

Hypotheekgids

Lloyds Bank Verhuurhypotheek



LLOYDS BANK



Lloyds Bank Verhuurhypotheek	3	8	Inkomen	12
1 Algemeen	3	9	Het onderpand	13
1.1 Meerdere onderpanden	3	9.1	Taxatierapport	12
1.2 Uitsluitingen	3	9.2	WOZ-waarde	14
1.3 Positieve BKR-registratie	3	9.3	Opstalverzekering	14
1.4 Verhuren	4	9.4	Achterstallig onderhoud	14
2 Maximale verstrekking	5	9.5	Erfpacht	15
2.1 Eigen middelen	5	9.6	ABC en ABBA-constructies	15
2.2 Verstreking aflossingsvrije lening	6	9.7	Vereniging van eigenaren (VvE)	15
3 Toetsing Lloyds Bank Verhuurhypotheek	6	9.8	Uitgesloten woningen	15
3.1 Bepaling toetsrente	6	10	Omgang BKR-registraties	16
3.2 Toetsing met huurinkomsten	8	10.1	BKR-check	16
3.3 Cover Ratio	8	10.2	Financiële verplichting	16
3.4 Bepaling toetsrente	9	11	Overige financiële verplichtingen	16
4 Hypotheekrente	9	12	Beheer	16
5 Tweede hypotheek	9	12.1	Verhuizen	16
6 Overlijdensrisicoverzekering	10	12.2	Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)	17
7 De aanvrager(s)	10	12.3	Wijziging tariefklasse	17
7.1 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen	11	12.4	Aflossen	17
7.2 Mede-eigenaar	11		Stukkenlijst Lloyds Bank Verhuurhypotheek	18

Lloyds Bank Verhuurhypotheek

Op de Lloyds Bank Verhuurhypotheek is de inhoud van de Hypotheekgids van de Lloyds Bank Hypotheek (1) van toepassing. Uitzonderingen hierop zijn de hierna benoemde paragrafen en de uitwerking daarvan.

1. Algemeen

De Lloyds Bank Verhuurhypotheek kan worden aangevraagd voor een onderpand dat verhuurd is of verhuurd gaat worden voor permanente bewoning. Het onderpand en de huurinkomsten zijn bedoeld als particuliere belegging en rendement.

De economische en juridische looptijd van een leningdeel is minimaal 5 jaar en maximaal 30 jaar.

De volgende hypotheekvormen zijn van toepassing voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek:

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek

Een combinatie van meerdere hypotheekvormen is mogelijk, als ieder leningdeel minimaal € 5.000,- bedraagt.

Een hogere hypothecaire inschrijving is mogelijk als dat gewenst is.

1.1 Meerdere onderpanden

Het is mogelijk om maximaal vijf onderpanden bestemd voor verhuur te financieren bij Lloyds Bank. Voor elk onderpand moet een nieuwe Lloyds Bank Verhuurhypotheek aangevraagd worden. Per kadastrale inschrijving verstrekt Lloyds Bank maximaal één hypotheek.

1.2 Uitsluitingen

Het is niet mogelijk om een Lloyds Bank Verhuurhypotheek aan te vragen met:

- NHG
- SVn Starterslening
- Overbruggingskrediet

1.3 Positieve BKR-registratie

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

1.4 Verhuren

Lloyds Bank accepteert onderpanden die bestemd zijn voor bewoning en geschikt zijn voor verhuur. De huurder en de huurovereenkomst moeten tenminste aan de volgende vereisten voldoen:

- De huurder is een natuurlijk persoon
- De huurovereenkomst is schriftelijk overeengekomen
- Huurovereenkomsten die huurkoop-, terugkoopconstructies of kortdurig verhuren mogelijk maken, zijn niet acceptabel en niet toegestaan tijdens de looptijd van de hypotheek
- Nieuwe huurovereenkomsten moeten worden afgesloten voor een termijn van minimaal één jaar



2. Maximale verstrekking

Er geldt een minimum hypotheeksom van € 75.000,- en een maximum van € 1.000.000,-. In totaal geldt een maximum van € 2.000.000,- aan Lloyds Bank Verhuurhypotheeken per klantrelatie. Als er sprake is van twee aanvragers, dan zien wij dit als één klantrelatie.

De waarde van het onderpand in verhuurde staat moet minimaal € 100.000,- zijn.

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

Voorbeeld 1

Koopsom: € 200.000,-

Marktwaarde vrij van huur en gebruik: € 205.000,-

Marktwaarde in verhuurde staat: € 190.000,-

Verbouwing: € 10.000,-

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

Marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing: € 195.000,-

Maximale Verhuurhypotheek:

$75\% * € 195.000,- = € 146.250,-$

2.1 Eigen middelen

Er moet worden aangetoond dat er voldoende eigen middelen beschikbaar zijn voor:

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

Vervolg voorbeeld 1

Koopsom woning:	€ 200.000,-
Verbouwing:	€ 10.000,-
Aankoop kosten:	€ 15.000,- = €225.000,-

Lloyds Bank Verhuurhypotheek: € 146.250,-

Looptijd: 30 jaar

Gekozen rentevastperiode: 5 jaar = 3,25% (toetsrente = 5%)

Hypotheekopbouw: Aflossingsvrij € 97.500,- + Annuïteit € 48.750,-

Werkelijke maandlast: € 476,-

Benodigde eigen middelen aankoop:

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

Tenminste 3 keer werkelijke maandlast:

€ 1.428,- (3 * € 476,-)

Totaal aan te tonen eigen middelen:

€ 80.178,- (€ 78.750,- + € 1.428,-)

2.2 Verstrekking aflossingsvrije lening

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

3. Toetsing Lloyds Bank Verhuurhypotheek

Wij berekenen de maximale hypotheek aan de hand van het toetsinkomen (al dan niet met 80% van de netto huurinkomsten) op basis van de annuïteitenmethodiek, de geoffreerde looptijd en de gehanteerde toetsrente volgens de regels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

De Verhuurhypotheek is een financiering die niet fiscaal aftrekbaar is. In de toetsing hanteren wij de actuele financieringslasttabellen voor niet-aftrekbare hypothecaire kredieten.

3.1 Toetsing

De maximaal toegestane financieringslast berekenen wij op basis van de financieringslasttabellen die van toepassing zijn op niet-afrekbare kredieten, en het vastgestelde toetsinkomen (exclusief 80% van de netto huurinkomsten). Vervolgens verminderen wij de maximale toegestane financieringslast met de financiële verplichtingen van de hypotheek of huurlasten van het woon/verblijfadres, lasten van overige onderpanden en BKR geregistreerde en andere kredieten.

De uitkomst hiervan moet positief zijn; oftewel het toetsinkomen moet toereikend zijn om de financiële verplichtingen van de woonlasten en alle andere leningen/kredieten te kunnen betalen.

Woonlasten woon/verblijfadres

- Koopwoning: werkelijke bruto maandlast (rente, aflossing, inleg en/of premie) van de hypotheek
- Staat de woning te koop? Dan nemen wij de hypotheeklasten mee zoals hierboven weergegeven.
- Huurwoning: verschuldigde bruto huur

Als de aanvrager geen eigen koop- of huurwoning heeft maar inwonend is, dan nemen wij een vast bedrag van € 900,- als woonlasten mee in de toetsing.

Bij BKR geregistreerde kredieten en overige financiële verplichtingen

Zie hoofdstuk 10 en 11 voor een toelichting over hoe wij omgaan met BKR-registraties en overige financiële verplichtingen.

Lasten uit overige onderpanden

De lasten van hypothecaire kredieten en leningen van overige panden moeten meegenomen worden in de toetsing, dit geldt ook voor panden die in de verkoop staan. Als deze woning(en) verhuurd is/zijn, 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. 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 gehouden 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 conform onze normen. Daarnaast moeten er voldoende eigen middelen zijn zoals beschreven bij 2.1.

Voorbeeld 2

Een overig onderpand in bezit dat wordt verhuurd: Hypotheek bij Bank ABC met bruto maandlast van € 500,-. Bruto huurinkomsten zijn: € 1.000,- per maand.

De hypotheeklasten van € 500,- kunnen nu gesaldeerd worden tot € 0 met 80% van de bruto huurinkomsten (€ 800). De resterende € 300,- van de huurinkomsten wordt niet toegevoegd als inkomen in de toetsing.



3.2 Toetsing met huurinkomsten

Als de benodigde Verhuurhypotheek niet haalbaar is op het vastgestelde toetsinkomen zonder de netto huurinkomsten, dan is het mogelijk om 80% van de netto huurinkomsten van het te financieren onderpand mee te nemen in de bepaling van het toetsinkomen. Het is ook mogelijk om de maximaal toegestane financieringslast te vermeerderen met 80% van de netto huurinkomsten van het te financieren onderpand.

In bijzondere situaties kan het voorkomen dat wij:

- Netto huurinkomsten meenemen buiten de bepaling van het toetsinkomen
- Bruto huurinkomsten salderen met de lasten

Wij behandelen de twee hierboven genoemde situaties als een Explain. In het dossier moet aantoonbaar vastgelegd worden waarom in deze specifieke situatie gebruik is gemaakt van explain. Zie hoofdstuk 8 voor een verdere toelichting van netto huurinkomsten.

3.3 Cover Ratio

Lloyds Bank kent als aanvullende kredietregel bij een rentevastperiode van minimaal 10 jaar dat de (verwachte) bruto huurinkomsten van het te financieren onderpand minimaal 140% van het maandbedrag van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek moeten zijn. Bij een rentevastperiode van minder dan 10 jaar berekenen wij de maandlast aan de hand van de geldende toetsrente van de AFM. Is de rente in het indicatief hypotheekaanbod hoger dan de door de AFM vastgestelde toetsrente? Dan toetsen wij met de hogere rente.

Voorbeeld 3 (vervolg van voorbeeld 1)

Benodigde Verhuurhypotheek: € 146.250,-

Werkelijke maandlast: € 476,-

Maandlast op basis van de gehanteerde toetsrente (5%): € 668,-

(Verwachte) bruto huurinkomsten moeten minimaal € 935,20 zijn (€ 668,- * 140%)

3.4 Bepaling toetsrente

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

4. Hypotheekrente

De volgende rentevastperiodes zijn van toepassing op de Lloyds Bank Verhuurhypotheek: 1, 5, 6, 10, 15 en 20 jaar. De gekozen rentevastperiode kan in beginsel niet langer zijn dan de resterende economische looptijd van het leningdeel.

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

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

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

5. Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede Lloyds Bank Verhuurhypotheek op hetzelfde onderpand is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook een Lloyds Bank Verhuurhypotheek is. De hoofdsom van een tweede hypotheek moet minimaal € 10.000,- zijn en moet ook bij het Kadaster worden ingeschreven.

6. Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht voor het afsluiten van een Lloyds Bank Verhuurhypotheek.

7. De aanvrager(s)

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

- De woning niet zelf mogen bewonen
- In Nederland moeten wonen
- Een woning in bezit hebben (gehad) die gedurende minimaal 1 jaar gefungeerd heeft als hoofdverblijf van de aanvrager(s), of van de huurder(s).
- Naast een eventuele woning voor eigen bewoning mag de klant in totaal maximaal vijf voor verhuur bestemde panden in eigendom hebben.

Voorbeeld 4

Situatie 1: Een klant wil twee appartementen aankopen voor verhuur en deze financieren bij Lloyds Bank. De aanvrager heeft de volgende panden in eigendom:

- Woonhuis voor eigen bewoning, gefinancierd bij Lloyds Bank
- Appartement voor verhuur, elders gefinancierd

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

Situatie 2: Een klant wil twee appartementen aankopen voor verhuur en deze financieren bij Lloyds Bank. De aanvrager heeft de volgende panden in eigendom:

- Woonhuis voor eigen bewoning gefinancierd bij Lloyds Bank
- Vier appartementen voor verhuur, elders gefinancierd

De klant heeft naast de woning voor eigen bewoning al vier panden bestemd voor verhuur in eigendom. Met de aankoop van nog twee panden, wordt de regel dat maximaal vijf panden bestemd voor verhuur in eigendom mogen zijn, overschreden. Het is in deze situatie niet mogelijk om een Lloyds Bank Verhuurhypotheek aan te vragen.

7.1 Buitenlandse nationaliteit en verblijfsvergunningen

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

7.2 Mede-eigenaar

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

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

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

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



8. Inkomen

In de betaalbaarheidstoets voor de Verhuurhypotheek mag, als hoofdregel, rekening worden gehouden met 80% van de netto huurinkomsten van het te financieren onderpand.

De bruto en netto huur worden vastgesteld in het taxatierapport volgens de 'Berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat)'. In het onderstaande schema lichten wij deze berekening toe:

Definitie bruto huur:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ontvangen huurinkomsten exclusief servicekosten, gas, water, licht en eventuele erfpacht (zoals vermeld in taxatierapport met huurovereenkomst en/of bankafschrift) 2. Te verwachten huur vastgesteld door taxateur als de woning nog niet verhuurd is 3. Maximaal redelijke huur: Liberalisatiegrens en maximaal redelijke huur worden door de overheid bepaald door middel van een puntentelling. De uitkomst van deze puntentelling is onderdeel van het taxatierapport 	
Vaststelling netto huur:	Puntentelling onder liberalisatiegrens	Puntentelling boven liberalisatiegrens
Woning is nog niet verhuurd	Laagste van: Maximaal redelijke huur ³ , of Te verwachten huur ³ minus exploitatiekosten	Te verwachten huur ² minus exploitatiekosten
Woning is verhuurd	Laagste van: Maximaal redelijke huur ³ , of Ontvangen huur ¹ min exploitatiekosten	Ontvangen huur ¹ min exploitatiekosten

9. Het onderpand

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

9.1 Taxatierapport

Bij de financiering van een bestaande woning of nieuwbouwwoning wil Lloyds Bank een volledig ingevuld en gevalideerd taxatierapport ontvangen waaruit blijkt:

- De marktwaarde in verhuurde staat (eventueel na woningverbetering)
- De marktwaarde vrij van verhuur en gebruik
- De (verwachte) bruto en netto huurinkomsten

In geval van een Lloyds Bank Verhuurhypotheek is een taxatierapport van Dynamis ook acceptabel.

Het taxatierapport moet in opdracht van de aanvrager worden uitgevoerd door een makelaar die op geen enkele wijze betrokken is bij de transactie van koop, verkoop of financiering met geldnemer/koper, verkoper of geldgever. Het taxatierapport moet worden gevalideerd.

Het taxatierapport moet tenminste de volgende onderdelen bevatten:

- Het taxatierapport is ten behoeve van Lloyds Bank of een 'financiële instelling' afgegeven
- De taxateur accepteert de aansprakelijkheid ten aanzien van de financiële instelling
- Het taxatierapport mag op de datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan zes maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum
- Marktwaarde in verhuurde staat
- Marktwaarde vrij van verhuur en gebruik
- Bijlage 'Berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat)' waaruit de bruto en netto huurinkomsten blijken. De berekening moet voldoen aan de richtlijnen die daarvoor gelden
- Als de woning al wordt verhuurd, dan moeten de huurovereenkomst en bewijs van ontvangen huur (als de huurovereenkomst ouder dan twee jaar is) als bijlage worden toegevoegd aan het taxatierapport
- Als de woning en de verwachte huur gewaardeerd wordt op de rand of onder de grens van geliberaliseerde huur, dan moet de berekening van de huur en het puntstelsel opgenomen zijn in het taxatierapport
- Als er voor het verhuren van het onderpand uitsluitingen, beperkingen of vergunningen van toepassing zijn, dan moeten deze als bijlage(n) worden opgenomen inclusief een vermelding van geldigheidsvereisten en termijnen zover van toepassing

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

9.2 WOZ-waarde

Bij de Lloyds Bank Verhuurhypotheek is het niet mogelijk om de waarde van de woning aan te tonen door middel van een WOZ-beschikking in combinatie met een Calcasa rapport. Ook een desktoptaxatie of een andere hybride taxatievorm is niet toegestaan.

9.3 Opstalverzekering

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

9.4 Achterstallig onderhoud

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



9.5 Erfpacht

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

9.6 ABC en ABBA-constructies

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

9.7 Vereniging van eigenaren (VvE)

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

9.8 Uitgesloten woningen

Lloyds Bank verstrekt alleen hypotheek op woningen in Nederland.

Woningen die niet in aanmerking komen voor een Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn:

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

10. Omgang BKR-registraties

Lloyds Bank accepteert geen hypotheekaanvragen waarbij 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 van een lopende schuldregeling (SR).

10.1 BKR-check

Lloyds Bank toetst de aanvrager(s) in de registers van het Bureau Krediet Registratie (BKR). Elke aanvrager geeft hiervoor persoonlijk toestemming. Als het 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 worden meegenomen in de bepaling van de maximale hypotheek. Lloyds Bank stelt de betalingsverplichting op minimaal 2% van de kredietlimiet, of de oorspronkelijke hoofdsom. Wij kunnen hiervan afwijken als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze last tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Als er sprake is van een variabele maandlast, dan wordt de betalingsverplichting op 2% van de kredietlimiet gesteld. Voor kredieten en/of hypotheek van andere panden geldt dat wij de werkelijke bruto maandlast in mindering brengen op de maximaal toegestane maandlast, lees meer hierover in hoofdstuk 3. Een krediet ten behoeve van het financieren van de restschuld na verkoop van de woning, staat in BKR geregistreerd onder de code RN of RH. Lloyds Bank houdt rekening met de maandlast die overeenkomt met de kredietovereenkomst.

11. Overige financiële verplichtingen

De bepalingen over financiële verplichtingen voor de Lloyds Bank Verhuurhypotheek zijn gelijk aan die van de Lloyds Bank Hypotheek (1), zie hoofdstuk 11 van de Lloyds Bank Hypotheekgids.

12. Beheer

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

12.1 Verhuizen

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

12.2 Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)

Voor een verzoek tot Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid gelden dezelfde regels als voor de aanvraag van een nieuwe Lloyds Bank Verhuurhypotheek.

12.3 Wijziging tariefklasse

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

12.4 Aflossen

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

Een vergoeding is verschuldigd:

Over het deel boven de vergoedingsvrije aflossing van 15% per leningdeel per jaar. Er is in dat geval een vergoeding aan Lloyds Bank verschuldigd als de dagrente lager is dan de contractrente.

Er is géén vergoeding bij vervroegde aflossing verschuldigd:

- Bij verkoop van de woning waarbij de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand en daarbij geen recht van wederinkoop is bedongen. Deze verkoop moet zowel een juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand al dan niet vrij van huur en gebruik zijn. De verkoop moet plaatsvinden aan een derde, niet zijnde de echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon met wie de klant een gemeenschappelijke huishouding heeft, of aan een bedrijf of samenwerkingsverband waarin de klant zelf deelneemt.
- Bij aflossing of omzetting naar een nieuwe rentevastperiode bij overlijden. Dit geldt alleen als:
 - de mutatie plaatsvindt binnen twaalf maanden na overlijden van de geldnemer, of
 - als de hypotheek op naam van de langstlevende geldnemer wordt gezet.
- Als de aflossing plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop van het onderpand.
- Als een aflossing plaatsvindt binnen twaalf maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand.
- Als een aflossing plaatsvindt per de renteherzieningsdatum.
- Bij aflossing van gelden uit het bij Lloyds Bank aangehouden bouwdepot.

Naast de bovengenoemde vrijstellingen geldt een algemene vrijstelling van 15% van het oorspronkelijke leningdeel per kalenderjaar. Als de jaarlijkse vrijstelling niet is gebruikt, vervalt deze voor het betreffende jaar en kan niet naar een volgend kalenderjaar worden meegenomen.

Stukkenlijst Lloyds Bank Verhuurhypotheek

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

Aantonen betaalbaarheid en eigen middelen

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

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

Eigen middelen in een andere valuta dan Euro en/of van beleggingsrekeningen zijn niet toegestaan.

Huurinkomsten overige panden

- De huurinkomsten van de afgelopen drie maanden moeten aangetoond worden door bewijs van ontvangst op de bankrekening van de klant(en).

Aankoop van de woning

- Door alle partijen getekende koopovereenkomst
- Gevalideerd taxatierapport waaruit de marktwaarde in verhuurde staat, de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en de verwachte huurinkomsten blijkt. Is er sprake van een verbouwing? Dan moeten ook de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde vrij van huur na verbouwing worden vermeld
- Getekende verbouwingsspecificatie, als deze van toepassing is
- Bouwkundig rapport, als er sprake is van achterstallig onderhoud
- Als de woning al is verhuurd, dan moeten de documenten voor 'huurinkomen' ook aangeleverd worden

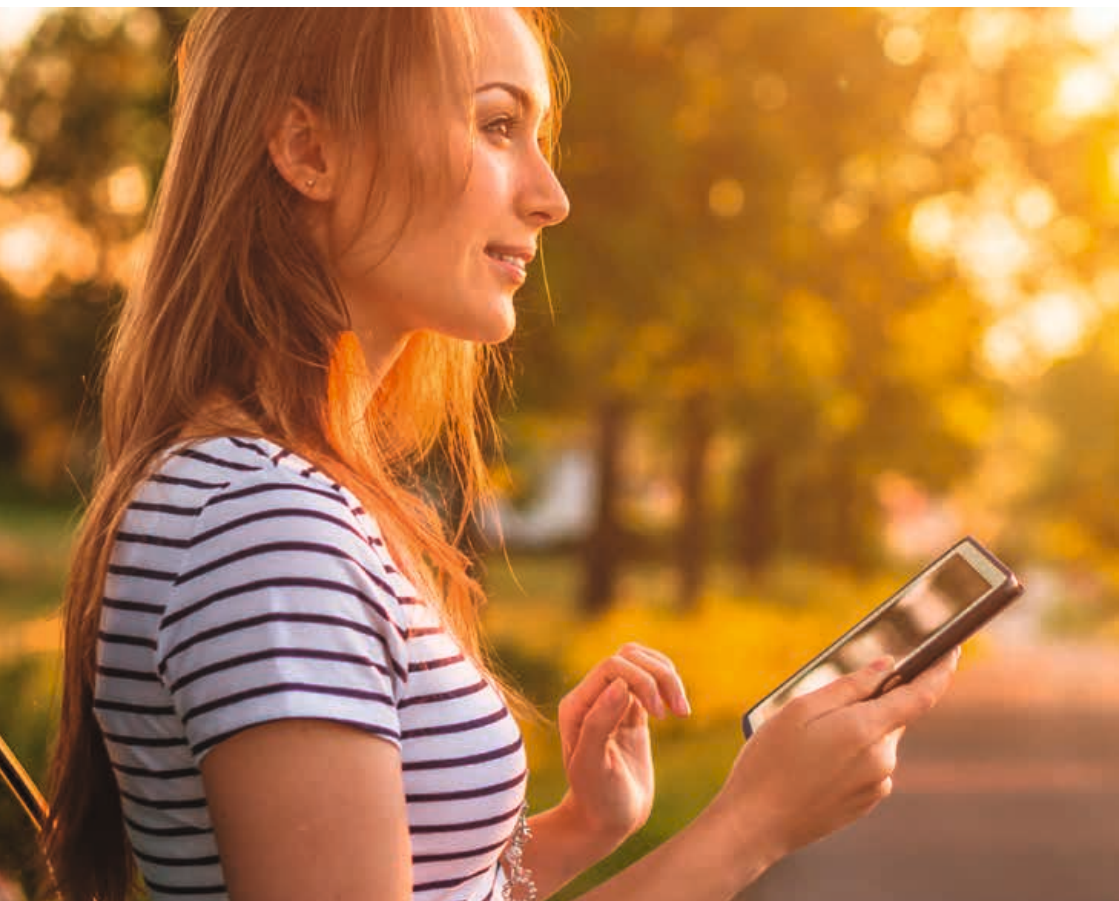
Aankoop nieuwbouwwoning

- Door alle partijen getekende koop-aanneemovereenkomst voorzien van het keurmerk zoals afgegeven door de Stichting Garantie Woning
- Gevalideerd taxatierapport waaruit de marktwaarde in verhuurde staat, de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en de verwachte huurinkomsten blijkt. Is er sprake van een verbouwing? Dan moeten ook de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde vrij van huur na verbouwing worden vermeld

- Aantonen eigen middelen met een bankafschrift waaruit blijkt dat de maandlasten van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek tot de oplevering van de woning betaalbaar zijn
- Aantonen eigen middelen met een bankafschrift waaruit blijkt dat de maandlasten van de Lloyds Bank Verhuurhypotheek voor tenminste drie maanden betaalbaar zijn

Oversluiten

- Een door de notaris ondertekend exemplaar van het eigendomsbewijs
- Gevalideerd taxatierapport waaruit de marktwaarde in verhuurde staat, de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik en de verwachte huurinkomsten blijkt. Is er sprake van een verbouwing? Dan moeten ook de marktwaarde in verhuurde staat na verbouwing en de marktwaarde vrij van huur na verbouwing worden vermeld
- Bouwkundig rapport, als er sprake is van achterstallig onderhoud





LLOYDS BANK

lloydsbank.nl