

# HYPOTHEEK GIDS

VERSIE JULI 2018



LLOYDS BANK



<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>			
<b>2</b>	<b>Juridische informatie</b>	<b>4</b>			
<b>3</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>			
<b>4</b>	<b>Dienstverlening van Lloyds Bank</b>	<b>8</b>			
<b>5</b>	<b>Fraude</b>	<b>8</b>			
<b>6</b>	<b>Lloyds Bank Hypotheek (1)</b>	<b>9</b>			
6.1	Algemeen	9			
6.2	Maximale verstrekking	9			
6.2.1	Maximale financieringslast	10			
6.2.2	Bepaling toetsrente	10			
6.2.3	Verstrekking aflossingsvrij leningdeel	10			
6.3	Hypotheekrente	10			
6.4	Tweede hypotheek	10			
6.5	Overlijdensrisicoverzekering	11			
6.6	Kapitaalverzekering Eigen Woning	11			
<b>7</b>	<b>Hypotheekaanbod van Lloyds Bank</b>	<b>11</b>			
7.1	Proces hypotheekaanvraag	11			
7.2	Verlengen van het bindend hypotheekaanbod	12			
7.3	Aanpassing hypotheekaanbod	12			
7.4	Dagrentegarantie	13			
			7.5	Bankgarantie	13
			7.6	Hoe gaat Lloyds Bank om met NHG?	13
			<b>8</b>	<b>Omgang BKR registraties</b>	<b>14</b>
			<b>9</b>	<b>De aanvrager(s)</b>	<b>14</b>
			9.1	Algemeen	14
			9.2	Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	15
			9.3	Samenlevingsvormen	16
			9.4	Mede-eigenaar	16
			<b>10</b>	<b>Overbruggen</b>	<b>17</b>
			10.1	Overbruggingskrediet	17
			10.2	Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet	17
			<b>11</b>	<b>Inkomen</b>	<b>18</b>
			11.1	Toetsinkomen	18
			11.1.1	Inkomenscomponent	18
			11.2	Inkomen uit loondienst	18
			11.2.1	Meer dan één dienstverband	19
			11.3	Dienstverband bij familie	19
			11.4	Salarisbetaling per kas	19
			11.5	Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie	19
			11.6	Inkomen uit het buitenland	20



11.7	Inkomen uit verhuur	20	13	Financiële verplichtingen	26
11.8	Inkomen uit vermogen	20	13.1	Krediet aflossen voor passeren	26
11.9	Inkomen uit VUT of pensioen	20	13.2	Inlossen krediet uit hypotheekgelden	26
11.10	Naderend pensioen	20	14	Beheer	27
11.11	Inkomen uit lijfrente	20	14.1	Verhoging	27
11.12	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	21	14.2	Verhuizen	27
11.12.1	ZZP	21	14.3	Wijziging hypotheekvorm	27
11.12.2	Eenmanszaak	21	14.4	Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	28
11.12.3	B.V.	21	14.5	Wijziging rentevastperiode / renteherziening	28
11.13	Inkomen uit sociale uitkeringen	22	14.6	Wijziging tariefklasse	29
11.14	Persoonsgebonden Budget (PGB)	22	14.7	Aflossen	29
11.15	Inkomen uit partneralimentatie	22	14.8	Tijdelijke verhuur	30
12	Onderpand	22	14.9	Bouwdepot	30
12.1	Bepaling marktwaarde	22	14.9.1	Nota declareren	31
12.1.1	Taxatierapport	22	15	Klachten	31
12.1.2	WOZ waarde	23	Bijlage I	Stukkenlijst	32
12.2	Opstalverzekering	23	Bijlage II	Toetsing betaalbaarheid aflossingsvrij	36
12.3	Achterstallig onderhoud	23	Bijlage III	Checklist	38
12.4	Erfpacht	24			
12.5	Verkoop onder voorwaarden	24			
12.6	ABC en ABBA constructies	25			
12.7	Vereniging van Eigenaren (VvE)	25			
12.8	Uitgesloten woningen	25			

## 1. Inleiding

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

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

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

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

## 2. Juridische informatie

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

Uw klant leent het geld van 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. 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. Telefoonnummer: 020 200 83 88. Bank of Scotland plc. is onderdeel van Lloyds Banking Group plc. Bank of Scotland plc.

gebruikt de handelsnaam Lloyds Bank en wordt hierna "Lloyds Bank" genoemd.

Lloyds Bank is geregistreerd in Schotland (nr. SC327000), 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 (nr. 34122516) en bij de Autoriteit Financiële Markten (nr. 12000859).

Op [LloydsBank.nl](https://www.LloydsBank.nl) vindt u onder meer de actuele rentetarieven en belangrijke informatie. Verder kunt u hier diverse documenten downloaden en is er voor intermediairs een aparte pagina met specifieke informatie beschikbaar.

## 3. Samenvatting

### Ons hypotheekaanbod

- Uw klant heeft drie weken de tijd om het indicatief hypotheekaanbod te accepteren. Voor het bindend hypotheekaanbod geldt een acceptatieperiode van twee weken
- Het indicatief hypotheekaanbod is standaard 90 dagen geldig
- Het bindend hypotheekaanbod dient uiterlijk twee weken voordat de geldigheidstermijn van het indicatief hypotheekaanbod verstrijkt uitgebracht te worden
- Verlenging van de geldigheidstermijn van het bindend hypotheekaanbod met 90 dagen is mogelijk, eventueel zijn hier kosten aan verbonden
- Uw klant krijgt de rente conform het bindend hypotheekaanbod of een lagere rente op de passeerdatum
- Lloyds Bank rekent nooit annuleringskosten, ook niet na verlenging

### Verstrekkingsnormen algemeen

- Minimale hypotheeksom: € 40.000,-. Maximale hypotheeksom: € 1.000.000,-
- Minimale waarde van het onderpand: € 75.000,-
- Maximale verstrekking zonder NHG is 90%
- Maximale verstrekking met NHG is 100%. Het is mogelijk gebruik te maken van de extra ruimte van energiebesparende maatregelen, volgens de normen van NHG
- De Lloyds Bank Hypotheek in combinatie met een Starterslening is mogelijk bij aanvragen met NHG
- Volledig box 3 afsluiten is toegestaan (maximale looptijd 360 maanden)

### Hypotheekrente

- Rente wordt bepaald aan de hand van de tariefklassen: NHG of 65%, 80% en 90% van de marktwaarde zonder NHG
- Rentevastperioden: maandvariabel, 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar



### Hypotheekvormen

- Annuïtair
- Lineair
- Aflossingsvrij. Mogelijk tot 50% van de marktwaarde, tot maximaal de huidige aflossingsvrije hypotheek. Toetsen als een box 1 of box 3 lening afhankelijk van fiscaal regime. Betaalbaarheid aan einde economische looptijd aantonen
- Leven. Bestaande KEW is te verpanden rekening houdend met fiscale wetgeving
- Ieder leningdeel dient minimaal € 5.000,- te bedragen

### Overlijdensrisicoverzekering

- Met en zonder NHG is een overlijdensrisicoverzekering vereist voor het deel van de lening dat groter is dan 80% van de marktwaarde

### Overbrugging

- Lloyds Bank kan alleen een overbrugging verstrekken als de huidige woning verkocht is, de ontbindende voorwaarden zijn verstreken en (indien van toepassing) de bankgarantie is gesteld en de nieuwe hypotheek bij Lloyds Bank wordt gesloten

### 3. Samenvatting



- De maximale verstrekking is de verkoopprijs minus de schuldrest van de huidige hypotheek

#### Inkomen

- De aanvrager mag uitsluitend inkomen in euro's verdienen. Lloyds Bank accepteert geen zogeheten 'vreemde valuta overeenkomsten'
- Tot het toetsinkomen behoren vaste inkomenscomponenten zoals het bruto jaarsalaris, VUT- of pensioenuitkering, vakantietoeslag, vaste 13e maand, vaste eindejaarsuitkering en inkomen uit een lijfrente
- Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring, afgegeven na proeftijd

- Structurele provisie, onregelmatigheidstoeslag en overwerk: afgelopen 12 maanden, maximaal 20% van inkomen. Bij aanvragen met NHG gelden de NHG normen
- Sociale uitkeringen met een blijvende aard
- Flexwerk op basis van het gemiddelde inkomen van afgelopen de drie jaar, gemaximeerd op het huidige inkomen en/of het inkomen van het laatste jaar
- Voor inkomen uit zelfstandig beroep (ZZP) korter dan drie jaar geldt dat Lloyds Bank NHG volgend is, voor aanvragen zonder NHG geldt dan dat de ondernemer minimaal twee jaar zelfstandig is
- Bij inkomen uit zelfstandig bedrijf wordt het gemiddelde inkomen van de jaarcijfers, aangiften en aanslagen IB van de afgelopen drie jaar tot maximaal het laatste jaar aangehouden. Bij NHG gelden de NHG normen

#### Bestaande woning

- Waardebepaling op basis van een gevalideerd taxatierapport. Bij aanvragen tot 65% van de marktwaarde kan op basis van WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport met betrouwbaarheidsindicatie 'Gemiddeld' of 'Hoog' op voorlegbasis worden ingediend.
- Bij verbouwing is het bouwdepot 12 maanden geldig. De duur kan eenmalig met 6 maanden verlengd worden. De rentevergoeding is gelijk aan





de (gemiddelde) hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot

#### Nieuwbouw woning

- Geen taxatierapport nodig, tenzij er afkoop erfpacht meegefinancierd wordt bij aanvragen met NHG
- De marktwaarde wordt gebaseerd op: koop-/aanneemsom + meerwerk + maximaal 4% renteverlies tijdens de bouw (alleen voor aanvragen met NHG)
- Meerwerk: maximaal 20% van de koop-/aanneemsom. Bij NHG gelden de normen van NHG
- Bouwdepot is 24 maanden geldig. De duur kan eenmalig met 6 maanden verlengd worden. De rentevergoeding is gelijk aan de (gemiddelde) hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot

#### Beheer

- Verhuisregeling is tot 6 maanden na verkoop woning geldig
- Jaarlijks kan tot 10% (minimaal €250,- per keer) per leningdeel vrij van vergoeding extra worden afgelost
- Geen extra kosten voor het omzetten van de hypotheekvorm of het kiezen van een andere rentevastperiode op renteherzieningsdatum
- Beheermutaties worden door Lloyds Bank zelf uitgevoerd. Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid is advies vereist

**Let op!** Deze samenvatting omvat niet alle informatie, uitsluitingen en uitzonderingen.

## 4. Dienstverlening van Lloyds Bank

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

Het administratiebeheer van onze hypotheekleningen is uitbesteed aan Stater. Stater is met het beheer

van ongeveer 1,3 miljoen leningen de grootste hypotheekadministrateur in Nederland. Binnen de systemen van Stater vindt automatische toetsing van de aanvragen aan onze voorwaarden plaats.

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

Mochten er vragen zijn over de rol of dienstverlening van Stater of Hypocasso neem dan gerust contact met ons op.

## 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 inachtneming van het Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen.

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





## 6. Lloyds Bank Hypotheek (1)

### 6.1 Algemeen

Lloyds Bank verstrekt de Lloyds Bank Hypotheek (1) voor woningen en appartementen in Nederland die uitsluitend bestemd zijn voor eigen bewoning. Tijdens het acceptatieproces en gedurende de looptijd van de lening maakt Lloyds Bank gebruik van eigen gekwalificeerde medewerkers om u en uw klant snel van dienst te zijn.

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

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

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

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek, zie paragraaf 6.2.3
- Levenhypotheek waarvan aflossing op de einddatum door middel van een bestaande Kapitaalverzekering (Eigen Woning) van een gerenommeerde verzekeraar wordt gefaciliteerd

Het is mogelijk om een Lloyds Bank hypotheek met NHG-voorwaarden af te sluiten in combinatie met een Starterslening bij het SVn. Meer informatie over het afsluiten van een Starterslening is te vinden op [svn.nl](http://svn.nl).

Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk indien dat gewenst is.



### 6.2 Maximale verstrekking

Er geldt een minimum hypotheeksom van € 40.000,- en maximum van € 1.000.000,-. De waarde van het onderpand dient minimaal € 75.000,- te bedragen.

De maximale verstrekking voor een hypotheek zonder NHG is 90% van de marktwaarde of koopsom van de woning. Voor hypotheek met NHG geldt een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde (eventueel na verbouw) of koopsom van de woning. De laagste van de twee waarden geldt als basis voor de maximale verstrekking. Het is op voorlegbasis mogelijk om met een hogere marktwaarde te rekenen mits de verhoogde waarde voldoende onderbouwd kan worden. Voor aanvragen met NHG is het mogelijk gebruik te maken van de extra ruimte volgens de normen van energiebesparende maatregelen. De maximale hypotheek wordt berekend op basis van de toetsmethodiek conform GHF, de actuele financieringslastpercentages van NIBUD en volgens de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Ook als er sprake is van een box 3 leningdeel.

Lloyds Bank volgt bij aanvragen met NHG de voorwaarden en normen van NHG ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)/ senioren) die voor senioren gelden.

## 6. Lloyds Bank Hypotheek (1)

### 6.2.1 Maximale financieringslast

De financieringslast wordt bepaald op basis van de annuïteitenmethodiek en wordt vastgesteld aan de hand van het financieringslastpercentage dat bij het (gezamenlijk) toetsinkomen hoort. De annuïteitenmethodiek houdt in dat de financieringslast berekend wordt alsof er sprake is van een annuïteitenhypothec. Voor de looptijd wordt uitgegaan van de geoffeerde looptijd per leningdeel.

### 6.2.2 Bepaling toetsrente

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

### 6.2.3 Verstrekking aflossingsvrij leningdeel

Indien een hypotheekaanvraag een aflossingsvrij leningdeel bevat, geldt hiervoor een andere toetsing en maximale verstrekking. De toetsrente die wordt gebruikt is vastgesteld door de AFM en afhankelijk van het fiscale regime is een box 1 of box 3 toetsing mogelijk.

Aan de hand van de tabel 'Toetsing betaalbaarheid aflossingsvrij', zie bijlage II, kan de maximale verstrekking worden bepaald op basis van het (verwacht) opgebouwde pensioeninkomen. Daarnaast blijft de standaard bepaling voor de maximale verstrekking

op basis van het huidige inkomen in stand, als de aanvrager(s) nog geen pensioeninkomen ontvangen. In dat geval geldt de laagste maximale verstrekking.

Er geldt een maximum van 50% van de marktwaarde van de woning. Lloyds Bank verstrekt aflossingsvrije hypotheekdelen tot maximaal het bedrag van de huidige aflossingsvrije hypotheec. Hiervoor geldt dat alle fiscaal gefaciliteerde aflossingsvrije hypotheekleningdelen zoals spaar-, leven- en/of beleggingshypotheken gezien worden als aflossingsvrije hypotheec.

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

### 6.3 Hypotheekrente

De volgende rentevastperioden zijn mogelijk: maandvariabel, 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar. De gekozen rentevastperiode kan in beginsel niet langer zijn dan de resterende economische looptijd. Het rentepercentage wordt mede bepaald door de volgende tariefklassen: NHG of 65%, 80% en 90% van de marktwaarde zonder NHG.

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

### 6.4 Tweede hypotheec

Het is alleen mogelijk om een tweede hypotheec af te sluiten als de eerste hypotheec ook bij Lloyds Bank in beheer is. De minimale hoofdsom van een tweede hypotheec bedraagt € 10.000,-. De tweede hypotheec dient te worden ingeschreven bij het kadaster. Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk. De hypotheec dient altijd volledig met of volledig zonder NHG-voorwaarden te worden afgesloten. Als

## 6. Lloyds Bank Hypotheek (1)

de hypotheek is afgesloten met NHG-voorwaarden dan dient de tweede hypotheek ook onder NHG-voorwaarden te worden afgesloten. Indien de hypotheek niet met NHG-voorwaarden kan worden afgesloten of zonder NHG worden voortgezet, geldt er een maximale verstrekking van 90% marktwaarde.

### 6.5 Overlijdensrisicoverzekering

Voor een hypotheek met en zonder NHG is een gelijkblijvende, annuïtair of lineair dalende overlijdensrisicoverzekering vereist voor het deel van de lening dat groter is dan 80% van de getaxeerde marktwaarde. De verzekering dient te zijn afgesloten bij een gerenommeerde verzekeraar.

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

De adviseur dient rekening te houden met zowel de minimaal gestelde eisen als de persoonlijke wensen, omstandigheden en voorzieningen van de aanvrager(s) en de gekozen hypotheekvorm.

### 6.6 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. Ook dient de polis afkoopbaar te zijn. Bij een tussentijdse omzetting van een bestaande hypotheek kan een deel van de lening vergoedingsvrij worden afgelost, mits de aflossing afkomstig is uit de gekoppelde kapitaalverzekering.

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

## 7. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

### 7.1 Proces hypotheekaanvraag

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

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

voorwaarden van toepassing zijn, ziet Lloyds Bank erop toe dat de voorwaarden binnen redelijke termijnen vervallen.

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

Na ontvangst van de documenten beoordeelt Lloyds Bank de hypotheekaanvraag. De beoordeling van de aangeleverde documenten kan resulteren in het opvragen van aanvullende informatie / documenten. Als de situatie daar volgens Lloyds Bank aanleiding toe geeft, kan er contact opgenomen

## 7. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

worden met betrokken partijen zoals werkgevers, taxateur, makelaar et cetera. Zodra de aanvraag positief is beoordeeld, ontvangt u het bindend hypotheekaanbod. Dit aanbod is bindend voor Lloyds Bank en dient door de aanvrager(s) binnen twee weken geaccepteerd te worden. Lloyds Bank dient het bindend hypotheekaanbod binnen drie weken retour te ontvangen. Het hypotheekaanbod is na acceptatie standaard 90 dagen geldig, gerekend vanaf de datum waarop de hypotheek is aangevraagd. Lloyds Bank verstrekt tot uiterlijk twee weken voordat de geldigheidstermijn van het indicatief hypotheekaanbod is verstreken een bindend hypotheekaanbod.

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

Lloyds Bank kan in geval van fraude of onjuiste informatieverstrekking op elk moment besluiten het hypotheekaanbod in te trekken.

### 7.2 Verlengen van het bindend hypotheekaanbod

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

Aan het verlengen van het bindend hypotheekaanbod zijn mogelijk kosten verbonden. De kosten worden per maand (30 dagen) berekend, ook als uw klant een



gedeelte van een maand verlengt, en bedragen 0,25% over de hoofdsom (eventueel per leningdeel) van het bindend hypotheekaanbod. De kosten gelden alleen als de rente van de gekozen rentevastperiode op de datum van het indicatief hypotheekaanbod lager is dan de rente van dezelfde rentevastperiode op de passeerdatum.

### 7.3 Aanpassing hypotheekaanbod

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

Wijzigingen in het bindend hypotheekaanbod worden altijd verwerkt in een opnieuw te accepteren bindend hypotheekaanbod. Mogelijk vindt hierdoor een nieuwe toetsing plaats. De oorspronkelijke geldigheidstermijn en het genoemde rentepercentage, gerekend vanaf de datum waarop het indicatief hypotheekaanbod is verstrekt, blijven van kracht. Wanneer de waarde van de woning en/of het hypotheekbedrag wijzigt,



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

### 7.4 Dagrentegarantie

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

### 7.5 Bankgarantie

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

Lloyds Bank stelt, na ontvangst van een kopie van de door de aanvrager(s) getekende koopovereenkomst en akte van geldlening, een contragarantie op. Hierin

staan de leningvoorwaarden vermeld die van kracht zijn zodra er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan. De garantie is geldig tot één maand na de passeerdatum die vermeld staat in de koopakte. De uitkering vindt uitsluitend plaats op de rekening van de notaris indien er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan. De kosten van de garantieverklaring bedragen 1% van het garantiebedrag.

### 7.6 Hoe gaat Lloyds Bank om met NHG?

Lloyds Bank volgt de NHG voorwaarden grotendeels. Ook bij hypotheekaanvragen met NHG is de beoordeling van Lloyds Bank uiteindelijk leidend. Lloyds Bank kent een aantal uitzonderingen op het NHG beleid, zoals:

- Enkele verschillen in de beoordeling van specifieke inkomsten
- Lloyds Bank verplicht het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering voor het deel van de lening dat groter is dan 80% van de marktwaarde, ook voor hypotheeken met NHG

## 7. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

- Lloyds Bank vraagt om een bankafschrift of schermprint waarop de salarisbijschrijving staat vermeld (doorhalingen zijn niet toegestaan)
- Lloyds Bank werkt niet met een perspectiefverklaring
- Er zijn specifieke onderpanden die NHG wel toestaat, maar Lloyds Bank niet
- Lloyds Bank eist bij twee aanvragers standaard een eigendomsverhouding van 50/50. Een afwijkende verhouding, of een zogenaamde 'onherroepelijke volmacht' dient vooraf te worden voorgelegd

Indien er NHG onder opschortende voorwaarden wordt afgesloten, ziet Lloyds Bank erop toe dat de voorwaarden binnen redelijke termijn vervallen.



Tevens is naleving hiervan onderdeel van onze dossiercontrole. Bij het niet naleven van de voorwaarden kan de rentekorting voor NHG en de garantie zelf komen te vervallen.

## 8. Omgang 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 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 betreffende een lopende schuldregeling (SR).

Als de hypotheek met NHG wordt aangevraagd, dan gelden de NHG normen die gesteld zijn voor BKR coderingen.

## 9. De aanvrager(s)

### 9.1 Algemeen

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

Van elke aanvrager moeten de volledige voornaam, eventuele tussenvoegsels, achternaam, het Burger

Service Nummer (BSN) en huidig woonadres worden vastgelegd. De aanvrager moet op het moment van de aanvraag een woonplaats binnen Nederland hebben. Aanvragers met een woonplaats buiten Nederland, maar binnen de eurozone kunnen voorgelegd worden.

De aanvrager moet een natuurlijk persoon zijn en voor een aannemelijk en substantieel deel eigenaar en bewoner worden, of al zijn, van de woning en de hypotheek die daarop wordt gevestigd. Het



uitgangspunt is dat één schuldenaar 100% eigenaar is en twee schuldenaren 50/50% eigenaar zijn. Elke aanvrager wordt automatisch hoofdelijk schuldenaar van de nieuw af te sluiten hypotheek.

Een borgstelling of verklaring als hoofdelijk schuldenaar van een derde is niet toegestaan.

### 9.2 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Bij een hypotheekaanvraag met NHG worden de criteria van NHG met betrekking tot buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen gevolgd. Bij aanvragen zonder NHG geldt: als één of meerdere aanvragers niet de Nederlandse nationaliteit hebben, dan dient elke betreffende aanvrager minimaal één jaar in Nederland te zijn ingeschreven en gewerkt te hebben.

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

- Euro - Een verblijfsvergunning type V - 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 asiël
- Een verblijfsvergunning type EU/EER – verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen, aan personen die geen nationaliteit hebben van een lidstaat van de Europese Unie

Een verblijfsvergunning type I – verblijfsvergunning voor bepaalde tijd regulier, beoordeling op voorlegbasis.

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

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



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

### 9.3 Samenlevingsvormen

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

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 9.4 Mede-eigenaar

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

Er zijn 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:

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

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

**Let op:** Lloyds Bank toetst op basis van samenwonende situatie, dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van de aangevraagde hypotheeklening.



## 10. Overbruggen

Wanneer de nieuwe woning eerder wordt geleverd dan de huidige woning is verkocht en geleverd, is het mogelijk om een Lloyds Bank Hypotheek af te sluiten op de nieuwe woning met of zonder overbruggingskrediet.

### 10.1 Overbruggingskrediet

Het is alleen mogelijk om een overbruggingskrediet af te sluiten als de huidige woning definitief is verkocht, maar later wordt geleverd. Het afsluiten van een overbruggingskrediet is alleen mogelijk als de nieuwe hypotheek ook bij Lloyds Bank wordt afgesloten.

De maximale duur van het overbruggingskrediet is zes maanden.

De huidige woning is definitief verkocht als (indien toepassing) de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, de bankgarantie is gesteld dan wel de waarborgsom bij de notaris is gestort.

Lloyds Bank vestigt een recht van hypotheek ter hoogte van het overbruggingskrediet op de huidige woning. De maximale overbrugging bedraagt: Verkoopprijs -/- Uitstaande schuldrest van de verkochte woning. De lasten hoeven niet te worden meegenomen in de toetsing voor de nieuwe hypotheek bij Lloyds Bank.

### 10.2 Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet

Als de huidige woning niet is verkocht of later dan één maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek wordt geleverd, dient er 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 verkoop van de woning dient te worden aangetoond door:

- Een door beide partijen getekende en per pagina geparafeerde verkoopakte
- Meest recente jaaropgave hypotheek

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

Als de huidige woning nog niet is verkocht maar wel te koop staat, dient dit te worden aangetoond door:

- Getekende opdracht tot verkoop met vermelding van de vraagprijs en de verwachte verkooptermijn, of een Calcasa waardebepaling met de betrouwbaarheidsindicatie 'Gemiddeld' of 'Hoog'
- Meest recente jaaropgave van de hypotheek

Indien er sprake is van een voorzienbare restschuld na verkoop, moet er 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.

Als de huidige woning nog niet in de verkoop is genomen, dient dit te worden aangetoond door:

- Een Calcasa waardebepaling van de huidige woning met de betrouwbaarheidsindicatie 'Gemiddeld' of 'Hoog'
- Meest recente jaaropgave van de hypotheek
- Verklaring van de aanvrager(s) met daarin de reden waarom de woning nog niet te koop staat, wanneer de woning te koop komt en de verwachte verkooptermijn

In beide situatie geldt dat er een berekening dubbele lasten nodig is. Daarin wordt duidelijk dat de dubbele lasten, volgens gangbare normen, betaalbaar zijn voor minimaal 12 maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn indien deze langer is dan 12 maanden. De berekening dient uit te gaan van de werkelijke (netto) last.

### 11.1 Toetsinkomen

Voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag bepaalt Lloyds Bank het (gezamenlijk) toetsinkomen. Het is mogelijk dat het toetsinkomen uit verschillende inkomensbestanddelen bestaat. Algemeen geldt dat aangetoond moet worden dat het toetsinkomen vast en bestendig is.

Er dient sprake te zijn van in euro uitbetaald inkomen op een Nederlands IBAN van de aanvrager. Enig inkomen uitbetaald in andere valuta dan euro is onacceptabel als inkomen, dit geldt voor aanvragen zowel met als zonder NHG.

#### **Grotendeels zijn de NHG normen van toepassing bij hypotheekaanvragen met NHG.**

#### 11.1.1 Inkomenscomponent

De componenten die mee worden genomen in de bepaling van het toetsinkomen zijn:

- Bruto jaarsalaris
- Vakantietoelage wordt volledig tot het toetsinkomen gerekend voor het daadwerkelijke bedrag zoals dat op de werkgeversverklaring is vermeld. Ook TijdSparfonds valt onder dit inkomenscomponent
- 13e maand en eindejaarsuitkering worden volledig tot het toetsinkomen gerekend als het recht hierop onvoorwaardelijk is
- Onregelmatigheidstoelage, provisie en overwerk zijn variabele inkomensbestanddelen. Voor aanvragen met NHG is Lloyds Bank NHG volgend. Voor aanvragen zonder NHG rekent Lloyds Bank deze bestanddelen tot het toetsinkomen mits passend bij de beroepsgroep van de aanvrager(s). Het toeslagbedrag over de afgelopen 12 maanden, zoals aangegeven op de werkgeversverklaring,

wordt gemaximeerd op 20% van het vaste bruto jaarsalaris (totaal jaarsalaris en vakantiegeld)

- Prestatietoelage wordt volledig tot het toetsinkomen gerekend mits uit de arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring en loonstrook blijkt dat deze toeslag vast is
- Een in het vooruitzicht gestelde loonsverhoging binnen zes maanden, vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod, kan tot het toetsinkomen behoren indien er sprake is van een vast dienstverband of een dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring. NHG normen zijn van toepassing voor aanvragen met NHG. Aanvragen zonder NHG kunnen op voorlegbasis worden beoordeeld. Er moet door de werkgever worden verklaard dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is
- Bij een verwachte inkomensdaling dient Lloyds Bank hiervan op de hoogte te worden gesteld. Lloyds Bank zal de verwachte inkomensdaling meenemen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag

Als de inkomenscomponenten zijn gecombineerd in een flexbudget of keuzebudget (IKB) worden de vaste onderdelen (zoals vakantiegeld en/of een vast 13e maand/eindejaarsuitkering) meegenomen in de berekening van het toetsinkomen. Componenten zoals telefoon- en reiskosten worden niet meegenomen. De opbouw van het flexbudget moet blijken uit de arbeidsovereenkomst óf een door werkgever ondertekende verklaring óf het flexbudget is op de werkgeversverklaring uitgesplitst.

### 11.2 Inkomen uit loondienst

Inkomen uit loondienst kan worden meegenomen als er sprake is van een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband waarbij de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband afgeeft. De intentieverklaring dient te zijn afgegeven

volgens de normen van NHG. Als een tijdelijk dienstverband binnen één maand afloopt, dient er een schriftelijke bevestiging van de verlenging van het contract te worden aangeleverd. Alleen de werkgeversverklaring met intentieverklaring is in dat geval niet voldoende.

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

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

### 11.2.1 Meer dan één dienstverband

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

Als het toetsinkomen gebaseerd is op meer dan 40 uur per week, kan dit op voorlegbasis worden beoordeeld. Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 11.3 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 zes maanden in dienst moet zijn op de datum van het bindend hypotheekaanbod

- Het dienstverband moet worden aangetoond middels een uitdraai van Mijn UWV en de arbeidsovereenkomst
- 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 en de vermelding van het inkomen, de datum indiensttreding en de functie van de aanvrager bevatten

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

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

### 11.4 Salarisbetaling per kas

Loon dat is uitbetaald per kas is niet acceptabel voor Lloyds Bank. Het inkomen van de aanvrager wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

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



Voor uitzendcontracten geldt dat een type A uitzendcontract wordt beoordeeld op basis van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren (flexwerk), een B uitzendcontract kan indien van toepassing worden beoordeeld als een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring en een C uitzendcontract wordt beoordeeld als een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Er moet een dienstverband zijn op het moment van aanvragen van de hypotheek. Dit dient aangetoond te worden door het aanleveren van een werkgeversverklaring, een salarisstrook en een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris zichtbaar is.

### 11.6 Inkomen uit het buitenland

Inkomen uit het buitenland wordt in beginsel niet meegenomen, maar kan vooraf worden voorgelegd. Inkomen in een andere valuta dan euro is niet toegestaan.

### 11.7 Inkomen uit verhuur

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

### 11.8 Inkomen uit vermogen

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

### 11.9 Inkomen uit VUT of pensioen

Inkomen uit VUT of levenslang pensioen wordt volledig tot het toetsinkomen gerekend. Dit dient aangetoond te worden door het aanleveren van een kopie van het toekenningsbesluit, een maandspecificatie en een bankafschrift waarop de bijschrijving zichtbaar is.

### 11.10 Naderend pensioen

Als de aanvrager binnen 10 jaar vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, dient het inkomen vanaf AOW-gerechtigde leeftijd aangetoond te worden door een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl. Lloyds Bank vraagt aanvullende documenten op vanaf 10 jaar en 6 maanden, rekening houdend met de geldigheidstermijn van het hypotheekaanbod.

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

### 11.11 Inkomen uit lijfrente

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

### 11.12 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

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

#### 11.12.1 ZZZ

Lloyds Bank is NHG volgend voor de zzz'er die langer dan één jaar maar korter dan drie jaar zelfstandig is. Hiervoor kan een inkomensverklaring conform NHG worden aangeleverd. Voor aanvragen zonder NHG geldt dat de ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Het inkomen dient te worden aangetoond door aanlevering van:

- Volledige jaarrekeningen van drie kalenderjaren
- Aangiften én aanslagen inkomstenbelasting van drie kalenderjaren
- Prognose lopende boekjaar
- Recent uittreksel handelsregister

Indien zelfstandigen langer dan twee jaar maar korter dan drie jaar ondernemer zijn en nog niet de inkomensstukken van drie kalenderjaren kan aanleveren, dienen de bovenstaande stukken voor de afgeronde twee kalenderjaren te worden aangeleverd. Het toetsinkomen wordt in dat geval bepaald waarbij de saldo fiscale winstberekening van het eerste kalenderjaar één keer meetelt en tweede kalenderjaar twee keer meetelt. Het totaal bedrag wordt dan gedeeld door drie, dit is het toetsinkomen.

#### 11.12.2 Eenmanszaak

De 'saldo fiscale winstberekening' uit de aangiften inkomstenbelasting, gemiddeld over de afgelopen drie kalenderjaren, is leidend en bepalend voor de maximale kredietverstrekking. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde, dan

is het inkomen van het laatste jaar het toetsinkomen. Het toetsinkomen dient te worden aangetoond door aanlevering van:

- Volledige jaarrekeningen
- Aangiften én aanslagen inkomstenbelasting
- Prognose lopende boekjaar
- Recent uittreksel handelsregister

#### 11.12.3 B.V.

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

Bij de ondernemingsvormen BV of een Holding ontvangt de ondernemer een zelf vastgesteld salaris en betaalt hierover loonbelasting. Het loon uit de aangiften, gemiddeld over de afgelopen drie kalenderjaren, is leidend en bepalend voor de maximale kredietverstrekking. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde, dan is het inkomen van het laatste jaar het toetsinkomen. De definitieve bepaling van het toetsinkomen wordt door Lloyds Bank gedaan. Extra inkomen vanuit dividend wordt alleen op voorlegbasis beoordeeld. Het inkomen dient te worden aangetoond door aanlevering van:

- Volledige jaarrekeningen van alle BV's (max. 4)
- Aangiften én aanslagen inkomstenbelasting
- Prognose lopende boekjaar
- Recent uittreksel handelsregister
- Door accountant ondertekende werkgeversverklaring

Uit de jaarcijfers moet blijken dat de solvabiliteit en liquiditeit van het bedrijf op orde zijn en dit dient aangetoond te worden middels een analyse. Negatief eigen vermogen in de onderneming dient te worden voorgelegd.

## 11. Inkomen

Er geldt een maximum van totaal vier geregistreerde ondernemingen per aanvrager ongeacht rechtsvorm of dochteronderneming. 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 niet goed beoordeeld kunnen worden.

Indien NHG van toepassing is, gelden de normen volgens NHG.

### 11.13 Inkomen uit sociale uitkeringen

Uitsluitend sociale uitkeringen die blijvend van aard zijn, kunnen 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.

### 11.14 Persoonsgebonden Budget (PGB)

Lloyds Bank accepteert zowel met als zonder NHG géén inkomen uit persoonsgebonden budget als onderdeel van het toetsinkomen.

### 11.15 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen dat tijdelijk wordt verkregen uit partneralimentatie, voor zowel aanvragen met als zonder NHG, wordt beoordeeld op voorlegbasis. U dient als adviseur een voldoende uitgebreide toelichting te geven wanneer u partneralimentatie wilt laten behoren tot het toetsinkomen.

## 12. Onderpand

### 12.1 Bepaling marktwaarde

De marktwaarde van de woning is bepalend voor de maximale verstrekking en de tariefklasse.

Lloyds Bank maakt onderscheid in de bepaling van de marktwaarde tussen bestaande woningen en nieuwbouwwoningen:

- Bij bestaande woningen wordt uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde die blijkt uit een gevalideerd taxatierapport. In geval van woningverbetering geldt de waarde na verbetering, mits de verbetering in een verbouwddepot wordt gehouden.
- Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van de som: de koop-/aaneemsom + meerwerk + eventuele afkoopsom voor de erfpacht (zover niet inbegrepen in de koop-/aaneemsom).

Meerwerk: maximaal 20% van de koop-/aaneemsom indien zonder NHG. Renteverlies tijdens de bouw wordt in geval van financiering met NHG meegenomen tot maximaal 4% over de stichtingskosten.

#### 12.1.1 Taxatierapport

Bij de financiering van een bestaande woning wil Lloyds Bank een volledig ingevuld taxatierapport ontvangen waaruit de marktwaarde (eventueel na woningverbetering) van het onderpand blijkt. Een nieuwbouwtaxatierapport kan vereist zijn indien afkoop van erfpacht meegefinancierd wordt. 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 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) gecertificeerd validatie-instituut. Een overzicht van de gecertificeerde validatie-instituten staat vermeld op [nrvt.nl](http://nrvt.nl).

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

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

### 12.1.2 WOZ waarde

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

- Aankoop van een bestaande woning: maximale verstrekking tot 65% (alleen op voorlegbasis)
- Oversluiten: maximale verstrekking tot 65% (alleen op voorlegbasis)
- Verzoek tot aanpassen van de tariefklasse naar tot 65%

Dit dient aangetoond te worden door middel van:

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

- Foto's van de voorkant, achterkant en binnenkant van de woning

### 12.2 Opstalverzekering

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

### 12.3 Achterstallig onderhoud

Er dient een bouwkundig rapport te worden opgemaakt als:

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

Als de onderhoudstoestand of bouwkundige constructie van het pand volgens het taxatierapport als matig en / of slecht wordt aangemerkt, dient de aanvraag te worden voorgelegd 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 conform het model van NHG door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.



### 12.4 Erfpacht

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

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

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

### 12.5 Verkoop onder voorwaarden

Alle door NHG geaccepteerde koopconstructies zijn alleen toegestaan voor hypotheekaanvragen met NHG. Op [nhg.nl](http://nhg.nl) staat de volledige lijst met acceptabele constructies.



## 12. Onderpand

### 12.6 ABC en ABBA constructies

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

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

- Koopakte van partij A naar partij B
- Koopakte van partij B naar partij C
- Verklaring voor het eventuele verschil in koopprijs in de periode dat het onderpand in eigendom is geweest van partij B
- Overige aanvullende stukken

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

### 12.7 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als er sprake is van de financiering van een appartement moet uit het taxatierapport blijken dat de VvE actief is. Ook moet uit het taxatierapport blijken dat het saldo van het onderhoudsfonds voldoende is.

Als er sprake is van een inactieve VvE of als er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig zijn, dan kan dit worden voorgelegd waarbij de volgende documenten aangeleverd moeten worden:

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

### 12.8 Uitgesloten woningen

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

## 13. Financiële verplichtingen



Betalingsverplichtingen die voortvloeien uit (al dan niet in het BKR geregistreerde) kredieten worden meegenomen in de bepaling van de maximale lening. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet of oorspronkelijke hoofdsom tenzij uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Indien er sprake is van een variabele maandlast, dan wordt de betalingsverplichting op 2% van de kredietlimiet gesteld.

Een krediet ten behoeve van het financieren van de restschuld na verkoop van de woning met of zonder NHG, staat in BKR geregistreerd onder de code RN of RH. Lloyds Bank houdt rekening met de netto maandlast en deze dient schriftelijk te worden aangetoond door middel van een kredietovereenkomst.

Een studielening bij het DUO is ook van invloed zijn op de maximale hypotheek. De maandlast wordt gesteld op 0,75% of 0,45% van het oorspronkelijke leningbedrag, tenzij er uit een opgave van DUO blijkt dat er sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen. In dat geval mag worden uitgegaan van dat lagere leningbedrag.

Als er sprake is van te betalen partneralimentatie, dan wordt deze in mindering gebracht op het toetsinkomen. Alimentatie ten behoeve van de kinderen wordt niet

gezien als financiële verplichting en heeft geen invloed heeft op de maximale hypotheek.

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

### 13.1 Krediet aflossen voor passeren

Als een krediet wordt afgelost uit eigen middelen vóór het passeren van de hypotheekakte, hoeft dit niet te worden meegenomen als financiële verplichting en heeft geen invloed op de maximale hypotheek.

Als de aflossing van het krediet is opgenomen in het indicatief hypotheekaanbod (of op een later moment door Lloyds Bank gecommuniceerd), is een bewijs van aflossing vereist voordat Lloyds Bank een bindend hypotheekaanbod uitbrengt. Daarnaast moet duidelijk worden dat de aflossing uit eigen middelen heeft plaatsgevonden.

Uit het aflossingsbewijs dient het volgende te blijken:

- Leningnummer
- Kredietlimiet
- Verstreckende instelling
- Aflosdatum

De aanvrager gaat akkoord met het aflossen van de financiële verplichtingen door middel van het accepteren van het indicatief hypotheekaanbod.

### 13.2 Inlossen krediet uit hypotheekgelden

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

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende zaken met betrekking tot hypotheeken die gepasseerd zijn behandeld. Dit is niet allesomvattend. Meer informatie is terug te vinden in de algemene en aanvullende leningvoorwaarden.

### 14.1 Verhoging

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

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

De hypotheek dient altijd volledig met of volledig zonder NHG-voorwaarden te worden afgesloten. Als de hypotheek is afgesloten met NHG-voorwaarden dan dient de verhoging ook onder NHG-voorwaarden worden afgesloten. Indien de verhoging niet met NHG-voorwaarden kan worden afgesloten of de gehele hypotheek zonder NHG wordt voortgezet, geldt er een maximale verstrekking tot 90% van de marktwaarde.

### 14.2 Verhuizen

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



is aan de af te lossen hypotheek. Indien de huidige hypotheek met NHG condities is afgesloten en de nieuwe hypotheek zonder, dan wordt de meegenomen rente gebaseerd op de oorspronkelijke basisrente. De basisrente wordt vervolgens verhoogd met eventuele opslagen voor de betreffende tariefklasse die gelden voor de nieuwe hypotheek.

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

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

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

### 14.3 Wijziging hypotheekvorm

De hypotheek bestaat uit één of meerdere hypotheekvormen. Als uw klant dit wil wijzigen, kan hiervoor een verzoek worden ingediend. De omzetting van de lening wordt beoordeeld aan de hand van de op

dat moment geldende normen en voorwaarden. Als een aan Lloyds Bank verpande levensverzekering wordt vervangen door een nieuwe verzekering, moet de afkoopwaarde van de lopende verzekering gestort worden in de nieuwe verzekering. Indien de levensverzekering wordt afgekocht ten behoeve van een andere hypotheekvorm, dan wordt de afkoopwaarde in mindering gebracht op de hoofdsom.

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

### 14.4 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 er alleen een verzoek ingediend worden door een financieel adviseur. Bij een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid vindt een nieuwe toetsing plaats tegen de op dat moment geldende beheernormen die gesteld worden door NHG. Dit geldt voor zowel NHG als niet-NHG.

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

### 14.5 Wijziging rentevastperiode / renteherziening

In het hypotheekaanbod wordt de periode waarvoor een rentepercentage geldt (de rentevastperiode) vermeld. Dit rentepercentage wordt na afloop van de overeengekomen rentevastperiode opnieuw standaard voor eenzelfde periode vastgesteld. Er wordt 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.

Via Mijn Hypotheek kan uw klant een nieuwe rentevastperiode kiezen en deze keuze bevestigen. De nieuwe maandlast wordt automatisch berekend. Ook kan de nieuwe rentevastperiode schriftelijk worden doorgegeven, dit verzoek dient minimaal 14 dagen voor de renteherzieningsdatum schriftelijk of per e-mail te worden ingediend. Wanneer uw klant niet of niet op tijd een nieuwe rentevastperiode heeft doorgegeven of bevestigd via Mijn Hypotheek, wordt standaard de huidige rentevastperiode gekozen.

Een rentevastperiode mag niet langer zijn dan de resterende economische duur van de hypotheek.

Bij tussentijdse omzetting van de rentevastperiode kan een vergoeding verschuldigd zijn. Meer hierover is te lezen in de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek.

## 14. Beheer

### 14.6 Wijziging tariefklasse

Het rentepercentage bij een niet -NHG Lloyds Bank Hypotheek wordt onder meer vastgesteld op basis van de tariefklasse. De tariefklasse wordt bepaald naar de verhouding tussen het (resterende) hypotheekbedrag en waarde van het onderpand.

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

Op renteherzieningsdatum berekent Lloyds Bank altijd de verhouding tussen het (resterende) hypotheekbedrag en de reeds bekende marktwaarde van het onderpand opnieuw. De tariefklasse kan wijzigen.

Door verhoging van het hypotheekbedrag (aanvullende hypotheek) kan deze verhouding ook wijzigen. De verhoging van het hypotheekbedrag kan tot gevolg hebben dat de gehele hypotheek in een hogere tariefklasse valt.

Een verlaging van de tariefklasse is mogelijk wanneer het onderpand in waarde is gestegen. Dit dient te worden aangetoond met een recent gevalideerd taxatierapport. Of de meest recente WOZ waarde in combinatie met een Calcasa rapport, wanneer de hypotheek in de laagste tariefklasse <65% valt. Ook kan door een (extra) aflossing worden aangetoond dat het totale hypotheekbedrag ten opzichte van de marktwaarde is gewijzigd. Lloyds Bank kan op elk gewenst moment verzocht worden de toepasselijke tariefklasse van de hypotheek te wijzigen.

### 14.7 Aflossen

Het is toegestaan extra af te lossen (minimaal € 250,-) of de lening volledig af te lossen. Extra of volledige

aflossing kan tot gevolg hebben dat uw klant een vergoeding verschuldigd is voor deze aflossing. De vergoeding is afhankelijk van de hypotheekvorm, de resterende rentevastperiode, het rentetarief van de huidige hypotheeklening 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.

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

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

Met bovengenoemd dagrentepercentage wordt bedoeld het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen, met een looptijd die overeenkomt met de oorspronkelijke rentevastperiode van de af te lossen lening. Indien voor die rentevastperiode geen rentetarief (meer) wordt gevoerd, dan geldt de voor de consument naast betere (hogere) rente.

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

- Bij een maandvariabele rente
- Bij een eenmalige schenking ten behoeve van de eigen woning van maximaal €100.800,-, mits fiscaal gefaciliteerd in 2018
- 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, aan een derde, niet zijnde de echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon met wie de klant een gemeenschappelijke huishouding heeft, of aan een bedrijf of samenwerkingsverband waarin de klant zelf deelneemt

- Aflossing of omzetten naar een nieuwe rentevastperiode bij overlijden, indien de mutatie plaatsvindt binnen 12 maanden na overlijden van de geldnemer of indien van toepassing één van de geldnemers.
- Indien de aflossing plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand
- Indien een aflossing plaatsvindt binnen 12 maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand
- Indien een aflossing plaatsvindt per renteherzieningsdatum
- Bij aflossing van gelden uit het bij Lloyds Bank aangehouden bouwdepot

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

De wijze waarop de vergoeding berekend wordt is terug te vinden in de Voorwaarden van Lloyds Bank Hypotheek en in de 'Regeling vervroegde aflossing', beide te vinden op LloydsBank.nl.

### 14.8 Tijdelijke verhuur

In bepaalde situaties kan tijdelijke verhuur van de woning een goede optie zijn voor uw klant. Lloyds Bank dient expliciet en vooraf toestemming te geven voor verhuur onder bepaalde voorwaarden. Lloyds Bank kan uitsluitend akkoord gaan met tijdelijke verhuur indien gebruik wordt gemaakt van de Leegstandswet en de tijdelijke verhuur in samenwerking met overbruggingsverhuur.nl wordt geregeld. De regels en voorwaarden voor het verhuren van een leegstaande woning zijn terug te vinden in de Leegstandswet.



### 14.9 Bouwdepot

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

Er geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG een minimaal bouwdepot bedrag van € 1.000,-.

#### **Bouwdepot bestaande woning:**

- De geldigheidsduur is 12 maanden
- Mogelijk om de termijn één keer met 6 maanden te verlengen. Hiervoor dient een verzoek te worden ingediend
- De rentevergoeding is gelijk aan de (gemiddelde) hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot

#### **Bouwdepot nieuwbouwwoning:**

- De geldigheidsduur is 24 maanden
- Mogelijk om de termijn één keer met 6 maanden te verlengen. Hiervoor dient een verzoek te worden ingediend
- De maandelijks verschuldigde rente gedurende de bouw wordt in beginsel voldaan vanuit het bouwdepot. Het is mogelijk om deze rente en aflossing zelf te voldoen. Vraag dit expliciet aan, vervolgens wordt dit vermeld in het indicatief hypotheekaanbod

## 14. Beheer

- Als de aanschaf van een nieuwbouwwoning deels uit eigen middelen wordt gefinancierd, dan dienen deze eigen middelen eerst te worden aangewend alvorens nota's ten laste van het nieuwbouwdépot kunnen worden ingediend
- De rentevergoeding is gelijk aan de (gemiddelde) hypotheekrente, ook na verlenging van 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 alle gevallen in mindering gebracht op de hoofdsom. Als het saldo minder dan € 1.500,- bedraagt, wordt dit voor hypotheek zonder NHG uitbetaald op de incassorekening van de klant. Voor hypotheek met NHG wordt ook een saldo minder dan € 1.500,- in mindering gebracht op de hoofdsom.

### 14.9.1 Nota declareren

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

- De factuur moet duidelijk leesbaar zijn (Nederlands, Engels of Duits)

- De factuur moet een duidelijke omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden en / of geleverde materialen en een specificatie van de kosten en de Btw-bedragen bevatten
- Lloyds Bank ontvangt graag zowel de verkooporder / offerte als de daadwerkelijke factuur
- Het declaratieformulier moet volledig zijn ingevuld en ondertekend

De gegevens van het bedrijf zoals naam, adres, IBAN, Kamer van Koophandel - en BTW nummer moeten duidelijk leesbaar zijn en de nota moet overeenkomen met de specificatie van de verbouwkosten zoals deze is opgemaakt en ondertekend door de klant in het aanvraagproces.

Het niet overeenkomstig vastleggen van afspraken met betrekking tot het uitvoeren van een verbouwing kan gevolgen hebben voor het rentepercentage en / of NHG. Ook kan een versnelde aflossing worden geëist. Indien een verbouwing afwijkend van het initiële plan wordt uitgevoerd, dan moet altijd vooraf een nieuwe bouwspecificatie ter beoordeling worden voorgelegd.

NB: De voorwaarden gesteld in de algemene aanvullende voorwaarden dienen ook ontvangen en begrepen te zijn.

## 15. Klachten

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

### Klachtencoördinator Lloyds Bank

Postbus 93020  
1090 BA AMSTERDAM

U kunt ook gebruik maken van ons contactformulier op [LloydsBank.nl](https://www.lloydsbank.nl).

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

### 1. Welke stukken zijn altijd benodigd?

- Getekende renteverklaring uit het indicatief aanbod
- Getekende acceptatieverklaring uit het bindend hypotheekaanbod
- Getekende SEPA-machtiging
- Getekende bevestiging van ontvangst toelichting en voorwaarden (laatste pagina)
- Kopie geldig (minimaal tot het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod) paspoort of identiteitskaart, getekend door de adviseur
- Kopie verblijfsvergunning voor origineel gezien, getekend door de adviseur
- Kopie bankafschrift waaruit de tenaamstelling van de incassorekening op naam van de aanvrager(s) blijkt

### 2. Bij inkomen uit loondienst

- Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod
- Salarisstrook niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Verklaring van contractverlenging door de werkgever indien het arbeidsovereenkomst binnen 1 maand afloopt

### 3. Bij inkomen uit flexwerk

- Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod

- Salarisstrook niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstrook
- Jaaropgaven van de afgelopen drie jaar

### 4. Bij inkomen uit pensioen

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

### 5. Bij toekomstig pensioeninkomen

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

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

- Volledige jaarrekeningen van de afgelopen drie kalenderjaren
- Aangifte IB van de afgelopen drie jaar
- Aanslagen IB van de afgelopen drie jaar
- Recent uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel (maximaal drie maanden oud)
- Prognose lopende boekjaar (alleen voor ZZP'ers die korter dan drie jaar zelfstandig zijn)

### 7. Bij inkomen uit lijfrente

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



- Bewijs bijschrijving van de lijfrente uitkering
- Jaaropgave van de lijfrente uitkering

### 8. Bij inkomen uit een dienstverband bij familie

- Werkgeversverklaring conform normen NHG niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod
- Salarisstrook niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- Bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de Salarisstrook
- Arbeidsovereenkomst
- Overzicht van Mijn UWV
- Verklaring van accountant welke overeenkomt met de bovenstaande inkomensstukken

### 9. Bij aankoop van een bestaande woning

- Een door alle partijen ondertekend en geparafeerd exemplaar van de koopakte. Ondertekening door middel van een gekwalificeerde en gecertificeerde digitale handtekening is toegestaan mits de handtekening overeenkomt met de handtekening op het identiteitsbewijs
- In geval van een aankoop via een veiling dient een bewijs van aankoop (akte van gunning) te worden aangeleverd
- Een compleet en door de NRVT gevalideerd taxatierapport
- Indien de verstrekking niet meer dan 65% bedraagt, kan de WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport met betrouwbaarheidscategorie 'hoog' of 'gemiddeld' en foto's van de voor-, achter- en binnenkant van de woning op voorlegbasis worden

ingediend. De laagste van de twee waardes geldt.

- Een door de aanvrager ondertekende verbouwingsspecificatie als er sprake is van een bouwdepot. De gespecificeerde werkzaamheden moeten overeenkomen met de genoemde werkzaamheden in het taxatierapport
- Een bouwkundig rapport wordt opgevraagd als het taxatierapport 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 van een bestaande woning

- Een door de notaris ondertekend exemplaar van het eigendomsbewijs
- Compleet en door de NRVT gevalideerd taxatierapport
- Indien de verstrekking niet meer dan 65% bedraagt, kan de WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport met betrouwbaarheidscategorie 'hoog' of 'gemiddeld' en foto's van de voor-, achter- en binnenkant van de woning op voorlegbasis worden ingediend. De laagste van de twee waardes geldt.
- Een door de aanvrager ondertekende verbouwingsspecificatie als er sprake is van een bouwdepot. De gespecificeerde werkzaamheden moeten overeen komen

met de genoemde werkzaamheden in het taxatierapport

- Een bouwkundig rapport conform de normen van NHG wordt opgevraagd als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het bouwkundig rapport moet worden gemaakt door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- Laatste jaaropgave van de huidige hypotheek. Indien sprake van een aflopende schuldrest een opgave van de schuldrest niet ouder dan drie maanden
- Als er sprake is van erfpacht moet de notariële erfpachtovereenkomst worden aangeleverd

### 11. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning

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

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

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

### 13. Bij echtscheiding

- Gerechtelijk vonnis van de echtscheiding
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving van het vonnis binnen de registers van de Burgerlijke stand

- Concept akte van verdeling als het te financieren pand aan een van beiden wordt toebedeeld
- Indien er geen echtscheidingstukken meer zijn en de echtscheiding meer dan twaalf jaar geleden is dan dient de meest recente aangifte IB overlegd te worden

### 14. Bij de aanvraag voor een overbrugging

- Door alle partijen getekende verkoopovereenkomst waarbij de ontbindende voorwaarden moeten zijn verlopen
- Bewijs van gestelde bankgarantie
- Laatste jaaropgave van de huidige hypotheek. Indien sprake van een aflopende schuldrest een opgave van de schuldrest niet ouder dan drie maanden

### 15. Indien kredieten worden afgelost

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

### 16. Het aantonen van eigen middelen

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

## 16. Stukkenlijst

- Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een lening, dient de leningsovereenkomst te worden overlegd. De bijbehorende lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast

### 17. Bij een aflossingsvrij deel

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

### 18. Bij een Starterslening

- Offerte van het SVn
- Toekenningsbesluit van de gemeente

### 19. Bij samenwoning

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

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



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

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

**Stap 1: bepaal toetsinkomen**

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

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

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

Stap 2: bepaal maximale leensom aflossingsvrij

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

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

Toetsinkomen	Maximaal aflossingsvrij	Toetsinkomen	Maximaal aflossingsvrij	Toetsinkomen	Maximaal aflossingsvrij
€ 20.000	€ 58.000	€ 47.000	€ 249.100	€ 79.000	€ 466.100
€ 20.500	€ 59.450	€ 48.000	€ 254.400	€ 80.000	€ 472.000
€ 21.000	€ 67.200	€ 49.000	€ 259.700	€ 81.000	€ 477.900
€ 21.500	€ 73.100	€ 50.000	€ 265.000	€ 82.000	€ 483.800
€ 22.000	€ 79.200	€ 51.000	€ 270.300	€ 83.000	€ 489.700
€ 22.500	€ 85.500	€ 52.000	€ 275.600	€ 84.000	€ 495.600
€ 23.000	€ 89.700	€ 53.000	€ 280.900	€ 85.000	€ 501.500
€ 23.500	€ 96.350	€ 54.000	€ 286.200	€ 86.000	€ 507.400
€ 24.000	€ 100.800	€ 55.000	€ 297.000	€ 87.000	€ 513.300
€ 24.500	€ 102.900	€ 56.000	€ 302.400	€ 88.000	€ 519.200
€ 25.000	€ 107.500	€ 57.000	€ 307.800	€ 89.000	€ 525.100
€ 26.000	€ 111.800	€ 58.000	€ 313.200	€ 90.000	€ 531.000
€ 27.000	€ 118.800	€ 59.000	€ 324.500	€ 91.000	€ 536.900
€ 28.000	€ 123.200	€ 60.000	€ 330.000	€ 92.000	€ 542.800
€ 29.000	€ 130.500	€ 61.000	€ 335.500	€ 93.000	€ 548.700
€ 30.000	€ 135.000	€ 62.000	€ 341.000	€ 94.000	€ 554.600
€ 31.000	€ 145.700	€ 63.000	€ 352.800	€ 95.000	€ 560.500
€ 32.000	€ 150.400	€ 64.000	€ 358.400	€ 96.000	€ 566.400
€ 33.000	€ 155.100	€ 65.000	€ 364.000	€ 97.000	€ 572.300
€ 34.000	€ 159.800	€ 66.000	€ 376.200	€ 98.000	€ 578.200
€ 35.000	€ 168.000	€ 67.000	€ 381.900	€ 99.000	€ 584.100
€ 36.000	€ 172.800	€ 68.000	€ 387.600	€ 100.000	€ 590.000
€ 37.000	€ 181.300	€ 69.000	€ 393.300	€ 101.000	€ 595.900
€ 38.000	€ 190.000	€ 70.000	€ 399.000	€ 102.000	€ 601.800
€ 39.000	€ 195.000	€ 71.000	€ 411.800	€ 103.000	€ 607.700
€ 40.000	€ 204.000	€ 72.000	€ 417.600	€ 104.000	€ 613.600
€ 41.000	€ 209.100	€ 73.000	€ 423.400	€ 105.000	€ 619.500
€ 42.000	€ 218.400	€ 74.000	€ 429.200	€ 106.000	€ 625.400
€ 43.000	€ 223.600	€ 75.000	€ 435.000	€ 107.000	€ 631.300
€ 44.000	€ 233.200	€ 76.000	€ 440.800	€ 108.000	€ 637.200
€ 45.000	€ 238.500	€ 77.000	€ 446.600	€ 109.000	€ 643.100
€ 46.000	€ 243.800	€ 78.000	€ 460.200	€ 110.000	€ 649.000

**Belangrijk**

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

## 1. Algemeen

### 1.1. Algemene gegevens

Naam aanvrager(s):

Lening nummer:

### 1.2. Indicatief hypotheekaanbod

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

### 1.3. Sepa Machtiging

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

### 1.4. Kopie Bankafschrift IBAN

- Tenaamstelling aanvragers
- IBAN
- Maximaal 3 maanden oud, gerekend vanaf datum bindend hypotheekaanbod

### 1.5. Financieringsopzet

- Financieringsopzet
- Vermelding hoogte eigenwoningsschuld en eventueel box 3 deel
- Koopsom komt overeen met koopsom in koopakte
- Schuldrest huidige hypotheek komt overeen met schuldrestopgave huidige hypotheek
- Leensom komt overeen met leensom op bindend aanbod

### Bemiddeling/advieskosten

*Indien de kosten hoger dan € 4.500,- zijn, dient het bedrag gespecificeerd te zijn*

### Hypotheekaktekosten

### Taxatiekosten

*Dient bij bestaande bouw te allen tijde vermeld te zijn. Indien de kosten al betaald zijn mag dit aangegeven worden met € 0,- in combinatie met een bewijs van betaling*

### 1.6. Identiteitsbewijs

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

### 1.7. Aantonen eigen middelen

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

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

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

## 2. Inkomen

### 2.1. Werkgeversverklaring

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

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

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

### 2.2. Salarisstrook

- IBAN waar netto salaris op wordt ontvangen staat op salarisstrook  
*Indien IBAN niet vermeld is, ontvangen we graag de salarisstroken en de bijschrijvingen van het netto salaris van de afgelopen 3 maanden*
- Datum in dienst komt overeen met werkgeversverklaring
- Maximaal 3 maanden oud, gerekend vanaf datum bindend hypotheekaanbod

### 2.3. Netto bijschrijving

- Bijschrijving is van dezelfde maand als salarisstrook

### 2.4. Arbeidsovereenkomst

- Huidige arbeidsovereenkomst
- Ondertekend door alle partijen

### 2.5. Zelfstandige

- Volledige jaarrekeningen afgelopen 3 jaar
- Aangiften IB afgelopen 3 jaar
- Aanslagen IB afgelopen 3 jaar
- Uittreksel KVK
- Prognose lopend boekjaar  
*Bij een NHG aanvraag waarbij de aanvrager korter dan 3 jaar, maar meer dan 12 maanden zzp'er is kan het inkomen vastgesteld worden door middel van een NHG goedgekeurde inkomensverklaring*

## 3. Onderpand

### 3.1. Koopakte

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

### 3.2. Taxatierapport

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

- VVE is actief en het saldo is voldoende voor het onderhoudsfonds

*Indien er sprake is van een inactieve VVE of als er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig zijn, kan dit worden voorgelegd.*

*Graag ontvangen wij dan de kopie polis opstalverzekering met vermelding van de herbouwwaarde, de inschrijving uit de KVK van de VVE en een verklaring van de leden dat men voornemens is de VVE actief te maken. In de verklaring dient de bijdrage aan de VVE vermeld te zijn.*

- Kadastrale aanduiding komt overeen met koopakte

- Onderhoudstoestand is minimaal voldoende

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

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

- Bestemming kadaster betreft wonen

- Erfpacht

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

### 3.3. Verbouwingsspecificatie

- Adres onderpand
- Werkzaamheden komen overeen met taxatierapport
- Bedrag uit te voeren werkzaamheden komt overeen met taxatierapport en financieringsopzet
- Ondertekend door aanvrager(s)

### 3.4. Nieuwbouw

- Ondertekende koop/aanneemovereenkomst
- De woning wordt opgeleverd met badkamer en keuken

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

## 4. Overlijdensrisicoverzekering

### 4.1. Acceptatiebevestiging (ORV)

- Verzekerd bedrag is voldoende  
*Zowel met als zonder NHG >80% van MW*
- Looptijd voldoet aan vereisten
- De verzekeringnemer dient te allen tijde de aanvrager te zijn
- Naam en geboortedatum verzekerden
- Minimaal vereist bedrag dient verpand te zijn aan Lloyds Bank/Bank of Scotland  
*Het is mogelijk om gebruik te maken van een gedeelde verpanding. Verpand bedrag op de acceptatiebevestiging dient overeen te komen met het bedrag op de pandakte*

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

- Verzekeringnemer(s) komen overeen met acceptatiebevestiging
- Verzekerde(n) komen overeen met acceptatiebevestiging
- Verzekeraar komt overeen met acceptatiebevestiging
- Polisnummer komt overeen met acceptatiebevestiging
- Pandakte ondertekend en voorzien van datum en plaats



## 5. Huidige woning

### 5.1. Verkoopakte huidige woning

- Gegevens verkoper(s) komen overeen met aanvrager(s)
- Gegevens onderpand komen overeen
- Ieder pagina is voorzien van een paraaf van alle partijen
- Plaats en datum ondertekening

*Indien er sprake is van een overbrugging dienen de ontbindende voorwaarden te zijn verlopen en de bankgarantie te zijn gesteld (indien van toepassing) Indien de te verkopen woning later passeert dan de aan te kopen woning, dient voor de tussenliggende periode voldoende eigen middelen te worden aangetoond in verband met dubbele maandlasten*

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

- Tenaamstelling
- Eigenwoningschuld per 31-12-2012  
*De eigenwoningschuld dient aangetoond te worden middels de aangifte IB 2012. Indien men niet meer in het bezit is van de aangifte IB 2012, kan er een jaaropgave worden aangeleverd. Hierop dient de klant te verklaren dat het de eigenwoningschuld per 31-12-2012 betreft. De verklaring dient ondertekend te zijn door de aanvrager(s)*

## 6. Overig

### 6.1. DUO Studielening

- Uitraai van DUO studielening inclusief tenaamstelling en oorspronkelijke studieschuld

### 6.2. Aflosbewijs Krediet

- Tenaamstelling
- Contractnummer
- Bevestiging beëindiging krediet
- Oorspronkelijke kredietbedrag
- Bewijs aflossing eigen middelen

### 6.3. Echtscheiding

- Inschrijving van de echtscheiding
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant  
*Indien er sprake is van te betalen partneralimentatie, dienen de lasten hiervan naast de lening te passen. Indien er sprake is van te ontvangen partneralimentatie kan dit tot het toets inkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld*
- Concept akte van verdeling  
*Indien er geen echtscheidingsstukken meer zijn en de echtscheiding meer dan 12 jaar geleden is, dan dient de meest recente aangifte IB overlegd te worden*

### 6.4. Aflossingsvrij

- Aangevraagde deel aflossingsvrij betreft niet meer dan de huidige aflossingsvrije lening
- Aflossingsvrije deel is betaalbaar aan het einde van de looptijd  
*Voor de betaalbaarheid van de aflossingsvrije deel kan mijnpensioenverzicht.nl worden geraadpleegd. Hierbij geldt het volgende:  
Bij aanvragers <50 jaar wordt de toetsing gebaseerd op het te bereiken pensioen  
Bij aanvragers >50 jaar wordt de toetsing gebaseerd op het opgebouwde pensioen*
- Mijnpensioenoverzicht.nl inclusief bruto bedragen







**LLOYDS BANK**

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