

# Hypotheekgids

## Inhoud

1.	Algemeen .....	4
1.1	Waarvoor kun je een hypotheek bij Lot afsluiten? .....	4
1.2	Hypotheek met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) .....	4
2.	Het proces .....	4
2.1	Renteaanbod en definitief aanbod .....	5
2.2	Acceptatietermijn en geldigheidsduur renteaanbod .....	5
2.3	Wijzigen renteaanbod .....	5
3.	Hoofdpijnen Lot Hypotheken .....	5
3.1	Hypotheekbedrag .....	5
3.2	Rente .....	6
3.3	Aflosvormen .....	6
3.4	Vergoeding bij vervroegde aflossing .....	6
3.5	Overlijdensrisicoverzekering .....	6
3.6	Energiebesparende voorzieningen .....	6
3.7	Verhuisregeling .....	6
3.8	Tweede hypotheek of onderhandse verhoging .....	7
3.9	BKR .....	7
3.10	Onderpanden .....	7
3.11	Zelfbouw .....	7
3.12	Bouw- en duurzaamheidsdepot .....	7
3.13	Overbrugging .....	8
4.	Acceptatiebeleid Lot Hypotheken .....	8
4.1.	Beleid niet-NHG hypotheek .....	8
4.2	De aanvrager .....	9
4.3	De schuldenaar .....	9
4.4	Identiteit van de aanvrager .....	10
4.5	Benodigde stukken van de aanvrager(s) .....	10
5.	Toetsing van BKR, SFH, EVA en VIS .....	11
6.	Inkomen .....	11
6.1	Inkomen uit dienstverband .....	11
6.1.1	Inkomen uit vast dienstverband .....	12

6.1.2	Inkomen uit dienstverband bij familie .....	12
6.1.3	Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring .....	12
6.1.4	Toekomstige loonsverhoging .....	13
6.1.5	Toekomstig dienstverband .....	13
6.1.6	Toekomstige uitbreiding aantal gewerkte uren.....	13
6.1.7	Inkomen voor bepaalde tijd .....	13
6.1.8	Inkomen uit flexibel dienstverband .....	14
6.1.9	Meerdere dienstverbanden .....	14
6.1.10	Inkomen uit alimentatie.....	14
6.1.11	Inkomensbestanddelen.....	15
6.1.12	Inkomensverklaring loondienst.....	15
6.2	Benodigde stukken bij inkomen uit loondienst op datum hypotheekaanbod .....	15
6.3	Inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid.....	16
6.3.1	Benodigde stukken bij inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid .....	17
6.3.2	Inkomen uit tijdelijke sociale uitkeringen .....	17
6.3.3	Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen .....	17
6.3.4	Benodigde stukken bij inkomen uit sociale uitkeringen .....	17
6.4	Inkomen uit pensioen, AOW en lijfrente .....	17
6.4.1	Ouderdomspensioen en AOW .....	17
6.4.2	Nabestaandenpensioen en ANW .....	17
6.4.3	(Toekomstig) Inkomen uit lijfrente .....	18
6.4.4	Benodigde stukken bij (nabestaande) pensioen, AOW en ANW .....	18
6.5	Toekomstig pensioeninkomen.....	18
6.5.1	Benodigde stukken bij toekomstig pensioeninkomen.....	19
7.	Financiële verplichtingen .....	19
7.1	Financiële verplichtingen uit het BKR .....	19
7.2	BKR-coderingen.....	19
7.3	Overige financiële verplichtingen .....	20
7.3.1	Lasten uit een studiefinanciering bij DUO .....	20
7.3.2	Overige kredietlasten.....	20
7.3.3	Alimentatieverplichtingen .....	20
7.3.4	Erfpachtcanon .....	20

8.	Onderpand .....	21
8.1	Bestaande woning.....	21
8.2	Desktop taxatie .....	21
8.2.1	Benodigde stukken bestaande woning.....	22
8.3	Nieuwbouwwoning.....	22
8.3.1	Benodigde stukken nieuwbouwwoning.....	23
8.4	Bouw- en duurzaamheidsdepot.....	23
8.5	Bouwkundig rapport .....	23
8.6	Verduurzaming.....	24
8.6.1	Energiebesparende voorzieningen (EBV).....	24
8.6.2	Energiebespaarbudget.....	24
8.6.3	Benodigde stukken verduurzaming .....	25
8.7	Erfpacht.....	25
8.8	Koop- en leenconstructies .....	25
8.9	Schema beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE).....	26
8.10	Niet acceptabele onderpanden .....	26
9.	Energiebesparende maatregelen.....	27
9.1	Energiebesparende voorzieningen .....	28
9.2	Energiebespaarbudget.....	28
10.	Overbruggingshypotheek.....	28
10.1	Dubbele lastentoets.....	28
10.1.1	Benodigde stukken overbrugging .....	29
11.	Inbreng eigen middelen .....	29
11.1	Inbreng eigen middelen .....	29
11.1.1	Benodigde stukken eigen middelen.....	30
12.	Afwijkingen t.o.v. NHG.....	30

## 1. Algemeen

Met deze hypotheekgids geven we een overzicht van de acceptatievoorwaarden van Lot. Deze hypotheekgids is alleen bedoeld voor professionals werkzaam in de financiële dienstverlening. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. We kunnen afwijken, bijvoorbeeld tijdens de acceptatie, van de hier beschreven richtlijnen.

### 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 er binnen 6 maanden sprake is van een zogenaamde 'ABC' constructie is alleen mogelijk indien deze via de gemeente/ een woningcorporatie loopt, als de erfgenamen de woning binnen de termijn doorverkopen of wanneer sprake is van relatiebreuk van de verkopers en de woning binnen de termijn doorverkocht wordt waarbij sprake is van een marktconforme prijs.

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 Hypotheken met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Het is mogelijk om een hypotheek met of zonder NHG te sluiten. Wij hanteren voor alle aanvragen, met en zonder NHG, zoveel mogelijk één beleid dat is gebaseerd op de NHG normen. Wel zijn er een aantal uitzonderingen:

- Voor aanvragen met en zonder NHG: zie hoofdstuk [12](#)
- [Afwijkingen t.o.v. NHG](#)
- Aanvullende uitzonderingen voor aanvragen zonder NHG: zie hoofdstuk [4.1 Beleid niet-NHG hypotheek](#).

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 Hypotheken.

## 2. Het proces

### 2.1 Renteaanbod en definitief aanbod

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

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 renteaanbod

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

Het is niet mogelijk om de geldigheidsduur van het renteaanbod te verlengen.

### 2.3 Wijzigen renteaanbod

Wanneer er een renteaanbod 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 het renteaanbod.

### 2.4 Ondertekening documenten

In plaats van een 'natte' handtekening, mogen klanten conform de voorwaarden van NHG documenten ook digitaal ondertekenen.

## 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 volgens de van toepassing zijnde NHG-grens of EUR 1.000.000 excl. overbrugging. Inclusief overbrugging is de maximale hypotheeksom EUR 1.250.000.

### 3.2 Rente

- Rentevaste periodes 1 t/m 20, 25 (alleen NHG) en 30 jaar. De rentevaste periodes 25 jaar (NHG) en 30 jaar (NHG en niet-NHG) zijn alleen beschikbaar voor nieuwe, eerste hypotheek en voor bestaande klanten die bij verhuizen de rente voor het huidige bedrag en de resterende looptijd willen meenemen (verhoging bijsluiten tegen kortere rentevaste periode). Het is dus niet mogelijk hiervoor te kiezen bij verhogen en omzetten.
- Risicoklassen NHG, t/m 60%, t/m 70%, t/m 80%, t/m 90%, t/m 95%, t/m 100% (t/m 106% met EBV)
- 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
- Duurzaamheidshypotheek (annuïtair) – maximale looptijd 180 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 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
- Het aantal geregistreerde kredieten mag niet meer dan zeven bedragen (per aanvrager)

### 3.10 Onderpanden

Het onderpand moet voldoen aan de volgende eisen:

- Marktwaarde 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)

### 3.11 Zelfbouw / eigen beheer

- Zelfbouw is niet mogelijk (zie [8.2 Nieuwbouwwoning](#)).
- Het in eigen beheer uitvoeren van constructieve aanpassingen aan een (bestaande) woning is niet mogelijk tenzij de aanvrager aantoonbaar zelf in staat is de werkzaamheden uit te voeren (bijv. werkzaam als aannemer).

### 3.12 Bouw- en duurzaamheidsdepot

- Maximale duur van de depots is 24 maanden
- Rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de gewogen hypotheekrente van de reguliere leningdelen
- De rentevergoeding op het duurzaamheidsdepot is gelijk aan de rente van het duurzaamheidsleningdeel



### 3.13 Overbrugging

Situatie	Maximale overbrugging	Looptijd
Onherroepelijk verkochte woning	100% verkoopprijs - restschuld - 2% verkoopkosten	24 maanden
Niet verkochte woning bij aankoop nieuwbouw	100% getaxeerde marktwaarde - restschuld - 2% verkoopkosten	24 maanden
Niet verkochte woning bij aankoop bestaande bouw	100% getaxeerde marktwaarde - restschuld - 2% verkoopkosten	> 90% 12 maanden
		≤ 90% 24 maanden

- De overbrugging bedraagt niet meer dan het bedrag dat nodig is om aan de totale financieringsbehoefte te voldoen.
- De totale hypotheek (hoofdsom plus overbrugging) bedraagt maximaal 1.250.000 euro.

## 4. Acceptatiebeleid Lot Hypotheken

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

Uitgangspunt is dat iedere hypotheekaanvraag volledig voldoet aan ons acceptatiebeleid.

Uitzonderingen of klant specifieke oplossingen zijn niet mogelijk.

### 4.1. Beleid niet-NHG hypotheken

Wij hanteren zoveel mogelijk één beleid (aansluitend bij de NHG normen) voor onze hypotheken, met en zonder NHG. Het acceptatiebeleid zoals in deze gids omschreven, is dan ook van toepassing op hypotheken met en zonder NHG. Met uitzondering van de volgende criteria die uitsluitend gelden voor hypotheken zonder NHG:

<b>Vaste woon- en verblijfplaats in Nederland</b>	Voor aanvragers zonder de Nederlandse nationaliteit en van wie het inkomen noodzakelijk is, geldt dat zij minimaal 36 maanden in Nederland moeten wonen en werken
<b>Arbeidsmarktscan</b>	Inkomen wordt niet meegenomen
<b>Perspectief verklaring</b>	Inkomen wordt niet meegenomen
<b>Inkomen uit onderneming</b>	Minimaal 36 maanden
<b>PGB inkomen</b>	Inkomen wordt niet meegenomen
<b>Bestedingsdoel hypotheek</b>	Een consumptieve besteding is mogelijk tot 80% van de marktwaarde en maximaal 150.000 euro. Hiervan mogen ook financiële verplichtingen worden afgelost bij de notaris. Als de verplichting afgelost moet worden om de hypotheek passend te krijgen (o.b.v. LTI), is dit toegestaan: - bij aflopende kredieten met een vaste einddatum en

	- bij doorlopende kredieten zonder vaste einddatum indien er sprake is van een opnameblokkade én de kredietinstelling bevestigt dat het krediet na aflossing wordt beëindigd en afgemeld bij het BKR
<b>Koop- en leenconstructies en Groninger akte</b>	Niet mogelijk

Voor het overige is ons acceptatiebeleid dus ook van toepassing op hypotheek zonder NHG.

## 4.2 De aanvrager

De aanvrager is in ieder geval:

- 18 jaar oud en staat niet onder bewind of curatele
- Nederlands ingezetene op datum van uitbrengen bindend aanbod of in het bezit van de Nederlandse nationaliteit en voornemens om niet later dan op passeerdatum Nederlands ingezetene te zijn
- 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

## 4.3 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	<b>Gemeenschap van goederen</b>	Beide	Beide	Geen	Neen
	<b>Huwelijkse voorwaarden</b>	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar / schuldenaar wordt.	Ja
Geregistreerd Partnerschap	<b>Zonder partnervoorwaarden</b>	Beide	Beide	Geen	Neen
	<b>Met partnervoorwaarden</b>	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Tekenen voor toestemming bij de notaris door partner die geen eigenaar / schuldenaar wordt.	Ja
Samenwonend	<b>Zonder Samenlevingscontract</b>	Beide	Beide	Geen	Neen
		Een partner	Kopende partner	Geen	Ja
	<b>Met Samenlevingscontract</b>	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, dat alleen die partner aanvrager wordt. 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.

#### 4.4 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

Lot hanteert beleid voor aanvragers die afkomstig zijn uit sanctielanden. De landen vind je op onze [website](#). Heeft (een van) de aanvrager(s) de nationaliteit uit een sanctieland en woont hij/zij korter dan 36 maanden in Nederland, dan is een hypotheek bij Lot niet mogelijk. Als (een van) de aanvrager(s) uit een sanctieland komt en langer dan 36 maanden in Nederland woont en werkt, is een hypotheek alleen mogelijk na goedkeuring door de afdeling Veiligheidszaken.

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.

#### 4.5 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

	<p>-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.</p> <p>Indien de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden is uitgesproken kan worden volstaan met een IB aangifte en inschrijving in de burgerlijke stand.</p>
--	---

## 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 het renteaanbod en bij het uitbrengen van het definitieve aanbod.

Als er fraude of belangenverstremgeling 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.

### 6.1 Inkomen uit dienstverband

Het inkomen moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit de Inkomensverklaring Loondienst. Het moet vast en bestendig zijn. Onderstaande soorten ‘dienstverband’ kunnen worden gebruikt bij een aanvraag voor een hypotheek:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband

- Flexibele arbeidsrelatie
- Perspectiefverklaring
- Arbeidsmarktscan

Voor alle type dienstverbanden, op een flexibele arbeidsrelatie na, 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.

Het volgende kan uit de werkgeversverklaring blijken:

- Als de vraag of er sprake is van een reorganisatie of maatregel die het dienstverband of het inkomen raakt met 'ja' is beantwoord of als er voornemens zijn het dienstverband binnenkort te beëindigen, wordt de aanvrager beoordeeld als flexwerker of kan d.m.v. een positieve arbeidsmarktscan (alleen voor hypotheek met NHG) het toetsinkomen worden bepaald.
- Bij een wijziging van de arbeidsvoorwaarden wordt voor de bepaling van het toetsinkomen uitgegaan van de nieuwe situatie (bijvoorbeeld: bij een verlaging van het aantal uur van 36 naar 24 gaan we uit van het lagere inkomen).
- Als het dienstverband wordt verlengd voor bepaalde duur (ongeacht het aantal maanden) wordt de aanvrager als flexwerker beoordeeld.

### **6.1.1 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.

### **6.1.2 Inkomen uit dienstverband bij familie**

Wanneer er sprake is van een dienstverband bij (schoon)familie moet het dienstverband op de datum van het bindend aanbod minimaal zes maanden in dienst zijn. De accountant of boekhouder dient de werkgeversverklaring mede te ondertekenen en we vragen een uitdraai van [www.mijnnuwv.nl](http://www.mijnnuwv.nl) waaruit de duur van het dienstverband blijkt. Toekomstige salarisverhogingen worden niet meegenomen.

### **6.1.3 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.”*

### 6.1.4 Toekomstige loonsverhoging

Een toekomstige, onvoorwaardelijke 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; of
- Er geen sprake is van een dienstverband bij (schoon)familie

Daarbij geldt tevens dat:

- 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

### 6.1.5 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

### 6.1.6 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

### 6.1.7 Inkomen voor bepaalde tijd

Wanneer er inkomen is uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de proeftijd is verstreken en er geen intentieverklaring (of bij inkomen dat niet als perspectieverklaring of flexibel dienstverband wordt aangemerkt) is, kan het inkomen worden meegenomen voor de resterende duur van de arbeidsovereenkomst gerekend vanaf de vermoedelijke ingangsdatum van de lening.

### 6.1.8 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

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren, op basis van de jaaropgaven van het loon voor de loonbelasting en de jaaropgaven van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. Verder dient uit de aangeleverde werkgeversverklaring te blijken dat er op dit moment inkomen wordt genoten.

Wanneer het huidige jaarinkomen 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](http://www.perspectiefverklaring.nl)

### 6.1.9 Maximaal aantal uren werkweek (meerdere) dienstverband(en)

We gaan uit van maximaal het inkomen dat hoort bij een 40-urige werkweek. Het meerdere kan conform NHG voorwaarden als overwerk worden meegenomen. Als er sprake is van meerdere dienstverbanden van meer dan 40 uur per week, dan kan het inkomen tot maximaal 48 uur per week worden meegenomen als toetsinkomen.

### 6.1.10 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.

### 6.1.11 Inkomensbestanddelen

De onderstaande inkomensbestanddelen zien we als inkomen en mogen volledig worden meegenomen als toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen moeten blijken uit de werkgeversverklaring en de salarisstrook. 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<sup>de</sup> 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 (bonus, winstuitkering, tantieme) 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

### 6.1.12 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 salarisstrook 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)

## 6.2 Benodigde stukken bij inkomen uit loondienst op datum hypotheekaanbod

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



Soort inkomen	Benodigd document
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
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 <a href="http://www.mijnuwv.nl">www.mijnuwv.nl</a> waaruit de duur van het dienstverband blijkt
Jaarlijkse uitkering (bonus, tantième, winstuitkering) mits structureel	-Specificatie uitkering afgelopen 3 jaar opgemaakt door de werkgever
Inkomensbepaling loondienst	-Uitdraai <a href="http://www.mijnuwv.nl">www.mijnuwv.nl</a> -Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden

### 6.3 Inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid

Als het inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf komt is een maximale verstrekking van 100% van de marktwaarde mogelijk.

Hypotheek met NHG: De aanvrager dient minimaal 1 jaar zelfstandig (ZZP'er of DGA) te zijn.

Hypotheek zonder NHG: De aanvrager dient minimaal 3 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.

### 6.3.1 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

### 6.3.2 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.

### 6.3.3 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.

### 6.3.4 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

## 6.4 Inkomen uit pensioen, AOW en lijfrente

Lot biedt geen mogelijkheid voor de senioren propositie.

### 6.4.1 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.

### 6.4.2 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.

### 6.4.3 (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.

### 6.4.4 Benodigde stukken bij (nabestaande) pensioen, AOW en ANW

Soort inkomen	Benodigd document
AOW (Huidig)	-Uitkeringsbesluit SVB inzake AOW
Ouderdomspensioen	-Overzicht uit <a href="http://www.pensioenoverzicht.nl">www.pensioenoverzicht.nl</a> 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

### 6.5 Toekomstig pensioeninkomen

Als de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindende aanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt (zie [www.SVB.nl](http://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.

### 6.5.1 Benodigde stukken bij toekomstig pensioeninkomen

Soort inkomen	Benodigd document
Toekomstig pensioen/AOW	-Overzicht uit <a href="http://www.pensioenoverzicht.nl">www.pensioenoverzicht.nl</a> 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. Het aantal geregistreerde kredieten mag niet meer dan zeven (per aanvrager) bedragen.

### 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)	de werkelijke lasten
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 aanvragers woonachtig in een van de landen en/of met een buitenlandse nationaliteit genoemd in NHG norm 1.13.2, wordt 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: [NHG - BKR toets](#).

## 7.3 Overige financiële verplichtingen

### 7.3.1 Lasten uit een studiefinanciering bij DUO

Voor studiefinanciering dient de wegingsfactor te worden bepaald aan de hand van onderstaande tabel.

Het rentepercentage zoals die voor dat jaar (bindend aanbod) is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (in %)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (in %)
<1	0,65	0,35
1 - <1,5	0,70	0,40
1,5 - <2	0,75	0,45
2 - <2,5	0,80	0,50
2,5 - <3	0,85	0,55
3 - <3,5	0,85	0,60
3,5 - <4	0,90	0,65
4 - <4,5	0,95	0,70
4,5 - <5	1,00	0,75

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 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

## 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 (door verbouwing) minimaal 'redelijk'
- 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 courantheid in het taxatierapport mag niet langer dan 12 maanden zijn
- De taxateur is op geen enkele wijze betrokken bij de (ver)koop, (ver)koper of andere betrokken partijen

### 8.2 Desktop taxatie

Het is mogelijk voor zowel NHG als niet-NHG hypotheek en overbruggingskredieten gebruik te maken van een desktop taxatie. Alle voorwaarden en goedgekeurde modellen van de desktop taxaties vind je [hier](#).

Voorwaarden (NHG en niet-NHG);

- Taxatiemodel dient te voldoen aan de voorwaarden en normen van NHG
- De betrouwbaarheidswaarde (Confidence Level) is 5 of hoger
- Maximale verstrekking bedraagt 90% van de marktwaarde
- Verbouwingen en EBV/EBB meefinancieren is mogelijk
- EBV/EBB meefinancieren is mogelijk
- Opgemaakt door een bij de NRVT aangesloten taxateur
- Geen ruimte voor taxateur om modelwaarde aan te passen

### 8.2.1 Benodigde stukken bestaande woning

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

### 8.3 Nieuwbouwwoning

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

- De koop/aaneemsom
- De kosten van de grond (voor zover niet opgenomen in de koop/aaneemsom)
- 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](http://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/aaneemovereenkomst. 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.

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

### 8.3.1 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: <a href="http://garantiewoning.nl">garantiewoning.nl</a> -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 -Afbouwgarantie
Meerwerk	Specificatie van het meerwerk

### 8.4 Bouw- en duurzaamheidsdepot

De belangrijkste kenmerken van een Lot depot zijn:

- De rentevergoeding over het reguliere bouwdepot is gelijk aan de gewogen gemiddelde rente van de reguliere lening
- De rentevergoeding over het duurzaamheidsdepot is gelijk aan de rente van het duurzaamheidsleningdeel indien van toepassing
- De looptijd van de depots is maximaal 24 maanden
- Het restant van de depots wordt in mindering gebracht op de hypotheeksom
- Verlenging is niet mogelijk
- Uitwisselen van bedragen van het duurzaamheidsdepot naar een regulier depot (bijv. zonnepanelen vervangen voor schilderwerk) is niet mogelijk

### 8.5 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 niet als 'goed' of 'redelijk' wordt gekwalificeerd

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



## 8.6 Verduurzaming

Lot Hypotheken stimuleert het verduurzamen van zowel nieuwe als bestaande woningen. En biedt 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.

Om de verduurzaming te financieren is er een speciaal Duurzaamheidshypotheek leningdeel. Dit leningdeel bestaat uit de totale som van de energiebesparende maatregelen (EBV & EBB) maar is nooit meer dan de daadwerkelijke kosten voor de verduurzaming.

De kenmerken van het Duurzaamheidshypotheek leningdeel zijn:

- Maximale looptijd 15 jaar
- De aflosvorm is gelijk aan een annuïtaire hypotheek met een looptijd van 15 jaar
- Maximale hoofdsom EUR 35.000
- Rentevaste periode gelijk aan de looptijd van het leningdeel (max 15 jaar)
- Het Duurzaamheidshypotheek leningdeel heeft geen risico-opslag. En heeft ook geen invloed op de risico-opslag op de rest van de lening

### 8.6.1 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

### 8.6.2 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

### 8.6.3 Benodigde stukken verduurzaming

Onderpand	Benodigd document
Voor buiten beschouwing bij energiebesparende voorzieningen	-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

## 8.7 Erfpacht

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

- Gemeentes
- Provincies
- Hoogheemraadschappen
- Woningbouwverenigingen

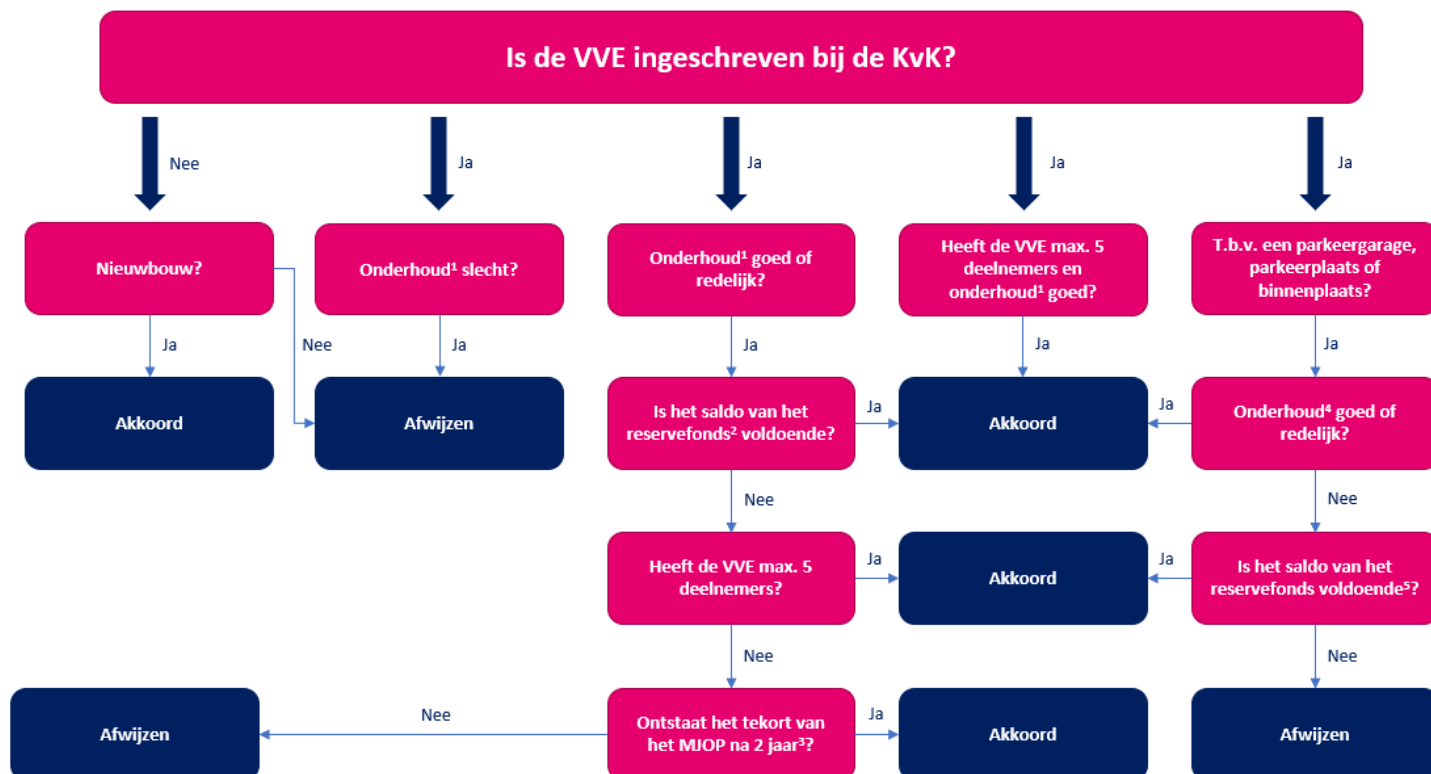
Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken.

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.

## 8.8 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](#).

## 8.9 Schema beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE)



<sup>1</sup> 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
<sup>2</sup> 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 reserverings eis van 0,5% van de herbouwwaarde. Een MJOP is dekkend wanneer zich in de toekomst geen tekorten voordoen.
<sup>3</sup> MJOP	Indien er geen MJOP aanwezig is, dient de aanvraag te worden afgewezen.
<sup>4</sup> Onderhoud	De staat van het onderhoud is herleidbaar uit het taxatierapport en goed of voldoende. Indien dit niet expliciet wordt genoemd, volstaat navraag bij de taxateur
<sup>5</sup> Reservefonds	Wordt de stand van het reservefonds voldoende geacht door de taxateur?

## 8.10 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 opsomming 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

De maximale overbrugging en looptijd hangt af van de klantsituatie.

Situatie	Maximale overbrugging	Looptijd
Onherroepelijk verkochte woning	100% verkoopprijs - restschuld - 2% verkoopkosten	24 maanden
Niet verkochte woning bij aankoop nieuwbouw	100% getaxeerde marktwaarde - restschuld - 2% verkoopkosten	24 maanden
Niet verkochte woning bij aankoop bestaande bouw	100% getaxeerde marktwaarde - restschuld - 2% verkoopkosten	> 90% 12 maanden
		≤ 90% 24 maanden

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 niet meer dan het daadwerkelijke bedrag dat nodig is om aan de financieringsbehoefte te voldoen. Onder de financieringsbehoefte wordt ook volstaan het aflossen van een huidige box I lening op de bestaande woning, bijvoorbeeld een energiebespaarlening van Het Nationaal Warmtefonds.

De totale verstrekking inclusief hoofdsom bedraagt maximaal 1.250.000 euro.

Een verpande spaarpolis met een gegarandeerd kapitaal mag worden verrekend met de restschuld. Als er sprake is van een verzekering of (beleggings-)rekening waarvan de huidige opgebouwde waarde niet gegarandeerd is, dan hanteert Lot een afslag van 10% op deze waarde om de netto schuldrest te berekenen.

### 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.

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 lasten van de oude hypotheek, de nieuwe hypotheek en een eventuele overbrugging zijn op basis van LTI betaalbaar
- 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	-(Desktop)taxatierapport of (verkoop)waardebepaling 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) -Overzicht waaruit de rentelast en premie/aflossing van de bestaande hypotheek blijkt

## 11. Inbreng eigen middelen

### 11.1 Inbreng eigen middelen

Brengt de aanvrager eigen middelen in? Dan vragen wij een bewijs op waaruit deze eigen middelen blijken.

#### Bij NHG-aanvragen

Als volgens artikel 5.1.5 van de NHG Voorwaarden & Normen de lening lager is dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (zie NHG-norm 2) of lager is dan de kosten waarop de lening betrekking heeft (zie NHG-norm 3), moet worden aangetoond dat het verschil voldaan kan worden uit eigen middelen.

#### Bij niet-NHG aanvragen

Eigen middelen moeten worden aangetoond bij een totaal bedrag aan eigen middelen van 25.000 euro of meer.

### 11.1.1 Benodigde stukken eigen middelen

Een afschrift van een Nederlandse bank-, spaar- en/of beleggingsrekening met NAW-gegevens en het bedrag aan eigen middelen. Indien eigen middelen uit een schenking komen, moet de schenker en het bedrag uit het bankafschrift blijken. In andere gevallen wordt een schenkingsovereenkomst opgevraagd. Is de schenking niet afkomstig van familie, blijkend uit de naam van de schenker en aanvrager, wordt er ook een legitimatiebewijs van de schenker opgevraagd.

Indien de eigen middelen uit een polis komen (garantie- en/of beleggingspolis) dan moet er een aanvullende verklaring komen van de geldgever dat de polis verrekend kan/mag worden met de openstaande schuld.

De opgave van de aan te tonen eigen middelen mogen op de datum van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 3 maanden.

In voorkomende gevallen kan Lot navraag doen inzake de herkomst van de eigen middelen. Hiervan is in ieder geval sprake als het totaalbedrag aan eigen middelen (exclusief overbrugging) hoger is dan 50.000 euro. Je ontvangt hiervoor een formulier bij het renteaanbod.

## 12. Afwijkingen t.o.v. NHG

Lot Hypotheken volgt zoveel mogelijk de voorwaarden en normen van NHG. Op een aantal punten wijken we hiervan af. Deze afwijkingen gelden voor alle hypotheek, zowel met als zonder NHG.

	Afwijking Lot Hypotheken NHG-regels	Zie paragraaf
1	Het aantal lopende geregistreerde kredieten mag niet meer dan zeven bedragen	7
2	-Minimale hoofdsom bij 1 <sup>ste</sup> 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	
4	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
5	Lot Hypotheken financiert geen ABC constructies, met uitzondering van constructies waarbij een gemeente of woningcorporatie is betrokken, als de erfgenamen de woning binnen de termijn doorverkopen of als de woning wordt doorverkocht als gevolg van relatiebreuk.	1.1
6	Lot Hypotheken financiert niet alle onderpanden	8.10
7	De senioren propositie is niet mogelijk	6.6
8	Bij een dienstverband bij (schoon)familie moet het dienstverband op de datum van het bindend aanbod minimaal zes maanden oud zijn. Hier moet altijd een mijn UWV verklaring worden aangeleverd. Ook dient de werkgeversverklaring mede ondertekend te zijn door de accountant of boekhouder	6.4
9	Inkomen uit loondienst neemt Lot Hypotheken mee voor maximaal 40 uur	6.2.9

10	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 jaarinkomen, rekent Lot Hypotheken met het lagere huidige inkomen.	6.2.8
11	Lot Hypotheken accepteert alleen erfpacht van (semi-)overheidsinstellingen	8.7
12	Het onderhoud van de woning is of wordt minimaal 'redelijk'	8.1
13	Ondernemers werkzaam in branches gerelateerd aan drugs en/of prostitutie worden niet gefinancierd	6.3
14	Lot Hypotheken toetst altijd LTI en LTV, ook in geval van een zuivere oversluiting (afwijking op norm 3.1. NHG)	
15	Aanvragers afkomstig uit een sanctieland dienen minimaal 36 maanden in Nederland woonachtig te zijn	