

Hypotheekgids

Tulpenhuis 1 B.V.

Alle informatie over de
kredietacceptatie van een
Tulp Hypotheek

Versie 1.10

Inhoudsopgave

INLEIDING	6
HET PROCES	7
1. DE VEREISTEN VOOR HET UITBRENGEN VAN EEN RENTEAANBOD	7
1.1 IDENTITEIT VAN DE AANVRAGERS.....	7
1.2 OVERIGE GEGEVENS	7
1.3 TOETSING BKR.....	7
1.4 OVERRULE.....	7
1.5 VERHOGING BESTAANDE LENING	8
1.6 RENTEAANBOD UITBRENGEN	8
1.7 WIJZIGING NIET GEACCEPTEERD RENTEAANBOD	8
1.8 WIJZIGING GEACCEPTEERD RENTEAANBOD	8
1.9 GELDIGHEIDSDUUR RENTEAANBOD.....	8
1.10 RENTE BIJ PASSEREN.....	8
1.11 VERLENGEN GELDIGHEIDSDUUR RENTEAANBOD	8
1.12 BEREIDSTELLINGSPROVISIE	8
1.13 VASTSTELLEN RENTE BIJ VERLENGING	9
1.14 ANNULERINGSKOSTEN	9
1.15 FRAUDEPREVENTIE.....	9
DE LENING	9
2. NHG-LENINGEN EN NIET-NHG-LENINGEN	9
3. DE LENING VAN TULP	9
3.1 ALGEMEEN	10
DE VOLGENDE VOORWAARDEN GELDEN:.....	10
3.2 MOGELIJKE AFLOSSINGSVORMEN	10
DE VOLGENDE AFLOSSINGSVORMEN ZIJN MOGELIJK;	10
3.3 MAXIMALE VERSTREKKING	10
3.4 EXTRA AFLOSSING	10
3.5 ADVIESKOSTEN.....	10
3.6 NIEUWBOUW.....	10
3.7 CONSUMPTIEF DEEL BINNEN DE LENING	10
3.8 FISCALE OVERDRACHT POLISSEN	10
3.9 OVERBRUGGINGSKREDIET	10
3.10 RESTSCHULDFINANCIERING.....	11
3.11 ENERGIE BESPARENDE VOORZIENINGEN	11
3.12 ENERGIENEUTRALE WONING.....	11
3.13 SVN LENING/STARTERSLENING	11
3.14 VERKOOP ONDER VOORWAARDEN	11
3.15 GRONINGER AKTE.....	11
4. INPANDGEVING OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING (ORV)	11
4.1 BIJ LENINGEN MET NHG	11
4.2 BIJ LENINGEN ZONDER NHG.....	11
4.3 KEUZE VERZEKERAAR.....	11
4.4 BOETEVRIJ AFLOSSEN.....	12
DE AANVRAGER	12
5. WIE KAN EEN TULP HYPOTHEEK AANVRAGEN	12

5.1	NATUURLIJK PERSOON.....	12
5.2	LEGITIMATIE	12
5.3	BUITENLANDSE NATIONALITEIT.....	12
5.4	KENNISMIGRANT	12
5.5	MEDE-EIGENAREN	13
5.6	MEDE-EIGENAAR EN NHG	13
5.7	ECHTSCHIEDINGEN.....	13
5.8	FAILLISEMENT.....	13
HET INKOMEN		13
6.	BEPALEN VAN HET TOETSINKOMEN.....	13
6.1	GEEN LENING.....	14
7.	VASTSTELLEN VAN HET SOORT INKOMEN	14
7.1	INKOMEN UIT DIENSTVERBAND	14
7.2	INKOMEN UIT VAST DIENSTVERBAND.....	14
7.3	INKOMEN UIT TIJDELIJK DIENSTVERBAND.....	14
7.4	DIENSTVERBAND BIJ FAMILIE.....	15
7.5	BESTANDELEN VASTE BRUTO JAARINKOMEN	15
7.6	INKOMEN NA LOONSVERHOOGING.....	15
7.7	FLEXIBEL INKOMEN	15
7.8	INKOMEN UIT EEN FLEXIBELE ARBEIDSRELATIE	15
7.9	TIJDELIJK INKOMEN ZONDER INTENTIEVERKLARING	15
7.10	INKOMEN ZELFSTANDIG ONDERNEMERSCHAP	15
8.	OVERIG VORMEN VAN INKOMEN.....	16
8.1	PENSIOEN- OF VUT-UITKERING (VOLLEDIG)	16
8.2	NADEREND PENSIOEN.....	16
8.3	LIJFRENTÉ.....	16
8.4	ALIMENTATIE.....	16
8.5	SOCIALE UITKERINGEN.....	16
8.6	INKOMEN UIT PGB	17
8.7	EÉN OF MEERDERE INKOMENS	17
8.8	INKOMEN UIT VERMOGEN/VERHUUR	17
8.9	BUITENLANDS INKOMEN	17
8.10	BEËINDIGING INKOMEN	17
9.	VASTSTELLEN VAN HET TOETSINKOMEN	17
9.1	AANTONEN INKOMEN.....	17
9.2	MEERDERE AANVRAGERS	17
9.3	WERKGEVERSVERKLARING.....	17
9.4	SALARISSTROOK	17
9.5	BANKAFSCHRIFT	18
10.	VASTSTELLEN VAN DE FINANCIERINGSLASTEN	18
10.1	TOETSRENTE	18
10.2	BIJLEENREGELING	18
10.3	ERFPACHTCANON	18
10.4	RECHT VAN ERFPACHT	18
10.5	IS HET ERFPACHTRECHT GEVESTIGD OP OF NA 01-07-2014?	19
10.6	EEUWIGDUREND ERFPACHT	19
11.	STICHTING BUREAU KREDIET REGISTRATIE (BKR)	19
11.1	BUITENLANDSE AANVRAGER(S)	19
11.2	AFWIJZING	19
11.3	PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN	19
11.4	AFLOSSEN KREDIET UIT EIGEN MIDDELEN	20
12.	VASTSTELLEN VAN HET RESULTAAT VAN DE INKOMENSTOETS	20
12.1	FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES.....	20
12.2	BELASTINGPLICHTIG IN HET BUITENLAND.....	20

12.3	RESULTAAT VAN DE INKOMENSTOETS	20
HET ONDERPAND.....		21
13.	ALGEMENE EISEN ONDERPAND	21
13.1	MARKTWAARDE	21
13.2	ACCEPTABELE ONDERPANDEN	21
13.3	NIET-ACCEPTABELE ONDERPANDEN	21
14.	BEPERKT ACCEPTABELE ONDERPANDEN	22
14.1	(WOON)BOERDERIJEN ZONDER AGRARISCHE BESTEMMING	22
14.2	VESTIGING HYPOTHEEKRECHT	22
15.	VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)	22
15.1	ACTIEVE VERENIGING VAN EIGENAREN	22
15.2	VERENIGING VAN EIGENAREN NIET ACTIEF	22
TAXATIE.....		23
16.	ALGEMEEN.....	23
16.1	AANVRAGER TAXATIERAPPORT	23
16.2	TAXATEUR	23
16.3	VOORWAARDEN TAXATIERAPPORT	23
16.4	INHOUD TAXATIERAPPORT	23
16.5	BIJZONDERE BEPALINGEN – BOUWKUNDIG RAPPORT	23
16.6	VERHOGINGEN	24
HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT		24
17.	INLEIDING	24
17.1	BESTAANDE BOUW	24
17.2	NIEUWBOUW.....	24
17.3	MAXIMALE DUUR VAN HET BOUWDEPOT	24
17.4	VERLENGEN DUUR BOUWDEPOT.....	24
17.5	RENTEVERGOEDING BOUWDEPOT.....	24
17.6	VERBOUWINGSPLAN	25
17.7	BETALINGEN UIT HET BOUWDEPOT	25
17.8	VRIJWILLIG BOUWDEPOT.....	25
17.9	MINIMUM BEDRAG BOUWDEPOT	25
17.10	EINDE LOOPTIJD VAN HET BOUWDEPOT	25
VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD.....		25
18.	ALGEMEEN.....	25
18.1	INKOMEN	26
19.	ONDERPAND	26
19.1	VOOR EEN BESTAAND PAND.....	26
DE VOLGENDE DOCUMENTEN MOETEN WORDEN AANGELEVERD:		26
19.2	OVERSLUITING VAN DE LENING.....	27
DE VOLGENDE DOCUMENTEN MOETEN WORDEN AANGELEVERD:		27
19.3	MEENEMEN VAN DE LENING	27
19.4	ALS SPRAKE IS VAN ERFPACHT	27
DE VOLGENDE DOCUMENTEN MOETEN WORDEN AANGELEVERD:		27
19.5	KADASTRALE GEGEVENS.....	27
19.6	ECHTSCHIEDING	27
19.7	BEËINDIGING GEREGISTREERD PARTNERSCHAP	27
19.8	SCHENKING	27
19.9	FAMILIEBANK.....	27
19.10	INBRENG EIGEN MIDDELEN	28
19.11	BANKGARANTIE	28

19.12	OVERBRUGGINGSKREDIET	28
-------	----------------------------	----

BEHEERPROCESSEN.....28

20. DIVERS..... 28

20.1	OMZETTEN VAN DE RENTE.....	28
------	----------------------------	----

20.2	ONTVANGST VOLMAGT TOT OMZETTING (BIJ RENTEHERZIENING).....	28
------	--	----

20.3	VERWIJDEREN TOP-OPSLAG	29
------	------------------------------	----

20.4	GEDEELTELIJK ROYEMENT.....	29
------	----------------------------	----

20.5	ONTSLAG UIT HET HOOFDELIJKE SCHULDENAARSCHAP	29
------	--	----

20.6	TOESTEMMING TIJDELIJKE VERHUUR	29
------	--------------------------------------	----

TIJDELIJKE VERHUUR IS ONDER STRIKTE VOORWAARDEN EN SLECHTS NA EXPLICIETE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING (VOORAF) VAN TULP

	TOEGESTAAN INDIEN SPRAKE IS VAN:.....	29
--	---------------------------------------	----

20.7	AANVULLENDE LENING / WEDEROPNAME	30
------	--	----

20.8	WIJZIGING POLIS	30
------	-----------------------	----

20.9	ONTPANDING VERZEKERING	30
------	------------------------------	----

20.10	WIJZIGING HYPOTHEEKVORM	30
-------	-------------------------------	----

BIJLAGE 1: AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN NHG REGELS EN NORMEN.....31

DE LENING EN VERZEKERINGEN..... 31

	SVN LENING/STARTERSLENING	31
--	---------------------------------	----

	VERKOOP ONDER VOORWAARDEN	31
--	---------------------------------	----

DE AANVRAGER..... 31

	BKR	31
--	-----------	----

HET INKOMEN..... 31

	INKOMEN UIT DIENSTVERBAND	31
--	---------------------------------	----

	ZELFSTANDIGEN	31
--	---------------------	----

	BELASTINGPLICHTIG IN BUITENLAND.....	31
--	--------------------------------------	----

	BUITENLANDS INKOMEN	31
--	---------------------------	----

	INKOMEN UIT VERMOGEN/VERHUUR	31
--	------------------------------------	----

	OVERWERK.....	31
--	---------------	----

	ALIMENTATIE	32
--	-------------------	----

	BANKAFSCHRIFT	32
--	---------------------	----

	OVERBRUGGINGSSITUATIE.....	32
--	----------------------------	----

	PROVISIE	32
--	----------------	----

	INKOMENSVERHOOGING	32
--	--------------------------	----

	OVERIGE INKOMENSBESTANDELEN.....	32
--	----------------------------------	----

	PERSPECTIEFVERKLARING	32
--	-----------------------------	----

ONDERPAND..... 32

	NIEUWBOUW.....	32
--	----------------	----

	MINIMALE WAARDE ONDERPAND	32
--	---------------------------------	----

	BEPERKT ACCEPTABELE ONDERPANDEN	32
--	---------------------------------------	----

	(WOON)BOERDERIJEN	32
--	-------------------------	----

	VESTIGING HYPOTHEEKRECHT	32
--	--------------------------------	----

	VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)	33
--	--------------------------------------	----

	ACTIEVE VERENIGING VAN EIGENAREN	33
--	--	----

	NIET-ACCEPTABELE ONDERPANDEN	33
--	------------------------------------	----

	TAXATIE	33
--	---------------	----

	FAILLISEMENT.....	33
--	-------------------	----

	OVERSLUITING VAN EEN NHG LENING.....	34
--	--------------------------------------	----

BIJLAGE 2: SAMENVATTING INKOMENSBRONNEN.....35

INLEIDING

In deze hypotheekgids staat beschreven welke aanvragen voor een hypotheek door Tulpenhuis 1 B.V. (hierna: “Tulp”) kunnen worden geaccepteerd. Het beschreven acceptatiekader bestaat uit een set van regels met bijbehorende uitleg. Alle leningen die door Tulp worden verstrekt moeten voldoen aan de regels, zoals in dit document beschreven.

Tulp verstrekt leningen op basis van een eerste recht van hypotheek op de woning die door de aanvrager gebruikt wordt als eigen woning. Alleen aankoop of herfinanciering van een woning die wordt gebruikt als hoofdverblijf kan gefinancierd worden. Een tweede recht van hypotheek kan alleen gevestigd worden als de eerste hypotheek ook bij Tulp is afgesloten.

De aanvrager kan de lening gebruiken voor:

- de aankoop van een bestaande woning;
- de verbouwing van de woning;
- herfinanciering van een hypothecaire lening die nu ergens anders loopt;
- de afkoop van een langjarig of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Als een regel of de uitleg daarbij onduidelijk is en leidt tot vragen, neem dan altijd contact met ons op. Wij kunnen een toelichting geven over hoe de regels en bijbehorende uitleg geïnterpreteerd moeten worden. Bovendien geven uw vragen en opmerkingen ons de mogelijkheid onze hypotheekgids verder te verbeteren.

Deze hypotheekgids geeft een beschrijving van algemene regels. In specifieke gevallen is het mogelijk dat er onduidelijkheden of meningsverschillen ontstaan ten aanzien van wat in de hypotheekgids is beschreven. Daarom heeft Tulp te allen tijde het recht om per geval te beslissen hoe te handelen en daarbij – zo nodig – af te wijken van de regels in dit document.

HET PROCES

1. De vereisten voor het uitbrengen van een renteaanbod

Voor het uitbrengen van een renteaanbod door Tulp moet een volledig ingevuld aanvraagformulier via HDN zijn ingeleverd bij Tulp of een van de met haar samenwerkende serviceproviders. In dit aanvraagformulier is de situatie van de aanvrager(s) correct weergegeven. Op basis van dit aanvraagformulier en eventueel bijgevoegde aanvullende informatie vindt de eerste beoordeling voor het verstrekken van de lening door Tulp of een van de met haar samenwerkende serviceproviders plaats. Alle relevante gegevens uit het aanvraagformulier en de gegevens voor het verstrekken van een renteaanbod moeten vastgelegd worden in het hypotheekstelsel van Stater, de servicer waarbij de leningen van Tulp worden geadmistreerd.

Het aanvraagformulier bevat in ieder geval adequate informatie over de onderstaande onderwerpen.

1.1 Identiteit van de aanvragers

Van alle aanvragers moeten de volgende gegevens conform het identiteitsbewijs worden vastgelegd:

- geboortenaam;
- alle voorletters (als de aanvrager een dubbele voornaam met koppelteken heeft (bijv. Jan-Peter) geldt dit als 1 voorletter (bijv. J));
- alleen de eerste letter van een voornaam (als de aanvrager Th als voorletter heeft, geldt dit als T);
- een voorvoegsel moet apart vastgelegd worden;
- geboortedatum (ddmmjjjj);
- Burger Service Nummer (BSN).

1.2 Overige gegevens

Om een renteaanbod te kunnen uitbrengen moeten ook de volgende gegevens worden vastgelegd in het offertesysteem:

- inkomensgegevens;
- onderpandgegevens;
- persoonlijke verplichtingen.

Na invoering van de gegevens uit het aanvraagformulier wordt de aanvraag automatisch getoetst in het systeem. Bij een positief resultaat van de toetsing aan de acceptatienormen wordt een renteaanbod gedaan.

1.3 Toetsing BKR

Alle aanvragen worden in de offerte- en acceptatiefase twee keer getoetst. Er wordt getoetst in het BKR en SFH-systeem (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken), en er wordt een VIS toets gedaan. Op de volgende momenten wordt getoetst:

- bij het uitbrengen van het renteaanbod;
- bij het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod.

1.4 Overrule

Als het systeem geen akkoord geeft wordt de aanvraag afgewezen of, als volgens de kredietacceptatienormen een overrule-situatie van toepassing is, voorgelegd aan Tulp. De overrule moet door de serviceprovider worden agevraagd op het mailadres overrule@tulphypotheken.nl.

Tulp kan met een individuele aanvraag akkoord gaan, uitgaande van de juistheid van de gegevens zoals ingevuld en verstrekt. Tulp zal bij een (voorlopig) akkoord het overrule-formulier retourneren per e-mail, met een automatisch gegenereerde handtekening van twee daartoe bevoegde medewerkers. Tulp kan aanvullende informatie opvragen en beoordeelt iedere overrule-aanvraag individueel. Als aanvullende informatie daar aanleiding toe geeft, kan Tulp de eerder afgegeven overrule intrekken. Er kunnen dus geen rechten worden ontleend aan een eerder afgegeven overrule. Tulp kan te allen tijde aanvullende voorwaarden aan een overrule stellen.

1.5 Verhoging bestaande lening

Een aanvraag voor een verhoging van een bestaande lening wordt op dezelfde wijze behandeld als een aanvraag voor een nieuwe lening.

1.6 Renteaanbod uitbrengen

Als een aanvraag (voorlopig) akkoord is, kan een renteaanbod worden uitgebracht. Het is niet toegestaan om uit naam van Tulp een renteaanbod uit te brengen als de aanvraag nog niet door het systeem is getoetst en (voorlopig) akkoord is bevonden.

1.7 Wijziging niet geaccepteerd renteaanbod

Een uitgebracht renteaanbod mag worden gewijzigd tegen de op het moment van wijzigen geldende condities en voorwaarden. Als er wijzigingen zijn in de gegevens van de aanvrager, zal de aanvraag opnieuw worden beoordeeld. Na een nieuw (voorlopig) akkoord wordt het renteaanbod opnieuw uitgebracht. Het eerder uitgebrachte renteaanbod vervalt hiermee.

1.8 Wijziging geaccepteerd rentaanbod

Als de klant een gewijzigd renteaanbod heeft ondertekend en daarmee heeft geaccepteerd, geldt het rentepercentage zoals vermeld in het gewijzigde renteaanbod.

Uitzondering hierop is een verhoging van het leningbedrag. In dat geval geldt het nieuwe dagrentepercentage alleen voor het bedrag waarmee het oorspronkelijke renteaanbod is verhoogd. Deze verhoging moet worden opgevoerd als apart leningdeel.

Het is niet toegestaan om een geaccepteerde renteaanbieding te laten vervallen en een nieuwe renteaanbieding uit te brengen.

1.9 Geldigheidsduur renteaanbod

Het ondertekende renteaanbod moet binnen de in het renteaanbod vermelde termijn van drie weken door Tulp, of een van de met haar samenwerkende serviceproviders, ontvangen zijn. Een renteaanbod van Tulp is na de datum van het renteaanbod drie maanden geldig.

Alle in het renteaanbod genoemde stukken moeten ruim, minimaal 10 werkdagen, voor het einde van de geldigheidsduur van het renteaanbod ingeleverd en door Tulp ontvangen zijn. Als de in het renteaanbod genoemde stukken niet binnen deze termijn zijn ontvangen, behoudt Tulp zich het recht voor om het afgeven van een bindend hypotheekaanbod uit te stellen.

1.10 Rente bij passeren

De rente bij het passeren van de hypotheekakte wordt als volgt vastgesteld. Er wordt de laagste rente gehanteerd tussen:

- de rente uit het bindend hypotheekaanbod;
- de dagrente bij Tulp voor soortgelijke geldleningen op het moment van passeren. Zie ook 1.13.

1.11 Verlengen geldigheidsduur renteaanbod

Het is voor de aanvrager mogelijk de geldigheidsduur van een renteaanbod te verlengen. Het verlengen van een renteaanbod is alleen mogelijk als dit is omgezet in een bindend hypotheekaanbod. Bij dit hypotheekaanbod doen we een verlengingsvoorstel. In totaal kan een renteaanbod, inclusief de verlengingstermijn, 6 maanden geldig zijn.

1.12 Bereidstellingsprovisie

Voor verlenging is bereitstellingsprovisie verschuldigd. De bereitstellingsprovisie bedraagt 0,25% over de hoofdsom van de lening per maand, of een gedeelte daarvan, als op de datum van passeren de rente bij Tulp voor soortgelijke leningen hoger is dan de rente uit het renteaanbod of de rente uit het bindend hypotheekaanbod. De eventueel verschuldigde bereitstellingsprovisie wordt in rekening gebracht bij het passeren van de hypotheekakte.

1.13 Vaststellen rente bij verlenging

In het geval van verlenging is de tekst uit artikel 'rente bij passeren' niet van toepassing. De rente wordt vastgesteld op het moment van verlenging en staat daarna vast. De rente wordt vastgesteld door de laagste rente te hanteren tussen:

- de rente uit het bindend hypotheekaanbod (als de rente op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod lager is dan de rente in het renteaanbod dan wordt het hypotheekaanbod op de lagere rente gemaakt);
- de rente op de dag van verlenging.

Na transport wordt de definitieve rente door Stater aan klant bevestigd.

1.14 Annuleringskosten

Annuleren van een getekend renteaanbod is mogelijk. Tijdens de eerste geldigheidstermijn van drie maanden zijn daar geen kosten aan verbonden. Is het renteaanbod omgezet in een bindend hypotheekaanbod en is dit aanbod verlengd, dan worden bij het annuleren van het bindend hypotheekaanbod wel kosten in rekening gebracht. Deze annuleringskosten zijn EUR 500,-.

1.15 Fraudepreventie

Tulp voert actief beleid op fraudepreventie. Gedurende het proces voor het aanvragen van een lening en het accepteren van de aanvraag zal Tulp op diverse momenten controles uitvoeren. Als er fraude wordt vermoed, is het van belang Tulp hierover zo snel mogelijk te informeren. Neem daarvoor contact op met de fraude-coördinator van Tulp.

Dit kan per e-mail: veiligheidszaken@tulphypotheken.nl of telefonisch: 030-30 70 500.

DE LENING

Tulp beoordeelt een aanvraag voor een lening altijd op basis van de geldende Voorwaarden en Normen voor Nationale Hypotheek Garantie, de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en haar eigen kredietacceptatienormen. Tulp stelt de kredietwaardigheid van de aanvrager(s) en haalbaarheid van een hypotheekaanvraag definitief vast bij het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod. Wet- en regelgeving schrijven voor dat we daarbij uitgaan van de NHG Normen, Tijdelijke regeling hypothecair krediet en eigen acceptatienormen zoals van kracht op de datum van het bindend hypotheekaanbod. Daar waar Tulp afwijkt van andere acceptatienormen, gelden de kredietacceptatienormen van Tulp.

2. NHG-leningen en niet-NHG-leningen

Tulp maakt onderscheid bij de kredietacceptatie tussen leningen zonder een Nationale Hypotheek Garantie en leningen met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

Op de NHG-leningen zijn de periodiek door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vast te stellen kredietnormen van toepassing. Leningen met NHG moeten voldoen aan de NHG Voorwaarden en Normen, maar ook aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (hierna: GHF). Afwijkende acceptatiekwesties worden zowel aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning als aan Tulp voorgelegd. Tulp behoudt zich altijd het recht voor om een individuele aanvraag die voldoet aan de NHG Voorwaarden en Normen, toch af te wijzen.

Tulp onderschrijft in het algemeen de NHG Voorwaarden en Normen. In enkele situaties zal Tulp echter afwijken van de NHG Voorwaarden en Normen. Op sommige acceptatietechnische onderdelen is Tulp strenger dan de Voorwaarden en Normen van de NHG voorschrijven. In bijlage 1 staan de afwijkingen beschreven die Tulp hanteert ten opzichte van de NHG Voorwaarden en Normen.

3. De lening van Tulp

De aanvraag voor een lening van Tulp wordt getoetst op een aantal punten. Deze punten worden zowel individueel als in samenhang met elkaar getoetst. Tulp heeft een aantal uitzonderingsgevallen vastgesteld waarbij geen lening wordt verstrekt.

3.1 Algemeen

De volgende voorwaarden gelden:

- de minimale eerste lening bedraagt EUR 70.000;
- voor leningen groter dan EUR 500.000 geldt dat deze als overrule behandeld moeten worden;
- de looptijd van een lening is maximaal dertig jaar;
- een verhoging van een bestaande lening bedraagt minimaal EUR 15.000.

3.2 Mogelijke aflossingsvormen

De volgende aflossingsvormen zijn mogelijk;

- annuïtair;
- lineair;
- overbrugging.

3.3 Maximale verstrekking

De maximale verstrekking bedraagt het percentage van de marktwaarde (na verbouw) zoals opgenomen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet of NHG voorwaarden op het moment van aanmaken van het bindende hypotheekaanbod.

Als bij leningen zonder NHG de koopsom en getaxeerde marktwaarde afwijken dan is de maximale verstrekking:

100% van de laagste van de koopsom óf de getaxeerde marktwaarde.

In geval van verbouwing:

100% van de laagste van de koopsom plus eventuele verbouwingkosten óf de getaxeerde marktwaarde na verbouw.

3.4 Extra aflossing

Extra aflossing op een Tulp hypotheek is mogelijk. Tulp hanteert een minimale extra aflossing van EUR 500.

3.5 Advieskosten

De aanvrager en adviseur/bemiddelaar maken in onderling overleg transparante en duidelijke beloningsafspraken. Hierbij geldt dat de beloning passend moet zijn, dat wil zeggen in verhouding met de verrichte werkzaamheden. De hoogte van het overeengekomen bedrag is onderdeel van de financieringsopzet.

3.6 Nieuwbouw

Tulp verstrekt geen leningen voor nieuwbouwwoningen.

3.7 Consumptief deel binnen de lening

Als voor een deel van de lening de rente niet fiscaal aftrekbaar is (box 3), wordt de financieringslast berekend volgens de NHG-normen voor niet-aftrekbare leningen. Een consumptief deel moet als apart leningdeel in het hypotheek systeem worden opgevoerd.

3.8 Fiscale overdracht polissen

Fiscale overdracht van polissen binnen een hypotheek is bij Tulp niet mogelijk.

3.9 Overbruggingskrediet

De aanvrager kan bij ons een overbruggingskrediet afsluiten als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Dit kan aangetoond worden door het aanleveren van de verkoopakte, aangevuld met:

- een bewijsstuk waaruit blijkt dat de bankgarantie is gesteld; of
- een bevestiging van de notaris dat de hypotheekstukken inzake de verkoop zijn ontvangen.

Als zekerheid wordt een hypothecaire inschrijving ten gunste van Tulp op de oude woning gevestigd.

Een overbruggingskrediet kan alleen worden afgesloten i.c.m. een Tulp hypotheek.

Berekening maximale overbrugging

(97% x verkoopprijs) +/- uitstaand saldo van de bestaande hypotheek

De looptijd van een overbruggingskrediet bij Tulp is maximaal twaalf maanden.

De rente voor het overbruggingskrediet berekenen wij per maand en brengen wij maandelijks achteraf in rekening.

3.10 Restschuldfinanciering

Het financieren van een restschuld is bij Tulp niet mogelijk.

3.11 Energie besparende voorzieningen

Bij Tulp is het extra financieren van energiebesparende voorzieningen niet mogelijk.

3.12 Energieneutrale woning

Bij Tulp is het financieren van een Energieneutrale woning alleen mogelijk tot maximaal 100% van de marktwaarde.

3.13 SVN lening/Starterslening

Tulp verstrekt geen lening naast een SVN lening (Starterslening).

3.14 Verkoop onder voorwaarden

Tulp verstrekt geen leningen voor constructies waarbij sprake is van verkoop onder voorwaarden zoals MGE, MVE, Koopgarant, Koopzeker, Koop Goedkoop, Slimmer Kopen, Beterkoop, Betaalbaar Koopwoning Systeem, KmK-woning, Koop Voordeel-woningen, Koopcomfort-bepalingen, Verrassend Wonen e.d.

3.15 Groninger Akte

Een financiering waarbij sprake is van een Groninger Akte is alleen mogelijk na het verkrijgen van een overrule.

4. Inpandgeving overlijdensrisicoverzekering (ORV)

4.1 Bij leningen met NHG

Een ORV is niet vereist.

4.2 Bij leningen zonder NHG

Als de lening lager is dan 80% van de marktwaarde van de aan te kopen woning, is geen ORV vereist.

Natuurlijk kan in het advies aan de klant een ORV worden opgenomen.

Bij een lening waarbij de verstrekking boven de grens van 80% van de marktwaarde ligt, stelt Tulp het verplicht dat een ORV wordt afgesloten voor alle leningnemers van wie het inkomen benodigd is voor de lening.

Deze af te sluiten ORV is minimaal een annuïtair dalende ORV met een dalingspercentage lager dan of gelijk aan de rente op het betreffende leningdeel. Het bedrag van de ORV moet bij aanvang van de lening minimaal het bedrag zijn tussen 80% van de marktwaarde en de hoofdsom van de hypotheek.

Alvorens Tulp een finaal akkoord kan afgeven, eist Tulp dat de ORV is aangevraagd en akkoord is bevonden door de verzekeraar. Dit moet worden aangetoond met een acceptatiebevestiging van de betreffende verzekeraar. Tulp moet de eerste begunstigde zijn op de polis. De polis wordt verpand aan Tulp (1^e pandrecht).

4.3 Keuze verzekeraar

De verzekeraar heeft een vergunning voor deze vorm van verzekeringen van De Nederlandsche Bank N.V.

4.4 Boetevrij aflossen

Jaarlijks kan er extra afgelost worden tot een bedrag gelijk aan 25% van het oorspronkelijke leningbedrag zonder dat hierover een vergoeding betaald hoeft te worden. Onder het oorspronkelijke leningbedrag wordt de in de hypotheekaanbieding genoemde leensom verstaan. De vrijstelling geldt per kalenderjaar. Voor zover de jaarlijkse vrijstelling niet is aangewend vervalt de vrijstelling voor het betreffende jaar. Een niet benut deel van de jaarlijkse vrijstelling kan dus niet naar een nieuw kalenderjaar worden meegenomen. De 25% boetevrije aflossing is naar keuze te verdelen over de leningdelen.

DE AANVRAGER

5. Wie kan een Tulp Hypotheek aanvragen

5.1 Natuurlijk persoon

De aanvrager van een Tulp hypotheek moet een natuurlijk persoon zijn, die ten minste 18 jaar oud is. Er is geen maximale aanvangsleeftijd. Een aanvraag voor een lening kan door maximaal twee aanvragers worden gedaan. Alle aanvragers moeten eigenaar worden/zijn van de woning en zullen de woning als hoofdverblijf bewonen. Iedere aanvrager moet voor minimaal 40% eigenaar zijn van de woning. Een aanvraag door twee personen bij wie sprake is van een samenlevingsvorm in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer, moeder – zoon) is niet toegestaan.

5.2 Legitimatie

De aanvrager is een langdurig ingezetene van één van de EER-lidstaten (Europese Economische Ruimte, akkoord tussen de landen van de Europese Unie, Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of is in het bezit van een geldige verblijfsvergunning zoals onderstaand beschreven. De aanvrager met een verblijfsvergunning moet op het moment van aanvragen minimaal drie jaar officieel in Nederland verblijven en werken.

De aanvrager is in het bezit van een geldig Nederlands paspoort of identiteitskaart, dan wel een geldig paspoort uitgegeven in één van de EER-lidstaten. Daarnaast is de aanvrager handelingsbekwaam.

5.3 Buitenlandse nationaliteit

Een aanvrager wiens inkomen benodigd is voor het verkrijgen van een lening van Tulp moet 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. een andere nationaliteit dan genoemd onder a en b en blijkens een door de Immigratie- Naturalisatie Dienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd; of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen; of
 - een document "Duurzaam verblijf in de Unie"
 - een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd (regulier), die niet van tijdelijke aard is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

De aanvragers die onder categorie c vallen moeten als overrule behandeld worden. Om voor een overrule in aanmerking te komen moeten aanvragers een Nederlands verblijfs- en arbeidsverleden van minimaal 3 jaar kunnen aantonen.

Als een aanvraag ingediend wordt door twee aanvragers en het inkomen van één aanvrager is niet benodigd voor de financiering, dan volstaat voor deze aanvrager een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd.

5.4 Kennismigrant

Een aanvraag voor een financiering, met of zonder NHG, door een zogeheten 'kennismigrant' volgens de geldende definitie van de rijksoverheid moet als overrule worden voorgelegd en wordt individueel getoetst.

5.5 Mede-eigenaren

Iemand die (mede-)eigenaar van de woning wordt (is), moet ook (hoofdelijk) schuldenaar en bewoner worden (zijn). Iedere aanvrager moet voor minimaal 40% eigenaar zijn van de woning. In afwijking van het hiervoor gestelde kan op uitdrukkelijk verzoek van beide aanvragers de geldlening aan slechts één van de beide echtgenoten/partners verstrekt worden, als aan alle onderstaande punten is voldaan:

- het inkomen van desbetreffende echtgenoot/partner is toereikend; en
- desbetreffende echtgenoot/partner is niet in gemeenschap van goederen gehuwd maar onder huwelijkse voorwaarden, of er is sprake van een geregistreerd partnerschap onder partnerschapsvoorwaarden; en
- het onderpand staat uitsluitend op naam van de leningnemer. In dat geval moet de andere echtgenoot/partner:
 1. schriftelijk toestemming verlenen; en
 2. een ontruimingsverklaring tekenen.

Ongehuwde eigenaren die samenwonen en van wie het partnerschap niet geregistreerd is, zijn allen hoofdelijk schuldenaar.

5.6 Mede-eigenaar en NHG

Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, moet naast eigenaar-bewoner van de woning ook hoofdelijk schuldenaar worden (zijn) van de lening. Iedere aanvrager moet voor minimaal 40% eigenaar zijn van de woning.

Met een persoon die geen eigenaar van de woning wordt (is), maar wel bewoner en geheel of gedeeltelijk schuldenaar wordt (is), wordt geen rekening gehouden voor de beoordeling van de Nationale Hypotheek Garantie, met uitzondering van Norm 1.13 en 1.14 van de NHG normen. Een constructie waarbij een derde (geen eigenaar-bewoner) borg wil staan voor de lening of voor een gedeelte daarvan, is niet toegestaan.

5.7 Echtscheidingen

Een aanvraag van een klant die verwickeld is in een echtscheidingsprocedure kan pas een bindend hypotheekaanbod ontvangen nadat de (echt)scheiding gerealiseerd en ingeschreven is.

5.8 Faillissement

Een aanvrager, die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een lening.

HET INKOMEN

6. Bepalen van het toetsinkomen

Tulp beoordeelt een aanvraag voor een lening mede op basis van het toetsinkomen. Om op de juiste wijze te voldoen aan haar zorgplicht stelt Tulp altijd vast of er sprake is van een bestendig inkomen.

Dit gebeurt volgens de onderstaande stappen.

1. Vaststellen van het soort inkomen:
 - inkomen uit dienstverband;
 - flexibel inkomen;
 - overig inkomen;
 - één of meerdere inkomens;
 - beëindiging inkomen.

2. Vaststellen van het toetsinkomen:
 - vaststellen inkomen voor inkomenstoets;
 - aantonen van inkomen.
3. Vaststellen van de financieringslasten:
 - toetsrente;
 - bijleenregeling;
 - erfpacht;
 - Bureau Krediet Registratie (BKR);
 - overige verplichtingen;
 - aflossen krediet uit eigen middelen.
4. Vaststellen van het resultaat van de inkomenstoets:
 - Woonquote;
 - belastingplichtig in het buitenland;
 - resultaat van de inkomenstoets.

6.1 Geen lening

Tulp maakt keuzes ten aanzien van de bestendigheid van het inkomen van de aanvrager(s). Dit betekent dat Tulp in specifieke situaties geen lening verstrekt. Dit geldt onder andere voor de situatie van inkomen uit tijdelijke uitkering(en). Dan gelden de voorwaarden zoals vermeld in de tabel in bijlage 2 'Samenvatting inkomensbronnen'. Tulp verstrekt ook geen lening als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

7. Vaststellen van het soort inkomen

In de volgende artikelen wordt verdieping gegeven per soort inkomen. De tabel in bijlage 2 'Samenvatting inkomensbronnen' toont hoe de verschillende inkomensbestanddelen worden behandeld ten aanzien van het vaststellen van het toetsinkomen.

7.1 Inkomen uit dienstverband

Inkomen uit dienstverband kan bestaan uit inkomen uit vast dienstverband en inkomen uit tijdelijk dienstverband. Bij de bepaling van het inkomen wordt maximaal uitgegaan van het inkomen dat behoort bij een werkweek van veertig uur. Het meerdere boven veertig uur wordt niet als vast inkomen meegenomen, maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd. Overwerk mag voor maximaal 25% van het bedrag van de laatste 12 maanden worden meegenomen.

7.2 Inkomen uit vast dienstverband

Een aanvrager met inkomen uit een vast dienstverband is voor onbepaalde tijd in dienst bij een bedrijf, waarbij geen sprake meer is van een proeftijd, er geen voornemens bestaan het dienstverband te beëindigen en waarbij de werkgever de wettelijk verplichte inhoudingen verricht.

7.3 Inkomen uit tijdelijk dienstverband

Tulp beoordeelt een tijdelijk dienstverband op dezelfde wijze als een vast dienstverband, als de werkgever in een ondertekend document de volgende verklaring afgeeft:

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

Tijdelijk inkomen zonder deze intentieverklaring wordt als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie beoordeeld (zie hierna 'inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie').

7.4 Dienstverband bij familie

Als sprake is van een dienstverband bij een bedrijf van (schoon)familie of een dienstverband bij een bedrijf van de (ex)partner dan geldt het volgende:

- aanvrager moet op datum renteaanbieding minimaal 6 maanden in dienst zijn;
- dienstverband aan te tonen door uitdraai van mijnwv.nl;
- verklaring van accountant van het bedrijf is verplicht. De accountant moet, op briefpapier van de accountant, minimaal het inkomen, de datum indiensttreding en de functie van de aanvrager bevestigen.

7.5 Bestanddelen vaste bruto jaarinkomen

De volgende onderdelen kunnen worden meegenomen:

- brutoloon of salaris uit loondienst;
- vakantietoelage;
- vakantiebonnen (in de bouw-CAO);
- vaste 13^e maand uitkering;
- vaste eindejaarsuitkering/gratificatie volgens CAO;
- onregelmatigheidstoelage, mits structureel: het bedrag over de laatste twaalf maanden (zie bijlage 2 voor de juiste percentages);
- variabel inkomen (waaronder provisie-inkomen), mits structureel: het bedrag over de laatste twaalf maanden (zie bijlage 2 voor de juiste percentages);
- overwerk, mits structureel: 25% over het bedrag van de laatste twaalf maanden (zie bijlage 2);
- VEB toelage, mits structureel.

7.6 Inkomen na loonsverhoging

Bij inkomen uit een vast dienstverband mag een structurele inkomensverhoging worden meegenomen, mits:

- deze inkomensverhoging ingaat binnen zes maanden na de datum van de renteaanbieding;
- het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd;
- uit een aanvullende verklaring van de werkgever blijkt dat het gaat om een onvoorwaardelijke inkomensverhoging.

7.7 Flexibel inkomen

Tulp onderscheidt een aantal soorten flexibel inkomen. Hieronder wordt per soort een korte uitleg gegeven. Elke aanvraag waarbij de aanvrager(s) een flexibel inkomen heeft (hebben) dat van deze omschreven vormen afwijkt, zal Tulp afwijzen.

7.8 Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Als toetsinkomen wordt gehanteerd het gemiddelde jaarinkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren op basis van de jaarpogaven van het loon en van eventuele loonvervangende uitkeringen, tot maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar. De flexibele arbeidsrelatie moet blijken uit een werkgeversverklaring.

7.9 Tijdelijk inkomen zonder intentieverklaring

Wordt als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie beoordeeld.

7.10 Inkomen zelfstandig ondernemerschap

Het is voor zelfstandig ondernemers mogelijk een hypotheekaanvraag bij Tulp Hypotheken te doen. Zelfstandig ondernemers kunnen het toetsinkomen laten bepalen door een onafhankelijk instituut dat hiertoe gemachtigd is door Tulp Hypotheken. De kosten van deze inkomensbepaling zijn voor rekening van de aanvrager.

Het door het instituut afgegeven inkomen wordt door Tulp Hypotheken gehanteerd als toetsinkomen.

Tulp heeft aan de volgende instituten een machtiging afgegeven:

- Viiz (www.viiz.nl)

8. Overig vormen van inkomen

Tulp onderscheidt een aantal soorten overige vormen van inkomen. Hieronder wordt per soort een korte uitleg gegeven. Elke aanvraag waarbij de aanvrager(s) inkomen heeft dat niet onder een van deze vormen valt, wordt op voorhand door Tulp afgewezen.

8.1 Pensioen- of VUT-uitkering (volledig)

Pensioen, AOW of een VUT-uitkering kan volledig worden meegenomen voor de duur van de uitkering. Onder pensioen wordt verstaan de totale jaarlijkse bruto uitkering uit het pensioenfonds of de pensioenverzekering (het ouderdomspensioen of het nabestaandenpensioen), lijfrente en AOW (incl. vakantietoeslag). Dit inkomen moet worden geverifieerd aan de hand van:

- pensioentoekeningsbesluit / pensioenbeschikking;
- het meest recente Uniforme Pensioenoverzicht (UPO);
- de lijfrentepolis.

De betreffende bescheiden (kopie) moeten opgenomen worden in het dossier van de aanvragers.

8.2 Naderend pensioen

Als de debiteur binnen tien jaar na de datum van het bindend hypotheekaanbod de AOW-leeftijd bereikt, moet aangetoond worden dat de verplichtingen uit de lening ook vanaf de AOW-leeftijd gedragen kunnen worden. Als er na de AOW-datum onvoldoende inkomen is om de lening te dragen, moet het gedeelte van de lening dat na de AOW-datum niet meer op het resterende inkomen draagbaar is, zijn afgelost. Deze aflossing gebeurt door het betreffende gedeelte van de lening bij aanvang onder te brengen in een apart leningdeel met een annuïtaire aflossingswijze met een looptijd die gelijk is aan de periode tussen de aanvang van de lening en de AOW-datum. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt niet getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit, maar wordt rekening gehouden met de werkelijke looptijd van het leningdeel.

8.3 Lijfrente

Als een lijfrente wordt uitgekeerd tot overlijden van de begunstigde, kunnen de lijfrente-inkomsten volledig als vast inkomen worden meegeteld. Als de lijfrente tijdelijk is en nog minimaal vijf jaar doorloopt (overbruggingslijfrente) wordt het als inkomen meegeteld voor de periode dat de ontvangst van gelden zeker is. Het deel van de lening, dat gebaseerd is op dit tijdelijke inkomen, wordt als annuïtair leningdeel met een looptijd gelijk aan de duur van de lijfrente verstrekt.

Bij de aanvraag moet een berekening of kopie van de polis worden overlegd, waaruit de jaaruitkering blijkt. Ook moet er voor finale acceptatie van het dossier een bevestiging van de verzekeraar zijn (bijv. een kopie-polis), waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten. Een bewijs van storting van de koopsom alleen is niet voldoende.

8.4 Alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-echtgeno(o)t(e) moet in mindering worden gebracht op het bruto jaarinkomen voor de periode dat de verplichting ervan in de lijn der verwachting ligt. Dit betekent dat de alimentatieverplichting maximaal twaalf jaar wordt afgetrokken van het inkomen. De verplichting voor de kinderen wordt buiten beschouwing gelaten en hoeft niet van het inkomen te worden afgetrokken.

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap. Zie tabel in bijlage 2 'Samenvatting inkomensbronnen'.

8.5 Sociale Uitkeringen

Sociale uitkeringen kunnen meegenomen worden als sprake is van een uitkering die blijvend is. Alle overige sociale uitkeringen kunnen niet worden meegenomen. Het vaste karakter van de uitkering moet worden aangetoond met een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Is een aanvrager geboren op of voor 01-07-1954 of blijkt uit het toekenningsbesluit dat na 01-10-2004 een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden dan neemt Tulp een WAO of WAZ-uitkering als vast inkomen mee.

8.6 Inkomen uit PGB

Inkomen uit het Persoons Gebonden Budget wordt niet meegenomen.

8.7 Eén of meerdere inkomens

Tulp houdt bij het vaststellen van het inkomen rekening met de volledige inkomenssituatie van de aanvrager(s). In geval van meerdere inkomens per aanvrager, zullen de inkomens bij elkaar worden opgeteld. Daarbij wordt ten aanzien van het soort inkomen rekening gehouden met hetgeen is omschreven in voorgaande artikelen.

8.8 Inkomen uit vermogen/verhuur

Inkomen uit vermogen of verhuur worden niet meegeteld.

8.9 Buitenlands inkomen

Inkomen van een in het buitenland gevestigde werkgever wordt niet meegeteld.

8.10 Beëindiging inkomen

Leningdelen die gebaseerd zijn op tijdelijk inkomen (bijv. een tijdelijke lijfrente of inkomen uit alimentatie), moeten als separaat annuïtair leningdeel worden afgelost binnen de periode dat het tijdelijke inkomen gegarandeerd is. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt niet getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit, maar wordt rekening gehouden met de kortere looptijd van het leningdeel.

9. Vaststellen van het toetsinkomen

Nadat de inkomensonderdelen zijn vastgesteld, kan worden bepaald hoe de betreffende inkomenscomponenten kunnen worden gebruikt voor de vaststelling van het toetsinkomen. In bijlage 2 'Samenvatting inkomensbronnen' staat een overzicht hoe Tulp het toetsinkomen voor een Tulp Hypotheek vaststelt.

9.1 Aantonen inkomen

Tulp verwacht van de aanvragers dat zij bewijsstukken kunnen overleggen waarmee Tulp het aangegeven inkomen kan verifiëren. Deze bewijsstukken zullen per soort inkomen verschillen. In specifieke gevallen kan Tulp aanvullende stukken opvragen. Tulp behoudt zich het recht voor om een aanvraag af te wijzen ook als het bewijsstuk het inkomen bevestigt.

9.2 Meerdere aanvragers

Als een hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere aanvragers, kan rekening worden gehouden met het gezamenlijke toetsinkomen. Hierbij wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste individuele inkomen van de eerste aanvrager, vermeerderd met 70% van het inkomen van de tweede aanvrager.

9.3 Werkgeversverklaring

Het inkomen uit loondienst moet aangetoond worden met een werkgeversverklaring. Met betrekking tot de werkgeversverklaring gelden de volgende voorwaarden:

- de verklaring moet volledig en zonder correcties worden ingevuld en ondertekend zijn door de werkgever;
- de werkgeversverklaring mag op het moment van het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan drie maanden;
- de onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering en 13e maand kunnen alleen opgegeven worden als deze vergoedingen een vast inkomensbestanddeel zijn.

9.4 Salarisstrook

Naast de werkgeversverklaring is een recente salarisstrook vereist. Deze mag op de datum van het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan drie maanden. De gegevens van de werkgeversverklaring moeten overeenkomen met de salarisstrook.

9.5 Bankafschrift

Er moet een recente kopie van een bankafschrift van een volledige maand worden aangeleverd waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift moet overeenkomen met de salarisstrook. Het bankrekeningnummer moet overeenkomen met het incassonummer en moet op naam staan van de aanvrager(s). Verder moeten de NAW gegevens duidelijk zichtbaar zijn net als de afschrijving(en) van eventuele kredieten.

10. Vaststellen van de financieringslasten

Voor het vaststellen van de financieringslast volgt Tulp de regels die zijn vastgelegd in de Gedragscode Hypothecair Financiers en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Hierin wordt bepaald dat naast het vaststellen van de lasten die de lening met zich meebrengt, ook overige financieringslasten moeten worden meegenomen.

10.1 Toetsrente

Elk kwartaal wordt de toetsrente voor hypotheek met een rentevastperiode korter dan tien jaar vastgesteld en gepubliceerd door de AFM. De toetsrente wordt uiterlijk twee weken vóór het nieuwe kwartaal door de AFM gepubliceerd (www.afm.nl).

Voor hypotheek met een rentevaste periode korter dan tien jaar geldt op basis van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet 2018 de volgende uitzondering: als aan het eind van de (kortere) rentevaste periode de totale lening is afgelost, dan kan de (kortere) rentevaste periode als toetsrente gelden.

10.2 Bijleenregeling

Alleen de rente over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Per 1 januari 2004 is de bijleenregeling van kracht. Als gevolg van deze regeling zal de eigenwoningschuld door de klant – al dan niet in samenwerking met de (fiscaal) adviseur – bepaald moeten worden. Het bedrag dat bovenop de eigenwoningschuld wordt aangevraagd, moet in de toetsing als consumptief aangemerkt worden en conform de daarvoor geldende normen in de berekening te worden meegenomen.

We gaan ervan uit dat de adviseur samen met de consument de eigenwoningschuld heeft bepaald en in de bepaling van het maximaal te lenen bedrag hiermee terdege rekening heeft gehouden.

Als er sprake is van een box 3-gedeelte in de lening, wordt dit opgevoerd als consumptief deel. Voor dit leningdeel geldt een afwijkend financieringslastpercentage.

Bovenstaande regeling moet al bij de aanvraag van een lening toegepast worden ter bepaling van het maximaal te lenen bedrag.

10.3 Erfpachtcanon

Woonlasten, zoals een erfpachtcanon, worden als bijzondere woonlasten beschouwd en moeten direct op de maximaal beschikbare woonlasten in mindering worden gebracht.

De erfpachtcanon wordt als volgt meegenomen:

- bij de bepaling van de financieringslast moet rekening worden gehouden met de erfpachtcanon op maandbasis;
- als er sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen drie jaar, moet rekening worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

10.4 Recht van erfpacht

Tulp accepteert alleen erfpacht van publiekrechtelijke lichamen (gemeente, provincie, waterschappen).

De looptijd van de lening mag niet langer zijn dan de duur van de erfpacht. Blijkt uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport niet dat de duur van het recht van erfpacht langer is dan de looptijd van de lening, dan moet de vestigingsakte van het recht van erfpacht worden overgelegd. Als de gemeente bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd, kan op basis van deze verklaring tot verstrekking worden besloten.

Uit de erfpachtovereenkomst moet blijken of er sprake is van een uitgifte voor een bepaalde termijn en of het gaat om een uitgifte en/of voorwaarden van voor 1992 of vanaf 1992. Daarnaast moet uit de erfpachtovereenkomst blijken wat de hoogte en duur van de canon is.

- bepaalde tijd voor 1992: op uiterlijk de einddatum van het erfpachtrecht moet de hele lening zijn ingelost.
- bepaalde tijd vanaf 1992: de resterende duur van het recht van erfpacht moet nog minimaal tien jaar bedragen.

10.5 Is het erfpachtrecht gevestigd op of na 01-07-2014?

Voor erfpachtrechten gevestigd op of na 01-07-2014 geldt dat deze moeten voldoen aan het model voor de vestiging van nieuwe erfpachtrechten. Dit model is gebaseerd op de Bancaire richtlijn voor de financiering van nieuw te vestigen particulier erfpacht. In artikel 19 van de erfpachtovereenkomst kan worden vastgesteld of van het nieuwe model sprake is en of er afwijkingen zijn. Als in het nieuwe model afwijkingen in artikel 19 opgenomen zijn die vragen oproepen, kan bij twijfel de erfpachtovereenkomst worden opgevraagd.

10.6 Eeuwigdurend erpacht

Als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, wordt dit in de beoordeling gelijkgesteld aan volledig eigendom.

11. Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

Bij het bepalen van de maximale lening moet worden nagegaan of de betreffende debiteur nog financiële verplichtingen heeft. Dit gebeurt middels een BKR-toetsing. Aanvragers worden bij het BKR getoetst op geboortenaam, gehuwde naam en meisjesnaam en postcode/huisnummer. Als er meer dan 5 regels per aanvrager zijn bij BKR (met en zonder einddatum), moet de aanvraag als overrule behandeld worden, ook al is aan de acceptatienormen voldaan.

11.1 Buitenlandse aanvrager(s)

Als een aanvrager nu woonachtig is op Curacao, Sint Maarten of Bonaire, of woonachtig is in, en/of de nationaliteit heeft van België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, wordt – door tussenkomst van het BKR – in het desbetreffende land een opgave van de geregistreerde kredieten opgevraagd:

- CCB voor inwoners van Curacao, Sint Maarten en Bonaire;
- SCHUFA voor Duitsers;
- KSV voor Oostenrijkers;
- CRIF voor Italianen;
- NBB voor Belgen.

De toetsing voor buitenlandse aanvrager(s) geschiedt via Tulp.

11.2 Afwijzing

Een aanvraag wordt afgewezen als:

- er sprake is van achterstands- en of herstelcodering bij het BKR;
- er nog een lopende schuldregeling bestaat;
- er sprake is van een BKR code waaruit blijkt dat er een geschil is over een codering, en de onderliggende registratie die onderwerp is van het geschil is negatief.
- er sprake is van loonbeslag en/of looncessie.

11.3 Persoonlijke verplichtingen

Overige betalingsverplichtingen voortvloeiend uit geldleningen of alle andere denkbare vormen van kredieten (niet zijnde fiscale lening(en) conform NHG Norm) moeten ter hoogte van (minimaal) 2% op maandbasis van het leningbedrag of de kredietlimiet in mindering worden gebracht op de toegestane financieringslast voor de looptijd van de desbetreffende betalingsverplichtingen, tenzij:

- de financiële verplichting(en) uiterlijk op de datum van passeren van de lening word(t)(en) afgelost uit eigen middelen en het contract wordt opgeheven;

- het een studiefinanciering gestart voor 1 september 2015 betreft; in dat geval mag rekening worden gehouden met 0,75% op maandbasis van het oorspronkelijke leningbedrag. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom minus de aflossing;
- het een studiefinanciering gestart na 1 september 2015 betreft; in dat geval mag rekening worden gehouden met 0,45% op maandbasis van het oorspronkelijke leningbedrag. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat sprake is van een extra aflossing op het leningbedrag en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, mag worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom minus de aflossing;
- uit de desbetreffende overeenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis en deze tijdens de looptijd van de verplichting niet kan wijzigen; in dat geval wordt rekening gehouden met de werkelijke betalingsverplichting;
- het een lening betreft voor de restschuld van de verkoop van de woning; in dat geval mag rekening worden gehouden met de netto maandlast.

11.4 Aflossen krediet uit eigen middelen

Het is niet toegestaan om kredieten bij de notaris af te lossen met de lening. Openstaande kredieten moeten voor finaal akkoord zijn afgelost en opgeheven uit eigen middelen. Eigen middelen moeten aangetoond worden als de kredieten bij aanvraag van de offerte nog openstaan. Zowel de eigen middelen zelf als de herkomst ervan moeten aangetoond worden, bijvoorbeeld door middel van een bankafschrift waarop de NAW-gegevens en het bedrag duidelijk zichtbaar zijn.

12. Vaststellen van het resultaat van de inkomensstoets

Als alle gegevens ten aanzien van de inkomenssituatie van de aanvragers bekend zijn, kan de inkomensstoets worden uitgevoerd. De inkomensstoets geschiedt op basis van de tabel met financieringslastpercentages. De financieringslastpercentages liggen vast in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Tulp is bij wet verplicht deze percentages te hanteren bij het toepassen van de inkomensstoets.

12.1 Financieringslastpercentages

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt uitgegaan van een annuïtaire lening op basis van de werkelijke looptijd, tot maximaal 30 jaar. Een financieringslastpercentage wordt bepaald op basis van het toetsinkomen, waarbij wordt uitgegaan van het hoogste individuele inkomen van de eerste aanvrager, vermeerderd met 70% van het inkomen van de tweede aanvrager.

Het bedrag volgens het gezamenlijke toetsinkomen, vermenigvuldigd met het financieringslastpercentage wordt verminderd met eventuele lasten volgens het BKR. Uit deze formule volgt de jaarannuïteit. Met behulp van de toetsrente wordt vervolgens de maximaal te verstrekken hypotheeklening bepaald.

12.2 Belastingplichtig in het buitenland

Als de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, kan deze geen hypotheek krijgen bij Tulp.

12.3 Resultaat van de inkomensstoets

Bij een positief resultaat uit de toetsing op inkomen wordt, als ook aan alle andere criteria wordt voldaan, een renteaanbieding uitgebracht.

HET ONDERPAND

13. Algemene eisen onderpand

De lening die Tulp verstrekt, kan gebruikt worden voor:

- de aankoop van een bestaande woning;
- een verbouwing van een woonhuis;
- een herfinanciering van een hypothecaire lening die nu bij een andere verstrekker loopt;
- de afkoop van een langjarig of eeuwig recht van erfpacht.

In alle gevallen zal ten behoeve van Tulp een eerste recht van hypotheek worden gevestigd op het onderpand.

13.1 Marktwaarde

De marktwaarde wordt vastgesteld middels een taxatierapport dat gevalideerd is door een gecertificeerd validatie-instituut. Dit validatie-instituut heeft tevens een overeenkomst met de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Wanneer de aankoopssom van de woning meer dan 10% lager is dan de marktwaarde moet deze als overrule behandeld worden.

13.2 Acceptabele onderpanden

Om zeker te zijn dat de waarde van het onderpand toereikend is om een lening op te verstrekken stelt Tulp een aantal algemene eisen aan het onderpand:

- het onderpand moet in Nederland liggen en gebruikt (gaan) worden als eigen woning door de aanvrager(s);
- het onderpand is uitsluitend bestemd voor woondoeleinden. Dit moet uit de gegevens van het Kadaster en het taxatierapport blijken;
- het onderpand moet uiterlijk op de datum van het passeren van de hypotheekakte betreffende de lening economisch en juridisch eigendom van de debiteur zijn;
- het onderpand moet bestemd en geschikt zijn voor voortdurende bewoning door de leningnemer(s) zelf;
- De minimale getaxeerde marktwaarde van het onderpand is EUR 100.000.

13.3 Niet-acceptabele onderpanden

Voor de volgende onderpanden is het niet mogelijk om een lening van Tulp aan te vragen:

- nieuwbouwwoningen;
- woningen in het buitenland;
- recreatiewoningen;
- woonboerderijen met agrarische bestemming;
- woon-/winkelpanden;
- woningen op een bedrijventerrein, ook als het een woonbestemming heeft;
- beleggingspanden;
- coöperatieve flat-exploitatieverenigingen en woongroepen;
- panden gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- Alleen een stuk grond, gebouwen of erfpacht kan in onderpand worden gegeven;
- woningen waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt;
- panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn;
- panden gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied;
- panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten;
- panden met een voor de geldgever bezwarend kettingsbeding;
- panden bezwaard met recht van vruchtgebruik;
- door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- woonboten;
- woonwagens;
- caravans;

- Panden die de afgelopen 12 maanden al eens geleverd zijn geweest;
- garages en garageboxen;
- houtskeletbouw.

14. Beperkt acceptabele onderpanden

14.1 (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Boerderijen waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kunnen worden als woonhuis (dit moet blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de gemeente), zijn acceptabel, mits op voldoende wijze vaststaat dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit moet door middel van een taxatierapport worden aangetoond.

14.2 Vestiging hypotheekrecht

Er kan een hypothecaire inschrijving genomen worden op een perceel grond, inclusief de opstallen, een appartementsrecht en een recht van erfpacht. Vestiging van een hypotheek enkel op andere zakelijke rechten is niet acceptabel.

15. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, is het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren verplicht. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het onderhoudsfonds van de VvE. In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn. Bij een VvE zijn de volgende mogelijkheden toegestaan.

15.1 Actieve Vereniging van Eigenaren

De VvE is actief:

- de staat van onderhoud van het gebouw is voldoende of goed én de stand van het onderhoudsfonds is voldoende;
- de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjarenonderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd*;
- Staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende of goed én er is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport aangeleverd

* Uit deze documenten moet blijken:

- welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; en
- dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het benodigde onderhoud; of
- dat de begroting van de VvE dekkend is om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

15.2 Vereniging van Eigenaren niet actief

De VvE wordt opnieuw geactiveerd, of is in oprichting i.v.m. splitsing*

- de staat van onderhoud is voldoende of goed;
- zijn er meer dan 3 woonunits binnen de VvE dan is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport verplicht

* Als dit van toepassing is, dan is het overleggen van een splitingsakte verplicht.

Taxatie

16. Algemeen

Voor de waardebeoordeling van het te financieren onderpand moet worden uitgegaan van een volledig ingevuld en gevalideerd taxatierapport conform het meest recente model van een van de volgende verenigingen:

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
- De Landelijke Makelaarsvereniging, Bemiddeling Onroerend Goed (LMV);

De taxateur moet zijn aangesloten bij de NRVT.

De feitelijke marktwaarde wordt vastgesteld middels een taxatierapport dat gevalideerd is door een gecertificeerd validatie-instituut. Dit validatie-instituut heeft tevens een overeenkomst met de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een taxatierapport, gevalideerd door een ander validatie-instituut is niet acceptabel.

16.1 Aanvrager taxatierapport

De aanvrager van de hypothecaire lening geeft opdracht tot taxatie. De kosten zijn dan ook voor rekening van de aanvrager. Het taxatierapport blijft in het bezit van Tulp. Naast het gevalideerde taxatierapport moet voor controledoeleinden ook de unieke code van het digitale gevalideerde taxatierapport in het dossier opgenomen worden.

16.2 Taxateur

Bij onderpanden in Rotterdam, Amsterdam, Den Haag of Utrecht mag het onderpand maximaal 10 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur liggen. Ligt het onderpand in de provincie Friesland, Groningen of Zeeland, dan mag dit maximaal 30 kilometer zijn. In alle overige gevallen mag de afstand tussen taxateur en onderpand maximaal 20 kilometer zijn.

16.3 Voorwaarden taxatierapport

Het taxatierapport moet voldoen aan alle van de volgende eisen:

- conform de eisen van NHG;
- gevalideerd taxatierapport door een gecertificeerd validatie-instituut dat tevens een overeenkomst heeft met de NRVT – validatie door een ander validatie-instituut is niet acceptabel;
- op de datum van het bindend hypotheekaanbod is het taxatierapport niet ouder dan 6 maanden.

16.4 Inhoud taxatierapport

Uit het taxatierapport moet voldoende duidelijk blijken dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de onderhoudstoestand heeft voor alle onderdelen minimaal de kwalificatie 'voldoende'; geen enkel punt mag met 'matig' of 'slecht' beoordeeld zijn;
- toch kan een geldlening onder omstandigheden verstrekt worden (ook al is de onderhoudstoestand op bepaalde punten 'matig' of 'slecht') doordat het betrokken bedrag van minimaal EUR 2.500, nodig om de onderhoudstoestand op het gewenste niveau te krijgen, in bouwdepot wordt gehouden. In dat geval moet er ook in het taxatierapport een specificatie gegeven zijn van het achterstallig onderhoud. Daarnaast wordt een verbouwingsspecificatie opgevraagd. Vervolgens wordt er een bedrag vastgesteld dat benodigd is om het onderpand in goede/redelijke staat van onderhoud te krijgen. Dit bedrag zal in bouwdepot worden gehouden, doch moet minimaal EUR 2.500 bedragen. Bij twijfel kan altijd een bouwkundig rapport worden opgevraagd. Bij het onderdeel 'Courantheid' moet een periode van ten hoogste twaalf maanden zijn vermeld.

16.5 Bijzondere bepalingen – bouwkundig rapport

In geval van verbouwing moet in het taxatierapport de marktwaarde voorafgaand aan en na voltooiing van de verbouwing vermeld staan. Ook moet er een verbouwingsspecificatie overlegd worden ter grootte van de verbouwing. De verbouwwerkzaamheden in het taxatierapport en de verbouwingsspecificatie moeten overeenkomen. Er moet een bouwkundig rapport komen, als volgens het taxatierapport:

- de kosten van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde voorafgaand aan verbouwing/verbetering van de woning; of
- als nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

Het bouwkundig rapport moet opgemaakt zijn door de Vereniging Eigen Huis dan wel een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt volgens het NHG-model. Het rapport mag op de dag van het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud zijn. De bedragen in het rapport moeten zijn gewaardeerd op basis van herstel door derden.

16.6 Verhogingen

Bij verhogingen mag het aanwezige, door een gecertificeerd validatie-instituut (tevens overeenkomst met de NRV), taxatierapport maximaal zes maanden oud zijn. Als het taxatierapport ouder is dan zes maanden, moet een nieuw gevalideerd taxatierapport niet ouder dan zes maanden aangeleverd worden.

BANKGARANTIE

Als bij aankoop van een pand een waarborgsom moet worden betaald, is het voor de leningnemer mogelijk om ter vervanging van deze waarborgsom een bankgarantie te stellen. Tulp verstrekt zelf geen bankgaranties. Er zijn in Nederland verschillende organisaties die bankgaranties verstrekken. HYPOTHEEK MET EEN BOUWDEPOT

17. Inleiding

Het in het taxatierapport vermelde bedrag aan verbouwingskosten wordt in depot gehouden als het hoger is dan EUR 2.500 bij niet-gegarandeerde leningen.

Leningen ten behoeve van verbouwingen, waarbij het depotbedrag bij aanvang lager zou zijn dan EUR 2.500, worden bij aktepassering uitbetaald, mits er een deugdelijk verbouwingsplan en minimaal een taxatierapport na verbouw aanwezig is. Er hoeft in een dergelijk geval geen bouwdepot opgevoerd te worden en als marktwaarde moet de waarde na verbouwing in het systeem worden gezet. Voor NHG-leningen volgt Tulp de NHG-voorwaarden.

17.1 Bestaande bouw

Bij de financiering van bestaande bouw kan overeen worden gekomen dat een deel van de lening bestemd is voor een verbouwing/verbetering van de woning. Als de lening hoger is dan het maximaal te lenen bedrag op basis van de marktwaarde voorafgaand aan verbouwing, moet het in het taxatierapport genoemde bedrag aan verbouwingskosten volledig in depot worden gehouden.

Ook wordt verplicht om boven de EUR 2.500 een bedrag in depot gehouden wanneer dit nodig is voor verbetering van het onderpand, als de huidige toestand van de woning 'matig' of 'slecht' is (ongeacht of de lening lager dan of gelijk is aan de marktwaarde voor verbouwing). De bouwkundige constructie van de woning (aan te tonen middels een bouwkundig rapport) moet echter te allen tijde minimaal 'voldoende' zijn. De verbouwing moet een dusdanige verbetering van het onderpand tot gevolg hebben dat de onderhoudstoestand na de verbouwing ten minste de kwalificatie 'voldoende' krijgt. Het bouwdepot mag maximaal 30% bedragen van de lening.

17.2 Nieuwbouw

Het financieren van een nieuwbouwwoning is niet mogelijk bij Tulp.

17.3 Maximale duur van het bouwdepot

Een bouwdepot bij bestaande bouw heeft een maximale duur van zes maanden. Na het verstrijken van deze termijn is de standaardprocedure dat het restant in mindering wordt gebracht op de hoofdsom.

17.4 Verlengen duur bouwdepot

Als de leningnemer een verlenging van de duur van het bouwdepot wenst, is dat mogelijk. Na de verlengingsdatum vervalt de rentevergoeding op het bouwdepot.

17.5 Rentevergoeding bouwdepot

De rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente. Als de lening uit meerdere leningdelen bestaat, vindt de rentevergoeding plaats op basis van de gewogen gemiddelde rente van de verschillende leningdelen. De rentevergoeding vervalt bij een verlenging van het bouwdepot.

17.6 Verbouwingsplan

Voor uitbetaling van het bouwdepot moet een deugdelijke en voor Tulp acceptabele meerwerkspecificatie/verbouwingsplan (hierna: specificatie) opgesteld worden. Vermelding van de met de verbouwing gemoeide kostenposten in een taxatierapport is niet afdoende.

In de specificatie moeten alle posten specifiek genoemd worden. Op niet-specifieke kostenposten, zoals 'overige' of 'diverse', kunnen geen uitbetalingen plaatsvinden. De inhoud van de specificatie moet overeenkomen met het taxatierapport. De specificatie moet door de leningnemer(s) zelf ondertekend zijn. Als het bedrag in depot niet toereikend is om alle verbouwkosten te betalen, moet de leningnemer het meerdere uit eigen middelen betalen. Is naast het bedrag in bouwdepot sprake van inbreng van eigen middelen dan moeten de eigen middelen eerst volledig ingebracht worden.

17.7 Betalingen uit het bouwdepot

Betalingen vanuit het bouwdepot geschieden enkel aan de hand van door de leningnemer ondertekende nota's die in overeenstemming zijn met de specificatie. In voorkomende gevallen en als daar aanleiding voor is, kan Tulp een controle van de werkzaamheden eisen alvorens de declaratie wordt uitbetaald.

Het is niet toegestaan de hypotheekrente tijdens de verbouw uit het bouwdepot te betalen.

17.8 Vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot is niet toegestaan.

17.9 Minimum bedrag bouwdepot

Er geldt geen minimumbedrag voor een bouwdepot bij NHG-gegarandeerde leningen. Voor niet-gegarandeerde leningen geldt een minimumbedrag van EUR 2.500.

Zodra de werkzaamheden conform het verbouwdepot zijn gerealiseerd, wordt het bouwdepot afgesloten. Een eventueel restantbedrag wordt afgelost op de lening.

17.10 Einde looptijd van het bouwdepot

Als na verbouwing, dan wel aan het einde van de looptijd van het depot, in het depot een bedrag resteert, wordt het gehele resterende bedrag altijd afgelost op de lening. Dit geldt voor zowel NHG-leningen als leningen zonder NHG.

VEREISTEN VOOR FINAAL AKKOORD

Voordat finaal akkoord gegeven kan worden moeten de volgende bescheiden worden overlegd en beoordeeld. Deze bescheiden mogen digitaal worden aangeleverd, waarbij alleen de werkgeversverklaring digitaal volledig in kleur moet worden aangeleverd:

18. Algemeen

Algemene bescheiden:

- een door alle leningnemers (hoofdelijk schuldenaren) voor akkoord ondertekend renteaanbod en bindend hypotheekaanbod;
- het e-mailadres en (mobiele) telefoonnummers zijn verplicht in het dossier aanwezig. Als er geen e-mailadres beschikbaar is, is een verklaring van de leningnemer voldoende. Het e-mailadres dat in dit geval kan worden gebruikt is info@tulphypotheek.nl;
- voor finaal akkoord wordt gegeven wordt er op de site van de kvk gekeken of er geen actieve ondernemingen op het adres van aanvrager(s) zijn gevestigd;
- een kopie van een origineel geldig identiteitsbewijs van alle aanvragers (zijnde een paspoort of identiteitskaart) en, indien van toepassing, een door Tulp geaccepteerde verblijfsvergunning. De kopie bevat de kantoorstempel (indien niet aanwezig, dan een verklaring van het kantoor), de naam van de adviseur, de datum, de tekst 'origineel gezien' en de handtekening of paraaf van de bemiddelaar/adviseur, zodat vaststaat dat hij het origineel heeft gezien;

- de uitkomsten van het verplichte onderzoek in het kadaster naar alle hoofdelijke schuldenaren teneinde het bezit (van eventuele meerdere onderpanden) vast te stellen. Het kadasteronderzoek dient pas plaats te vinden nadat het getekende renteaanbod retour is ontvangen;
- de financieringsopzet. Op de financieringsopzet moeten alle kosten die met de aankoop en de financiering samenhangen worden vermeld. Ook in het geval dat deze kosten niet door de hypothecaire lening worden gefinancierd, maar uit eigen middelen worden betaald. Als deze kosten uit eigen middelen worden voldaan, moet dat worden aangetoond. Als deze kosten niet direct uit eigen middelen, maar in termijnen worden voldaan, moet dit als een financiële verplichting worden gekwalificeerd. De duur en de lasten van deze verplichting moeten worden aangetoond en onderdeel zijn van de inkomstenstoets;
- voor alle afwijkingen ten opzichte van de acceptatiegids moet een overruling in het dossier zijn opgenomen.

18.1 Inkomen

Bescheiden met betrekking tot het inkomen:

- een werkgeversverklaring en een kopie van een recente salarisstrook (deze moet in overeenstemming zijn met het op de werkgeversverklaring vermelde salaris, waarbij een afwijking tot maximaal EUR 5 is toegestaan). Beide documenten mogen op het moment van het aanmaken van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan drie maanden.
- als het dienstverband op het moment van aanvraag/beoordeling gelijk is aan of korter is dan twee maanden, dan moet een kopie van het arbeidscontract overlegd worden.
- als er sprake is van een proeftijd kan de akte passeren wanneer de proeftijd is verstreken en wanneer de werkgever schriftelijk verklaard heeft dat de proeftijd met succes is doorlopen en het vaste dienstverband is ingegaan.
- als er sprake is van een tijdelijk dienstverband moet door de werkgever een intentieverklaring afgegeven worden.
- er moet een kopie worden overlegd van een bankafschrift van een volledige maand waarop het salaris is gestort. Het bedrag op het bankafschrift moet overeenkomen met de aangeleverde salarisstrook. Het rekeningnummer moet op naam staan van debiteur.
- de niet-beperkte periode van een (sociale) uitkering moet blijken uit:
 - een toekenningsbesluit; of
 - een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie

Deze documenten moeten met elkaar in overeenstemming zijn.

Voor alle aanvragers die op de datum van aanmaken van het bindend hypotheekaanbod binnen tien jaar de AOW-leeftijd zullen bereiken, geldt:

- er moet een kopie van de meest recente pensioenopgave(n) en, indien van toepassing, de opgave van de VUT-uitkering. Voor het aantonen van het toekomstig pensioeninkomen kan een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl worden overlegd.

19. Onderpand

19.1 Voor een bestaand pand

De volgende documenten moeten worden aangeleverd:

- een kopie van de door alle partijen getekende koopakte;
- een taxatierapport niet ouder dan zes maanden op de datum van het aanmaken van het bindende hypotheekaanbod en moet zijn gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut met overeenkomst bij de NRVt. Validatie door een ander validatie-instituut is niet acceptabel;
- in geval van achterstallig onderhoud, geplande of onderhanden zijnde verbouwing waarvan de kosten meer bedragen dan 10% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik (conform het taxatierapport) is een verbouwingsspecificatie vereist, welke is opgesteld door de aanvrager. De specificatie moet per onderdeel met bedragen zijn gespecificeerd en moet onderdeel zijn van het te ontvangen taxatierapport. Een eventueel volgens het taxatierapport benodigd bouwkundig rapport moet opgemaakt zijn volgens het NHG-model. Het rapport moet zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig adviesbureau.

19.2 Oversluiting van de lening

De volgende documenten moeten worden aangeleverd:

- een kopie bewijs van eigendom;
- een taxatierapport niet ouder dan zes maanden en gevalideerd door een gecertificeerd validatie-instituut met overeenkomst met de NRVT. Validatie door een ander validatie-instituut is niet acceptabel;
- kopie van de financieringsopzet;
- een kopie saldo-opgave (schuldrestopgave) van de huidige hypothecaire financiering;
- in geval van een eventuele boete voor vervroegde aflossing: een originele (voorlopige) opgave van de huidige geldverstrekker.

19.3 Meenemen van de lening

Een Tulp hypotheek mag meegenomen worden naar een nieuw onderpand. De aanvraag wordt behandeld als een nieuwe aanvraag, inclusief toetsing.

19.4 Als sprake is van erfpacht

De volgende documenten moeten worden aangeleverd:

- kopie van de erfpachttakte, waaruit blijkt wat de looptijd van de erfpacht, de hoogte van de canon en de voorwaarden en afspraken betreffende de afkoop zijn;
- als de looptijd van de erfpacht eerder afloopt dan de lening, moeten hiervoor stukken worden aangeleverd die uitwijzen wat er met de erfpacht gaat gebeuren op het moment dat de huidige erfpacht afloopt.

19.5 Kadastrale gegevens

In het systeem moeten alle kadastrale gegevens zijn opgenomen. Dit zijn verplichte velden. De kadastrale gegevens moeten afkomstig zijn uit de koopakte of het eigendomsbewijs. Er moet een controle plaatsvinden op deze kadastrale gegevens en de gegevens van het onderpand in het taxatierapport.

19.6 Echtscheiding

Als sprake is van een afgeronde echtscheiding of een scheiding van tafel en bed moet overlegd worden:

- een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant;
- een kopie van het vonnis;
- een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand;
- een kopie van de akte van verdeling (indien van toepassing);
- Bevestiging van ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid (indien van toepassing).

Dit geldt niet voor gevallen waarbij de scheiding meer dan twaalf jaar geleden heeft plaatsgevonden. In dat geval volstaat:

- een kopie van een uittreksel van de inschrijving in de Burgerlijke Stand.
- meest recente aangifte IB.

19.7 Beëindiging geregistreerd partnerschap

Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap moet een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring 'beëindiging geregistreerd partnerschap' te worden aangeleverd en een beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap.

19.8 Schenking

Als sprake is van een schenking, moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- schenkingsovereenkomst;
- kopie identiteitsbewijs van de schenkers.

19.9 Familiebank

Een lening binnen een familiebank wordt gezien als financiële verplichting waarvan de maandlast in de toets wordt meegenomen. Wordt de te betalen rente en aflossing teruggeschonken dan moet dit door middel van aanvullende stukken afdoende worden aangetoond. De lening mag niet direct opeisbaar zijn.

19.10 Inbreng eigen middelen

Als sprake is van inbreng van eigen middelen van meer dan EUR 5.000,- moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- bewijs van eigen middelen (afschrift van een bank-, spaar- en/of beleggingsrekening);
- stukken waaruit de herkomst van deze eigen middelen blijkt.

19.11 Bankgarantie

Er worden geen bankgaranties verstrekt door Tulp.

19.12 Overbruggingskrediet

In het geval van een overbruggingskrediet, moeten de volgende documenten worden aangeleverd:

- getekende verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden verlopen zijn, aangevuld met:
 - een bewijsstuk waaruit blijkt dat de bankgarantie is gesteld; of
 - een bevestiging van de notaris dat de hypotheekstukken inzake de verkoop zijn ontvangen;
- opgave van de restschuld van de lopende hypothecaire lening(en), niet ouder dan 3 maanden;
- Eigendomsbewijs.

BEHEERPROCESSEN

20. Divers

Als er sprake is van krediettechnische wijzigingen, moet het verzoek ingediend worden via de adviseur. De klant kan in bepaalde gevallen ook zelf wijzigingen doorvoeren. Welke dit zijn en welk proces hiervoor gehanteerd moet worden is na te lezen op www.tulphypotheken.nl.

20.1 Omzetten van de rente

De vaste rente kan op elk gewenst moment worden omgezet in een andere vaste rente. Afhankelijk van de rentestand zijn er kosten verbonden aan de omzetting.

Voor het omzetten van de rente moet de adviseur namens de leningnemer(s) een verzoek indienen. Het verzoek moet schriftelijk zijn en voorzien van datum en plaats en handtekening van alle leningnemers.

Naar aanleiding van het verzoek zal een aanbieding voor de omzetting worden gemaakt die door de aanvrager getekend moet worden. Nadat de omzettaanbieding door de aanvrager(s) is geaccepteerd heeft (hebben) deze (zij) geen mogelijkheid meer om van de omzetting af te zien.

Wanneer de getekende omzettaanbieding vóór de 16^e van een kalendermaand is ontvangen, gaat de aangevraagde wijziging, in het geval van een gewijzigde rentevastperiode, in op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Wanneer de getekende omzettaanbieding op of na de 16^e dag van een kalendermaand is ontvangen, gaat de gekozen rentevastperiode in op de eerste dag van de tweede daaropvolgende kalendermaand.

Voor de bepaling van de hoogte van het rentepercentage geldt de datum van ontvangst door Tulp van het betreffende wijzigingsverzoek. Bij een geschil over de exacte datum, geldende rentepercentages of anderszins ten aanzien van de rentefixatie of renteomzetting is de administratie van Tulp leidend.

20.2 Ontvangst Volmacht tot omzetting (bij renteherziening)

Bij het einde van een rentevaste periode ontvangt (ontvangen) de leningnemer(s) minimaal drie maanden voor de renteherzieningsdatum een voorstel voor het voortzetten van het leningdeel met de rentevastperiode gelijk aan de huidige rentevastperiode. Bij dit voorstel ontvangt men ook de Volmacht tot omzetting. Deze volmacht stelt de leningnemer in staat een alternatieve keuze te maken voor een andere rentevastperiode dan de voorgestelde rentevaste periode.

Als de leningnemer(s) gebruikmaakt (gebruikmaken) van de Volmacht tot omzetting, moet de getekende volmacht uiterlijk de 15^e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevastperiode door Tulp ontvangen zijn. Als de volmacht niet uiterlijk op de 15^e van de maand voorafgaand aan het verlopen van de rentevastperiode is ontvangen, wordt het betreffende leningdeel automatisch verlengd met dezelfde rentevastperiode als die klant al had.

20.3 Verwijderen top-opslag

Een top-opslag wordt bij voortzetting aan het einde van een rentevastperiode verwijderd, als de verhouding van de lening ten opzichte van de marktwaarde daalt.

De top-opslag wordt eveneens automatisch verwijderd, als de lening door reguliere of extra aflossing een lagere LTV klasse komt.

20.4 Gedeeltelijk royement

Als een debiteur een gedeelte van het onderpand (grond of opstallen en andere toebehoren) wil verkopen, behoort dit uit het hypothecaire verband te worden ontslagen. Tulp beoordeelt of gedeeltelijk royement mogelijk is op basis van de waarde van het onderpand na verkoop van het betreffende deel. Hiertoe verstrekt de leningnemer een taxatierapport dat gevalideerd is door een gecertificeerd validatie-instituut met overeenkomst bij de NRVT, waarin de marktwaarden voorafgaand aan en na de gedeeltelijke verkoop zijn vermeld. Tulp bepaalt hoeveel er bij royement moet worden afgelost. De servicer handelt, eventueel na toestemming van Tulp, het gedeeltelijke royement af. Eventuele opslagen kunnen hierdoor veranderen. Na royement blijft gelden dat niet meer dan 100% van de na verkoop resterende marktwaarde kan worden geleend.

Voor een NHG-lening gelden de NHG-regels voor gedeeltelijk royement.

20.5 Ontslag uit het hoofdelijke schuldenaarschap

Ontslag uit het hoofdelijk schuldenaarschap is mogelijk als de overblijvende schuldenaar in staat is de woonlasten conform de alsdan gestelde acceptatienormen te dragen, eventueel na gedeeltelijke aflossing.

De ontslagen leningnemer mag na ontslag geen (mede-) eigenaar zijn van het onderpand en heeft het onderpand duurzaam verlaten, of heeft een ontruimingsverklaring ondertekend.

De aanvraag voor ontslag wordt door de adviseur ingediend bij Stater. Bij de beoordeling of ontslag uit hoofdelijk schuldenaarschap mogelijk is, wordt de aanvraag beoordeeld alsof het een nieuwe hypotheekaanvraag is. Dit houdt in dat onder andere op onderpand en inkomen wordt getoetst.

Voor NHG-leningen worden de normen van NHG gevolgd.

20.6 Toestemming tijdelijke verhuur

Tijdelijke verhuur is onder strikte voorwaarden en slechts na expliciete schriftelijke toestemming (vooraf) van Tulp toegestaan indien sprake is van:

- tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever, waardoor de leningnemer niet in staat is de woning zelf te bewonen.
- dubbele woonlasten door de aankoop van een volgende woning en een onverkochte eerdere woning, indien de gemeente hiertoe volgens de Leegstandswet een vergunning heeft verleend aan de leningnemer
- samenwoning in de eigen koopwoning van de partner, indien de gemeente hiertoe volgens de Leegstandswet een vergunning heeft verleend aan de leningnemer.

In alle bovengenoemde situaties gelden tenminste de volgende voorwaarden:

- het huurcontract moet altijd een einddatum aangeven en de looptijd van het huurcontract mag niet langer zijn dan de duur van de tewerkstelling met een maximum van 36 maanden;
- de huurovereenkomst bevat een Tulp convenierende Ontruimingsverklaring;
- de huurpenningen zijn ten minste gelijk aan het bedrag dat maandelijks aan rente en aflossing verschuldigd is en worden aangewend om voornoemd bedrag aan rente en aflossing voldoen;
- de huurpenningen worden verpand aan Tulp;
- de verhuur wordt gecoördineerd door een erkend verhuurbedrijf;
- in geval van NHG is tevens voorafgaande toestemming van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen nodig.

20.7 Aanvullende lening / wederopname

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving te nemen dan de aangevraagde (benodigde) lening. Op het moment dat cliënten gebruik willen maken van een opname binnen de hypothecaire inschrijving, wordt de aanvraag getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. Het minimale bedrag dat opgenomen kan worden bedraagt EUR 15.000. De aflossingswijze moet annuïtair of lineair zijn.

Als er geen sprake is van een hogere hypothecaire inschrijving, kan er een tweede (of opeenvolgende) hypotheeklening worden verstrekt. Hiervoor geldt dat de minimale verhoging EUR 15.000 bedraagt en dat de aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende acceptatienormen. De aflossingswijze moet annuïtair of lineair zijn. Tulp behoudt zich het recht voor om voor het extra risico van de opvolgende hypothecaire inschrijving een extra opslag te rekenen. Deze opslag zal alleen gelden voor het betreffende leningdeel. Als de lening in zijn geheel in een hogere risicoklasse terecht komt zal Tulp de risico-opslag op de gehele lening berekenen. Tulp verstrekt alleen 2^e hypotheekleningen als de 1^e hypotheek ook bij Tulp loopt.

De looptijd van de tweede (of opeenvolgende) hypotheeklening mag niet langer zijn dan de looptijd van de eerste hypotheek. Alle leningen, zowel de lopende als de nieuw te sluiten, hebben dus dezelfde einddatum.

Een aanvraag voor verhoging door (een) leningnemer(s) met één of meerdere betalingsachterstanden van één of meerdere maandtermijnen in de afgelopen drie jaar wordt niet gehonoreerd. Ook bij een betalingsachterstand op de overlijdensrisicoverzekering die zich in de afgelopen drie jaar heeft voorgedaan, wordt er geen verhoging verstrekt.

20.8 Wijziging polis

De aan de hypothecaire lening verbonden verzekeringen kunnen in beginsel niet worden gewijzigd. Als de leningnemer toch een wijziging wenst, moet dit aangevraagd worden bij Tulp.

20.9 Ontpanding verzekering

Ontpanding van een verzekering naar aanleiding van de aflossing van de geldlening is mogelijk. Het proces van ontpanding is afhankelijk van de werkwijze van betreffende verzekeraar. Ontpanding is alleen mogelijk na toestemming van Tulp.

20.10 Wijziging hypotheekvorm

Het is mogelijk een aanvraag te doen om de hypotheekvorm van een leningdeel te veranderen. Een aanvraag voor de wijziging van een hypotheekvorm moet bij Tulp worden ingediend.

Bijlage 1: Afwijkingen ten opzichte van NHG regels en normen

Tulp volgt niet in alle situaties de Normen en Voorwaarden van NHG. Hieronder leggen we uit waar Tulp afwijkt van NHG.

De Lening en verzekeringen

SVN lening/Starterslening

Tulp verstrekt geen lening naast een SVN lening

Verkoop onder voorwaarden

Tulp verstrekt geen leningen voor constructies waarbij sprake is van verkoop onder voorwaarden zoals MGE, MVE, Koopgarant, Koopzeker, Koop Goedkoop, Slimmer Kopen, Beterkoop, Betaalbaar Koopwoning Systeem, KmK-woning, Koop Voordeel-woningen, Koopcomfort-bepalingen, Verrassend Wonen, sociale koopwoning en nul-op-de-meter woning e.d

Overlijdensrisicoverzekering Tulp kent wel een overlijdensrisicoeis voor zover de gevraagde lening groter is dan 80% van de marktwaarde (na verbouw).

De Aanvrager

BKR

Tulp accepteert geen achterstands- en of herstelcoderingen.

Het Inkomen

Inkomen uit dienstverband

Bij de bepaling van het inkomen wordt maximaal uitgegaan van het inkomen dat behoort bij een 40-urige werkweek. Het meerdere boven veertig uur wordt niet als inkomen meegenomen, maar kan in bepaalde gevallen als overwerk worden beschouwd. Overwerk mag voor 25% van het bedrag van de afgelopen 12 maanden meegeteld worden. Tulp neemt bij tweeverdieners beide inkomens mee, rekening houdend met de wijze van berekening van het financieringslastpercentage.

Zelfstandigen

Het is voor zelfstandig ondernemers mogelijk een hypotheekaanvraag bij Tulp Hypotheken te doen. Zelfstandig ondernemers kunnen het toetsinkomen laten bepalen door een onafhankelijk instituut dat hiertoe gemachtigd is door Tulp Hypotheken. De kosten van deze inkomensbepaling zijn voor rekening van de aanvrager.

Het door het instituut afgegeven inkomen wordt door Tulp Hypotheken gehanteerd als toetsinkomen.

Belastingplichtig in buitenland

Als de aanvrager in het buitenland belastingplichtig is, kan deze geen hypotheek krijgen bij Tulp hypotheken.

Buitenlands inkomen

Inkomen van een buitenlandse werkgever wordt niet meegeteld

Inkomen uit vermogen/verhuur

Inkomen uit vermogen of verhuur worden niet meegeteld.

Overwerk

Structureel overwerk mag voor 25% van bedrag van de afgelopen 12 maanden meegeteld worden.

Alimentatie

Het inkomen dat wordt verkregen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode die is vastgesteld, mits de alimentatie ten gunste is van de aanvrager (niet ten behoeve van de kinderen) en de alimentatie gebaseerd is op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap. Zie tabel in bijlage 2 'Samenvatting inkomensbronnen'.

Bankafschrift

Er moet een recente kopie bankafschrift aangeleverd worden waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift moet overeenkomen met de salarisstroom. Het bankrekeningnummer moet overeenkomen met het incassonummer en moet op naam staan van de aanvrager(s).

Overbruggings situatie

Om te voorkomen dat de klant met dubbele woonlasten komt te zitten, stelt Tulp verplicht dat de oude woning verkocht is. Dit moet aangetoond worden met een verkoopovereenkomst waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

Daarnaast moet ook een saldo-opgave van de huidige hypotheek worden overlegd. Als blijkt dat er sprake is van een verkoopverlies, zullen eigen middelen moeten worden aangetoond of zal rekening worden gehouden met de lasten voor de financiering van deze restschuld.

Provisie

Mag voor 20% worden meegenomen over de laatste 12 maanden.

Inkomensverhoging

In geval van een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring wordt een toekomstige inkomenstijging niet tot het toetsinkomen gerekend.

Overige inkomensbestanddelen

Tulp rekent 'overige inkomensbestanddelen' uit norm 6.7 niet tot het toetsinkomen.

Perspectiefverklaring

Tulp accepteert geen Perspectiefverklaring.

Onderpand

Nieuwbouw

Nieuwbouw wordt niet gefinancierd.

Minimale waarde onderpand

De minimale getaxeerde marktwaarde van het onderpand is EUR 100.000,-.

Beperkt acceptabele onderpanden

Tulp kent beperkt acceptabele onderpanden zoals (Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming.

(Woon)boerderijen zonder agrarische bestemming

Boerderijen waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kunnen worden als woonhuis (dit moet blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de gemeente), zijn acceptabel, mits op voldoende wijze vaststaat dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit moet door middel van een taxatierapport worden aangetoond.

Vestiging hypotheekrecht

Er kan een hypothecaire inschrijving genomen worden op een perceel grond, inclusief de opstallen, een appartementsrecht en een recht van erfpacht. Vestiging van een hypotheek enkel op andere zakelijke rechten is niet acceptabel.

Energiezuinige verbouwingen

Energiezuinige verbeteringen en energieneutrale woningen kunnen niet onder de verruimde NHG normen worden gefinancierd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, is het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren verplicht. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het onderhoudsfonds van de VvE.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn. Bij een VvE zijn de volgende mogelijkheden toegestaan:

Actieve Vereniging van Eigenaren

De VvE is actief:

- de staat van onderhoud van het gebouw is voldoende of goed én de stand van het onderhoudsfonds is voldoende;
- de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjarenonderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd*;

* Uit deze documenten moet blijken:

- welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; én
- dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het benodigde onderhoud; of
- dat de begroting van de VvE dekkend is om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

Niet-acceptabele onderpanden

Tulp kent, zowel met als zonder NHG, niet-acceptabele onderpanden. Voor de volgende onderpanden is het niet mogelijk een lening van Tulp aan te vragen:

- woningen in het buitenland;
- recreatiewoningen;
- woonboerderijen met agrarische bestemming;
- woon-/winkelpanden;
- woningen op een bedrijventerrein, ook als het een woonbestemming heeft;
- beleggingspanden;
- coöperatieve flat-exploitatieverenigingen en woongroepen;
- panden gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- woningen waarvoor de gemeente een sloop/handhaven afweging heeft gemaakt;
- panden die geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn;
- panden gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied;
- panden waarop beperkende zakelijke rechten voor de hypotheekhouder rusten;
- panden met een voor de geldgever bezwarend kettingbeding;
- panden bezwaard met recht van vruchtgebruik;
- door de gemeente aangeschreven panden met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- woonboten;
- woonwagens;
- caravans;
- Panden die de afgelopen 12 maanden al eens geleverd zijn geweest;
- garages en garageboxen.

Taxatie

Tulp accepteert alleen taxatierapporten die door een gecertificeerd validatie-instituut zijn gevalideerd. Dit validatie-instituut heeft tevens een overeenkomst met de NRVT.

Faillissement

Een leningnemer, die in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert, of voor wie onder de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP) een actuele schuldsaneringsregeling is afgesproken, komt niet in aanmerking voor een financiering.

Oversluiting van een NHG lening

Tulp accepteert geen beperkte set aan te leveren documenten bij het oversluiten van een NHG lening.

Bijlage 2: Samenvatting inkomensbronnen

In de tabel hieronder staan de belangrijkste inkomensbronnen en bestanddelen. Daarbij is vermeld in hoeverre het inkomen meetelt bij de bepaling van het toetsinkomen. De voorwaarden staan in het hoofdstuk 'Het inkomen'.

Type inkomen	%	Belangrijke voorwaarden	Documenten
<i>Volledig meenemen</i>			
Bruto jaarinkomen	100%	Max. 40 uren per week	loonstrook + werkgeversverklaring
Vakantietoelage	100%	Max. 40 uren per week	loonstrook + werkgeversverklaring
Vaste 13e maand	100%	Max. 40 uren per week	loonstrook + werkgeversverklaring
Vaste eindejaarsuitkering	100%	Max. 40 uren per week	loonstrook + werkgeversverklaring
Vaste uitkering	100%	vaste uitkering als loondienst	uitkeringsbesluit
Tijdelijk met intentieverklaring	100%	als loondienst	loonstrook + werkgeversverklaring
Tijdelijk zonder intentieverklaring	100%	Gemiddelde inkomen volgens jaaropgaven van de werkgever(s) van de laatste drie jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. Met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is.	Jaaropgaven van de laatste drie jaar
Flexwerk	100%	Gemiddelde inkomen volgens jaaropgaven van de werkgever(s) van de laatste drie jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. Met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is.	Jaaropgaven van de laatste drie jaar
Zelfstandigen zonder extra renteopslag	100%	Het is voor zelfstandig ondernemers mogelijk een hypotheekaanvraag bij Tulp Hypotheken te doen. Zelfstandig ondernemers kunnen het toetsinkomen laten bepalen door een onafhankelijk instituut dat hiertoe gemachtigd is door Tulp Hypotheken. De kosten van deze inkomensbepaling zijn voor rekening van de aanvrager. Het door het instituut afgegeven inkomen wordt door Tulp Hypotheken gehanteerd als toetsinkomen.	IB aangiftes van de afgelopen 3 jaar
Zelfstandigen extra renteopslag van 0,25% op normaal geldende tarief	100%	De aanvrager is één of twee volledige boekjaren jaren als IB-ondernemer actief. Deze zaken worden altijd ter beoordeling bij Tulp worden voorgelegd. Het toetsinkomen is gelijk aan het gemiddelde bedrag gebaseerd op de nettowinst (saldo fiscale winstberekening) van één of twee boekjaren en 80% van het laatstverdiende jaarinkomen uit dienstverband, met als maximum het laatste verdiende jaarinkomen uit dienstverband.	Jaaropgave laatstverdiende jaarinkomen & IB aangiftes van één of twee volledige boekjaren
<i>Deels meenemen</i>			
Provisie	20%	Op basis van de laatste 12 maanden	loonstrook + werkgeversverklaring
Onregelmatigheidstoelage	20%	Op basis van de laatste 12 maanden	loonstrook + werkgeversverklaring
Overwerk	25%	Op basis van de laatste 12 maanden	loonstrook + werkgeversverklaring

Alimentatie	100%	Voor de periode die is vastgesteld, mits ten gunste van aanvrager en gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap	Echtscheidingscovenant en vonnis
<i>Wordt niet meegenomen</i>			
DGA	0%		
Tijdelijke uitkeringen	0%		
Onkostenvergoeding	0%		