



**LLOYDS BANK**

---

**HYPOTHEEK**

**GIDS**



<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>	<b>6.3</b>	<b>Aanpassing hypotheekaanbod</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Juridische informatie</b>	<b>4</b>	<b>6.4</b>	<b>Dagrentegarantie</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Dienstverlening van Lloyds Bank</b>	<b>5</b>	<b>6.5</b>	<b>Bankgarantie</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Fraude</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>De aanvrager(s)</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Lloyds Bank Hypotheek (1)</b>	<b>6</b>	<b>7.1</b>	<b>Algemeen</b>	<b>14</b>
5.1	Algemeen	6	<b>7.2</b>	<b>Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen</b>	<b>14</b>
5.2	Maximale verstrekking	6	<b>7.3</b>	<b>Samenlevingsvormen</b>	<b>15</b>
5.3	Toetsing van de financiering	7	<b>7.4</b>	<b>Mede-eigenaar</b>	<b>15</b>
5.3.1	Bepaling toetsrente	7	<b>8</b>	<b>Het inkomen</b>	<b>16</b>
5.3.2	Verstrekking aflossingsvrij leningdeel	7	<b>8.1</b>	<b>Toetsinkomen</b>	<b>16</b>
5.3.3	Werkelijke lasten toets voor senioren	8	<b>8.1.1</b>	<b>Inkomenscomponent</b>	<b>16</b>
5.4	Hypotheekrente	8	<b>8.2</b>	<b>Inkomen uit loondienst</b>	<b>17</b>
5.5	Tweede hypotheek	9	<b>8.2.1</b>	<b>Meer dan één dienstverband</b>	<b>17</b>
5.6	Overbruggingskrediet	9	<b>8.3</b>	<b>Dienstverband bij familie</b>	<b>17</b>
5.6.1	Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet	10	<b>8.4</b>	<b>Inkomen uit een flexibele en / of overige arbeidsrelatie</b>	<b>17</b>
5.7	Overlijdensrisicoverzekering	11	<b>8.4.1</b>	<b>Uitzendcontract</b>	<b>18</b>
5.8	Kapitaalverzekeringen	11	<b>8.5</b>	<b>Inkomen uit verhuur</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Hypotheekaanbod van Lloyds Bank</b>	<b>11</b>	<b>8.6</b>	<b>Inkomen uit vermogen</b>	<b>18</b>
6.1	Proces hypotheekaanvraag	11	<b>8.7</b>	<b>Naderend pensioen</b>	<b>18</b>
6.2	Verlengen van het bindend hypotheekaanbod	12	<b>8.8</b>	<b>Inkomen uit VUT of pensioen</b>	<b>18</b>
6.2.1	Bereidstellingsprovisie	12	<b>8.9</b>	<b>Inkomen uit lijfrente</b>	<b>18</b>
			<b>8.10</b>	<b>Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf</b>	<b>19</b>
			<b>8.10.1</b>	<b>B.V.</b>	<b>19</b>



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 Hoofdellijke 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	WOZ waarde met Calcasa rapport	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	29
9.5	(Ver)koop onder voorwaarden	22	12.9	Bouwdepot	29
9.6	ABC en ABBA constructies	23	12.9.1	Nota declareren	30
9.7	Vereniging van Eigenaren (VvE)	23	13	Klachten	30
9.8	Uitgesloten woningen	23	Bijlage I	Stukkenlijst	31
10	Omgang BKR registraties	24	Bijlage II	Toetsing betaalbaarheid aflossingsvrij 2019	35
10.1	BKR check	24	Bijlage III	Checklist Hypotheekdossier	37
10.2	Financiële verplichting	24			
11	Overige financiële verplichtingen	25			
11.1	DUO lening	25			
11.2	Partneralimentatie	25			
11.3	Krediet aflossen voor passeren	25			
11.4	Inlossen krediet uit hypotheekgelden	25			

## 1. Inleiding

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

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 hypotheek 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. Indien nodig kan er een uitgebreide onderbouwing worden opgevraagd.

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](mailto: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](http://LloydsBank.nl) vindt u onder meer de actuele rentetarieven en productinformatie. Verder 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 gelegen 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.

Het administratiebeheer 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 Hypocasso, een dochteronderneming van Stater.

Mochten er vragen zijn over de rol of dienstverlening van Stater of Hypocasso neem dan 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 zullen de gegevens van deze persoon of personen worden geregistreerd in de daartoe bestemde incidentenregisters, mede ten behoeve van inzage door derden. Dit zal gebeuren met inachtneming van het Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen.

Hebt u twijfels over de juistheid van de documentatie of vermoedens van fraude? Neem dan contact met ons op via [integritycontrol@LloydsBank.nl](mailto:integritycontrol@LloydsBank.nl) of 020-462 23 86.



## 5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

### 5.1 Algemeen

Lloyds Bank verstrekt de Lloyds Bank Hypotheek (1) voor woningen en appartementen in Nederland die uitsluitend bestemd zijn voor eigen bewoning. Tijdens het acceptatieproces en gedurende 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 hypotheek.

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

Lloyds Bank biedt de volgende hypotheekvormen aan die ook in combinatie mogelijk zijn, mits het leningdeel minimaal € 5.000,- bedraagt:

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek
- Levenhypotheek waarvan aflossing op de einddatum door middel van een bestaande Kapitaalverzekering (Eigen Woning) van een gerenommeerde verzekeraar wordt gefaciliteerd

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 is te vinden op [svn.nl](http://svn.nl). Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk indien dat gewenst is.

### 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. De waarde van het onderpand dient minimaal € 75.000,- te bedragen.

Lloyds Bank verstrekt (zonder NHG) maximaal 90% van de marktwaarde. Voor de marktwaarde wordt uitgegaan van de laagste waarde van 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 worden de NHG regels gevolgd en geldt er een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde. Lees meer over deze rekenmethode in de [Voorwaarden & Normen](#). Energiebesparende voorzieningen kunnen alleen met NHG worden meegefinancierd tot de maximale verstrekking van 106% van de marktwaarde na verbouw incl. energie besparende 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: € 116.540,-

Maximale hypotheek: € 116.540,- met NHG

Maximale hypotheek: € 104.886,- zonder NHG (90% van € 116.540,-)

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. Lloyds Bank Hypotheek (1)

### 5.3 Toetsing van de financiering

De maximale hypotheek wordt berekend op basis van de annuïteitenmethodiek en geoffreerde looptijd conform GHF, de actuele financieringslastpercentages van NIBUD en volgens de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De annuïteitenmethodiek houdt in dat de financieringslast berekend wordt alsof er sprake is van een annuïteitenhypotheek. Voor de looptijd wordt uitgegaan 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.

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

#### 5.3.1 Bepaling toetsrente

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

#### 5.3.2 Verstrekking aflossingsvrij leningdeel

Indien een hypotheekaanvraag een aflossingsvrij leningdeel bevat, geldt hiervoor een andere toetsing en maximale verstrekking. De toetsrente die wordt gebruikt is vastgesteld door de AFM.



Gebruik de tabel in bijlage II om de maximale aflossingsvrije verstrekking op basis van het (verwacht) opgebouwde pensioeninkomen te bepalen. 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. Lloyds Bank verstrekt aflossingsvrije hypotheekdelen tot maximaal het bedrag van de huidige aflossingsvrije hypotheek. Alle fiscaal gefaciliteerde aflossingsvrije hypotheekleningdelen zoals spaar-, leven- en / of beleggingshypotheeken worden door Lloyds Bank gezien als aflossingsvrije hypotheek.

De berekening staat geheel los van de fiscale aspecten rondom de aflossingsverplichting en aftrekbaarheid. Dit is van toepassing op zowel aanvragen met als zonder NHG.



### 5.3.3 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 dient minimaal 20 jaar te zijn of korter mits de looptijd van het betreffende leningdeel gelijk is aan de gekozen kortere rentevastperiode.

### 5.4 Hypotheekrente

De volgende rentevastperiodes zijn van toepassing voor 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 mede bepaald door de volgende tariefklassen als er sprake is van een hypotheek zonder NHG: 65%, 80% en 90% van de marktwaarde. Er geldt een aparte hypotheekrente voor hypotheekleningen met NHG.

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



## 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 dient te worden ingeschreven bij het kadaster. Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk. De hypotheek inclusief tweede hypotheek dient altijd volledig met of volledig zonder NHG-voorwaarden te worden afgesloten. Indien de hypotheek niet met NHG-voorwaarden kan worden afgesloten of zonder NHG

worden voortgezet, geldt er 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 de huidige woning. Een overbruggingskrediet is mogelijk in de volgende situaties:

Huidige woning:	Maximale verstrekking:	Looptijd (maanden):	Benodigde documentatie:
Verkocht; Ontbindende voorwaarden verstreken, bankgarantie gesteld / waarborgsom gestort	100% van verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6* Nieuwbouw 24**	<ul style="list-style-type: none"><li>Verkoopakte</li><li>Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende de maximale looptijd</li></ul>
Verkocht; Ontbindende voorwaarden niet verstreken	90% van (laagste van) marktwaarde of verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6* Nieuwbouw 24**	<ul style="list-style-type: none"><li>Taxatierapport / Calcasa rapport</li><li>Getekende verkoopakte</li><li>Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende de maximale looptijd</li></ul>
Niet verkocht; Woning staat te koop	90% van (laagste van) marktwaarde of verwachte verkoopprijs -/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6* Nieuwbouw 24**	<ul style="list-style-type: none"><li>Taxatierapport / Calcasa rapport</li><li>Getekende verkoopopdracht</li><li>Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende de maximale looptijd</li></ul>
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"><li>Taxatierapport / Calcasa rapport</li><li>Verklaring klant dat de woning binnen twaalf maanden in de verkoop komt</li><li>Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende de maximale looptijd</li></ul>
<i>Alleen van toepassing bij nieuwbouw woning</i>			

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

\*\*De nieuwbouw woning dient te worden opgeleverd binnen de looptijd van het overbruggingskrediet.

## 5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

### 5.6.1 Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet

Als de huidige woning niet is verkocht of later dan één maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek wordt geleverd en er is geen overbruggingskrediet nodig, dienen de volgende documenten te worden aangeleverd:

Huidige woning:	Benodigde documentatie:
Verkocht; Ontbindende voorwaarden verlopen, bankgarantie gesteld / waarborgsom gestort	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verkoopakte</li><li>▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten tot aan de passeerdatum</li></ul>
Verkocht; Ontbindende voorwaarden niet verlopen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Getekende verkoopakte</li><li>▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn indien deze langer is</li></ul>
Niet verkocht; Woning staat te koop	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Getekende verkoopopdracht of Calcasa rapport</li><li>▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn indien deze langer is</li></ul>
Niet verkocht; Woning staat niet te koop	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Taxatierapport / Calcasa rapport</li><li>▪ Verklaring klant wanneer de woning in de verkoop komt</li><li>▪ Schuldrestopgave huidige hypotheek</li><li>▪ Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn indien deze langer is</li></ul>

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



## 5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

### 5.7 Overlijdensrisicoverzekering

Voor een hypotheek met en zonder NHG is een gelijkblijvende, annuïtair of lineair dalende overlijdensrisicoverzekering vereist voor het deel van de lening dat groter is dan 80% van de marktwaarde. De verplichting geldt alleen voor het totale bedrag van de hypotheek/hypotheken bij Lloyds Bank. De Starterslening of het overbruggingskrediet tellen niet mee voor de bepaling van de hoogte van de vereiste overlijdensrisicoverzekering. De verzekering dient te zijn afgesloten bij een gerenommeerde verzekeraar.

Het annuïteitenpercentage van de verzekering dient groter of gelijk te zijn aan het te betalen hypotheekrentepercentage. Indien er is gekozen voor een hypotheek met een variabele rente of een rente voor 1 jaar vast, is het gestelde annuïteitenpercentage minimaal 6%.

### 5.8 Kapitaalverzekeringen

Een lening(deel) van 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 dienen gelijk te zijn aan het leningdeel. De polis dient wel afkoopbaar te 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, dient het op te bouwen vermogen gebaseerd te zijn op het historische rendement met een maximum bruto prognoserendement van 6%.

## 6. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

### 6.1 Proces hypotheekaanvraag

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

Na het indienen van een hypotheekaanvraag ontvangt u het indicatief hypotheekaanbod met daarin de renteverklaring. Wanneer de aanvrager het indicatief hypotheekaanbod accepteert, dient de aanvrager binnen drie weken de renteverklaring te accepteren en bij voorkeur samen met de gevraagde documenten toe te sturen.

De aanvrager dient zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 60 dagen na het uitbrengen van het indicatief

hypotheekaanbod de gevraagde documenten toe te sturen.

Na ontvangst van de documenten beoordeelt Lloyds Bank de hypotheekaanvraag. De beoordeling van de aangeleverde documenten kan resulteren in het opvragen van aanvullende informatie / documenten. Als de situatie daar volgens Lloyds Bank aanleiding toe geeft, kan er contact opgenomen worden met betrokken partijen zoals werkgevers, taxateur, makelaar, et cetera. Zodra de aanvraag positief is beoordeeld, ontvangt u het bindend hypotheekaanbod. Dit aanbod is bindend voor Lloyds Bank en dient door de aanvrager(s) binnen twee weken geaccepteerd te worden. Lloyds Bank dient het bindend hypotheekaanbod binnen drie weken retour te ontvangen. Het hypotheekaanbod is na acceptatie standaard 90 dagen geldig,

## 6. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

gerekend vanaf de datum waarop de hypotheek is aangevraagd. 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 in geval van fraude of onjuiste informatieverstrekking op elk moment besluiten het hypotheekaanbod in te trekken. Indien er NHG onder opschortende voorwaarden wordt afgesloten, ziet Lloyds Bank erop toe dat de voorwaarden binnen redelijke termijn vervallen. Tevens 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 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 dient voordat de geldigheidstermijn van het bindend hypotheekaanbod verloopt het getekende verlengingsvoorstel retour te sturen.

#### 6.2.1 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.

### 6.3 Aanpassing hypotheekaanbod

Wijzigingen voor het indicatief hypotheekaanbod verwerken wij, mits 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. De oorspronkelijke geldigheidstermijn en het genoemde rentepercentage, gerekend vanaf de datum waarop het indicatief hypotheekaanbod is verstrekt, blijven van kracht. Wanneer de waarde van de woning en / of het hypotheekbedrag wijzigt,



wordt er altijd een nieuw bindend hypotheekaanbod verstrekt op basis van de dan geldende rente en voorwaarden.

### 6.4 Dagrentegarantie

Indien de actuele rentestand van Lloyds Bank op het moment van passeren lager is dan de rente in het bindend hypotheekaanbod, wordt de hypotheekrente gewijzigd naar de lagere rente van dat moment.

### 6.5 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 vermeld 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 vermeld staat in de koopakte. De uitkering vindt uitsluitend plaats op de rekening van de notaris indien 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 mag op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod niet jonger zijn dan achttien jaar. Lloyds Bank hanteert geen maximumleeftijd voor het afsluiten van een hypotheek.

Van elke aanvrager moeten de volledige voornaam, eventuele tussenvoegsels, achternaam, het Burgerservicenummer (BSN) en huidige 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 een natuurlijk persoon zijn en 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. Een afwijkende verhouding, of een zogenaamde 'onherroepelijke volmacht' dient vooraf te worden voorgelegd. Garanties zoals een borgstelling of verklaring als hoofdelijk schuldenaar van een derde is niet toegestaan.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 7.2 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Bij een hypotheekaanvraag met NHG worden de criteria van NHG met betrekking tot buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen gevolgd. Bij aanvragen zonder NHG geldt dat als één of beide

aanvragers niet de Nederlandse of EU nationaliteit hebben en het inkomen benodigd is, dan dient elke betreffende aanvrager minimaal één jaar in Nederland te zijn ingeschreven en gewerkt te hebben.

Aanvragers van de gevraagde hypotheek die niet de Nederlandse of EU nationaliteit hebben, 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

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

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, mits de hoofdaanvrager

## 9. De aanvrager(s)

de Nederlandse nationaliteit heeft of voldoet aan de bovenstaande vereisten.

### 7.3 Samenlevingsvormen

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

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 7.4 Mede-eigenaar

In het geval van 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 moet het inkomen van de aanvrager voldoende zijn voor de gevraagde verstrekking, het te financieren onderpand staat uitsluitend op naam van de aanvrager en de partner dient een ontruimingsverklaring te ondertekenen en een kopie identiteitsbewijs toe te voegen. Een model van de ontruimingsverklaring is te downloaden via [LloydsBank.nl](https://www.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 mits het inkomen vast en bestendig is.

Er dient sprake te zijn van in euro uitbetaald inkomen op een Nederlands IBAN rekeningnummer van de

aanvrager(s). Inkomen uitbetaald in andere valuta dan euro en uitbetaling per kas is onacceptabel. Inkomen uit het buitenland in euro kan vooraf worden voorgelegd. Dit geldt voor aanvragen zowel met als zonder NHG.

#### 8.1.1 Inkomenscomponent

De volgende inkomenscomponenten kunnen worden meegerekend tot het toetsinkomen indien deze op de werkgeversverklaring vermeld zijn:

	NHG	Non-NHG	Let op!
Bruto jaarsalaris	✓	✓	
Vakantiegeld	✓	✓	Ook TijdSparfondsen kan hieronder vallen.
13e maand / eindejaarsuitkering	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht.
AOW / Pensioen / VUT-uitkering	✓	✓	Incl. vakantietoeslag.
Onregelmatigheidstoeslag / provisie / overwerk	✓	✓	Non-NHG: Toeslag mits passend bij de beroepsgroep. Toeslag afgelopen 12 maanden max. 20% van het bruto jaarsalaris incl. vakantiegeld.
Prestatietoeslag	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen.
VEB-toelage	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen.
Levensloopbijdrage	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen.
Loonsverhoging binnen 6 maanden	✓	✓	Onvoorwaardelijk. Alleen voor vast dienstverband of tijdelijk met intentie*.

\* Loonsverhoging dient schriftelijk te worden bevestigd door de werkgever. Bij een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring kan de loonsverhoging alleen tot het toetsinkomen behoren als deze in gaat tijdens de huidige contractduur.

Bij een verwachte inkomensdaling dient Lloyds Bank ook op de hoogte te 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 vast 13e maand / eindejaarsuitkering) meegenomen in de berekening van het toetsinkomen. Onkostenvergoedingen 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 conform NHG. Als het dienstverband binnen één maand afloopt, dient er een schriftelijke bevestiging te worden aangeleverd van de omzetting naar een vast dienstverband.

Het inkomen dient aangetoond te worden middels een werkgeversverklaring. Op het moment van het afgeven dient de proeftijd van het dienstverband te zijn verstreken. De werkgeversverklaring mag niet ouder zijn dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.

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 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 zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 8.3 Dienstverband bij familie

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

- De aanvrager dient minimaal zes maanden in dienst te zijn op de datum van het bindend hypotheekaanbod
- Het dienstverband dient te worden aangetoond middels de arbeidsovereenkomst en kopie van Mijn UWV
- Er een verklaring van de accountant van het bedrijf dient te worden aangeleverd. De verklaring, op briefpapier van de accountant, dient overeen te komen 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 zowel aanvragen met als 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.

## 8. Het inkomen

Het toetsinkomen wordt bepaald 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. Lloyds Bank werkt niet met perspectiefverklaringen.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 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 indien van toepassing 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 dient aangetoond te worden door het aanleveren van een werkgeversverklaring, een salarisstroom en een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris zichtbaar is.

### 8.5 Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur wordt niet meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 8.6 Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen wordt niet meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als 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, dient het inkomen vanaf AOW-gerechtigde leeftijd aangetoond te worden door een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl.

Indien vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd onvoldoende inkomen beschikbaar is om de hypotheeklasten te dragen, dient het verschil tussen de gevraagde lening en de maximaal mogelijke lening vanaf AOW-gerechtigde leeftijd versneld te worden afgelost.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 8.8 Inkomen uit VUT of pensioen

Inkomen uit VUT of levenslang pensioen kan volledig tot het toetsinkomen worden gerekend. Dit dient aangetoond te worden door:

- Het toekenningsbesluit
- Maandspecificatie
- Bankafschrift

### 8.9 Inkomen uit lijfrente

Inkomen uit een lijfrentevoorziening kan worden gerekend tot het toetsinkomen, mits 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 zowel aanvragen met als zonder NHG.



### 8.10 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan worden gerekend tot het toetsinkomen. De fiscale winstberekening, gemiddeld over de afgelopen drie kalenderjaren, is leidend voor de bepaling 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 dient aangetoond te worden middels een analyse. Negatief eigen vermogen in de onderneming dient te worden voorgelegd.

Een Lloyds Bank hypotheek zonder NHG is mogelijk als men minimaal twee jaar zelfstandig is. Het toetsinkomen wordt dan bepaald door de fiscale winstberekening van het eerste kalenderjaar één keer mee te tellen en tweede kalenderjaar twee keer mee te tellen. Het totaal bedrag wordt dan gedeeld door drie.

Het inkomen dient te worden aangetoond door aanlevering van:

- Volledige jaarrekeningen
- Aangiften én aanslagen inkomstenbelasting
- Recent uittreksel handelsregister

Indien de ondernemer korter dan drie jaar zelfstandig is moeten de bovenstaande stukken voor de afgeronde twee kalenderjaren worden aangeleverd. Ook de prognose opgemaakt door een accountant voor het lopende boekjaar dient te worden aangeleverd.

#### 8.10.1 B.V.

Lloyds Bank beschouwt een directeur groot aandeelhouder die meer dan 5% van de aandelen van de betreffende onderneming bezit als zelfstandig ondernemer.

## 8. Het inkomen

Het toetsinkomen wordt door Lloyds Bank bepaald door het aan de ondernemer uitbetaalde loon en dividend gemiddeld 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.

Het inkomen dient te worden aangetoond door aanlevering van:

- Volledige jaarrekeningen van alle B.V. 's (max. 4)
- Aangiften én aanslagen inkomstenbelasting
- Recent uittreksel handelsregister
- Door accountant ondertekende werkgeversverklaring

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 dient te worden. Het vastgestelde toetsinkomen is leidend voor Lloyds Bank.



Indien de ondernemer korter dan drie jaar zelfstandig ondernemer is, dient aanvullend de prognose voor het lopende boekjaar aangeleverd te worden.

### 8.11 Inkomen uit sociale uitkeringen

Uitsluitend 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 zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 8.13 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen uit partneralimentatie kan worden vorgelegd. Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 9.1 Bepaling marktwaarde van de woning

Voor de bepaling van de marktwaarde van de woning maakt Lloyds Bank onderscheid in bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. De marktwaarde kan bepalend zijn voor de maximale verstrekking, lees meer hierover in hoofdstuk 5.2.

Bij bestaande woningen wordt uitgegaan van de marktwaarde die blijkt uit een gevalideerd taxatierapport. In geval van woningverbetering geldt de waarde na verbetering, mits de verbetering in een bouwdepot wordt gehouden. De WOZ waarde i.c.m. Calcasa rapport kan worden gebruikt als de financiering lager dan 65% van de waarde van woning is.

Bij nieuwbouw woningen wordt de marktwaarde bepaald door een nieuwbouwtaxatie of:

- NHG: NHG volgend
- Non-NHG: de koop-/aaneensom + meerwerk + eventuele afkoopsom voor de erfpacht (zover niet inbegrepen in de koop-/aaneensom). Meerwerk kent een maximum 20% van de koop-/aaneensom.

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 indien er sprake is van een aankoop van een nieuwbouwwoning, waarbij de afkoop van erfpacht meegefinancierd wordt.

Het taxatierapport dient in opdracht van de aanvrager te 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 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) gecertificeerd validatie-instituut. Een overzicht van de gecertificeerde validatie-instituten staan vermeld op [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl).

Lloyds Bank stelt de volgende vereisten aan het taxatierapport, naast de standaard normen van NRVT die gesteld worden 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 WOZ waarde met Calcasa rapport

Het is mogelijk om de waarde van de woning aan te tonen door het aanleveren van de WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport (laagste waarde geldt). Deze mogelijkheid is alleen van toepassing in de volgende situaties:

- Aankoop van een bestaande woning: maximale verstrekking tot 65%
- Oversluiten: maximale verstrekking tot 65%
- Verhoging / tweede hypotheek: totale maximale verstrekking tot 65%
- Verzoek tot aanpassen van de marktwaarde en de tariefklasse wijzigt naar tot 65%

Dit dient aangetoond te worden door middel van:

- Meest recente WOZ beschikking, en
- Calcasa rapport (betrouwbaarheid 'Gemiddeld' of 'Hoog')



### 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 de 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 dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt 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, dient de aanvraag te 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 conform het model van NHG 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, mits 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 moet rekening worden gehouden met de erfpachtcanon.

Als de erfpachtovereenkomst is afgesloten voor 1 januari 1992 mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de hypotheek, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Als er sprake is van een olopende canonverplichting, niet op basis van indexering, moet in de toetsing rekening worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de olopende 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](http://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'), dient de aanvraag te worden voorgelegd.

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen dienen de volgende documenten aangeleverd te 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 stukken, nader te bepalen door Lloyds Bank

'ABBA' constructies, waarbij de woning aan een derde wordt verkocht en later weer wordt teruggekocht, worden niet geaccepteerd.

### 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.

In geval van een inactieve VvE of als er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig zijn, dan kan dit worden voorgelegd en dient het volgende aangeleverd te worden:

- Een kopie polis opstalverzekering
- De inschrijving uit de Kamer van Koophandel van de VvE
- De onderhoudsstaat van het complex
- Saldo in het onderhoudsfonds

### 9.8 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt uitsluitend hypotheeklen voor woningen in Nederland die bestemd zijn voor permanente bewoning en het hoofdverblijf 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 woonwagendplaatsen
- Vakantie-, recreatie-, of tweede woningen
- Deels voor verhuur geschikte onderpanden
- Woningen die te koop staan of woning die binnenkort door de aanvragers te koop worden gezet
- Woning waarop een aanschrijving ex art 14 t/m 20 Woningwet respectievelijk een vooraankondiging daartoe rust
- 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. Indien van toepassing maken wij gebruik van de BKR Buitenland Toets voor NBB (België), Schufa (Duitsland), CRIF (Italië), KSV (Oostenrijk) en CCB (Caribische eilanden).

### 10.2 Financiële verplichting

Financiële verplichtingen die voortvloeien uit BKR geregistreerde kredieten worden meegenomen in de bepaling van de maximale hypotheek.

Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet of oorspronkelijke hoofdsom tenzij uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Indien er sprake is van een variabele maandlast, dan wordt de betalingsverplichting op 2% van de kredietlimiet gesteld.

Een krediet ten behoeve van het financieren van de 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 die overeenkomt met de kredietovereenkomst.





## 11. Overige financiële verplichtingen



Alle op het moment van de aanvraag bekende bestaande én toekomstige verplichtingen dienen te 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 worden ook meegenomen in de bepaling van de maximale lening. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet of oorspronkelijke hoofdsom tenzij 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 leningen worden gesteld op 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag (ontstaan voor 1 september 2015) of 0,45% van het oorspronkelijke leningbedrag (ontstaan vanaf 1 september 2015). Deze (toekomstige) financiële verplichtingen moeten worden aangetoond middels een berekening of bevestiging van DUO.

Als er sprake is van een extra aflossing waarbij er een nieuwe maand annuïteit is overeengekomen, dient dit te worden aangetoond met een opgave van DUO. In dat geval mag worden uitgegaan van dat lagere leningbedrag.

### 11.2 Partneralimentatie

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

### 11.3 Krediet aflossen voor passeren

Als een krediet wordt afgelost uit eigen middelen vóór het passeren van de hypotheekakte, hoeft dit niet te worden meegenomen als financiële verplichting en heeft 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 middel van het accepteren van het indicatief hypotheekaanbod.

Uit het aflossingsbewijs dient het volgende te blijken:

- Leningnummer
- Kredietlimiet
- Verstreckende instelling
- Aflosdatum

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

### 11.4 Inlossen krediet uit hypotheekgeld

Het is bij de Lloyds Bank Hypotheek (1) toegestaan om kredieten in te lossen uit de nieuw te sluiten hypotheek. Het is verplicht om deze kredieten af te lossen bij de notaris. Dit kan uitsluitend bij aanvragen zonder NHG.

Enkele veel voorkomende zaken met betrekking tot bestaande hypotheek worden in dit hoofdstuk toegelicht. 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) dient minimaal € 5.000,- te 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 dient altijd volledig met of volledig zonder NHG-voorwaarden te worden afgesloten. Indien 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

Als binnen zes maanden na aflossing van de hypotheek in verband met verkoop van de woning een nieuwe hypotheek voor een andere woning bij Lloyds Bank wordt gesloten, 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. Indien de huidige hypotheek met NHG condities is afgesloten en de nieuwe hypotheek zonder, dan wordt de meegenomen

rente gebaseerd op de oorspronkelijke basisrente. De basisrente wordt vervolgens verhoogd met eventuele opslagen voor de betreffende tariefklasse die gelden voor de nieuwe hypotheek.

Bij een verzoek tot meenemen van de hypotheek vindt een nieuwe toetsing plaats 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 hypotheek met een maandvariabele rente geldt dat de nieuwe hypotheek altijd wordt afgesloten tegen de actuele dagrente voor nieuwe hypotheek.

Als de nieuwe lening ingaat voordat de bestaande hypotheek is afgelost, dan geldt voor de resterende looptijd van de bestaande hypotheek een maandvariabele rente.

### 12.3 Wijziging hypotheekvorm

De hypotheek bestaat uit één of meerdere hypotheekvormen. Als uw klant dit wilt wijzigen, kan hiervoor een verzoek worden ingediend. De omzetting van de lening wordt beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende normen en voorwaarden voor beheer.

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. Indien de levensverzekering wordt afgekocht ten behoeve van een andere hypotheekvorm, dan wordt de afkoopwaarde vergoedingsvrij in mindering gebracht op de hoofdsom.

Lloyds Bank behoudt het recht om een omzetting van de rentevastperiode te weigeren indien dit verzoek

binnen één jaar na passeren van de hypotheekakte wordt gedaan en als op basis van de gewenste rentevastperiode de inkomstenstoets 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 dient te worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan alleen een verzoek worden ingediend door een financieel adviseur. 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 zowel NHG als non-NHG.

Een formulier ten behoeve van OHA is te downloaden via onze website [LloydsBank.nl](http://LloydsBank.nl).

### 12.5 Wijziging rentevastperiode / renteherziening

Na afloop van de overeengekomen rentevastperiode wordt het rentepercentage opnieuw standaard voor eenzelfde periode vastgesteld voor het betreffende leningdeel. Het renteverlengingsvoorstel wordt 90 dagen voor afloop van de rentevastperiode naar de klant gestuurd. Het nieuwe rentepercentage wordt vastgesteld 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 dient minimaal 14 dagen voor de renteherzieningsdatum te worden ingediend. Wanneer uw klant niet of niet op tijd een nieuwe rentevastperiode heeft doorgegeven of bevestigd via Mijn Hypotheek, wordt standaard de huidige rentevastperiode gekozen.

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

Het rentepercentage bij een non-NHG Lloyds Bank Hypotheek wordt vastgesteld 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.



Verhoging van het hypotheekbedrag (aanvullende lening) kan tot gevolg hebben dat de gehele hypotheek in een andere (hogere) tariefklasse valt. Bij de aanvraag voor de verhoging wordt rekening gehouden 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 dient schriftelijk of per e-mail te worden verstuurd naar onze klantenservice. Dit kan op elk gewenst moment.

De marktwaarde van het onderpand dient te worden aangetoond met een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden. Als de hypotheek naar de laagste tariefklasse <65% wijzigt, kan de marktwaarde worden aangetoond met de meest recente WOZ waarde in combinatie met een Calcasa rapport.

### 12.7 Aflossen

Het is toegestaan extra af te lossen (minimaal € 250,-) 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.

#### **Een vergoeding is verschuldigd:**

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

#### **Er is géén vergoeding bij vervroegde aflossing verschuldigd:**

- Bij een maandvariabele rente
- Bij een eenmalige schenking ten behoeve van de eigen woning, mits fiscaal gefaciliteerd in 2019
- 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 omzetten naar een nieuwe rentevastperiode bij overlijden, indien de mutatie plaatsvindt binnen 12 maanden na overlijden van de geldnemer of indien van toepassing één van de geldnemers
- Indien de aflossing plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand
- Indien een aflossing plaatsvindt binnen 12 maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand
- Indien een aflossing plaatsvindt per renteherzieningsdatum
- Bij aflossing van gelden uit het bij Lloyds Bank aangehouden bouwdepot

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 aangewend, 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 dient expliciet en vooraf toestemming te geven voor verhuur onder bepaalde voorwaarden. Lloyds Bank kan uitsluitend akkoord gaan met tijdelijke verhuur indien wordt voldaan aan de regels van de Leegstandswet en de tijdelijke verhuur in samenwerking met [overbruggingsverhuur.nl](http://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 waarbij de eigen middelen niet toereikend zijn. Er geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG een minimaal bouwdepot bedrag van € 1.000,-.

#### **Bouwdepot bestaande woning**

- De geldigheidsduur is 12 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

De maandelijks verschuldigde rente gedurende de bouw wordt in beginsel voldaan vanuit het bouwdepot. Het is mogelijk om deze rente en aflossing zelf te voldoen. Vraag dit expliciet aan, vervolgens wordt dit vermeld in het indicatief hypotheekaanbod.

Als de aanschaf van een nieuwbouwwoning deels uit eigen middelen wordt gefinancierd, dan dienen deze eigen middelen eerst te worden aangewend alvorens nota's ten laste van het nieuwbouwdepot kunnen worden ingediend.

Als er na afloop van de genoemde termijnen nog een saldo van € 1.500,- of meer over is in het bouwdepot, wordt dit in alle gevallen in mindering gebracht op de hoofdsom. Als het saldo minder dan € 1.500,- bedraagt, wordt dit voor hypotheekleningen zonder NHG uitbetaald op de incassorekening van de klant. Voor hypotheekleningen met NHG wordt ook een saldo minder dan € 1.500,- in mindering gebracht op de hoofdsom.

## 12. Beheer

### 12.9.1 Nota declareren

Declaraties kunnen worden ingediend via Mijn Hypotheek of door het indienen van het declaratieformulier. Let goed op de volgende zaken:

- 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 kan een versnelde aflossing worden geëist. Indien een verbouwing afwijkend van het initiële plan wordt uitgevoerd, dan moet altijd vooraf een nieuwe bouwspecificatie ter beoordeling worden voorgelegd.

## 13. Klachten

Hebt 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 ons contactformulier op [LloydsBank.nl](https://www.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](https://www.kifid.nl). U kunt uw klacht ook voorleggen via het Europese ODR Platform en aan een bevoegde rechter.



# Stukkenlijst

## 1. Welke stukken 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 (minimaal tot het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod) paspoort of identiteitskaart, getekend door de adviseur
- Kopie verblijfsvergunning voor origineel gezien, getekend door de adviseur
- Kopie bankafschrift waaruit de tenaamstelling van de incassorekening op naam van de aanvrager(s) blijkt

## 2. Bij inkomen uit loondienst

- Werkgeversverklaring conform normen 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
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Verklaring van contractverlenging door de werkgever indien het arbeidsovereenkomst binnen 1 maand afloopt

## 3. Bij inkomen uit flexwerk

- Werkgeversverklaring conform normen 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

- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Jaaropgaven van de afgelopen drie jaar

## 4. Bij inkomen uit pensioen

- Uitkeringsbesluit pensioen (hieruit moet blijken dat de uitkering levenslang is)
- Maandspecificatie van het pensioen
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de maandspecificatie

## 5. Bij toekomstig pensioeninkomen

- Opgave van de uitkerende instantie waaruit de hoogte van het toekomstige pensioeninkomen blijkt of een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl
- Meest recente UPO('s) indien er sprake is van pensioenverevening bij echtscheiding

## 6. Bij inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf

- NHG Inkomensverklaring voor ondernemers
- Volledige jaarrekeningen van de afgelopen drie kalenderjaren
- Aangifte IB van de afgelopen drie jaar
- Aanslagen IB van de afgelopen drie jaar
- Recent uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel (maximaal drie maanden oud)
- Prognose lopende boekjaar (indien korter dan 3 jaar zelfstandig ondernemer)

## 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 conform normen 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
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de Salarisstrook
- 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. Ondertekening door middel van een gekwalificeerde en gecertificeerde digitale handtekening is toegestaan mits de handtekening overeenkomt met de handtekening op het identiteitsbewijs
- In geval van een aankoop via een veiling dient een bewijs van aankoop (akte van gunning) te worden aangeleverd
- Een compleet en door de NRVV gevalideerd taxatierapport
- Indien de verstrekking niet meer dan 65% bedraagt, kan de WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport met betrouwbaarheidscategorie 'hoog' of 'gemiddeld' worden aangeleverd. De laagste van de twee waardes geldt.
- Een door de aanvrager ondertekende verbouwingsspecificatie als er sprake is van een bouwdepot. De gespecificeerde werkzaamheden moeten overeenkomen

met de genoemde werkzaamheden in het taxatierapport

- 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 conform 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
- Compleet en door de NRVV gevalideerd taxatierapport
- Indien de verstrekking niet meer dan 65% bedraagt, kan de WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport met betrouwbaarheidscategorie 'hoog' of 'gemiddeld' worden aangeleverd. De laagste van de twee waardes geldt.
- Een door de aanvrager ondertekende verbouwingsspecificatie als er sprake is van een bouwdepot. De gespecificeerde werkzaamheden moeten overeen komen met de genoemde werkzaamheden in het taxatierapport
- Een bouwkundig rapport conform de normen van NHG 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.

- 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/aanneemovereenkomst voorzien van het Keurmerk zoals is afgegeven door de Stichting Garantie Woning. De keurmerkhouders zijn terug te vinden op [stichtinggarantiewoning.nl](http://stichtinggarantiewoning.nl)
- Getekende meerwerkspecificatie indien van toepassing

### 12. Bij verpanding van een polis aan de hypotheek

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

### 13. Bij echtscheiding

- Gerechtelijk vonnis van de echtscheiding
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving van het vonnis binnen de registers van de Burgerlijke stand
- Concept akte van verdeling als het te financieren pand aan een van beiden wordt toebedeeld
- Indien er geen echtscheidingstukken meer zijn en de echtscheiding meer dan twaalf

jaar geleden is dan dient de meest recente aangifte IB overlegd te worden

### 14. Bij de aanvraag voor een overbrugging

- Getekende verkoopakte
- Getekende verkoopopdracht
- Schuldrestopgave hypotheek
- Taxatierapport of Calcasa rapport
- Document waaruit blijkt dat de dubbele lasten betaalbaar zijn gedurende de maximale looptijd van het overbruggingskrediet

### 15. Indien kredieten worden afgelost

- Bewijs van aflossing van het krediet
- Aantonen van eigen middelen ten behoeve van het aflossen van het krediet

### 16. Het aantonen van eigen middelen

- Bankafschrift, niet ouder dan drie maanden, waarop de hoogte en de herkomst van de eigen middelen zichtbaar is. De tenaamstelling van de aanvrager dient duidelijk zichtbaar te zijn en er mogen geen doorhalingen op de dagafschriften aangebracht zijn
- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking moet de schenkingsovereenkomst inclusief de kopie legitimatie van de schenkers te worden overlegd
- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit de opgebouwde waarde van een polis dient de meest recente waarde opgave van de verzekering worden overlegd
- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een lening, dient de leningsovereenkomst te worden overlegd. De bijbehorende lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast

### 17. Bij een aflossingsvrij deel

- Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt. Indien er geen aangifte IB 2012 aangeleverd kan worden volstaat de jaaropgave 2012 van de betreffende hypotheek samen met de recente aangifte IB ook
- Meeste recent afschrift/jaaropgave van de hypotheek waaruit het meest actuele saldo van de aflossingsvrije hypotheek blijkt
- Overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl of bijschrijving en toekenningsbesluit(en) AOW en pensioeninkomen indien aanvrager(s) al pensioeninkomen ontvangen

### 18. Bij een Starterslening

- Offerte van het SVn
- Toekenningsbesluit van de gemeente

### 19. Bij samenwoning

Indien de partner geen hoofdelijk schuldenaar, eigenaar of geen permanente verblijfsvergunning heeft, maar wel medebewoner van het onderpand is

- Een getekende ontruimingsverklaring voorzien van een kopie legitimatie van de partner. Dit formulier is beschikbaar op [LloydsBank.nl](http://LloydsBank.nl).



### Toetsinkomen na AOW-leeftijd bepaalt maximaal aflossingsvrije bedrag

Gebruik het onderstaande stappenplan om te bepalen of de aflossingsvrije hypotheek na de economische looptijd betaalbaar blijft.

#### Stap 1: bepaal toetsinkomen

Inkomen	Leeftijd <50 jaar (bij uitbrengen bindend hypotheekaanbod)	Leeftijd ≥50 jaar (bij uitbrengen bindend hypotheekaanbod)
AOW	<b>Te bereiken AOW-pensioen</b> Aantonen middels 'Mijn pensioen straks' op Mijnpensioenoverzicht.nl	<b>Te bereiken AOW-pensioen</b> 100% opbouw AOW-pensioen. Bedragen zijn te vinden op svb.nl
Pensioen*	<b>Te bereiken pensioen**</b> Aantonen middels 'Mijn pensioen straks' op Mijnpensioenoverzicht.nl  <b>Te bereiken pensioen in onderneming/eigen beheer**</b> Levenslange uitkering. Aantonen middels verklaring/berekening accountant	<b>Opgebouwd pensioen**</b> Aantonen middels 'Mijn pensioen nu' op Mijnpensioenoverzicht.nl  <b>Opgebouwd pensioen in onderneming/eigen beheer**</b> Levenslange uitkering. Aantonen middels verklaring/berekening accountant
Lijfrente	<b>Levenslange uitkering**</b> Aantonen middels verklaring verzekeraar	<b>Levenslange uitkering**</b> Aantonen middels verklaring verzekeraar

\* Twee aanvragers? Nabestaandenpensioen dient voor beide aanvragers aanwezig te zijn en aangetoond te worden

\*\* Echtscheiding? Toon verevening aan middels mijnpensioenoverzicht.nl, echtscheidingsconvenant of verklaring uitkerende instantie



## Stap 2: bepaal maximale leensom aflossingsvrij

**Eén aanvrager?** Bekijk in tabel wat het maximale aflossingsvrije bedrag is bij het toetsinkomen

**Twee aanvragers?** Tel beide toetsinkomens bij elkaar op en bekijk in tabel wat het maximale aflossingsvrije bedrag is

Toetsinkomen	Maximaal aflossingsvrij	Toetsinkomen	Maximaal aflossingsvrij	Toetsinkomen	Maximaal aflossingsvrij
€ 21.500	€ 75.250,00	€ 49.000	€ 264.600,00	€ 80.000	€ 480.000,00
€ 22.000	€ 81.400,00	€ 50.000	€ 270.000,00	€ 81.000	€ 486.000,00
€ 22.500	€ 87.750,00	€ 51.000	€ 275.400,00	€ 82.000	€ 492.000,00
€ 23.000	€ 92.000,00	€ 52.000	€ 280.800,00	€ 83.000	€ 498.000,00
€ 23.500	€ 98.700,00	€ 53.000	€ 286.200,00	€ 84.000	€ 504.000,00
€ 24.000	€ 103.200,00	€ 54.000	€ 291.600,00	€ 85.000	€ 510.000,00
€ 24.500	€ 105.350,00	€ 55.000	€ 297.000,00	€ 86.000	€ 516.000,00
€ 25.000	€ 110.000,00	€ 56.000	€ 308.000,00	€ 87.000	€ 522.000,00
€ 26.000	€ 114.400,00	€ 57.000	€ 313.500,00	€ 88.000	€ 528.000,00
€ 27.000	€ 121.500,00	€ 58.000	€ 319.000,00	€ 89.000	€ 534.000,00
€ 28.000	€ 126.000,00	€ 59.000	€ 324.500,00	€ 90.000	€ 540.000,00
€ 29.000	€ 133.400,00	€ 60.000	€ 336.000,00	€ 91.000	€ 555.100,00
€ 30.000	€ 138.000,00	€ 61.000	€ 341.600,00	€ 92.000	€ 561.200,00
€ 31.000	€ 148.800,00	€ 62.000	€ 347.200,00	€ 93.000	€ 567.300,00
€ 32.000	€ 153.600,00	€ 63.000	€ 352.800,00	€ 94.000	€ 573.400,00
€ 33.000	€ 158.400,00	€ 64.000	€ 364.800,00	€ 95.000	€ 579.500,00
€ 34.000	€ 163.200,00	€ 65.000	€ 370.500,00	€ 96.000	€ 585.600,00
€ 35.000	€ 171.500,00	€ 66.000	€ 376.200,00	€ 97.000	€ 591.700,00
€ 36.000	€ 176.400,00	€ 67.000	€ 388.600,00	€ 98.000	€ 597.800,00
€ 37.000	€ 185.000,00	€ 68.000	€ 394.400,00	€ 99.000	€ 603.900,00
€ 38.000	€ 190.000,00	€ 69.000	€ 400.200,00	€ 100.000	€ 610.000,00
€ 39.000	€ 198.900,00	€ 70.000	€ 406.000,00	€ 101.000	€ 616.100,00
€ 40.000	€ 208.000,00	€ 71.000	€ 418.900,00	€ 102.000	€ 622.200,00
€ 41.000	€ 213.200,00	€ 72.000	€ 424.800,00	€ 103.000	€ 628.300,00
€ 42.000	€ 222.600,00	€ 73.000	€ 430.700,00	€ 104.000	€ 634.400,00
€ 43.000	€ 227.900,00	€ 74.000	€ 436.600,00	€ 105.000	€ 640.500,00
€ 44.000	€ 237.600,00	€ 75.000	€ 442.500,00	€ 106.000	€ 646.600,00
€ 45.000	€ 243.000,00	€ 76.000	€ 456.000,00	€ 107.000	€ 652.700,00
€ 46.000	€ 248.400,00	€ 77.000	€ 462.000,00	€ 108.000	€ 658.800,00
€ 47.000	€ 253.800,00	€ 78.000	€ 468.000,00	€ 109.000	€ 664.900,00
€ 48.000	€ 259.200,00	€ 79.000	€ 474.000,00	€ 110.000	€ 671.000,00

**Belangrijk**

- Tabel is gebaseerd op de actuele wettelijke toetsrente van 5% en gaat uit van werkelijke bruto last
- In de tabel wordt enkel de LTI meegenomen
- Voor aflossingsvrij geldt een maximale LTV van 50% van de marktwaarde
- Het aflossingsvrije bedrag mag aantoonbaar niet hoger zijn dan het aflossingsvrije bedrag van de huidige hypotheek
- Kijk in de hypotheekgids voor een volledig overzicht van de acceptatiecriteria
- Indien na einde looptijd een nieuwe hypotheek wordt aangevraagd, dan zijn de op dat moment geldende acceptatiecriteria van toepassing

# Checklist Hypotheekdossier

## 1. Algemeen

### 1.1. Algemene gegevens

Naam aanvrager(s):

Lening nummer:

### 1.2. Indicatief hypotheekaanbod

- Ondertekend door alle aanvragers
- Notarisgegevens
- Vragen betreffende onroerend goed en inschrijving KVK zijn ingevuld
- Akkoordverklaring van de algemene voorwaarden is ondertekend en voorzien van datum, plaats en hypotheeknummer

### 1.3. Sepa machtiging

- % van het te betalen bedrag
- IBAN
- Plaats, datum en handtekening(en)  
*Indien het een en/of rekeningnummer betreft dienen beide rekeninghouders te tekenen*

### 1.4. Kopie bankafschrift IBAN

- Tenaamstelling aanvragers
- IBAN

### 1.5. Financieringsopzet

- Vermelding hoogte eigenwoningsschuld en eventueel box 3 deel
- Koopsom komt overeen met koopsom in koopakte of schuldrest huidige hypotheek komt overeen met schuldrestopgave huidige hypotheek
- Leensom komt overeen met de definitieve leensom
- Bemiddeling/advieskosten  
*Indien de kosten hoger dan € 4.500,- zijn, dient het bedrag gespecificeerd te zijn*
- Hypotheekaktekosten
- Taxatiekosten  
*Dient bij bestaande bouw te allen tijde vermeld te zijn. Indien de kosten al betaald zijn mag dit aangegeven worden met € 0,- in combinatie met een bewijs van betaling*

### 1.6. Identiteitsbewijs

- Kopie voor- en achterkant identiteitskaart of kopie paspoort (geen rijbewijs)  
*De identiteitskaart/paspoort dient geldig te zijn op datum van uitbrengen bindend hypotheekaanbod*
- Kopie verblijfsvergunning indien van toepassing

### 1.7. Aantonen eigen middelen

- Recent(e) bankafschrift(en), maximaal 3 maanden oud, waaruit tenaamstelling en saldo blijkt
- Voldoende eigen middelen aantonen, conform financieringsopzet
- Schenking: een ondertekende schenkingsovereenkomst en een kopie ID van de schenker(s) aanleveren

### 1.8. Afsluiten krediet t.b.v. eigen middelen

- Tenaamstelling
- Kredietbedrag
- Naam geldverstrekker
- Maandlast  
*Een aflopend krediet kan tegen de werkelijke maandlast worden getoetst indien uit de overeenkomst blijkt dat de maandlast ongewijzigd blijft gedurende de looptijd*

## 2. Inkomen

### 2.1. Werkgeversverklaring

- Volledig ingevuld, bij voorkeur de meest recente versie van NHG digitaal ingevuld
- Inkomensbestanddelen zijn voorzien van een voetnoot
- Einddatum contract bij een tijdelijk dienstverband
- Intentie afgegeven indien van toepassing (naam en handtekening)
- Bruto jaarsalaris komt overeen met salarisstrook
- Handtekening en naam ondertekenaar
- Naam en telefoonnummer ter verificatie
- Plaats en datum ondertekening
- Maximaal 3 maanden oud, gerekend vanaf datum bindend hypotheekaanbod

# Checklist Hypotheekdossier

*Indien er sprake is van onregelmatigheidstoeslag of overwerk, dient dit herleidbaar te zijn uit de salarisstrook*

*Indien het dienstverband binnen een maand na het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod afloopt, ontvangen wij graag een aanvullende verklaring van de werkgever inzake de verlenging*

## 2.2. Salarisstrook

- IBAN waar netto salaris op wordt ontvangen staat op salarisstrook
- Datum in dienst komt overeen met werkgeversverklaring
- Maximaal 3 maanden oud, gerekend vanaf datum bindend hypotheekaanbod

## 2.3. Netto bijschrijving

- Bijschrijving is van dezelfde maand als aangeleverde salarisstrook

## 2.4. Zelfstandige

- Volledige jaarrekeningen afgelopen 3 jaar
- Aangiften IB afgelopen 3 jaar
- Aanslagen IB afgelopen 3 jaar
- Uittreksel KVK
- Prognose lopende boekjaar (bij een aanvraag waarbij de ondernemer korter dan drie jaar zelfstandig ondernemer is)
- NHG Inkomensverklaring voor ondernemers bij NHG aanvragen  
*Bij een NHG aanvraag dient het inkomen vastgesteld te worden door een door het WEW aangestelde derde partij*  
*In het geval van een NHG aanvraag hoeven de overige stukken met betrekking tot het inkomen niet aangeleverd te worden. De inkomensverklaring en eventueel de prognose is voldoende*

## 3. Onderpand

### 3.1. Koopakte

- Onderpandadres komt overeen met het indicatief hypotheekaanbod
- Paraaf van koper(s) en verkoper(s) op elke pagina
- Kadastrale aanduiding komt overeen met taxatierapport
- Gebruik onderpand uitsluitend woonhuis of woning
- Geen sprake van ondergrondse tank  
*Indien er sprake is/was van een ondergrondse tank ontvangen wij graag een KIWA – Certificaat*
- Plaats en datum handtekening verkoper(s) en koper(s)

### 3.2. Taxatierapport

- Gevalideerd taxatierapport, conform NHG normen
- Maximaal 6 maanden oud, gerekend vanaf datum bindend hypotheekaanbod
- Aanvrager is opdrachtgever
- Adres van het onderpand komt overeen met het indicatief hypotheekaanbod
- Verbouwing  
*Indien er sprake is van een verbouwing ontvangen wij graag een ondertekende specificatie van de kosten. Deze dient exact overeen te komen met het taxatierapport*

#### 3.2.1. Vereniging van Eigenaren

- VVE is actief en het saldo is voldoende voor het onderhoudsfonds  
*Indien er sprake is van een inactieve VVE of als er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig zijn, kan dit worden voorgelegd.*  
*Graag ontvangen wij dan de kopie polis opstalverzekering met vermelding van de herbouwwaarde, de inschrijving uit de KVK van de VVE en een verklaring van de leden dat men voornemens is de VVE actief te maken. In de verklaring dient de bijdrage aan de VVE vermeld te zijn.*
- Kadastrale aanduiding komt overeen met koopakte
- Onderhoudstoestand is minimaal voldoende

# Checklist Hypotheekdossier

*Als de onderhoudstoestand als matig en/of slecht is aangemerkt, dient de aanvraag te worden voorgelegd aan Lloyds Bank*

*Indien uit het taxatierapport blijkt dat de direct noodzakelijke kosten meer dan 10% van de marktwaarde bedraagt, dienen deze kosten in depot te worden gehouden*

## Bestemming kadaster betreft wonen

### Erfpacht

*Indien de erfpacht is afgesloten voor 1 januari 1992 dan mag de resterende duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de hypotheek, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd*

## 3.3. Verbouwingsspecificatie

### Adres onderpand

Werkzaamheden komen overeen met taxatierapport

Bedrag uit te voeren werkzaamheden komt overeen met taxatierapport en financieringsopzet

Ondertekend door aanvrager(s)

## 3.4. Nieuwbouw

Ondertekende koop/aanneemovereenkomst

Getekende meerwerkspecificatie indien van toepassing

De woning wordt opgeleverd met badkamer en keuken

*Indien uit de koop/aanneemovereenkomst niet blijkt dat de woning wordt opgeleverd inclusief een badkamer en keuken, kan dit aangetoond worden middels een ondertekende meerwerkspecificatie of een technische omschrijving*

## 4. Overlijdensrisicoverzekering

### 4.1. Acceptatiebevestiging (ORV)

Verzekerd bedrag is voldoende

*Zowel met als zonder NHG >80% van MW*

Looptijd voldoet aan vereisten

De verzekeringnemer dient te allen tijde de aanvrager te zijn

Naam en geboortedatum verzekerden

Minimaal vereist bedrag dient verpand te zijn aan Lloyds Bank/Bank of Scotland

*Het is mogelijk om gebruik te maken van een gedeelde verpanding. Verpand bedrag op de acceptatiebevestiging dient overeen te komen met het bedrag op de pandakte*

### 4.2. Pandakte (Verklaring in verband met Inpandgeving & Crediteursbegunstiging)

Verzekeringnemer(s) kom(t)(en) overeen met acceptatiebevestiging

Verzekerde(n) kom(t)(en) overeen met acceptatiebevestiging

Verzekeraar komt overeen met acceptatiebevestiging

Polisnummer komt overeen met acceptatiebevestiging

Pandakte ondertekend en voorzien van datum en plaats

## 5. Huidige woning

### 5.1. Verkoopakte huidige woning

Gegevens verkoper(s) komen overeen met aanvrager(s)

Gegevens onderpand komen overeen

Ieder pagina is voorzien van een paraaf van alle partijen

Plaats en datum ondertekening

*Indien er sprake is van een overbrugging dienen de ontbindende voorwaarden te zijn verlopen en de*

## Checklist Hypotheekdossier

*bankgarantie te zijn gesteld (indien van toepassing)*

*Indien de te verkopen woning later passeert dan de aan te kopen woning, dient voor de tussenliggende periode voldoende eigen middelen te worden aangetoond in verband met dubbele maandlasten*

- Schuldrestopgave huidige hypotheek

### 5.2. Eigenwoningschuld per 31-12-2012

- Tenaamstelling
- Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt. Indien er geen aangifte IB 2012 aangeleverd kan worden, volstaat de jaaropgave 2012 van de betreffende hypotheek samen met de recente aangifte

### 5.3. Overbrugging

- Calcasa waardeverklaring (betrouwbaarheid minimaal 'gemiddeld') of recent taxatierapport
- Verkoopopdracht of verkoopakte
- Schuldrestopgave huidige hypotheek
- Aantonen betaalbaarheid dubbele lasten gedurende de maximale looptijd  
*De maximale looptijd voor een overbruggingskrediet bij bestaande bouw is standaard 12 maanden en bij nieuwbouw 24 maanden*
- Verklaring klant dat de woning binnen twaalf maanden in de verkoop komt (indien van toepassing en alleen bij aankoop van een nieuwbouwwoning)

## 6. Overig

### 6.1. DUO Studielening

- Uitraai van DUO studielening inclusief tenaamstelling en hoogte oorspronkelijke studieschuld

### 6.2. Aflosbewijs Krediet

- Tenaamstelling
- Contractnummer
- Bevestiging beëindiging krediet

- Oorspronkelijke kredietbedrag
- Bewijs aflossing eigen middelen
- Brief aan kredietverstrekker met verzoek tot opheffing en afmelding van het krediet indien er sprake is van een doorlopend krediet dat wordt afgelost met hypotheekgelden bij/door de notaris

### 6.3. Echtscheiding

- Inschrijving van de echtscheiding
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant  
*Indien er sprake is van te betalen partneralimentatie, dient dit in mindering te worden gebracht op het toetsinkomen*
- Concept akte van verdeling als het te financieren pand aan een van beiden wordt toebedeeld  
*Indien er geen echtscheidingsstukken meer zijn en de echtscheiding meer dan 12 jaar geleden is, dan dient de meest recente aangifte IB nodig*

### 6.4. Aflossingsvrij

- Aangevraagde deel aflossingsvrij betreft niet meer dan de huidige aflossingsvrije lening
- Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt. Indien er geen aangifte IB 2012 aangeleverd kan worden, volstaat de jaaropgave 2012 van de betreffende hypotheek samen met de recente aangifte
- Overzicht van MijnPensioenoverzicht.nl (inclusief bruto bedragen) of bijschrijving en toekenningsbesluit(en) AOW en pensioeninkomen indien aanvrager(s) al pensioeninkomen ontvangen  
*Voor de betaalbaarheid van de aflossingsvrije deel kan mijnpensioenoverzicht.nl worden geraadpleegd. Hierbij geldt het volgende:  
Bij aanvragers <50 jaar wordt de toetsing gebaseerd op het te bereiken pensioen en AOW  
Bij aanvragers >50 jaar wordt de toetsing gebaseerd op het opgebouwde pensioen en AOW*











**LLOYDS BANK**

**[lloydsbank.nl](https://lloydsbank.nl)**