffende tariefklasse die gelden voor de nieuwe hypotheek.

Bij een verzoek tot meenemen van de hypotheek voeren wij een nieuwe toetsing uit tegen de op dat moment geldende normen en voorwaarden. Het nieuwe leningdeel, de verhoging, met de actuele rente kan met een looptijd van 30 jaar worden afgesloten.

Bij hypotheeken met een maandvariabele rente geldt dat de nieuwe hypotheek altijd wordt afgesloten tegen de actuele dagrente voor nieuwe hypotheeken. Gaat de nieuwe lening in voordat de bestaande hypotheek is afgelost? Dan geldt voor de resterende looptijd van de bestaande hypotheek een maandvariabele rente.

12.3 Wijziging hypotheekvorm

Een hypotheek bestaat uit één of meerdere hypotheekvormen. Als uw klant dit wilt wijzigen, kan hiervoor een verzoek worden ingediend. Wij beoordelen de omzetting van de lening aan de hand van de op dat moment geldende normen en voorwaarden voor beheer. Hierbij beoordelen wij ook de betaalbaarheid.

Als een aan Lloyds Bank verpande levensverzekering wordt vervangen door een nieuwe verzekering, moet de afkoopwaarde van de lopende verzekering gestort worden in de nieuwe verzekering. Wordt de levensverzekering afgekocht ten behoeve van een andere hypotheekvorm? Dan brengen wij de afkoopwaarde vergoedingsvrij in mindering op de hoofdsom.

Lloyds Bank behoudt het recht om een omzetting van de rentevastperiode te weigeren als dit verzoek binnen één jaar na passeren van de hypotheekakte wordt gedaan en als op basis van de gewenste rentevastperiode de inkomenstoets ten tijde van kredietbeoordeling negatief zou zijn geweest.

12.4 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)

Als door een echtscheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband één van de schuldenaren ontslagen moet worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan alleen een financieel adviseur hiervoor een verzoek indienen. Bij een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid vindt een nieuwe toetsing plaats tegen de op dat moment geldende beheernormen die gesteld worden door NHG. Dit geldt voor NHG en niet NHG.

Het formulier voor het aanvragen van een OHA is te downloaden via onze website lloydsbank.nl.

12.5 Wijziging rentevastperiode / renteherziening

Na afloop van de overeengekomen rentevastperiode, stellen wij het rentepercentage opnieuw vast voor eenzelfde periode voor het betreffende leningdeel. Het renteverlengingsvoorstel sturen wij 90 dagen voor afloop van de rentevastperiode naar de klant. Het nieuwe rentepercentage stellen wij vast aan de hand van de op het moment van opgave geldende rente voor soortgelijke nieuwe Lloyds Bank hypotheek. Als op de dag dat de nieuwe rentevastperiode ingaat de rente voor vergelijkbare leningen lager is, dan geldt deze lagere rente. Bij een hoger percentage blijft de in de aanbieding genoemde rente van kracht.

Via Mijn Hypotheek kan uw klant een nieuwe rentevastperiode kiezen en deze keuze bevestigen. De nieuwe maandlast wordt automatisch berekend. De keuze voor de nieuwe rentevastperiode kan

ook schriftelijk of per e-mail worden doorgegeven, dit verzoek moet minimaal 14 dagen voor de renteherzieningsdatum worden ingediend. Wanneer uw klant niet of niet op tijd een nieuwe rentevastperiode heeft doorgegeven of bevestigt via Mijn Hypotheek, kiezen wij standaard voor de huidige rentevastperiode.

De rentevastperiode mag niet langer zijn dan de resterende economische looptijd van de hypotheek. Bij tussentijdse omzetting van de rentevastperiode kan een vergoeding verschuldigd zijn. Meer informatie over de vergoeding is te lezen in de aanvullende leningvoorwaarden die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek.

12.6 Wijziging tariefklasse

Bij een niet NHG Lloyds Bank Hypotheek stellen wij het rentepercentage vast op basis van de tariefklasse. De tariefklasse wordt bepaald door de verhouding tussen het (resterende) hypotheekbedrag en de marktwaarde van het onderpand.

Let op: voor Bank of Scotland hypotheek gelden andere tariefklassen dan voor de Lloyds Bank Hypotheek.

12.6.1 Automatisch aanpassen

Lloyds Bank stelt aan het einde van elke maand de tariefklasse vast voor de volgende maand. Als de tariefklasse wijzigt door contractuele of extra aflossing, dan passen wij automatisch de tariefklasse en het bijbehorende rentepercentage aan voor de resterende rentevastperiode. De ingangsdatum van de huidige rentevastperiode is leidend voor de tariefklassen en rentepercentages die van toepassing zijn op de lening.



Een verhoging van het hypotheekbedrag (aanvullende lening) kan tot gevolg hebben dat de gehele hypotheek in een andere (hogere) tariefklasse valt. In dat geval houden wij bij de aanvraag voor de verhoging rekening met de nieuwe (hogere) tariefklasse van de hypotheek en het bijbehorend rentepercentage.

12.6.2 Verzoek tot aanpassen

Wanneer de waarde van het onderpand is gestegen, kan er een andere tariefklasse van toepassing zijn. Een verzoek tot aanpassen van de marktwaarde van het onderpand en de bijbehorende tariefklasse moet per brief of per e-mail worden verstuurd naar onze klantenservice. Dit kan op elk gewenst moment. De marktwaarde van het onderpand moet worden aangetoond met een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden. Is de hypotheek niet hoger dan 90% van de marktwaarde? Dan kan er gebruik gemaakt worden van een Calcasa Desktop Taxatie. De Desktop Taxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'.

12.7 Aflossen

Het is toegestaan extra af te lossen (minimaal € 100,-) of de lening volledig af te lossen. Extra of volledige aflossing kan tot gevolg hebben dat de

tariefklasse wijzigt en / of dat uw klant een vergoeding verschuldigd is. Lees meer over de vergoeding voor vervroegde aflossing en de wijze van berekenen in de aanvullende leningvoorwaarden van Lloyds Bank.

Wanneer is er een vergoeding verschuldigd?

Over het deel boven de kosteloze aflossing van 10% per leningdeel per kalenderjaar is een vergoeding aan Lloyds Bank verschuldigd, wanneer de dagrente lager is dan de contractrente

Wanneer is er géén vergoeding bij vervroegde aflossing verschuldigd:

- Bij een maandvariabele rente
- Bij een eenmalige schenking die valt onder de regels van de schenkingsvrijstelling eigen woning van de Belastingdienst. Deze vorm van aflossen gaat ten koste van de jaarlijkse vergoedingsvrije aflossing van 10% per kalenderjaar en is eenmalig mogelijk binnen de looptijd van de hypotheek.
- Bij verkoop van de woning waarbij de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand en daarbij geen recht van wederinkoop is bedongen. Deze verkoop moet zowel een juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand vrij van huur en gebruik zijn, aan een derde, niet zijnde de echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon met wie de klant een gemeenschappelijke huishouding heeft, of aan een bedrijf of samenwerkingsverband waarin de klant zelf deelneemt
- Aflossing of omzetting naar een nieuwe rentevastperiode bij overlijden, als de mutatie plaatsvindt binnen 12 maanden na overlijden van de geldnemers
- Als de aflossing plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand
- Als een aflossing plaatsvindt binnen 12 maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand
- Als een aflossing plaatsvindt per renteherzieningsdatum

- Bij aflossing van gelden uit het bij Lloyds Bank aangehouden bouwdepot

Wordt er een nieuwe woning aangekocht? En is de oude woning verkocht met een hogere opbrengst dan verwacht? Dan kan deze extra opbrengst (overwaarde) zonder vergoeding worden afgelost op de hypotheek. De voorwaarden hiervoor zijn:

- De aflossing moet binnen 1 maand na de verkoop van de oude woning plaatsvinden
- Bij aankoop van een bestaande woning – de aflossing moet binnen 12 maanden plaatsvinden na de ingangsdatum van de nieuwe hypotheek
- Bij aankoop van een nieuwbouwwoning - de aflossing moet binnen 24 maanden plaatsvinden na de ingangsdatum van de nieuwe hypotheek

Naast de bovengenoemde vrijstellingen geldt een algemene vrijstelling die gelijk is aan 10% van het oorspronkelijke leningdeel bedrag per kalenderjaar. Voor zover de jaarlijkse vrijstelling niet is gebruikt, vervalt de vrijstelling voor het betreffende jaar en kan niet naar een volgend kalenderjaar worden meegenomen.

12.8 Tijdelijke verhuur

In bepaalde situaties kan tijdelijke verhuur van de woning een goede optie zijn voor uw klant. Lloyds Bank moet expliciet en vooraf toestemming geven voor verhuur onder bepaalde voorwaarden. Lloyds Bank kan alleen akkoord gaan met tijdelijke verhuur als wordt voldaan aan de regels van de Leegstandswet en de tijdelijke verhuur in samenwerking met overbruggingsverhuur.nl wordt geregeld.

12.9 Bouwdepot

Een bouwdepot is nodig als er sprake is van een aankoop of herfinanciering van een bestaande woning

waarbij er verbouwd gaat worden, of als er sprake is van de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bij EBV en/of EBB wordt er een duurzaamheidsdepot aangehouden.

Bouwdepot bestaande woning

- De geldigheidsduur is 24 maanden, eenmalig verlengen met 6 maanden op verzoek is mogelijk
- De rentevergoeding is gelijk aan de gemiddelde hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot

Bouwdepot nieuwbouwwoning

- De geldigheidsduur is 24 maanden, eenmalig verlengen met 6 maanden op verzoek is mogelijk
- De rentevergoeding is gelijk aan de gemiddelde hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot

Tijdens de bouwperiode betaalt de klant de maandelijkse aflossing plus de gesaldeerde rente. Het is mogelijk om deze rente en aflossing zelf te voldoen. Vraagt u dit expliciet aan? Dan nemen wij dit op in het indicatief hypotheekaanbod

Wordt de aanschaf van een nieuwbouwwoning deels uit eigen middelen gefinancierd? Dan moeten deze eigen middelen eerst worden gebruikt voordat er nota's ten laste van het nieuwbouwdepot kunnen worden ingediend.

Als er na afloop van de genoemde termijnen nog een saldo over is in het bouwdepot, wordt dit in alle gevallen in mindering gebracht op de hoofdsom.

12.9.1 Nota declareren

Declaraties kunnen worden ingediend via Mijn Hypotheek of een declaratieformulier. Let goed op de volgende zaken:

12. Beheer

- De factuur moet duidelijk leesbaar zijn (Nederlands, Engels of Duits)
- De factuur moet een duidelijke omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en / of geleverde materialen en een specificatie van de kosten en de Btw-bedragen bevatten
- Het declaratieformulier moet volledig zijn ingevuld en ondertekend

Lloyds Bank ontvangt graag zowel de verkooporder / offerte als de daadwerkelijke factuur

De gegevens van het bedrijf zoals naam, adres, IBAN, Kamer van Koophandel- en btw-nummer moeten

duidelijk leesbaar zijn en de nota moet overeenkomen met de specificatie van de verbouwkosten zoals deze is opgemaakt en ondertekend door de klant in het aanvraagproces.

Het niet overeenkomstig vastleggen van afspraken met betrekking tot het uitvoeren van een verbouwing kan gevolgen hebben voor het rentepercentage en / of NHG. Ook kunnen wij in een dergelijke situatie een versnelde aflossing eisen. Wijkt de uitvoering van een verbouwing af van het oorspronkelijke plan? Dan moet altijd vooraf een nieuwe verbouwspecificatie ter beoordeling worden voorgelegd.

13. Klachten

Heeft u of uw klant een klacht over de producten of diensten van Lloyds Bank? Laat ons dit dan weten. U kunt uw klacht per post indienen en versturen naar:

Klachtencoördinator Lloyds Bank

Postbus 93020
1090 BA AMSTERDAM

U kunt ook gebruik maken van het contactformulier op lloydsbank.nl.

Klachten beantwoorden wij zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen zes weken. Wanneer wij niet binnen zes weken reageren of u bent het niet eens met ons antwoord, dan kunt u de klacht richten aan het Kifid. De procedure hiervoor is terug te vinden op kifid.nl. U kunt uw klacht ook voorleggen via het Europese ODR Platform en aan een bevoegde rechter.



Stukkenlijst

1. Welke documenten zijn altijd benodigd?

- Getekende renteverklaring uit het indicatief hypotheekaanbod
- Getekende acceptatieverklaring uit het bindend hypotheekaanbod
- Getekende SEPA-machtiging
- Getekende bevestiging van ontvangst toelichting en voorwaarden (laatste pagina)
- Kopie geldig paspoort of identiteitskaart waarop het BSN en pasfoto zijn doorgehaald (minimaal tot het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod), getekend door de adviseur
- Kopie verblijfsvergunning voor origineel gezien, getekend door de adviseur (indien van toepassing) Incl. een kopie geldig paspoort waarop de pasfoto is doorgehaald.
- Kopie bankafschrift waaruit blijkt dat de incassorekening op naam van de aanvrager(s) staat

2. Bij inkomen uit loondienst

- Werkgeversverklaring volgens de normen van NHG. Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod
- Salarisstrook niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- In geval van IBL een overzicht van MijnUWV en salarisstrook niet ouder dan drie maanden
- Bij een dienstverband dat minder dan 6 maanden geleden is ingegaan: een bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Bij een arbeidsovereenkomst die binnen 1 maand afloopt: Verklaring van contractverlenging van de werkgever

3. Bij inkomen uit flexwerk

- Werkgeversverklaring volgens de normen van NHG. Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod
- Salarisstrook niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- Bij een dienstverband dat minder dan 6 maanden geleden is ingegaan: een bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Jaaropgaven van de afgelopen drie jaar

4. Bij inkomen uit pensioen

- Uitdraai MijnPensioenoverzicht.nl niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod

5. Bij toekomstig pensioeninkomen

- Uitdraai MijnPensioenoverzicht.nl niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod

6. Bij inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf

- Inkomensverklaring voor ondernemers

7. Bij inkomen uit lijfrente

- Opgave van de verzekeraar waaruit de hoogte en de levenslange of minimaal benodigde duur van de lijfrente uitkering blijkt
- Bewijs bijschrijving van de lijfrente uitkering
- Jaaropgave van de lijfrente uitkering

8. Bij inkomen uit een dienstverband bij familie

- Werkgeversverklaring volgens de normen van NHG. Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod

Stukkenlijst

- Salarisstroom niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de Salarisstroom
- Arbeidsovereenkomst
- Overzicht van Mijn UWV
- Verklaring van accountant welke overeenkomst met de bovenstaande inkomensstukken

9. Bij aankoop van een bestaande woning

- Een door alle partijen ondertekend en geparafeerd exemplaar van de koopakte. Een digitale handtekening is toegestaan als deze gekwalificeerd en gecertificeerd is.
- In geval van een aankoop via een veiling moet een bewijs van aankoop (akte van gunning) worden aangeleverd
- Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport
- Een Calcasa Desktop Taxatie is mogelijk als de verstrekking niet meer bedraagt dan 65% zonder NHG of 90% met NHG.
- In geval van een Desktop Taxatie moet het dossier voorzien zijn van een recente kadastraal uittreksel van het aan te kopen object.
- Een bouwkundig rapport wordt opgevraagd als het taxatierapport hiertoe aanleiding geeft. Het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het rapport moet zijn opgemaakt volgens de normen van NHG
- Als er sprake is van erfpacht moet de notariële akte of erfpachtovereenkomst worden aangeleverd. Hieruit moet in ieder geval de duur van de erfpacht en de duur van de erfpachtcanon blijken

10. Bij oversluiten van een bestaande woning

- Een door de notaris ondertekend exemplaar van het eigendomsbewijs
- Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport
- Een Calcasa Desktop Taxatie is mogelijk als de verstrekking niet meer bedraagt dan 65% zonder NHG of 90% met NHG.
- Een bouwkundig rapport wordt opgevraagd als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het bouwkundig rapport moet worden gemaakt door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het rapport moet zijn opgemaakt conform de normen van NHG
- Laatste jaaropgave van de huidige hypotheek. Niet ouder dan drie maanden als er een aflopende schuldrest is
- Als er sprake is van erfpacht moet de notariële erfpachtovereenkomst worden aangeleverd. Hieruit moet in ieder geval de duur van de erfpacht en de duur van de erfpachtcanon blijken

11. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning

- Door alle partijen ondertekende koop/ aannemovereenkomst voorzien van het Keurmerk zoals is afgegeven door de Stichting Garantie Woning. De keurmerkhouders zijn terug te vinden op stichtinggarantiewoning.nl
- Getekende meerwerkspecificatie als deze van toepassing is

12. Bij verpanding van een verzekering aan de hypotheek

- Recente acceptatiebevestiging of polisblad van de verzekeraar
- Door de aanvrager(s) getekende inpandgevingsverklaring, deze is onderdeel van het hypotheekaanbod

Stukkenlijst

13. Bij echtscheiding

- Gerechtelijk vonnis (beschikking) van de echtscheiding
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving van het vonnis bij de registers van de Burgerlijke stand
- Concept akte van verdeling als het te financieren pand aan een van beiden wordt toebedeeld
- Als er geen echtscheidingsdocumenten meer beschikbaar zijn en de echtscheiding meer dan twaalf jaar geleden is, dan moet de meest recente aangifte IB worden angeleverd

14. Bij de aanvraag voor een overbrugging

- Getekende verkoopakte
- Getekende verkoopopdracht
- Schuldrestopgave hypotheek
- Taxatierapport of Calcasa Desktop Taxatie
- Document waaruit blijkt dat de dubbele lasten (incl. overbrugging) betaalbaar zijn gedurende de (maximale) looptijd van het overbruggingskrediet

15. Als kredieten worden afgelost

- Bewijs van aflossing van het krediet
- Aantonen van eigen middelen voor het aflossen van het krediet
- Bevestiging dat krediet na aflossing wordt beëindigd

16. Het aantonen van eigen middelen

- Bankafschrift, niet ouder dan drie maanden, waarop de tenaamstelling en de hoogte en de herkomst van de eigen middelen zichtbaar is.
- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking: de schenkingsovereenkomst

- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit de opgebouwde waarde van een verzekering: de meest recente waarde opgave van de verzekering
- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een lening: de leningsovereenkomst. De bijbehorende lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast

17. Bij een aflossingsvrij deel

- Bij NHG een Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt. Als er geen aangifte IB 2012 aangeleverd kan worden, dan volstaat de jaaropgave 2012 van de betreffende hypotheek samen met de recente aangifte IB ook
- Overzicht van MijnPensioenoverzicht.nl

18. Bij een Starterslening

- Offerte van het SVN

19. Bij samenwoning

Als de partner geen hoofdelijk schuldenaar of eigenaar, of geen permanente verblijfsvergunning heeft, maar wel (mede)bewoner van het onderpand is

- Een getekende ontruimingsverklaring en een kopie legitimatie van de partner. Dit formulier is beschikbaar op lloydsbank.nl.



LLOYDS BANK

lloydsbank.nl