



Hypotheekgids

Versie november 2025



LLOYDS BANK

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Juridische informatie	7
3. Dienstverlening van Lloyds Bank	8
4. Fraude	9
5. Lloyds Bank Hypotheek (1)	10
5.1 Algemeen	10
5.2 Maximale verstrekking	11
5.3 Toetsing van de financiering	12
5.3.1 Bepaling toetsrente	12
5.3.2 Verstrekking aflossingsvrij leningdeel	13
5.3.3 Energiebesparende Maatregelen	13
5.3.4 Verduurzamingshypothek	14
5.4 Hypotheekrente	15
5.5 Tweede hypotheek of onderhandse verhoging	15
5.6 Overbruggingskrediet	16
5.6.1 Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet	17
5.6.2 Dubbele lasten	17
5.7 Overlijdensrisicoverzekering (ORV)	18
5.8 Kapitaalverzekeringen	18
5.9 Eigen middelen	18
5.9.1 Eigen middelen uit beleggingen	19
5.9.2 Eigen middelen crypto	19
5.9.3 Eigen middelen uit het buitenland	19
5.10 Consumptieve opname	20

Vervolg > Inhoudsopgave

6.	Hypotheekaanbod van Lloyds Bank	21
6.1	Proces hypotheekaanvraag	21
6.2	Brondata	22
6.3	Verlengen van het bindend hypotheekaanbod	22
6.3.1	Bereidstellingsprovisie	22
6.4	Aanpassing hypotheekaanbod	22
6.5	Dagrentegarantie	23
6.6	Bankgarantie	24
7.	De aanvrager(s)	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	25
7.3	Samenlevingsvormen	26
7.4	Mede-eigenaar	26

Vervolg > Inhoudsopgave

8. Het inkomen 27

8.1	Toetsinkomen	27
8.1.1	Inkomenscomponent	28
8.1.1.1	Ouderschapsverlof	29
8.1.1.2	Keuzebudget	29
8.2	Inkomen uit loondienst	29
8.2.1	Inkomensbepaling Loondienst	30
8.2.2	Variabele inkomensbestanddelen (Provisie, Bonus, Tantième)	30
8.2.3	Meer dan één dienstverband	31
8.3	Dienstverband bij familie	31
8.4	Inkomen uit een flexibele en / of overige arbeidsrelatie	31
8.4.1	Uitzendcontract	32
8.5	Inkomen uit verhuur	32
8.6	Inkomen uit vermogen	32
8.7	Naderend pensioen	32
8.8	Inkomen uit (pre) pensioen	32
8.9	Inkomen uit lijfrente	33
8.10	Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	33
8.10.1	B.V.	33
8.10.2	NHG Inkomensverklaring Ondernemer	34
8.11	Inkomen uit sociale uitkeringen	34
8.12	Persoonsgebonden Budget (PGB)	34
8.13	Inkomen uit partneralimentatie	34

9. Onderpand 35

9.1	Bepaling marktwaarde van de woning	35
9.1.1	Taxatierapport	35
9.1.2	Desktoptaxatie	36
9.2	Opstalverzekering	36
9.3	Achterstallig onderhoud	37
9.4	Erfpacht	37
9.5	(Ver)koop onder voorwaarden	38
9.6	ABC en ABBA constructies	38
9.7	Vereniging van Eigenaren (VvE)	38
9.8	Uitgesloten woningen	39

Vervolg > Inhoudsopgave

10. Omgang BKR-registraties	40
10.1 BKR-check	40
10.2 Financiële verplichting	40
11. Overige financiële verplichtingen	41
11.1 DUO lening	41
11.2 Partneralimentatie	41
11.3 Krediet aflossen voor passeren	41
11.4 Aflossen krediet uit hypotheekgelden	42
11.5 Lasten uit overige onderpanden	42
12. Beheer	43
12.1 Verhoging	43
12.2 Verhuizen	43
12.3 Wijziging hypotheekvorm	44
12.4 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	44
12.5 Wijziging rentevastperiode / renteherziening	44
12.6 Wijziging tariefklasse	45
12.6.1 Automatisch aanpassen	45
12.6.2 Verzoek tot aanpassen	46
12.7 Aflossen	46
12.8 Tijdelijke verhuur	47
12.9 Bouwdepot	48
12.9.1 Nota declareren	49
12.9.2 Wijzigingen Bouwdepot	49
13. Klachten	50
Bijlage I Stukkenlijst	51

1. Inleiding

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

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

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

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



2. Juridische informatie

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

Uw klant leent het geld van Lloyds Bank GmbH voor de aankoop, bouw of verbouw van zijn woning en geeft een hypotheekrecht op de woning aan Lloyds Bank GmbH.

Lloyds Bank GmbH is een vennootschap naar Duits recht en is geregistreerd in het handelsregister arrondissementsrechtbank Charlottenburg, Berlijn (nr. HRB 190317 B) en valt onder toezicht van de Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) (ID149033).

Lloyds Bank GmbH
Karl-Liebknecht-Straße 5
10178 Berlin, Duitsland

Het Nederlandse bijkantoor van Lloyds Bank GmbH is gevestigd aan:
De Entree 254
1101 EE Amsterdam
E-mail: hypotheek@lloydsbank.nl

De Nederlandse vestiging van Lloyds Bank GmbH staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (nr. 72211342). Lloyds Bank GmbH staat onder toezicht van de Duitse toezichthouder Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), DNB en AFM (nr. 12046352).

Lloyds Bank GmbH is onderdeel van Lloyds Bank plc. en Lloyds Banking Group plc. Lloyds Bank GmbH gebruikt de handelsnamen Lloyds Bank en Bank of Scotland en wordt hierna "Lloyds Bank" genoemd.

Op lloydsbank.nl vindt u onder andere de actuele rentetarieven en productinformatie. Ook kunt u hier diverse documenten downloaden en is er voor intermediairs een aparte pagina met specifieke informatie beschikbaar.

3. Dienstverlening van Lloyds Bank

Lloyds Bank verstrekt alleen hypotheekleningen met het recht van hypotheek op onderpanden voor eigen bewoning 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.

De Lloyds Bank Hypotheek (1) kan worden aangevraagd via een onafhankelijk adviseur maar ook direct bij Lloyds Bank, op basis van execution only. Op [onze website](#) vindt u meer informatie over onze producten, doelgroep en distributiestrategie.

De administratie en het beheer van onze hypotheekleningen is uitbesteed aan Stater. Stater is de grootste hypotheekadministrateur in Nederland. Binnen de systemen van Stater vindt automatische toetsing van de aanvragen aan onze voorwaarden plaats.

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

Heeft u vragen over de rol of dienstverlening van Stater of Mender? Neem dan gerust contact met ons op.

4. Fraude

Lloyds Bank heeft een actief fraudepreventiebeleid. Als blijkt dat de aanvrager(s) of een andere betrokken partij fraude pleegt of probeert te plegen, dan worden de gegevens van deze persoon of personen geregistreerd in de daartoe bestemde incidentenregisters, ook voor inzage door derden. Dit gebeurt met inachtneming van het Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen.

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



5. Lloyds Bank Hypotheek (1)

5.1 Algemeen

Lloyds Bank verstrekt de Lloyds Bank Hypotheek (1) alleen voor woningen en appartementen in Nederland die bestemd zijn voor eigen bewoning. Tijdens het acceptatieproces en de looptijd van de lening maakt Lloyds Bank gebruik van eigen gekwalificeerde medewerkers.

De Lloyds Bank Hypotheek (1) wordt alleen verstrekt in euro's en kan geen vreemde valuta overeenkomst zijn. Een Lloyds Bank hypotheek kan alleen volledig met of volledig zonder NHG worden afgesloten. Een uitzondering geldt voor onderhandse verhogingen van de lening en tweede hypotheken. Zie [paragraaf 5.5](#) voor een toelichting op dit onderwerp.

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

Lloyds Bank biedt de volgende aflosvormen aan die ook in combinatie mogelijk zijn:

- › Annuïteitenhypotheek
- › Lineaire hypotheek
- › Aflossingsvrije hypotheek
- › Verduurzamingshypotheek
- › Levenhypotheek waarvan aflossing op de einddatum plaatsvindt vanuit een bestaande Kapitaalverzekering (Eigen Woning) van een gerenommeerde verzekeraar

Het is mogelijk om een Lloyds Bank Hypotheek met NHG-voorwaarden af te sluiten in combinatie met een SVn Starterslening. Meer informatie over het afsluiten van een Starterslening vindt u op svn.nl.

Lloyds Bank vraagt altijd het 1e hypotheekrecht op het onderpand. Dit is opgenomen in het Hypotheek Aanbod en onderdeel van de Hypotheekakte. Een hogere hypothecaire inschrijving behoort tot de mogelijkheden.

Naast de eigen woning mag de klant in totaal maximaal vijf voor verhuur bestemde panden in eigendom hebben.

5.2 Maximale verstrekking

Lloyds Bank hanteert een minimum hypotheeksom van € 40.000,-. De hoogte van de maximaal te verstrekken hypotheeksom is afhankelijk van de situatie:

Loan to Value (LTV)	Maximale hypotheek zonder overbrugging	Maximale hypotheek inclusief overbrugging
Tot en met 90% van de marktwaarde	€ 1.500.000	€ 2.000.000
90% tot en met 100% van de marktwaarde	€ 1.000.000	€ 2.000.000

Heeft de aanvrager een of meerdere Lloyds Bank hypotheeken? Dan mag het totaal uitstaande bedrag aan leningen niet meer zijn dan € 3.000.000,-. Dit is dus het totaal aan:

- › Eigenwoning hypotheeken
- › Overbruggingslening
- › Verhuurhypotheek

De waarde van het onderpand moet minimaal € 75.000,- bedragen.

Lloyds Bank verstrekt (zonder NHG) maximaal 100% van de marktwaarde.

Voor de marktwaarde gaan wij uit van de laagste waarde van:

- › De getaxeerde marktwaarde, of
 - › De koopsom plus kosten verkrijging en bijkomende kosten zoals NHG dat stelt.
- Hierbij worden de kosten gemaximeerd op 6% van de koopsom.

Wordt de hypotheek aangevraagd met NHG? Dan volgen wij de NHG-regels en geldt er een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde. Lees meer over deze rekenmethoden op de website van [NHG](#).

Energiebesparende maatregelen kunnen met NHG worden meegefinancierd tot de maximale verstrekking van 106% van de marktwaarde na verbouw inclusief energiebesparende voorzieningen. Zonder NHG is de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde.

5.3 Toetsing van de financiering

Wij berekenen de maximale hypotheek op basis van de annuïteitenmethodiek en de geoffreerde looptijd volgens de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de actuele financieringslastpercentages van NIBUD en volgens de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. De annuïteitenmethodiek houdt in dat wij de financieringslast berekenen alsof er sprake is van een annuïteitenhypotheek.

Voor de looptijd gaan wij uit van de geoffreerde looptijd per leningdeel. Dit is ook van toepassing als er sprake is van een box 3 leningdeel, als er gebruik wordt gemaakt van energiebesparende maatregelen of bij de aankoop van een energiezuinige woning.

Valt de gehele financiering in box 3? Dan hanteren wij de actuele financieringslasttabellen voor hypotheek waarvan de rente niet aftrekbaar is. Bij een hypotheek waarvan de rente voor een deel niet aftrekbaar is, geldt de bruteringsfactor: Financieringslastpercentage tabel 1 of 2 (aftrekbaar) / financieringslastpercentage tabel 3 of 4 (niet aftrekbaar). Het deel van de hypotheek waarvan de rente niet aftrekbaar is, moet als apart leningdeel aangevraagd worden.

In de betaalbaarheidstoets houden wij rekening met beëindiging van de renteaftrek als dit plaatsvindt:

- » Bij bestaande bouw binnen 10 jaar en 6 maanden vanaf de datum dat wij het bindend aanbod uitbrengen.
- » Bij nieuwbouw binnen 10 jaar en 12 maanden vanaf de datum dat wij het bindend aanbod uitbrengen.

Een werkelijke lastentoets voor de hypotheekaanvraag is alleen mogelijk op voorlegbasis. Dit geldt ook voor de zogenaamde seniorenpropositie en de Tijdelijk Tekort regeling, met of zonder NHG.

5.3.1 Bepaling toetsrente

De toetsrente die wij gebruiken bij het bepalen van de maximale financieringslast is afhankelijk van de gekozen rentevastperiode. Bij een rentevastperiode korter dan tien jaar toetsen wij met de toetsrente die door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is vastgesteld op de datum van het indicatief hypotheekaanbod. Is de rente in het indicatief hypotheekaanbod hoger dan de door de AFM vastgestelde toetsrente? Dan toetsen wij met de hogere rente. Als één of meerdere leningdelen volledig wordt afgelost binnen de gekozen rentevastperiode van korter dan tien jaar, dan gebruiken wij de geoffreerde rente als toetsrente. Ook bij een rentevastperiode van tien jaar of langer toetsen wij met de geoffreerde rente op het moment van uitbrengen van het indicatief hypotheekaanbod.

5.3.2 Verstrekking aflossingsvrij leningdeel

Als een hypotheekaanvraag met of zonder NHG een aflossingsvrij leningdeel bevat, dan geldt hiervoor een andere toetsing en maximale verstrekking. Toetsing van aflossingsvrije delen vindt altijd plaats o.b.v. Box 3.

De maximale aflossingsvrije verstrekking bepalen wij op basis van het (verwacht) pensioeninkomen. De toetsrente die wij gebruiken is vastgesteld door de AFM. Daarnaast blijft de standaard bepaling voor de maximale verstrekking op basis van het huidige inkomen in stand, als de aanvrager(s) nog geen pensioeninkomen ontvangen. De laagste maximale verstrekking is leidend.

Er geldt een maximaal aflossingsvrij leningdeel van 50% van de marktwaarde van de woning. De berekening staat geheel los van de fiscale aspecten rondom de aflossingsverplichting en aftrekbaarheid.

5.3.3 Energiebesparende Maatregelen

Bij Lloyds Bank is het mogelijk om te lenen voor energiebesparende maatregelen. Dit kan op de volgende twee manieren:

Energiebesparende Voorzieningen (EBV)

De maximale verstrekking bij een aanvraag met energiebesparende voorzieningen is:

- ▶ Met NHG - 106% van de marktwaarde van de woning na verbouwing.
- ▶ Zonder NHG - 100% van de marktwaarde als er sprake is van een verduurzamingshypotheek.

Het geleende bedrag voor energiebesparende voorzieningen wordt opgenomen in een duurzaamheidsdepot.

Is de marktwaarde na verbouwing nodig voor de aangevraagde financiering? Dan moet de waarde van het onderpand worden aangetoond met een taxatierapport en een verbouwingsspecificatie. Is de marktwaarde voor verbouwing voldoende? Dan volstaat een desktoptaxatie. Meer informatie hierover leest u in [hoofdstuk 9.1.2](#).

Energiebespaarbudget (EBB)

De maximale verstrekking bij een aanvraag met een energiebespaarbudget is:

- ▶ Met NHG - 106% van de marktwaarde van de woning.
- ▶ Zonder NHG - 100% van de marktwaarde als er sprake is van een verduurzamingshypotheek.

Er wordt geen rekening gehouden met de waarde na verbouw. Het geleende bedrag voor het energiebespaarbudget wordt opgenomen in een duurzaamheidsdepot. Een verbouwingsspecificatie is niet verplicht.

5.3.4 Verduurzamingshypothec

Met de verduurzamingshypothec is het mogelijk om verduurzaming op een voordelige manier te financieren. De klant kan hiervoor een leningdeel met rentekorting aanvragen. Dit is mogelijk tot een bedrag van maximaal € 50.000,- in een hypothec.

Het geleende bedrag storten wij altijd in een duurzaamheidsdepot en kan alleen gebruikt worden voor duurzame maatregelen die zijn goedgekeurd volgens de NHG-regels. De verduurzamingshypothec is te gebruiken voor zowel Energiebesparende Voorzieningen (EBV) als een Energiebespaarbudget (EBB).

Dit leningdeel heeft geen invloed op de tariefklasse waar de hypothec in valt. De verduurzamingshypothec is aan te vragen met én zonder NHG en valt dan in de laagste tariefklasse.

Algemene kenmerken	
Aflossingsvorm	Annuïtair (wijzigen niet mogelijk)
Soorten hypothecproducten	Lloyds Bank Hypothec (1), Bank of Scotland hypothec, Bank of Scotland Budget hypothec en Bank of Scotland Economy hypothec. Geldt niet voor Bank of Scotland Easy hypothec en de Lloyds Bank Verhuurhypothec.
Looptijd	Minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar
Leenbedrag	Minimaal € 5.000,- en maximaal € 50.000,-
Rentevastperiode	5, 6, 10, 15, 20 of 30 jaar (variabel en 1 jaar vast zijn niet mogelijk)
Vergoedingsvrij aflossen	10% per jaar
Verhuisregeling/Meenemen	Niet mogelijk
Omzetten van en naar regulier leningdeel	Niet mogelijk

Rentekorting

De klant ontvangt een rentekorting op de rente t/m 65% of NHG rente voor annuïtaire leningen. Deze korting geldt alleen tijdens de rentevastperiode die de klant voor dit leningdeel heeft gekozen. Na deze periode kan de korting worden verhoogd, verlaagd of zelfs vervallen. De korting zoals vermeld op het bindend hypothekaanbod is leidend. Bekijk de actuele rentes op [onze website](#).

Extra leenruimte

De extra leenruimte moet volledig aan energiebesparende maatregelen worden besteed.

De maximale financiering inclusief verduurzamingshypothek bedraagt:

Lloyds Bank Hypotheek (1) met NHG	Maximaal 106% van de marktwaaarde van de woning na verbouwing
Lloyds Bank Hypotheek (1) zonder NHG	Maximaal 100% van de marktwaaarde van de woning met en zonder verbouwing
Totale lening hoger dan € 1.000.000,-	Maximaal 90% van de marktwaaarde van de woning na verbouwing.

5.4 Hypotheekrente

De volgende rentevastperiodes zijn van toepassing op de Lloyds Bank Hypotheek: maandvariabel, 1, 5, 6, 10, 15, 20 en 30 jaar. De gekozen rentevastperiode kan in beginsel niet langer zijn dan de resterende economische looptijd. Het rentepercentage wordt bij hypothekeken zonder NHG ook bepaald door de volgende tariefklassen: 65%, 80%, 90% en 100% van de marktwaaarde. Er geldt een aparte hypotheekrente voor hypothekeken met NHG. Lloyds Bank hanteert extra voordelige tarieven voor annuïtaire en lineaire leningdelen.

Let op: Bij de verduurzamingshypothek is het niet mogelijk om te kiezen voor een variabele rente en de rentevastperiode van 1 jaar.

5.5 Tweede hypotheek of onderhandse verhoging

Het is mogelijk om een tweede hypotheek af te sluiten als de eerste hypotheek ook bij Lloyds Bank in beheer is. De hoofdsom van een tweede hypotheek bedraagt minimaal € 10.000,-. De tweede hypotheek moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk. Een onderhandse verhoging dient minimaal € 5.000,- te bedragen.

Als de eerste hypotheek met NHG is afgesloten, is een onderhandse verhoging of tweede hypotheek zonder NHG mogelijk, tot een totale verstrekking van maximaal 100% van de marktwaaarde. Is de eerste hypotheek zonder NHG? Dan is een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek met NHG niet mogelijk. Is de eerste hypotheek verhoogd of is er een tweede hypotheek afgesloten zonder NHG? Dan kunnen eventuele vervolgleningen alleen zonder NHG afgesloten worden.

5.6 Overbruggingskrediet

Het afsluiten van een overbruggingskrediet is alleen mogelijk als de nieuwe hypotheek ook bij Lloyds Bank wordt afgesloten. Lloyds Bank vestigt als zekerheid een recht van hypotheek ter hoogte van het overbruggingskrediet op zowel de huidige als de nieuwe woning.

Een overbruggingskrediet is mogelijk in de volgende situaties:

Huidige woning	Maximale verstrekking	Looptijd (maanden)	Benodigde documentatie
Verkocht: ontbindende voorwaarden verstreken	98% van verkoopprijs +/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6*	- Verkoopakte - Schuldrestopgave huidige hypotheek - Bevestiging dat ontbindende voorwaarden zijn verlopen - Betaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de looptijd
		Nieuwbouw 24**	
Verkocht: ontbindende voorwaarden niet verstreken	90% van (laagste van) marktwaarde of verkoopprijs of vraagprijs**** +/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6*	- Taxatierapport / Calcasa desktoptaxatie*** - Getekende verkoopakte - Schuldrestopgave huidige hypotheek - Betaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de maximale looptijd
		Nieuwbouw 24**	
Niet verkocht: woning staat te koop	90% van (laagste van) marktwaarde of verwachte verkoopprijs of vraagprijs**** +/- hypotheekschuld huidige woning	Bestaande bouw 12 + 6*	- Taxatierapport / Calcasa desktoptaxatie*** - Getekende verkoopopdracht - Schuldrestopgave huidige hypotheek - Betaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de maximale looptijd
		Nieuwbouw 24**	
Niet verkocht: woning staat niet te koop Alleen van toepassing bij nieuwbouw woning	90% van (laagste van) marktwaarde of verwachte verkoopprijs of vraagprijs**** +/- hypotheekschuld huidige woning	Nieuwbouw 24**	- Taxatierapport / Calcasa desktoptaxatie*** - Schuldrestopgave huidige hypotheek - Betaalbaarheid van de dubbele lasten (incl. overbrugging) gedurende de maximale looptijd

* De maximale looptijd voor een overbruggingskrediet bij bestaande bouw is standaard 12 maanden. Op verzoek kan de looptijd eenmalig met 6 maanden verlengd worden. Bij nieuwbouw is het verlengen van de looptijd niet mogelijk.

** De nieuwbouwwoning moet worden opgeleverd binnen de looptijd van het overbruggingskrediet.

*** Een desktoptaxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'. Een taxatierapport dient door NWWI gevalideerd te zijn.

**** Als de vraagprijs meer dan 10% lager is dan (de laagste van) de marktwaarde of de verwachte verkoopprijs en een verkoopopbrengst van minimaal de marktwaarde of verwachte verkoopprijs niet aannemelijk wordt bevonden (ter beoordeling van Lloyds Bank).

5.6.1 Nieuwe financiering zonder overbruggingskrediet

Is de huidige woning nog niet verkocht? Of wordt de woning meer dan één maand na de passeerdatum van de nieuwe hypotheek geleverd en is geen overbruggingskrediet nodig? Lever dan de volgende documenten aan:

Huidige woning	Benodigde documentatie
Verkocht: ontbindende voorwaarden verstrekken	› Verkoopakte › Schuldrestopgave huidige hypotheek › Betaalbaarheid van de dubbele lasten tot aan de passeerdatum
Verkocht: ontbindende voorwaarden niet verstrekken	› Getekende verkoopakte › Schuldrestopgave huidige hypotheek › Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende de verwachte verkooptermijn
Niet verkocht: woning staat te koop	› Getekende verkoopopdracht of Calcasa desktoptaxatie*** › Schuldrestopgave huidige hypotheek › Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn als deze langer is
Niet verkocht: woning staat niet te koop	› Taxatierapport / Calcasa desktoptaxatie*** › Verklaring klant wanneer de woning in de verkoop komt › Schuldrestopgave huidige hypotheek › Betaalbaarheid van de dubbele lasten gedurende twaalf maanden of gedurende de verwachte verkooptermijn als deze langer is

*** Een desktoptaxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'.

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

5.6.2 Dubbele lasten

In geval van een aankoop van een nieuwe woning mogen de lasten van de hypotheek op een te verkopen woning en een eventueel overbruggingskrediet buiten de toetsing gehouden worden. De aanvrager moet dan wel aantonen dat de genoemde dubbele lasten betaalbaar zijn. Dit is mogelijk door aan te tonen dat er voldoende eigen middelen zijn om deze lasten te voldoen gedurende de termijnen zoals hierboven vermeld. Als de (onderhandse) overbruggingslening niet bij Lloyds Bank wordt afgesloten, moet uit de leenovereenkomst duidelijk blijken dat de lening wordt afgelost bij de verkoop van de huidige woning.

Is er sprake van een variabele rente? Dan moet voor de dubbele lasten rekening gehouden worden met de AFM-toetsrente of de werkelijke rente als deze hoger is. Dit geldt ook als er sprake is van een meeneemhypotheek. De rente van de lopende hypotheek wordt bij een meeneemhypotheek automatisch aangepast naar een variabele rente.

5.7 Overlijdensrisicoverzekering (ORV)

Lloyds Bank hanteert geen verplichte ORV. Dit geldt voor een hypotheek met en zonder NHG. Dit betekent niet dat er nooit een ORV afgesloten hoeft te worden. De adviseur moet in zijn advies rekening blijven houden met het risico van overlijden. Het blijft mogelijk een ORV te verpanden aan de Lloyds Bank Hypotheek (1).

5.8 Kapitaalverzekeringen

Een lening(deel) met een levenhypotheek kan worden afgesloten als er een bestaande box 1 of box 3 kapitaalverzekering aan Lloyds Bank wordt verpand. De looptijd en minimale verwachte uitkering bij leven moeten gelijk zijn aan het leningdeel. De kapitaalverzekering moet wel afkoopbaar zijn. Het leningdeel wordt aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk) afgelost met de uitkering uit de verpande kapitaalverzekering.

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

5.9 Eigen middelen

Lloyds Bank vraagt altijd een financieringsopzet op. Blijkt daaruit dat er eigen middelen nodig zijn? Of moet de betaalbaarheid van dubbele lasten bij een overbrugging met eigen middelen worden aangetoond? Dan moeten deze middelen beschikbaar zijn op een bankrekening in euro's die op naam staat van de aanvrager(s). Het saldo op deze bankrekening moet vrij opneembaar zijn.

Wanneer er meer dan € 25.000,- eigen middelen worden ingebracht moet het formulier 'Aantonen herkomst eigen geld' worden ingevuld. Hierop wordt aangegeven wat de herkomst van de eigen middelen is. Op het formulier wordt ook aangegeven welke stukken benodigd zijn om de herkomst te onderbouwen.

Let op: Lloyds Bank kan altijd extra stukken opvragen om de herkomst van de eigen middelen (verder) te onderbouwen. Dit kan ook als er minder dan €25.000 wordt ingebracht, of als alle op het formulier vermelde stukken al zijn aangeleverd. Lloyds Bank kan ook aanvullende documenten opvragen over eigen middelen die wel worden aangetoond, maar niet worden ingebracht.

5.9.1 Eigen middelen uit beleggingen

Het gebruiken van een beleggingsrekening om aan te tonen dat men over voldoende eigen middelen beschikt is niet zonder risico. Als gevolg van koerswisselingen bestaat het risico dat er niet voldoende middelen beschikbaar zijn op het benodigde moment. Daarom raden we het gebruik van beleggingen als eigen middelen af. Wij kunnen beleggingen als eigen middelen alleen accepteren als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- › Er is maximaal 75% van het saldo benodigd.
- › Het saldo moet vrij opneembaar zijn. Als uit de aangeleverde documenten blijkt dat dit niet het geval is, kunnen wij de beleggingen niet accepteren.
- › De beleggingen moet bestaan uit aandelen in beursgenoteerde bedrijven, obligaties uitgegeven door overheden en/of beleggingsfondsen uitgegeven door open beleggingsinstelling(en).

5.9.2 Eigen middelen uit crypto

Investerings in cryptovaluta zijn, door extreme koerswisselingen, ongereguleerde crypto-platformen, het gebruik van anonieme wallets en het daarbij komende witwas risico, een hoog risico voor Lloyds Bank. Wanneer een klant investeert in cryptovaluta, worden door Lloyds Bank documenten opgevraagd om deze risico's in kaart te brengen en wordt het dossier intern voorgelegd. Dit geldt ook voor aanvragen waarbij minder dan €25.000 eigen middelen wordt ingebracht of waarbij de cryptovaluta wel wordt aangetoond maar niet worden ingebracht. Wanneer de benodigde eigen middelen worden aangetoond met cryptovaluta wordt maximaal 50% van de waarde van de portefeuille meegenomen, als Lloyds Bank besluit de cryptovaluta te accepteren. Cryptovaluta voor het aantonen van de betaalbaarheid van de dubbele lasten wordt door Lloyds Bank niet geaccepteerd.

5.9.3 Eigen middelen uit het buitenland

Het gebruiken van geld uit het buitenland voor het aankopen van een woning brengt risico's met zich mee. Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) moeten banken deze transacties zorgvuldig onderzoeken.

Is er sprake van eigen middelen uit het buitenland? De herkomst van geld uit het buitenland moet, ook bij minder dan €25.000 ingebrachte eigen middelen, volledig met documenten worden onderbouwd. Gebruik het formulier [Aantonen herkomst eigen geld](#) om te bepalen welke documenten benodigd zijn.

Als de documenten in een andere taal dan het Nederlands of Engels zijn opgemaakt, kunnen we deze documenten niet accepteren. Buitenlandse eigen middelen moeten beschikbaar zijn op een rekening in euro's op naam van de aanvrager(s).

5.10 Consumptieve opname

Bij NHG leningen zijn consumptieve opnames niet toegestaan. Bij niet-NHG aanvragen gelden de volgende regels:

- › Consumptief; niet toegestaan bij lening met LTV >90%
- › Box 3 consumptieve leningen; mogelijk voor aanvragen <= 90% LTV
- › Bij overschrijding van 90% LTV mag de hypotheek alleen worden gebruikt ten gunste van de woning. In geval van verbouwing/verbetering van de woning is een verplicht depot van toepassing.
- › In het geval van een verhoging van een bestaande hypotheek met een LTV > 90% is een verplicht bouwdepot van toepassing.

Situatie	Nieuwe LTV	Nieuwe lening of verhoging (deels) consumptief ?	Is dit acceptabel?	Acceptatie regel
Nieuwe lening niet-NHG	LTV <=90%	Nee	Ja	LTV is lager dan 90%, deel consumptieve lening is mogelijk
		Ja	Ja	LTV is lager dan 90%, deel consumptieve lening is mogelijk
Nieuwe lening niet-NHG	LTV >90%	Nee	Ja	LTV is hoger dan 90%, (gedeeltelijk) consumptieve lening is niet mogelijk
		Ja	Nee	LTV is hoger dan 90%, (gedeeltelijk) consumptieve lening is niet mogelijk
Verhoging op bestaande hypotheek	LTV <=90%	Nee	Ja	LTV is lager dan 90%, deel consumptieve lening is mogelijk
		Ja	Ja	LTV is lager dan 90%, deel consumptieve lening is mogelijk
Verhoging op bestaande hypotheek die al een consumptief leningdeel bevat	LTV >90%	Nee	Ja	LTV is hoger dan 90%, (gedeeltelijk) consumptieve lening is niet mogelijk
		Ja	Nee	LTV is hoger dan 90%, (gedeeltelijk) consumptieve lening is niet mogelijk

6. Hypotheekaanbod van Lloyds Bank

6.1 Proces hypotheekaanvraag

Voordat u een hypotheekaanvraag kunt indienen, moeten de gegevens over het onderpand bekend zijn. Deze gegevens kunnen binnen de geldigheids termijn van het hypotheekaanbod niet worden gewijzigd. Na het indienen van een hypotheekaanvraag ontvangt u het indicatief hypotheekaanbod. In het indicatief hypotheekaanbod staat welke documenten nodig zijn om het dossier te beoordelen. De aanvrager moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 60 dagen na het uitbrengen van het indicatief hypotheekaanbod de gevraagde documenten toe sturen.

In verband met de AVG mag Lloyds Bank het Burger Service Nummer (BSN) pas ontvangen bij een getekend bindend hypotheekaanbod. Op het getekende bindend hypotheekaanbod moet het BSN ingevuld worden. We vragen de aanvrager(s) het BSN op kopieën van andere documenten, zoals bijvoorbeeld paspoort, identiteitskaart, salarisstrook, waar het BSN op staat onleesbaar te maken. Ook vragen wij u de pasfoto onherkenbaar te maken.

Na ontvangst van de documenten beoordeelt Lloyds Bank de hypotheekaanvraag. De beoordeling van de aangeleverde documenten kan ervoor zorgen dat wij aanvullende informatie/documenten opvragen. Als de situatie daar volgens Lloyds Bank aanleiding toe geeft, kan er contact opgenomen worden met betrokken partijen zoals werkgevers, taxateur, makelaar, enzovoort. Zodra de aanvraag positief is beoordeeld, ontvangt u het bindend hypotheekaanbod. Dit aanbod is bindend voor Lloyds Bank en moet door de aanvrager(s) binnen twee weken geaccepteerd worden. Lloyds Bank moet het bindend hypotheekaanbod binnen twee weken retour ontvangen. Het hypotheekaanbod is na acceptatie standaard 90 dagen geldig, gerekend vanaf de datum waarop het indicatief hypotheekaanbod is uitgebracht. Dit betekent dat binnen 90 dagen na het uitbrengen van het indicatief hypotheekaanbod de hypotheekakte moet zijn ondertekend bij de notaris. Heeft de aanvrager meer tijd nodig dan de gestelde termijn? Dan kunnen hiervoor kosten, bereidstellingsprovisie, in rekening worden gebracht. Zie [paragraaf 6.3.1](#) voor meer informatie.

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

Lloyds Bank kan bij fraude of onjuiste informatieverstrekking op elk moment besluiten het hypotheekaanbod in te trekken. Als er NHG onder opschortende voorwaarden wordt afgesloten, dan ziet Lloyds Bank erop toe dat de voorwaarden binnen redelijke termijn vervallen. Ook is de naleving hiervan onderdeel van onze dossiercontrole. Bij het niet naleven van de voorwaarden kan de rentekorting voor NHG en de garantie zelf komen te vervallen.

6.2 Brondata

Om het aanvraagproces van hypotheeken te vereenvoudigen kan de volgende brondata gebruikt worden:

- › UWV
- › MijnPensioenoverzicht.nl
- › MijnOverheid
- › DUO

Belangrijk om te weten:

- › Voor het aanleveren van brondata maken wij gebruik van Ockto. Is er Ockto-data van de klant bij u bekend? Dan wordt deze automatisch met uw aanvraag meegestuurd. U hoeft hier dus niets voor te doen.
- › Houd u alstublieft rekening met de geldigheid van aangeleverde brondata. De brondata mag niet ouder zijn dan 90 dagen op het moment dat wij finaal akkoord geven. Is de data te oud? Dan moeten wij alsnog de reguliere documenten opvragen.

6.3 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 te verlengen. Bij bestaande bouw verlengen wij het aanbod met maximaal 90 dagen. Bij nieuwbouw verlengen wij het bindend hypotheek aanbod met maximaal 270 dagen. Het verlengingsvoorstel wordt samen met het bindend hypotheekaanbod verstuurd. De aanvrager moet het getekende verlengingsvoorstel retour sturen voordat de geldigheidstermijn van het bindend hypotheekaanbod verloopt.

6.3.1 Bereidstellingsprovisie

Het verlengen van het bindend hypotheekaanbod kan mogelijk kosten met zich meebrengen. De kosten worden per maand (30 dagen) berekend, ook als uw klant een gedeelte van een maand verlengt, en bedragen 0,25% over de hoofdsom (eventueel per leningdeel) zoals staat vermeld in het bindend hypotheekaanbod. De kosten gelden alleen als de dagrente van de gekozen rentevastperiode op de datum van het indicatief hypotheekaanbod lager is dan de rente van dezelfde rentevastperiode op de passeerdatum. Bij een verduurzamingshypotheek zijn soortgelijke leningen annuïteitenhypotheeken. Bij het bepalen van de bereitstellingsprovisie kijken wij naar de rentepercentages zonder korting.

6.4 Aanpassing hypotheekaanbod

Wijzigingen op het indicatief hypotheekaanbod verwerken wij, als 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.

Verhogen hypotheekbedrag

Worden er geen nieuwe leningdelen toegevoegd en valt de hypotheek binnen dezelfde tariefklasse? Dan ontvangt de klant de eerder geoffreerde rente. Een eventueel extra leningdeel krijgt wel de nieuwe rente.

Wijzigen aflosvorm

Dit heeft bij Lloyds Bank geen invloed op de gehanteerde datum voor de bepaling van het rentepercentage. Bij een andere aflosvorm kan wel een ander rentepercentage van toepassing zijn.

Wijzigen rentevastperiode

De nieuwe rente geldt voor het leningdeel waarvan de rentevastperiode wijzigt. Voor de overige leningdelen blijft de oude rente geldig.

Hoe lang kunt u aanspraak maken op een rente als er nog geen indicatief hypotheekaanbod kan worden uitgebracht?

Als wij aanvullende informatie nodig hebben om een indicatief hypotheekaanbod uit te brengen, reserveren wij de rente. Dit doen wij voor een periode van maximaal 4 werkdagen. Daarna vervalt de aanvraag en de bijbehorende rente. Zorg er dus voor dat u aanvullende informatie tijdig aanlevert.

Wijzigingen in het bindend hypotheekaanbod worden altijd verwerkt in een opnieuw te accepteren bindend hypotheekaanbod. Mogelijk vindt hierdoor een nieuwe toetsing plaats en moeten er nieuwe documenten aangeleverd worden. De oorspronkelijke geldigheidstermijn en het genoemde rentepercentage, gerekend vanaf de datum waarop het indicatief hypotheekaanbod is verstrekt, blijven geldig. Als de waarde van de woning en/of het hypotheekbedrag wijzigt, dan brengen wij altijd een nieuw bindend hypotheekaanbod uit op basis van de dan geldende rente en voorwaarden.

6.5 Dagrentegarantie

Is de actuele rentestand van Lloyds Bank op het moment van passeren lager dan de rente in het bindend hypotheekaanbod? Dan wijzigen wij de hypotheekrente naar de lagere rente van dat moment.

Let op: Bij de verduurzamingshypotheek krijgt de klant de rentekorting die in het bindend hypotheekaanbod staat genoemd.

6.6 Bankgarantie

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

Lloyds Bank stelt, na ontvangst van een kopie van de door de aanvrager(s) getekende koopovereenkomst en akte van geldlening, een contragarantie op. Hierin staan de leningvoorwaarden 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 in de koopakte staat. De uitkering vindt uitsluitend plaats op de rekening van de notaris als er door de verkoper, via de notaris, een beroep op de garantie wordt gedaan. De kosten van de garantieverklaring bedragen 1% van het garantiebepdrag.



7. De aanvrager(s)

7.1 Algemeen

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

Van elke aanvrager moeten de volledige voornaam, eventuele tussenvoegsels, achternaam 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 voor een aannemelijk en substantieel deel van de woning en de hypotheek die daarop wordt gevestigd eigenaar en bewoner worden of al zijn. Het uitgangspunt is dat één schuldenaar 100% eigenaar is en twee schuldenaren 50/50% eigenaar zijn. Elke aanvrager wordt automatisch hoofdelijk schuldenaar van de nieuw af te sluiten hypotheek. Garanties zoals een borgstelling of verklaring als hoofdelijk schuldenaar van een derde zijn niet toegestaan.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

7.2 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

Lloyds Bank verstrekt alleen hypotheek aan aanvragers die beschikken over;

- › De Nederlands nationaliteit of
- › De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, moeten beschikken over een verblijfsvergunning / verblijfsstatus:
- › Een verblijfsvergunning type II - verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd regulier
- › Een verblijfsvergunning type IV - verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd asiel
- › Een verblijfsvergunning type V - EUverblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen
- › Een verblijfsvergunning type EU/EER - verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen, aan personen die geen nationaliteit hebben van een lidstaat van de Europese Unie

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

Bij een verblijfsvergunning type I - verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hanteren we de NHG-regels met betrekking tot het verblijfsdoel. Is er sprake van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd dan moet Lloyds Bank ook een kopie van het geldig paspoort ontvangen.

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

- › Een verblijfsvergunning type III - verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel.
- › Een vreemdelingenidentiteitsbewijs (voorheen W - en W2 document) - document voor vreemdelingen die een asielaanvraag hebben ingediend, maar nog geen definitieve beslissing op deze aanvraag hebben ontvangen.
- › Ondeugdelijke of geen documenten waaruit de nationaliteit of verblijfsstatus blijkt (Bij U.S. ingezetenen dienen wij in het bezit te zijn van een ingevuld W-9 formulier).

7.3 Samenlevingsvormen

Samenlevingsvormen waarbij meer dan twee aanvragers zijn betrokken, zijn niet acceptabel voor Lloyds Bank. De samenleving van de aanvragers moet duurzaam van aard zijn in de relationele sfeer, zoals bij echtgenoten, geregistreerd partnerschap of samenwonende stellen. Samenleving in de familiale sfeer, zoals broers en/of zussen, accepteert Lloyds Bank niet.

Dit geldt voor zowel aanvragen met als zonder NHG.

7.4 Mede-eigenaar

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

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

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

In de bovenstaande gevallen gelden deze eisen:

- › Het inkomen van de aanvrager moet voldoende zijn voor de gevraagde verstrekking.
- › Het te financieren onderpand moet alleen op naam van de aanvrager staan.
- › De partner moet een ontruimingsverklaring ondertekenen en een kopie identiteitsbewijs toevoegen. Een model van de ontruimingsverklaring is te downloaden via lloydsbank.nl.

Let op: Lloyds Bank toetst op basis van samenwonende situatie. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van de aangevraagde hypotheek.

8. Het inkomen

8.1 Toetsinkomen

Lloyds Bank bepaalt voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag het (gezamenlijk) toetsinkomen. Het toetsinkomen kan ook uit verschillende inkomensbestanddelen bestaan als dit inkomen vast en bestendig is. Een bestendig inkomen bestaat uit inkomsten waarvan verwacht mag worden dat de consument deze houdt. Reiskosten, pensioencompensatie en andere onkostenvergoedingen zien wij niet als bestendig inkomen.

Er moet sprake zijn van in euro uitbetaald inkomen op een EU/EER IBAN van de aanvrager(s). Inkomen uitbetaald in andere valuta dan euro en uitbetaling per kas zijn onacceptabel. Inkomen uit het buitenland in euro kan vooraf worden voorgelegd. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG. Lloyds Bank toetst buitenlands inkomen altijd in Box 3.



8.1.1 Inkomenscomponent

De volgende inkomenscomponenten kunnen worden gerekend tot het toetsinkomen als deze op de werkgeversverklaring staan:

	NHG	Non-NHG	Let op!
Bruto jaarsalaris	✓	✓	
Vakantiegeld	✓	✓	Ook TijdSparfonds kan hieronder vallen
13^e maand / eindejaarsuitkering	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht
AOW / Pensioen / VUT-uitkering	✓	✓	Incl. vakantietoeslag
Onregelmatigheidstoeslag / overwerk	✓	✓	Passend bij de beroepsgroep. Inkomen afgelopen 12 maanden.
Provisie	✓	✓	Zie 8.2.2
Bonus		✓	Non-NHG: zie 8.2.2
Tantième		✓	Non-NHG: zie 8.2.2
Prestatietoeslag	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen
VEB-toelage	✓	✓	Onvoorwaardelijk recht en vast inkomen
Loonsverhoging binnen 6 maanden vanaf datum Bindend Hypotheek Aanbod**	✓	✓	Onvoorwaardelijk. Alleen in geval van dienstverband voor onbepaalde tijd of dienstverband voor bepaalde tijd met intentieverklaring*
Inkomen uit toekomstig dienstverband binnen 6 maanden vanaf datum Bindend Hypotheek Aanbod**	✓	✓	Alleen in geval van dienstverband voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.
Inkomen uit toekomstig AOW en/ of pensioen binnen 6 maanden vanaf datum Bindend Hypotheek Aanbod**	✓	✓	

* Een loonsverhoging moet schriftelijk worden bevestigd door de werkgever.

** Als de ingangsdatum van het toekomstig inkomen na de geplande passeerdatum ligt, moet voor de tussenliggende periode worden aangetoond dat de werkelijke maandlast betaalbaar is.

Bij een verwachte inkomensdaling moet Lloyds Bank ook op de hoogte worden gesteld. De daling wordt dan meegenomen in de beoordeling van de hypotheekaanvraag.

8.1.1.1 Ouderschapsverlof

Is er sprake van ouderschapsverlof? Dan ontvangt de aanvrager voor de uren waarin er sprake is van ouderschapsverlof geen salaris. Hiermee houden we rekening bij de bepaling van het toetsinkomen. Loopt het ouderschapsverlof binnen 6 maanden na het uitbrengen van het Bindend Hypotheek Aanbod af? En is er geen sprake van geplande voortzetting/verlenging van ouderschapsverlof? Dan kan er met het inkomen zonder ouderschapsverlof gerekend worden. De werkgever moet hiervoor een verklaring afgeven. In deze verklaring moet staan:

- › Wat de einddatum van het ouderschapsverlof is
- › Wat het inkomen na afloop van het ouderschapsverlof is

8.1.1.2 Keuzebudget

Zijn er inkomenscomponenten gecombineerd in een zogenoemd flexbudget of individueel keuzebudget (IKB)? Dan nemen wij het bedrag mee aan structureel flexibel budget dat vrij besteedbaar is en in geld uitkeerbaar. Deze componenten zijn vrij besteedbaar en er is geen andere mogelijkheid dan uitkering in geld (zoals vakantiegeld en / of een vaste 13^e maand / eindejaarsuitkering). Overige (kosten)vergoedingen zoals telefoon-, reis- en opleidingskosten nemen wij niet mee. Het vrij besteedbare en geldelijk uit te keren deel van het budget moet blijken uit de werkgeversverklaring (volgens NHG model).

8.2 Inkomen uit loondienst

Inkomen uit loondienst behoort tot het toetsinkomen als er sprake is van een:

- › Vast dienstverband
- › Tijdelijk dienstverband waarbij de werkgever een intentieverklaring voor een vast dienstverband afgeeft volgens de normen van NHG

Het inkomen moet worden aangetoond met een werkgeversverklaring en een salarisstrook. Op het moment van het afgeven moet de proeftijd van het dienstverband zijn verstreken. De werkgeversverklaring mag niet ouder zijn dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Is het dienstverband minder dan 6 maanden geleden ingegaan? Dan is een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris zichtbaar is ook nodig. Lloyds Bank verstrekt geen hypotheek als er sprake is van loonbeslag of looncessie. Daarnaast mogen de werkgever en de werknemer niet de intentie hebben om het dienstverband op te zeggen tijdens het aanvraagproces.

Lloyds Bank verstrekt geen hypotheek aan ondernemers en werknemers van bedrijven die actief zijn in de (soft)drugs-industrie, de seksindustrie, niet transparante financiële dienstverlening of branches die niet goed beoordeeld kunnen worden.

8.2.1 Inkomensbepaling Loondienst

Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het gewaarmerkte UWV verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstrook en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool. Deze inkomensbepaling accepteren we voor aanvragen met en zonder NHG. We hanteren voor beide de acceptabele inkomensvormen en rekenregels van NHG. Voor meer informatie, zie [nhg.nl](https://www.nhg.nl).

De Inkomensbepaling Loondienst is toe te passen bij:

- › Vast dienstverband
- › Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
- › Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie

Salarisstrook

Wordt de methodiek Inkomensbepaling Loondienst gebruikt? Dan is een werkgeversverklaring niet nodig. Een salarisstrook niet ouder dan drie maanden is nog wel nodig.

De salarisstrook wordt beoordeeld om:

- › De werknemersbijdrage pensioen te bepalen/controleren
- › Te controleren of er sprake is van loonbeslag
- › Te controleren of er sprake is van uitdiensttreding

Als er sprake is van meerdere dienstverbanden, dienen wij van ieder actueel dienstverband een salarisstrook te ontvangen.

8.2.2 Variabele inkomensbestanddelen (Provisie, Bonus, Tantième)

Als de aanvrager de afgelopen 3 jaar variabele inkomensbestanddelen (provisie, bonus, tantième) aantoonbaar en structureel heeft ontvangen bij dezelfde werkgever, kan dit onder voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen. Hierbij gaan we uit van het gemiddelde over de laatste drie jaren tot maximaal het laagste van het laatste jaar of het huidige inkomensbestanddeel zoals vermeld op de werkgeversverklaring.

Met aantoonbaar wordt bedoeld: Relevante salarisstroken van de afgelopen 3 jaren. Dit moet minimaal 1 strook per jaar zijn waarop het totaal (cumulatief) mee te nemen variabele inkomen zichtbaar is. Het variabele inkomen moet passen bij het beroep en de branche.

Aantonen provisie geldt voor aanvragen met en zonder NHG. Bonus en tantième wordt niet meegenomen als er sprake is van een aanvraag met NHG. In geval van een aanvraag zonder NHG kunnen bonus en tantième meegenomen worden tot maximaal 20% van het bruto inkomen (incl. vakantiegeld).

8.2.3 Meer dan één dienstverband

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

Een toetsinkomen dat gebaseerd is op meer dan 40 uur per week kan op voorlegbasis worden beoordeeld.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.3 Dienstverband bij familie

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

- 】 De aanvrager moet minimaal zes maanden in dienst zijn op de datum van het bindend hypotheekaanbod.
- 】 Het dienstverband moet worden aangetoond met de arbeidsovereenkomst en kopie van Mijn UWV.
- 】 Er moet een verklaring van de accountant of administratiekantoor van het bedrijf worden aangeleverd. De verklaring moet overeenkomen met de overige inkomensstukken en vermeldt het inkomen, de datum indiensttreding en de functie van de aanvrager.

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

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.4 Inkomen uit een flexibele en / of overige arbeidsrelatie

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie mag worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen als er sprake is van bijvoorbeeld uitzendwerk, werk als oproepkracht, seizoenswerk of inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd als er geen intentieverklaring door de werkgever wordt afgegeven.

Wij bepalen het toetsinkomen op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste drie kalenderjaren tot maximaal het laatste jaar. Het gemiddelde inkomen moet worden aangetoond door het aanleveren van de jaaropgaven van de afgelopen drie kalenderjaren.

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG. Financiering op basis van een perspectiefverklaring of arbeidsmarktscan is niet mogelijk.

8.4.1 Uitzendcontract

- › Fase A uitzendcontract wordt beoordeeld op basis van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren (flexwerk).
- › Fase B uitzendcontract kan worden beoordeeld als een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring - als schriftelijk kan worden aangetoond dat het uitzendbeding is uitgesloten.
- › Fase C uitzendcontract wordt beoordeeld als een dienstverband voor onbepaalde tijd.

Het dienstverband moet aangetoond worden met een werkgeversverklaring en een salarisstrook. Is het dienstverband minder dan 6 maanden geleden ingegaan? Dan is een bankafschrift waarop de bijschrijving van het salaris zichtbaar is ook nodig.

8.5 Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur nemen wij niet mee in de bepaling van het toetsinkomen. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.6 Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen nemen wij niet mee in de bepaling van het toetsinkomen. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.7 Naderend pensioen

Bereikt een aanvrager binnen 10 jaar en 6 maanden bij bestaande bouw en 10 jaar en 12 maanden bij nieuwbouw vanaf de datum van het bindend hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd? Dan moet het inkomen vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd worden aangetoond met een overzicht van [MijnPensioenoverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl).

Is vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd onvoldoende inkomen beschikbaar om de hypotheeklasten te dragen? Dan moet het verschil tussen de gevraagde lening en de maximaal mogelijke lening vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd versneld worden afgelost. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.8 Inkomen uit (pre) pensioen

Inkomen uit pre- of levenslang pensioen kan volledig tot het toetsinkomen worden gerekend. Dit moet aangetoond worden met een overzicht van [MijnPensioenoverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl).

Financiering op basis van de Inkomens Bepaling Pensioen is niet mogelijk.

8.9 Inkomen uit lijfrente

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

Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.10 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf kan worden gerekend tot het toetsinkomen. Hiervoor moet een Inkomensverklaring Ondernemer worden afgegeven door een door Lloyds Bank geaccepteerde rekenexpert. De Inkomensverklaring Ondernemer mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden.

De fiscale winstberekening, gemiddeld over de afgelopen drie kalenderjaren, is leidend voor de bepaling van het toetsinkomen. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde, dan is het inkomen van het laatste jaar het toetsinkomen. Uit de jaarcijfers moet blijken dat de solvabiliteit en liquiditeit positief zijn en dit moet aangetoond worden met een analyse. Negatief eigen vermogen in de onderneming moet worden voorgelegd.

Een Lloyds Bank Hypotheek zonder NHG is mogelijk als men minimaal twee jaar zelfstandig is.

8.10.1 B.V.

Lloyds Bank beschouwt een directeurgrootaandeelhouder die 5% of meer van de aandelen van de betreffende onderneming bezit als zelfstandig ondernemer. Hiervoor moet een Inkomensverklaring Ondernemer worden afgegeven door een door Lloyds Bank geaccepteerde rekenexpert. De Inkomensverklaring Ondernemer mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan zes maanden.

Het toetsinkomen wordt bepaald door het gemiddelde aan de ondernemer uitbetaalde loon en dividend over de afgelopen drie kalenderjaren. Als het inkomen van het laatste kalenderjaar lager is dan het gemiddelde, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld op het laatste jaar.

Het inkomen uit dividend kan alleen tot het toetsinkomen behoren als de aanvrager(s) 100% eigenaar is/zijn van het bedrijf.

Er geldt een maximum van totaal vier geregistreerde ondernemingen per aanvrager ongeacht rechtsvorm of eventuele dochterondernemingen. Lloyds Bank verstrekt geen hypotheek aan ondernemers die actief zijn in landen die op sanctielijsten staan of die actief zijn in de (soft) drugsindustrie, de seksindustrie, niet transparante financiële dienstverlening of branches die niet goed beoordeeld kunnen worden.

8.10.2 NHG Inkomensverklaring Ondernemer

Een Lloyds Bank Hypotheek met NHG is mogelijk voor alle ondernemers die minimaal een jaar zelfstandig zijn. Het toetsinkomen wordt dan vastgesteld door een door het WEW aangestelde derde partij. De NHG Inkomensverklaring geldt voor alle ondernemers ongeacht de rechtsvorm en is het enige inkomensstuk dat aangeleverd moet worden. Het vastgestelde toetsinkomen is leidend voor Lloyds Bank.

8.11 Inkomen uit sociale uitkeringen

Alleen sociale uitkeringen die blijvend van aard zijn, kunnen tot het toetsinkomen worden gerekend. Dit moet blijken uit het toekenningsbesluit afgegeven door de uitkerende instantie.

8.12 Persoonsgebonden Budget (PGB)

Inkomen uit persoonsgebonden budget is niet acceptabel voor Lloyds Bank. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.

8.13 Inkomen uit partneralimentatie

Inkomen uit partneralimentatie is niet acceptabel voor Lloyds Bank. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG.



9. Onderpand

9.1 Bepaling marktwaaarde van de woning

Voor de bepaling van de marktwaaarde van de woning maakt Lloyds Bank onderscheid tussen bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. De marktwaaarde kan bepalend zijn voor de maximale verstrekking. Meer informatie hierover leest u in [hoofdstuk 5.2](#).

Bij bestaande woningen gaan wij uit van de marktwaaarde die blijkt uit een door NWWI gevalideerd taxatierapport. Bij woningverbetering geldt de waarde na verbetering, op voorwaarde dat de verbetering in een bouwdepot wordt gehouden. Is de financiering lager dan 65% zonder NHG of 90% met NHG van de waarde van woning? Dan is het ook toegestaan om een Calcasa desktoptaxatie te gebruiken.

Bij nieuwbouwwoningen bepalen we marktwaaarde door een nieuwbouwtaxatie of:

- ▶ NHG: NHG volgend + maximaal 4% renteverlies tijdens de bouw.
- ▶ Non-NHG: de koop-/aanneemsom + meerwerk + eventuele afkoopsom voor erfpacht (zover niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom) + maximaal 4% renteverlies tijdens de bouw.

Als de grond al langer dan 12 maanden in eigendom is, dient er een taxatierapport aangeleverd te worden om de waarde van de grond mee te nemen in de stichtingskosten.

Een storting in het onderhoudsfonds maakt geen deel uit van de waardebepaling van nieuwbouwwoningen voor hypotheekaanvragen met en zonder NHG.

9.1.1 Taxatierapport

De marktwaaarde vaststellen kan op basis van een NWWI gevalideerd taxatierapport. Een nieuwbouw taxatierapport kan vereist zijn als er sprake is van een aankoop van een nieuwbouwwoning, waarbij de afkoop van erfpacht meegefinancierd wordt.

Het taxatierapport moet in opdracht van de aanvrager zijn uitgevoerd, door een makelaar die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering met geldnemer/koper, verkoper of geldgever. Lloyds Bank stelt de volgende vereisten aan het taxatierapport, naast de standaard normen die het NRVt stelt voor een gevalideerd rapport:

- ▶ Het taxatierapport moet altijd ten behoeve van Lloyds Bank of een 'financiële instelling' afgegeven zijn.
- ▶ Uit het taxatierapport moet blijken dat de taxateur de aansprakelijkheid ten aanzien van de financiële instelling accepteert.

- › Het taxatierapport mag op de datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan zes maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum.
- › De waarde van het onderpand moet gebaseerd zijn op een courantheid van 0 tot 12 maanden.

9.1.2 Desktoptaxatie

Het is mogelijk om de waarde van een woning met een Calcasa desktoptaxatie aan te tonen. Als uitgangspunt geldt dat een desktoptaxatie aangeleverd kan worden in de volgende situaties:

- › Een hypotheek met NHG tot en met 90% van de marktwaaarde van de woning.
- › Een hypotheek zonder NHG tot en met 65% van de marktwaaarde van de woning.
- › Een hypotheekverhoging zonder NHG voor het verduurzamen van de woning. Een desktoptaxatie is hier mogelijk tot en met 90% van de marktwaaarde van de woning. De gehele verhoging moet gebruikt worden voor verduurzaming.
- › Nieuwe hypotheek incl. leningdeel voor verduurzaming (in depot) als de lening excl. verduurzaming maximaal 65% is en inclusief verduurzaming (depot) tot max 90%.
- › Een overbruggingskrediet tot en met 90% van de marktwaaarde van het te verkopen onderpand.
- › Een wijziging op de bestaande hypotheek tot en met 90% van de marktwaaarde van de woning. Dit geldt alleen voor wijziging van de bestaande hypotheek zonder verhoging van het hypotheekbedrag.

Belangrijk:

- › Een desktoptaxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'. Calcasa en Lloyds Bank hebben afspraken gemaakt over de acceptatiecriteria. Wanneer er niet voldaan wordt aan de acceptatiecriteria kan er geen desktoptaxatie worden uitgebracht.
- › De desktoptaxatie mag op de datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan zes maanden.
- › Bij een desktoptaxatie wordt kwaliteitsverbetering niet opgenomen in het rapport. Daarom is de marktwaaarde voor verbouwing leidend. Is een bouwdepot nodig? Dan moet er ook een verbouwingsspecificatie aangeleverd worden.
- › De waarde van een nieuwbouwwoning kan niet op basis van een desktoptaxatie worden gewaardeerd.

9.2 Opstalverzekering

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

9.3 Achterstallig onderhoud

Er moet een bouwkundig rapport opgemaakt worden 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.
- › De bouwkundige staat van de hele woning slecht is.

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.

Een bouwkundig rapport moet door een andere taxateur zijn opgemaakt dan degene die de reguliere taxatie heeft uitgevoerd. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt volgens het NHG-model door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Een bouwkundig rapport mag op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 12 maanden.

9.4 Erfpacht

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

Is de erfpachtovereenkomst 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. Een uitzondering hierop is als 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 te betalen bedrag 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.

9.5 (Ver)koop onder voorwaarden

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

9.6 ABC en ABBA constructies

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

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

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

9.7 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als er sprake is van de financiering van een appartement moet uit het taxatierapport blijken dat de VvE actief is. Ook moet uit het taxatierapport blijken dat het saldo van het onderhoudsfonds voldoende is en dat er een meer-jaren onderhoudsplan (MJOP) aanwezig is.

Is de VvE inactief of zijn er onvoldoende middelen in het onderhoudsfonds aanwezig? Dan kan dit worden voorgelegd. Hiervoor moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

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

9.8 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt alleen hypotheeklen op woningen in Nederland die bestemd zijn voor permanente bewoning en het hoofdverblijf zijn of worden van de aanvrager(s). Woningen die zowel met als zonder NHG niet in aanmerking komen voor een financiering bij Lloyds Bank zijn:

- › Woonboten
- › Woningen met bedrijfsruimte of woon-/winkelpand
- › Woningen die (gedeeltelijk en/of tijdelijk) 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 woningen die binnenkort door de aanvragers te koop worden gezet
- › Woning waarop een aanschrijving rust zoals omschreven in artikel 14 t/m 20 van de Woningwet of een vooraankondiging daartoe
- › Nieuwbouwwoningen in eigen beheer of zelfbouw. Woningen die in eigen beheer worden gebouwd via een gerenommeerde aannemer kunnen worden voorgelegd
- › Nieuwbouwwoningen zonder insolventieverzekering en zonder afbouwgarantie
- › Woonboerderijen met agrarische bestemming
- › Appartementsrechten binnen een coöperatie
- › Bestaande woningen waarbij er sprake is van Groninger Akte
- › Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- › Tiny houses
- › Kangoeroewoningen

10. Omgang BKR registraties

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

Als de hypotheek met NHG wordt aangevraagd, dan gelden de NHG-normen die gesteld zijn voor BKR-coderingen met uitzondering van de herstelcodering (H).

10.1 BKR-check

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

10.2 Financiële verplichting

Financiële verplichtingen die voortvloeien uit BKR geregistreerde kredieten nemen wij mee in de bepaling van de maximale hypotheek. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet bij doorlopend krediet of tenminste de contractuele rente en aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom bij aflopend krediet. Hier kunnen wij van afwijken als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Is er sprake van een variabele maandlast? Dan wordt de betalingsverplichting op 2% van de kredietlimiet gesteld.

Operational Lease contract met een registratie datum voor 1 april 2022:

Het bedrag is voor 65% ingeschreven in het BKR. Dit bedrag wordt teruggerekend naar 100% waarna de werkelijke last wordt berekend zoals hierboven weergegeven.

Operational Lease contract met een registratie datum na 1 april 2022:

Het bedrag is voor 100% ingeschreven in het BKR. De werkelijke last wordt berekend zoals hierboven weergegeven.

De kosten van een zakelijke leasefiets die op de werkgeversverklaring staat en niet bij het BKR is geregistreerd, hebben geen invloed op de toetslast. Andere leenconstructies bij de werkgever, zoals een fietsplan, worden wel in mindering gebracht. Een krediet voor het financieren van een restschuld na verkoop van de woning met of zonder NHG, staat in BKR geregistreerd onder de code RN of RH. Lloyds Bank houdt rekening met de maandlast zoals genoemd in de kredietovereenkomst.

11. Overige financiële verplichtingen

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

Betalingsverplichtingen die voortvloeien uit overige kredieten die niet bij BKR zijn geregistreerd nemen wij ook mee in de bepaling van de maximale lening. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet of oorspronkelijke hoofdsom. Hier kunnen wij van afwijken als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze tijdens de looptijd niet kan wijzigen.

11.1 DUO lening

De maandlasten van DUO studieleningen bepalen wij op basis van de in de TRHK gepubliceerde tabel. In deze tabel is de wegingsfactor voor studieleningen opgenomen. Deze vermenigvuldigen wij met het oorspronkelijke bedrag van de studielening. Is er sprake van een extra aflossing waarbij er een nieuwe maand annuïteit is overeengekomen? Dan moet dit worden aangetoond met een opgave van DUO. In dat geval gaan wij uit van het lagere leningbedrag.

11.2 Partneralimentatie

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

11.3 Krediet aflossen voor passeren

Als een krediet wordt afgelost uit eigen middelen vóór het passeren van de hypotheekakte, nemen we dit niet mee als financiële verplichting. Dit krediet heeft dus geen invloed op de maximale hypotheek.

Als de aflossing van het krediet is opgenomen in het indicatief hypotheekaanbod (of op een later moment door Lloyds Bank gecommuniceerd), is een bewijs van aflossing vereist voordat Lloyds Bank een bindend hypotheekaanbod uitbrengt. De aanvrager gaat akkoord met het aflossen van de financiële verplichtingen door het accepteren van het indicatief hypotheekaanbod. Uit het aflossingsbewijs moet de volgende informatie blijken:

- › Leningnummer
- › Kredietlimiet
- › Verstreckende instelling
- › Aflosdatum

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

11.4 Aflossen krediet uit hypotheekgelden

Het is bij de Lloyds Bank Hypotheek (1) toegestaan om kredieten af te lossen uit de nieuw te sluiten hypotheek. Na aflossing moet het krediet worden beëindigd. Dit kan alleen bij aanvragen zonder NHG.

11.5 Lasten uit overige onderpanden

De lasten van hypothecaire kredieten en leningen van overige panden moeten meegenomen worden in de toetsing. Betreft het een aanvraag zonder NHG en is/zijn deze woning(en) verhuurd, dan kan er rekening gehouden worden met huurinkomsten uit verhuur. De lasten uit de verhuurde panden kunnen ten hoogste worden gesaldeerd tot nul met 80% van de ontvangen bruto huurinkomsten, zie ook paragraaf 3.2 uit de Hypotheekgids Lloyds Bank Verhuurhypotheek. Het overschot aan huurinkomsten wordt niet meegenomen in de toetsing. De huurinkomsten van de afgelopen drie maanden moeten aangetoond worden door bewijs van ontvangst op de bankrekening van de klant(en).

Wij houden geen rekening met eventuele toekomstige huurinkomsten vanuit niet verhuurde panden. Tenzij het pand gefinancierd is bij Lloyds Bank. De lasten kunnen dan ten hoogste worden gesaldeerd tot nul met 80% van de te verwachten huurinkomsten. De bepaling van de verwachte netto huurinkomsten moet blijken uit een taxatierapport dat voldoet aan onze normen.

12. Beheer

In dit hoofdstuk lichten wij enkele veel voorkomende zaken met betrekking tot bestaande hypotheek toe. Dit hoofdstuk is niet allesomvattend, meer informatie is terug te vinden in de algemene en aanvullende leningvoorwaarden.

12.1 Verhoging

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

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

Als de eerste hypotheek met NHG is afgesloten, is een onderhandse verhoging of tweede hypotheek zonder NHG mogelijk, tot een totale verstrekking van maximaal 100% van de marktwaarde. Is de eerste hypotheek zonder NHG? Dan is een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek met NHG niet mogelijk.

12.2 Verhuizen

Het is onder bepaalde voorwaarden mogelijk om de rentecondities van een lopende Lloyds Bank hypotheek 'mee te verhuizen'. Wordt binnen zes maanden na aflossing van de hypotheek na verkoop van de woning een nieuwe hypotheek voor een andere woning bij Lloyds Bank gesloten? Dan 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. Is de huidige hypotheek met NHG-condities afgesloten en de nieuwe hypotheek zonder? Dan baseren wij de meegenomen rente op de oorspronkelijke basisrente. Die basisrente verhogen wij vervolgens met eventuele opslagen voor de betreffende tariefklasse die gelden voor de nieuwe hypotheek.

Bij een verzoek tot meenemen van de rentecondities voeren wij een nieuwe toetsing uit tegen de op dat moment geldende normen en voorwaarden. Als de hoofdsom van de nieuwe hypotheek hoger is dan het bedrag aan af te lossen hypotheek, kan voor dit hogere bedrag een lening tegen de actuele rente worden afgesloten.

Bij hypotheeken met een maandvariabele rente geldt dat de nieuwe hypotheek altijd wordt afgesloten tegen de actuele dagrente voor nieuwe hypotheeken. Gaat de nieuwe lening in voordat de bestaande hypotheek is afgelost? Dan geldt voor de resterende looptijd van de bestaande hypotheek een maandvariabele rente.

Let op: Het meeverhuizen van de rente is niet mogelijk voor de verduurzamingshypotheek.

12.3 Wijziging hypotheekvorm

Een hypotheek bestaat uit één of meerdere hypotheekvormen. Als uw klant dit wilt wijzigen, kan hiervoor een verzoek worden ingediend. Wij beoordelen de omzetting van de lening aan de hand van de op dat moment geldende normen en voorwaarden voor beheer. Hierbij beoordelen wij ook de betaalbaarheid. Er vindt een nieuwe toetsing plaats tegen de op dat moment geldende acceptatienormen. Als de toetsing negatief is, kunt u de situatie aan ons voorleggen. Wij beoordelen vervolgens of een uitzondering (explain) mogelijk is. Het omzetten van een verduurzamingshypotheek is niet mogelijk. 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. Wordt de levensverzekering afgekocht ten behoeve van een andere hypotheekvorm? Dan brengen wij de afkoopwaarde vergoedingsvrij in mindering op de hoofdsom.

Lloyds Bank behoudt het recht om een omzetting van de rentevastperiode te weigeren als 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.

12.4 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)

Als door een echtscheiding of beëindiging van geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband één van de schuldenaren ontslagen moet worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, kan alleen een financieel adviseur hiervoor een verzoek indienen. Bij een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid vindt een nieuwe toetsing plaats tegen de op dat moment geldende beheer-normen die gesteld worden door NHG. Dit geldt voor NHG en niet NHG. Het formulier voor het aanvragen van een OHA is te downloaden via onze website lloydsbank.nl.

12.5 Wijziging rentevastperiode / renteherziening

Na afloop van de overeengekomen rentevastperiode, stellen wij het rentepercentage opnieuw vast voor eenzelfde periode voor het betreffende leningdeel.

Het aanbod voor renteherziening sturen wij 90 dagen voor afloop van de rentevastperiode naar de klant. Het nieuwe rentepercentage stellen wij vast aan de hand van de op het moment van opgave geldende rente voor soortgelijke nieuwe Lloyds Bank hypotheek. Als op de dag dat de nieuwe rentevastperiode ingaat de rente voor vergelijkbare leningen lager is, dan geldt deze lagere rente. Bij een hoger percentage blijft de in de aanbieding genoemde rente van kracht.

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

De rentevastperiode mag niet langer zijn dan de resterende economische looptijd van de hypotheek. Bij tussentijdse omzetting van de rentevastperiode kan een vergoeding verschuldigd zijn. Meer informatie over de vergoeding is te lezen in de aanvullende leningvoorwaarden die van toepassing zijn op de Lloyds Bank Hypotheek.

12.6 Wijziging tariefklasse

Bij een niet NHG Lloyds Bank Hypotheek stellen wij het rentepercentage vast op basis van de tariefklasse. De tariefklasse wordt bepaald door de verhouding tussen het (resterende) hypotheekbedrag en de marktwaarde van het onderpand.

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

De verduurzamingshypotheek telt niet mee bij de berekening van de tariefklasse waar de hypotheek in valt. De verduurzamingshypotheek zelf valt altijd in de laagste tariefklasse.

12.6.1 Automatisch aanpassen

Lloyds Bank stelt aan het einde van elke maand de tariefklasse vast voor de volgende maand. Als de tariefklasse wijzigt door contractuele of extra aflossing, dan passen wij automatisch de tariefklasse en het bijbehorende rentepercentage aan voor de resterende rentevastperiode. De ingangsdatum van de huidige rentevastperiode is leidend voor de tariefklassen en rentepercentages die van toepassing zijn op de lening.

Een verhoging van het hypotheekbedrag (aanvullende lening) kan tot gevolg hebben dat de gehele hypotheek in een andere (hogere) tariefklasse valt. In dat geval houden wij bij de aanvraag voor de verhoging rekening met de nieuwe (hogere) tariefklasse van de hypotheek en het bijbehorend rentepercentage.

De verduurzamingshypotheek telt niet mee bij de berekening van de tariefklasse waar de hypotheek in valt. De verduurzamingshypotheek zelf valt altijd in de laagste tariefklasse.

12.6.2 Verzoek tot aanpassen

Wanneer de waarde van het onderpand is gestegen, kan er een andere tariefklasse van toepassing zijn. Een verzoek tot aanpassen van de marktwaarde van het onderpand en de bijbehorende tariefklasse moet per brief of per e-mail worden verstuurd naar onze klantenservice. Dit kan op elk gewenst moment.

De marktwaarde van het onderpand moet worden aangetoond met een taxatierapport niet ouder dan 6 maanden. Is de hypotheek niet hoger dan 90% van de marktwaarde? Dan kan er gebruik gemaakt worden van een Calcasa desktoptaxatie. De desktoptaxatie moet opgemaakt zijn 'ten behoeve van een hypotheekaanvraag bij Lloyds Bank GmbH'.

Lloyds Bank accepteert geen WOZ-verklaringen om de marktwaarde aan te tonen.

12.7 Aflossen

Het is toegestaan extra af te lossen (minimaal € 100,-) of de lening volledig af te lossen. Extra of volledige aflossing kan tot gevolg hebben dat de tariefklasse wijzigt en / of dat uw klant een vergoeding verschuldigd is. Lees meer over de vergoeding voor vervroegde aflossing en de wijze van berekenen in de aanvullende leningvoorwaarden van Lloyds Bank. Aflossingen vanuit een niet EU/EER land zijn niet toegestaan

Wanneer is er een vergoeding verschuldigd?

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

Wanneer is er géén vergoeding bij vervroegde aflossing verschuldigd:

- › Bij een maandvariabele rente.
- › Bij een eenmalige schenking die valt onder de regels van de schenkingsvrijstelling eigen woning van de Belastingdienst. Deze vorm van aflossen gaat ten koste van de jaarlijkse vergoedingsvrije aflossing van 10% per kalenderjaar en is eenmalig mogelijk binnen de looptijd van de hypotheek.
- › Bij verkoop van de woning waarbij de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand en daarbij geen recht van wederinkoop is bedongen. Deze verkoop moet zowel een juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand vrij van huur en gebruik zijn, aan een derde, niet zijnde de echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon met wie de klant een gemeenschappelijke huishouding heeft, of aan een bedrijf of samenwerkingsverband waarin de klant zelf deelneemt.
- › Aflossing of omzetting naar een nieuwe rentevastperiode bij overlijden, als de mutatie plaatsvindt binnen 12 maanden na overlijden van de geldnemers.
- › Als de aflossing plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand.
- › Als een aflossing plaatsvindt binnen 12 maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand.
- › Als een aflossing plaatsvindt per renteherzieningsdatum.
- › Bij aflossing van gelden uit het bij Lloyds Bank aangehouden bouwdepot.

Wordt er een nieuwe woning aangekocht? En is de oude woning verkocht met een hogere opbrengst dan verwacht? Dan kan deze extra opbrengst (overwaarde) zonder vergoeding worden afgelost op de hypotheek. De voorwaarden hiervoor zijn:

- › De aflossing moet binnen 6 maanden na de verkoop van de oude woning plaatsvinden.
- › Bij aankoop van een bestaande woning – de aflossing moet binnen 12 maanden plaatsvinden na de ingangsdatum van de nieuwe hypotheek.
- › Bij aankoop van een nieuwbouwwoning - de aflossing moet binnen 24 maanden plaatsvinden na de ingangsdatum van de nieuwe hypotheek.

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 gebruikt, vervalt de vrijstelling voor het betreffende jaar en kan niet naar een volgend kalenderjaar worden meegenomen.

12.8 Tijdelijke verhuur

In bepaalde situaties kan tijdelijke verhuur van de woning een goede optie zijn voor uw klant. Lloyds Bank moet expliciet en vooraf toestemming geven voor verhuur onder bepaalde voorwaarden. Lloyds Bank kan alleen akkoord gaan met tijdelijke verhuur als wordt voldaan aan de regels van de Leegstandswet en de tijdelijke verhuur in samenwerking met overbruggingsverhuur.nl wordt geregeld. Naast tijdelijke verhuur o.b.v. Leegstandswet kan ook akkoord worden gegeven op tijdelijke verhuur o.b.v. “Tussenhuur / Diplomatenclausule”, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

12.9 Bouwdepot

Een bouwdepot is nodig als er sprake is van een aankoop of herfinanciering van een bestaande woning waarbij er verbouwd gaat worden, of als er sprake is van de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bij EBV en/of EBB wordt er een duurzaamheidsdepot aangehouden.

Bouwdepot bestaande woning

- › De geldigheidsduur is 24 maanden, eenmalig verlengen met 6 maanden op verzoek is mogelijk.
- › De rentevergoeding is gelijk aan de gemiddelde hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot.

Bouwdepot nieuwbouwwoning

- › De geldigheidsduur is 24 maanden, eenmalig verlengen met 6 maanden op verzoek is mogelijk.
- › De rentevergoeding is gelijk aan de gemiddelde hypotheekrente, ook na verlenging van het bouwdepot.

Tijdens de bouwperiode betaalt de klant de maandelijkse aflossing plus de gesaldeerde rente. Het is mogelijk om deze rente en aflossing zelf te voldoen. Vraagt u dit expliciet aan? Dan nemen wij dit op in het indicatief hypotheekaanbod.

Wordt de aanschaf van een nieuwbouwwoning deels uit eigen middelen gefinancierd? Dan moeten deze eigen middelen eerst worden gebruikt voordat er nota's ten laste van het nieuwbouwdepot kunnen worden ingediend.

Als er na afloop van de genoemde termijnen of na afronding van de verbouwing nog een saldo over is in het bouwdepot, wordt dit in mindering gebracht op de hoofdsom. Bij de verduurzamingshypotheek is het niet mogelijk om een resterend saldo over te hevelen naar een regulier bouwdepot. Wisselen naar een andere energiebesparende maatregel kan worden voorgelegd.

Bij aflossing van een resterend saldo houden wij deze volgorde aan:

- › Verduurzamingshypotheek indien aanwezig
- › Aflossingsvrije hypotheek
- › Annuïtaire hypotheek
- › Lineaire hypotheek
- › Overige leningdelen

12.9.1 Nota declareren

Declaraties kunnen worden ingediend via Mijn Hypotheek of een 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 Btwbedragen bevatten
- › Het declaratieformulier moet volledig zijn ingevuld en ondertekend

Lloyds Bank ontvangt graag zowel de verkooporder / offerte als de daadwerkelijke factuur.

De gegevens van het bedrijf zoals naam, adres, IBAN, Kamer van Koophandel- en btw-nummer moeten duidelijk leesbaar zijn en de nota moet overeenkomen met de specificatie van de verbouwkosten zoals deze is opgemaakt en ondertekend door de klant in het aanvraagproces. Het niet overeenkomstig vastleggen van afspraken met betrekking tot het uitvoeren van een verbouwing kan gevolgen hebben voor het rentepercentage en / of NHG. Ook kunnen wij in een dergelijke situatie een versnelde aflossing eisen. Wijkt de uitvoering van een verbouwing af van het oorspronkelijke plan? Dan moet altijd vooraf een nieuwe verbouwspecificatie ter beoordeling worden voorgelegd.

Let op: Bij de verduurzamingshypotheek keren wij alleen energiebesparende voorzieningen uit die zijn goedgekeurd door NHG.

12.9.2 Wijzigingen Bouwdepot

Wijzigingen binnen een bouw- of duurzaamheidsdepot zijn alleen mogelijk met goedkeuring van Lloyds Bank. Het wisselen tussen een duurzaamheidsdepot en een regulier bouwdepot is niet (altijd) mogelijk. Uitzonderingen hierop kunnen voorgelegd worden bij Lloyds Bank.

Houd u er alstublieft rekening mee dat wij bij dit soort wijzigingen een nieuw taxatierapport of desktop taxatie of verbouwingsspecificatie kunnen opvragen.

13. Klachten

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

Klachtencoördinator Lloyds Bank

Postbus 93020

1090 BA Amsterdam

U kunt ook gebruik maken van het contactformulier op lloydsbank.nl of een e-mail sturen naar klachten@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. U kunt uw klacht ook voorleggen aan een bevoegde rechter.



Stukkenlijst

1. Welke documenten zijn altijd benodigd?

- › Getekende acceptatieverklaring uit het bindend hypotheekaanbod.
- › Getekende SEPA-machtiging (geen rekeningnummers buiten EU/EER toegestaan en de rekening moet op naam staan van de aanvrager(s). Bedrijfsnaam is niet toegestaan.)
- › Kopie geldig paspoort of identiteitskaart waarop het BSN en pasfoto zijn doorgehaald (minimaal tot het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod), getekend door de adviseur.
- › Kopie verblijfsvergunning voor origineel gezien, getekend door de adviseur (indien van toepassing). In geval van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd incl. een kopie geldig paspoort waarop de pasfoto is doorgehaald.
- › Kopie bankafschrift waaruit blijkt dat de incassorekening op naam van de aanvrager(s) staat.

2. Bij inkomen uit loondienst

- › Werkgeversverklaring volgens de normen van NHG. Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.
- › Salarisstroom niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring.
- › In geval van IBL een overzicht van MijnUWV en salarisstroom niet ouder dan drie maanden.
- › Bij een dienstverband dat minder dan 6 maanden geleden is ingegaan: een bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstroom.

3. Bij inkomen uit toekomstig dienstverband

- › Werkgeversverklaring volgens de normen van NHG. Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.
- › Pro-forma salarisstroom niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring
- › Arbeidsovereenkomst

4. Bij inkomen uit flexwerk

- › Werkgeversverklaring volgens de normen van NHG. Niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.
- › Salarisstroom niet ouder dan drie maanden die overeenkomt met de aangeleverde werkgeversverklaring.
- › Bij een dienstverband dat minder dan 6 maanden geleden is ingegaan: een bewijs bijschrijving salaris van dezelfde maand als de maand van de salarisstroom.
- › Jaaropgaven van de afgelopen drie jaar.

5. Bij inkomen uit pensioen

- › Uitdraai MijnPensioenoverzicht.nl niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.

6. Bij toekomstig pensioeninkomen

- › Uitdraai MijnPensioenoverzicht.nl niet ouder dan drie maanden op het moment van uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.

7. Bij inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf

- › Inkomensverklaring voor ondernemers.

8. 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.

9. Bij inkomen uit een dienstverband bij familie

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

10. Bij aankoop van een bestaande woning

- › Een door alle partijen ondertekend en geparafeerd exemplaar van de koopakte. Een digitale handtekening is toegestaan als deze gekwalificeerd en gecertificeerd is.
- › In geval van een aankoop via een veiling moet een bewijs van aankoop (akte van gunning) worden aangeleverd.
- › Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport.
- › Een Calcasa desktoptaxatie is mogelijk als de verstrekking niet meer bedraagt dan 65% zonder NHG of 90% als het bedrag boven de 65% bestemd is voor verduurzaming (verplicht in depot) of 90% met NHG.
- › In geval van een desktoptaxatie moet het dossier voorzien zijn van een recente kadastraal uittreksel van het aan te kopen object.
- › Een bouwkundig rapport wordt opgevraagd als het taxatierapport hiertoe aanleiding geeft. Het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het rapport moet zijn opgemaakt volgens 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.

11. Bij oversluiten van een bestaande woning

- › Een door alle partijen ondertekend en geparafeerd exemplaar van de koopakte. Een digitale handtekening is toegestaan als deze gekwalificeerd en gecertificeerd is.
- › In geval van een aankoop via een veiling moet een bewijs van aankoop (akte van gunning) worden aangeleverd.
- › Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport.
- › Een Calcasa desktoptaxatie is mogelijk als de verstrekking niet meer bedraagt dan 65% zonder NHG, of 90% als de verhoging bestemd is voor verduurzaming, of 90% met NHG.
- › In geval van een desktoptaxatie moet het dossier voorzien zijn van een recente kadastraal uittreksel van het aan te kopen object.
- › Een bouwkundig rapport wordt opgevraagd als het taxatierapport hiertoe aanleiding geeft. Het bouwkundig rapport moet worden opgemaakt door Vereniging Eigen Huis, de gemeente of een bouwkundig bureau dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het rapport moet zijn opgemaakt volgens 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.

12. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning

- › Een door de notaris ondertekend exemplaar van het eigendomsbewijs.
- › Een compleet en door NWWI gevalideerd taxatierapport.
- › 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 als deze van toepassing is.

13. Bij verpanding van een verzekering aan de hypotheek

- › Recente acceptatiebevestiging of polisblad van de verzekeraar.
- › Door de aanvrager(s) getekende inpandgevingsverklaring, deze is onderdeel van het hypotheekaanbod.

14. Bij echtscheiding

- › Gerechtelijk vonnis (beschikking) van de echtscheiding.
- › Echtscheidingsconvenant
- › Inschrijving van het vonnis bij de registers van de Burgerlijke stand.
- › Concept akte van verdeling als het te financieren pand aan een van beiden wordt toebedeeld.
- › Als er geen echtscheidingsdocumenten meer beschikbaar zijn en de echtscheiding meer dan twaalf jaar geleden is, dan moet de meest recente aangifte IB worden aangeleverd.

15. Bij de aanvraag voor een overbrugging

- › Getekende verkoopakte of een getekende verkoopopdracht/bewijs dat de woning in de verkoop staat.
- › Schuldrestopgave hypotheek.
- › Taxatierapport of Calcasa desktoptaxatie.
- › Document waaruit blijkt dat de dubbele lasten (incl. overbrugging) betaalbaar zijn gedurende de (maximale) looptijd van het overbruggingskrediet.

16. Als kredieten worden afgelost

- › Bewijs van aflossing van het krediet.
- › Aantonen van eigen middelen voor het aflossen van het krediet.
- › Bevestiging dat krediet na aflossing wordt beëindigd.

17. Het aantonen van eigen middelen

- › Bankafschrift, niet ouder dan drie maanden, waarop de tenaamstelling en de hoogte en de herkomst van de eigen middelen zichtbaar is.
- › Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking: de schenkingsovereenkomst.
- › Als de eigen middelen afkomstig zijn uit de opgebouwde waarde van een verzekering: de meest recente waarde opgave van de verzekering.
- › Als de eigen middelen afkomstig zijn uit een lening: de leningsovereenkomst.
De bijbehorende lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.
- › Als de eigen middelen hoger dan €25.000 zijn: het formulier Herkomst Eigen middelen.

18. Bij een aflossingsvrij deel

- › Bij NHG een Aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld blijkt. Als er geen aangifte IB 2012 aangeleverd kan worden, dan volstaat de jaaropgave 2012 van de betreffende hypotheek samen met de recente aangifte IB ook.
- › Overzicht van [MijnPensioenoverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl).

19. Bij een Starterslening

- › Offerte van het SVn.

20. Bij samenwoning

Als de partner geen hoofdelijk schuldenaar of eigenaar, of geen permanente verblijfsvergunning heeft, maar wel (mede)bewoner van het onderpand is.

- › Een getekende ontruimingsverklaring en een kopie legitimatie van de partner.
Dit formulier is beschikbaar op lloydsbank.nl.



LLOYDS BANK

lloydsbank.nl