

BIJLAGE HYPOTHEEKGIDS

LLOYDS BANK VERHUURHYPOTHEEK



LLOYDS BANK

Versie januari 2020

Lloyds Bank Verhuurhypotheek	3	9 Het onderpand	8
1 Algemeen	3	9.1 Taxatierapport	8
1.1 Meerdere onderpanden		9.2 WOZ waarde	8
1.2 Uitsluitingen		9.3 Opstalverzekering	9
1.3 Positieve BKR registratie	3	9.4 Achterstallig onderhoud	9
1.4 Verhuren		9.5 Erfpacht	9
2 Maximale verstrekking	4	9.6 ABC en ABBA constructies	9
2.1 Verstreking aflossingsvrije lening	4	9.7 Vereniging van eigenaren (VvE)	9
3 Toetsing Lloyds Bank Verhuurhypotheek	4	9.8 Uitgesloten woningen	9
3.1 Bepaling toetsrente	5	10 Omgang BKR registraties	10
4 Hypotheekrente	5	10.1 BKR check	
5 Tweede hypotheek	5	10.2 Financiële verplichting	
6 Overlijdensrisicoverzekering	6	11 Overige financiële verplichtingen	10
7 De aanvrager(s)	6	12 Beheer	10
7.1 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	6	12.1 Verhuizen	10
7.2 Mede-eigenaar	6	12.2 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	10
8 Inkomen	7	12.3 Wijzigen hypotheekvorm	10
8.1 Inkomen uit verhuur	7	12.4 Wijziging tariefklasse	11
8.2 Huurinkomsten overige panden	7	Stukkenlijst Lloyds Bank Verhuurhypotheek	12 - 13
		Notities	14 - 15

Voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn de hoofdstukken uit de hypotheekgids van de Lloyds Bank Hypotheek (1) van toepassing met uitzondering van de hierna benoemde paragrafen en de uitwerking daarvan.

1. Algemeen

De Lloyds Bank Verhuurhypotheek kan worden aangevraagd voor één onderpand dat verhuurd is of verhuurd gaat worden voor permanente bewoning.

De economische en juridische looptijd van een leningdeel is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar. De volgende hypotheekvormen zijn van toepassing voor de Verhuurhypotheek. Een combinatie van meerdere hypotheekvormen is mogelijk, mits ieder leningdeel minimaal € 5.000,- bedraagt:

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek

Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk indien dat gewenst is.

1.1 Meerdere onderpanden

Het is mogelijk om maximaal drie onderpanden bestemd voor verhuur te financieren bij Lloyds Bank. Voor elk onderpand moet een nieuwe Lloyds Bank Verhuurhypotheek aangevraagd worden. Het is niet mogelijk om meerdere onderpanden met één lening te financieren.

1.2 Uitsluitingen

Het is niet mogelijk om een Lloyds Bank Verhuurhypotheek met NHG aan te vragen. SVn Starterslening is niet mogelijk in combinatie met de Lloyds Bank Verhuurhypotheek. Het is niet mogelijk om een overbruggingskrediet te sluiten in combinatie met een Lloyds Bank Verhuurhypotheek.

1.3 Positieve BKR registratie

De Lloyds Bank Verhuurhypotheek wordt bij het afsluiten positief geregistreerd bij het BKR. Als er betalingsachterstanden ontstaan, wordt er na twee maanden een achterstandscodering toegevoegd bij BKR. De registratie en eventuele codering van de Verhuurhypotheek kan mogelijk gevolgen hebben voor nieuw te verstrekken kredieten of hypotheekleningen.

1.4 Verhuren

Lloyds Bank accepteert onderpanden die bestemd zijn voor bewoning en geschikt zijn voor verhuur. De huurder en de huurovereenkomst dienen ten minste aan de volgende vereisten te voldoen:

- De huurder dient altijd een natuurlijk persoon te zijn
- De huurder dient te beschikken over de Nederlandse of andere EU-nationaliteit, of in het bezit te zijn van een geldig verblijfsdocument
- De huurovereenkomst dient altijd schriftelijk te zijn overeengekomen
- Huurovereenkomsten die huurkoop-, terugkoopconstructies of kortdurig verhuren mogelijk maken, zijn niet acceptabel en niet toegestaan gedurende de looptijd van de hypotheek
- Nieuwe huurovereenkomsten dienen te worden afgesloten voor een termijn van minimaal één jaar



2. Maximale verstrekking

Er geldt een minimum hypotheeksom van € 75.000,- en een maximum van € 1.000.000,-. In totaal geldt een maximum van € 2.000.000,- aan Lloyds Bank Verhuurhypotheek per klantrelatie. Als sprake is van 2 aanvragers dan zien we dit als 1 klantrelatie. De waarde van het onderpand in verhuurde staat dient minimaal € 100.000,- te bedragen.

Lloyds Bank verstrekt maximaal 75% van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat dient te blijken uit een gevalideerd taxatierapport.

Voorbeeld 1

Koopsom: € 200.000,-

Marktwaarde vrij van huur en gebruik: € 205.000,-

Marktwaarde in verhuurde staat: € 190.000,-

Verbouwing: € 10.000,-

Marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing: € 210.000,-

Marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing: € 195.000,-

Maximale Verhuurhypotheek:

*75% * € 195.000,- = € 146.250,-*

2.1 Verstrekking aflossingsvrije lening

Er kan voor maximaal 50% van de marktwaarde (na verbouwing) in verhuurde staat een aflossingsvrije lening worden afgesloten.

3. Toetsing Lloyds Bank Verhuurhypotheek

De maximale hypotheek o.b.v. het toetsinkomen (excl. huurinkomen) wordt berekend op basis van de annuïteitenmethodiek en geoffreerde looptijd conform:

- Gedragscode Hypothecaire Financiering
- De regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet

De annuïteitenmethodiek houdt in dat de toegestane maandlast berekend wordt alsof er sprake is van een gehele annuïteitenhypotheek. In de toetsing wordt er rekening mee gehouden dat er sprake is van een consumptieve financiering.

De maximaal toegestane maandlast voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek wordt verminderd met de werkelijke bruto maandlast (rente, aflossing, inleg en/of premie) van de hypotheek of huurlasten van het woon/verblijfadres en van hypothe(e)k(en) van de overige panden die in eigendom zijn.

De maximaal toegestane maandlast voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek kan alleen worden vermeerderd met (verwachte) bestendige huurinkomsten van het te financieren onderpand

als de benodigde hypotheek niet op het vastgesteld toetsinkomen haalbaar is.

Lloyds Bank kent als aanvullende kredietregel dat de (verwachte) huurinkomsten van het te financieren onderpand minimaal 125% van de maandlast van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek dient te zijn, met gebruik van de gehanteerde toetsrente.

Vervolg voorbeeld 1

Benodigde Verhuurhypotheek:

€ 146.250,-

Looptijd:

30 jaar

Gekozen rentevastperiode:

5 jaar = 3,25% (toetsrente = 5%)

Hypotheekopbouw:

Aflossingsvrij € 97.500,- + Annuïteit € 48.750,-

Werkelijke maandlast:

€ 476,-

Maandlast op basis van de gehanteerde toetsrente (5%):

€ 668,-

3. Toetsing Lloyds Bank Verhuurhypotheek

(Verwachte) huurinkomsten dienen minimaal € 835,- te zijn (€ 668,- * 125%)

Daarnaast dient te worden aangetoond dat er voldoende eigen middelen beschikbaar zijn voor:

- Bestaande woning: de financiering van de (resterende) aankoopkosten / oversluitkosten plus de betaalbaarheid van tenminste drie keer de maandlast van de Verhuurhypotheek
- Nieuwbouw woning: de financiering van de (resterende) aankoopkosten en de betaalbaarheid van de maandlast van de Verhuurhypotheek tot oplevering van de woning plus tenminste drie keer de maandlast na oplevering.

Vervolg voorbeeld 1

Aankoopprijs: € 200.000,-
Verbouwing: € 10.000,-
Aankoopkosten: € 15.000,-
Totaal: € 225.000,-

Lloyds Bank Verhuurhypotheek:

€ 146.250,-

Benodigde eigen middelen aankoop:

€ 78.750,- (€ 225.000,- -/- € 146.250,-)

Tenminste 3 keer werkelijke maandlast:

€ 1.428,- (3 * € 476,-)

Totaal aan te tonen eigen middelen:

€ 80.178,- (€ 78.750,- + € 1.428,-)

3.1 Bepaling toetsrente

De gehanteerde toetsrente voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek is gelijk aan de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 5.3.1 uit de Lloyds Bank Hypotheekgids.

4. Hypotheekrente

De rentevastperioden die van toepassing voor de Verhuurhypotheek zijn: 1, 5, 6, 10, 15 en 20 jaar. De gekozen rentevastperiode kan in beginsel niet langer zijn dan de resterende economische looptijd van het leningdeel.

Het rentepercentage wordt mede bepaald door de tariefklassen die van toepassing zijn voor de Lloyds

Bank Verhuurhypotheek:

- Kleiner dan of gelijk aan 50% van de marktwaarde in verhuurde staat
- Groter dan 50% en kleiner of gelijk aan 75% van de marktwaarde in de verhuurde staat

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

5. Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede Lloyds Bank Verhuurhypotheek op hetzelfde onderpand is alleen mogelijk als de eerste Lloyds Bank Verhuurhypotheek ook bij Lloyds Bank in beheer is. De hoofdsom van

een tweede hypotheek dient minimaal € 10.000,- te bedragen en dient ook bij het kadaster te worden ingeschreven.

6. Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht voor de verkrijging van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek.

7. De aanvrager(s)

De gestelde vereisten voor de aanvrager(s) van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 7 uit de Lloyds Bank Hypotheekgids. In aanvulling daarop geldt voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek dat de aanvrager(s):

- De woning niet zelf mogen bewonen
- Een eigen woning verleden dient/dienen te hebben
- Naast een eventuele woning voor eigen bewoning mag de klant in totaal maximaal drie andere voor verhuur bestemde panden in eigendom hebben.

Voorbeeld 2

Een klant wil 2 appartementen aankopen voor verhuur en deze financieren bij Lloyds Bank.

Aanvrager heeft volgende panden in eigendom:

- Woonhuis voor eigen bewoning gefinancierd bij Lloyds Bank

- Appartement voor verhuur elders gefinancierd

In deze situatie is het mogelijk om Lloyds Bank Verhuurhypotheek aan te vragen voor de aankoop van de appartementen.

Vervolg voorbeeld 2

Een klant wil 2 appartementen aankopen voor verhuur en deze financieren bij Lloyds Bank.

Aanvrager heeft volgende panden in eigendom:

- Woonhuis voor eigen bewoning gefinancierd bij Lloyds Bank

- Twee appartementen voor verhuur elders gefinancierd

De klant heeft naast de woning voor eigen bewoning al 2 panden bestemd voor verhuur in eigendom.

Met de aankoop van nog 2 panden, wordt de regel dat er maximaal 3 panden bestemd voor verhuur in eigendom mogen zijn overschreven. Het is in deze situatie niet mogelijk om een Lloyds Bank Verhuurhypotheek aan te vragen.

7.1 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Als één of beide aanvragers niet de Nederlandse of EU nationaliteit hebben, gelden voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek dezelfde criteria als voor de Lloyds Bank Hypotheek (1).

7.2 Mede-eigenaar

Het is niet mogelijk om de Verhuurhypotheek aan te vragen met meer dan twee personen. In het geval van twee aanvragers moeten beiden eigenaar van het onderpand zijn en ook beiden hoofdelijk schuldenaar worden.

Er zijn situaties waarin de Verhuurhypotheek verstrekt kan worden aan één aanvrager ondanks dat er sprake is van een partner die geen eigenaar of schuldenaar wordt:

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

In de bovenstaande gevallen wordt alleen het inkomen van de aanvrager die eigenaar en schuldenaar wordt, tot het toetsinkomen gerekend voor de gevraagde hypotheek.

8. Inkomen

De gestelde eisen aan het inkomen zijn voor de Lloyds Bank Verhuurhypothek gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hiervoor hoofdstuk 8 van de Lloyds Bank Hypotheekgids. Hieronder worden alleen eventuele specifieke afwijkingen die voor de Lloyds Bank Verhuurhypothek gelden genoemd.

Het gezamenlijk toetsinkomen exclusief huurinkomsten dient minimaal € 30.000,- bruto per jaar te bedragen.

8.1 Inkomen uit verhuur

Wanneer de Lloyds Bank Verhuurhypothek niet volledig haalbaar is op basis van de toegestane last op inkomen, kunnen de (verwachte) bestendige huurinkomsten van het te financieren onderpand deels worden opgeteld bij de toegestane maandlast voor de Lloyds Bank Verhuurhypothek. In de volgende situaties kan een deel van het huurinkomen worden opgeteld:

- De woning is nog niet verhuurd, er is geen bestaande huurder; 50% van de verwachte huurinkomsten volgens het taxatierapport
- De woning is op dit moment verhuurd, er is een bestaande huurder en de resterende duur van de huurovereenkomst is korter dan 1 jaar; 50% van de kale huur of 50% van de verwachte huurinkomsten volgens het taxatierapport (laagste van de twee)
- De woning is op dit moment verhuurd, er is een bestaande huurder en de resterende duur van de huurovereenkomst is langer dan 1 jaar of is voor onbepaalde tijd; 80% van de huurinkomsten of 80% van de verwachte huurinkomsten volgens het taxatierapport (laagste van de twee)

Uitzondering: wanneer de woning verhuurd is of verhuurd gaat worden aan familie (t/m tweede graad) mogen de huurinkomsten niet worden meegenomen in de toetsing en maximale verstrekking van de Verhuurhypothek.

Voorbeeld 3

Maximale toegestane consumptieve maandlast:
€ 700,-

Benodigde toegestane consumptieve maandlast:
€ 800,-

*Verwachte huurinkomsten (kale huur) €800 p.m.:
€400,- (50%)*

Maximale toegestane maandlast na inbrengen huurinkomsten: € 1100,-

Benodigde toegestane maandlast betaalbaar met inbreng huurinkomsten

De huurinkomsten worden gelijk gesteld aan de ontvangen huurinkomsten exclusief servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpacht.

Ontvangen huurinkomsten dienen te worden aangetoond middels:

- Een kopie van de door beide partijen getekende verhuurovereenkomst van het te financieren onderpand (is onderdeel van het taxatierapport)
- De bijschrijving van de huur middels één maandafschrift (niet ouder dan drie maanden)

De huurinkomsten dienen te worden ontvangen op een betaalrekening bij een bank met een vergunning om in Nederland bankdiensten te verlenen op naam van (één van) de aanvragers. Het is gedurende de looptijd van de hypothek niet toegestaan huurinkomsten contant te ontvangen.

8.2 Huurinkomsten overige panden

Inkomsten uit de verhuur overige panden mogen niet meegenomen worden in het toets inkomen.

De lasten uit overige in bezit zijnde panden moeten meegenomen worden in de toetsing. Hierbij mag rekening gehouden worden met eventuele huurinkomsten die voort vloeien uit verhuur van deze panden. De woning moet daadwerkelijke verhuurd zijn.

8. Inkomen

Als de woning niet verhuurd is, wordt geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige huurinkomsten. De lasten uit de verhuurde panden kunnen verminderd worden met maximaal 80% van eventuele

huurinkomsten. De huurinkomsten van de afgelopen 3 maanden dienen aangetoond te worden door bewijs van ontvangst op de bankrekening van de klant(en).

9. Het onderpand

De maximale financiering voor de Verhuurhypotheek is 75% van de marktwaarde (na verbouw) van de woning in verhuurde staat.

9.1 Taxatierapport

Bij de financiering van een bestaande woning en nieuwbouwwoning wil Lloyds Bank een volledig ingevuld en gevalideerd taxatierapport ontvangen waaruit de marktwaarde in verhuurde staat (eventueel na woningverbetering), de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en verwachte huurinkomsten blijkt.

Het taxatierapport moet in opdracht van de aanvrager worden uitgevoerd door een makelaar die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering met geldnemer / koper, verkoper of geldgever. Het taxatierapport moet worden gevalideerd door een bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) gecertificeerd validatie-instituut. Een overzicht van de gecertificeerde instituten staat vermeld op: www.nrvt.nl

Het taxatierapport dient tenminste de volgende onderdelen te bevatten:

- 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

- Marktwaarde in verhuurde staat
- Marktwaarde vrij van verhuur en gebruik
- (Verwachte) huurinkomsten waarbij de huur is toegelicht en gesplitst in kale huur en aanvullende kosten voor de verhuurder
- Indien de woning en verwachte huur gewaardeerd wordt op de rand of onder de grens van geliberaliseerde huur, dan dient de berekening van de huur en het puntstelsel opgenomen te zijn in het taxatierapport
- Indien er ten behoeve van het verhuren van het onderpand uitsluitingen, beperkingen of vergunningen zijn, dienen deze als bijlage(n) te worden opgenomen inclusief een vermelding van geldigheidsvereisten en termijnen zover van toepassing
- Optioneel: Netto aanvangsrendement (Nar)

De taxateur dient het onderpand altijd te vergelijken met referentiepanden in de directe omgeving op basis van de door het NRVT gestelde eisen.

9.2 WOZ waarde

Bij de Lloyds Bank Verhuurhypotheek is het niet mogelijk om de waarde van de woning aan te tonen door middel van de WOZ beschikking in combinatie met een Calcasa rapport.

9. Het onderpand

9.3 Opstalverzekering

De bepalingen over de opstalverzekering voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 9.2, met de aanvulling dat de verzekeraar op de hoogte en akkoord is met het verhuren aan derden van het onderpand. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot een premie verhoging.

9.4 Achterstallig onderhoud

De bepalingen over achterstallig onderhoud voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 9.3 van de Lloyds Bank Hypotheekgids.

9.5 Erfpacht

De bepalingen over erfpacht voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 9.4 van de Lloyds Bank Hypotheekgids. Op basis van de erfpachtovereenkomst dient de (beoogde) verhuur te zijn toegestaan.

9.6 ABC en ABBA constructies

De bepalingen over koop- en verkoopconstructies voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 9.6 van de Lloyds Bank Hypotheekgids.

9.7 Vereniging van eigenaren (VvE)

De bepalingen over VvE vereisten voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 9.7 van de Lloyds Bank Hypotheekgids.

9.8 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt uitsluitend hypotheeklen op woningen in Nederland. Woningen die niet in aanmerking komen voor een Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn:

- Woningen waarbij verhuur niet is toegestaan
- Woonboten
- Woningen met bedrijfsruimte of woon-/winkelpand
- Woningen met een recht van opstal
- Woonwagens of woonwagenstandplaatsen
- Vakantie-, recreatiewoning
- Deels voor verhuur geschikte onderpanden met inbegrip van een woning waar de aanvrager zelf woont en deels verhuurt, incl. kamerverhuur
- Woningen die door aanvrager te koop wordt aangeboden of woning die binnenkort door de aanvragers te koop worden gezet
- Woning waarop een aanschrijving ex art 14 t/m 20 Woningwet respectievelijk een vooraankondiging daartoe rust
- Nieuwbouwwoningen in eigen beheer of zelfbouw. Woningen die in eigen beheer worden gebouwd via een gerenommeerde aannemer kunnen worden voorgelegd
- Nieuwbouwwoningen zonder insolventieverzekering
- Woonboerderijen met agrarische bestemming
- Appartementenrechten binnen een coöperatie
- Bestaande woningen waarbij er sprake is van Groninger Akte
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Tiny houses
- Kangoeroewoningen
- AirBnB, B&B en andere vakantie-verhuur geschikte woningen
- Woningen met terugkoopgarantie of huurkoopconstructie

10. Omgang BKR registraties

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

10.1 BKR check

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

10.2 Financiële verplichting

Financiële verplichtingen die voortvloeien uit BKR geregistreerde kredieten worden meegenomen in

de bepaling van de maximale hypotheek. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet of oorspronkelijke hoofdsom tenzij uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Indien er sprake is van een variabele maandlast, dan wordt de betalingsverplichting op 2% van de kredietlimiet gesteld. Voor kredieten en / of hypotheeken ten behoeve van andere panden geldt dat de werkelijke bruto maandlast in mindering wordt gebracht op de maximaal toegestane maandlast, lees meer hierover in hoofdstuk 3.

Een krediet ten behoeve van het financieren van de restschuld na verkoop van de woning, staat in BKR geregistreerd onder de code RN of RH. Lloyds Bank houdt rekening met de maandlast die overeenkomt met de kredietovereenkomst.

11. Overige financiële verplichtingen

De bepalingen over financiële verplichtingen voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van

de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 11 van de Lloyds Bank Hypotheekgids.

12. Beheer

De bepalingen voor diverse beheer aspecten voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hiervoor de Lloyds Bank Hypotheekgids. Hieronder worden alleen de uitzonderingen benoemd.

12.1 Verhuizen

Bij de Lloyds Bank Verhuurhypotheek is het niet mogelijk om gebruik te maken van de verhuisregeling.

12.2 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)

Voor de beoordeling en toetsing van een verzoek tot Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid gelden voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek dezelfde regels, zoals in deze gids beschreven, als voor de aanvraag van een nieuwe Lloyds Bank Verhuurhypotheek.

12.3 Wijziging tariefklasse

Het rentepercentage van de Verhuurhypotheek wordt vastgesteld op basis van de tariefklasse. De tariefklasse wordt bepaald door de verhouding tussen het (resterende) hypotheekbedrag en de marktwaarde in verhuurde staat van het onderpand.

12.4 Aflossen

Het is toegestaan extra af te lossen (minimaal € 250,-) of de lening volledig vervroegd af te lossen. Extra of volledige (vervroegde) aflossing kan tot gevolg hebben dat de tariefklasse wijzigt en / of dat de klant een vergoeding verschuldigd is. Lees meer over de vergoeding voor vervroegde aflossing en de wijze van berekenen in de aanvullende leningvoorwaarden van Lloyds Bank.

Een vergoeding is verschuldigd:

Over het deel boven de kosteloze aflossing van 15% per leningdeel per jaar kan een vergoeding aan Lloyds Bank verschuldigd zijn wanneer de dagrente lager is dan de contractrente.

Er is géén vergoeding bij vervroegde aflossing verschuldigd:

- Bij verkoop van de woning waarbij de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand en daarbij geen recht van wederinkoop is bedongen. Deze verkoop moet zowel een juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand al dan niet vrij van huur en gebruik zijn, aan een derde, niet zijnde de echtgenoot,

geregistreerd partner of een persoon met wie de klant een gemeenschappelijke huishouding heeft, of aan een bedrijf of samenwerkingsverband waarin de klant zelf deelneemt

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

Naast de bovengenoemde vrijstellingen geldt een algemene vrijstelling die gelijk is aan 15% 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.



Voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek is de stukkenlijst van Lloyds Bank Hypotheek (1) van toepassing. Daarnaast zijn de hierna benoemde stukken vereist.

Aantonen betaalbaarheid en eigen middelen

- Schuldrestopgave en aantonen van de bruto maandlast van de hypotheek of huurlasten van het woon/verblijfadres
- Schuldrestopgave en aantonen van de bruto maandlast van de hypothe(e)ken van de overige onderpanden die in eigendom zijn
- Aantonen eigen middelen middels een bankafschrift waaruit blijkt dat de aankoopkosten / oversluitkosten betaald kunnen worden
- Aantonen van de eigen middelen middels een bankafschrift waaruit blijkt dat de maandlasten van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek betaalbaar zijn voor tenminste drie maanden

Het bankafschrift mag niet ouder zijn dan drie maanden. De tenaamstelling van de aanvrager(s) dient 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 een kopie legitimatie van de schenkers worden overlegd.

Inkomen uit verhuur

- Bestaande huurovereenkomst als er sprake is van een bestaande huurder. De overeenkomst is onderdeel van het taxatierapport
- Het huurinkomen wordt aangetoond met een recent bankafschrift van 1 maand ontvangen huur.

Het bankafschrift mag niet ouder zijn dan drie maanden. De tenaamstelling van de aanvrager(s) dient zichtbaar te zijn en er mogen geen doorhalingen op de dagafschriften aangebracht zijn.

Huurinkomsten overige panden

- De huurinkomsten van de afgelopen 3 maanden dienen aangetoond te worden door bewijs van ontvangst op de bankrekening van de klant(en).

Aankoop van de woning

- Door alle partijen getekende koopovereenkomst
- Gevalideerd taxatierapport waaruit de marktwaarde in verhuurde staat, de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en de verwachte huurinkomsten blijkt. Als er sprake is van een verbouwing dient ook de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde vrij van huur na verbouwing te worden vermeld
- Getekende verbouwingsspecificatie, indien van toepassing
- Bouwkundig rapport, indien er sprake is van achterstallig onderhoud
- Als de woning al is verhuurd dienen de stukken voor 'huurinkomen' ook aangeleverd te worden

Aankoop nieuwbouwwoning

- Door alle partijen getekende koop aanneemovereenkomst voorzien van het keurmerk zoals afgegeven door de Stichting Garantie Woning
- Gevalideerd taxatierapport waaruit de marktwaarde in verhuurde staat, de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en de verwachte huurinkomsten blijkt. Als er sprake is van een verbouwing dient ook de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde vrij van huur na verbouwing te worden vermeld
- Getekende meerwerkspecificatie, indien van toepassing
- Aantonen van de eigen middelen middels een bankafschrift waaruit blijkt dat de maandlasten van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek betaalbaar zijn tot de oplevering van de woning.
- Aantonen van de eigen middelen middels een bankafschrift waaruit blijkt dat de maandlasten van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek betaalbaar zijn voor tenminste drie maanden

Oversluiten

- Een door de notaris ondertekend exemplaar van het eigendomsbewijs
- Gevalideerd taxatierapport waaruit de marktwaarde in verhuurde staat, de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en de verwachte huurinkomsten blijkt. Als er sprake is van een verbouwing dient ook de

marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde vrij van huur na verbouwing te worden vermeld

- Getekende verbouwingsspecificatie, indien van toepassing
- Bouwkundig rapport, indien er sprake is van achterstallig onderhoud"



Lined area for notes.



LLOYDS BANK

lloydsbank.nl