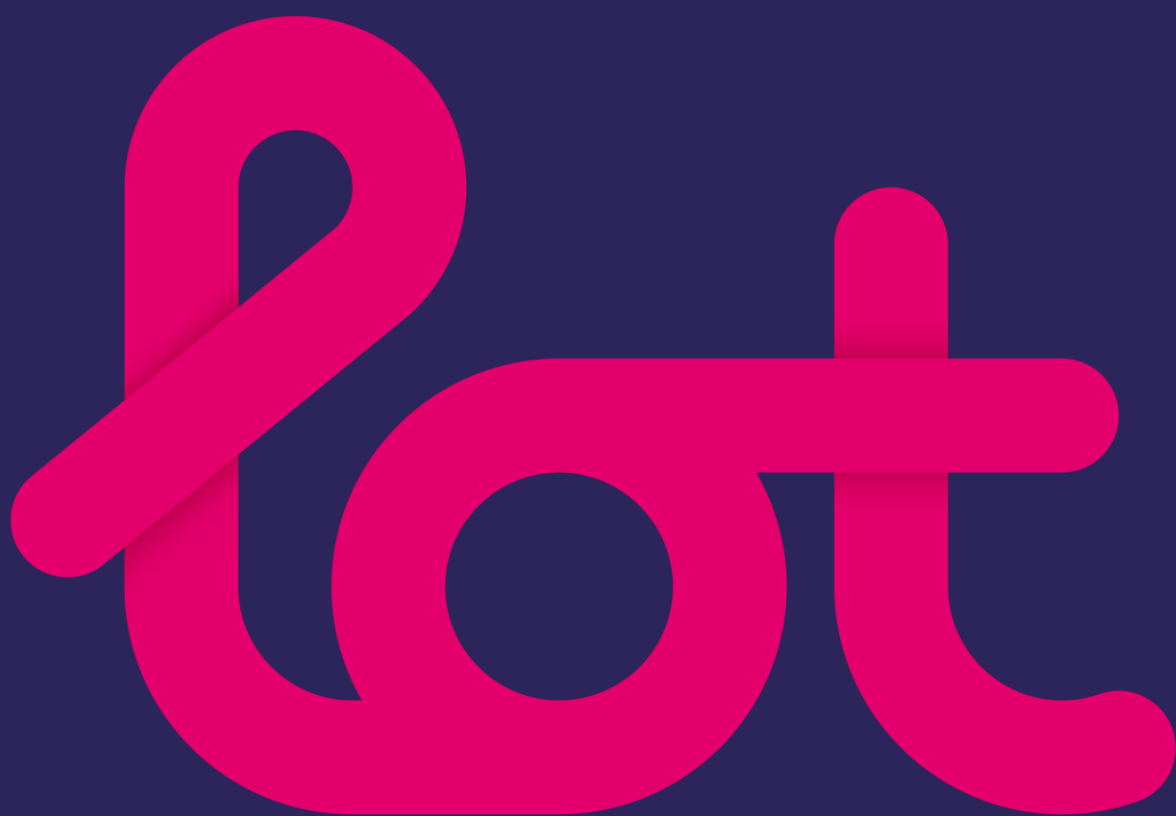




Hypotheekgids

Inhoud

1.	Algemeen	5
1.1	Waarvoor kun je een Lot Hypotheek afsluiten?	5
1.2	Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	5
1.3	Toetsing.....	5
2.	Het proces.....	5
2.1	Rentebrief en definitief aanbod.....	5
2.2	Acceptatietermijn en geldigheidsduur rentebrief	6
2.3	Wijzigen rentebrief	6
2.4	ESIS als bijlage bij het definitieve aanbod.....	6
3.	Hoofdpijnen Lot Hypotheken.....	6
3.1	Hypotheekbedrag	6
3.2	Rente	6
3.3	Aflosvormen	7
3.4	Vergoeding bij vervroegde aflossing.....	7
3.5	Overlijdensrisicoverzekering.....	7
3.6	Energiebesparende voorzieningen	7
3.7	Verhuisregeling	7
3.8	Tweede hypotheek of onderhandse verhoging.....	7
3.9	BKR	7
3.10	Inkomensbestanddelen.....	8
3.11	Onderpanden	8
3.12	Zelfbouw	8
3.13	Bouwdepot.....	8
3.14	Overbrugging	8
4.	Acceptatiebeleid Lot Hypotheken.....	9
4.1	De aanvrager	9
4.2	De schuldenaar	9
4.3	Identiteit van de aanvrager.....	10
4.4	Benodigde stukken van de aanvrager(s).....	10
5.	Toetsing van BKR, SFH, EVA en VIS	10

6.	Inkomen	11
6.1	Inkomenstoets	11
6.2	Inkomen uit dienstverband.....	11
6.2.1	Inkomen uit vast dienstverband	12
6.2.2	Inkomen uit dienstverband bij familie.....	12
6.2.3	Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	12
6.2.4	Toekomstige loonsverhoging	12
6.2.5	Toekomstig dienstverband	12
6.2.6	Toekomstige uitbreiding aantal gewerkte uren.....	13
6.2.7	Inkomen voor bepaalde tijd.....	13
6.2.8	Inkomen uit flexibel dienstverband	13
6.2.9	Meerdere dienstverbanden	14
6.2.10	Inkomen uit alimentatie.....	14
6.2.11	Inkomensbestanddelen.....	14
6.2.12	Inkomensverklaring loondienst	14
6.3	Benodigde stukken bij inkomen uit loondienst	15
6.4	Inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid.....	16
6.4.1	Benodigde stukken bij inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid	16
6.5	Inkomen uit sociale uitkeringen.....	16
6.5.1	Inkomen uit tijdelijke sociale uitkeringen	16
6.5.2	Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen.....	16
6.5.3	Benodigde stukken bij inkomen uit sociale uitkeringen	17
6.6	Inkomen uit pensioen, AOW en lijfrente	17
6.6.1	Ouderdomspensioen en AOW	17
6.6.2	Nabestaandenpensioen en ANW	17
6.6.3	(Toekomstig) Inkomen uit lijfrente	17
6.6.4	Benodigde stukken bij (nabestaande) pensioen, AOW en ANW	17
6.7	Toekomstig pensioeninkomen.....	18
6.7.1	Benodigde stukken bij toekomstig pensioeninkomen.....	18
7.	Financiële verplichtingen	18
7.1	Financiële verplichtingen uit het BKR	18
7.2	BKR-coderingen.....	19
7.2.1	Uitzonderingen	20
7.3	Overige financiële verplichtingen	20

7.3.1	Lasten uit een studiefinanciering bij DUO	20
7.3.2	Overige kredietlasten.....	21
7.3.3	Alimentatieverplichtingen	21
7.3.4	Erfpachtcanon.....	21
7.3.5	Benodigde stukken financiële verplichtingen	22
8.	Onderpand	22
8.1	Bestaande woning.....	22
8.1.1	Benodigde stukken bestaande woning.....	22
8.2	Nieuwbouwwoning	22
8.2.1	Benodigde stukken nieuwbouwwoning.....	23
8.3	Bouwdepot.....	23
8.4	Bouwkundig rapport	23
8.5	Verduurzaming.....	24
8.5.1	Energiebesparende voorzieningen (EBV).....	24
8.5.2	Energiebespaarbudget.....	24
8.5.3	Benodigde stukken verduurzaming	24
8.6	Erfpacht.....	25
8.6.1	Benodigde stukken erfpacht	25
8.7	Koop- en leenconstructies	25
8.8	Schema beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE)	26
8.9	Niet acceptabele onderpanden	26
9.	Energiebesparende maatregelen.....	27
9.1	Energiebesparende voorzieningen	27
9.2	Energiebespaarbudget.....	28
10.	Overbruggingshypotheek.....	28
10.1	Dubbele lastentoets.....	28
10.1.1	Benodigde stukken overbrugging	28
11.	Afwijkingen t.o.v. NHG	29

1. Algemeen

Met deze gids geven we een overzicht van de acceptatievoorwaarden van Lot. Wij behouden ons het recht om af te wijken van het beleid en de criteria in deze hypotheekgids. Op www.lothypotheeken.nl kun je controleren of er een nieuwe hypotheekgids beschikbaar is.

Lot volgt de NHG richtlijnen met uitzondering van de punten als opgenomen in hoofdstuk 11.

1.1 Waarvoor kun je een hypotheek bij Lot afsluiten?

De aankoop, onderhoud of verbetering van een woning waar de klant zelf in zal wonen (eigen woning)

- De aankoop van een woning (bestaand en nieuwbouw)
- De verbouwing van een woning
- De verduurzaming van een woning
- Het herfinancieren van een andere hypothecaire lening voor de eigen woning
- De afkoop van een langjarig of eeuwigdurende recht van erfpacht wanneer de woning (op hetzelfde moment) wordt gefinancierd met een Lot Hypotheek

De aankoop van een woning waarbij sprake is van een zogenaamde 'ABC' constructie is alleen mogelijk indien deze via de gemeente of een woningcorporatie loopt.

Het vergroten van het eigen woning eigendom

- De uitkoop van de (ex)partner bij een relatie beëindiging/scheiding
- De afkoop van een langjarig of eeuwigdurende recht van erfpacht wanneer de woning al is gefinancierd met een hypotheek van Lot

1.2 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Het is alleen mogelijk om een hypotheek met NHG te sluiten bij Lot als nieuwe klant. Voor bestaande Lot klanten die de hypotheek willen verhogen of meenemen, is wel een hypotheek zonder NHG mogelijk.

Met ons beleid volgen wij zoveel mogelijk de NHG-normen. Deze vindt u op www.nhg.nl. In hoofdstuk [11 Afwijkingen t.o.v. NHG](#) staat op welke punten we afwijken van de NHG-normen.

Bij de beoordeling van de aanvraag toetsen wij volgens de standaardregels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, NHG en het beleid van Lot Hypotheeken.

2. Het proces

2.1 Rentebrief en definitief aanbod

Na ontvangst en positieve toetsing van de aanvraag voor een hypotheek van Lot ontvangt(-en) de aanvrager(s) een rentebrief. In de rentebrief staat de gevraagde hypotheeksom, de gevraagde rentevaste periode en de bijbehorende rente. Tevens staat er in vermeld welke stukken moeten worden aangeleverd om tot een definitief aanbod te komen. Afhankelijk van de aangeleverde

stukken kan Lot Hypotheken nog aanvullende stukken opvragen die aanvankelijk niet in de stukkenlijst stonden.

Na beoordeling en goedkeuring van de aangeleverde stukken brengt Lot Hypotheken een definitief aanbod uit. Na ontvangst van het getekende definitieve aanbod sturen wij de stukken naar de notaris en kan de hypotheekakte worden gepasseerd.

2.2 Acceptatietermijn en geldigheidsduur rentebrief

Om gebruik te maken van de in de rentebrief genoemde rente moet Lot binnen 21 dagen minimaal één van de aan te leveren stukken zijn ontvangen door Lot Hypotheken. Na ontvangst van het eerste stuk is de rente gegarandeerd tot vier maanden na de datum van de rentebrief.

Het is niet mogelijk om de geldigheidsduur van de rentebrief te verlengen.

2.3 Wijzigen rentebrief

Wanneer er een rentebrief is uitgebracht kan er geen nieuwe hypotheekaanvraag worden ingediend voor dezelfde aanvrager(s).

De enige uitzondering hierop is een verhoging van het leningbedrag. Deze verhoging moet worden opgevoerd als een apart leningdeel met de condities en voorwaarden van het moment dat deze verhoging wordt gevraagd. Deze kunnen afwijken van de condities en voorwaarden van de rentebrief.

2.4 ESIS als bijlage bij het definitieve aanbod

De ESIS is een bijlage bij het definitieve aanbod waarmee de aanvrager de aanbidding kan vergelijken met andere aanbiedingen. Een belangrijke component is het Jaarlijkse Kosten Percentage (JKP).

Het JKP is een percentage (naast de nominale rente) waarin de kosten voor het verkrijgen van de Lot Hypotheek zijn aangegeven in de HDN aanvraag zijn verwerkt. Denk hierbij aan advies- en notariskosten, premies voor de overlijdensrisico- en opstalverzekering en de kosten voor het taxatierapport. Alleen de kosten die zijn meegegeven in de HDN aanvraag kunnen worden verwerkt in het JKP.

3. Hoofdpijnen Lot Hypotheken

3.1 Hypotheekbedrag

- Maximaal 100% van de marktwaarde of 106% in combinatie met energiebesparende maatregelen (EBV & EBB)
- Minimale hypotheeksom EUR 70.000
- Maximale hypotheeksom EUR 750.000 (excl. overbrugging)

3.2 Rente

- Rentevaste periodes: 1 t/m 20 jaar
- Risicoklassen: NHG, t/m 60%, t/m 70%, t/m 80%, t/m 90%, t/m 95%, t/m 100%

- De risicoklasse daalt automatisch mee bij aflossingen, zowel door de contractuele als door extra aflossingen
- Het combineren van rentevaste periodes is mogelijk

3.3 Aflosvormen

- Annuïtair – maximale looptijd 360 maanden
- Lineair – maximale looptijd 360 maanden
- Aflossingsvrij (maximaal tot 50% van de marktwaarde) – maximale looptijd 360 maanden
- Verduurzamingslening (annuïtair of lineair) – maximale looptijd 180 maanden
- Overbrugging – maximale looptijd 24 maanden

3.4 Vergoeding bij vervroegde aflossing

- 15% van de oorspronkelijke hoogte van een leningdeel kan per kalenderjaar zonder vergoeding worden afgelost

In de volgende situaties is er geen vergoeding verschuldigd:

- Bij volledige aflossing uit eigen middelen
- Bij verkoop van de woning door verhuizing van minimaal een van de schuldenaars
- Binnen 6 maanden na overlijden van (een van) de schuldenaar(s)
- Wanneer de woning volledig verwoest is door brand of explosie

3.5 Overlijdensrisicoverzekering

- Geen verplichting tot een overlijdensrisicoverzekering

3.6 Energiebesparende voorzieningen

- Meefinancieren van energiebesparende maatregelen (zowel Energiebesparende Voorzieningen als Energiebespaar Budget) is mogelijk tot maximaal 106% van de marktwaarde maar niet meer dan de daadwerkelijk gemaakte kosten.

3.7 Verhuisregeling

Gebruik van de verhuisregeling is mogelijk tot maximaal 6 maanden na aflossing van de Lot Hypotheek, mits de laatste 6 maanden (voor evt. aflossing) geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest.

3.8 Tweede hypotheek of onderhandse verhoging

Het is mogelijk om een tweede hypotheek of onderhandse verhoging aan te vragen

- Deze is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Lot loopt
- Minimale verhoging of tweede hypotheeksom EUR 9.000
- Er mogen de afgelopen 6 maanden geen achterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest
- De volledige lening moet voldoen aan de op het moment van toetsing geldende normen

3.9 BKR

- Kredieten die niet worden ingelost voor passeren worden getoetst conform NHG normen

3.10 Inkomensbestanddelen

Geaccepteerde inkomensbestanddelen zijn:

- Inkomen uit loondienst
- Inkomen uit zelfstandigheid
- Inkomen uit pensioen
- Inkomen uit lijfrente
- Inkomen uit sociale uitkeringen (voor de duur van de uitkering)
- Inkomen uit toekomstig dienstverband
- Inkomen uit partner alimentatie

3.11 Onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- Marktwaaarde minimaal EUR 70.000
- Uiterlijk op datum transport eigendom zijn van de klant
- Bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de klant
- Vrij van huur en gebruik
- Gelegen zijn in Nederland (uitgesloten zijn woningen gelegen in Curaçao, Aruba en Sint-Maarten en de bijzondere gemeenten Sint Eustatius, Saba en Bonaire)

3.12 Zelfbouw

- Zelfbouw is niet mogelijk (zie [8.2 Nieuwbouwwoning](#)).

3.13 Bouwdepot

- Maximale duur van het bouwdepot is 24 maanden
- Rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de gewogen hypotheekrente. Indien er sprake is van een normaal bouwdepot én een verduurzamingsleningdeel wordt de rentevergoeding het gewogen gemiddelde van het verduurzamingsleningsdeel en het gewogen gemiddelde van de normale leningdelen.
- De Verduurzamingslening valt niet binnen het standaard bouwdepot, de rentevergoeding daarvoor is gelijk aan de rente op het verduurzamingsleningdeel

3.14 Overbrugging

- Bij een onvoorwaardelijk verkocht onderpand maximaal 98% van de verkoopsom
- Bij een onverkocht pand maximaal 90% van de marktwaaarde
- De maximale looptijd van de overbrugging is 24 maanden
- De maximale overbrugging is EUR 250.000

4. Acceptatiebeleid Lot Hypotheken

Bij het beoordelen en accepteren van een financieringsaanvraag hanteren wij een aantal voorwaarden en normen.

Belangrijk uitgangspunt is dat iedere financieringsaanvraag volledig voldoet aan ons acceptatiebeleid. Onze acceptatiecriteria zijn duidelijk en bindend. Uitzonderingen of klant specifieke oplossingen zijn niet mogelijk.

4.1 De aanvrager

De aanvrager is in ieder geval:

- 18 jaar oud en staat niet onder bewind of curatele
- Nederlands ingezetene
- Niet in staat van faillissement of surseance van betaling. En er mag ook geen verzoek voor deze regelingen zijn aangevraagd, of een (wettelijke) schuldsanering aangevraagd of van toepassing zijn

4.2 De schuldenaar

Afhankelijk van de burgerlijke staat moeten beide partners hoofdelijk aanvrager worden van de lening. Hiervoor zijn zes uitgangspunten:

Burgerlijke staat		Eigenaar woning	Schuldenaar	Aanvullende documenten	Ontruimingsverklaring
Gehuwd	Gemeenschap van goederen	Beide	Beide	Geen	Neen
	Huwelijkse voorwaarden	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar / schuldenaar wordt.	Ja
Geregistreerd Partnerschap	Zonder partnervoorwaarden	Beide	Beide	Geen	Neen
	Met partnervoorwaarden	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar / schuldenaar wordt.	Ja
Samenwonend	Zonder Samenlevingscontract	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Geen	Ja
	Met Samenlevingscontract	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Geen	Ja

Bij gehuwd op huwelijkse voorwaarden en/of geregistreerd partnerschap met partnervoorwaarden geldt dat als één partner eigenaar van de woning wordt dan wordt alleen die partner aanvrager. De

andere partner dient een ontruimingsverklaring te tekenen en bij de notaris toestemming te geven om de echtelijke woning met hypotheek te bezwaren.

Een eerste- of tweedegraads familierelatie tussen de schuldenaren (bijv. twee broers/zussen, broer & zus, ouder met kind waarbij beide inkomens nodig zijn, etc.) is niet mogelijk.

4.3 Identiteit van de aanvrager

Als het inkomen van de aanvrager benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek dient die te beschikken over:

- a) De Nederlandse nationaliteit of
- b) De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of
- c) De aanvrager heeft een andere nationaliteit dan de hierboven genoemd en blijkt uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat er sprake is van:
 - o Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd of
 - o Een EU-verblijfsvergunning voor langdurige ingezetenen of
 - o Een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie' of
 - o Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

Als er sprake is van meerdere schuldenaren kan de medeschuldenaar volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of een in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat er sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd wanneer het inkomen van deze aanvrager niet benodigd is.

4.4 Benodigde stukken van de aanvrager(s)

Identificatie	Soort document
Aanvrager (Nederlandse nationaliteit)	Geldig legitimatiebewijs (geen rijbewijs)
Aanvrager (buitenlandse nationaliteit)	Geldig legitimatiebewijs Verblijfsvergunning (conform de hierboven genoemde eisen)
Aanvrager is gescheiden	Bovenstaande, al naar gelang de nationaliteit, plus: -Echtscheidingsconvenant -Echtscheidingsvonnis/beschikking -Bewijs van inschrijving van de echtscheiding -Akte van verdeling (indien van toepassing) Deze documenten mogen alleen in de Nederlandse of Engelse taal zijn opgesteld.

5. Toetsing van BKR, SFH, EVA en VIS

Lot toetst alle aanvragen in de volgende registers:

- BKR (Bureau Krediet Registratie)
- VIS (Verificatie Informatie Systeem)
- EVA (Externe Verwijzings Applicatie)
- SFH (Stichting Frauderegister Hypotheken)
- PEP- en sanctielijsten (Politically Exposed Persons)

Deze toetsen doen wij bij het uitbrengen van de rentebrief en bij het uitbrengen van het definitieve aanbod.

Als er fraude of belangenverstrengeling wordt geconstateerd dan mogen we het (rente of definitief) aanbod intrekken. Alle mogelijke gevolgen hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Dit geldt ook voor eventuele financiële gevolgen voor de aanvrager. Wij kunnen op ieder moment tijdens en na het aanvraagtraject onderzoek uitvoeren, als wij vermoeden dat er sprake kan zijn van fraude.

6. Inkomen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire lening moet conform de standaard regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen een inkomens- en lastentoets worden gedaan. Om de toets te kunnen doen zijn de volgende gegevens benodigd:

- Het toetsinkomen van de aanvrager(s). Dit is het totale jaarinkomen dat de aanvrager(s) kan/kunnen gebruiken om de woonlasten te kunnen betalen
- De feitelijke bewoningssituatie van de aanvrager. Is de aanvrager alleenstaand en is er een toetsinkomen hoger dan EUR 21.000 en lager dan EUR 31.000? Dan kan er maximaal 3% worden opgeteld bij het maximale financieringslastenpercentage. Het berekende financieringslastenpercentage mag niet meer bedragen dan het percentage behorende bij een inkomen van EUR 31.000

6.1 Inkomenstoets

Om het toetsinkomen te bepalen volgt Lot Hypotheken zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. Waar dit kader beperkter is dan de voorwaarden en normen van NHG dan is dit kader leidend. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire lening moet er een inkomens- en lastentoets worden uitgevoerd. Deze toets wordt standaard uitgevoerd volgens de standaardregels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en het beleid van Lot Hypotheken.

6.2 Inkomen uit dienstverband

Het inkomen moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit de Inkomensverklaring Loondienst. Het moet vast en bestendig zijn. Onderstaande inkomensbestanddelen worden door Lot als vast en bestendig gezien en kunnen worden gebruikt bij een aanvraag voor een hypotheek:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband
- Flexibele arbeidsrelatie
- Perspectiefverklaring
- Arbeidsmarktscan

Voor alle type dienstverbanden geldt dat een proeftijd dient te zijn verstreken voordat Lot een definitieve offerte kan uitbrengen. Bij ambtenaren en bij tijdelijke contracten korter dan 6 maanden is er contractueel geen sprake van een proeftijd.

6.2.1 Inkomen uit vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband wanneer er sprake is van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en de proeftijd is verstreken. Wanneer er sprake van is dat het dienstverband op korte termijn wordt beëindigd door de werkgever of de werknemer dan kan dit inkomen niet worden meegenomen voor de toetsing.

6.2.2 Inkomen uit dienstverband bij familie

Wanneer er sprake is van een dienstverband bij (schoon)familie moet het dienstverband op de datum van de rentebrief minimaal zes maanden in dienst zijn.

6.2.3 Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Inkomen uit tijdelijk dienstverband kan voor de gehele looptijd van de lening worden meegenomen als er een werkgeversverklaring is waaruit een intentieverklaring van de werkgever blijkt. De intentieverklaring heeft de volgende strekking:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

6.2.4 Toekomstige loonsverhoging

Een toekomstige loonsverhoging mag in de volgende gevallen worden meegenomen:

- Er sprake is van inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken; of
- Uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij er sprake is van een intentieverklaring

Daarbij geldt tevens:

- De verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum van het bindend aanbod van de lening, en
- Er blijkt een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging

6.2.5 Toekomstig dienstverband

Inkomen uit toekomstig dienstverband kan worden meegenomen wanneer uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- Het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
- Het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum van het bindend aanbod van de lening

6.2.6 Toekomstige uitbreiding aantal gewerkte uren

Een toekomstige uitbreiding van het aantal gewerkte uren kan in de volgende gevallen worden meegenomen:

- Er sprake is van inkomen uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken; of
- Uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij er sprake is van een intentieverklaring
- De uitbreiding ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum van het bindend aanbod van de lening, en
- Er blijkt een verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke uitbreiding van het aantal uren

6.2.7 Inkomen voor bepaalde tijd

Wanneer er inkomen is uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken en er geen intentieverklaring is, kan het inkomen worden meegenomen voor de resterende duur van de arbeidsovereenkomst gerekend vanaf de vermoedelijke ingangsdatum van de lening.

6.2.8 Inkomen uit flexibel dienstverband

Er is sprake van een flexibel dienstverband wanneer het inkomen afkomstig is uit:

- Seizoenswerk;
- Uitzendwerk;
- Oproep- of invalswerk;
- Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring wordt afgegeven;
- Een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken;
- Een combinatie van bovenstaande

Het toetsinkomen waarmee gerekend kan worden is het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Wanneer uit de aangeleverde werkgeversverklaring blijkt dat het huidige inkomen lager is dan het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 jaar dan moet met dit lagere inkomen gerekend worden.

Als de aanvrager minimaal 1 jaar werkzaam is bij een uitzendbureau kan de klant volstaan met een perspectiefverklaring en een bijbehorende werkgeversverklaring afgegeven door een bij de Stichting Perspectiefverklaring aangesloten uitzendbureau of een door de Stichting Perspectiefverklaring goedgekeurde externe perspectief taxateur. Bij het gebruik van de perspectiefverklaring mag gerekend worden met het inkomen op de bij de perspectiefverklaring horende werkgeversverklaring wanneer aan de volgende eisen is voldaan:

- De perspectiefverklaring en de bijbehorende werkgeversverklaring mogen op datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden; en
- Is afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring.

Aangesloten uitzendbureaus en externe perspectieftaxateurs staan vermeld op www.perspectiefverklaring.nl

6.2.9 Meerdere dienstverbanden

Als er sprake is van meerdere dienstverbanden of 1 dienstverband van meer dan 40 uur per week, dan kan het inkomen tot maximaal 40 uur per week worden meegenomen als toetsinkomen. De overige uren vast dienstverband (dus geen overwerk) kunnen worden meegenomen als overwerk. Dit overwerk kan niet meer bedragen dan 25% van het bruto vast inkomen gebaseerd op een 40-urige werkweek (dus excl. overwerk).

6.2.10 Inkomen uit alimentatie

Inkomen uit partner alimentatie kan worden meegenomen voor de resterende duur. Kinderalimentatie kan niet worden meegenomen voor de bepaling van het toetsinkomen.

6.2.11 Inkomensbestanddelen

De onderstaande inkomensbestanddelen zien we als inkomen en mogen volledig worden meegenomen als toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen moeten blijken uit de werkgeversverklaring en de salarisstroom. Het toetsinkomen is conform de NHG normen de som van:

- Bruto jaarsalaris
- Vakantiegeldtoeslag:
 - o het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag; of
 - o 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparfond
- Vaste 13^{de} maand uitkering
- Vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens cao
- Onregelmatigheidstoeslag mits structureel, het bedrag over de laatste 12 maanden van de huidige dienstbetrekking
- Overwerk, mits structureel het bedrag over de laatste 12 maanden
- Provisie, mits structureel het bedrag over de laatste 12 maanden
- VEB-toelage
- Vergoedingen voor een levensloopregeling voor zover hieraan geen voorwaarden of doelen zijn gesteld
- Jaarlijkse uitkering mits structureel: het laagste bedrag van de laatste 3 kalenderjaren. Er moet sprake zijn van een jaarlijkse uitkering en er moet een specificatie van deze uitkering worden aangeleverd

6.2.12 Inkomensverklaring loondienst

Naast de werkgeversverklaring is ook de Inkomensbepaling Loondienst toegestaan voor het vaststellen van het toetsinkomen. Bij de Inkomensbepaling Loondienst maken we gebruik van het UWV verzekeringsbericht als bron, aangevuld met de salarisstroom en de Inkomensbepaling Loondienst rekentool.

Het gebruik van de Inkomensbepaling loondienst is mogelijk voor aanvragers met de volgende loondienstbetrekking:

- Loondienst vast
- Loondienst tijdelijk met intentie

- Loondienst tijdelijk zonder intentie (flexinkomen)

6.3 Benodigde stukken bij inkomen uit loondienst

Soort inkomen	Benodigd document
Vast dienstverband	-Werkgeversverklaring niet ouder dan 3 maanden -Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden
Tijdelijk dienstverband	-Werkgeversverklaring met intentieverklaring niet ouder dan 3 maanden -Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden
Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring	-Werkgeversverklaring niet ouder dan 3 maanden -Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden
Flexibel dienstverband	-Jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar. Eventueel loonstrook met cumulatief inkomen van afgelopen jaar -Werkgeversverklaring waaruit het flexibel dienstverband blijkt, niet ouder dan 3 maanden -Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden
Toekomstig dienstverband	Arbeidsovereenkomst van toekomstig ingaand dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd
Toekomstige inkomensverhoging	Officiële (schriftelijke) verklaring van de werkgever, waaruit de onvoorwaardelijke inkomensverhoging blijkt
Perspectiefverklaring	-Perspectiefverklaring van een bij de Stichting Perspectiefverklaring aangesloten uitzendbureau of externe perspectief taxateur, niet ouder dan 6 maanden -Werkgeversverklaring niet ouder dan 6 maanden -Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden
Toekomstig pensioen / AOW	-Overzicht uit www.pensioenoverzicht.nl niet ouder dan 3 maanden
Lopende lijfrenteverzekering	-Overzicht waaruit de duur van de lijfrente uitkering blijkt
Toekomstige lijfrente (ingangsdatum binnen 3 maanden)	-Door de aanvrager getekende offerte waaruit de hoogte en duur van de uitkering blijkt.
In dienst bij familie	-De accountant of boekhouder dient de werkgeversverklaring mede te ondertekenen - Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden -Minimaal 6 maanden in dienst bij werkgever/familiebedrijf -Uitdraai van www.mijnuwv.nl waaruit de duur van het dienstverband blijkt
Inkomen uit alimentatie	-Echtscheidingsconvenant of -Echtscheidingsvonnis/beschikking of - Notariële overeenkomst tussen beide (ex) echtgenoten/partners waaruit de alimentatie blijkt -Bewijs van inschrijving van de echtscheiding

Soort inkomen	Benodigd document
Jaarlijkse uitkering (bonus, tantième, winstuitkering) mits structureel	-Specificatie uitkering afgelopen 3 jaar opgemaakt door de werkgever
Inkomensbepaling loondienst	-Uitdraai www.mijnuwv.nl -Salarisstroom niet ouder dan 3 maanden

6.4 Inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid

Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf komt is een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde mogelijk. De aanvrager dient minimaal 1 jaar zelfstandig (ZZP'er of DGA) te zijn. Indien het aandeel in de B.V. of N.V. van de aanvrager minimaal 5% bedraagt wordt de aanvrager beoordeeld als DGA.

Ter bepaling van het toetsinkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf moet er een Inkomensverklaring Ondernemer worden aangeleverd. Deze moet zijn opgemaakt door een door NHG geaccepteerde rekenexpert volgens de toetskaders Inkomensverklaring Ondernemer en mag niet ouder zijn dan 6 maanden op het moment van het bindende aanbod.

Lot Hypotheken verstrekt geen financiering aan ondernemers werkzaam in branches gerelateerd aan drugs en/of prostitutie.

6.4.1 Benodigde stukken bij inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid

Soort inkomen	Benodigd document
ZZP'er of DGA	-Inkomensverklaring opgemaakt door een rekenexpert geaccepteerd door NHG, niet ouder dan 6 maanden -Uittreksel KvK, niet ouder dan 3 maanden

6.5 Inkomen uit sociale uitkeringen

Bij sociale uitkeringen wordt er onderscheid gemaakt tussen uitkeringen van blijvende aard en uitkeringen van tijdelijke aard.

6.5.1 Inkomen uit tijdelijke sociale uitkeringen

Als het inkomen een sociale uitkering betreft die niet blijvend van aard is kan het inkomen worden meegenomen voor de periode dat er zekerheid is over de hoogte van de uitkering. Vanaf het moment dat er sprake is van een afname van het inkomen kan voor het toetsinkomen rekening worden gehouden met het sociaal minimum (=huidige bijstandsuitkering) indien en voor zover het huishouden van de aanvrager hier recht op heeft.

6.5.2 Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen

Als het inkomen uit een sociale uitkering betreft die blijvend van aard is, kan het inkomen worden meegenomen voor de gehele looptijd van de lening. De blijvende aard moet blijken uit een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

6.5.3 Benodigde stukken bij inkomen uit sociale uitkeringen

Soort inkomen	Benodigd document
Arbeidsongeschiktheidsuitkering (IVA, WAO, WAZ, WAJONG)	-Toekenningsbesluit UWV -Meest recente jaar- of maandopgave van de uitkerende instantie

6.6 Inkomen uit pensioen, AOW en lijfrente

Lot biedt in tegenstelling tot NHG geen mogelijkheid voor de senioren propositie.

6.6.1 Ouderdomspensioen en AOW

Naast de uitkering op basis van de Algemene Ouderdomswet (AOW) mag de uitkering uit een Nederlands pensioenfonds volledig worden meegenomen bij de aanvraag voor een hypotheek.

6.6.2 Nabestaandenpensioen en ANW

Ontvangt de aanvrager inkomen uit de Algemene Nabestaandewet (ANW)? Dan mag dit inkomen volledig worden meegenomen, zolang de uitkering loopt. Als de aanvrager inkomen ontvangt uit een nabestaande pensioen (partnerpensioen) van een Nederlands pensioenfonds van een overleden partner mag ook dit inkomen volledig worden meegenomen bij een aanvraag van een hypotheek.

6.6.3 (Toekomstig) Inkomen uit lijfrente

Conform NHG kan toekomstig inkomen uit een lijfrenteproduct ook tot het pensioeninkomen worden gerekend indien het een polis of bankspaarproduct betreft waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen en onder de volgende voorwaarden:

- Toekomstige premies mogen uitsluitend worden meegenomen voor zover het reguliere premies betreffen welke minimaal een jaar voorafgaand aan de datum van het bindend aanbod ook reeds verschuldigd waren; en
- De einddatum van de berekende uitkering mag niet liggen voor de einddatum van de lening; en
- Lot Hypotheken bepaalt het inkomen aan de hand van de volgende rekenregels:
 - o Het prognoserendement bedraagt maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is;
 - o De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank.

Het inkomen uit een lijfrente kan alleen worden meegenomen voor de duur van de lijfrente uitkering.

6.6.4 Benodigde stukken bij (nabestaande) pensioen, AOW en ANW

Soort inkomen	Benodigd document
AOW (Huidig)	-Uitkeringsbesluit SVB inzake AOW
Ouderdomspensioen	-Overzicht uit www.pensioenoverzicht.nl niet ouder dan 3 maanden en/of -Uitkeringsbesluit pensioenfonds
ANW	-Toekenningsbesluit SVB

Nabestaandenpensioen	-Meest recente jaar- of maandopgave van het pensioenfonds
(Toekomstige) lijfrente	-Lijfrente polisblad en bijbehorende inkomstenberekening

6.7 Toekomstig pensioeninkomen

Als de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindende aanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt (zie www.SVB.nl) of met pensioen gaat houden we bij het berekenen van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensverandering na pensionering van de aanvrager. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met het financieringslastpercentage dat hierbij hoort.

Als de hypotheeklasten op basis van het toekomstige pensioeninkomen niet volledig gedragen kunnen worden, moet het gedeelte van de hypotheek dat niet gedragen kan worden, worden afgelost. Dit is mogelijk door een annuïtair of lineair leningdeel op te nemen ter hoogte van de gewenste aflossing met een looptijd tot aan pensioendatum.

6.7.1 Benodigde stukken bij toekomstig pensioeninkomen

Soort inkomen	Benodigd document
Toekomstig pensioen / AOW	-Overzicht uit www.pensioenoverzicht.nl niet ouder dan 3 maanden
Toekomstige lijfrente (ingangsdatum binnen 3 maanden)	-Door de aanvrager getekende offerte waaruit de hoogte en duur van de uitkering blijkt.

7. Financiële verplichtingen

Lasten van financiële verplichtingen worden volledig meegenomen en in mindering gebracht op de maximaal toegestane woonlast. Dit geldt voor alle verplichtingen. Deze kunnen blijken uit de BKR-toetsing, uit aangeleverde stukken (o.a. werkgeversverklaring, bankafschrift) en/of zijn opgegeven door de aanvrager. Aan het eind van dit hoofdstuk vind je een overzicht van de documenten die wij nodig hebben van de aanvrager(s) om de last te kunnen beoordelen.

7.1 Financiële verplichtingen uit het BKR

De verplichtingen dienen als volgt in de beoordeling te worden meegenomen:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Aflopend krediet (AK)	2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom of met de werkelijke lasten mits wordt aangetoond dat er sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd
Doorlopend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet
Verzendhuis krediet (VK)	2% per maand van de kredietlimiet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet

Operational Lease (OA)	2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat
Restschuld met en zonder NHG (RN en RH)	2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom

7.2 BKR-coderingen

Elke aanvrager wordt getoetst bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Nederland. Bij klanten met een buitenlandse nationaliteit wordt (conform NHG normen) indien mogelijk ook een 'BKR-toets' in het betreffende land opgevraagd. Aan de hand van de uitkomst van de BKR-toetsing bepalen wij of wij de gevraagde hypotheek verstrekken. Voor het bepalen of de gevraagde hypotheek haalbaar is hanteren wij de actuele NHG normen en voorwaarden.

Blijkt uit de BKR dat de aanvrager een codering of negatieve registratie heeft dan is het niet mogelijk om een hypotheek te krijgen bij Lot Hypotheken. Behalve wanneer het een A- of A1-registratie betreft waarbij:

- a) Blijkens de opgave van het BKR een herstelcode (H) is vermeld;
- b) Blijkens de opgave van het BKR de desbetreffende lening is afgelost;
- c) Blijkens een verklaring van de desbetreffende geldverstrekker de achterstanden zijn ingelopen of de lening is afgelost;
- d) Lid B en C zijn niet van toepassing indien een hypothecaire geldlening is afgelost vanwege een restschuld op deze lening
- e) Een code 2 tot en met 4 indien de betreffende code uiterlijk op de ingangsdatum van de lening door verjaring verdwijnt uit het BKR
- f) Een HY 2-, HY 3-, HY A-, HY A1-, HY A2- of HY A3-registraties met een praktische laatste aflosdatum in het BKR, indien de aanvrager schriftelijk kan aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, zonder afkoop- of betalingsregeling.

XX	=	kredietsoort zonder codering
	=	toegestaan
	=	niet toegestaan
	=	toegestaan slechts in combinatie met kwijtscheldingsbrief NHG
PLA	=	Praktisch Laatste Einddatum (einddatum contract)
H	=	Herstelcode

			Kredietsoort									
Codering	PLA	H	AK	RK	RO	VK	OA	RN	RH		HY	SR
XX	nee	nee										
XX	ja	nee										
A	ja	nee										
A	nee	ja										
A	ja	ja										
A1	ja	nee										
A1	nee	ja										
A1	ja	ja										
A	nee	nee										
A1	nee	nee										
2&3	nee	nee										
2&3	ja	nee										
2&3	nee	ja										
2&3	ja	ja										
4&5	nee	nee										
4&5	ja	nee										
4&5	nee	ja										
4&5	ja	ja										

Klanten die bij het BKR bekend zijn met een van de volgende coderingen of registraties worden niet geaccepteerd:

- Een achterstandsregistratie (A)
- Een code 1 tot en met 5
- Een hypotheekachterstandregistratie (HY)
- Een lopende schuldregeling (SR)

7.2.1 Uitzonderingen

- Een herstelde A en/of A1-codering
- Code 2 t/m 4 indien de code uiterlijk op de datum van het definitieve aanbod door verjaring verdwijnt uit het BKR
- Een HY 2-, HY 3-, HY A2- of HY A3-codering met een praktisch laatste aflosdatum in het BKR, indien de aanvrager(s) kunnen aantonen dat deze registratie het gevolg is van een finale kwijting van de vordering door NHG zonder afkoop- of betalingsregeling

Naast registraties en coderingen kan een reden voor afwijzing ook zijn:

- Een patroon dat kredieten regelmatig worden afgelost met grotere kredieten
- Het aantal lopende geregistreerde kredieten mag niet meer dan zeven bedragen

7.3 Overige financiële verplichtingen

7.3.1 Lasten uit een studiefinanciering bij DUO

- Studielening bij het DUO volgens het oude stelsel van studiefinanciering (tot 1 september 2015): de lasten van deze leningen worden berekend op 0,75% op maandbasis van het saldo van de studieschuld op het moment van de start van de aflofase

- Studieleningen bij het DUO volgens het nieuwe stelsel van studiefinanciering (vanaf 1 september 2015): de lasten van deze leningen worden berekend op 0,45% op maandbasis van het saldo van de studieschuld op het moment van de start van de aflofsfase

Indien uit correspondentie van DUO blijkt dat er sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en er op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen mag worden uitgegaan van 0,75% respectievelijk 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom minus de extra aflossing.

7.3.2 Overige kredietlasten

Is een lening niet geregistreerd bij het BKR? Dan rekenen wij met de werkelijke last, met als minimum 2% per maand van de kredietlimiet. Voorbeelden van overige kredietlasten zijn:

- Onderhandse leningen
- Niet opeisbare leningen bij de werkgever

Is er sprake van een (hypothecaire) lening van de ouders voor de eigen woning waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is in box1? Dan moet deze getoetst worden conform de wettelijk voorgeschreven regels in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Is er sprake van een aflossingsvrije lening bij de ouders? Dan gaan wij uit van een lening op basis van een 30-jarige annuïteit.

7.3.3 Alimentatieverplichtingen

Het bedrag van de partneralimentatieverplichting wordt voor de resterende (alimentatie) periode in mindering gebracht op het inkomen voor de bepaling van het financieringslastpercentage.

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van kinderen hoeven niet meegenomen te worden voor de bepaling van het toetsinkomen.

7.3.4 Erfpachtcanon

In de inkomens- en lastentoets moet er rekening worden gehouden met de erfpachtcanon verplichting. Dit doen wij door het bedrag van de erfpachtcanon in mindering te brengen op de toegestane woon- en financieringslasten. De hoogte van de erfpachtcanon verplichting berekenen wij als volgt:

- Bij de bepaling van de financieringslast moet rekening worden gehouden met de erfpachtcanon op maandbasis
- Als er sprake is van een oplopende erfpachtcanon, niet zijnde indexatie, dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende erfpachtcanon verplichting
- Als de erfpachtcanon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde erfpachtcanon (ook) rekening worden gehouden

7.3.5 Benodigde stukken financiële verplichtingen

8. Onderpand

8.1 Bestaande woning

De marktwaarde van de bestaande woning moet blijken uit een gevalideerd taxatierapport. Wij hanteren de marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) die blijkt uit het taxatierapport. Het taxatierapport moet voldoen aan de volgende eisen:

- Uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie instituut
- De certificering van het validatie instituut moet zijn geregistreerd bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport financiering woonruimte'
- Het onderhoud van de woning is of wordt minimaal 'voldoende'
- Het rapport mag op datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De waarde peildatum in het rapport is hierbij leidend
- De taxateur is op geen enkele wijze betrokken bij de (ver)koop, (ver)koper of andere betrokken partijen

De staat van het onderhoud van de woning dient minimaal voldoende te zijn of door verbouwing voldoende te worden.

8.1.1 Benodigde stukken bestaande woning

Onderpand	Benodigd document
Bestaande woning (nieuw)	-Gevalideerd taxatierapport (volledig, incl. bijlagen) -Koopovereenkomst -Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
Bestaande woning (in bezit)	-Gevalideerd taxatierapport (volledig, incl. bijlagen)

8.2 Nieuwbouwwoning

Bij een nieuwbouwwoning stellen we de waarde van de woning vast aan de hand van de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn:

- De koop/aanneemsom
- De kosten van de grond (voor zover niet opgenomen in de koop/aanneemsom)
- De kosten van meerwerk en/of de kosten van energiebesparende voorzieningen
- Bouwrente
- Renteverlies tijdens de bouwperiode
- De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- De kosten van de bouw
- Verminderd met de kosten van minderwerk

Voor nieuwbouw moet het waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Op www.garantiewoning.nl staan de keurmerkhouders. De garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend moet blijken uit de koop/aanneemovereenkomst. Het financieren van een nieuwbouwwoning zonder afbouwgarantie is niet mogelijk.

Bij nieuwbouw onderscheiden we projectbouw en individuele bouw (niet zelfbouw). Bij individuele bouw moet er een omgevingsvergunning zijn afgegeven en moet de bouw volledig worden uitgevoerd door 1 aannemer. Deze aannemer mag niet gelieerd zijn aan de aanvrager. De notaris dient te controleren dat de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven.

Eventueel in te brengen eigen middelen moeten eerst worden in gebracht voordat er geld uit het bouwdepot kan worden opgenomen.

Het zelf bouwen van de woning (zonder koop/aanneemovereenkomst) kan niet via Lot Hypotheken gefinancierd worden.

8.2.1 Benodigde stukken nieuwbouwwoning

Onderpand	Benodigd document
Nieuwbouwwoning (binnen project)	-Voor de nieuwbouwwoning moet het waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: garantiewoning.nl -Getekende koop/aanneemovereenkomst met in de aanhef of titel de garantie- en waarborgregeling van de instelling met het keurmerk van de Stichting Garantie Woning (SGW) óf het betreffende garantiecertificaat
Nieuwbouwwoning (buiten project)	-Getekende koop/aanneemovereenkomst
Meerwerk	Specificatie van het meerwerk bij nieuwbouw, door de aanvragers getekend

8.3 Bouwdepot

De belangrijkste kenmerken van een Lot Hypotheek bouwdepot zijn:

- De rentevergoeding over het normale bouwdepot is gelijk aan de gewogen gemiddelde rente van de lening
- De rentevergoeding over het verduurzamingsdeel is gelijk aan de rente van het verduurzamingsdeel
- De looptijd van het bouwdepot is maximaal 24 maanden
- Het restant van het bouwdepot wordt in mindering gebracht op de hypotheeksom
- Verlenging van het bouwdepot is niet mogelijk

8.4 Bouwkundig rapport

In de volgende gevallen is een bouwkundig rapport (en een bouwdepot om de staat van de woning te verbeteren) noodzakelijk:

- Wanneer de taxateur een nader bouwkundig onderzoek aanbeveelt
- Wanneer de kosten van het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde
- Wanneer de woning qua onderhoud (geheel of gedeeltelijk) niet als 'goed' of 'voldoende' wordt gekwalificeerd

Het bouwkundig rapport moet voldoen aan de NHG normen voor een bouwkundig rapport.

8.5 Verduurzaming

Lot Hypotheken stimuleert het verduurzamen van zowel nieuwe als bestaande woningen. En bieden daar de volgende mogelijkheden voor:

- Energiebesparende voorzieningen (EBV)
- Energiebespaarbudget (EBB)

Wanneer er sprake is van EBV en/of EBB is het mogelijk tot maximaal 106% van de marktwaarde van de woning te financieren.

8.5.1 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

- Het is bekend welke energiebesparende voorzieningen er worden getroffen
- Er wordt gefinancierd op de marktwaarde na de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen
- De specificaties van de energiebesparende voorzieningen dient verplicht te worden opgenomen in het taxatierapport
- De nota's dienen overeen te komen met de verbouwingsspecificatie
- Het bedrag voor de energiebesparende voorzieningen wordt in een bouwdepot geplaatst
- Als de financiering na de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen kleiner is dan 106% van de marktwaarde van de woning, kan deze tot maximaal 106% van de marktwaarde worden aangevuld met het energiebespaarbudget

8.5.2 Energiebespaarbudget

- Het is nog niet bekend welke energiebesparende voorzieningen er getroffen gaan worden
- Er wordt gefinancierd op de marktwaarde van de woning voor de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen die vanuit het energiebespaarbudget worden betaald
- Het bedrag voor de energiebesparende voorzieningen wordt in een bouwdepot geplaatst

8.5.3 Benodigde stukken verduurzaming

Onderpand	Benodigd document
Voor buiten beschouwing bij energiebesparende voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> -Een energielabel A++ (of hoger) en/of een EPC-rapport met een energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6 (bij aankoop) -Specificatie van de energiebesparende voorzieningen (bij aanpassing)

NulopdeMeter-woning	-Een garantie waaruit blijkt dat het een energie neutrale woning betreft
---------------------	--

8.6 Erfpacht

Lot Hypotheken staat alleen erfpacht toe van (semi-)overheidsinstanties zoals:

- Gemeentes
- Provincies
- Hoogheemraadschappen
- Woningbouwverenigingen

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken.

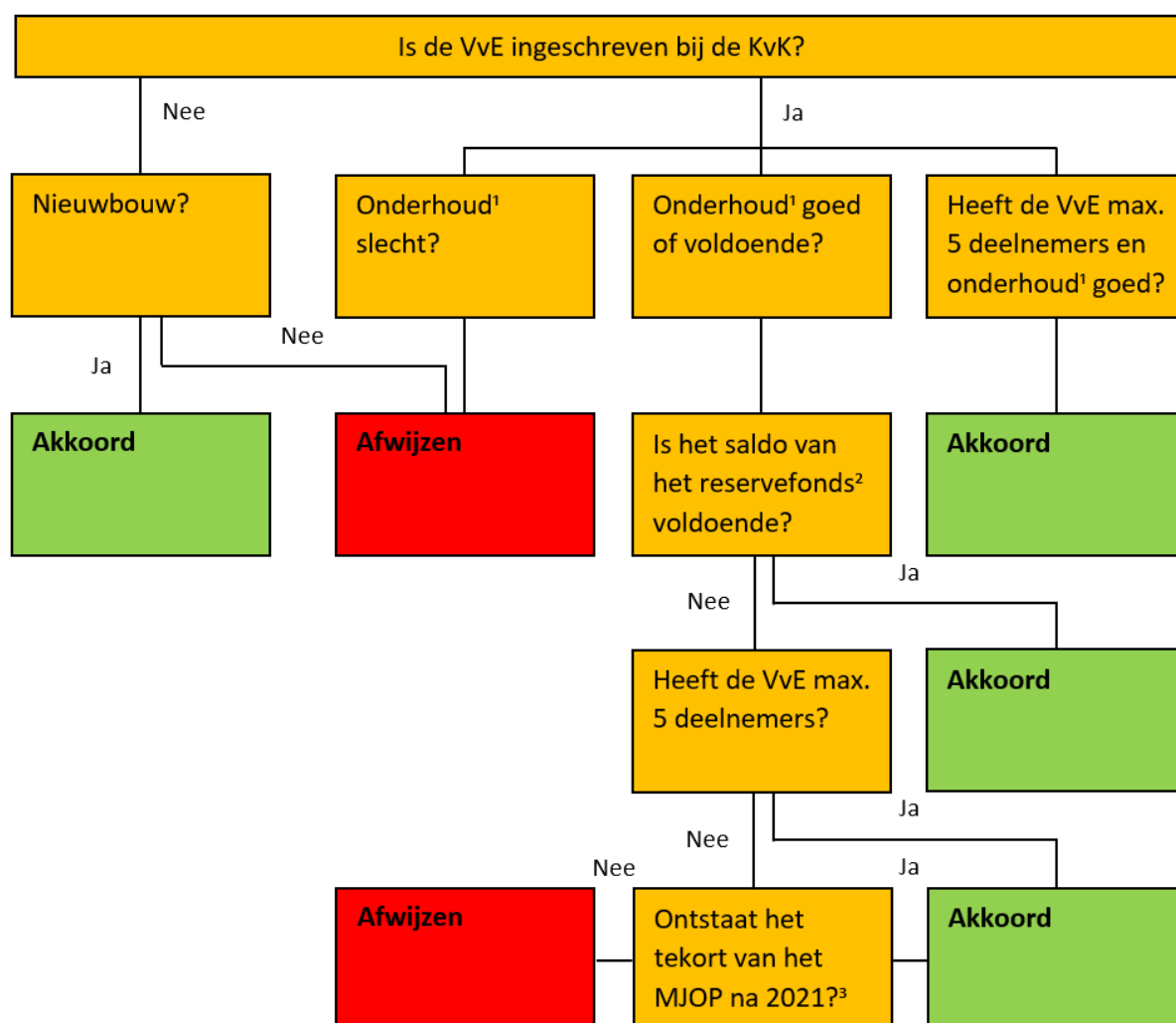
Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

8.6.1 Benodigde stukken erfpacht

8.7 Koop- en leenconstructies

Door NHG goedgekeurde koop- en leenconstructies en Groninger akte kunnen alleen met NHG worden gefinancierd. Deze zijn te vinden op [goedgekeurde koop-en leenconstructies](#)

8.8 Schema beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE)



¹ Onderhoud:	De staat van het onderhoud volgens punt 12a uit het taxatierapport. Worden de bouwkundige constructie en het buitenonderhoud verschillend beoordeeld? Dan geldt de laagste van de twee voor het vervolg van het stroomschema
² Reservefonds:	Wordt de stand van het reservefonds volgens punt G2b uit het taxatierapport voldoende geacht? Indien dit niet expliciet wordt genoemd, volstaat een dekkend meerjaren onderhoudsplan (MJOP) of het voldoen aan de reserveringseis van 0,5% van de herbouwwaarde. Een MJOP is dekkend wanneer zich in de toekomst geen tekorten voordoen.
³ MJOP	Indien er geen MJOP aanwezig is, dient de aanvraag te worden afgewezen.

8.9 Niet acceptabele onderpanden

De volgende onderpanden zijn niet acceptabel:

- Beleggingspanden
- Coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- (Sta)caravans

- Woonboten en waterwoningen
- Panden gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft
- Panden met een agrarische bestemming
- Panden gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning
- Panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn en waarbij niet uit het taxatierapport en (concept) koopakte blijkt dat ze leeg en onverhuurd opgeleverd worden
- Panden die geschikt zijn voor dubbele bewoning
- Panden met een sloop/handhavenafweging
- Panden die geen woonbestemming hebben
- Combinatie panden (woon-/praktijkpanden, woon-/winkelpanden, woon-/kantoorpanden)
- Serviceflats
- Panden met een voor Lot Hypotheken bezwarend kettingbeding
- Panden bezwaard met vruchtgebruik
- Panden waarop beperkende zakelijke rechten voor Lot Hypotheken rusten

Bovenstaande voorbeelden is niet limitatief. Er kunnen meerdere soorten onderpanden zijn die wij niet accepteren.

9. Energiebesparende maatregelen

Lot Hypotheken biedt de mogelijkheid om energiebesparende voorzieningen mee te financieren tot maximaal 106%, maar nooit meer dan de daadwerkelijke kosten.

Op NHG.nl staat welke maatregelen kwalificeren als energiebesparende maatregelen.

Wanneer de aanvrager een toetsinkomen heeft van ten minste EUR 33.000 kunnen de volgende verruimingen worden toegepast:

- Een bedrag van EUR 9.000 (maar nooit meer dan de daadwerkelijke kosten voor de energiebesparende maatregelen) mag buiten beschouwing worden gelaten voor het bepalen van de financieringslast
- Bij de aankoop van een woning met een geldig energielabel van ten minste A++ afgegeven voor 1 januari 2015 of een woning met een energie-index of energieprestatie coëfficiënt van maximaal 0,6 een bedrag van EUR 9.000 buiten beschouwing worden gelaten voor de bepaling van de financieringslast
- Bij de aankoop van een zogenaamde 'Nulopdemeter' woning met een energieprestatiegarantie voor een periode van ten minste tien jaar kan een bedrag van EUR 25.000 buiten beschouwing worden gelaten voor de bepaling van de financieringslast.
- Bij de financiering van een woning met een energie-index of energieprestatie coëfficiënt gelijk of lager dan nul, kan een bedrag van EUR 15.000 buiten beschouwing worden gelaten.

9.1 Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd tot 106% MW na verbouw. De kosten voor de uit te voeren energiebesparende voorzieningen moeten in het taxatierapport zijn opgenomen.

9.2 Energiebespaarbudget

Wanneer op de datum van het bindende aanbod nog geen zekerheid bestaat over welke energiebesparende voorzieningen worden getroffen, kan er gebruik worden gemaakt van een energiebespaarbudget.

10. Overbruggingshypotheek

Voor de bepaling van het verkoopresultaat (overwaarde of restschuld) en een eventuele overbrugging worden de volgende berekeningen gehanteerd:

- Bij een onverkochte woning (of verkocht waarvan de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen) is de maximale verstrekking $90\% \times (\text{marktwaarde, WOZ-waarde}) - \text{pro resto hoofdsom}$

Bij een verkochte woning waarvan de ontbindende voorwaarden verlopen zijn is de maximale verstrekking $\text{Verkoopprijs} - \text{pro resto hoofdsom} - (2\% \text{ makelaarskosten})$. De makelaarskosten worden standaard op 2% gesteld, wanneer de werkelijke makelaarskosten lager zijn kan er worden uitgegaan van de lagere werkelijke makelaarskosten. Deze zullen dan aangetoond moeten worden d.m.v. de factuur waaruit de kosten blijken. De maximale overbrugging bedraagt EUR 250.000 per financieringsaanvraag.

10.1 Dubbele lastentoets

Bij verstrekking dient te worden vastgesteld of de klant de tijdelijke dubbele bruto lasten (nieuwe hypotheek, oude hypotheek en overbruggingshypotheek) over een periode van een jaar kan betalen. Het bedrag aan dubbele lasten wordt als volgt berekend:

$(\text{saldo bestaande hypotheek} (+ \text{eventueel gevraagde overbrugging})) \times 4\%$

Wanneer de huidige woning definitief is verkocht (ontbindende voorwaarden zijn verlopen) en het transport binnen 3 maanden zal plaats vinden, hoeven de dubbele lasten niet te worden aangetoond.

Er kan op drie manieren worden vastgesteld dat de dubbele lasten kunnen worden gedragen:

- De klant heeft voldoende ruimte (financieel en m.b.t. de maximale verstrekking) om de extra lasten zo nodig mee te financieren
- De klant beschikt over voldoende buffer om gedurende één jaar de lasten van de oude woning en het overbruggingskrediet te voldoen
- In het geval van nieuwbouw is het renteverlies tijdens de bouw mee gefinancierd

10.1.1 Benodigde stukken overbrugging

Huidige woning verkocht/niet verkocht	Benodigd document
Huidige woning is verkocht	-Verkoopakte oude woning -Saldobiljet huidige hypotheek

Huidige woning is niet verkocht	-Taxatierapport of waardeverklaring met een maximale verkooptermijn van 6 maanden. -Saldobiljet huidige hypotheek
Dubbele woonlasten	- indien van toepassing een actueel overzicht vrij beschikbaar en liquide eigen geld (niet ouder dan 3 maanden)

11. Afwijkingen t.o.v. NHG

Lot Hypotheken volgt zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. Op een aantal punten wijken we hiervan af.

	Afwijking Lot Hypotheken NHG-regels	Zie paragraaf
1	Het aantal lopende geregistreerde kredieten mag niet meer dan zeven bedragen	7.2.1
2	-Minimale hoofdsom bij 1 ^{ste} hypotheek is EUR 70.000 -Minimale hoofdsom bij aanvullende hypotheek is EUR 9.000	3.1 3.8
3	Bij een lening van ouders waarbij de lasten worden terug geschonken moeten de schenkingsakte en de legitimatiebewijzen van de ouders worden aangeleverd	7.3.5
4	Lot Hypotheken financiert geen ABC constructies, met uitzondering van constructies waarbij een gemeente of woningcorporatie is betrokken.	1.1
5	Lot Hypotheken financiert niet alle onderpanden	8.9
6	De senioren propositie is niet mogelijk	6.6
7	Bij een dienstverband bij (schoon)familie moet het dienstverband op de datum van de rentebrief minimaal zes maanden oud zijn. Hier moet altijd een mijnUWV verklaring worden aangeleverd	6.4
8	Inkomen uit loondienst neemt Lot Hypotheken mee voor maximaal 40 uur	6.2.9
9	Het toetsinkomen van een flexwerker is het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar. Maar nooit meer dan het laatste jaar. Wanneer het gemiddelde hoger is dan het huidige inkomen rekent Lot Hypotheken met het lagere huidige inkomen	6.2.8
10	Lot Hypotheken accepteert alleen erfpacht van (semi-)overheidsinstellingen	8.6
11	Het onderhoud van de woning is of wordt minimaal 'voldoende'	8.1
12	Ondernemers werkzaam in branches gerelateerd aan drugs en/of prostitutie worden niet gefinancierd	6.4