

HYPOTHEEK GIDS



LLOYDS BANK

VERSIE JANUARI 2017



1	Inleiding	4	10	De aanvrager(s)	13
2	Samenvatting van de Lloyds Bank Hypotheek (1)	4	10.1	De aanvrager (algemeen)	13
3	Acceptatiebeleid	8	10.2	Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	13
4	Proces	8	10.3	Samenlevingsvormen	14
4.1	Hypotheekaanvraag	8	10.4	Mede-eigenaars	14
4.2	Aanpassing van een indicatief of bindend hypotheekaanbod	9	11	Inkomen	15
4.3	Hoe gaat Lloyds Bank om met NHG?	9	11.1	Toetsinkomen	15
5	Fraude	10	11.2	Inkomen uit loondienst	15
6	Juridische informatie	10	11.3	Meer dan één dienstverband	15
7	De rol van Stater en Hypocasso	11	11.4	Dienstverband bij familie	15
8	Omgang met BKR registraties	11	11.5	Salarisbetaling per kas	15
9	Is de huidige woning nog niet verkocht?	12	11.6	Vakantietoeslag	16
9.1	Algemeen	12	11.7	13e maand en eindejaarsuitkering	16
9.2	Overbruggingshypotheek	12	11.8	Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk	16
			11.9	Prestatietoeslag	16
			11.10	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie	16
			11.11	Inkomen uit het buitenland	17
			11.12	Inkomen uit verhuur	17
			11.13	Inkomen uit vermogen	17
			11.14	Inkomen uit VUT of pensioen	17



11.15	Naderend pensioen	17	13	Financieringslast en BKR	23
11.16	Inkomen uit lijfrente	17	13.1	Maximale financieringslast	23
11.17	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	17	13.2	Bepaling toetsrente	23
11.18	Inkomen uit sociale uitkeringen	18	13.3	Financiële verplichtingen	23
11.19	PersoonsGebonden Budget (PGB)	18	13.4	Aflossen krediet uit eigen middelen voor passeren	24
11.20	Inkomen uit alimentatie	18	13.5	Inlossen van een krediet uit hypotheekgelden	24
11.21	Schenken	18	14	Beheer	25
12	Het onderpand	19	14.1	Verhoging	25
12.1	Bepaling marktwaarde bij bestaande bouw	19	14.2	Verhuizen	25
12.2	Bepaling marktwaarde bij nieuwbouw	19	14.3	Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	26
12.3	Opstalverzekering	19	14.4	Wijziging rentevastperiode / renteherziening	26
12.4	Achterstallig onderhoud	19	14.5	Wijziging tariefklasse	26
12.5	Erfpacht	19	14.6	Wijziging hypotheekvorm	27
12.6	Verkoop onder voorwaarden	20	14.7	Aflossen	27
12.7	ABC en ABBA constructies	20	14.8	Bouwdepot	29
12.8	Vereniging van Eigenaren (VVE)	21	15	Klachten	31
12.9	Taxatierapport	21	Bijlage:		32
12.10	Verhuur	22	Stukkenlijst		32
12.11	Uitgesloten woningen	22			

1. Inleiding

Voor wie is deze hypotheekgids?

Onze hypotheekgids is bedoeld als samenvatting van de meest relevante zaken rond het acceptatiebeleid van de Lloyds Bank. Een handig naslagwerk voor iedereen die hypotheeken van Lloyds Bank verstrekt aan consumenten.

Deze versie is geactualiseerd naar de normen van NHG per 1 januari 2017, bevat voorschriften volgens uit de implementatie van de Mortgage Credit Directive in de

Nederlandse wet en kent verder enkele aanpassingen in het acceptatiebeleid van Lloyds Bank. Een belangrijke verbetering is dat Lloyds Bank nu nagenoeg NHG volgens is.

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 gids kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Samenvatting van de Lloyds Bank Hypotheek (1)

Algemeen

- Lloyds Bank verstrekt hypotheeken voor woningen en appartementen in Nederland voor eigen bewoning
- Lloyds Bank is NHG volgens, tenzij anders is vermeld
- Lloyds Bank heeft zowel tijdens het aanvraagproces als gedurende de looptijd van de hypotheek eigen gekwalificeerde medewerkers om u en uw klant snel van dienst te zijn
- Het is mogelijk om een tweede hypotheek af te sluiten bij Lloyds Bank, mits de eerste hypotheek ook is afgesloten bij Lloyds Bank, dan wel bij Bank of Scotland. De minimale hoofdsom van een tweede hypotheek bedraagt € 10.000,-
- Als de eerste hypotheek is afgesloten met NHG voorwaarden en de klant wil zijn hypotheek onderhands verhogen of een tweede hypotheek sluiten, dan moet ook de verhoging / tweede hypotheek met NHG voorwaarden worden afgesloten. Indien de verhoging niet met NHG voorwaarden kan worden afgesloten, dan zal de volledige hypotheek zonder NHG worden beoordeeld en voortgezet. Met andere woorden, de hypotheek dient altijd volledig met, of volledig zonder NHG voorwaarden te worden afgesloten
- Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk
- De maximale economische en juridische looptijd van de Lloyds Bank Hypotheek (1) is 30 jaar. De minimale looptijd van de hypotheek is 5 jaar

Ons hypotheekaanbod

- Uw klant heeft ruim de tijd om zijn keuze te maken. Ons indicatief hypotheekaanbod en bindend hypotheekaanbod zijn drie weken geldig
- Het bindend hypotheekaanbod is standaard 3 maanden (90 dagen) geldig, gerekend vanaf de datum van het indicatief aanbod. Wij bieden graag de mogelijkheid de geldigheidstermijn met 3 maanden (90 dagen) te verlengen. Gedurende deze gehele periode is de dagrentegarantie van kracht. Lloyds Bank rekent nooit annuleringskosten

Kosten bij verlengen

- Aan het verlengen van het Bindend Hypotheekaanbod zijn mogelijk kosten verbonden: de kosten bedragen 0,25% over de hoofdsom van het bindend hypotheekaanbod per maand of gedeelte van de maand, maar gelden alleen als de rente op de datum van het indicatief hypotheekaanbod lager is dan de rente op de passeerdatum en de hypotheek daadwerkelijk wordt afgenomen
- Lloyds Bank rekent nooit annuleringskosten. Ook niet na verlenging van het bindend hypotheekaanbod

Geldigheid stukken

- De geldigheid van stukken voor aanvragen vanaf 1 januari 2017 is gerelateerd aan de datum van het Bindend Hypotheekaanbod:

2. Samenvatting van de Lloyds Bank Hypotheek (1)

- De werkgeversverklaring en de salarisstrook mogen maximaal 3 maanden oud zijn
- Het taxatierapport mag maximaal 6 maanden oud zijn
- Een bouwkundig rapport mag maximaal 12 maanden oud zijn

Onze rente

- De volgende rentevastperioden zijn mogelijk: variabel, 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar (let op: de gekozen rentevastperiode kan niet langer zijn dan de resterende duur van de economische looptijd)
- Het klanttarief wordt mede bepaald door de volgende tariefklassen: NHG, 65%, 80% en 90% van de marktwaarde. (let op: voor hypotheek onder Bank of Scotland gelden andere tariefklassen)
- Het is mogelijk dat de oorspronkelijke tariefklasse op enig moment niet meer in lijn is met de werkelijke Loan to Value van de betreffende hypotheek op dat moment. Bijvoorbeeld na een waardestijging of (extra) aflossing. In dat geval kan op elk moment een verzoek tot aanpassing worden gedaan
- Uw klant krijgt altijd de laagste rente conform het indicatief hypotheekaanbod of een eventueel lagere rente op de passeerdatum. Dit is onze dagrentegarantie
- Wij hanteren extra voordelige tarieven voor annuïtaire en lineaire afloswijzen

Onze hypotheekvormen (combinaties mogelijk, mits minimaal € 5.000,- per leningdeel)

- Annuïteiten hypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek tot maximaal 50% van de marktwaarde
- Leven hypotheek: aflossing op de einddatum door middel van een bestaande Kapitaalverzekering Eigen Woning van een gerenommeerde verzekeraar
- Spaarhypotheek: gegarandeerde aflossing op de einddatum door middel van een

Kapitaalverzekering Eigen Woning van een door Lloyds Bank aangewezen verzekeraar

Verstrekkingsnormen algemeen

- De maximale verstrekking voor een hypotheek zonder NHG is 90% van de marktwaarde
- Voor hypotheek met NHG geldt een maximale verstrekking tot 101% van de marktwaarde (eventueel na verbouw)
- Voor aanvragen met NHG is het mogelijk gebruik te maken van de extra ruimte volgens de normen van energiebesparende maatregelen
- De maximale hypotheek wordt bepaald aan de hand van de toetsmethodiek conform GHF, de actuele door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) te Utrecht vastgestelde woonlastpercentages en de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet
- Onze maximale hypotheeksom bedraagt € 1.000.000,-

Inkomen (zie verder hoofdstuk 11)

- Aangezien Lloyds Bank geen 'vreemde valuta overeenkomsten' accepteert, mag de aanvrager uitsluitend inkomen in Euro verdienen
- Tot het toetsinkomen behoren het bruto jaarsalaris, pensioen- of VUT uitkering, vakantietoelage, vaste 13e maand, vaste eindejaarsuitkering, inkomen uit een lijfrente
- Inkomen uit een tijdelijk contract is mogelijk indien een intentieverklaring aanwezig is
- Structurele provisie, onregelmatigheidstoelage en overwerk worden meegenomen tot maximaal 20% van het vaste inkomen en gebaseerd op de afgelopen twaalf maanden
- Ook flexwerk wordt geaccepteerd op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaar, tot maximaal het laagste van het laatste jaar of het huidige inkomen
- Het inkomen van zelfstandigen baseren wij op de jaarcijfers, aangiften en aanslagen IB van de afgelopen 3 jaar tot maximaal het inkomen volgens het laatste boekjaar

2. Samenvatting van de Lloyds Bank Hypotheek (1)

- Het pensioeninkomen moet worden aangetoond wanneer de periode tot de pensioendatum 10 jaar of korter is. Mogelijk zijn aanvullende aflossingen nodig om de hypotheek ook vanaf de pensioendatum betaalbaar te houden

Starterslening met NHG

- Het is 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.

Nieuwbouw

- Voor nieuwbouw is geen taxatierapport nodig
- De marktwaarde wordt gebaseerd op: koop-/aanneemsom + meerwerk (maximaal 20% koop-/aanneemsom) + maximaal 4% renteverlies tijdens de bouw (alleen voor aanvragen met NHG)
- De rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de (gemiddelde) hypotheekrente
- De duur van een nieuwbouwdepot is 24 maanden. Deze duur kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd

Kapitaalverzekering Eigen Woning

- Een lening(deel) kan worden afgelost met de uitkering uit een Kapitaalverzekering Eigen Woning, mits de verwachte uitkering bij leven minimaal gelijk is aan het betreffende leningdeel
- Als geen sprake is van een spaarhypotheek met gegarandeerde uitkering, dient het op te bouwen vermogen gebaseerd te zijn op het historische rendement, met een maximum prognoserendement van 6% bruto
- De polis moet afkoopbaar zijn

Overlijdensrisicoverzekering

- Voor een hypotheek zonder NHG is een gelijkblijvende of annuïtair dalende overlijdensrisicoverzekering, afgesloten bij een gerenommeerde verzekeraar naar keuze vereist voor het leningdeel groter dan 65% van de getaxeerde marktwaarde

- Voor een hypotheek met NHG is een gelijkblijvende of annuïtair dalende overlijdensrisicoverzekering, afgesloten bij een gerenommeerde verzekeraar naar keuze vereist voor het leningdeel groter dan 80% van de getaxeerde marktwaarde
- 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% is
- De adviseur houdt rekening met de minimaal gestelde eisen maar tevens met de persoonlijke wensen en omstandigheden van de aanvrager

Overbruggingshypotheek

- Wij kunnen een overbruggingshypotheek aanbieden als de huidige woning verkocht is, de ontbindende voorwaarden zijn verstrekt en (indien van toepassing) de bankgarantie is gesteld. De maximale verstrekking is de verkoopprijs minus de huidige hypotheek
- De overbruggingshypotheek wordt alleen verstrekt in combinatie met een reguliere woninghypotheek
- Lloyds Bank zal een recht van hypotheek op de huidige woning vestigen

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 en het bindend hypotheekaanbod dient door de aanvrager(s) geaccepteerd te zijn. De uiteindelijk te verstrekken hypotheek dient ook daadwerkelijk bij Lloyds Bank te worden afgesloten
- Lloyds Bank stelt, na ontvangst van een kopie van de door de aanvrager(s) getekende koopovereenkomst een contragarantie op. Hierin staan de leningsvoorwaarden vermeld die van kracht zijn zodra

2. Samenvatting van de Lloyds Bank Hypotheek (1)

er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan

- De bankgarantie wordt gesteld ten behoeve van eventueel 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

Overig

- Jaarlijks kan tot 10% per leningdeel vrij van kosten extra worden afgelost. Een aan Lloyds Bank te betalen vergoeding volgens de contante waarde methode is mogelijk van toepassing indien de extra aflossing groter is dan 10% van het betreffende leningdeel. Bij

de vergoedingsregeling houdt Lloyds Bank rekening met eventuele contractuele aflossingen gedurende de resterende rentevastperiode

- Voor de zogenaamde vergelijkingsrente hanteert Lloyds Bank de oorspronkelijke rentevastperiode, of, wanneer deze niet meer wordt gevoerd, de naast kortere periode
- Een vergoeding voor extra of volledig aflossen is nooit verschuldigd bij verkoop van de woning of bij overlijden van de hypotheekgever. In geval van een variabele rente of aan het einde van een rentevastperiode kan het betreffende leningdeel ook altijd vrij van kosten worden afgelost
- Van onze verhuisregeling kan tot 6 maanden na aflossing van de lening gebruik gemaakt worden
- Nabestaanden kunnen, indien voortzetting van de hypotheek op eigen naam mogelijk en gewenst is, een bestaande rentevastperiode kosteloos omzetten naar een nieuwe rentevastperiode



3. Acceptatiebeleid

Lloyds Bank verstrekt alleen leningen met het recht van hypotheek op onderpanden voor eigen bewoning en gelegen in Nederland. Lloyds Bank bepaalt de tarieven en voorwaarden van deze leningen. Het beheer van de leningen is overgedragen aan Stater NV. Lloyds Bank verstrekt in Nederland geen hypotheek in andere valuta dan Euro. Daarnaast worden er in Nederland geen hypotheek 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.

Binnen de systemen van Stater vindt automatische toetsing plaats van de aanvragen aan onze voorwaarden. Lloyds Bank behoudt zich het recht voor een aanvraag, zowel met als zonder NHG, om welke reden dan ook af te wijzen.

4. Proces

4.1 Hypotheekaanvraag

Na een hypotheekaanvraag ontvangt de aanvrager een indicatief hypotheekaanbod*. Onderdeel hiervan is de renteverklaring. Indien de aanvrager gebruik wenst te maken van het aanbod, dan ontvangen wij de renteverklaring graag binnen 3 weken getekend retour, bij voorkeur samen met de gevraagde documenten.

Voor het insturen van de gevraagde documenten mag de aanvrager eventueel meer tijd nemen tot maximaal 51 dagen, te rekenen vanaf de datum van het indicatief hypotheekaanbod.

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 etc. Zodra de aanvraag akkoord is gegeven, ontvangt de aanvrager zijn bindend hypotheekaanbod en een acceptatieverklaring. Dit aanbod is bindend voor Lloyds Bank.

Tegelijk met het bindend hypotheekaanbod ontvangt de aanvrager een "European Standard Information

Sheet", of kortweg ESIS. In het ESIS wordt ook het Jaarlijks Kosten Percentage (JKP) weergegeven. Het JKP omvat de totale kosten (ook de niet aan Lloyds Bank verschuldigde kosten) van de hypotheek, voor zover deze kosten bekend zijn bij Lloyds Bank. De kosten worden uitgedrukt in een percentage van het totale hypotheekbedrag op jaarbasis.

De vormgeving en inhoud van het ESIS, waaronder de wijze waarop het JKP wordt berekend, zijn maximaal geharmoniseerd. Dit houdt in dat Lloyds Bank niet mag afwijken van de eisen die hiervoor in de Europese richtlijn zijn opgenomen.

Als de aanvrager het bindend hypotheekaanbod wil accepteren, dan ontvangt Lloyds Bank de acceptatieverklaring graag binnen 3 weken ondertekend retour. Mits aan alle voorbehouden is voldaan, kan de akte vervolgens worden gepasseerd door de notaris. Lloyds Bank kan in geval van fraude of onjuiste informatieverstrekking op elk moment besluiten het hypotheekaanbod in te trekken. Als uw klant de hypotheekakte niet binnen 3 maanden (90 dagen) kan laten passeren, dan bieden wij graag de mogelijkheid het bindend hypotheekaanbod met maximaal 3 maanden (90 dagen) te verlengen. 2 weken voordat het bindend hypotheekaanbod verloopt (of eerder op verzoek), ontvangt de aanvrager daartoe een verlengingsvoorstel.



Voorwaarde is wel dat de aanvrager zowel het verlengingsvoorstel als het bindend hypotheekaanbod accepteert.

Indien een hypotheek met NHG onder opschortende voorwaarden wordt afgesloten, dan dient / dienen de betreffende opschortende voorwaarde(n) in het indicatief aanbod te worden aangemerkt en door de aanvragers te worden geparafeerd. Naleving hiervan is onderdeel van onze dossiercontrole. Tevens wordt erop toegezien dat de opschortende voorwaarde(n) binnen een redelijke termijn is / zijn komen te vervallen. Indien dit niet het geval is, zal de klant hierover worden geïnformeerd. In een uiterst geval kan de korting voor NHG als ook de garantie zelf komen te vervallen.

**Lloyds Bank brengt geen indicatief hypotheekaanbod uit als het onderpand niet bekend is.*

4.2 Aanpassing van een indicatief of bindend hypotheekaanbod

Het komt voor dat een indicatief of bindend hypotheekaanbod gewijzigd moet worden. Aangebrachte wijzigingen in het indicatief hypotheekaanbod verwerken wij, mits de gevraagde wijziging wordt geaccepteerd, in het door de aanvrager nog te accepteren bindend hypotheekaanbod.

Wijzigingen in het bindend hypotheekaanbod worden altijd verwerkt in een opnieuw te accepteren bindend hypotheekaanbod. Mogelijk zal hierdoor een nieuwe toetsing plaatsvinden. De oorspronkelijke geldigheidstermijn en het genoemde rentepercentage, gerekend vanaf de datum van het indicatief aanbod, blijven van kracht.

4.3 Hoe gaat Lloyds Bank om met NHG?

Lloyds Bank volgt de NHG voorwaarden op vrijwel alle punten. Overigens is ook bij hypotheeken met NHG voorwaarden de beoordeling van Lloyds Bank uiteindelijk leidend. Lloyds Bank kent een paar uitzonderingen op het NHG beleid:

- Er zijn enkele verschillen in de beoordeling van specifieke inkomsten (zie verder hoofdstuk 11)
- Lloyds Bank vraagt om een bankafschrift of schermprint waarop de salarisbijschrijving staat vermeld
- Lloyds Bank vraagt om een getekend aanvraagformulier
- Lloyds Bank vraagt om een arbeidscontract als er sprake is van een tijdelijk dienstverband
- Lloyds Bank wenst een bedrijfsstempel op de werkgeversverklaring
- Er zijn specifieke onderpanden die NHG wel toestaat, maar Lloyds Bank niet (zie verder hoofdstuk 12)

Indien een hypotheek met NHG onder opschortende voorwaarden wordt afgesloten, dan dient / dienen de betreffende opschortende voorwaarde(n) in het indicatief aanbod te worden aangemerkt en door de aanvrager(s) te worden geparafeerd. Naleving hiervan is onderdeel van onze dossiercontrole. Tevens wordt erop toegezien dat de opschortende voorwaarde(n) binnen een redelijke termijn is / zijn komen te vervallen. Indien dit niet het geval is, zal de klant hierover worden geïnformeerd. Mogelijk kan in een uiterst geval de korting voor NHG als ook de garantie zelf komen te vervallen.

5. 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 achtneming

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.

6. Juridische informatie

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

”Lloyds Bank Hypotheek (1)” is de naam voor het hypotheekproduct, de hypothecaire lening met de daarvoor geldende kenmerken.

Uw klant leent het geld van Bank of Scotland plc voor de aankoop, bouw of verbouw van zijn woning en geeft een hypotheekrecht op de woning aan Bank of Scotland plc. Bank of Scotland plc gebruikt de handelsnaam Lloyds Bank en wordt hierna “Lloyds Bank” genoemd.

Lloyds Bank is gevestigd aan The Mound, Edinburgh EH1YZ, Verenigd Koninkrijk.

Het Nederlandse bijkantoor is gevestigd aan De Entree 254, 1101 EE Amsterdam. Postbus 93020, 1090 BA Amsterdam. Tel: 020 462 23 66.

Lloyds Bank is geregistreerd in Schotland (nr SC327000) en is geautoriseerd door de Prudential Regulation Authority en valt onder toezicht van de Financial Conduct Authority en Prudential Regulation Authority.

De Nederlandse vestiging staat ingeschreven bij de KvK te Amsterdam (nr 34122516) en bij de Autoriteit Financiële Markten (nr 12000859).

Lloyds Bank is onderdeel van Lloyds Banking Group plc.

De URL van onze website is www.LloydsBank.nl.

Op deze website vindt u onder meer de actuele rentetarieven en belangrijke informatie. Verder kunt u hier diverse documenten downloaden. Voor intermediairs is een pagina met specifieke informatie beschikbaar.

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 hypotheekaanbiedingen.

Aan deze hypotheekgids (of onderdelen daarvan) kunnen geen rechten worden ontleend.



7. De rol van Stater en Hypocasso

Het beheer van onze hypotheeken is uitbesteed aan Stater. Stater is met het beheer van ongeveer één miljoen leningen de grootste hypotheekadministrateur in Nederland. Stater 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.



8. Omgang met BKR registraties



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 tevens gebruik van de BKR Buitenland Toets voor NBB (België), Schufa (Duitsland), CRIF (Italië), KSV (Oostenrijk) en CCB (Caribische eilanden).

Lloyds Bank accepteert geen hypotheekaanvragen

waarbij sprake is van een BKR codering op een lopend of afgelost krediet. Het is niet mogelijk om een financiering te verkrijgen als er sprake is van een hypotheekregistratie (HY) of een registratie inzake een lopende schuldregeling (SR).

Een aanvraag kan worden afgewezen als uit de BKR toets blijkt dat het aantal geregistreerde contracten bij één aanvrager groter is dan 6 en bij 2 aanvragers groter is dan 10 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

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

9. Is de huidige woning nog niet verkocht?

9.1 Algemeen

Het is mogelijk een Lloyds Bank Hypotheek (1) af te sluiten op een nieuwe woning als de oude woning nog niet is verkocht of geleverd. Wij onderscheiden de navolgende situaties:

De woning is verkocht

Als de huidige woning is verkocht dan ontvangen wij graag:

- Een door beide partijen getekende en per pagina geparafeerde verkoopakte. Ondertekening door middel van een gekwalificeerde en gecertificeerde digitale handtekening is toegestaan
- Meest recente jaaropgave 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.

Als de huidige woning langer dan een maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek wordt geleverd 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 volgens de gangbare normen betaalbaar zijn voor de aanvrager(s).

De woning is nog niet verkocht

Als de huidige woning nog niet is verkocht, dan ontvangen wij graag:

- Getekende opdracht tot verkoop met vermelding van de vraagprijs en de verwachte verkooptermijn
- Meest recente jaaropgave van de hypotheek

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 volgens de gangbare normen betaalbaar zijn voor de aanvrager(s) voor een periode van minimaal 12 maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn, indien deze langer is dan 12 maanden.

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

- Een waardeverklaring van de woning, waarin tevens de courantheid en een schatting van de verkooptermijn is opgenomen
- Meest recente jaaropgave van de hypotheek
- Verklaring waarom de woning nog niet in de verkoop is genomen
- Verklaring waarin de aanvrager aangeeft wanneer de woning in de verkoop wordt genomen en op welke termijn verkoop van de woning wordt verwacht

9.2 Overbruggingshypotheek

Het is bij Lloyds Bank mogelijk om een overbruggingshypotheek af te sluiten als de huidige woning definitief 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 (indien van toepassing) de bankgarantie is gesteld, dan wel de waarborgsom bij de notaris is gestort.

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

Het bedrag van de overbruggingshypotheek wordt hypothecair ingeschreven op de huidige woning.

De maximale overbruggingshypotheek is de verkoopprijs, verminderd met de uitstaande schuldrest op de verkochte woning.

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



10.1 De aanvrager (algemeen)

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

Van elke aanvrager moeten de volledige voornaam, eventuele tussenvoegsels, achternaam, het Burger Service Nummer (BSN) en huidige woonadres worden vastgelegd.

De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn en voor een substantieel en aannemelijk deel eigenaar en bewoner worden, of al zijn, van de woning waarop de hypotheek wordt gevestigd. Het uitgangspunt is dat een schuldenaar 100% eigenaar is en dat twee schuldenaren in een verhouding van 50/50% eigenaar zijn.

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 vooraf voorgelegd worden.

Elke aanvrager wordt automatisch hoofdelijk schuldenaar van de nieuw af te sluiten hypotheek. Elke schuldenaar moet een aannemelijk en substantieel belang hebben bij de schuld en (mede) eigenaar zijn van de onverdeelde helft van het onderpand. Een borgstelling of verklaring als hoofdelijk schuldenaar van een derde is niet toegestaan.

Lloyds Bank toetst aanvrager(s) bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Als er sprake is van een aanvrager afkomstig uit Duitsland, Italië, België Oostenrijk of de Caribische eilanden, dan vraagt Lloyds Bank tevens respectievelijk een Schufa, Crif, NBB KSV of CCB toets op.

10.2 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Indien er sprake is van een aanvraag voor een hypotheek met NHG, dan worden de criteria van NHG met betrekking tot buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen onverkort gevolgd. Bij aanvragen zonder NHG geldt onderstaande.

Als er sprake is van één of meerdere aanvragers die niet de Nederlandse nationaliteit hebben, dan moet elke betreffende aanvrager minimaal een jaar in Nederland zijn ingeschreven en minimaal 1 jaar gewerkt te hebben in Nederland. Voor een mede-aanvrager kan hiervan worden afgeweken mits de hoofdvrager inkomen heeft uit arbeid en minimaal 3 jaar in Nederland staat ingeschreven.

Aanvragers waarvoor het inkomen nodig is voor de gevraagde hypotheek moeten beschikken over de volgende verblijfsvergunning / verblijfsstatus:

- Euro - Een verblijfsvergunning type V - De nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie
- Een verblijfsvergunning type I – verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier
- Een verblijfsvergunning type II – verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier
- Een verblijfsvergunning type IV – verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd asiel
- Een verblijfsvergunning type EU/EER – verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen, aan personen die geen nationaliteit hebben van een lidstaat van de Europese Unie

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

10.3 Samenlevingsvormen

Samenlevingsvormen waarbij meer dan 2 aanvragers zijn betrokken, komen niet in aanmerking voor de Lloyds Bank Hypotheek. Situaties waarbij vrienden, vriendinnen, broers, zussen of andere familieleden samen hoofdelijk schuldenaar worden zijn niet toegestaan.

10.4 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 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. Een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de partner dient te worden meegestuurd.



11.1 Toetsinkomen

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

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

Er dient sprake te zijn van in Euro uitbetaald inkomen. Enig inkomen uitbetaald in andere valuta dan Euro is niet acceptabel.

11.2 Inkomen uit loondienst

Inkomen in Euro 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 na de datum van het uitbrengen van het bindend aanbod 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 zes maanden vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod 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.

11.3 Meer dan één dienstverband

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

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

11.4 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 datum van het bindend hypotheekaanbod
- 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

11.5 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. Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

11.6 Vakantietoeslag

Onder vakantietoeslag verstaat Lloyds Bank het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag zoals dat op de werkgeversverklaring is vermeld. Ook TijdSparfonds valt onder deze inkomenscomponent. Het geheel kan volledig tot het toetsinkomen worden gerekend.

11.7 13e maand en eindejaarsuitkering

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

11.8 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 deze passen bij het beroep en het dienstverband van de aanvrager.

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.

Indien sprake is van een aanvraag met NHG dan zijn de NHG normen hier van toepassing.

11.9 Prestatietoeslag

Prestatietoeslag mag volledig worden meegenomen, als uit het arbeidscontract of de werkgeversverklaring en loonstrook blijkt dat deze toeslag vast is.

11.10 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 3 jaar tot maximaal het inkomen van het laatste jaar.

Het gemiddelde inkomen moet worden aangetoond door het aanleveren van de jaarpapieren over de afgelopen 3 jaar.

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

11.11 Inkomen uit het buitenland

Inkomen uit het buitenland wordt in beginsel niet meegenomen, maar kan vooraf worden voorgelegd. Inkomen in een andere muntsoort dan de Euro is niet toegestaan. Dit geldt voor financieringen met en zonder NHG.

11.12 Inkomen uit verhuur

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

11.13 Inkomen uit vermogen

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

11.14 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.

11.15 Naderend pensioen

Als de aanvrager binnen tien jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, moet het inkomen vanaf de pensioengerechtigde leeftijd worden aangetoond.

Als vanaf 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.

11.16 Inkomen uit lijfrente

Inkomen uit een lijfrente voorziening kan worden meegerekend in het toetsinkomen, mits de uitkering van de lijfrente gegarandeerd is tot het overlijden van de aanvrager, of minimaal voor de benodigde duur.

11.17 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

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

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

Het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moet worden aangetoond door aanlevering van de volledige jaarrekeningen en de aangiften inkomstenbelasting van de afgelopen drie kalenderjaren. Tevens moet een prognose voor het lopende boekjaar, de aanslag inkomstenbelasting over de laatste drie jaar en een recent uittreksel uit het handelsregister worden aangeleverd.

De 'saldo fiscale winstberekening', gemiddeld over de afgelopen drie kalenderjaren, is bepalend voor de maximale kredietverstrekking. 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.

Bij ondernemingsvormen als een BV of een Holding ontvangt de ondernemer een door hem zelf vastgesteld salaris en betaalt hierover loonbelasting. Dit inkomen wordt als toetsinkomen gezien. Eventuele extra inkomen vanuit dividend moet op voorhand voorgelegd worden.

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.

11.18 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 Arbeidsgeschikten) kan wel worden gerekend tot het toetsinkomen.

Overigens wordt voor aanvragen met NHG onverkort het NHG-beleid gehanteerd.

11.19 PersoonsGebonden Budget (PGB)

Lloyds Bank is hier NHG volgend. Dat betekent dat inkomen uit een PGB kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

1. Het betreft inkomen voor de zorgverlener (de hypotheekaanvrager of mede aanvrager) die betaald krijgt uit het PGB. Dit inkomen kan worden meegenomen

2. Voor personen met inkomen uit een persoonsgebonden budget is een apart onderdeel opgenomen in de aangifte IB, te weten "inkomsten uit overige werkzaamheden". Op basis hiervan kan het inkomen conform deze Norm worden vastgesteld. Let op, de zorgontvanger die beschikt over een PGB ten behoeve van de inkoop van zorg kan het PGB niet opvoeren als inkomen.

11.20 Inkomen uit alimentatie

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste van de aanvrager (niet ten gunste van kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

Als na de periode waarin alimentatie wordt ontvangen onvoldoende inkomen beschikbaar is om de hypotheeklasten te kunnen dragen, dan moet het verschil tussen de gevraagde lening en de maximaal mogelijke lening op inkomen na het vervallen van de alimentatie versneld worden afgelost.

11.21 Schenkingen

Bij de bepaling van het toetsinkomen kan rekening worden gehouden met maandelijkse / periodieke schenkingen, bijvoorbeeld door ouders of grootouders. Een schenking moet schriftelijk vastgelegd worden in een (notariële) overeenkomst waaruit tevens blijkt dat de schenking onherroepelijk is en voor welke duur de schenking geldt.

12.1 Bepaling marktwaarde bij bestaande bouw

Voor de bepaling van de marktwaarde bij een bestaande woning wordt uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde die blijkt uit een recent afgegeven taxatierapport. In geval van verbouwing of woningverbetering geldt de waarde na uitvoering van de werkzaamheden.

12.2 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-/aaneemsom, het meerwerk tot maximaal 20% van de koop-/aaneemsom en een eventuele afkoopsom voor de erfpacht zover deze niet is inbegrepen in de koop-/aaneemsom. Renteverlies tijdens de bouw wordt in geval van financiering met NHG meegenomen tot maximaal 4% over de stichtingskosten.

12.3 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.

12.4 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.

12.5 Erfpacht

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

Particuliere erfpacht is niet toegestaan

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 twaalf maanden vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod, moet in de toetsing rekening worden gehouden met de geïndexeerde canon.

12.6 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 met een “korting” zoals Koopgarant of Koopzeker. Dergelijke constructies kunnen alleen gefinancierd worden met NHG. Op nhg.nl staat een uitgebreide lijst met acceptabele constructies.

12.7 ABC en ABBA constructies

Als een woning wordt aangekocht die in twaalf maanden voorafgaand aan de aankoop betrokken is geweest bij een eerdere levering (een zgn. ‘ABC constructie’), dient de aanvraag te worden voorgelegd. Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen ontvangen wij graag 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.

12.8 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als 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 ontvangen:

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

12.9 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 aanvrager 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
- Bij aanvragen met NHG moet de vraag: 'ter verkrijging NHG' met 'ja' beantwoord 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 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 moet gebaseerd zijn op een courantheid van 0 tot 12 maanden
- In het taxatierapport moeten 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, dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatielijst van mogelijk verontreinigde locaties.

12.10 Verhuur

In bepaalde situaties kan tijdelijke verhuur van de woning een goede optie zijn voor een klant. Lloyds Bank dient expliciet en vooraf toestemming te geven voor verhuur. Onder bepaalde voorwaarden kan Lloyds Bank toestemming verlenen voor tijdelijke verhuur. Bijvoorbeeld als een woning al langere tijd te koop staat. Lloyds Bank zal in aanvang uitsluitend akkoord gaan met tijdelijke verhuur indien gebruik wordt gemaakt van de Leegstandswet en de tijdelijke verhuur geregeld wordt in samenwerking met overbruggingsverhuur.nl. De regels voor het verhuren van een leegstaande woning zijn terug te vinden in de Leegstandswet.

12.11 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt uitsluitend hypotheek op woningen in Nederland die bestemd zijn voor permanente bewoning en het hoofdverblijf zijn 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
- 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 woonwagenstandplaatsen
- 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
- Woning waarop een aanschrijving ex art 14 t/m 20 Woningwet respectievelijk een vooraankondiging daartoe, rust
- Nieuwbouw woningen in eigen beheer of zelfbouw. Woningen die in eigen beheer worden gebouwd via een gerenommeerde aannemer kunnen worden voorgelegd
- Nieuwbouw woningen zonder insolventieverzekering
- Woonboerderijen met agrarische bestemming
- Woningen waarbij sprake is van een zogenaamde 'Groninger Akte'
- Appartementenrechten binnen een coöperatie



13.1 Maximale financieringslast

Voor de berekening van de maximale woonlast wordt gebruik gemaakt van de actuele, door het NIBUD vastgestelde, financieringslastpercentages en werkt Lloyds Bank volgens de Tijdelijke Regeling Hypotheekair Krediet.

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

Wij houden rekening met het gezamenlijke inkomen als sprake is van twee aanvragers. Hier wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste inkomen, vermeerderd met 60% 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 geoffeerde looptijd per leningdeel. De maximale looptijd is 30 jaar.

Het financieringslastpercentage mag met maximaal drie procentpunten worden verhoogd indien sprake is van een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen hoger is dan € 20.000,- 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 sprake is van een box 3 leningdeel in de hypotheek, berekent Lloyds Bank de financieringslast van dit gedeelte conform de geldende NIBUD-normen.

13.2 Bepaling 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 datum van het indicatief hypotheekaanbod. Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer wordt getoetst op basis van de werkelijke rente op het moment van uitbrengen van het indicatief aanbod.

13.3 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 waarbij sprake is van een variabele maandlast. Deze worden getoetst tegen 2% van de kredietlimiet.

Als een krediet is afgesloten ten behoeve van het financieren van de restschuld na verkoop van de woning, dan houdt Lloyds Bank rekening met de werkelijke netto maandlast. Deze dient schriftelijk te worden aangetoond door middel van een kredietovereenkomst.

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 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.

13.4 Aflossen 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 het indicatief hypotheekaanbod (of op een later moment door Lloyds Bank gecommuniceerd) is opgenomen. Op het aflossingsbewijs moet minimaal het betreffende leningsnummer, de kredietlimiet, de verstrekende instelling en datum vermeld staan.

De aanvrager moet in het indicatief hypotheekaanbod tekenen voor de aflossing van de financiële verplichtingen.

13.5 Inlossen van een 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 aanvrager moet in het hypotheekaanbod tekenen voor de aflossing van de financiële verplichtingen en een recente saldo-opgave van het krediet aanleveren.





In dit hoofdstuk behandelen wij een aantal zaken m.b.t. hypotheeklen die reeds gepasseerd zijn. Dit is niet allesomvattend. Meer informatie is terug te vinden in onze leningvoorwaarden.

14.1 Verhoging

Als sprake is van voldoende overwaarde van de woning en een positieve kredietbeoordeling van de financiële situatie van de klant(en), is het mogelijk de bestaande lening bij Lloyds Bank te verhogen. Bij een verzoek tot verhogen van de hypotheek vindt 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. Als de hypotheek is afgesloten met NHG-voorwaarden

en de klant wil zijn hypotheek onderhands verhogen of een tweede hypotheek sluiten, dan moet ook de verhoging onder NHG voorwaarden worden afgesloten. Indien de verhoging niet met NHG-voorwaarden kan worden afgesloten, dan zal de volledige hypotheek zonder NHG worden beoordeeld en voortgezet. Met andere woorden, de hypotheek dient altijd volledig met, of volledig zonder NHG-voorwaarden te worden afgesloten

In geval van een voortzetting zonder NHG geldt een maximale verstrekking tot 90% marktwaarde.

14.2 Verhuizen

Als binnen 6 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 mee te nemen voor een bedrag dat maximaal gelijk is aan de af te lossen hypotheek. 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 actuele dagrente voor nieuwe hypotheek. Gaat de nieuwe lening in voordat de bestaande hypotheek is afgelost, dan geldt voor de resterende looptijd van de bestaande hypotheek het rentepercentage voor hypotheek met een maandvariabele rente.

14.3 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. Een formulier ten behoeve van OHA is te downloaden van onze website.

14.4 Wijziging rentevastperiode / renteherziening

Het hypotheekaanbod 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 (90 dagen) 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 het mogelijk de lening om te zetten. Wij ontvangen een desbetreffend verzoek graag schriftelijk of per e-mail en minimaal 14 dagen voor de renteherzieningsdatum. Lloyds Bank brengt niet eerder dan een maand voor de renteherzieningsdatum een bindend hypotheekaanbod uit. Een rentevastperiode mag nooit langer zijn dan de resterende economische duur van de hypotheek. Bij tussentijdse omzetting van de rentevastperiode kan een vergoeding verschuldigd zijn. In geval van een tussentijdse omzetting van de rentevastperiode geldt altijd het in het bindend hypotheekaanbod vermelde rentepercentage. Meer hierover is te lezen in de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek (1).

14.5 Wijziging 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. Voor Bank of Scotland producten gelden andere tariefklassen dan

voor de Lloyds Bank (1) Hypotheek.

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 waardestijging van de woning, aangetoond door een recent, origineel en gevalideerd taxatierapport van een door Lloyds Bank erkende taxateur of door een (extra) aflossing wordt aangetoond dat het totale hypotheekbedrag ten opzichte van de marktwaarde is gewijzigd, kan Lloyds Bank op elk moment verzocht worden de toepasselijke tariefklasse van de hypotheek te wijzigen.

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

14.7 Aflossen

Het is altijd toegestaan (minimaal € 250,-) extra af te lossen of de lening volledig af te lossen. Extra of volledige aflossing kan tot gevolg hebben dat de klant een vergoeding verschuldigd is voor de kosten die wij maken voor deze aflossing. Of een vergoeding verschuldigd is hangt af van het rentetype van de





lening, de resterende rentevastperiode, het rentetarief van de lening ten opzichte van de rente voor nieuw af te sluiten soortgelijke leningen ten tijde van de extra of volledige aflossing en de reden waarom wordt afgelost. Hieronder treft u de voorwaarden voor een extra of volledige aflossing van de lening.

Een vergoeding is verschuldigd:

Indien de contractuele rente op het moment van de extra of volledige aflossing hoger is dan het voor soortgelijke nieuwe leningen bij Lloyds Bank gehanteerde dagrentepercentage, dan is over het meerdere boven de kosteloze aflossing een vergoeding

aan Lloyds Bank verschuldigd. Er is dus een vergoeding verschuldigd, wanneer de dagrente lager is dan de contractrente.

Met bovengenoemd dagrentepercentage wordt bedoeld het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen, met een looptijd die overeenkomt met de rentevastperiode van de af te lossen lening. Als voor die rentevastperiode geen rentetarief (meer) wordt gevoerd, dan geldt de eerstvolgende op dat moment bij Lloyds Bank (voor een soortgelijke hypotheek) gevoerde naastgelegen kortere rentevastperiode. Ongeacht de rentestand is géén vergoeding bij vervroegde aflossing verschuldigd:



- bij een maandvariabele rente
- bij verkoop van de woning: Indien de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand en daarbij geen recht van wederinkoop is bedongen Deze verkoop moet gepaard gaan met zowel juridische (- bij notariële akte -) als feitelijke levering van het gehele onderpand vrij van huur en gebruik, door 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
- bij overlijden, indien de aflossing plaatsvindt binnen twaalf maanden na overlijden van de geldnemer of,

- indien van toepassing, één van de geldnemers
- Bij omzetting naar een nieuwe rentevastperiode tegen de actuele dagrente indien de omzetting binnen twaalf maanden na overlijden plaatsvindt
- 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 jaarlijkse vrijstelling. Ieder kalenderjaar kan extra afgelost worden tot een bedrag gelijk aan 10% van het oorspronkelijke leningdeel bedrag zonder dat hierover een vergoeding hoeft te worden betaald. Voor zover de jaarlijkse vrijstelling niet is aangewend, vervalt de vrijstelling voor het betreffende jaar; deze kan niet naar een volgend kalender jaar worden meegenomen.

De vaststelling van de vergoeding

De wijze waarop de vergoeding berekend wordt is terug te vinden in de Voorwaarden Lloyds Bank (1) Hypotheek en in de 'Regeling vervroegde aflossing', beide te vinden op onze website.

14.8 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 is gelijk aan de (gemiddeld) te betalen rente over het hypotheekbedrag.

De maximale duur van een nieuwbouwdepot is 24 maanden. Bij een verbouwdepot voor een bestaand onderpand is de maximale duur 12 maanden. Zowel voor een nieuwbouwdepot als een verbouwdepot bestaat de mogelijkheid de termijn een keer met 6 maanden te verlengen. Voor het verlengen van het bouwdepot moet een verzoek bij Lloyds Bank 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, zal dit voor hypotheeklen zonder NHG worden uitbetaald op de incassorekening van de klant. Voor hypotheeklen met NHG zal ook een bedrag < € 1.500,- in mindering worden gebracht op de hoofdsom.

Als sprake is van een bouwdepot voor een nieuwbouwwoning, dan wordt de maandelijks verschuldigde rente gedurende de bouw in principe voldaan vanuit het bouwdepot. 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 na 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 verbouwingskosten zoals deze is opgemaakt en ondertekend door de klant in het offerteproces

Het niet overeenkomstig de vastgelegde afspraken 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.

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

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

Klachtencoördinator Lloyds Bank

Postbus 93020
1090 BA AMSTERDAM

U kunt ook gebruik maken van ons contactformulier op LloydsBank.nl.

Klachten beantwoorden wij zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 6 weken. Wanneer wij niet binnen 6 weken reageren of u bent het niet eens met ons antwoord, dan kunt u de klacht richten aan het Kifid. De procedure hiervoor is terug te vinden op kifid.nl. U kunt uw klacht ook voorleggen via het Europese ODR Platform en aan een bevoegde rechter.

1. Wat willen wij altijd van de aanvrager hebben?

- Getekende renteverklaring uit het indicatief aanbod
- Getekende acceptatieverklaring uit bindend hypotheekaanbod
- Getekende SEPA machtiging
- Getekende kostenspecificatie
- Getekende bevestiging van ontvangst toelichting en voorwaarden (laatste pagina)
- Getekend aanvraagformulier
- 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, hoewel steeds voorzien van een bedrijfsstempel, niet ouder dan 3 maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod
- 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. 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 3 maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Jaaropgaven van de afgelopen 3 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 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 (maximaal 3 maanden oud) uit het register van de Kamer van Koophandel
- Prognose lopende boekjaar

6. 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

7. Bij inkomen uit een dienstverband bij familie

- Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan 3 maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod
- 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. Bij toekomstig pensioen

- Opgave van de uitkerende instantie waaruit de hoogte van het toekomstige pensioeninkomen blijkt of een uittreksel van mijnpensioenoverzicht.nl

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
- In geval van een aankoop via een veiling dient een bewijs van aankoop (akte van gunning) te worden aangeleverd
- Een compleet en door de Stichting Normering Taxatie en Validatie gevalideerd taxatierapport. Een overzicht van de gecertificeerde validatie instituten staat vermeld op stenv.nl. In paragraaf 7.6 van deze hypotheekgids staan de vereiste m.b.t. het taxatierapport vermeld
- 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 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 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 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 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 wordt opgevraagd als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het bouwkundig rapport moet worden gemaakt door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het rapport moet zijn opgemaakt conform de normen van NHG
- Laatste jaaropgave van de huidige hypotheek. Indien sprake van een aflopende schuldrest een opgave van de schuldrest niet ouder dan 3 maanden
- Als er sprake is van erfpacht moet de notariële erfpachtovereenkomst worden aangeleverd

11. Bij aankoop van een nieuwbouw woning

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

14. Bij de aanvraag voor een overbrugging

- Door alle partijen getekende verkoopovereenkomst, de ontbindende voorwaarden moeten zijn verlopen en de bankgarantie moet zijn gesteld
- Meest recente jaaropgave van de restschuld van de lopende hypotheek

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 3 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 moet de meest recente waardeopgave van de verzekering worden overlegd
- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een lening, dient de leningovereenkomst te worden overlegd. De bijbehorende lasten volgend uit de overeenkomst worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast

17. Bi een aflossingsvrij deel

- Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt

18. Bij een Starterslening

- Offerte van het SvN
- Toekenningsbesluit van de gemeente

19. Indien de partner geen hoofdelijk schuldenaar of

- eigenaar, maar wel (mede)bewoner van het onderpand is
- Een getekende ontruimingsverklaring voorzien van een kopie legitimatie van de partner. Een model hiervoor is beschikbaar op LloydsBank.nl



LLOYDS BANK

lloydsbank.nl