Acceptatiegids

Tulp Hypotheken B.V.

Alle informatie over de

kredietacceptatie van een

Tulp Compleet Hypotheek

Versie November 2026

Over ons

Welkom bij Tulp Hypotheken

Voor je ligt de acceptatiegids van de Tulp Compleet Hypotheek (hierna Tulp). De acceptatiegids is geschreven voor de intermediairs en de serviceproviders waarmee Tulp samenwerkt. Wij zijn er voor jou, en daarom is op basis van de feedback die we ontvangen hard gewerkt aan de verbetering van onze propositie. Hieruit zijn aanpassingen op ons beleid gekomen of hebben we beleid herschreven zodat het nog duidelijker is. Het resultaat is deze nieuwe acceptatiegids met alle relevante informatie over De Tulp Compleet Hypotheek. Heb je toch nog vragen of opmerkingen? Neem dan contact met ons op. Wij zijn te bereiken op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur op 030-30 70 500 of per mail via info@tulphypotheken.nl

Onze beoordeling

Deze acceptatiegids bevat de uitgangspunten die wij hanteren bij het verstrekken van een hypotheek. De gids is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid geschreven. Tulp heeft haar acceptatiegids gebaseerd op de Gedragscode Hypothecair Financiers, de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, de Mortgage Credit Directive en de normen van Nationale Hypotheek Garantie.

Is onze acceptatiegids niet duidelijk? Neem dan contact met ons op. We leggen graag uit waarom we iets doen. Daarnaast geef je ons de kans aanpassingen te doen en onze acceptatiegids verder te verbeteren.

Mocht er toch een situatie zijn die niet volledig of eenduidig is beschreven in de acceptatiegids, dan beslist de directie van Tulp.

In deze acceptatiegids wordt beschreven aan welke regels hypotheken zonder NHG moeten voldoen.

Hypotheken met NHG moeten volledig voldoen aan de regels die NHG opstelt. Het kan zo zijn dat Tulp Hypotheken haar eigen regels volgt in plaats van de regels die NHG op heeft gesteld. Hierover tref je verderop in de acceptatiegids meer informatie aan.

Recht van hypotheek

Tulp verstrekt leningen waarbij er een recht van eerste hypotheek wordt gevestigd. De woning is bestemd voor eigen gebruik en is het hoofdverblijf van de aanvrager(s) van de hypotheek. Tulp verstrekt alleen een tweede hypotheek als de eerste hypotheek ook bij Tulp is afgesloten.

Stater en Mender

Tulp verstrekt hypotheken. In deze gids lees je op basis van welke regels Tulp dat doet. De meeste van deze regels zijn vastgelegd in de systemen van Stater en worden daarin getoetst. Nadat een hypotheek akkoord is bevonden wordt het beheer van de hypotheek door Stater uitgevoerd. Stater is gevestigd in Amersfoort en Nederlands grootste onafhankelijke servicer van hypotheken.

Soms kan het zo zijn dat een klant niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Vanaf dat moment verloopt het contact met de klant namens Tulp met Mender.
Mender is een dochteronderneming van Stater en toonaangevend op het gebied van het bijzonder beheer van hypotheken.

Privacy

Om jou en de klant zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn gebruiken we persoonsgegevens. We verwerken deze gegevens zorgvuldig en veilig. Hoe we dat doen is beschreven in een privacyverklaring. Deze is terug te vinden op: https://tulphypotheken.nl/adviseurs/privacyverklaring/.

Fraude

Het komt helaas voor dat er fraude wordt gepleegd bij het afsluiten van een hypotheek. Om fraude op te sporen en te voorkomen voert Tulp een actief fraudebeleid. Heb je een vermoeden van fraude? Meld dit dan meteen bij ons, je kunt het emailadres veiligheidszaken@tulphypotheken.nl gebruiken of contact met ons opnemen op 030 – 30 70 500.

Klachten

Bij Tulp vinden we het belangrijk dat je tevreden bent over onze dienstverlening en producten. Ben je toch niet tevreden en wil je een klacht indienen? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Samen proberen we dan om tot een goede oplossing te komen.

Mail je klacht aan ckm@stater.nl. Wij nemen dan zo spoedig mogelijk contact met je op.

Is je klacht niet naar tevredenheid door Tulp opgelost dan kun je je binnen drie maanden schriftelijk wenden tot Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Via de website www.kifid.nl is meer informatie te vinden over het klachteninstituut.

Het proces

Renteaanbod en bindende overeenkomst

Na ontvangst en positieve toetsing van de hypotheekaanvraag volgt een renteaanbod. De hypotheekaanvraag is een correcte weergave van de actuele situatie van de aanvrager. Het rente-aanbod vermeldt welke stukken moeten worden aangeleverd om tot een bindende overeenkomst te komen. Afhankelijk van de aangeleverde stukken kan Tulp nog aanvullende documenten opvragen die aanvankelijk niet in de stukkenlijst werden vermeld. Na beoordeling en goedkeuring van de stukken brengt Tulp een bindende overeenkomst uit. Tulp verstuurt de stukken naar de notaris na ontvangst van de getekende bindende overeenkomst. Hierna kan de hypotheekakte worden gepasseerd. De bindende overeenkomst is onherroepelijk voor Tulp en kan alleen in uitzonderlijke situaties nog worden ingetrokken. (bijvoorbeeld het tussentijds ontdekken van fraude).

De toetsing en beoordeling van de hypotheekaanvraag wordt uitgevoerd met behulp van het Stater systeem, Estate genaamd. Alleen complete HDN berichten worden in behandeling genomen.

Tulp verwerkt aangebrachte wijzigingen in het rente-aanbod in de bindende overeenkomst. Een wijziging in de bindende overeenkomst zorgt ervoor dat er een nieuwe kredietbeoordeling plaats moet vinden. Bij een positieve toets volgt er altijd een nieuwe bindende overeenkomst.

ESIS als bijlage bindende overeenkomst

Het ESIS is een bijlage bij de bindende overeenkomst waarmee de aanvrager onze aanbieding kan vergelijken met andere aanbiedingen. Een belangrijke component is het Jaarlijks Kosten Percentage (JKP).

Het Jaarlijks Kosten Percentage is een percentage (naast de nominale rente) waarin de kosten voor het verkrijgen van het krediet zoals ze zijn opgegeven aan Tulp tot uitdrukking komen.

Denk bijvoorbeeld aan: advies- en notariskosten, premies voor de overlijdensrisico- en opstalverzekering en de kosten voor het taxatierapport. Het is belangrijk om alle relevante kosten kenbaar te maken aan Tulp zodat deze meegenomen kunnen worden in het Jaarlijks Kosten Percentage.

Toetsing van BKR, SFH en VIS en PEP

Tulp toetst al haar aanvragen in de registers van het BKR, VIS en SFH (Stichting Frauderegister Hypotheken). Gedurende het offerte- en acceptatieproces toetst Tulp minimaal twee keer. Dit gebeurt bij het uitbrengen van het renteaanbod en op het moment dat het dossier aan Tulp wordt overgedragen voor het uitvoeren van de finale beoordeling. Daarnaast wordt er een zogenaamde PEP (Politically Exposed Person) toetsing en een check op verschillende sanctielijsten op de aanvrager uitgevoerd.

Een aanvullende kredietbeoordeling bij Tulp

Als een aanvraag niet voldoet aan de standaard acceptatienormen van Tulp dan is het mogelijk om de aanvraag voor te leggen. Dit noemen we een aanvullende kredietbeoordeling. De aanvullende kredietbeoordeling moet gemotiveerd aan ons worden voorgelegd op het e-mailadres overrule@tulphypotheken.nl . In sommige gevallen zullen we aanvullende informatie opvragen ter ondersteuning van de het verzoek.

Tulp zal de beslissing gemotiveerd terugkoppelen. Waar nodig kunnen we ook aanvullende voorwaarden aan een verzoek stellen.

Als aanvullende informatie daar aanleiding toe geeft kunnen we beslissen om de eerder afgegeven beslissing in te trekken. Er kunnen dus nooit rechten worden ontleend aan een eerder genomen beslissing.

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. Als Tulp van mening is dat de beloning van de adviseur niet passend is behouden we ons het recht voor om hier nadere vragen over te stellen. De hoogte van de advieskosten is onderdeel van de financieringsopzet.

Wijzigen renteaanbod

Een renteaanbod mag worden gewijzigd tegen de condities en voorwaarden van dat moment. De aanvraag zal op basis van de wijzigingen opnieuw worden getoetst en beoordeeld. Bij een positieve toetsing wordt er een nieuw renteaanbod uitgebracht. Het eerder uitgebrachte renteaanbod vervalt hiermee.

Geldigheidsduur renteaanbod

Een renteaanbod van Tulp is na de datum van het renteaanbod vier maanden geldig. Alle in het renteaanbod genoemde stukken moeten minimaal één maand voor het einde van de geldigheidsduur bij Tulp of één van haar serviceproviders binnen zijn. Als we de in het renteaanbod genoemde stukken niet binnen deze termijn ontvangen, behoudt Tulp zich het recht voor om het afgeven van een bindend hypotheekaanbod uit te stellen.

Het is zonder de toestemming van Tulp binnen de geldigheidsduur van het renteaanbod niet toegestaan om een nieuwe hypotheekaanvraag voor hetzelfde onderpand en aanvrager(s) in te dienen.

Verlengen geldigheidsduur

Het is mogelijk de geldigheidsduur van een renteaanbod met twee maanden te verlengen. Het verlengingsvoorstel is onderdeel van de bindende overeenkomst. Als aanvragers willen verlengen dan moet men dit verlengingsvoorstel ondertekenen en terugsturen. Na ontvangst van het getekende verlengingsvoorstel wordt de geldigheidsduur verlengd.

Kosten bij verlenging

Het verlengen van het renteaanbod kan kosten met zich meebrengen. Dit noemen we bereidstellingsprovisie. De bereidstellingsprovisie wordt in rekening gebracht als de rente voor soortgelijke leningen van de Tulp Compleet Hypotheek op de passeerdatum hoger is dan de rente uit de bindende overeenkomst of de rente waartegen het renteaanbod is verlengd. Als er sprake is van het betalen van bereidstellingsprovisie brengen wij dit in rekening bij het passeren van de hypotheekakte.

De bereidstellingsprovisie is 0,25% per maand. De bereidstellingsprovisie wordt pro rata naar het aantal verlengde dagen per maand in rekening gebracht

Rente bij passeren

De rente op het moment van passeren is laagste van:

- ✓ de rente uit het renteaanbod;
- ✓ de rente zoals deze bij Tulp geldt op het moment van het passeren van de akte.

Productkenmerken van de Tulp Hypotheek

Doel van de financiering

De aanvrager kan de lening gebruiken voor:

- ✓ de aankoop van een bestaande woning;
- ✓ de aankoop van een nieuw te bouwen woning;
- ✓ de verbouwing van de woning;
- ✓ financieren van energiebesparende voorzieningen;
- ✓ herfinanciering van een hypothecaire lening die nu ergens anders loopt;
- ✓ opnemen van een vrij te besteden bedrag;
- ✓ de afkoop van een langjarig of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Lening en leningdelen

- ✓ De minimale hoofdsom van een hypotheek bedraagt € 70.000,-;
- ✓ De maximale hoofdsom van een hypotheek bedraagt € 1.500.000,- inclusief een eventuele overbrugging
- ✓ Leningen groter dan € 500.000,- (exclusief overbrugging) worden als aanvullende kredietbeoordeling behandeld;
- ✓ De maximale looptijd is 30 jaar;

Rentevastperiodes

Tulp kent rentevastperiodes van 1, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar vast.

Aflosvormen

De Tulp Hypotheek kent de volgende aflosvormen:

- ✓ Annuïteit;
- ✓ Lineair;
- ✓ Aflossingsvrij;
- ✓ Overbrugging.

Aflossingsvrij

Het is mogelijk om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. De maximale aflossingsvrije lening bedraagt 30% van de marktwaarde van het onderpand. Als de lening in box 1 wordt getoetst is het een vereiste dat aanvragers kunnen aantonen dat er sprake was van een eigenwoningschuld per 31-12-2012. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door het aanleveren van de meest recente aangifte inkomstenbelasting. Als het aflossingsvrije gedeelte in box 3 wordt getoetst hoeft dit uiteraard niet te worden aangetoond.

Bij starters is een aflossingsvrij deel niet toegestaan.

Als de lening groter is dan 80% LTV en er is een aflossingsvrij deel inbegrepen dan dient de lening te worden voorgelegd bij Tulp als aanvullende kredietbeoordeling.

Overlijdensrisico

Er is bij Tulp geen verplichting tot het verpanden van een overlijdensrisicoverzekering.

Indien gewenst is het wel mogelijk om een overlijdensrisicoverzekering te verpanden aan een hypotheek bij Tulp.

Boetevrij aflossen
Er mag jaarlijks onbeperkt uit eigen middelen worden afgelost zonder dat daar een vergoeding voor in rekening wordt gebracht. Als de klant de lening aflost met een andere lening, dan mag er per kalenderjaar 10% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag boetevrij worden afgelost. Tulp kan vragen stellen over de herkomst van de middelen die zijn gebruikt voor de aflossing. Wil je weten of er sprake is van een vergoeding aan Tulp bij het aflossen van de lening? Vraag dan een aflosnota op bij Stater. Het e-mailadres is info@stater.nl

Maximale verstrekking op basis van het onderpand
De maximale verstrekking op basis van het onderpand is gebaseerd op het percentage van de marktwaarde (na verbouw) zoals opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet op het moment van het aanmaken van de bindende overeenkomst.

Als de koopsom en getaxeerde marktwaarde afwijken dan bedraagt de maximale verstrekking 100% van het laagste van de koopsom of de getaxeerde marktwaarde.

Is er sprake van een verbouwing dan bedraagt de maximale verstrekking 100% van de getaxeerde marktwaarde na verbouw.

In het geval van het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is de maximale hypotheek 106% van de marktwaarde van de woning. Het gedeelte boven de 100% van de marktwaarde moet geheel aan energiebesparende voorzieningen besteed worden.

Aanvragen die groter zijn dan 100% LTV dienen te worden voorgelegd bij Tulp als aanvullende kredietbeoordeling

Hogere hypothecaire inschrijving
Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving op te nemen als dat mogelijk is.

Bankgarantie
Tulp verstrekt geen bankgaranties, in het renteaanbod is wel een aanvraagformulier voor het aanvragen van een bankgarantie bij BNP Paribas aanwezig.

Nieuwbouw
Tulp verstrekt een hypotheek voor de aanschaf van een nieuwbouwwoning. De maximale hypotheek bedraagt 100% van de stichtingskosten.

Opname consumptieve besteding
Bij een financiering tot 90% van de marktwaarde is het maximale vrij te besteden bedrag € 50.000,-.

Bij een financiering groter dan 90% van de marktwaarde is het niet mogelijk om een bedrag aan consumptieve besteding op te nemen.

Het bedrag dat opgenomen wordt als consumptieve besteding dient te blijken uit de aan te leveren financieringsopzet. Het bedrag moet annuïtair of lineair worden afgelost, een aflossingsvrije opname is niet toegestaan.

Conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet geldt er voor dit deel van de lening een hogere woonquote. Het box 3 gedeelte moet duidelijk blijken uit de aan te leveren financieringsopzet en moet altijd als apart leningdeel worden opgevoerd. Openstaande kredieten mogen hiermee worden afgelost.

BKR registratie

Tulp verstrekt geen hypotheek als er sprake is van:

- ✓ een achterstands- en of herstelcodering bij het BKR;
- ✓ een lopende of geregistreerde schuldregeling;

Overbruggingskrediet

Het is mogelijk om een overbruggingskrediet af te sluiten bij Tulp, ook als de woning nog niet verkocht is.

Als de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, bedraagt de maximale overbrugging maximaal 97% van de verkoopprijs -/- het uitstaand saldo van de hypotheek.

Is de woning nog niet definitief verkocht dan bedraagt de maximale overbrugging 90% van de marktwaarde -/- het uitstaand saldo van de hypotheek.

De maximale looptijd van een overbruggingskrediet is 12 maanden. Het totaal van de gevraagde hypotheek inclusief de overbrugging mag nooit groter zijn dan 100% van de marktwaarde van het nieuw te financieren onderpand.

Het is mogelijk om de opgebouwde spaarwaarde te salderen met de uitstaande hypotheek als wordt aangetoond dat de waarde door de huidige geldverstrekker wordt verrekend bij het aflossen van de hypotheek.

Dubbele lastentoets

In het geval dat er sprake is van een situatie waarin er tijdelijk 2 woningen in bezit zijn willen we vaststellen of de aanvrager de dubbele lasten (oude en nieuwe hypotheek inclusief een eventuele overbrugging) voor de periode van die dubbele lasten kan betalen. Indien er op voorhand niet duidelijk is hoe lang deze periode duurt dienen er eigen middelen voor een periode van 12 maanden te worden aangetoond. Dit kan op de volgende manieren worden aangetoond:

- ✓ de gezamenlijke lasten van de nieuwe hypotheek en de oude hypotheek inclusief een eventuele overbrugging zijn op basis van de geldende loan to income criteria betaalbaar;
- ✓ de klant overlegt een bewijs van eigen middelen waaruit blijkt dat er voldoende eigen middelen zijn om de dubbele lasten te kunnen overbruggen.

Energiebesparende voorzieningen (EBV)

De maximale lening kan normaal gesproken niet meer dan 100% van de waarde van de woning bedragen. De verstrekking kan alleen groter dan 100% van de markwaarde zijn als er energiebesparende voorzieningen (EBV) worden getroffen aan de woning. De kosten van deze voorzieningen mogen worden meegefinancierd in de lening en worden in bouwdepot gehouden. De lening mag niet meer dan 106% van de waarde van de woning na verbouw bedragen.

Is er een combinatie van een reguliere verbouwing en energiebesparende voorzieningen dan is de verstrekking maximaal 100% van de waarde na verbouw plus de kosten voor de energiebesparende voorzieningen gemaximeerd op 106% van de waarde na verbouwing.

Energie Bespaar Budget (EBB)

Met het Energie Bespaar Budget is het mogelijk om alvast een bedrag voor energiebesparende voorzieningen te reserveren zonder dat die op voorhand al gespecificeerd hoeven te worden. Dit tot een bedrag van maximaal 6% van de marktwaarde (al dan niet na verbouwing). Het Energie Bespaar Budget moet binnen 15 maanden zijn besteed aan de woning.

Aanvrager

In dit hoofdstuk behandelen we de aanvrager van een Tulp Hypotheek. Waar we aanvrager zeggen kun je ook aanvrager(s) lezen. In dit hoofdstuk wordt duidelijk wie onze aanvrager is en waar deze aan moet voldoen.

Wie is onze aanvrager?

De aanvrager van een Tulp Compleet 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.

Iedere aanvrager moet voor minimaal 40% eigenaar zijn van de woning. Iedere aanvrager moet eigenaar zijn of worden en gaat de woning als hoofdverblijf bewonen.

Een aanvraag door twee personen bij wie sprake is van een samenlevingsvorm in de familiesfeer is niet toegestaan. Bijvoorbeeld broer – broer, moeder – zoon.

Schuldenaarschap

Iedere aanvrager van wie het inkomen noodzakelijk is voor het verkrijgen van de hypotheek moet naast eigenaar-bewoner ook hoofdelijk schuldenaar worden van de lening.

Iemand die (mede-) eigenaar van de woning wordt of is, moet ook hoofdelijk schuldenaar en bewoner worden of zijn.

Hier kan vanaf worden geweken als:

- ✓ er sprake is van een huwelijk op basis van huwelijkse voorwaarden of een geregistreerd partnerschap onder voorwaarden; **en**
- ✓ het inkomen van de aanvrager die wel hoofdelijk schuldenaar wordt toereikend is voor de gevraagde financiering; **en**
- ✓ het onderpand uitsluitend op naam staat van de aanvrager die hoofdelijk schuldenaar wordt.

  In alle gevallen moet de andere echtgenoot of partner:
  - schriftelijk toestemming verlenen; en
  - een ontruimingsverklaring naar het model van Tulp ondertekenen.

De ontruimingsverklaring is te vinden op onze website:
https://tulphypotheken.nl/adviseurs/proces/belangrijke-documenten/

Legitimatie

De aanvrager is een langdurig ingezetene van één van de EER-lidstaten (Europese Economische Ruimte, een akkoord tussen de landen van de Europese Unie, Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of is in het bezit van een geldige verblijfsvergunning zoals hieronder beschreven in ‘Buitenlandse nationaliteit’ .

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.

De aanvrager met een verblijfsvergunning moet op het moment van aanvragen minimaal zes maanden officieel in Nederland verblijven en werken.

Buitenlandse nationaliteit

Als de aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek niet de Nederlandse nationaliteit heeft moet deze:

- ✓ een ingezetene van de EU zijn; of
- ✓ de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein hebben; of
- ✓ een andere nationaliteit dan hierboven genoemd waarbij er een door de Immigratie en Naturalisatie Dienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker aanwezig is waaruit blijkt dat;
    - er een verblijfsvergunning in Nederland is voor onbepaalde tijd; of
    - er een EU-verblijfsvergunning is voor langdurig ingezetenen; of
    - er een document is ‘duurzaam verblijf in de Unie’; of
    - er een verblijfsvergunning is voor bepaalde tijd (regulier). Deze is niet van tijdelijke aard in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als de aanvrager geen ingezetene van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein is, dan moet de aanvrager minimaal 6 maanden in Nederland woonachtig en werkzaam zijn. Tevens heeft de aanvrager een vast dienstverband en bedraagt de maximale financiering 100% van de marktwaarde.

Als het inkomen van een aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek dan is een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd voldoende.

Belastingplichtig in het buitenland

Tulp verstrekt geen hypotheek als de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland.

Kennismigrant

Een aanvraag voor een financiering door een zogeheten ‘kennismigrant’ volgens de geldende definitie van de rijksoverheid is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- de aanvrager is minimaal 6 maanden in Nederland woonachtig en werkzaam;
- de aanvrager heeft een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met een intentieverklaring;
- de 30% regeling is van toepassing op het dienstverband van de aanvrager;
- de verstrekking bedraagt maximaal 100% van de marktwaarde.

Echtscheiding

Als de aanvrager in een echtscheidingsprocedure zit, kan er pas een bindende overeenkomst worden verstrekt nadat de echtscheiding is ingeschreven in de registers van de Burgerlijke Stand. Heeft de aanvrager in een echtscheidingsprocedure de echtelijke woning nog op naam staan dan moet worden aangetoond dat het hoofdelijk ontslag definitief is.

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.

Inkomen

In dit hoofdstuk wordt duidelijk welke inkomens Tulp meeneemt in de bepaling van het toetsinkomen. Ook behandelen we de inkomens(soorten) die Tulp niet rekent tot het toetsinkomen.

Inkomen uit loondienst

Een inkomen uit loondienst kan worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het inkomen uit loondienst kan op 2 manieren worden aangetoond.
Hier kan een *inkomensbepaling loondienst* (IBL) of een werkgeversverklaring voor worden gebruikt.

Aanvullend op de inkomensbepaling loondienst dient er nog wel een recente salarisstrook te worden aangeleverd en een recent UWV verzekeringsbericht.

Als er gebruik wordt gemaakt van een werkgeversverklaring dan moet de proeftijd van het dienstverband zijn verstreken op de datum van het afgeven van de werkgeversverklaring. Er mag niet op de werkgeversverklaring zijn aangegeven dat er voornemens zijn het dienstverband te beëindigen of dat er sprake is van loonbeslag of looncessie.

Maximaal aantal uren per week

Is er sprake van meerdere dienstverbanden of 1 dienstverband van meer dan 40 uur per week? Dan baseert Tulp het bruto jaarsalaris op maximaal 45 uur per week.

Tijdelijk dienstverband

Een dienstverband waarbij de werkgever een intentieverklaring afgeeft voor een vast dienstverband (conform het meest recente model NHG werkgeversverklaring) kan als een vast dienstverband worden beschouwd.

Is er sprake van een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring voor onbepaalde tijd? Dan behandelen we dit als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.

Bruto jaarsalaris

De volgende inkomensbestanddelen kunnen worden gerekend tot het toetsinkomen;

- ✓ *Jaarsalaris*
  Het totaal van de maandelijkse of 4-wekelijkse salarissen per jaar.
- ✓ *Vakantiegeld*
  Het vakantiegeld zoals dat staat op de werkgeversverklaring mag volledig worden meegenomen.
- ✓ *13e maand*
  De 13e maand mag volledig worden meegenomen indien deze onvoorwaardelijk wordt uitgekeerd.
  De 13e maand mag niet afhankelijk zijn van het bedrijfsresultaat van de werkgever.
- ✓ *Eindejaarsuitkering*
  De eindejaarsuitkering mag volledig worden meegenomen indien deze onvoorwaardelijk wordt uitgekeerd. De eindejaarsuitkering mag niet afhankelijk zijn van het bedrijfsresultaat van de werkgever.
- ✓ *Onregelmatigheidstoeslag*
  Onregelmatigheidstoeslag mag worden meegenomen als het structureel hoort bij het beroep van de aanvrager. Het bedrag op de werkgeversverklaring mag voor maximaal 30% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.
- ✓ *Provisie*
  Provisie mag worden meegenomen als het structureel hoort bij het beroep van de aanvrager. Het bedrag op de werkgeversverklaring mag voor maximaal 30% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.

- ✓ *Overwerk*
  Overwerk mag worden meegenomen als het structureel hoort bij het beroep van de aanvrager. Het bedrag op de werkgeversverklaring mag voor maximaal 30% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.
- ✓ *VEB toelage*
  De op de werkgeversverklaring vermelde VEB toelage mag volledig tot het toetsinkomen worden gerekend.
- ✓ *Flexbudget*
- ✓ Van het flexbudget mogen de vaste bestandsdelen (vakantietoeslag en dertiende maand) volledig worden meegenomen.
- ✓ *Bonus*
  Een bonus mag worden meegenomen als onderdeel van het toetsinkomen als de werkgever verklaart dat de bonus blijvend is en enkel afhangt van de persoonlijke prestatie van de medewerker.

Inkomensstijging

Het is mogelijk om een toekomstige salarisverhoging mee te nemen. Dit kan zowel bij een contract voor bepaalde tijd met intentieverklaring als bij een contract voor onbepaalde tijd. De werkgever moet in een aparte verklaring aangeven hoe hoog het salaris gaat worden en dat het gaat om een onvoorwaardelijke stijging. Daarnaast moet de loonstijging binnen 6 maanden na het afgeven van het rente-aanbod in gaan.

Toekomstig dienstverband

Een inkomen uit een toekomstig dienstverband voor onbepaalde tijd mag worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het dienstverband moet binnen 6 maanden na de datum van het renteaanbod ingaan en er mag geen sprake zijn van een proeftijd. De arbeidsovereenkomst moet worden overlegd.

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:

- ✓ de aanvrager moet op de datum van het renteaanbod minimaal 6 maanden in dienst zijn; en
- ✓ het dienstverband moet worden aangetoond door middel van een uitdraai van ‘Mijn UWV.nl’;
- ✓ indien er in de afgelopen zes maanden een loonsverhoging heeft plaatsgevonden die groter is dan 10% van het bruto maandsalaris dan moet de zaak worden voorgelegd bij Tulp.

Inkomen als arts in opleiding of promovendus

Het dienstverband van artsen in opleiding (AIOS en ANIOS) en promovendi is doorgaans tijdelijk, er wordt vaak ook geen intentieverklaring afgegeven. Bij Tulp kan het inkomen van een arts in opleiding of een promovendus uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring gelijk worden gesteld aan een vast dienstverband.

Salarisbetaling per kas of in vreemde valuta

Een salarisbetaling per kas of in vreemde valuta is niet toegestaan.

Inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie

Als het inkomen komt uit een flexibele arbeidsrelatie(s) zoals uitzendwerk, oproepkracht of inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring dan kan het toetsinkomen worden berekend als het gemiddelde van de afgelopen drie jaar. Hierbij geldt dat:

- ✓ er sprake moet zijn van een huidig dienstverband;
- ✓ het toetsinkomen is het gemiddelde van de afgelopen drie jaar met als maximum het laatste jaar of het inkomen uit het huidige dienstverband;
- ✓ inkomen uit loonvervangende uitkeringen in de afgelopen drie jaar worden meegenomen in de berekening van het gemiddelde inkomen.

Inkomen zelfstandig ondernemerschap

Tulp financiert zelfstandig ondernemers. Het toetsinkomen kan worden bepaald door een onafhankelijk instituut dat hiertoe gemachtigd is door Tulp Hypotheken. De kosten van deze inkomensbepaling zijn voor rekening van de aanvrager. Tulp behandelt een DGA als zelfstandig ondernemer als de aanvrager een aanmerkelijk belang van 5% of meer heeft in een onderneming. In de bepaling van het toetsinkomen mag worden uitgegaan van de 1-2-3 methode.

Tulp Hypotheken heeft aan de volgende instituten een machtiging afgegeven:

- ✓ Raadhuys;
- ✓ Zakelijk Inkomen;
- ✓ Overviewz;
- ✓ Pentrax;
- ✓ Viiz.

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

Er zijn branches die op voorhand door Tulp worden uitgesloten, dit geldt ook voor startende ondernemingen. Het gaat om de volgende branches:

- ✓ Drugs gerelateerd;
- ✓ Seks gerelateerd;
- ✓ Wapenhandel;
- ✓ Gokindustrie;
- ✓ Horeca gerelateerd;
- ✓ Bonthandel en pelsfokkerij;
- ✓ Sport, hobby en recreatie gerelateerd;
- ✓ Onroerend goed handel;
- ✓ Agrarische sector;
- ✓ Autohandel;
- ✓ Valuta and money transfer;

Startende ondernemers

Een ondernemer die één jaar actief is, kan een hypotheek aanvragen bij Tulp. De ondernemer moet minimaal 12 maanden actief zijn. Voor de inkomensbeoordeling gebruikt Tulp de resultaten van het eerste ‘ondernemersjaar’ en de twee voorafgaande jaren in loondienst. Van deze 3 jaren wordt het gemiddelde berekend. Als het laatste jaar lager is dan het gemiddelde dan hanteren we het inkomen uit het laatste jaar. Daarnaast wordt er gekeken naar het lopende boekjaar. Het actuele inkomen moet minstens in lijn zijn met het gemiddelde.

Voor de exacte vaststelling van het toetsinkomen moet de ondernemer een van bovengenoemde instituten een inkomenscertificaat laten opstellen. Tulp volgt het toetsinkomen op het inkomenscertificaat.

Inkomen uit (pre)pensioen
Inkomen uit (pre)pensioen mag volledig tot het toetsinkomen worden gerekend voor de duur van de uitkering.

Inkomen uit lijfrente
Inkomen uit lijfrente kan worden meegenomen in het toetsinkomen als blijkt dat het gaat om een levenslange uitkering ten gunste van de aanvrager.

Als de lijfrente tijdelijk is en nog minimaal vijf jaar doorloopt (overbruggingslijfrente) wordt het als inkomen meegeteld voor de periode dat het inkomen 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.

Inkomen uit alimentatie
Het inkomen uit alimentatie kan tot het toetsinkomen worden gerekend voor de periode waarvoor het is vastgesteld. Dit geldt alleen voor partneralimentatie en niet voor kinderalimentatie. De alimentatie moet zijn gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

Inkomen uit sociale uitkeringen
Inkomen uit een sociale uitkering voor onbepaalde tijd mag tot het toetsinkomen worden gerekend. De aanvrager moet dit aantonen door het aanleveren van een uitkeringsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Inkomen uit een tijdelijke sociale uitkering mag niet tot het toetsinkomen worden gerekend.

Inkomen bij een buitenlandse werkgever
Inkomen uit een dienstverband uit België of Duitsland mag worden meegenomen in de berekening van het toetsinkomen op voorwaarde dat;
- ✓ Het inkomen is opgegeven in Euro's;
- ✓ De inkomenstoets wordt uitgevoerd op basis van de box 3 woonquotes tenzij wordt aangetoond dat de aanvrager kan aantonen dat er renteaftrek genoten kan worden voor de af te sluiten hypotheek.

Inkomen uit verhuur
Als er sprake is van inkomen uit verhuur van andere in bezit zijnde onderpanden kan dit op individuele basis aan Tulp worden voorgelegd. Als uitgangspunt hanteert Tulp dat er nooit meer dan 20% van de netto huurinkomsnten meegenomen kan worden.

Inkomen uit vermogen
Inkomen uit vermogen mag voor 3% van het vrij besteedbare vermogen tot het toetsinkomen worden gerekend. Het inkomen dat uit vermogen meegenomen kan worden bedraagt maximaal 20% van het totale toetsinkomen.

Inkomen uit een Persoons Gebonden Budget
Inkomen uit een PGB wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Toetsing en verplichtingen

Dit hoofdstuk maakt duidelijk hoe de inkomenstoets van Tulp wordt uitgevoerd en op welke wijze er rekening wordt gehouden met financiële verplichtingen die al dan niet uit het BKR blijken.

Maximale financieringslast

Tulp volgt voor het berekenen van de maximale hypotheek de methode en de financieringslastpercentages die wettelijk zijn voorgeschreven in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Meer informatie over de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet is terug te vinden op www.overheid.nl.

Er zijn geen uitzonderingen mogelijk met betrekking tot het berekenen van de maximale hypotheek op basis van deze methode.

Toetsrente

Hypotheken met een rentevastperiode korter dan 10 jaar moeten worden getoetst tegen de toetsrente die elk kwartaal door de AFM wordt vastgesteld.

Voor hypotheken met een rentevaste periode korter dan tien jaar geldt op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet de volgende uitzondering: als aan het eind van de kortere rentevaste periode de totale lening is afgelost, dan kan de rente van de kortere rentevaste periode als uitgangspunt voor de toetsrente gelden.

Hypotheken met een rentevastperiode vanaf 10 jaar mogen worden getoetst tegen de rente zoals die op dat moment geldt voor het uitbrengen van een rente-aanbod bij de Tulp Compleet hypotheek. Een overzicht van onze actuele rentestanden is te vinden op https://tulphypotheken.nl/adviseurs/rente/tulp-compleet-rentes/ .

Fiscaal

Tulp vindt het belangrijk dat de fiscale situatie van de klant juist wordt weergegeven in de hypotheekaanvraag en het daaropvolgende rente-aanbod. We stellen verplicht dat per leningdeel duidelijk wordt:

- ✓ Of het leningdeel in box 1 of box 3 valt;
- ✓ wat de resterende duur van het leningdeel is bij voortzettingen van hypotheken die na 01-01-2013 zijn aangegaan;
- ✓ wat de duur is van de fiscale aftrekbaarheid van het leningdeel;

Tulp zal hiermee rekening houden in het bepalen van de maximale hypotheek.

Invloed van het energielabel op de inkomenstoets

Het energielabel van de woning heeft invloed op het maximaal te financieren hypotheekbedrag. In onderstaande tabel wordt duidelijk wat het bedrag is dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	EUR 0,-
C, D	EUR 5.000,-
A, B	EUR 10.000,-
A+, A++	EUR 20.000,-
A+++	EUR 25.000,-
A++++	EUR 30.000,-
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van tenminste tien jaar)	EUR 40.000,-

Als de klant een hypotheek afsluit voor het treffen van energiebesparende voorzieningen dan heeft het energielabel (voor verbouwing) ook invloed op het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten. Dit wordt in onderstaande tabel duidelijk:

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	EUR 20.000,-
C, D	EUR 15.000,-
A, B	EUR 10.000,-
A+, A++	EUR 10.000,-
A+++	EUR 0,-
A++++	EUR 0,-
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van tenminste tien jaar)	EUR 0,-

Als de woning geen (geldig) heeft dan kan er maximaal EUR 10.000,- buiten beschouwing worden gelaten.

Naderend pensioen

Als de aanvrager binnen tien jaar na datum bindend aanbod de AOW leeftijd bereikt moet worden aangetoond dat de hypotheek op die datum ook nog haalbaar is op basis van het toekomstige pensioeninkomen.

Als dat niet het geval is dan moet het verschil tussen wat wel en niet haalbaar is op basis van het toekomstige pensioeninkomen uiterlijk op de AOW leeftijd zijn afgelost.

De versnelde aflossing moet zijn opgenomen in een apart leningdeel met een looptijd die gelijk is aan de periode tussen de aanvang van de lening en het bereiken van de AOW leeftijd. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt er getoetst op basis van de werkelijke looptijd van het leningdeel.
Wij gaan hierbij uit van de meest recent door de SVB vastgestelde AOW leeftijd.

Tulp seniorenpropositie

Het is bij Tulp mogelijk om gebruik te maken van de seniorenpropositie, zowel bij aankoop als oversluiting. Deze is toe te passen op consumenten die de AOW leeftijd hebben bereikt of deze binnen 10 jaar bereiken. Hierbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- ✓ de klant heeft op de datum van het bindend aanbod een woning in bezit;
- ✓ de werkelijke maandlast van de nieuwe lening is lager of gelijk aan de huidige werkelijke maandlast;
- ✓ de werkelijke maandlast van de nieuwe lening is lager dan de toegestane financieringslast;
- ✓ de rentevastperiode is minimaal 20 jaar vast;
- ✓ er is sprake van een verbetering van de klantsituatie;
- ✓ een kortere rentevastperiode met een minimum van 10 jaar vast is toegestaan als:
    - de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is; of
    - de lening aan het einde van de rentevastperiode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning.
    - als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost.

Als er van de seniorenpropositie gebruik wordt gemaakt zonder NHG dan moeten de aanvragers een aanvullende verklaring ondertekenen. Deze is beschikbaar op www.tulphypotheken.nl

Tijdelijk tekort propositie

Een inkomenstekort dat ontstaat doordat de oudste aanvrager al met pensioen is en de jongste aanvrager nog niet kan akkoord gegeven worden onder de voorwaarde dat:

- ✓ de jongste aanvrager binnen 10 jaar de AOW datum bereikt;
- ✓ de werkelijke last niet hoger is dan de toegestane financieringslast;
- ✓ de periode waarin het tekort op de annuïtaire last zich voordoet niet langer dan 10 jaar is;
- ✓ de minimale rentevastperiode 10 jaar is;

Tulp zuiver oversluiten (zonder NHG)

Bij een zuivere oversluiting mag er gefinancierd worden op basis van de werkelijke lasten van de hypotheek in plaats van de last op basis van de annuïtaire berekening. Hier zijn een aantal voorwaarden op van toepassing. Zo mogen er geen wijzigingen optreden in het schuldenaarschap en het onderpand. De werkelijke lasten van de nieuw te sluiten hypotheek moeten lager zijn dan de lasten van de lopende hypotheek. Daarnaast mag de hypotheek mag niet groter zijn dan;

- ✓ het bedrag dat nodig is om de bestaande hypotheek af te lossen;
- ✓ de eventueel verschuldigde aflosvergoeding;
- ✓ bijkomende financieringskosten.

Er moet een rentevastperiode van 10 jaar of langer worden gekozen of het hypotheekdeel is aan het einde van een kortere rentevastperiode volledig afgelost.

Box 3: toetsing lagere woonquote

Het gedeelte van de hypotheek waarvan de hypotheekrente niet fiscaal verrekenbaar is, wordt als een box 3 gedeelte getoetst tegen een lagere woonquote. Het box 3 gedeelte moet duidelijk blijken uit de aan te leveren financieringsopzet en als apart leningdeel zijn opgenomen in Estate.

Toetsing in het BKR

Bij het bepalen van de maximale lening moet worden nagegaan of de aanvrager nog financiële verplichtingen heeft. Dit gebeurt onder andere door een toetsing in het BKR. De aanvrager wordt bij het BKR getoetst op naam, geboortedatum en postcode/ huisnummer.

In sommige gevallen is het na de toets niet direct duidelijk of een aanvrager voorkomt in het BKR. Het is de verantwoordelijkheid van de serviceprovider om ervoor te zorgen dat er in die gevallen op een juiste manier handmatig wordt door getoetst in het BKR en de resultaten daarvan al dan niet mee te nemen in de toetsing.

Maximaal aantal BKR noteringen

Als een aanvrager meer dan 5 noteringen heeft bij het BKR (met en zonder einddatum) moet de aanvraag bij Tulp worden voorgelegd. Hierin tellen kredieten tot € 1.000,-, al dan niet al afgelost niet mee.

Buitenlandse nationaliteit

Als een aanvrager de Belgische, Duitse, Oostenrijkse of Italiaanse nationaliteit heeft, of op het moment van het aanvragen van het renteaanbod woonachtig is in, België, Duitsland, Oostenrijk of Italië, dan moet er een aanvullende toets uit het betreffende land worden uitgevoerd. Dit zijn de volgende toetsingen:

- ✓ SCHUFA voor Duitsers of inwoners van Duitsland;
- ✓ KSV voor Oostenrijkers of inwoners van Oostenrijk;
- ✓ CRIF voor Italianen of inwoners van Italië;
- ✓ NBB voor Belgen of inwoners van België.

De toetsing kan bij Tulp per e-mail worden aangevraagd. Het emailadres is: acceptatie@tulphypotheken.nl

Lasten uit het BKR

Lasten uit bij het BKR geregistreerde kredieten zijn van invloed op de leencapaciteit.

De berekening van de maandlasten verschilt per soort krediet. Hieronder zie je hoe de lasten uit de verschillende kredieten worden berekend:

RK (doorlopend krediet): 2% van de geregistreerde kredietlimiet.
AK (persoonlijke lening): de hoofdsom van het krediet wordt gedeeld door de looptijd van het krediet.
OA (privé lease contract): de hoofdsom van het krediet wordt gedeeld door de looptijd van het krediet.
RN (restschuld na aanspraak NHG): hier mag worden getoetst met de netto last.
RH (restschuld zonder aanspraak NHG): hier mag worden getoetst met de netto last.
ZK (positieve registratie) de lasten zijn reeds in mindering gebracht op het afgegeven inkomen van de aanvrager. Dit dient wel geverifieerd te worden.
ZO (negatieve registratie) aanvraag wordt afgewezen.
HO (hypothecair krediet) 2% van de geregistreerde kredietlimiet.

Als uit de kredietovereenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% en deze gedurende de looptijd van het contract niet kan wijzigen mag er rekening worden gehouden met de werkelijke last van het krediet.

Inlossen van kredieten uit eigen middelen

Lasten van kredieten die voor passeren uit eigen middelen worden ingelost hebben geen invloed op de leencapaciteit. Er moet worden aangetoond dat aflossing van de kredieten uit eigen middelen heeft plaatsgevonden.

Inlossen van kredieten uit de hypotheek
Het inlossen van kredieten uit hypotheekgelden is toegestaan bij Tulp. Het gedeelte van de hypotheek dat hiervoor wordt gebruikt moet als box 3 deel worden getoetst. Zie ook het onderdeel opname consumptieve besteding.

Lasten uit een studielening
Lasten uit een studielening zijn van invloed op de leencapaciteit. Afhankelijk van de hypotheekrente geldt er een opslag op het termijnbedrag dat onze klant verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening. In onderstaande tabel wordt duidelijk welke opslag geldt bij welke rentepercentage:

Debetrente	Opslag
<=2,00%	1,05
2,01% - 2,50%	1,10
2,51% - 3,00%	1,15
3,01% - 3,50%	1,20
3,51% - 4,00%	1,20
4,01% - 4,50%	1,25
4,51% - 5,00%	1,30
5,01% - 5,50%	1,30
5,51% - 6,00%	1,35
>= 6,01%	1,40

Lasten uit een restschuldfinanciering
Lasten uit een restschuldfinanciering zijn van invloed op de leencapaciteit.

Bij een restschuldfinanciering mag rekening worden gehouden met de netto maandlast.

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 terug geschonken dan moet dit door middel van aanvullende stukken afdoende worden aangetoond en hoeven er geen maandlasten in de toets te worden meegenomen. De lening mag niet direct opeisbaar zijn.

Alimentatie
Alimentatieverplichtingen aan de ex-partner zijn van invloed op de leencapaciteit. Ze worden meegenomen voor de duur van de alimentatieverplichting.

Alimentatieverplichtingen ten behoeve van kinderen zijn niet van invloed op de leencapaciteit.

Erfpachtcanon
Erfpachtcanon is van invloed op de leencapaciteit.

Als er sprake is van een geïndexeerde canon of van een canonverhoging binnen 12 maanden moet er rekening worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

Onderpand

Eisen aan het onderpand

Bij Tulp moet het onderpand minimaal voldoen aan de volgende eisen:

- ✓ het onderpand is gelegen in Nederland en gebruikt (gaan) worden als eigen woning door de aanvrager;
- ✓ het onderpand is uitsluitend bestemd en geschikt 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 aanvrager zijn of worden;
- ✓ de minimale getaxeerde marktwaarde van het onderpand is EUR 100.000.

Eisen aan het taxatierapport

Om de marktwaarde van de woning te bepalen vragen wij een gevalideerd taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur volgens de richtlijnen van het NRVT.

De taxatieopdracht moet worden gegeven door de aanvrager en het taxatierapport blijft in bezit van Tulp.

Het taxatierapport moet worden opgemaakt door een onafhankelijke, erkende taxateur. Deze mag op geen enkele wijze zijn betrokken bij de koop, de koper, de verkoop, de verkoper, de financiering of de geldnemer/geldgever van de financiering.

Het taxatierapport moet worden gevalideerd door een gecertificeerd validatie instituut dat een overeenkomst heeft met de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De code van het gevalideerde taxatierapport moet in het dossier worden opgenomen.

Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van de bindende overeenkomst niet ouder zijn dan 6 maanden.

De kadastrale gegevens van het onderpand moeten zichtbaar zijn en ook worden vastgelegd in Estate.

Courantheid

De courantheid van het onderpand zoals dat is opgegeven in het taxatierapport mag niet langer zijn dan 12 maanden.

Een hybride taxatierapport bij oversluitingen en verhogingen

Bij een oversluiting of een verhoging van de bestaande hypotheek kan in sommige gevallen worden uitgegaan van een hybride taxatierapport. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- de maximale financiering bedraagt 80% van de getaxeerde marktwaarde uit het hybride taxatierapport.
- de Calcasa hybride taxatie heeft een minimale betrouwbaarheidsindicator van ‘5’;

Een hybride taxatierapport bij de aankoop van een onderpand

Ook bij de aankoop van een onderpand kan in sommige gevallen worden volstaan met een hybride taxatierapport. Dit kan alleen onder de volgende voorwaarden:

- de maximale financiering bedraagt 80% van de getaxeerde marktwaarde uit het hybride taxatierapport.
- de Calcasa hybride taxatie heeft een minimale betrouwbaarheidsindicator van ‘5’;

Bouwkundig rapport

Als er uit het taxatierapport blijkt dat er sprake is van achterstallig onderhoud is in sommige gevallen een bouwkundig rapport verplicht. Dit is het geval als:

- ✓ de taxateur een bouwkundig onderzoek aanbeveelt;
- ✓ de kosten van achterstallig onderhoud groter zijn dan 10% van de marktwaarde van het onderpand

De kosten voor direct noodzakelijk herstel in het bouwkundig rapport moeten gebaseerd zijn op de uitvoering van werkzaamheden door derden, ook als dit in eigen beheer gebeurt. De volledige kosten voor direct noodzakelijk herstel worden in bouwdepot geplaatst.

Het bouwkundig rapport mag op het moment van het uitbrengen van de bindende overeenkomst niet ouder zijn dan 6 maanden.

Het bouwkundig rapport moet zijn opgemaakt volgens de eisen die NHG hieraan stelt, zowel qua model als uitvoerende partij.

Bepaling marktwaarde zonder verbouwing

Als er geen sprake is van een verbouwing bepaalt Tulp de marktwaarde als het laagste van de koopsom, de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de waarde uit het hybride taxatierapport.

Bepaling marktwaarde met verbouwing

Als er sprake is van een verbouwing bepaalt Tulp de marktwaarde als het laagste van de koopsom plus het bedrag aan verbouwing, de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing of de waarde uit het hybride taxatierapport.

Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, is het voeren van een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) verplicht. Als de VvE niet actief is dan moet deze in oprichting zijn of worden opgericht, dit zal dan ook moeten worden aangetoond.

Een uitzondering hierop is als het gebouw maximaal 5 appartementen heeft, in dat geval moet de onderhouds- en bouwkundige staat minimaal ‘‘redelijk’ of ‘goed’ zijn.

In het taxatierapport moeten de onderhoudsstaat, de bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE weergegeven zijn.

De VvE moet een reserverfonds in stand houden, dit kan op de volgende manieren:

- ✓ met een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) waarin voor een periode van minimaal 5 jaar is opgenomen welke onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- ✓ met een jaarlijkse reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het onderpand. De herbouwwaarde moet blijken uit de polis van de brand- en opstalverzekering.

Als er sprake is van een slechte onderhouds- en bouwkundige staat van het onderpand dan moet er een bouwkundig rapport en een MJOP worden aangeleverd. Het onderhoudsfonds moet dan toereikend zijn voor de herstelkosten van het (achterstallige) onderhoud.

Het bouwdepot

Als er sprake is van een verbouwing kan er een bouwdepot worden aangehouden. Een bouwdepot is verplicht als;

- ✓ de waarde voor verbouw niet toereikend is voor de gevraagde financiering;
- ✓ de taxateur aangeeft dat er sprake is van meer dan 10% aan achterstallig onderhoud;
- ✓ als de taxateur aanleiding ziet tot het aanleveren van een bouwkundig rapport.

Het is mogelijk om vrijwillig een bouwdepot aan te houden, bijvoorbeeld om sneller in een lagere risicoklasse te komen.

De hoogte van het bouwdepot is gelijk aan het bedrag dat door de taxateur in het taxatierapport wordt aangegeven.

Voor de uitbetaling van de bouwnota's kijkt Tulp naar de verbouwingsspecificatie van de klant. Deze is onderdeel van het taxatierapport en moet overeenkomen met de werkzaamheden die de taxateur aangeeft in het taxatierapport. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als 'overige', ' diverse' of 'stelpost' bevatten.

Tulp houdt zich het recht voor om in voorkomende gevallen als daar aanleiding voor is een controle uit te voeren op de uitgevoerde werkzaamheden voordat er wordt uitbetaald uit het bouwdepot.

De duur van het bouwdepot is maximaal 9 maanden, dit kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd.

De rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente. Als de hypotheek uit meerdere leningdelen met verschillende rentes bestaat dan wordt er voor de rentevergoeding een gewogen gemiddelde berekend.

De rentevergoeding vervalt bij een verlenging van het bouwdepot, er is dus maximaal 9 maanden rentevergoeding op het bouwdepot.

Zodra alle werkzaamheden volgens de verbouwingsspecificatie zijn afgerond wordt het bouwdepot afgesloten. Een eventueel resterend bedrag in het bouwdepot wordt afgelost op de hypotheek.

Nieuwbouw

Tulp financiert nieuwbouwwoningen die projectmatig of in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gebouwd. Zelfbouw is niet toegestaan.

De maximale financiering bij een nieuwbouw woning bedraagt 100% van de marktwaarde.
De marktwaarde wordt als volgt vastgesteld;

- ✓ Koop/aanneemsom; plus
- ✓ Meerwerk; plus
- ✓ Energiebesparende voorzieningen; plus
- ✓ Renteverlies tijdens de bouw tot maximaal 4% van de koop/aanneemsom plus meerwerk.

Tulp verstrekt alleen hypotheken voor nieuwbouwwoningen met een afbouwgarantie. Deze garantie moet door de Stichting GarantieWoning zijn goedgekeurd.

De omgevingsvergunning moet in alle gevallen uiterlijk op het moment van passeren onherroepelijk zijn. Dit zal uiterlijk op de datum van passeren door de notaris gecontroleerd moeten worden

De looptijd van het bouwdepot bij nieuwbouw is 18 maanden en kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd. De rentevergoeding vervalt bij een verlenging van het bouwdepot, er is dus maximaal 18 maanden rentevergoeding op het bouwdepot.

Erfpacht

Tulp staat geen particuliere erfpacht toe. Het recht van erfpacht moet zijn uitgegeven door de gemeente, provincie of woningbouwvereniging.

Uit de erfpachtovereenkomst die is afgesloten na 1 januari 1992 moet de resterende duur van het recht van erfpacht blijken. De resterende duur moet minimaal gelijk zijn aan de einddatum van het leningdeel met de langste duur.

Als de erfpachtovereenkomst is afgesloten voor 1 januari 1992 dan mag de resterende duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening. Tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na afloop onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Voor de erfpachtrechtovereenkomst die op of na 01-07-2014 is afgesloten geldt dat deze moet 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 kunnen hierover nadere vragen worden gesteld.

Als de erfpachtcanon binnen 12 maanden na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe canon.

Tulp stelt een eeuwigdurende afgekocht recht van erfpacht in de beoordeling gelijk aan volledig eigendom.

Fundering van het onderpand

Als het taxatierapport of de Desktop Taxatie aangeeft dat er een funderingsrisico klasse D of E is, kijken we per aanvraag naar de situatie en vragen we indien nodig aanvullende informatie op. Dit geldt ook voor te financieren overbruggingsonderpanden

Uitgesloten woningen

Tulp accepteert niet alle soorten onderpanden. Hieronder een lijst van de onderpanden die wij niet accepteren, ook niet als er sprake is van NHG.

- ✓ een woning buiten Nederland;
- ✓ een recreatiewoning;
- ✓ een woonboerderij met agrarische bestemming;
- ✓ een woon/winkelpand;
- ✓ een woning op een bedrijventerrein, ook als het een woonbestemming heeft;
- ✓ een beleggingspand;
- ✓ een appartement binnen een coöperatie;
- ✓ een woongroep;
- ✓ een woning waarbij een Groninger akte van toepassing is;
- ✓ een woning gelegen op grond die als gevolg van verontreiniging ongeschikt is voor bewoning;
- ✓ alleen een stuk grond, gebouwen of erfpacht kan in onderpand worden gegeven;
- ✓ een woning gelegen in een saneringswijk of stadsvernieuwingsgebied;
- ✓ een woning waarop beperkende zakelijke rechten voor Tulp rusten;
- ✓ een woning met een voor Tulp bezwarend kettingbeding;
- ✓ een woning bezwaard met het recht van vruchtgebruik;
- ✓ een woning door de gemeente aangeschreven met betrekking tot achterstallig onderhoud;
- ✓ een woonboot/woonark;
- ✓ een woonwagen;
- ✓ een caravan;
- ✓ een garage of garagebox;
- ✓ een woning gebouwd op basis van houtskeletbouw tenzij voorzien van een betonnen fundering en gebouwd na 2012;
- ✓ een woning met bedrijvigheid als kadastrale bestemming;
- ✓ een tiny house

A-B-C of A-B-B-A constructie of doorverkoop binnen 12 maanden

Als er sprake is van een A-B-C-, een A-B-B-A constructie of een doorverkoop van het onderpand binnen 12 maanden moet dit altijd voorgelegd worden bij Tulp. Duidelijk moet worden hoe een eventuele waardevermeerdering van het onderpand tot stand is gekomen. Tulp houdt zich het recht voor om hier nadere vragen over te stellen of aanvullende bescheiden voor op te vragen.

Woonboerderij zonder agrarische bestemming

Een boerderij waarvan de agrarische bestemming definitief is opgeheven en die uitsluitend nog gebruikt kan worden als woonhuis (dit moet blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de gemeente), is acceptabel. Er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Dit moet door middel van een taxatierapport worden aangetoond.

Stukkenlijst

Het hypotheekdossier bestaat uit een aantal aan te leveren standaard stukken. Ook moeten er gedurende het acceptatieproces een aantal controles buiten Estate om worden uitgevoerd.

Hieronder tref je hiervan een overzicht aan.

Welke controles moeten er minimaal zijn uitgevoerd buiten Estate?

- ✓ er moet in het KvK worden gecontroleerd of er een onderneming op het woonadres van de aanvrager staat ingeschreven. De uitkomst van de controle mag worden vastgelegd met behulp van een dossieraantekening in Estate of het toevoegen van een document in de stukkenlijst;
- ✓ er moet in het Kadaster worden gecontroleerd of de aanvrager onroerend goed op naam heeft staan. De uitkomst van de controle mag worden vastgelegd met behulp van een dossieraantekening in Estate of het toevoegen van een document in de stukkenlijst.

Welke stukken willen we altijd hebben?

- ✓ het e-mailadres en (mobiele) telefoonnummers zijn verplicht in het dossier aanwezig. Als er geen e-mailadres beschikbaar is, is een verklaring van de aanvrager voldoende. Het e-mailadres dat in dit geval kan worden gebruikt is info@tulphypotheken.nl;
- ✓ het volledig ingevulde en ondertekende definitieve hypotheekaanbod;
- ✓ een bankafschrift van de rekening waarvan de automatische incasso plaatsvindt, hierop moet de tenaamstelling duidelijk zichtbaar zijn;
- ✓ 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 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;
- ✓ een 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 inkomenstoets;
- ✓ als er sprake is van een afwijking ten opzichte van de acceptatiegids moet er een akkoord op een aanvullende kredietbeoordeling in het dossier zijn opgenomen.

Wat willen we vervolgens hebben als er sprake is van:

Een inkomen uit loondienst

- ✓ een volledig ingevulde werkgeversverklaring conform het meest recente NHG model. Deze mag niet ouder zijn dan 3 maanden op de datum van de bindende overeenkomst en moet zijn afgegeven na het verstrijken van de proeftijd. De werkgeversverklaring moet digitaal worden aangeleverd;
- ✓ een salarisstrook niet ouder dan 3 maanden op de datum van de bindende overeenkomst. De bedragen op de salarisstrook moeten overeenkomen met de bedragen op de aangeleverde werkgeversverklaring met een marge van maximaal € 5,-;
- ✓ als er op de salarisstrook geen rekeningnummer zichtbaar is waar het salaris naartoe overgemaakt wordt moet er een bankafschrift waarop de storting van het salaris zichtbaar is worden aangeleverd. Deze moet dan overeenkomen met de maand van de salarisstrook en de tenaamstelling van de aanvrager bevatten;
- ✓ een arbeidsovereenkomst als het dienstverband korter dan 2 maanden voor de datum van het renteaanbod is ingegaan;
- ✓ bij een tijdelijk contract moet de intentieverklaring worden ingevuld op de werkgeversklaring;

- ✓ als er sprake is van flexwerk moeten aanvullend de jaaropgaven van de afgelopen drie jaar worden aangeleverd; of
- ✓ een inkomensbepaling loondienst aangevuld met een salarisstrook. Beide documenten mogen niet ouder zijn dan 3 maanden op de datum van de bindende overeenkomst.

Een inkomen uit een (sociale) uitkering
- ✓ Het toekenningsbesluit van de uitkering;
- ✓ meest recente jaaropgave van de uitkering.

Een inkomen uit pre-pensioen
- ✓ het uitkeringsbesluit van de pensioenuitkering;

Een inkomen uit pensioen
- ✓ een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl niet ouder dan 3 maanden op de datum van de bindende overeenkomst. Hierop moet de naam van de aanvrager duidelijk zichtbaar zijn;

Het aantonen van toekomstig pensioeninkomen
- ✓ een uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl niet ouder dan 3 maanden op de datum van de bindende overeenkomst. Hierop moet de naam van de aanvrager duidelijk zichtbaar zijn;

Een inkomen uit een zelfstandige onderneming
- ✓ het inkomenscertificaat uitgegeven door 1 van de rekeninstituten.

Een inkomen uit een lijfrente uitkering
- ✓ de polis of verklaring van de verzekeraar waaruit de hoogte en de duur van de lijfrente uitkering uit blijkt;
- ✓ de jaaropgave van de lijfrente uitkering.

Een aankoop van een onderpand
- ✓ een door alle partijen getekende en geparafeerde koopovereenkomst;
- ✓ een gevalideerd taxatierapport of desktop taxatierapport;
- ✓ een verbouwingsspecificatie als er sprake is van een verbouwing. Deze maakt onderdeel uit van het taxatierapport. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als ‘ overige’, ‘ diverse’ of ‘ stelpost’ bevatten en moet overeenkomen met de in het taxatierapport genoemde werkzaamheden;
- ✓ een notariële erfpachtovereenkomst als er sprake is van erfpacht, deze maakt onderdeel uit van het taxatierapport. Als de duur van de erfpacht korter is dan de duur van de hypotheek moet er worden aangetoond wat er met de erfpacht gebeurt als deze afloopt;
- ✓ een bouwkundig rapport naar het meest recente NHG model als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het rapport moet zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig adviesbureau;

Een aankoop van een nieuwbouwwoning
- ✓ door koper en verkoper getekende koop/aanneemovereenkomst;
- ✓ getekende meerwerkspecificatie.

Een oversluiting van de hypotheek
- ✓ een gevalideerd taxatierapport of een hybride taxatierapport;
- ✓ een verbouwingsspecificatie als er sprake is van een verbouwing. Deze maakt onderdeel uit van het taxatierapport. De verbouwingsspecificatie mag geen posten als ‘ overige’, ‘ diverse’ of ‘ stelpost’ bevatten en moet overeenkomen met de in het taxatierapport genoemde werkzaamheden;
- ✓ een notariële erfpachtovereenkomst als er sprake is van erfpacht, deze maakt onderdeel uit van het taxatierapport. Als de duur van de erfpacht korter is dan de duur van de hypotheek moet er worden aangetoond wat er met de erfpacht gebeurt als deze afloopt;

- ✓ een bouwkundig rapport naar het meest recente NHG model als het taxatierapport hier aanleiding toe geeft. Het rapport moet zijn opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig adviesbureau;
- ✓ een eigendomsbewijs of akte van verdeling, deze maakt onderdeel uit van het taxatierapport;
- ✓ een schuldrestopgave van de huidige hypotheek, niet ouder dan 3 maanden;

Een echtscheiding

- ✓ het echtscheidingsconvenant. Hierin moet zichtbaar zijn of er sprake is van een alimentatieverplichting. Als dit er niet uit blijkt moet er een door beide partijen getekende aanvulling worden aangeleverd waaruit blijkt dat er geen alimentatieverplichting voor de aanvrager is;
- ✓ het vonnis van de echtscheiding;
- ✓ de inschrijving in de burgerlijke stand van de echtscheiding;
- ✓ een kopie van de akte van verdeling, indien van toepassing;
- ✓ een bevestiging van het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, indien van toepassing.

Een beëindiging van een geregistreerd partnerschap

- ✓ Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring ‘beëindiging geregistreerd partnerschap’;
- ✓ indien van toepassing het vonnis m.b.t. het beëindigen van het geregistreerd partnerschap;
- ✓ de beëindigingsovereenkomst geregistreerd partnerschap.

De inbreng van eigen middelen

- ✓ een bewijs van eigen middelen:
- ✓ als er meer dan € 25.000,- aan eigen middelen wordt ingebracht dan moet ook de herkomst van de eigen middelen worden aangetoond. Dit kan door het overleggen van bijvoorbeeld de volgende documenten;
    - 3 maanden historie van een spaar- en of beleggingsrekening;
    - een getekende schenkingsakte
    - verkoopakte en schuldrestopgave van de huidige woning;
    - kredietovereenkomst van een AK waaruit de maandelijkse last blijkt.

Mocht uit de aangeleverde stukken niet duidelijk worden van de herkomst van de eigen middelen is of als deze stukken nadere vragen oproepen dan staat het Tulp vrij om hier aanvullende informatie of stukken op te vragen.

Een aanvrager die een schenking ontvangt

- ✓ de schenkingsovereenkomst;

Een aanvrager die een restschuldfinanciering heeft

- ✓ een schuldrestopgave van de restschuldfinanciering;
- ✓ een onderbouwde opgave van de netto lasten.

Het verpanden van een overlijdensrisicoverzekering

- ✓ een door de verzekeraar afgeven recente acceptatieverklaring met daarop de verzekerde kapitalen bij overlijden. Hierin moet melding worden gemaakt van de voorgenomen verpanding aan Tulp Hypotheken;
- ✓ een volledig ingevulde en ondertekende pandakte. Deze is onderdeel van het rente-aanbod.

Een overbrugging op een verkocht onderpand

- ✓ een getekende verkoopakte waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verstreken;
- ✓ de schuldrestopgave van de huidige hypotheek, niet ouder dan 3 maanden;
- ✓ Bewijs van eigen vermogen voor een periode van de dubbele lasten.

Een overbrugging op een nog niet verkocht onderpand

- ✓ ; of
- ✓ een verkoopakte waarvan de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken; of
- ✓ een gevalideerd taxatierapport opgemaakt door een onafhankelijk makelaar; of
- ✓ of
- ✓ een desktop taxatierapport dat voldoet aan de minimaal gestelde eisen;
- ✓ bewijs van eigen vermogen van de dubbele lasten voor een periode van 12 maanden; en
- ✓ de schuldrestopgave van de huidige hypotheek, niet ouder dan 3 maanden.

Huidige pand in eigendom maar nog niet verkocht

- ✓ de schuldrestopgave van de huidige hypotheek, niet ouder dan 3 maanden;
- ✓ een opgave van de verkopend makelaar met de verwachtte verkoopprijs en de courantheid van het onderpand;
- ✓ bewijs van eigen middelen ter grootte van 12 maanden dubbele lasten en het opvangen van een eventueel verkoopverlies.

Huidige pand in eigendom en wel verkocht

- ✓ de schuldrestopgave van de huidige hypotheek, niet ouder dan 2 maanden;
- ✓ verkoopakte van de woning, de ontbindende voorwaarden hoeven nog niet definitief verstreken te zijn;
- ✓ bewijs eigen middelen voor de periode waarin de klant dubbele lasten heeft;
- ✓ bewijs van eigen middelen ter grootte van het opvangen van een eventueel verkoopverlies.

De aflossing van een krediet uit eigen middelen

- ✓ recente schuldrestopgave van het krediet met daarin het af te lossen bedrag en het contractnummer;
- ✓ een bewijs van eigen middelen ter grootte van het af te lossen bedrag;
- ✓ een bewijs van aflossing van het krediet, dit moet worden overlegd voor het uitbrengen van het definitieve aanbod.

De aflossing van een krediet uit de hypotheek

- ✓ recente schuldrestopgave van het krediet met daarin het af te lossen bedrag en het contractnummer;

Een aflossingsvrij deel in Box 1

- ✓ de aangifte IB 2012 waaruit de eigenwoningschuld per 31-12-2012 blijkt; of
- ✓ een jaaropgave van de geldverstrekker waaruit de hoogte van de eigenwoningschuld op 31-12-2012 blijkt;
- ✓ de meest recente aangifte waaruit de eigenwoningschuld per 31-12-2012 blijk;
- ✓ een door de adviseur opgestelde en door aanvrager(s) ondertekende fiscale onderbouwing.

Overzicht DUO

- ✓ indien er sprake is van een studielening bij het DUO dient hiervan een overzicht te worden aangeleverd.

Afwijkingen NHG

Tulp sluit ook hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie, verder te noemen NHG.
NHG heeft haar eigen acceptatienormen die grotendeels door Tulp overgenomen worden. Er zijn echter een aantal zaken die Tulp niet overneemt of waar zij haar eigen normen hanteert in plaats die van NHG.

Die uitzonderingen zijn hieronder opgenomen:

Aanvrager

- ✓ Tulp accepteert geen aanvragen waarbij de aanvrager een achterstands- of herstelcodering in het BKR heeft;
- ✓ 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 hypotheek bij Tulp;
- ✓ Tulp verlangt in alle gevallen een kopie van het legitimatiebewijs in het dossier tenzij de identiteit via brondata wordt vastgesteld;
- ✓ Het aantal kredietregels bij BKR kan aanleiding zijn geen renteaanbod op te stellen;
- ✓ Een aanvraag door twee personen bij wie sprake is van een samenlevingsvorm in de familie- of vrienden sfeer is niet toegestaan. Bijvoorbeeld broer – broer, moeder – zoon;
- ✓ Als de aanvrager geen ingezetene van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein is, dan moet de aanvrager op de datum van het renteaanbod minimaal 6 maanden in Nederland woonachtig en werkzaam zijn

Inkomen

- ✓ Inkomen uit overwerk: het bedrag op de werkgeversverklaring mag voor maximaal 30% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.
- ✓ Inkomen uit provisie: het bedrag op de werkgeversverklaring mag voor maximaal 30% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.
- ✓ Inkomen uit onregelmatigheidstoeslag: het bedrag op de werkgeversverklaring mag voor maximaal 30% van het vaste bruto jaarsalaris worden meegenomen in de bepaling van het toetsinkomen. Het bruto jaarsalaris in deze is het totaal van het jaarsalaris en het vakantiegeld.
- ✓ Tulp verstrekt geen hypotheek als de aanvrager belastingplichtig is in het buitenland;
- ✓ Inkomen uit vermogen/verhuur wordt niet tot het toetsinkomen gerekend;
- ✓ Inkomen aangetoond met een Arbeidsmarktscan is niet toegestaan;
- ✓ Inkomen aangetoond met een Perspectiefverklaring is niet toegestaan;
- ✓ Inkomen uit een Persoonsgebonden uitkering wordt niet tot het toetsinkomen gerekend.

Onderpand

- ✓ De lijst van uitgesloten woningen geldt ook voor financieringen met NHG;
- ✓ Een boerderij waarvan de agrarische bestemming definitief is verdwenen en die uitsluitend nog gebruikt kan worden als woonhuis (dit moet blijken uit taxatierapport en verklaring(en) van de gemeente), zijn acceptabel. Er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Dit moet door middel van een taxatierapport worden aangetoond;
- ✓ Een garagebox die niet vastzit aan de woning moet zich binnen een straal van 500 meter van het te financieren onderpand bevinden;
- ✓ De opgebouwde spaarwaarde in een verzekering dient bij oversluiten te worden ingebracht in de nieuwe hypotheek. Hier kan enkel middels een overrule van af worden geweken.

Stukkenlijst

De opmaak van de stukkenlijst is gelijk aan hypotheken zonder NHG. Dit kan er dus voor zorgen dat er stukken worden opgevraagd die NHG niet in de stukkenlijst heeft staan. De lijst van aan te leveren stukken is afhankelijk van de situatie en wordt weergegeven in het renteaanbod van Tulp

De Tulp Compleet hypotheek in beheer

Tijdens de looptijd van de hypotheek kunnen er wijzigingen op de hypotheek plaatsvinden. Sommige wijzigingen zijn op verzoek van de hypotheeknemer, verder klant te noemen. Andere wijzigingen worden in gang gezet door Tulp. Denk dan bijvoorbeeld aan het verlengen van de rentevaste periode of het automatisch verlagen van de rente doordat de hypotheek in een lagere LTV klasse valt.

Tulp stelt een digitale omgeving beschikbaar waarin de actuele gegevens van de hypotheek zichtbaar zijn. De klant kan hiervoor terecht op https://tulphypotheken.nl/mijn-tulp/

Tulp hypotheken kan niet van dienst zijn bij het advies en/of de bemiddeling. Wij raden de klant dan ook altijd aan om contact op te nemen met de tussenpersoon.

Hieronder wordt beschreven hoe het werkt bij een Tulp hypotheek zonder NHG. Het kan zo zijn dat NHG bij mutaties aanvullende wensen of eisen heeft. Deze moeten bij een financiering met NHG te allen tijde worden opgevolgd.

Omzetten van de rente

De rente kan op elk gewenst moment worden omgezet naar de rente van dat moment, al dan niet in een andere rentevastperiode. Afhankelijk van de rentestand van dat moment kan er sprake zijn van een vergoeding die door de klant aan Tulp moet worden betaald. In de Algemene Voorwaarden van de Tulp Hypotheek is omschreven wanneer er een vergoeding in rekening wordt gebracht en hoe deze wordt berekend.

De klant moet een omzettingsvoorstel tekenen waarin de voorwaarden voor het omzetten worden beschreven. Een eventuele vergoeding wordt hierin ook genoemd. Na ontvangst van het getekende omzettingsvoorstel en de eventuele vergoeding door Tulp wordt de rente omgezet.

Als het getekende omzettingsvoorstel of de eventuele vergoeding niet op tijd bij Tulp binnen zijn vervalt het omzettingsvoorstel automatisch.

Einde rentevastperiode

Uiterlijk drie maanden voor het eindigen van de rentevast periode ontvangt de klant een voorstel voor een nieuwe rentevastperiode. Er wordt een voorstel gedaan voor het voortzetten van de hypotheek tegen dezelfde rentevastperiode. Ook is het mogelijk om te kiezen voor een andere rentevastperiode. Deze komen tot uiting in de volmacht tot omzetting.

In het voorstel voor het verlengen van de rentevastperiode wordt aangegeven wanneer het getekende voorstel uiterlijk door Tulp ontvangen moet zijn. Is het getekende voorstel niet op tijd binnen bij Tulp dan wordt de hypotheek automatisch verlengd tegen de oorspronkelijke rentevastperiode.

Verwijderen risico-opslag

Zodra de hypotheek door reguliere of extra aflossing in een lagere LTV klasse terecht komt wordt de risico-opslag automatisch verwijderd. Tulp controleert maandelijks of de klant in een lagere risicoklasse valt.

Daarnaast kan de klant door middel van het aanleveren van een nieuw gevalideerd taxatierapport of een Calcasa hybride taxatie die voldoet aan de eerder gestelde betrouwbaarheidsfactoren verzoeken om de rente aan te passen als hij hierdoor in een lagere LTV klasse terecht komt.

De verhuisregeling

Als de klant gebruik wil maken van de verhuisregeling dan moet de klant dit minimaal één maand voor het aflossen van de bestaande hypotheek melden bij Tulp. Dit kan via de adviseur of per mail op info@tulphypotheken.nl. Kijk voor de meest actuele werkwijze en werking van de verhuisregeling op onze site: https://tulphypotheken.nl/over-ons/veelgestelde-vragen/wijzigingen-hypotheek/

We maken onderscheid ten aanzien van de volgende twee situaties:

1. Er is al een nieuwe woning gekocht, maar de oude woning is nog niet verkocht
2. Er is nog geen nieuwe woning gekocht, de oude woning is wel verkocht.

Situatie 1:
Indien een nieuwe woning is gekocht en deze woning wordt gefinancierd met een bestaande Tulp hypotheek dan zal de klant deze hypotheek moeten laten omzetten naar de nieuwe woning.
De klant lost de bestaande lening niet af en gebruikt deze voor de resterende duur en rentevaste periode voor aankoop van de nieuwe woning. De te verkopen oude woning wordt tijdelijk gefinancierd met een nieuwe lening tegen de dan geldende rente voor overbruggingsleningen. Er is tijdelijk sprake van twee hypotheken. Na verkoop van de oude woning wordt de tijdelijke lening afgelost.

Situatie 2:
Indien de klant voornemens is een nieuwe woning te kopen en de huidige woning is al wel verkocht, dan heeft de klant de mogelijkheid om de huidige lening mee te nemen naar de nog te kopen nieuwe woning. De periode hiervoor is gemaximeerd.
Als de klant gebruik maakt van de verhuisregeling dan dient het nieuwe renteaanbod uiterlijk binnen drie maanden na het aflossen van de bestaande hypotheek te zijn uitgebracht.

Renteopslag LTV klasse

Indien de totale hypotheek op de nieuwe woning in een andere LTV risicoklasse valt, wordt voor de totale hypotheek de dan geldende renteopslag voor de betreffende LTV klasse toegepast, zowel voor bestaande leningde(e)l(en) als het nieuw opgenomen leningdeel.

Als het totaal van de nieuwe hypotheek hoger is dan de huidige hypotheek dan is voor het extra opgenomen leningdeel de dan geldende rente voor soortgelijke hypotheken bij Tulp van toepassing.

Gedeeltelijk royement

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

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Een aanvraag voor een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid kan worden ingediend bij Stater. Een aanvraagformulier hiervoor is te downloaden: https://tulphypotheken.nl/adviseurs/proces/belangrijke-documenten/ Op basis van de aanvraag en de aan te leveren documenten beoordeelt Stater of één van de klanten de hypotheek voort kan zetten. Als dat het geval is dan wordt de verlatende klant ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid.

Voorwaarde is dat de verlatende klant geen eigenaar meer is van het onderpand en het onderpand duurzaam verlaten heeft, of een ontruimingsverklaring heeft ondertekend.

De lening moet minimaal 6 maanden lopen voordat een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid aangevraagd kan worden.

Toestemming tijdelijke verhuur

De klant kan een verzoek bij Tulp doen voor de tijdelijke verhuur van het onderpand. Tijdelijke verhuur is alleen toegestaan als Tulp hier expliciet schriftelijk akkoord voor geeft en als er sprake is van:

- ✓ tijdelijke tewerkstelling elders door de werkgever, waardoor de klant 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 klant.
- ✓ samenwoning in de eigen koopwoning van de partner, indien de gemeente hiertoe volgens de Leegstandswet een vergunning heeft verleend aan de klant.

In alle bovengenoemde situaties gelden tenminste de volgende voorwaarden:

- ✓ het huurcontract moet altijd een einddatum bevatten 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 ontruimingsverklaring naar het model dat Tulp voorschrijft. Deze is te downloaden op www.tulphypotheken.nl;
- ✓ 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.

Tweede hypotheek of opname uit de hogere inschrijving

Het is mogelijk om een hogere hypothecaire inschrijving op te nemen. Een verzoek tot een opname van de hogere inschrijving of een tweede hypotheek, verder te noemen verhoging van de hypotheek kan bij Tulp worden ingediend. De aanvraag wordt getoetst tegen de rente en acceptatievoorwaarden van dat moment. Het minimale bedrag voor een verhoging bedraagt € 15.000,-. Het is niet mogelijk om reeds afgeloste bedragen opnieuw op te nemen.

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 een tweede als de eerste hypotheek ook bij Tulp is afgesloten.

De looptijd van een tweede (of opeenvolgende) leningdeel is maximaal 30 jaar.

Een aanvraag van een verhoging op een hypotheek waarbij sprake is één of meerdere betalingsachterstanden van één of meerdere maandtermijnen in de afgelopen drie jaar wordt niet gehonoreerd. Ook bij een betalingsachterstand op een verpande overlijdensrisicoverzekering die zich in de afgelopen drie jaar heeft voorgedaan, wordt er geen verhoging verstrekt.

Wijziging van de polis

De verzekering die aan Tulp is verpand kan worden gewijzigd. Hier is altijd schriftelijke toestemming van Tulp voor nodig.

Ontpanding van de polis

De ontpanding van een verzekering naar aanleiding van een aflossing van de hypotheek is mogelijk. Hier is altijd schriftelijke toestemming van Tulp voor nodig.

Wijzigen afloswijze

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