

HYPOTHEEK GIDS

LLOYDS BANK
HYPOTHEEK (1)



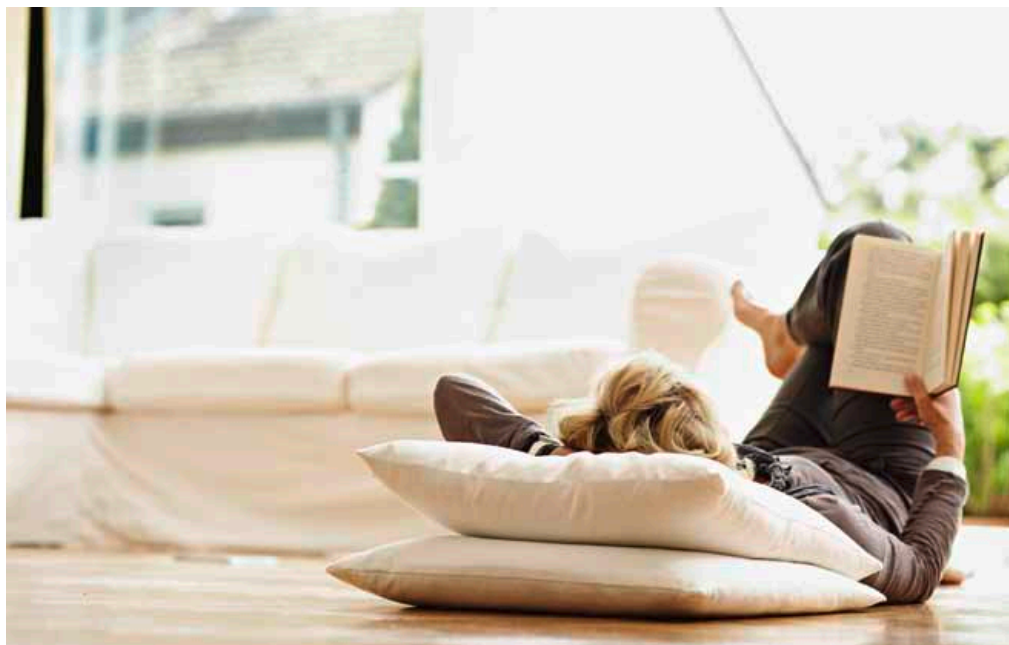
LLOYDS BANK



1	Inleiding	4	4	De aanvrager(s)	13
			4.1	De aanvrager (algemeen)	13
			4.2	Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	13
			4.3	Samenwoningvormen	14
			4.4	Mede-eigenaars	14
2	Algemeen	5	5	Inkomen	15
2.1	Hoe gaat Lloyds Bank om met NHG?	5	5.1	Het toetsinkomen	15
2.1.1	Toepassingen en uitzonderingen op NHG	5	5.2	Inkomen uit loondienst	15
2.2	Fraude	6	5.3	Meer dan één dienstverband	15
2.3	Juridische informatie	6	5.4	Dienstverband bij familie	15
2.4	De rol van Stater en Hypocasso	6	5.5	Salarisbetaling per kas	15
3	De Lloyds Bank Hypotheek (1)	7	5.6	Vakantietoelage	16
3.1	Karakteristieken van de Lloyds Bank Hypotheek (1)	7	5.7	13e maand en eindejaarsuitkering	16
3.2	Hypotheekvormen	7	5.8	Onregelmatigheidstoelage, provisie en overwerk	16
3.3	Rente	7	5.9	Prestatietoelage	17
3.3.1	Mogelijke rentevastperioden	7	5.10	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie	17
3.3.2	Jaarlijks kostenpercentage (JKP)	8	5.11	Inkomen uit het buitenland	17
3.4	Dekking bij leven en overlijden	8	5.12	Inkomen uit verhuur	17
3.5	Omgang met BKR registraties	8	5.13	Inkomen uit vermogen	17
3.6	Wat als de huidige woning nog niet is verkocht?	9	5.14	Inkomen uit VUT of pensioen	17
3.7	Overbrugging	10	5.15	Naderend pensioen	17
3.8	Bankgarantie	11	5.16	Inkomen uit lijfrente	17
3.9	Opstalverzekering	11	5.17	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	17
3.10	ABC en ABBA constructies	11	5.18	Inkomen uit sociale uitkeringen	18
3.11	Kosten bij verlengen en annuleren	12	5.19	Inkomen uit alimentatie	18
3.12	Moment van incasso	12			
3.13	Verkoop onder voorwaarden	12			
3.14	Starterslening onder NHG	12			
3.15	Verhuur	12			

6	Het onderpand	19	9	Beheer	26
6.1	Bepaling marktwaarde bij bestaande bouw	19	9.1	Verhoging van de lening	26
6.2	Bepaling marktwaarde bij nieuwbouw	19	9.2	Verhuizen	26
6.3	Achterstallig onderhoud	19	9.3	Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	26
6.4	Erfpacht	19	9.4	Wijziging rentevastperiode	26
6.5	Vereniging van Eigenaren (VvE)	20	9.5	Wijziging van tariefklasse	27
6.6	Vereisten van het taxatierapport	20	9.6	Wijziging van hypotheekvorm	27
6.7	Financieren op basis van de WOZ waarde	21	9.7	Aflossen	27
6.8	Uitgesloten woningen	21	9.8	Bouwdepot	28
7	Financieringslast en BKR	22	10	Stukkenlijst	29
7.1	Maximale financieringslast	22	11	Belangrijkste kenmerken Lloyds Bank Hypotheek (1)	32
7.2	De bepaling van de toetsrente	22	12	Klachten	34
7.3	Financiële verplichtingen	22			
7.4	Het inlossen van krediet uit eigen middelen voor passeren	23			
7.5	Het inlossen van krediet uit hypotheekgelden	23			
7.6	Maximaal aantal kredieten	23			
7.7	Schenken	23			
8	Offerte	24			
8.1	Geldigheidsduur	24			
8.2	Bereidstellingsprovisie	24			
8.3	Annuleringskosten	24			
8.4	Rente bij passeren	24			
8.5	Overige bepalingen	24			
8.6	Aanpassing van een offerte	25			

1. Inleiding



Voor wie is deze hypotheekgids bedoeld?

Deze hypotheekgids is samengesteld voor iedereen die hypotheek van Lloyds Bank aanbiedt aan consumenten. Sinds de vorige uitgave van de hypotheekgids zijn de nodige voorwaarden gewijzigd. Deze hypotheekgids is samengesteld om u een aantal handvatten te geven. U vindt alle productinformatie en de hypotheekvoorwaarden van de Lloyds Bank Hypotheek overzichtelijk gerangschikt. Heeft u na het lezen nog vragen? Neem dan contact op met één van de medewerkers van onze afdeling Acceptatie.

Distributie

Voor de intermediaire distributie van hypotheek heeft Lloyds Bank een samenwerkingsverband met diverse serviceproviders, servicers en hypotheekadviesketens.

Acceptatiebeleid

Lloyds Bank verstrekt alleen leningen met het recht op hypotheek op onderpanden in Nederland. Lloyds Bank bepaalt de tarieven en voorwaarden van deze

leningen. Het beheer van de leningen is overgedragen aan Stater NV.

Binnen (de systemen van) Stater vindt automatische toetsing plaats van de aanvragen aan onze voorwaarden. Het kan zijn dat een aanvraag wordt afgewezen op basis van deze toetsing.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Als er sprake is van een aanvraag met NHG worden minimaal de normen van NHG gehanteerd bij het beoordelen van de lening. U kunt deze normen opvragen bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. In die gevallen dat het acceptatiebeleid van Lloyds Bank afwijkt van de NHG normen, krijgt het acceptatiebeleid van Lloyds Bank voorrang, zolang daarmee de NHG normen niet overtreden worden.

Aan de samenstelling van deze hypotheekgids is de grootste zorg besteed. Voor de uitleg en toepassing van de gids is het oordeel van de directie van Lloyds Bank bindend.

2. Algemeen



2.1 Hoe gaat Lloyds Bank om met NHG?

Bij hypotheek onder NHG voorwaarden zijn de acceptatiecriteria van Lloyds Bank leidend. Deze normen worden aangevuld met de geldende NHG voorwaarden.

Dit maakt dat Lloyds Bank grotendeels de NHG regels toepast maar dat hier op sommige punten vanaf wordt geweken. De acceptatiecriteria van Lloyds Bank zijn dan leidend.

2.1.1 Toepassingen en uitzonderingen op NHG

Wat wij wel doen als er sprake is van NHG:

- Toetsen op basis van de werkelijke maandlast van een (consumptief) krediet. De enige uitzondering hierop zijn kredieten die zijn gebaseerd op een variabele rente. Deze worden getoetst tegen 2% van de kredietlimiet;
- Coderingen op in het BKR geregistreerde kredieten worden geaccepteerd zolang ze binnen de normen van NHG vallen;
- Startersleningen met NHG zijn toegestaan.
- Goedgekeurde koop/leen constructies (zoals koopgarant) zijn mogelijk onder NHG.

Wat wij niet of anders doen als er sprake is van NHG

- Een hypotheek waarbij gebruik wordt gemaakt van de regeling 'energiebesparende maatregelen', de 'nul op de meter regeling' en de 'AA+ regeling' zijn niet toegestaan bij de Lloyds Bank Hypotheek;
- ORT, provisie en overwerk worden bepaald op basis van het totaal van de afgelopen 12 maanden maar gemaximeerd op 20% van het bruto jaarinkomen;
- Het toetsinkomen uit flexwerk wordt bepaald als laagste van het gemiddelde van de afgelopen drie jaar, het laatste jaar of het huidige inkomen;
- Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd: zie 4.2.
- Er zijn enkele inkomenssoorten die NHG wel toestaat en Lloyds Bank niet. Zie hiervoor hoofdstuk 4;
- Er zijn enkele soorten van onderpand die NHG wel toestaat en Lloyds Bank niet. Zie hiervoor hoofdstuk 6.
- Renteverlies tijdens de bouw wordt niet meegenomen in het bepalen van de marktwaarde.

2.2 Fraude

Lloyds Bank heeft een actief fraudepreventiebeleid. Als blijkt dat de aanvrager, 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 in achtname van het Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen.

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

2.3 Juridische informatie

In deze hypotheekgids worden de kredietregels beschreven die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek (1).

De Lloyds Bank Hypotheek wordt aangeboden door Bank of Scotland plc, handelend onder de naam Lloyds Bank, hierna genoemd "Lloyds Bank".

De inhoud van deze hypotheekgids is bindend voor alle vaste en tijdelijke werknemers van Lloyds Bank, evenals alle personen en/of partijen die door Lloyds Bank geautoriseerd zijn tot het verstrekken van hypothecaire leningen en offertes.

De hypotheekgids (of onderdelen daarvan) mag op geen enkele wijze of enige vorm voor derden toegankelijk gemaakt worden. Derden en consumenten kunnen geen rechten ontleen aan hetgeen in dit document is opgenomen.

2.4 De rol van Stater en Hypocasso

De toetsing en acceptatie van de aanvragen en het beheer van de Lloyds Bank Hypotheek heeft Lloyds Bank uitbesteed aan Stater. Stater is met het beheer van ongeveer 1 miljoen leningen de grootste hypotheekadministrateur in Nederland en is gevestigd in Amersfoort.

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 dan kunt u deze uiteraard aan ons voorleggen. Wij zijn telefonisch bereikbaar op 020 462 23 66.

3.1 Karakteristieken van de Lloyds Bank Hypotheek (1)

De Lloyds Bank Hypotheek (1) mag bestaan uit één of meer afzonderlijke leningdelen. Elk leningdeel heeft een eigen leningbedrag, hypotheekvorm, rentevastperiode, looptijd en rentepercentage.

De geldigheidsduur van de offerte van de Lloyds Bank Hypotheek (1) is 3 maanden en kan éénmalig met 3 maanden worden verlengd.

Het minimale leningdeel bedraagt € 5.000,-.

Het is mogelijk om een tweede hypotheek af te sluiten bij Lloyds Bank. Voorwaarde is dat de eerste hypotheek ook is afgesloten bij Lloyds Bank. De minimale hoofdsom van een tweede hypotheek bedraagt € 10.000,-.

Als de hypotheek is afgesloten onder NHG voorwaarden en de klant wil de hypotheek onderhands verhogen of een tweede hypotheek sluiten, dan moet ook de verhoging onder NHG voorwaarden worden afgesloten. Met andere woorden, de gehele lening dient altijd onder NHG voorwaarden te worden afgesloten.

Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk in de Lloyds Bank Hypotheek (1). De minimale opname uit de verhoogde inschrijving bedraagt € 5.000,-.

De maximale economische en juridische looptijd van de Lloyds Bank Hypotheek (1) is 30 jaar. De minimale looptijd van de hypotheek is 5 jaar.

3.2 Hypotheekvormen

De volgende hypotheekvormen zijn af te sluiten bij de Lloyds Bank Hypotheek (1):

- Aflossingsvrij
- Annuïteiten
- Leven
- Lineair
- Spaar

Een aflossingsvrije of levenhypotheek is toegestaan bij de Lloyds Bank Hypotheek (1). Een voorwaarde voor het opnemen van een aflossingsvrij of levendeel binnen de hypotheek is dat dit fiscaal is toegestaan en dat de betaalde rente dus minimaal voor de duur van het betreffende leningdeel fiscaal verrekenbaar is. Dit dient aangetoond te worden in het hypotheekdossier.

De maximale aflossingsvrije financiering bedraagt 50% van de getaxeerde marktwaarde van het onderpand.

3.3 Rente

Lloyds Bank kent geen venstertarieven. Onze tarieven gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande klanten. Nieuwe hypotheekleningen worden verstrekt tot 90% van de marktwaarde of onder NHG-condities. De tarieven zijn van toepassing op nieuwe hypotheekleningen en op hypotheekleningen waarvoor een bestaande klant een nieuwe rentevastperiode met ons afspreekt. Lloyds Bank maakt een onderscheid tussen tarieven voor annuïtaire en lineaire leningdelen enerzijds en overige tarieven anderzijds. De rentepercentages zijn verdeeld in tariefklassen. Rentetarieven zijn te vinden op LloydsBank.nl.

3.3.1 Mogelijke rentevastperioden

- | | |
|-----------|-----------|
| ▪ 1 maand | ▪ 10 jaar |
| ▪ 1 jaar | ▪ 15 jaar |
| ▪ 5 jaar | ▪ 20 jaar |
| ▪ 6 jaar | ▪ 30 jaar |

3.3.2 Jaarlijks kostenpercentage (JKP)

Het maandelijks bedrag dat de klant aan rente over zijn hypotheek betaalt, wordt de nominale rente genoemd. Dit tarief wordt gepubliceerd op LloydsBank.nl. Bij de berekening van het JKP wordt naast de nominale rente ook rekening gehouden het tijdstip van betalen (bij Lloyds Bank betaalt de klant maandelijks achteraf) en het aantal betalingen per jaar (bij Lloyds Bank betaalt de klant eens per maand). Het JKP maakt het mogelijk tarieven van verschillende aanbieders goed te kunnen vergelijken. Het JKP wordt gepubliceerd op LloydsBank.nl.

3.4 Dekking bij leven en overlijden

Bij aanvragen zonder NHG geldt dat er voor het bedrag boven de 65% van de marktwaarde een overlijdensrisicoverzekering moet worden afgesloten en verpand aan de Lloyds Bank Hypotheek (1). Zodra de hypotheek is gedaald onder de 65% van de marktwaarde is een overlijdensrisicoverzekering niet langer noodzakelijk. In het geval van een NHG aanvraag hanteren wij de geldende normen van NHG.

De door Lloyds Bank aanbevolen dekking bij overlijden bedraagt 100% van het hypotheekbedrag.

De overlijdensrisicoverzekering is alleen nodig voor de personen in de hypotheek waarvan het inkomen benodigd is om de gevraagde hypotheek te verkrijgen.

De overlijdensrisicoverzekering mag bij elke gerenommeerde Nederlandse verzekeraar worden afgesloten.

De overlijdensrisicoverzekering mag annuïtair dalend zijn. Het annuïteitenpercentage dient groter of gelijk te zijn aan het te betalen hypotheekrentepercentage van de hypotheek, met de voorwaarde dat bij een variabele rente of een rente voor 1 jaar vast het annuïteitenpercentage minimaal 6% bedraagt.

De verpanding van de polis vindt plaats door het volledig invullen en ondertekenen van de pandakte die onderdeel is van de offerte zoals deze wordt afgegeven.

Als er sprake is van een levendeel in de hypotheek dient het op te bouwen vermogen gebaseerd te zijn op basis van het historische rendement, met een maximum van 6% bruto prognoserendement. Het levendeel in de hypotheek mag niet hoger zijn dan dit bedrag.

Een prominente rol is hierin weggelegd voor het intermediair. Wij verwachten dat deze nagaat of het afgegeven prognoserendement realistisch is, zodat de klant niet voor verrassingen komt te staan aan het einde van de looptijd.

Een belangrijke voorwaarde is dat de polis afkoopbaar is. Polisvarianten waarbij dit niet mogelijk is kunnen niet worden verpand aan de Lloyds Bank Hypotheek (1).

De acceptatiebevestiging van de verzekeraar mag op de offertedatum niet ouder zijn dan 6 maanden.

3.5 Omgang met BKR registraties

Lloyds Bank toetst iedere aanvrager in de registers van het Bureau Krediet Registratie (BKR).

Lloyds Bank accepteert geen hypotheekaanvragen waarbij sprake is van een BKR codering op een lopend of al afgelost krediet. Het is ook niet mogelijk om een financiering te verkrijgen als er sprake is van een hypotheekregistratie (HY) of een registratie inzake een schuldregeling (SR).

Als de hypotheek onder NHG normen wordt afgesloten dan volgt Lloyds Bank de NHG normen zoals deze van toepassing zijn op de omgang met BKR coderingen.

3.6 Wat als de huidige woning nog niet is verkocht

Het is mogelijk om een Lloyds Bank Hypotheek (1) af te sluiten op een nieuwe woning als de oude woning nog niet is verkocht. Hieronder wordt beschreven in welke gevallen welke informatie moet worden aangeleverd.

De woning is verkocht en wordt binnen 1 maand geleverd

Als de huidige woning is verkocht en binnen 1 maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek wordt geleverd dan ontvangen wij graag:

- Verkoopakte.
- Recente schuldrest opgave hypotheek.

Als er sprake is van een restschuld na verkoop dient aangetoond te worden hoe deze wordt gefinancierd. Als hiervoor een extra lening wordt gesloten, moeten de lasten meegenomen worden in de toetsing van de nieuw af te sluiten hypotheek.

De woning is verkocht en wordt na 1 maand geleverd

Als de huidige woning langer dan 1 maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek wordt geleverd ontvangen wij graag:

- Verkoopakte.
- Recente schuldrest opgave hypotheek.

Als er sprake is van een restschuld na verkoop dient aangetoond te worden hoe deze wordt gefinancierd. Als hiervoor een extra lening wordt gesloten, moeten de lasten meegenomen worden in de toetsing van de nieuw af te sluiten hypotheek.

Daarnaast dient er door middel van een berekening aangetoond te worden dat de dubbele lasten tot aan de datum van de overdracht van de oude woning betaalbaar zijn voor de klant.

De woning is nog niet verkocht

Als de huidige woning wel in de verkoop staat maar nog niet is verkocht dan ontvangen wij graag:

- Getekende opdracht tot verkoop met vermelding van de vraagprijs en de verwachte verkooptermijn.
- Recente opgave van de restschuld op de woning.

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

Daarnaast dient door middel van een berekening aangetoond te worden dat de dubbele lasten betaalbaar zijn voor de klanten voor een periode van minimaal 12 maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn, indien deze langer is dan 12 maanden.

De woning is nog niet in de verkoop genomen

Als de huidige woning nog niet in de verkoop is genomen dan ontvangen wij graag:

- Waardeverklaring woning.
- Recente schuldrest opgave hypotheek.
- Verklaring waarom woning nog niet in de verkoop is genomen.
- Verklaring waarin de klant aangeeft op welke termijn een verkoop van de woning wordt verwacht.

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

Daarnaast dient door middel van een berekening aangetoond te worden dat de dubbele lasten betaalbaar zijn voor de klanten voor een periode van minimaal 12 maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn, indien deze langer is dan 12 maanden.



3.7 Overbrugging

Het is bij Lloyds Bank mogelijk om een overbrugging af te sluiten als de huidige woning is verkocht, maar later wordt geleverd dan de aan te kopen woning. Dit is mogelijk als de huidige woning definitief is verkocht, de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de bankgarantie is gesteld.

Het afsluiten van een overbrugging is mogelijk als de nieuwe hypotheek ook bij Lloyds Bank wordt afgesloten.

De totale nieuwe hypotheek bij Lloyds Bank, inclusief het bedrag van de overbrugging, wordt volledig hypothecair ingeschreven op zowel de verkochte als de aan te kopen woning.

De maximale overbrugging is de verkoopprijs verminderd met de uitstaande restschuld op de verkochte woning.

De maximale duur van de overbrugging is 6 maanden. De lasten uit de overbrugging hoeven niet te worden meegenomen in de toetsing voor de nieuwe hypotheek bij Lloyds Bank.

3.8 Bankgarantie

Lloyds Bank kan onder voorwaarden bij de aankoop van een woning een bankgarantie stellen van maximaal 10% van de koopsom.

De hypotheekaanvraag dient door Lloyds Bank geaccepteerd te zijn. De uiteindelijk te verstrekken hypotheek dient daadwerkelijk bij Lloyds Bank te worden afgesloten.

Lloyds Bank stelt, na ontvangst van een kopie van de door de klanten getekende koopovereenkomst een contragarantie op. Hierin staan de leningvoorwaarden vermeld die van kracht zijn in het geval dat er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan.

De bankgarantie wordt gesteld voor eventuele verschuldigde vergoedingen aan de betreffende verkoper. De garantie is geldig tot één maand na de passeerdatum die vermeld staat in de koopakte. De uitkering zal uitsluitend plaatsvinden 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.

3.9 Opstalverzekering

Lloyds Bank stelt een uitgebreide, toereikende opstalverzekering verplicht waarin minimaal de volledige herbouwwaarde inclusief fundering verzekerd is. Daarnaast dient de verzekering minimaal gebeurtenissen als brand, overstroming, ontploffing, stormschade, blikseminslag en vliegtuigschade af te dekken. De verzekering mag bij elke gerenommeerde Nederlandse verzekeraar worden afgesloten.

3 Verhuisregeling

De Lloyds Bank Hypotheek (1) kent een verhuisregeling. Hiermee kunnen de bestaande rentecondities worden meegenomen naar een nieuwe woning. Dit moet binnen 6 maanden na aflossing van de hypotheek bij Lloyds Bank worden aangevraagd. Meer hierover is te lezen in de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek (1).

3.10 ABC en ABBA constructies

Als een woning wordt aangekocht die in de 6 maanden voorafgaand aan de aankoop betrokken is geweest bij een eerdere levering (een zgn. 'ABC constructie'), dient de aanvraag te worden voorgelegd aan Lloyds Bank.

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen ontvangt Lloyds Bank minimaal de volgende stukken:

- 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.

Mochten deze stukken niet voldoende zijn om de aanvraag goed te kunnen beoordelen, dan kan Lloyds Bank aanvullende stukken opvragen.

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

3. De Lloyds Bank Hypotheek (1)

3.11 Kosten bij verlengen en annuleren

Lloyds Bank kan kosten in rekening brengen als de offerte wordt verlengd of als de hypotheekaanvraag wordt geannuleerd. Wij berekenen kosten in de volgende gevallen:

- Verlengen van de offerte. De kosten bedragen 0,25% over de hoofdsom van de offerte per maand of gedeelte van een maand, als de rente op de offertedatum lager is dan de rente op de passeerdatum.
- Annuleren van de offerte. Deze worden alleen in rekening gebracht als de offerte is verlengd. De kosten bedragen 0,25% van de hoofdsom. De verlengingskosten worden in geval van annulering niet in rekening gebracht.

3.12 Moment van incasso

De automatische incasso van het termijnbedrag vindt uiterlijk op de één na laatste werkdag van de maand plaats. Rente en aflossing worden maandelijks achteraf in rekening gebracht en hebben betrekking op de lopende maand.

De eerste incasso vindt plaats in de maand waarin de hypotheekakte is gepasseerd of in de daaropvolgende maand. Dit is afhankelijk van het moment waarop de hypotheek in beheer wordt genomen door Stater. Normaalgesproken geldt dat als de hypotheek voor de 15e van de lopende maand in beheer wordt genomen, de eerste incasso nog in dezelfde maand plaatsvindt. Stater informeert de klant hierover zodra de lening in beheer is genomen.

Let op, dit betreft enkel de rente en aflossing die Lloyds Bank in het kader van de hypotheek incasseert. Premies van verzekeringen worden niet door Lloyds Bank geïncasseerd en kennen waarschijnlijk een alternatief incassomoment.

3.13 Verkoop onder voorwaarden

Er zijn diverse constructies met “Verkoop onder Voorwaarden” zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) en woningen die gekocht kunnen worden middels een “korting” zoals Koopgarant, Koopzeker. Dergelijke constructies kunnen alleen gefinancierd worden onder NHG. Op nhg.nl staat een uitgebreide lijst met acceptabele constructies.

3.14 Starterslening onder NHG

Het is bij de Lloyds Bank Hypotheek mogelijk om een starterslening bij het SVn af te sluiten in combinatie met een hypotheek onder NHG normen. Meer informatie over het afsluiten van een Starterslening is te vinden op svn.nl.

3.15 Verhuur

In bepaalde situaties kan tijdelijke verhuur van de woning een goede optie zijn voor een klant. Lloyds Bank dient expliciet toestemming te geven voor verhuur. Onder bepaalde voorwaarden kan Lloyds Bank toestemming verlenen voor tijdelijke verhuur. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een klant tijdelijk naar het buitenland vertrekt, of als een woning al langere tijd te koop staat. Lloyds Bank zal uitsluitend akkoord gaan met tijdelijke verhuur indien er gebruik wordt gemaakt van de Leegstandwet. De regels voor het verhuren van een leegstaande woning zijn terug te vinden in de Leegstandwet.

4. De aanvrager(s)

4.1 De aanvrager (algemeen)

De aanvrager mag op het moment van het aanvragen van de offerte niet jonger zijn dan 18 jaar. Lloyds Bank hanteert geen maximum leeftijd voor het afsluiten van een hypotheek.

Van elke aanvrager moeten de volledige voorna(a)m(en), eventuele tussenvoegsels, achternaam en het Burger Service Nummer (BSN) worden vastgelegd.

De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn en moet eigenaar en bewoner worden, of al zijn, van de woning waarop de hypotheek wordt afgesloten. De aanvrager wordt automatisch hoofdelijk schuldenaar van de nieuw af te sluiten hypotheek.

Als er meerdere aanvragers zijn dan worden alle aanvragers hoofdelijk schuldenaar. Alle aanvragers moeten ook eigenaar en bewoner van de woning zijn waarop de hypotheek wordt afgesloten.

Een zogenaamde borgstelling van een derde die wel hoofdelijk schuldenaar maar geen eigenaar en / of bewoner van de te financieren woning wordt is niet toegestaan.

Lloyds Bank vraagt van iedere aanvrager een toets op bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Als er sprake is van de Duitse, Italiaanse, Belgische of Oostenrijkse nationaliteit dan vraagt Lloyds Bank respectievelijk een Schufa, Crif, NBB of KSV toets op.

4.2 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Als er sprake is van één of meerdere aanvragers die niet de Nederlandse nationaliteit hebben, dan moet de betreffende aanvrager tenminste 1 jaar in Nederland zijn ingeschreven en de aanvrager dient tenminste 1 jaar gewerkt te hebben in Nederland.

Tevens dienen de aanvragers te beschikken over de volgende verblijfsvergunning / verblijfsstatus:

- De nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie.
- Een verblijfsvergunning type II – verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier.
- Een verblijfsvergunning type IV – verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd asiel.
- Een verblijfsvergunning type I – verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier, mits de gevraagde totale hypotheeksom niet hoger is dan 90% van de marktwaarde van de aan te kopen woning. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.
- Een verblijfsvergunning type EU/EER, verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen, aan personen die geen nationaliteit hebben van een lidstaat van de Europese Unie, mits de gevraagde totale hypotheeksom (NHG en niet NHG) niet hoger is dan 90% van de marktwaarde van de aan te kopen woning. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

Aanvragen zijn niet acceptabel indien één of beide aanvragers beschikken over:

- Een verblijfsvergunning type III – verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel.
- 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.

4. De aanvrager(s)



4.3 Samenwoningvormen

Samenwoningvormen waarbij meer dan twee aanvragers zijn betrokken komen niet in aanmerking voor de Lloyds Bank Hypotheek. Situaties waarbij vrienden, vriendinnen, broers, zussen of andere familieleden samen hoofdelijk schuldenaar willen worden zijn niet toegestaan.

4.4 Mede-eigenaars

In het geval van twee aanvragers moeten beide eigenaar en bewoner van het onderpand zijn. Beide aanvragers worden dan ook hoofdelijk schuldenaar.

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

Die situaties zijn:

- 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 bovenstaande gevallen moet het inkomen van de aanvrager voldoende zijn voor de gevraagde verstrekking, staat het te financieren onderpand uitsluitend op naam van de aanvrager en tekent de partner een ontruimingsverklaring. Een model van de ontruimingsverklaring zoals wij deze accepteren is te downloaden op [LloydsBank.nl](https://www.lloydsbank.nl).

5. Inkomen

5.1 Het toetsinkomen

Voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag bepaalt Lloyds Bank het (gezamenlijke) toetsinkomen.

Het inkomen kan uit verschillende bestanddelen bestaan. Wij beschrijven deze verderop in dit hoofdstuk. Het uitgangspunt is dat moet worden aangetoond dat het toetsinkomen vast en bestendig is.

5.2 Inkomen uit loondienst

Inkomen uit loondienst kan worden meegenomen als er sprake is van een vast dienstverband of als er een tijdelijk dienstverband is waarbij er een intentieverklaring tot vast dienstverband wordt afgegeven door de werkgever. De intentieverklaring moet zijn afgegeven volgens de normen van NHG.

Als sprake is van een tijdelijk contract dat binnen één maand afloopt, moet er een schriftelijke bevestiging van de verlenging van het contract worden aangeleverd. Enkel de werkgeversverklaring voorzien van een intentieverklaring is dan niet voldoende.

Op het moment van het afgeven van de werkgeversverklaring moet de proeftijd van het dienstverband zijn verstreken.

Een in het vooruitzicht gestelde loonsverhoging mag worden meegenomen. Er moet door de werkgever worden verklaard dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is. Daarnaast moet de verhoging ingaan binnen 6 maanden vanaf de datum van de offerte en moet er sprake zijn van een dienstverband voor onbepaalde tijd.

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.

5.3 Meer dan één dienstverband

Als een aanvrager meer dan één dienstverband heeft dan wordt er totaal voor maximaal 40 uren per week aan inkomen meegenomen.

Als het totale aantal uren niet meer is dan 40 uur per week, mag het loon uit meerdere dienstverbanden tot het toetsinkomen worden gerekend.

5.4 Dienstverband bij familie

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

- De aanvrager minimaal 6 maanden in dienst moet zijn op de offertedatum.
- Het dienstverband moet worden aangetoond door een uitdraai van mijnuwv.nl.
- Er een verklaring van de accountant van het bedrijf moet worden aangeleverd. De verklaring, op briefpapier van de accountant, moet overeen komen met de overige inkomensstukken. De verklaring moet minimaal het inkomen, de datum indiensttreding en de functie van de aanvrager bevatten.
- Salarisverhogingen in de afgelopen 6 maanden niet worden meegenomen.
- Toekomstige salarisverhoging niet worden meegenomen.

5.5 Salarisbetaling per kas

Het inkomen van de aanvrager moet aantoonbaar op een IBAN van de aanvrager worden overgemaakt. Als het loon per kas wordt uitbetaald dan is dit niet acceptabel voor Lloyds Bank en kan het inkomen van de aanvrager niet tot het toetsinkomen worden gerekend.



5.6 Vakantietoeslag

Onder vakantietoeslag verstaat Lloyds Bank het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag zoals dat op de werkgeversverklaring is vermeld. Dit kan volledig tot het toetsinkomen worden gerekend.

5.7 13e maand en eindejaarsuitkering

De 13e maand en de eindejaarsuitkering worden volledig tot het toetsinkomen gerekend als het recht hierop onvoorwaardelijk is.

5.8 Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk

Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk zijn variabele inkomensbestanddelen die afhankelijk zijn van de beroepsgroep van de aanvrager.

Lloyds Bank rekent deze bestanddelen tot het toetsinkomen als het past bij het beroep en het dienstverband van de klant.

Hierbij gaat Lloyds Bank uit van het totale bedrag over de afgelopen 12 maanden zoals dat op de werkgeversverklaring staat, gemaximeerd op 20% van het vaste bruto jaarsalaris van de aanvrager.

Onder vast bruto jaarsalaris verstaan wij het totaal van het jaarsalaris en vakantiegeld zoals dat is vermeld op de werkgeversverklaring.

Dit geldt voor financieringen met en zonder NHG.

5.9 Prestatietoeslag

Prestatietoeslag mag volledig worden meegenomen als uit het arbeidscontract blijkt dat deze toeslag vast is.

5.10 Inkomen uit een flexibele 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.

Het toetsinkomen wordt bepaald door het gemiddelde van de afgelopen drie jaar met als maximum het laagste van het laatste jaar of de hoogte van het huidige inkomen. Het gemiddelde inkomen moet worden aangetoond door het aanleveren van de jaaropgaven over de afgelopen drie jaar.

Op het moment van het aanvragen van de hypotheek moet er sprake zijn van een lopend dienstverband. Dit moet worden aangetoond door het aanleveren van een werkgeversverklaring, een salarisstroom en een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris te zien is.

5.11 Inkomen uit het buitenland

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

5.12 Inkomen uit verhuur

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

5.13 Inkomen uit vermogen

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

5.14 Inkomen uit VUT of pensioen

Inkomen uit VUT of levenslang pensioen mag volledig tot het toetsinkomen worden gerekend. Hiertoe ontvangt Lloyds Bank graag een kopie van het toekenningsbesluit en een maandspecificatie.

5.15 Naderend pensioen

Als de aanvrager binnen 10 jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, moet het inkomen op de pensioengerechtigde leeftijd worden aangetoond.

Als op de pensioendatum onvoldoende inkomen beschikbaar is om de hypotheeklasten te kunnen dragen moet het verschil tussen de gevraagde lening en de maximaal mogelijke lening op pensioendatum versneld worden afgelost.

5.16 Inkomen uit lijfrente

Inkomen uit een lijfrente voorziening kan worden meegerekend in het toetsinkomen als de uitkering van de lijfrente gegarandeerd is tot het overlijden van de aanvrager.

5.17 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan worden meegerekend in de bepaling van het toetsinkomen.



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

Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moet worden aangetoond door het aanleveren van de volledige jaarrekeningen en de aangiften inkomstenbelasting van de afgelopen drie kalenderjaren.

Tevens moet er een prognose voor het lopende boekjaar, de aanslag inkomstenbelasting over de laatste drie jaar en een recent uitreksel uit het handelsregister worden aangeleverd.

Het toetsinkomen is de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie kalenderjaren. Hiervoor is het saldo fiscale winstberekening uit de aangiften IB leidend. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde dan geldt het laagste bedrag. Uit de jaarcijfers moet blijken dat de solvabiliteit en liquiditeit van het bedrijf op orde zijn. Als sprake is van een negatief eigen vermogen in de onderneming dan moet dit worden voorgelegd aan Lloyds Bank.

De definitieve bepaling van het toetsinkomen vindt altijd door Lloyds Bank plaats.

Lloyds Bank verstrekt geen leningen aan ondernemers die actief zijn in landen die op sanctielijsten staan of die actief zijn in de drugsindustrie, de seksindustrie, niet transparante financiële dienstverlening of branches die wij niet goed kunnen beoordelen.

5.18 Inkomen uit sociale uitkeringen

Inkomen uit sociale uitkeringen die niet blijvend van aard zijn kunnen niet tot het toetsinkomen worden gerekend. Als er sprake is van een blijvende sociale uitkering dan moet dit blijken uit een toekenningsbesluit afgegeven door de uitkerende instantie.

De WGA-uitkering (regeling Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten) kan niet worden gerekend tot het toetsinkomen.

De IVA-uitkering (regeling Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten) kan wel worden gerekend tot het toetsinkomen.

5.19 Inkomen uit alimentatie

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

6.1 Bepaling marktwaarde bij bestaande bouw

Voor de bepaling van de marktwaarde bij de aankoop van een bestaande woning wordt uitgegaan van het laagste bedrag van de koopsom, zoals blijkt uit de door beide partijen getekende koopakte, of de getaxeerde marktwaarde die blijkt uit een recent afgegeven taxatierapport.

Voor de bepaling van de marktwaarde bij de aankoop van een bestaande woning met verbouwing wordt uitgegaan van het laagste bedrag van de koopsom, zoals blijkt uit de door beide partijen getekende koopakte plus de verbouwingskosten of de getaxeerde marktwaarde na verbouwing die blijkt uit een recent afgegeven taxatierapport.

Voor de bepaling van de marktwaarde bij de oversluiting van een bestaande hypotheek wordt uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde die blijkt uit een recent afgegeven taxatierapport.

6.2 Bepaling marktwaarde bij nieuwbouw

Voor de bepaling van de marktwaarde bij de aankoop van een nieuwbouw woning wordt uitgegaan van de som van de koop-/aanneemsom, het meerwerk en een eventuele afkoopsom voor de erfpacht zover deze niet is inbegrepen in de koop-/aanneemsom. Het maximale bedrag dat aan meerwerk kan worden meegefinancierd bedraagt 20% van de koop-/aanneemsom. Renteverlies tijdens de bouw wordt niet meegenomen in het bepalen van de marktwaarde. Dit geldt ook indien er sprake is van NHG.

6.3 Achterstallig onderhoud

Als er sprake is van achterstallig onderhoud moet er in de volgende gevallen een bouwkundig rapport worden aangeleverd:

- De taxateur geeft in zijn rapport aan dat het onderpand nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.
- De kosten van direct noodzakelijk herstel bedragen meer dan 10% van de marktwaarde.

Als de onderhoudstoestand of bouwkundige constructie van het pand volgens het taxatierapport als matig en / of slecht wordt aangemerkt moet de aanvraag worden voorgelegd aan Lloyds Bank.

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

6.4 Erfpacht

Lloyds Bank financiert woningen waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven. Belangrijk hierbij is dat de erfpacht is uitgegeven door een overheidsinstantie.

Particuliere erfpacht is niet toegestaan bij de Lloyds Bank Hypotheek (1).

Als de erfpachtovereenkomst 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.

Bij de bepaling van de financieringslast moet rekening worden gehouden met de erfpachtcanon.

Als er sprake is van een oplopende 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 oplopende canonverplichting.

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

6.5 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als er sprake is van de financiering van een appartement moet uit het taxatierapport blijken of de VvE actief is.

Ook moet uit het taxatierapport blijken dat het saldo van het onderhoudsfonds voldoende is.

Alleen appartementen waarbij sprake is van een actieve VvE en voldoende saldo voor het onderhoudsfonds zijn voor Lloyds Bank acceptabel.

Als er sprake is van een inactieve VvE of als er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig zijn dan kan dit worden voorgelegd aan Lloyds Bank.

Bij het voorleggen van de hypotheekaanvraag wil Lloyds Bank minimaal het volgende weten / ontvangen:

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

6.6 Vereisten van het taxatierapport

Bij de financiering van een bestaande woning wil Lloyds Bank een volledig ingevuld taxatierapport ontvangen waaruit de marktwaarde (eventueel na verbouwing) van het onderpand blijkt.

Het taxatierapport moet in opdracht van de klant worden 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 de Stichting Normering Taxatie en Validatie gecertificeerd validatie-instituut. Een overzicht van de gecertificeerde validatie instituten staat vermeld op stenv.nl.

Hiernaast stelt Lloyds Bank de volgende vereisten aan het taxatierapport of de plek waar de taxateur is gevestigd ten opzichte van de plek waar het onderpand zich bevindt.

- 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 offertedatum van de lening niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum. De datum van opname en inspectie moet gelijk zijn aan de waardepeildatum
- De taxateur moet binnen een straal van 20 kilometer van het onderpand gevestigd zijn. Voor de vier grote steden en Almere geldt dat de taxateur in een straal van 10 kilometer van het te taxeren object gevestigd moet te zijn. Voor de provincies Groningen, Friesland en Zeeland geldt dat de taxateur binnen een straal van 30 kilometer van het onderpand gevestigd moet zijn.

- De waarde van het onderpand mag maximaal gebaseerd zijn op een courantheid van 0 tot 12 maanden.
- Het taxatierapport moet voorzien zijn van minimaal 2 modelmatige waardebeoordelingsrapporten. Afwijkingen tussen de waardebeoordeling van de taxateur en de modelmatige waardebeoordelingsrapporten moeten door de taxateur gemotiveerd worden. Tevens moeten er minimaal 6 gelijksoortige referentiepanden in het rapport opgenomen worden.
- In het taxatierapport moeten minimaal 6 foto's opgenomen worden waarop onder andere het straatbeeld, het aanzicht van de woning, de woonkamer, de keuken en de badkamer te zien zijn.
- In het taxatierapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. Indien mogelijk raadpleegt de taxateur de instantie die ter plaatse de zorg van het registreren van de verontreinigingen op zich heeft genomen, danwel de door die instantie uitgegeven inventarisatielijst van mogelijk verontreinigde locaties.

6.7 Financieren op basis van de WOZ waarde

In sommige gevallen is het mogelijk om de financiering te baseren op de WOZ waarde van de woning in plaats van het aanleveren van een volledig taxatierapport.

Dit kan bij Lloyds Bank alleen als er sprake is van een verhoging of een opname uit de hypothecaire inschrijving van de lopende hypotheek bij Lloyds Bank.

Het totale bedrag van de hypotheek mag niet hoger zijn dan 60% van de WOZ waarde, waarbij de WOZ waarde gelijk wordt gesteld aan de marktwaarde van het onderpand.

Daarnaast ontvangt Lloyds Bank nog een aantal duidelijke kleurenfoto's waarop onder andere het straatbeeld, het aanzicht van de woning inclusief huisnummer, de woonkamer, de keuken en de badkamer te zien zijn.

Als laatste moet er een recent kadastraal uittreksel worden aangeleverd waaruit de kadastrale bestemming van het onderpand afgeleid kan worden.

6.8 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt uitsluitend hypotheek op woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning in Nederland en het hoofdverblijf zijn van de aanvrager(s).

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

- Woonboten.
- Woningen met bedrijfsruimte.
- Woningen die ten tijde van het verkrijgen in eigendom (gedeeltelijk) zijn verhuurd of bezwaard met een recht van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning.
- Woonwagens of woonwagendplaatsen.
- Vakantie-, recreatie- of tweede woningen.
- Deels of geheel verhuurde onderpanden.
- Deels voor verhuur geschikte onderpanden.
- Woon / winkelpanden.
- Woningen die te koop staan of waarvan bekend is dat deze binnenkort te koop komen.
- Woningen waarop een aanschrijving ex art 14 t/m 20 Woningwet respectievelijk een vooraankondiging daartoe, rust.
- Nieuwbouw woningen in eigen beheer of zelfbouw.
- Nieuwbouw woningen zonder insolventieverzekering.
- Woonboerderijen met agrarische bestemming.
- Woningen waarbij sprake is van een zogenaamde 'Groninger Akte'.
- Appartementenrechten binnen een coöperatie.

7.1 Maximale financieringslast

Voor de berekening van de maximale woonlast wordt gebruik gemaakt van de actuele, door het NIBUD vastgestelde, woonlastpercentages.

De financieringslast wordt bepaald op basis van de annuïteitenmethodiek en wordt vastgesteld aan de hand van het bij het toetsinkomen behorende financieringslastpercentage.

Indien er sprake is van twee aanvragers wordt rekening gehouden met het gezamenlijke inkomen en wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 1/2 van het lagere inkomen.

De annuïteitenmethodiek houdt in dat de financieringslast berekend wordt alsof er sprake is van een annuïteitenhypothek. Voor de looptijd wordt uitgegaan van de geoffreerde looptijd per leningdeel. De maximale looptijd is 30 jaar.

Het financieringslastpercentage mag met maximaal 3 procentpunten worden verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen hoger is dan € 19.500,- en lager dan € 31.000,-. Hierbij geldt dat het verhoogde financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 31.000,-.

Als er sprake is van een box 3 gedeelte in de hypotheek berekent Lloyds Bank de financieringslast van dit gedeelte conform de geldende NIBUD normen.

7.2 De bepaling van de toetsrente

De toetsrente wordt als volgt berekend:

Bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar wordt getoetst op basis van de door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) vastgestelde toetsrente op de offertedatum. Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer wordt er getoetst op basis van de werkelijke rente op het moment van offrenen.

7.3 Financiële verplichtingen

Betalingsverplichtingen die voortvloeien uit (al dan niet in het BKR geregistreerde) kredieten worden meegenomen in de bepaling van de maximale lening. De last uit deze kredieten wordt bepaald op minimaal 2% van de kredietlimiet of de werkelijke last als deze lager is. De werkelijke lasten dienen aangetoond te worden door middel van de kredietovereenkomst.

Een uitzondering op het bovenstaande zijn kredieten waarvan de maandlast is gebaseerd op een variabele rente. Deze worden getoetst tegen 2% van de kredietlimiet.

Als een krediet is afgesloten ten behoeve van het financieren van de restschuld van de verkoop van de woning dan houdt Lloyds Bank rekening met de werkelijke netto maandlast.

Een financiële verplichting die voortkomt uit een studielening bij het DUO is ook van invloed op de maximale lening. Wij houden rekening met een maandlast van 0,75% of 0,45%, als het een lening conform de Wet studievoorschot betreft, van het oorspronkelijke leningbedrag tenzij er uit een opgave van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen. In dat geval mag worden uitgegaan van dat lagere leningbedrag.

Als er sprake is van alimentatie betalingen aan de ex-partner dan worden deze in mindering gebracht op het toetsinkomen.

Alimentatie ten behoeve van de kinderen heeft geen invloed op de maximale financiering. Als er sprake is van een recht van erfpacht waarvoor een canon betaald moet worden dan heeft de hoogte van de canon invloed op de maximale lening.

7.4 Het inlossen van krediet uit eigen middelen voor passeren

Als een krediet wordt afgelost voor het passeren van de hypotheekakte hoeft dit niet te worden meegenomen als betalingsverplichting en is de maandlast hiervan dus niet van invloed op de maximale lening.

Een bewijs van aflossing moet voor finaal akkoord worden toegevoegd aan het dossier. Daarnaast moet duidelijk worden dat de aflossing uit eigen middelen heeft plaatsgevonden.

Uit het aflossingsbewijs moet blijken dat het om het krediet gaat zoals dat in de offerte is opgenomen.

De klant moet in de offerte tekenen voor de aflossing van de financiële verplichtingen.

7.5 Het inlossen van krediet uit hypotheekgelden

Het is bij de Lloyds Bank Hypotheek (1) toegestaan om kredieten in te lossen uit de nieuw te sluiten hypotheek bij Lloyds Bank.

De klant moet in de offerte tekenen voor de aflossing van de financiële verplichtingen. Er moet een recente saldo-opgave van het krediet aangeleverd worden.

7.6 Maximaal aantal kredieten

Een aanvraag kan worden afgewezen als uit de BKR toets blijkt dat het aantal geregistreerde contracten bij één aanvrager groter is dan vijf en bij twee aanvragers groter is dan acht unieke geregistreerde contracten, ongeacht of deze contracten zijn ingelost.

Deze aanvragen moeten op voorhand worden voorgelegd bij Lloyds Bank. Bij het voorleggen van de hypotheekaanvraag wil Lloyds Bank minimaal het volgende weten / ontvangen:

- Gebruik/bestemming van de kredieten.
- Opgave van de herkomst eigen middelen waarmee de kredieten worden/zijn afgelost.

7.7 Schenkingen

Bij de hypotheekberekening kan rekening worden gehouden met schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Een schenking moet schriftelijk vastgelegd worden in een overeenkomst waaruit tevens blijkt dat de schenking onherroepelijk is.





8.1 Geldigheidsduur

Een offerte van Lloyds Bank is vanaf de offertedatum 3 maanden geldig. De geldigheidsduur van de offerte kan eenmalig met 3 maanden worden verlengd. Lloyds Bank hanteert een acceptatietermijn voor de offerte van 3 weken, gerekend vanaf de offertedatum.

8.2 Bereidstellingsprovisie

De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,25% per maand of over een gedeelte van een maand, over de gehele hoofdsom van de hypotheek. Hierbij wordt een gedeelte van een verlengde maand berekend als een gehele maand. De bereidstellingsprovisie wordt berekend over maximaal 3 maanden. In de (definitieve) notarisinstructie staat de bevestiging van de definitieve bereidstellingsprovisie, mocht deze van toepassing zijn. Als op de datum van passeren de rente bij Lloyds Bank voor soortgelijke geldleningen lager is dan of gelijk is aan de rente in de offerte, vervalt de bereidstellingsprovisie.

8.3 Annuleringskosten

Na ontvangst van het ondertekende verlengingsvoorstel en na ingang van de verlengingsperiode brengt Lloyds Bank bij annulering 0.25% van de hoofdsom als annuleringskosten in rekening.

8.4 Rente bij passeren

Bij passeren neemt Lloyds Bank de laagste rente van de offerterente en de rente bij voor soortgelijke Lloyds Bank geldleningen op dat moment. Na passeren ontvangt de aanvrager een schriftelijke bevestiging van de te betalen rente.

8.5 Overige bepalingen

Lloyds Bank brengt geen offerte uit als het onderpand niet bekend is.



8.6 Aanpassing van een offerte

Het komt voor dat een uitgebrachte offerte aangepast of gewijzigd moet worden. In dat geval zullen wij een nieuwe of een informatie offerte toesturen.

In de volgende gevallen willen wij altijd een getekende offerte retour ontvangen:

- Verhoging van het hypotheekbedrag.
- Verhoging van het termijnbedrag.
- Verkorten van de looptijd.
- Wijziging in de rentevastperiode.
- Toevoegen van een lening- / overbruggingsdeel.
- Opnemen van (extra) kwijtingen.
- Toevoegen van een schuldenaar.
- Toevoegen / verhogen van een bouwdepot.
- Wijziging van onderpand (gegevens).

In de volgende gevallen volstaat het om de klant een informatie offerte toe te sturen:

- Verlaging van het hypotheekbedrag.
- Verlaging van het termijnbedrag.
- Verlengen van de looptijd.
- Wijziging in de verdeling van leningdelen.
- Verwijderen van kwijtingen.
- Verwijderen van lening- / overbruggingsdeel.
- Verwijderen van een schuldenaar.
- Wijziging / toevoegen / verwijderen van een overlijdensrisicoverzekering.
- Toevoegen / verwijderen / wijzigen van een verhoogde inschrijving.
- Verwijderen / verlagen van een bouwdepot.
- Wijziging (schrijfwijze) van de tennaamstelling.

In dit hoofdstuk behandelen wij een aantal zaken m.b.t. hypotheek die reeds gepasseerd zijn.

Dit is niet allesomvattend. Meer informatie is terug te vinden in onze algemene en aanvullende leningvoorwaarden.

9.1 Verhoging van de lening

Als er sprake is van voldoende overwaarde van de woning en een positieve kredietbeoordeling van de financiële situatie van de klant(en), is het mogelijk om de bestaande lening bij Lloyds Bank te verhogen. Bij een verzoek tot verhogen van de hypotheek vindt wel altijd eerst een nieuwe toetsing door Lloyds Bank plaats tegen de op dat moment geldende normen en voorwaarden.

Een verhoging binnen de bestaande inschrijving moet minimaal € 5.000,- bedragen. Voor een tweede hypotheek geldt dat die minimaal € 10.000,- moet zijn.

9.2 Verhuizen

Als voor of binnen zes maanden na de aflossing van de hypotheek in verband met verkoop van de woning een nieuwe soortgelijke hypotheek voor een andere woning bij Lloyds Bank wordt gesloten, is het mogelijk om de eventueel lagere rente voor de resterende rentevastperiode voor een bedrag dat maximaal gelijk is aan de af te lossen hypotheek mee te nemen.

Bij een verzoek tot meenemen van de hypotheek vindt een nieuwe toetsing door Lloyds Bank plaats tegen de op dat moment geldende normen en voorwaarden.

Als het gewenste bedrag van de nieuwe lening lager is dan de restschuld van de lening die is afgelost en / of de gewenste rentevastperiode voor de nieuwe lening korter is dan de resterende rentevastperiode van de afgeloste lening, zal het verschil in bedrag en / of periode niet worden verdisconteerd bij de vaststelling

van het rentepercentage voor de nieuwe lening door Lloyds Bank .

Bij hypotheek met een maandvariabele rente geldt dat de nieuwe hypotheek altijd wordt afgesloten tegen de normale dagrente voor nieuwe hypotheek.

Wordt de nieuwe lening voor aflossing van de bestaande hypotheek afgesloten dan geldt voor de resterende looptijd van de bestaande hypotheek het rentepercentage voor hypotheek met een maandvariabele rente.

9.3 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)

Als bij een echtscheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband één van de schuldenaren ontslagen dient te worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan hiervoor een verzoek ingediend worden bij Lloyds Bank . Bij een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid vindt een nieuwe toetsing door Lloyds Bank plaats tegen de op dat moment geldende normen en voorwaarden.

Voor een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid brengen wij € 159,- administratiekosten in rekening.

9.4 Wijziging rentevastperiode

De offerte vermeldt de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevastperiode). Dit rentepercentage wordt na afloop van de overeengekomen rentevastperiode opnieuw voor eenzelfde periode vastgesteld. Er wordt 3 maanden voor de renteherzieningsdatum een opgave van het nieuwe rentepercentage naar de klant verzonden. Het nieuwe rentepercentage wordt vastgesteld aan de hand van de op het moment van opgave geldende rente voor soortgelijke leningen van Lloyds Bank . 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.

Als de klant een andere rentevastperiode wenst, is er de mogelijkheid de lening om te zetten. Een desbetreffend verzoek moet dan tenminste 14 dagen voor een renteherzieningsdatum schriftelijk worden ingediend. Lloyds Bank brengt niet eerder dan 30 dagen voor de renteherzieningsdatum een offerte uit.

Bij tussentijdse omzetting van de rentevastperiode kan een vergoeding verschuldigd zijn. In geval van een tussentijdse omzetting van de rentevastperiode geldt altijd het in de offerte vermelde rentepercentage.

9.5 Wijziging van tariefklasse

Het rentepercentage bij een niet-NHG Lloyds Bank Hypotheek (1) wordt onder meer vastgesteld op basis van de tariefklasse. De tariefklasse wordt bepaald op basis van de verhouding tussen het totale leningbedrag en marktwaarde van het onderpand.

Door verhoging van het hypotheekbedrag (aanvullende hypotheek) kan de verhouding tussen het totale hypotheekbedrag en de marktwaarde van het onderpand wijzigen. De verhoging van het hypotheekbedrag kan dus tot gevolg hebben dat de gehele hypotheek in een hogere tariefklasse valt.

Als bij een waardevermindering van de woning of door een (extra) aflossing door middel van een recent origineel taxatierapport van een door Lloyds Bank erkende taxateur wordt aangetoond dat het totale hypotheekbedrag ten opzichte van de marktwaarde is gewijzigd, kan Lloyds Bank verzocht worden de toepasselijke tariefklasse van de hypotheek te wijzigen. De wijziging kan pas vijf jaar na ingangsdatum van de lening ingaan. Indien een eerdere herziening van de marktwaarde heeft plaatsgevonden dienen sinds die herziening minimaal vijf jaren zijn verstreken.

9.6 Wijziging van hypotheekvorm

De Lloyds Bank Hypotheek (1) bestaat uit een of meerdere hypotheekvormen. Indien de klant een wijziging door wil voeren binnen de hypotheekvormen kan hiervoor een verzoek ingediend bij Lloyds Bank. De omzetting wordt beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende normen.

Als een aan Bank of Scotland plc. verpande levensverzekering wordt vervangen door een nieuwe verzekering moet de afkoopwaarde van de lopende verzekering doorgestort worden in de nieuwe verzekering.

9.7 Aflossen

Extra aflossen op de hypotheek is altijd mogelijk. De minimale aflossing bedraagt € 250,-. De maximale aflossing zonder dat Lloyds Bank daarvoor een vergoeding in rekening brengt bedraagt 10% van het oorspronkelijke lening(deel)bedrag per kalenderjaar.

Afhankelijk van de rentestand op het moment van aflossen kan het zo zijn dat er een vergoeding wordt gerekend door Lloyds Bank als de aflossing groter is dan 10% van het oorspronkelijke lening(deel)bedrag. Deze boete wordt berekend op basis van het zogenaamde 'netto contante waarde' principe. Meer hierover is te lezen in de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek (1).

In de volgende gevallen mag de Lloyds Bank Hypotheek zonder het betalen van een vergoeding aan Lloyds Bank worden afgelost:

- Een extra of algehele aflossing bij maandvariabele rente.
- Extra of algehele aflossing bij verkoop of executie van de woning.
- Extra of algehele aflossing bij overlijden van een van de schuldenaren.

- Extra of algehele aflossing bij tenietgaan van het onderpand.
- Extra of algehele aflossing op de datum van de renteherziening.

Van de algehele aflossing dient Lloyds Bank tenminste 30 dagen voor de datum waarop de betaling wordt verricht per aangetekend schrijven op de hoogte gesteld te worden.

9.8 Bouwdepot

Een bouwdepot is nodig als er sprake is van een aankoop of herfinanciering waarbij er verbouwd gaat worden, of als er sprake is van de aankoop van een nieuwbouwwoning waarbij de eigen middelen niet toereikend zijn.

Het minimale bouwdepot bij een financiering zonder NHG bedraagt € 5.000,-. Bij een financiering met NHG is er geen sprake van een minimaal bouwdepot.

De vergoeding over het saldo in het bouwdepot bedraagt de rente van de hypotheek verminderd met 1%.

De maximale duur van een bouwdepot is bij nieuwbouw 24 maanden. Bij een verbouwing aan een bestaand onderpand is de maximale duur 6 maanden. Het bouwdepot kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd. Er is dan geen sprake meer van een rentevergoeding over het bouwdepot. Als er na afloop van de genoemde termijnen nog een saldo van € 1.500,- of meer over is in het bouwdepot, wordt dit in mindering gebracht op de hypotheek. Als het saldo minder dan € 1.500,- bedraagt, zal dit worden uitbetaald aan de klant. Als er sprake is van een bouwdepot voor een nieuwbouwwoning dan worden de maandtermijnen gedurende de bouw in principe voldaan vanuit het bouwdepot. Voor het verlengen van het bouwdepot moet een verzoek bij Lloyds Bank worden ingediend.

Hier moet dus rekening mee worden gehouden in het advies.

Het is bij Lloyds Bank ook mogelijk om gedurende de bouw zelf een vast bedrag aan rente en aflossing te voldoen. Dit moet expliciet in de aanvraag worden opgenomen.

Betalingen uit het bouwdepot kunnen uitsluitend plaatsvinden door het indienen van bouwnota's. De bouwnota's kunnen onder begeleiding van een declaratieformulier worden verstuurd naar:

Lloyds Bank, t.a.v. de afdeling bouwdepots,
Postbus 2687, 3800 GE AMERSFOORT

Of per e-mail naar hypotheek@lloydsbank.nl.

Let goed op de volgende zaken bij het indienen van de bouwnota:

- Het declaratieformulier moet volledig zijn ingevuld en ondertekend.
- De bouwnota moet duidelijk leesbaar zijn in het Nederlands, Engels of Duits.
- De bouwnota moet een duidelijke omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en / of geleverde materialen en een specificatie van de kosten en de BTW bedragen bevatten.
- Wij ontvangen 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 offerteproces.

NB: De voorwaarden gesteld in de algemene aanvullende voorwaarden dienen ook in ogenschouw genomen te worden.

1. **Wat willen wij altijd van de klant hebben?**
 - Getekende offerte.
 - Getekende SEPA machtiging.
 - Getekende kostenspecificatie.
 - Getekende bevestiging van ontvangst toelichting en voorwaarden (laatste pagina).
 - Getekend aanvraagformulier.
 - Kopie geldig paspoort of identiteitskaart, getekend door de adviseur.
 - Kopie verblijfsvergunning voor origineel gezien, getekend door de adviseur.
 - Kopie bankafschrift van de incasso rekening.
2. **De klant heeft inkomen uit loondienst**
 - Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan 3 maanden.
 - Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring.
 - Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook.
 - Arbeidsovereenkomst. Dient altijd te worden aangeleverd bij een tijdelijk contract.
3. **De klant heeft inkomen uit flexwerk**
 - Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan 3 maanden.
 - Salarisstrook niet ouder dan 3 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. **De klant heeft 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. **De klant heeft inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf**
 - Volledige jaarrekeningen van de afgelopen 3 kalenderjaren.
 - Aangifte IB van de afgelopen 3 jaar.
 - Aanslagen IB van de afgelopen 3 jaar.
 - Recent uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel.
 - Prognose lopende boekjaar.
6. **De klant heeft een inkomen uit lijfrente**
 - Opgave van de verzekeraar waaruit de hoogte en de levenslange duur van de lijfrente uitkering blijkt.
 - Bewijs bijschrijving van de lijfrente uitkering.
 - Jaaropgave van de lijfrente uitkering.
7. **De klant heeft inkomen uit een dienstverband bij familie**
 - Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan 3 maanden.
 - Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring.
 - Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de Salarisstrook.
 - Arbeidsovereenkomst.
 - Overzicht van mijnuwv.nl.
 - Verklaring van accountant welke overeenkomt met de bovenstaande inkomensstukken.
8. **De klant moet toekomstig pensioen aantonen**
 - Opgave van de uitkerende instantie waaruit de hoogte van het toekomstige pensioeninkomen blijkt of een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl.

9. **Er wordt een bestaande woning aangekocht**
- Door alle partijen ondertekend exemplaar van de getekende koopakte.
 - In geval van een aankoop via een veiling dient een bewijs van aankoop (akte van gunning) te worden aangeleverd.
 - Compleet en door de Stichting Normering Taxatie en Validatie gevalideerd taxatierapport. Een overzicht van de gecertificeerde validatie instituten staan vermeld op: stenv.nl. In paragraaf 5.8 van de hypotheekgids staan de vereiste m.b.t. het taxatierapport vermeld.
 - Een door de klant 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 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.
 - 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.
10. **Er is sprake van een oversluiting op een bestaande woning**
- Een door de notaris ondertekend exemplaar van het eigendomsbewijs.
 - Compleet en door de Stichting Normering Taxatie en Validatie gevalideerd taxatierapport.
 - Een door de klant 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 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.
 - Eigendomsbewijs.
 - Als er sprake is van erfpacht moet de notariële erfpachtovereenkomst worden aangeleverd.
11. **Er wordt een nieuwbouw woning aangekocht**
- Door alle partijen ondertekende koop/aanneemovereenkomst voorzien van het Keurmerk zoals is afgegeven door de Stichting GarantieWoning. De keurmerkhouders zijn terug te vinden op garantiewoning.nl.
 - Getekende meerwerkspecificatie indien van toepassing.

12. **Er wordt een polis verpand aan de hypotheek**
- Recente acceptatiebevestiging van de verzekeraar.
 - Door de aanvrager(s) getekende inpandgevingsverklaring, deze is onderdeel van de offerte.
13. **Er is sprake van een echtscheiding**
- Door beide partijen getekend echtscheidingsconvenant.
 - Gerechtelijk vonnis van de echtscheiding.
 - 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.
14. **Er moet een overbrugging worden verstrekt**
- Door alle partijen getekende verkoopovereenkomst, de ontbindende voorwaarden moeten zijn verlopen en de bankgarantie moet zijn gesteld.
 - Recente opgave van de restschuld van de lopende hypotheek.
15. **Er moeten kredieten worden afgelost**
- Bewijs van aflossing van het krediet.
 - Aantonen van eigen middelen ten behoeve van het aflossen van het krediet.
16. **Er moeten eigen middelen worden aangetoond**
- Bankafschrift, niet ouder dan 3 maanden, waarop de hoogte en de herkomst van de eigen middelen zichtbaar is. De tenaamstelling van de klant 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 moet de meest recente waardeopgave van de verzekering worden overlegd.
17. **Aflossingsvrij deel in de offerte?**
- Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt.
18. **Starterslening van toepassing**
- Offerte van het SvN.
 - Toekenningsbesluit van de gemeente.
19. **Is uw partner geen hoofdelijk schuldenaar of eigenaar maar wel bewoner van het onderpand?**
- Een getekende ontruimingsverklaring voorzien van een kopie legitimatie van de partner. Een model hiervoor is beschikbaar op LloydsBank.nl.



Algemeen

- Hypotheek voor woningen en appartementen voor eigen gebruik.
- Combinatie van verschillende leningdelen mogelijk.

Offerte

- Offerte is 3 maanden geldig. Geen annuleringskosten.
- Mogelijkheid tot verlengen offerte met 3 maanden. Kosten verlengen: 0,25% van de hoofdsom per maand, indien offerterente lager is dan rente op passeerdatum.
- Kosten annuleren offerte na verlenging: 0,25% van de hoofdsom.

Rente

- Variabel, 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar rentevast.
- Tariefklassen NHG, 65%, 80% en 90% van marktwaarde.
- Offerterente of rente op datum passeren (indien lager).
- Extra scherpe tarieven voor Annuïtair en Lineair.

Hypotheekvormen

- Annuïtair. Minimale grootte leningdeel € 5.000,-.
- Lineair. Minimale grootte leningdeel € 5.000,-.
- Aflossingsvrij. Mogelijk tot 50% van de marktwaarde, rekening houdend met fiscale wetgeving. Minimale grootte leningdeel € 5.000,-.
- Leven. Bestaande KEW is te verpanden rekening houdend met fiscale wetgeving. Minimale grootte leningdeel € 5.000,-.
- Spaar. Omzetting bestaande KEW naar spaarhypotheekverzekering mogelijk (fiscaal geruisloze voortzetting), rekening houdend met fiscale wetgeving. Minimale grootte leningdeel € 50.000,-. Samenwerking met Reaal.

Verstrekkingsnormen

- Maximale verstrekking 90% van de marktwaarde of op basis van normen NHG (geen energiebesparende maatregelen).
- Maximale hypotheek op basis van toetsmethodiek conform GHF en Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
- Maximale hypotheeksom € 1.000.000,-

Inkomen

- Jaarsalaris (minimaal 3 maanden in dienst); pensioen- of VUT uitkering; vakantietoelage; vaste 13e maand; vaste eindejaarsuitkering.
- Tijdelijk inkomen met intentieverklaring, afgegeven minimaal 3 maanden na datum indiensttreding.
- Structurele provisie (gemiddelde van het afgelopen jaar), maximaal 20% van inkomen.
- Onregelmatigheidstoelage (gemiddelde van het afgelopen jaar), maximaal 20% van inkomen.
- Overwerk (gemiddelde van het afgelopen jaar), maximaal 20% van inkomen.
- Flexwerk op basis van gemiddelde 3 jaarinkomens tot maximaal het huidige inkomen.
- Zelfstandigen op basis van jaarcijfers, aangifte en aanslagen IB van de afgelopen 3 jaar.

Nieuwbouw

- Geen taxatie vereist.
- Marktwaarde bij nieuwbouw: koopsom/aanneemsom + meerwerk.
- Voor meerwerk geldt: maximaal 20% van de koopsom/aanneemsom.
- Rente bouwdepot is gelijk aan hypotheekrente minus 1%.

Aflossing / overlijdensrisicoverzekering

- Opbouw vereist voor gedeelte boven 50% van de marktwaarde.
- Afdekking vereist voor gedeelte boven 65% van de marktwaarde.
- Gelijkblijvende of annuïtair dalende overlijdensrisicoverzekering, afgesloten bij een verzekeraar naar keuze.

Overbrugging

- Als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken: maximaal verkoopprijs minus huidige hypotheek.

Bankgarantie

- Wordt gesteld na finale acceptatie.
- Kosten 1% van de waarborgsom.

Overig

- Jaarlijks kan tot 10% van het leningdeel boetevrij worden afgelost.
- Verhuisregeling 6 maanden geldig.
- Starterslening mogelijk.

LLOYDS BANK



lloydsbank.nl