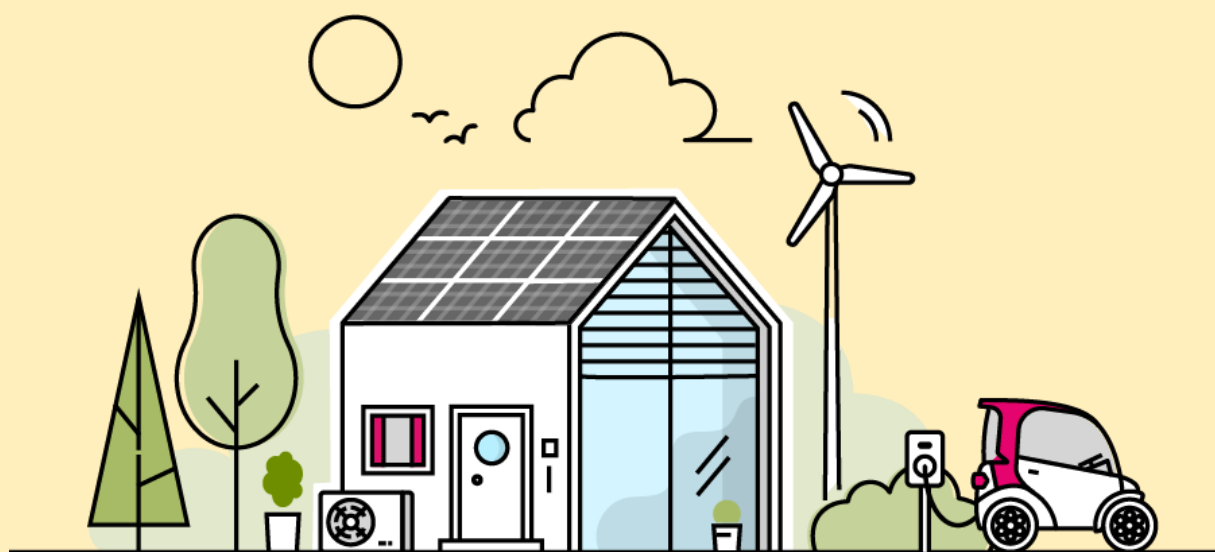


lot

Hypotheekgids



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	5
1.1	Waarvoor kun je een hypotheek bij Lot afsluiten?	5
1.2	Hypotheek met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	5
1.3	ABC-constructies	5
2.	Het proces	6
2.1	Renteaanbod en definitief aanbod	6
2.2	Acceptatietermijn en geldigheidsduur renteaanbod	6
2.3	Wijzigen renteaanbod	6
2.4	Ondertekening documenten	7
3.	Hoofdpijnen Lot Hypotheken	7
3.1	Hypotheekbedrag	7
3.2	Rente	7
3.3	Aflosvormen	7
3.4	Vergoeding bij vervroegde aflossing	7
3.5	Overlijdensrisicoverzekering	8
3.6	Energiebesparende voorzieningen	8
3.7	Verhuisregeling	8
3.8	Tweede hypotheek of onderhandse verhoging	9
3.9	BKR	9
3.10	Onderpanden	9
3.11	Zelfbouw / eigen beheer	9
3.12	Bouw- en duurzaamheidsdepot	9
3.13	Overbrugging	10
3.14	Zuiver oversluitenpropositie	10
3.15	Wijzigen hypotheekvorm	11
4.	Acceptatiebeleid Lot Hypotheken	11
4.1	De aanvrager	12
4.2	De schuldenaar	12
4.3	Identiteit van de aanvrager	13
4.4	Aanvragers uit sanctielanden:	13
4.5	Benodigde stukken van de aanvrager(s)	14

5.	Toetsing van BKR, SFH, EVA en VIS	14
6.	Inkomen	15
6.1	Inkomen uit dienstverband.....	15
6.1.1	Inkomen uit vast dienstverband	16
6.1.2	Inkomen uit dienstverband bij familie	16
6.1.3	Inkomen uit dienstverband bij buitenlandse nationaliteit	16
6.1.4	Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	16
6.1.5	Toekomstige loonsverhoging	16
6.1.6	Toekomstig dienstverband	17
6.1.7	Toekomstige uitbreiding aantal gewerkte uren.....	17
6.1.8	Inkomen voor bepaalde tijd of tijdelijk dienstverband.....	17
6.1.9	Inkomen uit flexibel dienstverband	17
6.1.10	Maximaal aantal uren werkweek (meerdere) dienstverband(en).....	18
6.1.11	Inkomen uit alimentatie.....	18
6.1.12	Inkomensbestanddelen.....	18
6.1.13	Inkomensverklaring loondienst	19
6.1.14	Inkomen uit PGB	19
6.2	Benodigde stukken bij inkomen uit loondienst op datum hypotheekaanbod	20
6.3	Inkomen uit bedrijf of zelfstandigheid.....	21
6.4	Inkomen uit sociale uitkeringen.....	22
6.4.1	Inkomen uit tijdelijke sociale uitkeringen.....	22
6.4.2	Inkomen uit blijvende sociale uitkeringen	22
6.4.3	Benodigde stukken bij inkomen uit sociale uitkeringen	22
6.5	Inkomen uit pensioen, AOW en lijfrente	22
6.5.1	Seniorenpropositie.....	22
6.5.2	Tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum	23
6.5.3	Ouderdomspensioen en AOW	24
6.5.4	Nabestaandenpensioen en ANW	24
6.5.5	(Toekomstig) Inkomen uit lijfrente	24
6.5.6	Benodigde stukken bij (nabestaande) pensioen, AOW en ANW	24
6.6	Toekomstig pensioeninkomen.....	25
6.6.1	Benodigde stukken bij toekomstig pensioeninkomen.....	25

7.	Financiële verplichtingen	25
7.1	Financiële verplichtingen uit het BKR	25
7.2	Overige financiële verplichtingen	26
7.2.1	Lasten uit een studiefinanciering bij DUO	26
7.2.2	Overige kredietlasten.....	26
7.2.3	Alimentatieverplichtingen	27
7.2.4	Erfpachtcanon.....	27
7.2.5	Lening bij derden	27
8.	Onderpand	27
8.1	Bestaande woning.....	28
8.2	Calcasa Desktop Taxatie®.....	28
8.2.1	Benodigde stukken bestaande woning.....	28
8.3	Nieuwbouwwoning.....	28
8.3.1	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	29
8.3.2	Benodigde stukken nieuwbouwwoning.....	30
8.4	Houtskeletbouw en Tiny Houses	30
8.5	Bouw- en duurzaamheidsdepot.....	30
8.6	Bouwkundig rapport	31
8.7	Verduurzaming.....	31
8.7.1	Energiebesparende voorzieningen (EBV).....	32
8.7.2	Energiebespaarbudget.....	32
8.7.3	Benodigde stukken verduurzaming	32
8.8	Erfpacht.....	32
8.9	Kopersteunconstructies	33
8.9.1	Groninger Akte.....	33
8.10	Schema beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE)	34
8.11	Niet acceptabele onderpanden	35
9.	Energiebesparende maatregelen.....	35
9.1	Energiebesparende voorzieningen	36
9.2	Energiebespaarbudget.....	36
10.	Overbruggingshypotheek.....	36
10.1	Dubbele lastentoets.....	37

10.1.1 Benodigde stukken overbrugging	37
11. Inbreng eigen middelen	37
11.1 Inbreng eigen middelen	37
12. Afwijkingen t.o.v. NHG en beleid niet-NHG hypotheke.....	38
12.1 Beleid niet-NHG hypotheke	39

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 ervoor kiezen om striktere acceptatievoorwaarden toe te passen dan hier beschreven.

Indien de aanvraag niet voldoet aan het beleid van Lot, is het niet mogelijk om een overrule aan te vragen.

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 verduurzaming van een woning
- De verbouwing 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
- Consumptieve opnames (bij niet-NHG hypotheek), zie verder hoofdstuk [12.1 Beleid niet-NHG hypotheek](#).

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 Hypotheek 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 als basis de NHG normen kent. Wel zijn er een aantal uitzonderingen, zie hiervoor [hoofdstuk 12](#) van deze gids.

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 Hypotheek.

1.3 ABC-constructies

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, of;
- als de erfgenamen de woning binnen de termijn doorverkopen, of;
- wanneer sprake is van relatiebreek van de verkopers en de woning binnen de termijn doorverkocht wordt waarbij sprake is van een marktconforme prijs, of;

- er sprake is van het uitpanden van bestaande huurwoningen, of;
- als de klant (partij C) een onderpand koopt dat door partij B eerder is aangekocht met het doel om het onderhoud te verbeteren en deze vervolgens te verkopen voor een hogere maar marktconforme prijs.

2. Het proces

2.1 Renteaanbod en definitief aanbod

Na ontvangst en positieve toetsing van de aanvraag voor een hypotheek van Lot ontvang(t)(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 de kopie(ën) van het legitimatiebewijs* van de (beide) aanvrager(s) ontvangen. Let erop dat op deze kopie(ën) het BSN leesbaar gemaakt is. Na ontvangst van het eerste stuk is de rente gegarandeerd tot vier maanden (120 dagen) na de datum van het renteaanbod.

*) Indien u gebruik maakt van Ockto ID, is een overig in het renteaanbod opgevraagd document voldoende.

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

Nadat het eerste stuk ontvangen is, is de rente gegarandeerd. Het is niet mogelijk om dan een geldige aanvraag te annuleren. De aanvraag wordt op dat moment niet beëindigd. Pas wanneer het renteaanbod niet meer geldig of vervallen is, kan er een nieuw renteaanbod worden aangevraagd.

2.3 Wijzigen renteaanbod

Wanneer er een renteaanbod is uitgebracht kan er binnen vijf werkdagen op verzoek van de adviseur een gewijzigd renteaanbod worden uitgebracht voor hetzelfde leningbedrag, tegen de dan geldende rente.

Wanneer het renteaanbod na vijf werkdagen gewijzigd wordt, gebeurt dit tegen de rentecondities die golden op de oorspronkelijke aanvraagdatum van het renteaanbod.

De enige uitzondering hierop is een verhoging van het leningbedrag. Deze verhoging moet worden opgevoerd als een apart lening deel 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

Klanten mogen in plaats van een 'natte' handtekening 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 de resterende hoofdsom en de resterende looptijd willen meenemen (verhoging bijsluiten tegen kortere rentevaste periode). Het is dus niet mogelijk hiervoor te kiezen bij verhogen en omzetten
- De duur van de rentevaste periode kan niet langer zijn dan de restant looptijd van de hypotheek. Indien er geen rentevaste periode beschikbaar is met een duur gelijk aan de (restant) looptijd van de hypotheek, is het mogelijk om de naast langere rentevaste periode te kiezen
- 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/EBB)
- 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 en juridische levering van het volledig eigendom van de woning aan een derde, vanwege verhuizing

- Binnen 6 maanden na overlijden van (een van) de schuldenaar(s)
- Wanneer de woning volledig verwoest is door brand of explosie

3.5 Overlijdensrisicoverzekering

Lot kent geen verplichting tot een overlijdensrisicoverzekering, daarnaast is vrijwillige verpanding niet mogelijk.

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. Zie voor meer informatie hoofdstuk 8 van deze gids.

3.7 Verhuisregeling

Gebruikmaken van de verhuisregeling is mogelijk tot maximaal 6 maanden na aflossing van de Lot Hypotheek. De hypotheekvorm, de resterende hoofdsom en de basisrente voor de resterende rentevaste periode van de lening blijven hetzelfde. Ook de looptijd verandert niet. De productopslag en/of risico-opslag kunnen wel wijzigen.

- De verhuisregeling kan alleen worden gebruikt voor het aankopen van één nieuw onderpand
- Indien een erfgenaam reeds een Lot hypotheek heeft, kan de meeneemregeling gebruikt worden voor het uitkopen van de overige erfgenamen, mits de verkregen woning zal dienen als (toekomstig) hoofdverblijf van de erfgenaam.
- De verhuisregeling kan alleen gebruikt worden als de leveringsakte en de hypotheekakte (inclusief de meeneemregeling) voor de nieuwe woning gelijktijdig passeren bij de notaris.
- De hypotheekakte en de leveringsakte voor de nieuwe woning moet binnen 6 maanden nadat de oude lening is afgelost, passeren bij de notaris.
- Indien de nieuwe aanvraag of woning niet voldoet aan onze voorwaarden, of de nieuwe lening niet haalbaar is op basis van de geldende LTI en LTV normen op het moment van aanvragen, wordt de aanvraag worden afgewezen.
- In geval van echtscheiding/relatiebreuk is het niet mogelijk dat aanvragers ieder een eigen deel meenemen naar een nieuwe woning. Indien één aanvrager gebruik wenst te maken van de verhuisregeling, moet de andere aanvrager hier schriftelijk akkoord mee zijn en afzien van het recht om zelf gebruik te maken van de verhuisregeling of om gebruik te maken van de rentecondities voor het bestaande onderpand.
- Het is niet mogelijk om de hypotheek en rentecondities door te geven aan de kopers van de bestaande woning.
- Het is niet mogelijk om meerdere Lot leningen samen te voegen en mee te nemen.
- Het bouwdepot kan niet worden meegenomen en wordt ingelost op de lening. De geldlening aangegaan voor de financiering van de verbouwing kan wel worden meegenomen.
- Het duurzaamheidsleningdeel en duurzaamheidsdepot kunnen niet worden meegenomen.
- De nieuwe lening krijgt vanaf de passeerdatum de meeverhuisde rentecondities. Indien de oude lening nog niet is afgelost, wordt vanaf dat moment de oude lening omgezet naar het op dat moment geldende rentepercentage behorende bij een overbruggingskrediet.

- Wanneer de rente is meegenomen kan dit niet worden teruggezet. Tenzij er een volgende woning wordt aangekocht, waarvoor een hypotheek nodig is

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 5.000
- 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
- Een aanvraag voor een tweede hypotheek of verhoging is pas mogelijk nadat de lening in beheer is genomen en de eerste incasso heeft plaatsgevonden

N.B. Kosten die worden meegefinancierd bij een ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid worden niet gezien als verhoging of tweede hypotheek.

3.9 BKR

Elke aanvrager wordt getoetst bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Nederland. Bij een aanvrager die woonachtig is, woonachtig was in en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, 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, met dien verstande dat het aantal geregistreerde openstaande kredieten niet meer dan zeven mag 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 uitsluitend 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)
- Grondgebonden, dat wil zeggen: niet verplaatsbaar en aard- en nagelvast

3.11 Zelfbouw / eigen beheer

- Zelfbouw is niet mogelijk (zie [8.3 Nieuwbouwwoning](#))
- Het in eigen beheer uitvoeren van constructieve aanpassingen aan een (bestaande) woning is niet mogelijk tenzij de aanvrager aantoonbaar (ter beoordeling door Lot) zelf in staat is de werkzaamheden uit te voeren (bijv. gedurende meerdere jaren 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

- De overbrugging bedraagt niet meer dan het bedrag dat nodig is om aan de totale financieringsbehoefte te voldoen. Er wordt bij de hoogte van de gevraagde overbrugging rekening gehouden met de kosten die betrekking hebben op de verkoop. Lot kan hierover navraag doen.
- De totale hypotheek (hoofdsom plus overbrugging) bedraagt maximaal 1.250.000 euro.

Situatie	Looptijd	Maximale overbrugging
Onherroepelijk verkochte woning	24 maanden	100% verkoopprijs - restschuld
Niet verkochte woning	24 maanden	95% getaxeerde marktwaarde - restschuld

3.14 Zuiver oversluitenpropositie

De zuiver oversluitpropositie is bedoeld voor klanten die hun bestaande lening willen oversluiten naar Lot, in dezelfde woning blijven wonen en waarbij de hoofdsom van de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de som van de af te lossen hypotheek en de kosten die verbonden zijn aan het afsluiten van de nieuwe hypotheek en het aflossen van de oude hypotheek. Voorwaarden zijn:

- Voor hypotheek met en zonder NHG. Voor NHG hypotheek geldt dat deze moeten voldoen aan norm D.4.2. van NHG (versie januari 2025). NHG accepteert de oversluiting zonder tussenkomst van een LTI en LTV toets. Voor Lot geldt in deze situaties dat wij de LTI toetsing uitvoeren op werkelijke lasten en de reguliere LTV normen hanteren en toetsen. Een aanvraag zonder deze toetsing is niet mogelijk.
- De nieuwe werkelijke hypotheeklast mag niet hoger zijn dan de maximale financieringslast conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
- Het aflossingsvrije deel van de bestaande hypotheek mag niet worden verhoogd.
- De nieuwe werkelijke hypotheeklast moet lager of gelijk zijn aan de huidige werkelijke hypotheeklast.
- De rentevaste periode is minimaal 10 jaar, of gelijk aan de resterende looptijd van het leningdeel indien deze korter is.
- De looptijd van de nieuwe hypotheek heeft een maximale looptijd van 30 jaar.

3.14.1 *Waarom Lot de zuiver oversluitpropositie onder bovenstaande voorwaarden verantwoord acht*

De werkelijke maandlast van de nieuwe lening moet gelijk zijn aan of lager zijn dan de huidige maandlast. Dit betekent dat de klant niet meer gaat betalen dan hij nu gewend is. Dit vermindert het

risico op betalingsproblemen. De werkelijke maandlast van de nieuwe lening moet ook gelijk zijn aan of lager zijn dan de toegestane financieringslast. Dit zorgt ervoor dat de lening binnen de financiële mogelijkheden van de klant blijft.

Een rentevaste periode van minimaal 10 jaar, of gelijk aan de resterende looptijd van het leningdeel wanneer deze korter is dan 10 jaar, biedt financiële stabiliteit en zekerheid voor de klant over de toekomstige rente en maandlasten.

Het aflossingsvrije deel van de bestaande hypotheek mag niet worden verhoogd, dit verlaagt het risico op een restschuld op einddatum en beperkt de financiële risico's. Extra leenbedragen voor bijkomende kosten moeten altijd in de vorm van een annuïtaire of lineaire hypotheek worden afgesloten. Hierdoor wordt er altijd afgelost op de lening. Dit voorkomt de kans op een restschuld op einddatum.

Deze voorwaarden bieden, in lijn met artikel 4, lid 2 van de Trhk, voldoende basis om te borgen dat de zuiver oversluit-propositie op basis van de werkelijke lasten toets verantwoord is. Ze houden rekening met de financiële stabiliteit van de klant en zorgen ervoor dat de nieuwe hypotheeklasten beheersbaar blijven.

3.15 Wijzigen hypotheekvorm

Er zijn meerdere manieren om de afloswijze van de lening te wijzigen. Lees hieronder de verschillende mogelijkheden:

Van	Naar	Toegestaan
Aflossingsvrij	Annuïtair / Lineair	Ja, met behoud van het oorspronkelijke renteblad
Annuïtair	Lineair	Ja, met behoud van het oorspronkelijke renteblad
Lineair	Annuïtair	Ja, met behoud van het oorspronkelijke renteblad
Annuïtair/Lineair	Aflossingsvrij	Ja, tegen het actuele renteblad*

*) Het omzetten van een annuïtaire- of lineaire hypotheek naar een aflossingsvrije hypotheek of het verlengen van de economische looptijd van de hypotheek tijdens de rentevaste periode kan alleen tegen de actuele rente eventueel in combinatie met renteafkoop. De totale aflossingsvrije lening(delen) mogen niet meer bedragen dan 50% van de gehanteerde marktwaarde.

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 De aanvrager

De aanvrager is in ieder geval:

- 18 jaar oud en staat niet onder (vrijwillig) bewind of curatele, en;
- 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, en;
- 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, 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.
- Bij een huwelijk dat is gesloten na 2018 geldt dat deze wordt aangegaan in beperkte gemeenschap van goederen. Als partners geen verdere afspraken hebben gemaakt over

huwelijkse voorwaarden, en de woning binnen de gemeenschap valt, kan in bovenstaand schema worden uitgegaan van gemeenschap van goederen en de daarbij behorende stappen.

- Een eerste- of tweedegraads familierelatie tussen de schuldenaren is mogelijk.
- Lot accepteert maximaal twee aanvragers als hoofdelijk schuldenaar op de lening.
- Iedereen die schuldenaar is op de lening moet ook eigenaar worden van het onderpand. Het eigendomspercentage is hierbij voor Lot niet relevant.

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 (EER) 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 Aanvragers uit sanctielanden:

Lot hanteert een beleid voor aanvragers die de nationaliteit hebben van een sanctieland. Welke landen dat zijn, ziet u op onze [website](#).

Een aanvraag bij Lot is niet mogelijk als:

1. De aanvrager afkomstig uit het sanctieland korter dan 36 maanden in Nederland woont en werkt.

Een aanvraag bij Lot is wel mogelijk als:

1. De aanvrager afkomstig uit het sanctieland langer dan 36 maanden in Nederland woont of;
2. De aanvrager afkomstig uit het sanctieland langer dan 36 maanden in Nederland woont en werkt;
3. De aanvrager het formulier 'financiële relatie met een sanctieland' (zie renteaanbod) heeft ingevuld en aangeleverd en;
4. De afdeling Veiligheidszaken van Lot akkoord geeft op de aanvraag.

4.5 Benodigde stukken van de aanvrager(s)

Identificatie	Soort document
Aanvrager (Nederlandse nationaliteit)	Geldig legitimatiebewijs (geen rijbewijs)
Aanvrager (buitenlandse nationaliteit binnen EER)	Geldig legitimatiebewijs (geen rijbewijs)
Aanvrager (buitenlandse nationaliteit buiten EER, inclusief Groot-Brittannië)	Verblijfsvergunning (conform de in 4.4 genoemde eisen)
Aanvrager is gescheiden	<p>Bovenstaande, al naar gelang de nationaliteit, plus:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Echtscheidingsconvenant -Echtscheidingsvonnis/beschikking -Bewijs van inschrijving van de echtscheiding -Akte van verdeling (indien van toepassing) <p>Deze documenten mogen alleen in de Nederlandse of Engelse taal zijn opgesteld. Indien deze documenten niet in één van deze talen zijn opgesteld, dan dient een beëdigde vertaling (op kosten van aanvrager(s)) te worden overlegd.</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)
- Het Kadaster

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 (Trhk) en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) een inkomens- en lastentoets worden gedaan.

De toetslast van de hypotheek moet passen binnen de toegestane financieringslast conform de Trhk. In een aantal situaties is hierbij een uitzondering mogelijk binnen de ruimte van de Trhk of als maatwerk.

We volgen de onderstaande uitzonderingen van de Trhk:

- Zuivere oversluiten van de bestaande hypotheek (artikel 3.14 van deze gids)
- Verduurzaming van de bestaande woning of bij aankoop van een woning (artikel 8.7 van deze gids)
- Leenruimte op basis van het energielabel (artikel 9 van deze gids)
- Verruiming voor alleenstaanden
- Seniorenpropositie (artikel 6.5.1 van deze gids)
- Tijdelijk inkomensstekort in dien er sprake is van een AOW-gat (artikel 6.5.2 van deze gids)

6.1 Inkomen uit dienstverband

Het inkomen moet blijken uit de werkgeversverklaring of uit de Inkomensverklaring Loondienst. Het moet vast en niet aan verandering onderhevig 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. Lot verifieert of de proeftijd succesvol is verstreken in voorkomende gevallen bij de werkgever. 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 door middel van een positieve arbeidsmarktscan 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 aanvrager op de datum van het bindend aanbod minimaal zes maanden in dienst zijn. We vragen een recente uitdraai van www.mijnwv.nl waaruit de duur van het dienstverband blijkt, de bestendigheid van het inkomen en om aanpassingen naar boven uit te sluiten. Toekomstige salarisverhogingen worden niet meegenomen tenzij deze herleidbaar en verklaarbaar zijn als het gevolg van CAO-verhogingen, zie verder artikel 6.1.5 van deze gids.

6.1.3 Inkomen uit dienstverband bij buitenlandse nationaliteit

Is de aanvraag met NHG en is het inkomen nodig? Woont en werkt de aanvrager korter dan 36 maanden, maar langer dan 6 maanden, in Nederland? Dan geldt er sprake moet zijn van een vast dienstverband voor onbepaalde tijd of tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor een vast dienstverband.

Woont en werkt de aanvrager langer dan 36 maanden in Nederland en is het inkomen nodig, dan geldt ons reguliere acceptatiebeleid van hoofdstuk 4 van deze gids.

6.1.4 Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Inkomen uit tijdelijk dienstverband kan voor de gehele looptijd van de lening worden meegenomen als er een NHG-model werkgeversverklaring is waaruit een intentieverklaring van de werkgever blijkt.

6.1.5 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 (behoudens CAO-verhogingen)

Daarbij geldt tevens dat:

- De verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum van het bindend aanbod van de lening, en

- Er blijkt een schriftelijke verklaring van de werkgever sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging

6.1.6 Toekomstig dienstverband

Inkomen uit toekomstig dienstverband kan worden meegenomen wanneer uit de arbeidsovereenkomst en werkgeversverklaring 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

6.1.7 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

6.1.8 Inkomen voor bepaalde tijd of tijdelijk dienstverband

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 perspectiefverklaring 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.

6.1.9 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.

Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring beoordelen wij als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie. Hiervoor hebben we een toelichting van de financieel adviseur nodig die beeld geeft over het toekomstige inkomensperspectief en de bestendigheid van het inkomen

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

6.1.10 Maximaal aantal uren werkweek (meerdere) dienstverband(en)

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

6.1.11 Inkomen uit alimentatie

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

6.1.12 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 de som van:

- Bruto jaarsalaris
- Vakantiegeldtoeslag:
 - o het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag; of
 - o 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparfondsen
- Vaste 13^{de} maand uitkering

- Vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens cao
- Onregelmatigheidstoelage, overwerk en provisie: als het gebruikelijk is in de bedrijfstak en het naar de toekomst toe ook te verwachten is, het bedrag over de laatste 12 maanden van de huidige dienstbetrekking
- VEB-toelage
- Vergoedingen voor een levensloopregeling voor zover hieraan geen voorwaarden of doelen zijn gesteld
- Een bonus kan worden meegenomen mits de werkgever kan verklaren dat dit een onvoorwaardelijk inkomensbestanddeel is vastgelegd in de arbeidsovereenkomst. De hoogte van de uitkering is afhankelijk van de individuele prestatie van de medewerker
- Tantième, een collectieve bonus of winst- of omzetafhankelijke bonus of toelage kan niet worden meegenomen als toetsinkomen.
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget, mogen worden betrokken in het toetsinkomen indien aan alle onderstaande eisen is voldaan:
 - o Het budget moet structureel zijn: onvoorwaardelijk vastgelegd in de arbeidsvoorwaarden, niet afhankelijk van bijvoorbeeld winst, prestatie of beoordeling.
 - o Budget moet vrij besteedbaar zijn: geen verplichte doelbesteding zoals aankopen extra vakantiedagen of opleiding.
 - o Het budget is in geld uitkeerbaar.
- Overige inkomensbestandsdelen: als het inkomensbestanddeel vast is. Dit dient dan ook gespecificeerd te worden door de werkgever.

6.1.13 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)

6.1.14 Inkomen uit PGB

Alleen bij aanvragen met NHG kan inkomen uit PGB worden meegenomen.

Om het inkomen te bepalen wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende typen PGB inkomen:

- **PGB inkomen met een KvK inschrijving:** Er dient in dit geval een inkomensverklaring (IKV) aangetoond te worden door een geaccrediteerde rekenexpert.

- **PGB inkomen zonder KvK inschrijving (niet familiair):** Indien er sprake is van PGB inkomen zonder een KvK inschrijving én er is geen sprake van een zorgovereenkomst met een familielid, moet er meer dan één zorgontvanger zijn.
- **PGB inkomen zonder KvK inschrijving (familiaire zorgverlening):** Indien er sprake is van PGB inkomen zonder een KvK inschrijving én er is sprake van zorgverlening aan een familielid, kan het PGB-inkomen mag niet meer dan 50% van het totale inkomen van alle aanvragers samen zijn. Om het maximale PGB-inkomen te bepalen, worden de inkomens van alle aanvragers bij elkaar opgeteld (inclusief het PGB-inkomen) en vervolgens door 2 gedeeld.
Voorbeeld: Inkomen aanvrager 1: €50.000 uit loondienst. Inkomen aanvrager 2: €70.000 uit familiale zorgverlening via PGB. Totaal inkomen: €120.000 / 2 = €60.000. Het maximale inkomen uit familiale zorgverlening via PGB is dan €60.000.

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
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 - Werkgeversverklaring
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

Soort inkomen	Benodigd document
In dienst bij familie	- Salarisstrook niet ouder dan 3 maanden - Minimaal 6 maanden in dienst bij werkgever/familiebedrijf - Uitdraai van www.mijnuwv.nl zonder doorhalingen waaruit onder meer de duur van het dienstverband blijkt
Bonus	- Verklaring werkgever dat deze vast en onderdeel van de arbeidsovereenkomst is, en afhankelijk van de individuele prestatie van de werknemer
Inkomensbepaling loondienst	- Uitdraai www.mijnuwv.nl - 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 op datum bindend aanbod minimaal 1 jaar zelfstandig (ZZP'er of DGA) te zijn.

Hypotheek zonder NHG: De aanvrager dient op datum bindend aanbod 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 NHG 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 die:

- Actief/ gevestigd zijn in landen die op de sanctielijsten voorkomen; en/of
- Actief zijn in de seks- en/of drugsindustrie; en/of
- Inkomsten genereren uit een onderneming waarvan wij van mening zijn dat deze onvoldoende inzichtelijk of transparant is. Hierbij valt te denken aan kantoren voor money transfer, smart-, coffee -en growshops, motorclubs, wapenhandel, en exploitanten van amusement- en speelautomaten.

Ondernemers in de horeca, casino's, auto- kunst – ambulante - schroot- en onroerend goed handel, juweliers en (online) gokindustrie accepteren wij alleen als de jaarcijfers en overige financiële stukken voldoende inzichtelijk en transparant zijn, deze lijst is niet-limitatief.

6.4 Inkomen uit sociale uitkeringen

6.4.1 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.

6.4.2 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.

Gaat de uitkering van de aanvrager omhoog? Dan mag het hogere inkomen meetellen. Maar alleen in de situatie hieronder:

- Uit een toekenningsbesluit blijkt de ingangsdatum en de hoogte van de uitkering, en;
- De uitkering gaat onvoorwaardelijk omhoog binnen 6 maanden na datum bindend aanbod.

6.4.3 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

6.5 Inkomen uit pensioen, AOW en lijfrente

6.5.1 Seniorenpropositie

Lot biedt een propositie, speciaal voor senioren. Dit is een aanvrager die op de datum van het bindend aanbod de AOW leeftijd heeft bereikt of deze binnen tien jaar na die datum bereikt. Zijn er twee aanvragers, dan bepaalt de leeftijd van de oudste aanvrager of deze propositie van toepassing is. Indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan acht Lot de aanvraag verantwoord:

- De maximale verstrekking is 80% van de marktwaarde.
- Aanvrager heeft op datum van het bindend aanbod een woning in bezit en verhuist naar een andere woning die als hoofdverblijf gaat dienen.
- De financieringslast tot de AOW-leeftijd stellen wij vast volgens de reguliere toetsnormen.
- Na de AOW-leeftijd wordt de financieringslast vastgesteld op basis van de werkelijke lasten.
- Als de senior de AOW-leeftijd nog niet heeft, dan hanteren wij het al opgebouwde pensioen als pensioeninkomen vanaf AOW-leeftijd. Het opgebouwde pensioen trekken wij niet door naar de AOW-leeftijd en eventuele toekomstige pensioenpremies/lijfrentepremies nemen wij niet mee bij de berekening van het toekomstig inkomen.

- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast en de toegestane financieringslast.
- De rentevaste periode is minimaal 20 jaar
 - o Een kortere rentevast periode met een minimum van tien jaar staan wij alleen toe als de leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevast periode minimaal 85 jaar is.

6.5.1.1 *Waarom Lot de seniorenpropositie onder de genoemde voorwaarden verantwoord acht*

Zowel AOW als pensioen zijn betrouwbare, levenslange inkomens die niet van werk afhankelijk zijn. Dit is een goede basis voor de lening. Als de aanvrager nog niet de AOW-leeftijd heeft, gebruiken we het opgebouwde pensioen als inkomen vanaf die leeftijd. We rekenen geen toekomstig pensioen mee. De stabiliteit van deze inkomens maakt het mogelijk om de lasten verantwoord te berekenen.

Een rentevaste periode van minimaal 20 jaar zorgt voor financiële stabiliteit voor een groot deel van de looptijd van de lening. Bij renteherziening is de oudste aanvrager minimaal 77 jaar en is de hypotheekschuld vaak lager. Dit vermindert het risico op betaalproblemen bij een (eventuele) hogere rente.

De maandlasten blijven gelijk of lager dan de toegestane en huidige lasten, wat het risico op betalingsproblemen verkleint.

Bij een rentevaste periode van 10 jaar moet de jongste aanvrager minimaal 75 jaar zijn. Hierdoor kiezen ze waarschijnlijk geen lange rentevaste periode meer bij de renteherziening, gezien hun leeftijd op dat moment. Dit betekent dat dan de lening verantwoord kan worden voortgezet.

Deze argumenten bieden volgens Lot voldoende onderbouwing dat de verstrekking voor deze doelgroep in lijn is met de eisen van de TRHK.

6.5.2 *Tijdelijk inkomenstekort bij (naderende) AOW-ingangsdatum*

Als er twee aanvragers zijn met een leeftijdsverschil kan er sprake zijn van een tijdelijk inkomenstekort. Dit noemen we het AOW-gat. Als er één aanvrager is die op datum bindend aanbod aangemerkt wordt als senior, kan de aanvraag op basis van de Tijdelijk tekort-propositie worden beoordeeld. Dit geldt zowel voor NHG als niet-NHG aanvragen. De aanvraag moet voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

1. De financieringslast moet op de gebruikelijke manier vastgesteld worden in de periode:
 - a. Voordat de oudste aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt; en
 - b. Nadat de jongste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt.
2. Er mag maximaal 120 maanden getoetst worden op werkelijke lasten.
3. De werkelijke maandlast gelijk of lager is dan de toegestane maandlast.
4. De rentevaste periode moet minimaal 10 jaar zijn en duurt minimaal tot de jongste de AOW-leeftijd heeft bereikt. Hierop zijn twee uitzonderingen:
 - a. De rentevaste periode mag ook korter zijn, als het leningdeel aan het eind van de rentevaste periode helemaal is afgelost.

- b. Leningdelen die al bestonden voor datum van het bindend aanbod.

6.5.2.1 *Waarom Lot de tijdelijk tekort-propositie onder de genoemde voorwaarden verantwoord acht*

In de periode nadat de oudste aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt tot het moment dat de jongste aanvrager de AOW-leeftijd bereikt heeft, mag de lening worden getoetst op basis van werkelijke lasten. Voor en na deze periode moet de lening aan de annuïtaire toets voldoen.

Tijdens de periode waarin er sprake is van een tekort, mag de werkelijke maandlast niet meer zijn dan de toegestane maandlast conform artikel 3 van de Trhk. Dit zorgt er voor dat het verantwoord is om de lening met een tijdelijk te kort te verstrekken.

De rente moet bij aanvang vast staan tot dat de jongste aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt, met een minimum rentevaste periode van 10 jaar. Dit zorgt dat er tijdens het AOW-gat geen schommelingen in de maandlast zijn. En het daarom verantwoord is om de lening met dit tijdelijke tekort te verstrekken.

Deze argumenten bieden voldoende onderbouwing dat het verstrekken van de lening aan deze specifieke doelgroep met een AOW-gat verantwoord is. Dit is in lijn met artikel 4 lid 1 Trhk

6.5.3 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.

6.5.4 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.

6.5.5 (Toekomstig) Inkomen uit lijfrente

(Toekomstig) inkomen uit lijfrente kan mee worden genomen indien sprake is van gegarandeerd inkomen. Dit betekent dat de polis inmiddels tot uitkering is gekomen of dat de polis binnen 6 maanden na bindend aanbod tot uitkering overgaat. Dit moet worden aangetoond door een kopie-polis van de verzekering waarin een fiscale lijfrente clause is opgenomen en waaruit de jaaruitkering blijkt.

6.5.6 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 (afkomstig van verzekeraar)

6.6 Toekomstig pensioeninkomen

Als de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindende aanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt (Lot gaat uit van de wettelijke bepalingen rondom de AOW-leeftijd zoals deze te raadplegen is bij 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.

6.6.1 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. 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
Operational Lease (OA)	de werkelijke lasten
Restschuld met en zonder NHG (RN en RH)	2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom

7.2 Overige financiële verplichtingen

7.2.1 Lasten uit een studiefinanciering bij DUO

Voor de lasten van de studiefinanciering gaat Lot conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet uit van werkelijke termijnbedrag aan rente en aflossing. Indien er sprake is van een gedeeltelijke box 1 hypotheek (fiscaal aftrekbaar) dient het termijnbedrag van de studielening gebruteerd te worden op basis van de van toepassing zijnde debetrente van de hypotheek. De bruteringsfactor is te vinden in artikel 3a van de TRHK en staat hieronder ter verduidelijking genoemd.

Voorbeeld: Studieschuld 20.000 EUR, maandbedrag 100 EUR. Hypotheekrente 4,20%. Maandbedrag inclusief bruteringsfactor 100 EUR x 1,25 = 125 EUR.

Gewogen toetsrente hypotheek	Bruteringsfactor maandbedrag DUO lening*
<= 2,000%	1,05
2,001% - 2,500%	1,10
2,501% - 3,000%	1,15
3,001% - 3,500%	1,20
3,501% - 4,000%	1,20
4,001% - 4,500%	1,25
4,501% - 5,000%	1,30
5,001% - 5,500%	1,30
5,501% - 6,000%	1,36
>= 6,001%	1,40

*) Indien er sprake is van tussentijdse aanpassingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK), is de van toepassing zijnde wetgeving altijd leidend.

Bij het bepalen van het termijnbedrag mag er geen rekening worden gehouden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de aanvrager nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening (de zogenaamde aanloopfase). Wij bepalen in deze situaties de hoogte van het termijnbedrag op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening die tevens staan vermeld op een actueel schuldoverzicht van DUO.

7.2.2 Overige kredietlasten

Is een lening niet geregistreerd bij het BKR? Standaard wordt voor het berekenen van de maandlast uitgegaan van 2% van de oorspronkelijke krediet som/limiet. Voorbeelden van overige kredietlasten zijn:

- Onderhandse leningen
- Niet opeisbare leningen bij de werkgever
- Buitenlandse geldleningen

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.

Is er sprake van een financiële verplichting die niet kan veranderen tijdens de looptijd, zoals bijvoorbeeld een PL? Dan rekenen wij met de werkelijke lasten.

Is er sprake van een financiële verplichting voor de restschuld van de verkoop van de woning? Dan rekenen wij met de werkelijke lasten.

7.2.3 Alimentatieverplichtingen

Het bedrag van de parternalimentatieverplichting 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.

7.2.4 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 datum bindend aanbod wordt geïndexeerd, moet in de toetsing met de geïndexeerde erfpachtcanon (ook) rekening worden gehouden
- Als er sprake is van bekleemrecht, dan wordt de huursom van de grond beschouwd als canon.

7.2.5 Lening bij derden

Indien een lening is aangegaan bij derden, waarbij een terugschenking plaatsvindt van de volledige annuïtaire termijnen, dient dit aangetoond te worden door de schenkingsovereenkomst en de leenovereenkomst.

8. Onderpand

De hypotheek wordt gevestigd op een onderpand dat bewoonbaar is. Dit betekent dat het onderpand voorzien is (of voorzien gaat worden) van een werkende keuken en badkamer. Daarnaast dient het onderpand te beschikken over een koud/warm wateraansluiting en een werkende verwarmingsinstallatie. Indien deze voorzieningen nog gerealiseerd moeten worden dienen deze kosten in een bouwdepot worden ondergebracht. Het bouwdepot wordt in beheer niet eerder beëindigd dan aangetoond kan worden dat deze voorzieningen zijn getroffen.

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 Calcasa Desktop Taxatie®

Het is mogelijk voor zowel NHG als niet-NHG hypotheek en overbruggingskredieten gebruik te maken van een Calcasa Desktop Taxatie®.

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 Calcasa Desktop Taxatie® -Koopovereenkomst -Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
Bestaande woning (in bezit)	-Gevalideerd taxatierapport (volledig, incl. bijlagen) of Calcasa 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/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 tot maximaal 4% van de koop- /aanneemsom plus meerwerk (voor NHG- & niet-NHG-leningen)
- 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.

De notaris dient in alle gevallen te controleren dat de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven. Indien deze omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, kan op dat moment niet gepasseerd worden. Passeren dient te gebeuren binnen de geldigheid van het aanbod. Het is niet mogelijk om het aanbod te verlengen indien op de uiterste passeerdatum de onherroepelijke omgevingsvergunning nog niet is afgegeven.

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

Wanneer sprake is van een koopovereenkomst (zonder aanneemovereenkomst) wordt het onderpand beschouwd als een bestaande woning.

8.3.1 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Lot financiert nieuwbouw waarbij sprake is van CPO als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De marktwaarde wordt vastgesteld op basis van stichtingskosten
- Er is sprake van een koop/aanemingsovereenkomst met de individuele aanvrager(s)
- Er is sprake van een afbouwgarantie conform de eisen bij nieuwbouw in hoofdstuk 8.3
- De bouw wordt uitgevoerd door één aannemer
- Meerwerk (b.v. keuken, sanitair, schilderwerk) door andere partijen wordt uitgevoerd is toegestaan.
- Er is een achtervangconstructie (aanvrager is niet afhankelijk van andere kopers) opgenomen in de koopakte
- De kadastrale splitsing vindt plaats vóór de passeerdatum

- De lening wordt verstrekt aan de individuele aanvrager(s) op basis van hypothecaire zekerheid
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning is vereist op moment van passeren
- Zelfbouw (bouw in eigen beheer zonder aannemer) niet toegestaan
- Deelnemersovereenkomst is opgesteld en wordt aangeleverd

8.3.2 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 garantiocertificaat
Nieuwbouwwoning (buiten project)	-Getekende koop/aanneemovereenkomst -Afbouwgarantie -Indien de grond reeds in bezit is, en geen onderdeel is van de financiering, en de kosten van de woning in depot staan en pas na oplevering moeten worden voldaan, is een afbouwgarantie niet vereist.
Meerwerk	Specificatie van het meerwerk

8.4 Houtskeletbouw en Tiny Houses

Lot financiert houtskeletbouw en Tiny Houses onder de volgende voorwaarden:

- De bouwaard is permanent
- De woning moet verankerd zijn in de grond door middel van een fundering die aard- en nagelvast is (betonnen fundering)
- De aansluiting op de nutsvoorzieningen is permanent. Dit moet een eigen aansluiting zijn.
- De woning mag geen tijdelijke oplossing (zogenaamde flex-woningen) zijn voor de huidige woningnood.

8.5 Bouw- en duurzaamheidsdepot

Indien de waarde voor verbouwing van de woning al voldoende is voor het verstrekken van de lening is bij hypotheek met NHG het niet nodig om de kosten voor de verbouwing op te nemen in een taxatierapport. Is de aanvraag zonder NHG dan moeten deze kosten wel gespecificeerd worden in een verbouwingstaxatierapport.

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
- 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
- Het bouwdepot kan niet worden meegenomen en wordt ingelost op de lening. De lening wordt verlaagd met het nog niet opgenomen deel van het bouwdepot. (De geldlening aangegaan voor de financiering van de verbouwing kan wel worden meegenomen.)
- Het duurzaamheidsleningdeel en duurzaamheidsdepot kunnen niet worden meegenomen.

8.6 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 als 'slecht' wordt gekwalificeerd
-

Het bouwkundig rapport dient te zijn opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie door:

- De gemeente; of
- Vereniging Eigen Huis; of
- Een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau.

Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn of betrokken zijn geweest bij de koop, verkoop, bemiddeling, taxatie of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker

8.7 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. Zie hiervoor [hoofdstuk 9 'Energiebesparende maatregelen'](#).

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:

- Gunstig rentetarief
- 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

8.7.1 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

8.7.2 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

8.7.3 Benodigde stukken verduurzaming

Onderpand	Benodigd document
Voor buiten beschouwing bij energiebesparende voorzieningen	- Geldig energielabel - Specificatie van de energiebesparende voorzieningen (bij aanpassing)
NulopdeMeter-woning	- Indien bij een NulopdeMeter-woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar valt die NulopdeMeter-woning onder energielabel A++++ met een energieprestatiegarantie.

8.8 Erfpacht

- Lot staat bij NHG-leningen 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.
 - Is er sprake van een niet-NHG lening en geeft een andere partij dan hierboven beschreven de grond in erfpacht uit? Dan moet een erfpachtopinie worden aangeleverd. De aanvrager kan een erfpachtopinie opvragen bij zijn of haar notaris of bij het NivE (Nederlands instituut voor Erfpacht). De erfpachtopinie kan drie uitkomsten hebben: groen, oranje of rood. Enkel de erfpachtopinie die een groene uitkomst heeft kan worden gefinancierd bij Lot. Is de uitkomst oranje of rood dan komen de voorwaarden niet voor financiering in aanmerking.
 - Is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht, dan stellen wij dit in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

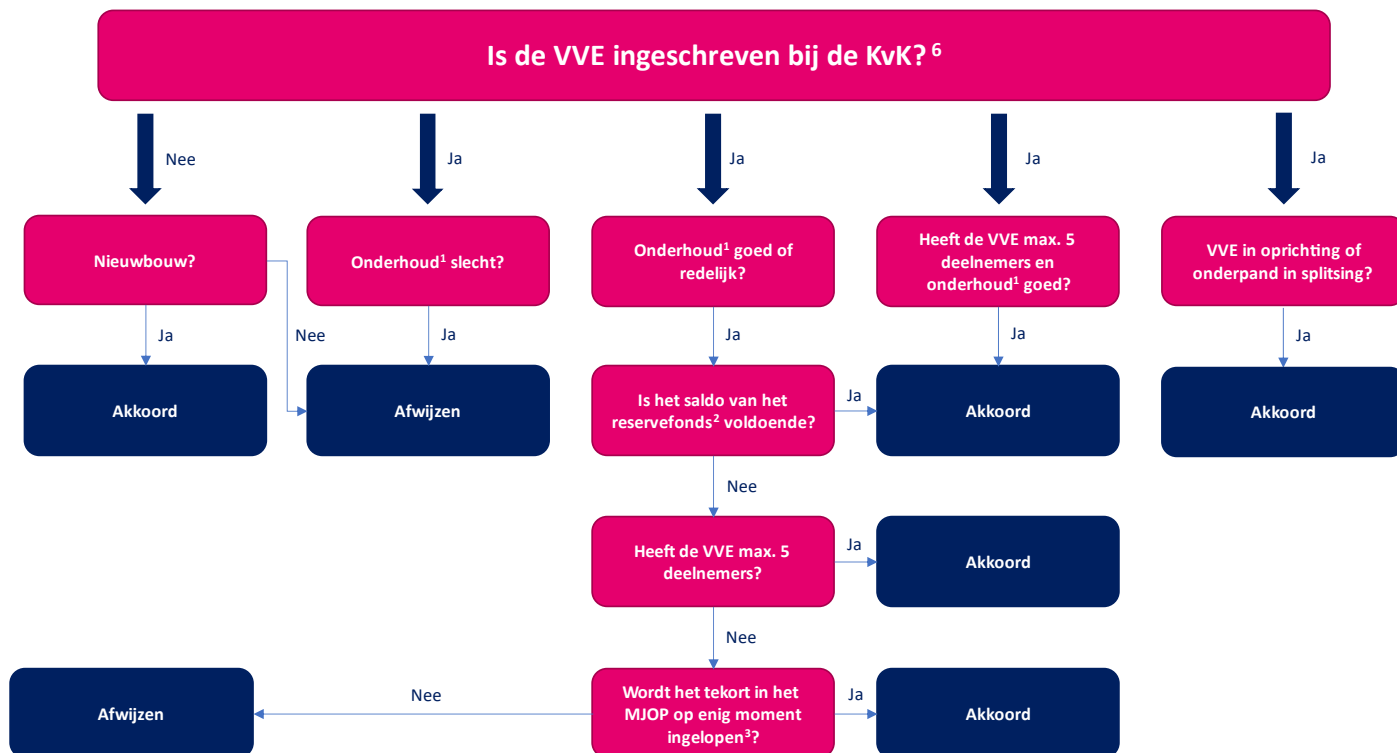
8.9 Kopersteunconstructies

Door NHG goedgekeurde kopersteunconstructies kunnen alleen met NHG worden gefinancierd.

8.9.1 Groninger Akte

Een financiering waarbij sprake is van een Groninger Akte is akkoord als Lot optreedt als financierder van de koper.

8.10 Schema beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE)



¹ Onderhoud	De staat van het onderhoud volgens 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 de taxateur 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. Heeft de VvE een lening genomen om grootschalig onderhoud te financieren en wordt het hierdoor ontstane tekort binnen 12 maanden aantoonbaar opgelost, dan wordt dit geaccepteerd.
³ MJOP	Indien er geen MJOP aanwezig is, dient de aanvraag te worden afgewezen.
⁴ 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
⁵ Reservefonds	Wordt de stand van het reservefonds voldoende ⁶ geacht door de taxateur?
⁶ Gebruik stroomschema	Uitgangspunt is dat de VvE en het VvE schema bedoeld is voor de bepaling of het onderhoud aan de woning volstaat. Parkeerplaatsen, binnenplaatsen, binnentuinen, parkeergarages, stoepjes, paden, enz. vallen niet onder het VvE beleid.

Een VvE die opgericht is voor 1 december 1972 had toen geen inschrijfplicht bij de Kamer voor Koophandel (KvK). Voor deze VvE kan de eerste stap in het stroomschema dan beantwoord worden met “Ja” waarna de rest van het schema kan worden doorlopen.

8.11 Niet acceptabele onderpanden

De volgende onderpanden zijn niet acceptabel:

- Beleggingspanden
- Coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- (Sta)caravans
- Woonboten en waterwoningen
- Recreatie- en vakantiewoningen
- Verplaatsbare Tiny Houses en Tiny Houses waarbij geen sprake is van een betonnen fundering
- Panden gelegen op een bedrijventerrein, ook als dit een woonbestemming heeft
- Panden met een agrarische bestemming
- Panden met (nog te realiseren) bijgebouwen zoals stallen, grote loodsen en paardenboxen
- 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 waarbij het gebruiksdoel anders is dan bewoning door schuldenaren
- Panden met een sloop/handhavenafweging
- Panden die geen woonbestemming hebben of krijgen
- 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
- Houtskeletbouw waarbij geen sprake is van een betonnen fundering

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

9. Energiebesparende maatregelen

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

In de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet (TRKH) staat opgenomen welke maatregelen kwalificeren als energiebesparende maatregelen.

Voor het treffen van energiebesparende voorzieningen volgt Lot voor zowel de LTI- als LTV verruiming de TRHK. Dit geldt voor NHG- en niet-NHG-aanvragen. Met ingang van 1-1-2024 is dit als volgt:

Energie label woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten*
E, F, G	20.000 EUR
C, D	15.000 EUR
B t/m A+++	10.000 EUR
A++++	0 EUR
A++++ met 10 jaar energieprestatiegarantie	0 EUR
Onbekend / ongeldig	10.000 EUR

*indien er sprake is van tussentijdse aanpassingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (TRHK), is de van toepassing zijnde wetgeving altijd leidend.

In geval van een nieuwbouwwoning gaat Lot standaard uit van energielabel A+++. Indien sprake is van een hoger (beter) energielabel, dient dit aangetoond te worden.

9.1 Energiebesparende voorzieningen

Energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd tot 106% marktwaarde 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	Looptijd	Maximale overbrugging
Onherroepelijk verkochte woning	24 maanden	100% verkoopprijs - restschuld
Niet verkochte woning	24 maanden	95% getaxeerde marktwaarde - restschuld

De maximale overbrugging bedraagt niet meer dan het daadwerkelijke bedrag dat nodig is om aan de financieringsbehoefte te voldoen. Er wordt bij de hoogte van de gevraagde overbrugging rekening gehouden met de kosten die betrekking hebben op de verkoop. Lot kan hierover navraag doen. Onder de financieringsbehoefte wordt ook verstaan het meefinancieren van de dubbele lasten of 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, indien deze aantoonbaar wordt verrekend tijdens passeren.

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 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 passen binnen de LTI toetsing. Een eventueel tekort mag worden aangevuld met eigen middelen.
- De klant beschikt over voldoende eigen middelen 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 (ontbindende voorwaarden zijn verstreken)	-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 de lening lager is dan de kosten voor het verkrijgen in eigendom, of lager is dan de kosten waarop de lening betrekking heeft, dan 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.

Benodigde stukken eigen middelen

Een afschrift van een Nederlandse bank-, spaar- en/of beleggingsrekening met NAW-gegevens en het bedrag aan eigen middelen in euro's.

Bij een schenking dienen de volgende documenten te worden aangetoond:

- Een (door alle partijen ondertekende) schenkingsovereenkomst;
- Bij schenking van (groot)ouders is een bankafschrift waaruit het schenkingsbedrag en uit de omschrijving een schenking blijkt, ook voldoende.

Als er geen (aantoonbare) eerste- of tweede graad familiale relatie is tussen schenker(s) en begunstigde, wordt de aanvraag ter beoordeling altijd voorgelegd aan de afdeling Veiligheidszaken.

Indien de eigen middelen uit een polis komen (garantie- en/of beleggingspolis) dan dient er een recente waarde overzicht van de polis aangetoond te worden. De gelden uit de polis dienen uiterlijk bij de notaris ten tijde van passeren verrekend te worden met de bestaande openstaande hypotheekschuld.

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 en beleid niet-NHG hypotheek

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 ^{ste} hypotheek is EUR 70.000 -Minimale hoofdsom bij aanvullende hypotheek is EUR 5.000	3.1 3.8
3	Bij een lening van derden waarbij de lasten worden terug geschonken moet de schenkingsakte en leenovereenkomst worden aangeleverd	7.2.5
4	Lot Hypotheken financiert niet alle ABC-constructies	1.1
5	Lot Hypotheken financiert niet alle onderpanden	8.11
6	De maximale verstrekking voor seniorenpropositie is 80% van de marktwaarde	6.5.1
7	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.	6.1.2
8	Inkomen uit loondienst neemt Lot Hypotheken mee voor maximaal 40 uur	6.1.10
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 jaarinkomen, rekent Lot Hypotheken met het lagere huidige inkomen.	6.1.9
10	Ondernemers werkzaam in branches gerelateerd aan drugs en/of prostitutie worden niet gefinancierd	6.3
11	Bij zuiver oversluiten geldt dat wij de LTI toetsing uitvoeren op werkelijke lasten en de reguliere LTV normen hanteren en toetsen. Een aanvraag zonder toetsing op LTI en LTV is niet mogelijk.	3.14
12	Aanvragers afkomstig uit een sanctieland dienen minimaal 36 maanden in Nederland woonachtig/werkzaam te zijn	4.4
13	Omzetten van de lening(delen) en ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid binnen drie maanden na passeren is niet mogelijk.	3.8

12.1 Beleid niet-NHG hypotheek

De volgende criteria gelden uitsluitend voor hypotheek zonder NHG:

Aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit van buiten EU/EER	Voor aanvragers zonder de Nederlandse nationaliteit van buiten de EU/EER en van wie het inkomen noodzakelijk is, geldt dat zij minimaal 36 maanden in Nederland moeten wonen en werken.
Aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit van binnen EU/EER	Voor aanvragers zonder de Nederlandse nationaliteit van binnen de EU/EER en van wie het inkomen noodzakelijk is, geldt dat zij minimaal 6 maanden in Nederland moeten wonen en werken. Wonen en werken zij langer dan 6 maanden, maar korter dan 36 maanden in Nederland, dan moet er sprake zijn van een vast dienstverband voor onbepaalde tijd of tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor een vast dienstverband.
Inkomen uit onderneming	Minimaal 36 maanden actief op datum bindend aanbod
PGB inkomen	Inkomen wordt niet meegenomen
Bestedingsdoel hypotheek	Een consumptieve besteding is mogelijk indien de volledige lening niet meer is dan 80% van de marktwaarde. Het maximale bedrag is 150.000 euro. Hiervan mogen ook financiële verplichtingen worden afgelost bij de notaris. Als de verplichting afgelost moet worden om de hypotheek passend

	<p>te krijgen (o.b.v. LTI), is dit toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
Kopersteunconstructies	Niet mogelijk
Inkomsten uit verhuur	<p>Hebben aanvrager(s) naast de eigen woning één of meerdere andere onderpanden in bezit, dan wordt er een lastenberekening gemaakt. Indien de inkomsten hoger zijn dan de lasten, worden de lasten op nihil gesteld. Het resterende bedrag aan huurinkomsten wordt niet als inkomen meegenomen. Zijn de huurinkomsten lager dan de lasten, dan worden de gesaldeerde lasten als verplichting meegenomen in de inkomstenstoetsing. In het dossier moet worden aangetoond dat er sprake is van een verhuurhypotheek of toestemming voor verhuur van de betreffende hypotheekverstrekker(s) op het pand of panden. Tijdelijke verhuur (zoals shortstay, Airbnb of vakantieverhuur) valt niet onder de reikwijdte van dit artikel.</p>

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