



HYPOTHEEKGIDS 2024



HET BESTE ADVIES KOMT VAN U

Vanaf het moment dat MUNT Hypotheken tien jaar geleden van start ging zijn onze hypotheken exclusief verkrijgbaar via u, het onafhankelijke intermediair. Waarom? Omdat wij vinden dat de consument niet zonder betrouwbaar, onafhankelijk financieel advies kan. Als adviseur bent u voor uw klant van grote waarde door een lening te adviseren die het beste past bij de wensen en mogelijkheden van uw klant. Voor ons bent u even belangrijk: want uw waardevolle tips helpen ons product en proces te verbeteren. Hierdoor krijgen uw klant en u de best mogelijke ervaring.

2024: Het jaar van het Onafhankelijk Advies

MUNT roept 2024 uit tot het 'Jaar van het Onafhankelijk Advies'. Met een overspannen woningmarkt, aanhoudende inflatie en oneigenlijke concurrentie van banken, is betrouwbaar en onafhankelijk advies broodnodig om consumenten verstandige keuzes te laten maken. Nog meer dan anders zetten we daarom het onafhankelijke intermediair in het zonnetje met verschillende activiteiten, daar houden we u via onze communicatiekanalen graag van op de hoogte.

Oer-Hollands

Onze hypotheken worden gefinancierd door oerdegelijke Nederlandse pensioenfondsen en institutionele investeerders. Natuurlijk bieden we financieringen met korte rentevasteperiodes aan, maar omdat onze investeerders vooral kijken naar de lange termijn, zit onze kracht ook in de langere rentevasteperiodes. Vooral voor starters zijn deze interessant. De Nederlander verhuist gemiddeld iedere zeven jaar. Met een rentevasteperiode van 20 jaar kan de klant, als de rente stijgt, de hypotheek meenemen en nog 13 jaar genieten van een lage rente. En mocht de rente toch dalen: bij verkoop boetevrij aflossen. Dit betekent geen risico en gemoedsrust voor uw klanten, met de best mogelijke rente in alle scenario's!

In deze hypotheekgids leest u alles wat u moet weten over onze hypotheken. Heeft u vragen? Onze salesmanagers Jet Wesseling en Remco van der Veen staan altijd voor u klaar. U bereikt hen via: sales@munthyposhaken.nl.

Menno Luiten
Directeur MUNT Hypotheken



DOELGROEP

- alle starters, doorstromers en oversluiters die een goede hypotheek zoeken
- aanvangsleeftijd: minimaal 18 jaar, geen maximum
- BKR-codering: niet toegestaan, m.u.v. RN-3 i.c.m. finale kwijting NHG

HYPOTHEEK

- Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogelijk
- minimaal bedrag: € 75.000 (voor nieuwe hypotheek)
- minimaal bedrag onderhandse verhoging of 2^e hypotheek: € 10.000 (algemeen) en € 5.000 (verduurzaming)
- maximaal bedrag: € 1.000.000
- loan to value: maximaal 100%, met energiebesparende voorzieningen maximaal 106%
- consumptieve besteding mogelijk tot 90% van de marktwaarde van de woning
- bouwdepot:
 - looptijd 24 maanden
 - met maximaal 6 maanden te verlengen
 - rentevergoeding gelijk aan hypotheekrente, voor maximaal 6 maanden bij verbouwing en 24 maanden bij nieuwbouw
- overbrugging:
 - mogelijk voor een verkochte als nog te verkopen woning
 - kosten: € 500

RENTE

- rentevasteperioden: variabel, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- rente bij passeren: laagste van de rente uit het renteaanbod en de rente op passeerdatum
- automatische rentedaling: rente daalt automatisch mee als aflossen leidt tot een lagere risicoklasse
- verhuisregeling:
 - mogelijk voor een verkochte als nog te verkopen woning
 - renteaanbod wordt uiterlijk 3 maanden na aflossing van de huidige hypotheek aangevraagd

AFLOSSING

- vorm: annuïtair, lineair, aflossingsvrij
- aflossingsvrij: tot maximaal 50% van de huidige

- marktwaarde van de woning
- boetevrij aflossen: onbeperkt met eigen middelen

INKOMEN

- toetsinkomen:
 - loondienst
 - pensioen
 - zelfstandig inkomen
 - inkomen uit verhuur
 - uitkering
 - partneralimentatie
- toetsrente en rentevasteperiode:
 - ≥ 10 jaar: rente renteaanbod
 - < 10 jaar: AFM-toetsrente
 - < 10 jaar en lening(deel) afgelost aan einde rentevasteperiode: rente renteaanbod

ONDERPAND

- bestaande woning, nieuwbouwwoning
- woningtypen: Nederlandse eengezinswoningen en appartementen bestemd en gebruikt voor eigen bewoning
- minimale marktwaarde onderpand: € 100.000

TAXATIE

- Taxatierapport of Desktop Taxatie
- maximaal 6 maanden oud op datum hypotheekaanbod

RENTE- EN HYPOTHEEKAANBOD

- totale geldigheidstermijn aanbod: 4 maanden
- verlengingstermijn hypotheekaanbod: 2 maanden voor bestaande bouw en 8 maanden voor nieuwbouw
- kosten verlengen: als dagrente hoger is dan rente van hypotheekaanbod: 0,25% op maandbasis per dag dat verlengd is
- annuleringskosten: € 500 bij annuleren in verlengingsperiode

VERZEKERING

- overlijdensrisicoverzekering: vanaf de leeftijd van 70 jaar voor het deel > 80% marktwaarde, alleen voor aanvragen zonder NHG

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| ALGEMENE INFORMATIE | 8 | | |
| 1. ONS PRODUCT | 12 | | |
| 1.1 De MUNT Hypotheek | 12 | | |
| 1.1.1 Voorwaarden | 12 | | |
| 1.1.2 Hypotheekbedrag | 14 | | |
| 1.1.3 Looptijd | 14 | | |
| 1.1.4 Aflossingswijze | 14 | | |
| 1.1.5 Bestaande leningen voor de woning | 14 | | |
| 1.1.6 Overbruggingshypothec | 15 | | |
| 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek | 16 | | |
| 1.1.8 Inbreng eigen middelen | 17 | | |
| 1.1.9 Bijzondere transacties | 17 | | |
| 1.1.10 Betalingswijze | 19 | | |
| 1.2 De MUNT Hypotheek in beheer | 19 | | |
| 1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek | 19 | | |
| 1.2.2 Wijzigen looptijd | 21 | | |
| 1.2.3 Extra of volledige aflossing | 21 | | |
| 1.2.4 Wijzigingen tijdens de rentevasteperiode | 22 | | |
| 1.2.5 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging | 22 | | |
| 1.2.6 Verhuisregeling | 23 | | |
| 1.2.7 Relatiebeëindiging | 23 | | |
| 1.2.8 Overlijden | 26 | | |
| 1.3 Specifieke doelgroepen | 27 | | |
| 1.3.1 Zuiver oversluiten | 27 | | |
| 1.3.2 Senioren | 27 | | |
| 1.3.3 Tijdelijk inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum | 29 | | |
| 2. ONZE ACCEPTATIECRITERIA | 31 | | |
| 2.1 De aanvrager | 31 | | |
| 2.1.1 Mede-eigenaars | 31 | | |
| 2.1.2 Nationaliteit en verblijfsstatus | 32 | | |
| 2.1.3 Borg- en garantstelling | 33 | | |
| 2.1.4 Kredietwaardigheid | 33 | | |
| 2.2 Inkomen | 34 | | |
| 2.2.1 Inkomen uit loondienst | 35 | | |
| 2.2.2 IB-ondernemers en DGA's | 39 | | |
| 2.2.3 Inkomen uit verhuur | 42 | | |
| 2.2.4 Uitkering | 44 | | |
| 2.2.5 Partneralimentatie | 44 | | |
| | | 2.2.6 Persoonsgebonden budget | 44 |
| | | 2.2.7 Pensioeninkomen | 44 |
| | | 2.2.8 Naderend pensioen | 45 |
| | | 2.2.9 Toekomstige inkomensdaling | 46 |
| | | 2.3 Financiële verplichtingen | 46 |
| | | 2.3.1 Aflopende kredieten | 46 |
| | | 2.3.2 Private autolease | 47 |
| | | 2.3.3 Woninginstallaties | 47 |
| | | 2.3.4 Personeelsfinanciering | 47 |
| | | 2.3.5 Studieleningen DUO | 48 |
| | | 2.3.6 Partneralimentatie | 49 |
| | | 2.3.7 Zakelijke kredieten | 49 |
| | | 2.3.8 Restschulden eigen woning | 49 |
| | | 2.3.9 Woningfinanciering en overig onroerend goed | 50 |
| | | 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten | 51 |
| | | 2.3.11 Terugschenken kredietlasten | 52 |
| | | 2.3.12 Afgeloste kredieten | 53 |
| | | 2.4 Onderpand | 53 |
| | | 2.4.1 Waardebepaling | 53 |
| | | 2.4.2 Desktop Taxatie | 54 |
| | | 2.4.3 Taxatierapport | 55 |
| | | 2.4.4 Bouwkundig rapport | 57 |
| | | 2.4.5 Nieuwbouw | 57 |
| | | 2.4.6 Bouwdepot | 58 |
| | | 2.4.7 Verbeterbudget | 59 |
| | | 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen | 59 |
| | | 2.4.9 Recht van erfpacht | 61 |
| | | 2.4.10 Recht van opstal | 62 |
| | | 2.4.11 Onderpanden die niet voldoen | 63 |
| | | 2.5 Verzekeringen | 64 |
| | | 2.5.1 Opstalverzekering | 64 |
| | | 2.5.2 Overlijdensrisicoverzekering | 64 |
| | | 3. ONS AANBOD | 66 |
| | | 3.1 Geldigheidsduur | 66 |
| | | 3.2 Rente bij passeren | 66 |
| | | 3.3 Bereidstellingsprovisie | 66 |
| | | 3.4 Kosten | 67 |
| | | AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN | 68 |
| | | FRAUDEBELEID | 76 |

U wilt uw klant goed informeren over zijn hypotheek en de aanbieder bij wie hij die afsluit. Het gaat tenslotte om zijn woning en de betaalbaarheid daarvan, nu en in de toekomst. In dit onderdeel van de hypotheekgids geven we u algemene informatie over MUNT en hoe wij werken.

Waar u in deze gids aanvrager, zijn of hij leest, bedoelen wij natuurlijk ook aanvrager, haar of zij.

MUNT Hypotheken

MUNT verstrekt leningen voor de aankoop van een woning of voor het oversluiten van een bestaande hypotheek. De organisatie achter MUNT is DMFCO Asset Management. DMFCO is de grootste onafhankelijke vermogensbeheerder van Nederlandse hypotheken. Institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en -verzekeraars investeren via ons in Nederlandse woninghypotheken.

Wetgeving en toezicht

MUNT werkt als aangesloten instelling onder de AFM-vergunning van DMF Hypotheek Management B.V. MUNT is op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) gehouden aan verantwoorde kredietverstrekking aan consumenten. De verstrekkingnormen zijn vastgelegd in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK), die minstens eenmaal per jaar wordt geactualiseerd. Uiteraard conformeert MUNT zich aan de TRHK.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

MUNT onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Deze gedragscode bevat regels voor de hypotheekaanbieder om uw klant goed te informeren over de hypotheek die hij wil sluiten en om hem te beschermen tegen overkreditering.

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

MUNT is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Hoewel wij ons uiterste best doen

om uw klant zo goed mogelijk van dienst te zijn, kan het voorkomen dat hij toch niet tevreden is. In dat geval ontvangen wij zijn klacht graag schriftelijk per e-mail of brief. Als wij de klacht niet direct kunnen oplossen, sturen wij binnen 1 werkdag een ontvangstbevestiging. Onze (inhoudelijke) reactie volgt dan zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 4 weken. Is uw klant het niet eens met de wijze waarop MUNT reageert op zijn klacht? Dan kan hij binnen 3 maanden een geschil indienen bij het Kifid (www.kifid.nl). MUNT respecteert het bindende advies van het Kifid.

Nationale Hypotheek Garantie

Een aanvraag met NHG moet altijd voldoen aan de NHG-normen. Deze kunt u vinden op de website van NHG (www.nhg.nl). Soms wijken wij af van deze normen, of hanteren wij voor aanvragen zonder NHG andere of ruimere normen. Deze zijn voor zover mogelijk benoemd in deze hypotheekgids.

Acceptatiebeleid

MUNT beoordeelt een aanvraag voor een hypotheek volgens de in deze gids opgenomen voorwaarden en normen. Wij houden daarbij rekening met de beperkingen van wet- en regelgeving, de GHF en NHG. MUNT kan voor uw klant zowel positief als negatief afwijken van zijn normen.

Distributie en beheer


MUNT distribueert zijn hypotheken via onafhankelijke hypotheekadviseurs en adviseurs die zijn aangesloten bij een distributieorganisatie. Deze hypotheekadviseurs moeten altijd in het bezit zijn van een Wft-vergunning van de AFM.

Wij werken voor de beoordeling van hypotheekaanvragen samen met BCM Global, DVM, De Hypotheekalliantie, MO.servicing en Stater.

Stater brengt namens MUNT het hypotheekaanbod uit én administreert en beheert onze hypotheeken. Dat doen zij ook voor andere aanbieders: Stater beheert meer dan 30% van alle hypotheeken in Nederland.

Belangenverstremgeling

Uw klant is bij MUNT geheel vrij in de keuze van bijvoorbeeld de notaris, taxateur en hypotheekadviseur. Om (de schijn van) belangenverstremgeling te voorkomen, mogen zij in de transactie maar één rol hebben.

Wilt u als adviseur een MUNT Hypotheek aanvragen voor uzelf, uw werknemer of een collega? Of werkt uw klant in loondienst voor een partij die ook bij de hypotheekaanvraag betrokken is, zoals een makelaar, notaris of taxateur? Dan maken wij graag een uitzondering. Wel vragen wij u om dit bij de aanvraag voor een renteaanbod duidelijk te vermelden.  ¹

Risicovolle bedrijfstakken of -activiteiten

MUNT verstrekt geen hypotheek aan ondernemers of bestuurders die:


- zich bezighouden met illegale activiteiten, of
- actief zijn in landen die op de sanctielijst staan (sanctionsmap.eu/#/main), of
- uitbater zijn van een etablissement waar (soft)drugs worden verhandeld en/of gebruikt (zoals coffeeshops).

Als wij een onderneming onvoldoende inzichtelijk of transparant vinden, nemen wij het inkomen uit deze onderneming niet mee in het toetsinkomen.

 ¹ Uw klant mag geen eigenaar of aandeelhouder zijn van de partij die bij de hypotheekaanvraag betrokken is. Ook mag uw klant niet als werknemer betrokken zijn bij de transactie. Hij mag bijvoorbeeld niet zelf de taxatie van zijn (aan te kopen) woning uitvoeren of zijn eigen hypotheekakte passeren.


Wachtperiode

MUNT brengt binnen 6 maanden na de datum van een renteaanbod geen nieuw renteaanbod uit als zowel het onderpand, de klant als de adviseur dezelfde zijn als bij de vorige aanvraag.

MUNT behandelt een aanvraag voor aanpassing van de hypotheek niet eerder dan 6 maanden na de passeerdatum van de MUNT Hypotheek. Een aanvraag voor ontslag uit de hoofdelijk aansprakelijkheid is niet eerder mogelijk dan 12 maanden na deze datum.  ²

Vorbehouden

Deze hypotheekgids is met de grootste zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen wij niet garanderen dat de inhoud volledig, actueel en juist is. Als in deze gids fouten of onduidelijkheden zitten, dan is MUNT hier niet aan gebonden. MUNT kan de inhoud tussentijds (zonder vooraankondiging) wijzigen. Eventuele wijzigingen hebben altijd direct effect, tenzij MUNT anders bepaalt. De meest actuele hypotheekgids is online beschikbaar op de website van MUNT (www.munthypotheeken.nl). Deze is altijd leidend.

 ² Wij accepteren binnen deze periodes geen aanpassingen die wij bij een aanvraag voor een nieuwe MUNT Hypotheek ook niet zouden accepteren. Andere aanpassingen zijn natuurlijk mogelijk.

Een MUNT Hypotheek is mogelijk met of zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij aanvragen met NHG volgen wij zoveel mogelijk de NHG-normen. Deze kunt u vinden op de website van NHG (www.nhg.nl). Op een aantal punten wijken wij hiervan af. De belangrijkste verschillen worden in de kantlijn vermeld.

1.1 DE MUNT HYPOTHEEK


Met een MUNT Hypotheek kan uw klant:

- een bestaande of nieuwbouwwoning kopen
- een verbouwing aan de woning financieren
- (een) bestaande lening(en) voor de eigen woning herfinancieren
- een recht van erfpacht of opstal afkopen
- energiebesparende voorzieningen voor de woning financieren
- consumptieve uitgaven financieren





1.1.1 Voorwaarden

- Het onderpand moet op het moment van aanvragen bekend zijn.
- Uw klant gebruikt het onderpand als eigen woning en hoofdverblijf.
- De maximale hypotheek voor een bestaande woning is 100% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwingskosten, of (2) de marktwaarde al dan niet na verbouwing.  ¹
- De maximale hypotheek voor een nieuwbouwwoning is 100% van de laagste van (1) de stichtingskosten, of (2) de marktwaarde. Een storting in een onderhoudsfonds is bij nieuwbouw geen onderdeel van de waarde van de woning.
- Bij financiering van energiebesparende voorzieningen is de maximale hypotheek 106% van de marktwaarde van de woning. Het gedeelte boven 100% van de marktwaarde moet geheel aan zulke voorzieningen worden besteed.  ²


 ¹ Zie ook § 2.4.1 Waardebepaling.


 ¹ NHG: De kostprijs of waarde van de grond die de klant al bezit kan niet worden meegefinancierd. Deze waarde telt wél mee voor bepaling van de kostengrens.

 ² Zie ook § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.


- Roerende goederen die in de koopsom zijn opgenomen zijn consumptieve bestedingen. Deze kunnen alleen worden meegefinancierd als de totale hypotheek lager is dan 90% van de marktwaarde van de woning.  ³
- De afkoopwaarde van een spaar-, beleggings- of levenspolis kan onder voorwaarden voorgefinancierd worden met een overbruggingshypotheek.  ⁴
- De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant. De financieringslast van de hypotheek is het bruto-bedrag aan rente en aflossing op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is. De toegestane financieringslast is het bedrag dat uw klant op basis van zijn inkomen, burgerlijke staat en het energielabel van de woning maximaal aan hypotheeklasten mag besteden, minus de lasten van eventuele andere kredieten.  ⁵
- Voor de bepaling van de toepasselijke financieringslast-tabellen controleren wij of de gevraagde hypotheek voldoet aan de fiscale eisen voor renteaftrek. Is dat niet zo, dan gaan we uit van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Bestaande leningen of leningdelen die overgesloten worden naar MUNT moeten voor de gehele looptijd voldoen aan de fiscale eisen voor renteaftrek als er getoetst wordt op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Is dat niet zo, dan gaan wij uit van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dat doen wij voor de gehele looptijd van de MUNT Hypotheek of voor het deel van de looptijd dat de 30-jaarstermijn voor renteaftrek overschrijdt, afhankelijk van het feit of de over te sluiten leningen of leningdelen al bestonden op 31 december 2012.
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.  ⁶

 ³ Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek.


 ⁴ Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

 ⁵ Hierop zijn soms uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld bij zuivere oversluiting van de hypotheek of als uw klant met pensioen is of dit binnen 10 jaar gaat. Zie ook § 1.3 Specifieke doelgroepen.


 ⁶ Zie ook § 1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek.


 ⁷ Maakt uw klant gebruik van de verhuis-regeling? Dan is er geen minimaal hypotheek-bedrag. Zie ook § 1.2.10 Verhuisregeling.

 ² NHG: Het hypotheekbedrag is gemaximeerd op de toepasselijke NHG-kostengrenzen.

 ⁸ Een leningdeel voor energie-besparende voorzieningen waarvoor gebruik wordt gemaakt van de ruimere leennormen van de TRHK, moet altijd annuïtair of lineair worden afgelost. Zie ook § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.

 ³ NHG: Een aflossingsvrij lening-deel tot 50% van de marktwaarde van de woning is alleen mogelijk als dit deel al bestond op 31 december 2012 én is aangegaan voor de aankoop, verbouwing of het vergroten van de eigendom van de eigen woning. Uitzondering hierop zijn situaties van ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid als het aflossingsvrij maken nodig is voor woningbehoud.

 ⁴ NHG: Het meefinancieren van een bestaande lening is alleen mogelijk als dit al een box 1-lening is. Dit moet blijken uit de laatste aangifte voor de inkomstenbelasting.

 ⁹ Kan uw klant dit niet? Dan zien wij deze lening als consumptief. Wordt de lening box 1 getoetst? Dan moet uit de laatste belastingaangifte blijken dat deze een box 1-lening is. Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek.

1.1.2 Hypotheekbedrag ⁷ ²

Het minimale hypotheekbedrag is € 75.000 bij een eerste hypotheek, € 10.000 bij een onderhandse verhoging of tweede hypotheek en € 5.000 bij een verhoging voor energiebesparende voorzieningen. Het totale maximale hypotheekbedrag is € 1.000.000. MUNT verstrekt alleen hypotheek in euro.

1.1.3 Looptijd


MUNT verstrekt hypotheek met een looptijd van minimaal 5 en maximaal 30 jaar.

1.1.4 Aflossingswijze ⁸ ³

MUNT verstrekt annuïtair, lineaire of aflossingsvrije hypotheek. Uw klant kan een bestaande spaar-, beleggings- of levenhypotheek meenemen in een aflossingsvrij leningdeel. Verpanding van zulke polissen is niet mogelijk. Het aflossingsvrije deel van de hypotheek mag in totaal maximaal 50% van de marktwaarde van de woning zijn.

1.1.5 Bestaande leningen voor de woning ⁴


Uw klant kan bestaande leningen die aangegaan zijn voor de aankoop, verbouwing of het vergroten van de eigendom van de eigen woning meefinancieren in de MUNT Hypotheek. Dit kan tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning, of 106% als het gedeelte boven 100% volledig aan energiebesparende voorzieningen is of wordt besteed.


Als de bestaande lening niet gesloten is bij een hypotheekaanbieder, moet uw klant aantonen dat het een lening voor de eigen woning betreft.  ⁹

De bestaande lening moet uiterlijk bij het passeren van de MUNT Hypotheek (via de notaris) worden afgelost. Als de bestaande lening een doorlopend krediet is, moet uw klant aantonen dat dit krediet na aflossing wordt

beëindigd.

1.1.6 Overbruggingshypotheek ¹⁰ ⁵

Uw klant kan bij MUNT een overbruggingshypotheek afsluiten voor de overwaarde van zijn huidige woning. De maximale looptijd van de overbruggingshypotheek is 30 maanden. Het hypotheekbedrag moet bij verkoop van de woning of uiterlijk aan het einde van de looptijd worden afgelost. Als zekerheid voor de terugbetaling van de overbruggingshypotheek vestigen wij een (tweede) hypotheekrecht op deze woning.  ¹¹

Het actuele rentetarief voor overbruggingshypotheek is gepubliceerd op onze website. De rente wordt maandelijks achteraf in rekening gebracht. De afsluitkosten voor een overbruggingshypotheek zijn € 500 en worden betaald via de notaris bij passeren.  ¹²

Het maximale bedrag dat uw klant kan overbruggen is afhankelijk van de situatie:

De huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen ¹³

De maximale overbruggingshypotheek is 97% van de verkoopprijs verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning. De verkoopprijs moet blijken uit de verkoopakte.


De huidige woning is verkocht, maar de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen


De maximale overbruggingshypotheek is 90% van de verkoopprijs verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning. De verkoopprijs moet blijken uit de verkoopakte.


De huidige woning is nog niet verkocht


De maximale overbruggingshypotheek is 90% van de marktwaarde van de woning, of de eventuele vraagprijs als

 ¹⁰ Zie ook § 2.4.11 Onderpanden die niet voldoen.


 ⁵ NHG: Een overbruggingshypotheek valt niet onder NHG. NHG gaat pas in bij verkoop van de huidige woning en aflossing van de overbruggingshypotheek.

 ¹¹ Als de huidige woning ook op naam van de ex-partner staat, moet deze bij de notaris meetekenen voor het vestigen van het hypotheekrecht op de gezamenlijke woning. De notaris past de hypotheekakte hierop aan.


 ¹² Zie ook § 2.3.9 Woningfinanciering en overig onroerend goed en § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ¹³ Het percentage van 3% wordt aangehouden voor de makelaarscourtage en notariskosten. Als deze kosten voor uw klant lager zijn, verreken de notaris het verschil bij levering van de woning.

die lager is, verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek. Ook gelden de volgende voorwaarden:

- De courantheid van de woning is volgens het taxatierapport maximaal 6 maanden.
- De woning moet binnen 1 maand nadat uw klant de nieuwe woning betreft, maar uiterlijk 24 maanden na passeren van de MUNT Hypotheek, zichtbaar te koop staan bij een makelaar.  ¹⁴
- De woning moet uiterlijk binnen 30 maanden na passeren van de MUNT Hypotheek verkocht en geleverd zijn.

Waardebepaling van de huidige woning

MUNT accepteert voor het vaststellen van de marktwaarde van de huidige woning een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie. Bij gebruik van een Desktop Taxatie moet de overbruggingshypotheek lager zijn dan 90% van de marktwaarde minus de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning.  ¹⁵


Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolis


De afkoopwaarde van een polis die bij de bestaande hypotheek hoort (en aan de hypotheekhouder is verpand), rekent MUNT tot de overwaarde van de huidige woning en kan worden overbrugd. Wij hanteren daarvoor de volgende maxima:

- 100% van de actuele afkoopwaarde bij een Spaarrekening Eigen Woning (SEW).
- 90% van de actuele afkoopwaarde bij een Kapitaalverzekering (KEW) of Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW).



1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek ⁶


Uw klant kan (een deel van) de MUNT Hypotheek gebruiken voor consumptieve bestedingen als het totale hypotheekbedrag lager is dan 90% van de marktwaarde van de woning. Consumptieve bestedingen zijn alle uitgaven die geen verband houden met het verkrijgen of vergroten van de eigendom van de woning, met woningverbetering of met

het herfinancieren van de bestaande lening(en) voor de eigen woning. Het consumptieve deel moet blijken uit de documenten.  ¹⁶

Een consumptief leningdeel is bij nieuwbouw pas mogelijk nadat de woning is opgeleverd.  ¹⁷

1.1.8 Inbreng eigen middelen

Financiert uw klant de aankoop van de woning of oversluiting van de huidige lening(en) voor de eigen woning gedeeltelijk zelf met eigen vrij beschikbare middelen, zoals spaargeld? Dan vraagt de notaris uw klant om dit geld vóór de passeerdatum over te maken naar zijn derdengeldenrekening. Uw klant hoeft daarom de beschikbaarheid van deze middelen meestal niet vooraf aan MUNT aan te tonen.  ¹⁸  ¹⁹

Heeft uw klant (ook) om andere redenen eigen middelen nodig? Dan moet hij de beschikbaarheid van het totaalbedrag aan eigen middelen wél vooraf aantonen aan MUNT.  ²⁰


1.1.9 Bijzondere transacties


Koopconstructies


Een MUNT Hypotheek met een koopconstructie is alleen mogelijk met NHG. MUNT accepteert in dat geval alle (op de datum van het renteaanbod) door NHG geaccepteerde erfpacht- en kortingsconstructies. Welke dit zijn vindt u op de [website](#) van NHG.


MUNT accepteert aanvragen met NHG in combinatie met een starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SvN.


De aanvraag voor een hypotheek met een koopconstructie moet aan alle normen van MUNT voldoen voor zover deze strikter zijn dan de NHG-normen.


 ¹⁶ Kosten voor bijvoorbeeld het taxatierapport, de notaris, de adviseur en de vergoeding voor vervroegde aflossing ('boeterente') worden gemaakt voor het afsluiten van de MUNT Hypotheek. Dit soort kosten zijn dus geen consumptieve bestedingen.


 ¹⁷ Uitzondering hierop is het meefinancieren van het renteverlies tijdens de bouw. Zie ook: § 2.4.5 Nieuwbouw.


 ¹⁸ MUNT kan uw klant altijd vragen om toch zijn eigen middelen aan te tonen. Dat doen wij als wij hier aanleiding toe zien.


 ¹⁹ Als de eigen middelen niet, niet volledig of niet op tijd op de derdengeldenrekening van de notaris zijn bijgeschreven, kan de hypotheek niet passeren.


 ²⁰ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten en § 2.3.12 Afgeloste kredieten.


 ¹⁴ MUNT adviseert uw klant de huidige woning tijdig te koop aan te bieden, afhankelijk van de lokale marktomstandigheden.


 ¹⁵ Zie ook § 2.4.2 Desktop Taxatie en § 2.4.3 Taxatierapport.

 ⁶ NHG: Consumptief gebruik van de hypotheek is niet mogelijk.

 ²¹ Hieronder wordt mede begrepen een (hypothecaire) lening bij een vennootschap waarin het familielid een meerderheidsbelang heeft (meer dan 50% van de aandelen).

 ⁷ NHG: Een tweede hypotheek bij familie is onder deze voorwaarden niet mogelijk. Leningen bij familie worden getoetst volgens de voorwaarden van doorlopende of aflopende kredieten. Zie ook § 2.3 Financiële verplichtingen en § 2.3.1 Aflopende kredieten.

 ²² De lasten van de lening bij het familielid worden standaard getoetst op basis van de financieringslasttabellen voor hypotheccair krediet waarvan de rente niet aftrekbaar is, tenzij uw klant kan aantonen dat de rente van deze lening fiscaal aftrekbaar is.

 ²³ Zie ook § 2.3.11 Terugschenken kredietlasten.


 ²⁴ Uw klant de [modelovereenkomst](#) downloaden van onze website..

 ²⁵ Dit hypotheekrecht is altijd lager in rang dan het hypotheekrecht van MUNT. Gaat het om een bestaand hypotheekrecht? Dan moet er een rangwisseling plaatsvinden bij passeren van de MUNT Hypotheek.

Lening voor de eigen woning bij familie ²¹ ⁷

Sluit uw klant een lening af bij een familielid voor de aankoop van een woning, woningverbetering of het vergroten van de eigendom? Dan toetsen wij deze lening volgens de acceptatienormen voor hypotheccair krediet.

Daarvoor gelden wel de volgende voorwaarden:

- Uw klant en het familielid zijn bloedverwanten in de eerste, tweede of derde graad volgens de definitie van de Rijksoverheid.
- De lening bij het familielid heeft een minimale looptijd van 10 jaar, of is aan het einde van de looptijd volledig afgelost.
- Het totaal van de leningen voor de eigen woning is maximaal 100% van de marktwaarde van de woning (na verbouw), of 106% als het gedeelte boven 100% volledig aan energiebesparende voorzieningen wordt besteed.
- De totale lasten van de leningen bij MUNT en het familielid passen binnen de toegestane financieringslast van uw klant. Daarbij gaan wij voor de lening bij het familielid uit van de werkelijke (maand)last als deze 10 jaar of langer niet kan wijzigen of aan het einde van de looptijd volledig is afgelost. In andere gevallen wordt gerekend met de forfaitaire last op basis van de AFM-toetsrente en huidige aflosvorm. Als het familielid (een deel van) de lasten terugschenkt aan uw klant, mogen deze buiten beschouwing worden gelaten.  ²²  ²³
- Voor de lening bij het familielid is een overeenkomst opgesteld naar het model van MUNT.  ²⁴
- Het vestigen van een (tweede) hypotheekrecht voor deze lening ten gunste van het familielid is toegestaan.  ²⁵

Groninger akte

Een Groninger akte – waarbij de overdracht van de aan te kopen woning al plaatsvindt en de koopsom later wordt betaald – vormt geen belemmering voor het verkrijgen van een MUNT Hypotheek.

1.1.10 Betalingswijze


Wij incasseren alle verschuldigde bedragen van een Nederlandse bankrekening die op naam staat van uw klant. Dat doen we maandelijks achteraf op de voorlaatste werkdag van de maand.

1.2 DE MUNT HYPOTHEEK IN BEHEER

Uw klant wil bij het kiezen voor een MUNT Hypotheek natuurlijk ook weten wat wij hem bieden nadat hij klant van MUNT is geworden. De belangrijkste mogelijkheden vermelden we hier.

1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek ⁸

Uw klant kan bij ons een verhoging van de MUNT Hypotheek aanvragen als zijn inkomen voldoende is en de totale hypotheek niet meer is dan 100% van de marktwaarde van de woning, of 106% als het gedeelte boven 100% marktwaarde geheel wordt besteed aan energiebesparende voorzieningen.


Een verhoging kan onderhands als dit binnen de bestaande hypotheccaire inschrijving past. Uw klant hoeft dan niet naar de notaris. Als de inschrijving niet toereikend is, kan uw klant een tweede hypotheek bij ons afsluiten. In dat geval moet hij wel naar de notaris.  ⁹


Een onderhandse verhoging of tweede hypotheek is niet mogelijk als uw klant een betalingsachterstand heeft op zijn MUNT Hypotheek of dit in de laatste 6 maanden heeft gehad.


Verhoging voor energiebesparende voorzieningen ²⁶






Wil uw klant zijn MUNT Hypotheek alleen verhogen voor energiebesparende voorzieningen? Dan komt hij mogelijk in aanmerking voor een vereenvoudigd acceptatieproces. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Uw klant heeft de maximale ruimte, die hij op basis van

 ⁸ NHG: Een verhoging met NHG is alleen mogelijk tot de NHG-grens én als de totale MUNT Hypotheek ook met NHG is. Is dat niet zo, dan verstrekken wij de verhoging alleen zonder NHG.



 ⁹ NHG: De hypotheekrechten die mede ten gunste van NHG worden gevestigd, moeten opvolgend in rang zijn.

 ²⁶ Zie ook § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.

- het definitieve energielabel en de marktwaarde van de woning extra kan lenen voor energiebesparende voorzieningen, nog niet (volledig) gebruikt.  ²⁷
- De woning van uw klant heeft geen of een energielabel lager dan A++++.
 - De verhoging is minimaal € 5.000 en maximaal:
 - € 10.000 als de woning geen of geen geldig energielabel heeft,
 - € 10.000 bij energielabel A+++ , A++ , A+ , A of B,
 - € 15.000 bij energielabel C of D, en
 - € 20.000 bij energielabel E, F of G.
 - De verhoging wordt annuïtair of lineair afgelost en volledig gebruikt voor energiebesparende voorzieningen.  ²⁸
 - Het huidige inkomen van uw klant is minimaal € 28.000. Dit inkomen wijkt niet meer dan 30% naar beneden af van het laatst bekende toetsinkomen.
 - De verhoging past binnen de bestaande hypothecaire inschrijving.
 - De MUNT Hypotheek is korter dan 5 jaar geleden gesloten of aangepast via een hypotheekadviseur. Uw klant kreeg toen (uitgebreid) hypotheekadvies.
 - Als uw klant na het sluiten of aanpassen van de MUNT Hypotheek nieuwe financiële verplichtingen is aangegaan, moeten de lasten hiervan passen binnen zijn toegestane financieringslast.  ²⁹
 - Uw klant heeft geen negatieve registraties of coderingen in BKR.  ³⁰
 - Uw klant heeft geen betalingsachterstand op zijn MUNT Hypotheek of dit in de laatste 6 maanden gehad.
 - Er is geen lopende aanvraag voor een verhoging of aanpassing van de MUNT Hypotheek.  ³¹

Voldoet uw klant aan alle voorwaarden? Dan kan hij zelf via MijnHypotheekOnline een Energiebespaarbudget aanvragen. Afhankelijk van zijn situatie, vragen wij één of meer van onderstaande documenten op:


- Een geldig energielabel indien afwijkend van EP-Online.

- Recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN, én een salarisstrook van maximaal 1 maand oud.  ³²
- EBV-Verklaring Ondernemer.  ³³
- Overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl, of een jaaropgave van de uitkerende instantie(s), of een opgave van de verwachte AOW-uitkering én pensioenaanspraken (UPO).

Uw klant hoort nadat wij zijn aanvraag ontvangen, welke documenten wij van hem nodig hebben. Deze kan hij via MijnHypotheekOnline uploaden.

1.2.2 Wijzigen looptijd ¹⁰

Uw klant kan de looptijd van bestaande leningdelen van zijn MUNT Hypotheek wijzigen. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:


- De wijziging gaat samen met hypotheekadvies.
- De totale hypotheek past na de wijziging op de inkomensstoets die voor uw klant geldt (annuïtaire of werkelijke lastentoets).  ³⁴
- De einddatum van het leningdeel dat wordt gewijzigd, ligt vóór of is gelijk aan de economische einddatum van het langstlopende leningdeel.


1.2.3 Extra of volledige aflossing


Klanten van MUNT mogen altijd en onbeperkt aflossen met eigen geld, zonder dat daar een vergoeding voor in rekening wordt gebracht. Ook in de volgende situaties rekenen we geen vergoeding:


- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van de woning.
- Bij aflossing op de einddatum van de rentevasteperiode.
- Bij overlijden van de klant(en) van MUNT.
- Bij tenietgaan van het onderpand.


Als uw klant de MUNT Hypotheek aflost met een lening bij een andere (hypotheek)aanbieder, dan kan hij per kalenderjaar per leningdeel 10% van de oorspronkelijke


 ³² Wij gebruiken deze voor de Inkomensbepaling Loondienst (IBL). Kijk voor meer informatie op onze [website](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) en inkomensbepalingloondienst.nl.


 ³³ MUNT accepteert in dit geval ondernemingen die 12 maanden of langer actief zijn in plaats van 36 maanden. Als uw klant nog een geldige Inkomensverklaring voor ondernemers (IKV) heeft, kan hij die natuurlijk ook gebruiken. Zie ook § 2.2.2 IB-ondernemers en DGA's.


 ¹⁰ NHG: Verlenging van de looptijd is alleen toegestaan voor aflossingsvrije leningdelen. Is het wijzigen van de looptijd noodzakelijk voor woningbehoud? Neemt u dan contact op met [MUNT Bijzonder Beheer](mailto:Beheer@MUNT.nl).


 ³⁴ Vraagt uw klant alleen een wijziging voor de looptijd aan? Dan is dit de inkomensstoets die bij de laatste aanvraag is gebruikt. In andere situaties gaan wij uit van de inkomensstoets die voor uw klant geldt volgens deze hypotheekgids. Als uw klant binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, dan toetsen wij de hypotheek ook op zijn pensioeninkomen.

 ²⁷ Wil uw klant zijn woning verder verduurzamen? Dan kan hij altijd via u een verhoging van zijn MUNT Hypotheek aanvragen.

 ²⁸ De definities van energiebesparende voorzieningen en/of energieopwekkingscapaciteit kunt u terugvinden in artikel 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.


 ²⁹ Wij berekenen in dit geval de toegestane financieringslast opnieuw. Daarbij gaan wij uit het huidige inkomen van uw klant. Zie ook § 2.3 Financiële verplichtingen.

 ³⁰ Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

 ³¹ Uw klant kan een leningdeel voor energiebesparende voorzieningen meenemen in zijn lopende aanvraag, of wachten tot deze aanvraag is afgerond.


hoofdsom van dat leningdeel zonder vergoeding aflossen. Voor het resterende deel van de hypotheek betaalt uw klant een vergoeding als de rente voor soortgelijke hypotheek bij MUNT lager is dan de contractuele rente. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de contractuele rente en de rente voor soortgelijke hypotheek voor het restant van de rentevasteperiode.


1.2.4 Wijzigingen tijdens de rentevasteperiode


Uw klant kan een leningdeel tijdens de rentevasteperiode wijzigen. Wijzigt uw klant de contractuele rente van (een deel van) het leningdeel naar de dagrente? Dan kan er naast de administratiekosten ook een vergoeding voor het voortijdig wijzigen van het rentecontract van toepassing zijn. Deze vergoeding is qua voorwaarden en berekening gelijk aan de vergoeding voor vervroegde aflossing.  ³⁵


1.2.5 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging ¹¹


MUNT kent voor hypotheek zonder NHG vier renterisicoklassen. De hypotheek valt altijd in één van deze risicoklassen. De risicoklasse, en daarmee de rente, wordt automatisch aangepast als het totale hypotheekbedrag door aflossing, waardeverandering of een verhoging wijzigt. Dit geldt ook tijdens de rentevasteperiode. Het werkt als volgt:

- De renteopslag wordt bijgesteld zodra de hypotheek door contractuele of extra aflossingen in een lagere risicoklasse valt.
- De renteopslag wordt bijgesteld als uit een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie blijkt dat de woning in waarde is gestegen en de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse valt.  ³⁶
- De renteopslag wordt bijgesteld als de totale hypotheek door een onderhandse verhoging of tweede hypotheek in een hogere risicoklasse valt.
- De renteopslag wordt bijgesteld als uit een gevalideerd taxatierapport blijkt dat de (ver)bouw van de woning

 ³⁵ Zie ook § 1.2.3 Extra of volledige aflossing en § 3.4 Kosten.

 ¹¹ NHG: Voor NHG hanteren wij één renterisicoklasse.


 ³⁶ Wij accepteren voor renteaanpassingen geen andere vormen van waardebeoordeling, zoals een WOZ-waardering.

niet volgens de koop-/aanneemovereenkomst of verbouwingsspecificatie is uitgevoerd én de marktwaarde van de woning lager is dan de marktwaarde in het hypotheekaanbod én de hypotheek daardoor in een hogere risicoklasse valt.  ³⁷

Afhankelijk van de dag waarop wij de extra aflossing, het taxatierapport of de Desktop Taxatie ontvangen, passen wij de rente aan per de eerste dag van de volgende maand of de maand daarna.

1.2.6 Verhuisregeling ³⁸ ³⁹


Uw klant kan de rentecondities van zijn huidige MUNT Hypotheek meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek. Dat kan zowel voor als na verkoop van de huidige woning. Een aantal zaken zijn daarbij belangrijk:


- De rentecondities kunnen alleen onverdeeld worden meegenomen.  ⁴⁰
- Binnen 3 maanden nadat de huidige hypotheek is afgelost, wordt het renteaanbod aangevraagd.
- Als de huidige woning nog niet is verkocht of geleverd, zetten wij de rente van de huidige hypotheek om naar een maandvariabele rente zodra de hypotheek voor de nieuwe woning passeert.
- De resterende rentevasteperiode blijft gelijk.
- Als het hypotheekbedrag van de nieuwe hypotheek hoger is dan de schuldrest van huidige hypotheek, geldt voor het bedrag dat uw klant meer leent de dan geldende rente voor nieuwe hypotheek. Hiervoor is een andere rentevasteperiode mogelijk.
- Als de nieuwe hypotheek in een andere risicoklasse valt, dan geldt dit ook voor de meegenomen rentecondities oftewel de risico-opslag.

1.2.7 Relatiebeëindiging ⁴¹


Als partners uit elkaar gaan, heeft dat gevolgen voor hun hypotheek en woonsituatie. MUNT kan zijn klanten in dat geval soms beiden een oplossing bieden. De minimum

 ³⁷ Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ³⁸ Uw klant kan zijn hypotheek- en rentecondities niet doorgeven aan de kopers van zijn woning.

 ³⁹ Het minimale hypotheekbedrag van € 75.000 geldt niet als uw klant gebruik maakt van de verhuisregeling. Zie ook § 1.1.2 Hypotheekbedrag.

 ⁴⁰ Gaan de partners uit elkaar? Dan kan maar 1 van hen de rentecondities meenemen.


 ⁴¹ Deze regelingen zijn een uitzondering op de standaardnormen van de TRHK. Beoordeling en toepassing ervan vindt op individuele basis plaats, nadat MUNT het gelet op de persoonlijke omstandigheden van uw klant verantwoord vindt om de gevraagde hypotheek te verstrekken. Kan de gewenste hypotheek op acceptatienormen verstrekt worden? Dan is er sprake van een reguliere aanvraag en gelden de striktere voorwaarden van deze regelingen uiteraard niet.

voorwaarden en -normen vindt u in deze paragraaf. MUNT kan hiervan afwijken als wij de voortzetting of verstrekking van de hypotheek niet verantwoord vinden voor uw klant.

Wil uw klant gebruik maken van één van deze regelingen? Dan vragen wij u om een motivatie en een financiële onderbouwing waarom toepassing van de regeling verantwoord is voor uw klant.

De partner die in de woning blijft wonen

- De achterblijvende partner is al klant (schuldenaar) van MUNT.
- De bestaande MUNT Hypotheek kan met het huidige inkomen, en als uw klant binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt ook met het pensioeninkomen, voortgezet worden op ten minste beheernormen.  ⁴²
- Een extra bestendigheidstoets maakt onderdeel uit van de beoordeling als de (resterende) rentevastperiode van één of meer leningdelen korter is dan 10 jaar, of wanneer er sprake is van een tijdelijke arbeidsovereenkomst zonder intentieverklaring.
- Het hypotheekbedrag mag worden verhoogd met de eventuele uitkoopsom die aan de vertrekkende partner moet worden betaald, plus de kosten voor het vergroten van de eigendom van de woning. De voorwaarden zijn dat dit past volgens de werkelijke lastentoets en dat de totale hypotheek niet hoger is dan 100% van de marktwaarde van de woning. Past de verhoging niet volgens de werkelijke lastentoets, maar wel op beheernormen? Dan beoordelen wij op basis van de situatie van uw klant of wij de verhoging verantwoord vinden.
- Als de schuldrest van de MUNT Hypotheek hoger is dan de huidige marktwaarde van de woning, dan moet de vertrekkende partner de helft van het tekort aflossen met eigen middelen, of hiervoor een krediet afsluiten of een regeling met MUNT treffen.
- Er is de laatste 6 maanden geen betalingsachterstand op


 ⁴² MUNT neemt hiervoor de beheernormen van NHG als uitgangspunt. Wij kunnen hiervan afwijken als wij voortzetting van de MUNT Hypotheek niet verantwoord vinden voor uw klant.


de MUNT Hypotheek geweest. Eventuele achterstanden vóór die periode waren incidenteel en werden op eerste verzoek van MUNT betaald.


- Er is nooit sprake geweest van een zogenoemde calamiteit op de hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.

De partner die uit de woning vertrekt ¹²

- De vertrekkende partner is al klant (schuldenaar) van MUNT.
- Er is voor de vorige MUNT Hypotheek ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid aangevraagd én verleend.  ⁴³
- Het renteaanbod wordt aangevraagd binnen 3 maanden na ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de vorige MUNT Hypotheek.
- De rentecondities van de vorige MUNT Hypotheek kunnen niet meegenomen worden.
- Uw klant kan met zijn inkomen geen voor zijn huishouden passende woning financieren op acceptienormen.
- De nieuwe MUNT Hypotheek past met het huidige inkomen, en als uw klant binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt ook met het pensioeninkomen, ten minste:
 - op beheernormen als de totale hypotheek 70% of lager is dan de marktwaarde van de woning.
 - volgens de werkelijke lastentoets, als de totale hypotheek hoger is dan 70% van de marktwaarde van de woning.
- Er zijn tussen het moment van hoofdelijke ontslag en de hypotheekaanvraag geen nieuwe kredieten afgesloten. Herfinanciering van bestaande kredieten is toegestaan als de kredietsom niet is verhoogd.
- Het aandeel in de eventuele overwaarde van de vorige woning (de uitkoopsom) moet ingebracht worden als eigen middelen, eventueel verminderd met de kosten voor het verkrijgen van de eigendom van de woning.  ⁴⁴
- Als de schuldrest van de vorige MUNT Hypotheek hoger

 ¹² NHG: Voor de vertrekkende partner is een hypotheek op basis van deze regeling niet mogelijk.


 ⁴³ Is dat niet zo? Bijvoorbeeld omdat de achterblijvende partner de MUNT Hypotheek niet zelfstandig kan voortzetten of omdat de oude woning wordt verkocht? Dan is een aanvraag op basis van deze regeling niet mogelijk.

 ⁴⁴ Uiteraard mag de totale hypotheek nooit hoger zijn dan 100% van de marktwaarde van de aan te kopen woning. Zie ook § 1.1.1 Voorwaarden.


was dan de waarde van de vorige woning en er is voor het tekort een krediet afgesloten of een regeling getroffen met MUNT, dan is een hypotheek op basis van deze regeling niet mogelijk.


- Er is in de laatste 6 maanden voorafgaand aan het hoofdelijk ontslag geen betalingsachterstand op de MUNT Hypotheek geweest. Eventuele achterstanden vóór die periode waren incidenteel en werden op eerste verzoek van MUNT betaald.
- Er is nooit sprake geweest van een zogenoemde calamiteit op de vorige MUNT Hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.


1.2.8 Overlijden 45


Het overlijden van de partner is een ingrijpende gebeurtenis met vaak financiële gevolgen. Het is dan goed om te weten dat MUNT er voor de klant is. Als een klant van MUNT overlijdt, zijn er 3 situaties mogelijk. Ongeacht de situatie moet de MUNT Hypotheek binnen 1 jaar na het overlijden zijn aangepast of afgelost:  46

1. De achterblijvende partner is ook klant van MUNT: de achterblijvende partner mag (eenmalig) zonder vergoeding de rente omzetten als hij kiest voor dezelfde of een langere rentevasteperiode.
2. De achterblijvende partner is geen klant van MUNT: als de achterblijvende partner de hypotheek wil voortzetten, moet hij daarover contact opnemen met MUNT. Hij mag altijd zonder vergoeding aflossen.
3. Overige erfgenamen: de erfgenamen mogen altijd zonder vergoeding aflossen. De bestaande hypotheek voortzetten is niet mogelijk. Wel kunnen zij een nieuwe MUNT Hypotheek aanvragen.

Vindt er als gevolg van het overlijden van een klant van MUNT of zijn partner een uitkering uit een (levens) verzekering plaats? En wordt deze uitkering gebruikt om de MUNT Hypotheek geheel of gedeeltelijk af te lossen? Dan zien wij dit als een aflossing met eigen geld.  47


 45 De afwikkeling van een nalatenschap kan soms lang duren. Meld een overlijden daarom zo snel mogelijk, maar uiterlijk 2 maanden na de datum van overlijden.

 46 Was de overledene geen klant (schuldenaar) van MUNT, maar voorziet de achterblijvende partner wel financiële gevolgen voor de MUNT Hypotheek? Neemt u dan contact met ons op.

 47 Zie ook § 1.2.3 Extra of volledige aflossing.




1.3 SPECIEFIEKE DOELGROEPEN

MUNT biedt interessante oplossingen voor specifieke doelgroepen, zoals oversluiters en senioren. De mogelijkheden en voorwaarden voor deze oplossingen vindt u hier.

Wanneer uitgegaan mag worden van de werkelijke (gebruteerde) maandlast, dan bedoelen wij de som van de rente, de aflossing én de eventuele erfpachtcanon of (opstal)retributie.  48

1.3.1 Zuiver oversluiten 13


Klanten die hun huidige lening(en) voor de eigen woning willen oversluiten naar MUNT worden geaccepteerd op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast. Hiervoor gelden wel de volgende voorwaarden:


- Het schuldenaarschap en het onderpand (de woning) blijven hetzelfde.  49
- Het totale hypotheekbedrag is niet hoger dan het bedrag dat nodig is om de huidige lening(en) voor de eigen woning af te lossen, eventueel vermeerderd met de vergoeding voor vervroegde aflossing ('boeterente'), de notaris- en taxatiekosten en de afsluiten/of advieskosten.  50
- De rentevasteperiode voor alle leningdelen is 10 jaar of langer. Een kortere rentevasteperiode is toegestaan als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost volgens een annuïtair of lineair schema.
- Als uw klant binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod de AOW-leeftijd bereikt, wordt de gevraagde MUNT Hypotheek ook getoetst op het te bereiken pensioeninkomen.
- De werkelijke (gebruteerde) maandlast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant.  51


1.3.2 Senioren

Klanten die met pensioen zijn of binnen 10 jaar de AOW

 48 De werkelijke last die uw klant aan MUNT betaalt of gaat betalen wordt gebruteerd voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet aftrekbaar is.

 13 NHG: Alleen mogelijk als de bestaande hypotheek ook met NHG is er geen sprake is van een niet-NHG-leningdeel.

 49 Ten minste één van de oorspronkelijke schuldenaren moet de MUNT Hypotheek aanvragen en in de woning blijven wonen. Zie ook: § 2.1.1 Mede-eigenaars.

 50 Ook mag de totale hypotheek niet hoger zijn dan 100% van de marktwaarde van de woning, of 106% als het meerdere boven 100% volledig voor energiebesparende voorzieningen is gebruikt en uw klant dat ook kan aantonen.

 51 Zie ook § 1.1.1 Voorwaarden.

52 Tot de AOW-leeftijd wordt altijd getoetst op basis van de annuïtaire last. Bij 2 aanvragers gaan wij uit van de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager. Beide aanvragers moeten de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken.

14 NHG: Het oversluiten of aanpassen van de bestaande hypotheek is alleen mogelijk als deze ook met NHG is én er geen sprake is van een niet-NHG-hypotheekdeel.

53 Wij rekenen met de voor uw klant definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden.

54 Dit in afwijking van § 2.2.8 Naderend pensioen, waar uitgegaan wordt van het te bereiken pensioen en toekomstige lijfrentepremies wél meetellen.

55 De (gewogen) lasten voor het deel dat uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen die buiten de financieringslast mogen blijven, tellen niet mee voor deze vergelijking.

15 NHG: Ook voor aanvragen met NHG zijn alleen deze 2 uitzonderingen mogelijk.

leeftijd bereiken, mogen vanaf de AOW-leeftijd getoetst worden op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast in plaats van de annuïtaire last. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden: 52

- Uw klant heeft al een woning in eigendom en wil: 14
 - een nieuwe woning aankopen, of
 - de bestaande lening(en) voor de eigen woning bij een andere (hypotheek)aanbieder oversluiten naar MUNT, of
 - de bestaande MUNT Hypotheek aanpassen of oversluiten naar een nieuwe MUNT Hypotheek.
- Uw klant heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod. 53
- Voor het inkomen vanaf de AOW-leeftijd wordt uitgegaan van het al opgebouwde pensioen. Toekomstige lijfrentepremies tellen niet mee voor de berekening van het pensioeninkomen. 54
- De werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek. 55
- De werkelijke (gebruteerde) maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast van uw klant.
- De rente van de MUNT Hypotheek wordt voor minimaal 20 jaar vastgezet. Hierop zijn 2 uitzonderingen mogelijk: 15
 - Een kortere rentevasteperiode mag als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
 - Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar mag als de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is.
- Een verhoging van de huidige lening(en) voor de eigen woning is mogelijk als aan de andere voorwaarden wordt voldaan en deze verhoging volledig wordt gebruikt voor de kosten die verband houden met het

afsluiten van de MUNT Hypotheek en/of voor woningverbetering. 16 56

1.3.3 Tijdelijk inkomstekort door verschil in AOW-ingangsdatum 57 58

In geval van 2 aanvragers kan er een tijdelijk inkomstekort ontstaan tussen de momenten dat zij de AOW-leeftijd bereiken. Voor die situaties mag de financieringslast van de hypotheek vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager worden vastgesteld op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast in plaats van de last op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden:

- De oudste aanvrager heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod. 59 60
- De financieringslast van de hypotheek vóór de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager en na de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager wordt vastgesteld op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is.
- De maximale periode waarvoor op basis van de werkelijke maandlast mag worden getoetst is 120 maanden.
- De rentevasteperiode van alle hypotheekdelen is minimaal 10 jaar en duurt ten minste tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Een kortere rentevasteperiode is alleen toegestaan als het hypotheekdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost. 17
- De werkelijke maandlast is niet hoger dan de toegestane financieringslast van uw klant.

16 NHG: Niet mogelijk bij aanpassing of oversluiting van de bestaande hypotheek.

56 Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

57 Zie ook § 2.2.8 Naderend pensioen en § 2.2.9 Toekomstige inkomensdaling.

58 Niet mogelijk in combinatie met § 1.3.2 Senioren. Hierbij mag de financieringslast al vanaf de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager op basis van de werkelijke bruto hypotheeklast worden vastgesteld.

59 Bereikt de oudste aanvrager binnen 10 jaar de AOW-datum, maar de jongste aanvrager niet? Dan moet de jongste aanvrager toch zijn pensioeninkomen aantonen.

60 Wij rekenen met de voor uw klant definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden.

17 NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

ONZE ACCEPTATIE- CRITERIA

MUNT toetst vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod of de aanvraag aan de criteria voldoet. Die criteria hebben betrekking op de aanvrager, zijn inkomen en financiële verplichtingen, het onderpand en de eventuele benodigde verzekeringen. Bij de beoordeling worden de regels van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet gevolgd. Voor een aanvraag met NHG gelden bovendien de toepasselijke NHG Voorwaarden & Normen voor zover deze strikter zijn dan die van ons.

2.1 DE AANVRAGER


Leeftijd

Wie een MUNT Hypotheek wil afsluiten moet 18 jaar of ouder zijn en handelingsbekwaam en -bevoegd. We hanteren geen maximumleeftijd.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Met het afsluiten van een MUNT Hypotheek wordt iedere aanvrager hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek.

Burgerlijke staat


Uw klant is voor ons alleenstaand als hij ongehuwd, niet als partner geregistreerd, gescheiden of verweduwd is, enig eigenaar van de woning is of wordt én de MUNT Hypotheek alleen aanvraagt.  ¹

2.1.1 Mede-eigenaars

Twee aanvragers, twee schuldenaren ¹

Een MUNT Hypotheek kan door maximaal 2 personen worden aangevraagd. Minimaal 1 van hen moet eigenaar van de woning zijn of worden. Ze wonen of gaan allebei in de woning wonen en worden beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek.

 ¹ Voldoet uw klant en de aanvraag aan deze omschrijving? Dan kan hij tot € 16.000 extra lenen als zijn toetsinkomen hoger is dan € 28.000.

 ¹ NHG: Iedere schuldenaar moet eigenaar van de woning zijn of worden.

Twee partners, één schuldenaar


MUNT verstrekt de hypotheek aan één van de samenwonende partners als de aanvrager enig eigenaar van de woning is en aan één van onderstaande voorwaarden voldoet:

- De aanvrager en partner zijn niet getrouwd en hebben geen geregistreerd partnerschap.
- De aanvrager is getrouwd op huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting.
- De aanvrager heeft een geregistreerd partnerschap met partnerschapsvoorwaarden met koude uitsluiting.
- De aanvrager is op of na 1 januari 2018 getrouwd of een geregistreerd partnerschap aangegaan in beperkte gemeenschap van goederen én de woning is alleen door de aanvrager verkregen vóór de datum van het huwelijk of geregistreerd partnerschap.

Indien de aanvrager is gehuwd of een geregistreerd partnerschap heeft, moet de partner bij het passeren van de hypotheekakte toestemming geven voor het vestigen van het hypotheekrecht op de woning die zij samen (gaan) bewonen.

2.1.2 Nationaliteit en verblijfsstatus

Een aanvrager, van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek, moet beschikken over:

- de Nederlandse nationaliteit, of
- de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie (inclusief Zwitserland, IJsland, Noorwegen en Liechtenstein), of
- een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
- een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
- een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie', of
- een verblijfsvergunning in Nederland die niet tijdelijk is (conform artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit). 

 ² Informatie over tijdelijke verblijfsdoelen en niet-tijdelijke verblijfsdoelen vindt u op de website van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (www.ind.nl).

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft en voorafgaand aan de hypotheekaanvraag korter dan 12 maanden in Nederland woont en/of werkt, en van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek, kan maximaal 90% van de marktwaarde van de woning lenen. Wil uw klant meer lenen? Dan moet hij aantonen dat hij minimaal 12 maanden in Nederland woont én werkt.


Expats, diplomaten en ambassademedewerkers kunnen geen klant van MUNT worden. Dat geldt ook voor andere aanvragers die geen sociaal-maatschappelijke binding met Nederland hebben.


2.1.3 Borg- en garantstelling


MUNT accepteert geen borg- of garantstelling door derden, anders dan NHG.


2.1.4 Kredietwaardigheid

Wij toetsen iedere aanvrager bij Bureau Krediet Registratie (BKR). Aanvragers met een niet-Nederlandse of dubbele nationaliteit worden indien mogelijk ook getoetst in het land waarvan zij de nationaliteit (mede) bezitten. Aanvragers die op het moment van de hypotheekaanvraag officieel of feitelijk nog in het buitenland wonen, worden indien mogelijk ook in dat land getoetst.


MUNT accepteert geen aanvragers met een negatieve kredietregistratie of -codering. BKR-coderingen als gevolg van een restschuld waarvoor volledige kwijtschelding is verleend, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan: 

- De restschuld had betrekking op een hypotheek met NHG en is als RN geregistreerd met bijzonderheidscode 3.
- De bijzonderheidscode heeft een praktische einddatum die dezelfde is als de registratiedatum.
- De brief waarin NHG de kwijtschelding van de restschuld bevestigt, kan worden overlegd. 
- Er zijn geen andere negatieve coderingen of

 ³ Een RN of RH-registratie hoeft geen belemmering te zijn voor het verkrijgen van een MUNT Hypotheek als er geen negatieve meldingen of coderingen zijn, en hiervoor betaalafspraken zijn gemaakt. Zie ook § 2.3.8 Restschulden eigen woning.

 ² Het gaat om de kwijtscheldingsbrief van de volledige restschuld na verkoop van de woning met verlies, niet om kwijtschelding van een regresvordering. Deze laatste wordt niet geaccepteerd.

achterstands- of herstelmeldingen geregistreerd.  ³

MUNT accepteert geen aanvragers die een schuldsaneringstraject (zoals WSNP) hebben voltooid en een schone lei hebben verkregen. Dit geldt tot 5 jaar na het vonnis en voor zolang de afboeking van de schuld(en) nog zichtbaar is in BKR.  ⁴

2.2 INKOMEN


Toetsinkomen

Het toetsinkomen bepaalt de maximale hypotheek die MUNT verstrekt. Dit inkomen kan afwijken van de werkelijke inkomsten van uw klant, omdat wij niet alle inkomensbestanddelen meenemen of hier maxima voor hanteren. Voor het toetsinkomen worden de volgende inkomens(bestanddelen) geaccepteerd:

- bruto jaarsalaris
- vakantietoelage (of Tijdsparfond) ³
- structurele onregelmatigheidstoelage
- structurele provisie
- structureel overwerk
- vaste 13e maand
- vaste eindejaarsuitkering
- vaste vergoeding VEB-toelage
- vaste vergoeding voor een levensloopregeling
- inkomen uit overige arbeidsrelaties
- inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
- inkomen uit verhuur van onroerend goed
- inkomen uit vaste uitkering tot pensioendatum
- partneralimentatie
- persoonsgebonden budget (pgb) van niet-familie
- pensioeninkomen

Inkomen dat niet meetelt

De volgende inkomensbestanddelen nemen wij niet mee in het toetsinkomen:

- persoonsgebonden budget (pgb) van iemand uit de familie
- onkostenvergoedingen van de werkgever
- overige vergoedingen van de werkgever (ziektkostenverzekering, kinderopvang, enzovoorts)
- pensioencompensatie
- Individueel Keuzebudget (IKB) of vergelijkbaar, met uitzondering van de bestandsdelen die MUNT als inkomen accepteert  ⁴
- inkomen in buitenlandse valuta

2.2.1 Inkomen uit loondienst


Het inkomen uit loondienst is de som van het bruto jaarsalaris, de vaste inkomensbestanddelen en het bestendige deel van de variabele beloningen. Er zijn verschillende vormen van loondienst. MUNT gaat daar als volgt mee om.

Vast dienstverband

MUNT gaat uit van een vast dienstverband als uw klant een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd, of voor bepaalde tijd met intentieverklaring dat de overeenkomst na die tijdelijke periode opgevolgd wordt door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.


Het vaste inkomen is het salaris volgens de arbeidsovereenkomst inclusief vakantiegeld, 13e en 14e maand en de vaste eindejaarsuitkering. Dit inkomen nemen wij volledig mee in het toetsinkomen.

Het aantonen van het inkomen uit vast dienstverband kan met:

- de werkgeversverklaring, of
- de Inkomensbepaling Loondienst (IBL).  ⁵


Flexibel of tijdelijk dienstverband

MUNT gaat in de volgende situaties uit van een flexibel of tijdelijk dienstverband:

 ⁴ Zoals vakantiegeld, 13e maand, eindejaarsuitkering of bedrijfsafhankelijke bonus. MUNT gaat hiervoor uit van het structureel flexibel budget volgens de werkgeversverklaring.



 ⁵ Kijk voor meer informatie over de IBL op onze [website](https://www.munt.nl/inkomensbepalingloondienst.nl) en [inkomensbepalingloondienst.nl](https://www.munt.nl/inkomensbepalingloondienst.nl).

 ³ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ⁴ NHG: Een hypotheek aanvragen is mogelijk vanaf 1 jaar nadat de schone lei is verkregen.

- seizoenswerk
- oproep- of invalwerk
- nulurencontract
- tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
- tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd
- dienstverband dat op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd
- dienstverband in de proeftijd
- dienstverband op basis van payrolling
- uitzendwerk

Het vaststellen van het toetsinkomen uit flexibel of tijdelijk dienstverband kan met:


- de Inkomensbepaling Loondienst (IBL), of  ⁵
- de Arbeidsmarktscan (AMS) in combinatie met de werkgeversverklaring.  ⁶


Variabele inkomensbestanddelen

De variabele inkomensbestanddelen bestaan uit onregelmatigheidstoeslag, provisie, overwerk en de bedrijfsafhankelijke bonus, of een equivalent van deze bestanddelen. Deze tellen mee in het toetsinkomen, op voorwaarde dat ze:


- passen bij de functie,
- passen bij het dienstverband,
- structureel zijn, en
- in de laatste 12 maanden zijn ontvangen.



De grondslag voor de berekening van de variabele inkomenscomponenten is als volgt:

- Bedrijfsresultaatafhankelijke bonus: het gemiddelde ontvangen bedrag in de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het laatste kalenderjaar.  ⁵
- Overige componenten: de som van de ontvangen bedragen in de laatste 12 maanden.

De maximale bedragen die wij meenemen in het toetsinkomen zijn:  ⁶

 ⁶ Kijk voor meer informatie over de AMS op onze [website](https://www.ams.nl) en [arbeidsmarktchansen.nl](https://www.arbeidsmarktchansen.nl).


 ⁵ NHG: De bedrijfsresultaatafhankelijke bonus telt niet mee in het toetsinkomen.

- Onregelmatigheidstoeslag: 100%.
- Overwerk: 20% van het vaste inkomen.  ⁷
- De som van provisie, overwerk en bonus: maximaal 40% van het vaste inkomen.  ⁷

De variabele inkomenscomponenten moeten herleid kunnen worden uit de werkgeversverklaring én uit de meest recente salarisstrook of de salarisstrook van de maand december uit het voorafgaande kalenderjaar.


Toekomstige salarisverhoging ⁸ ⁹

Een toekomstige salarisverhoging of uitbreiding van het aantal contracturen nemen wij alleen mee als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De salarisverhoging gaat in binnen 6 maanden na de datum van het hypotheekaanbod.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd, of bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd, en de proeftijd is verlopen.
- De salarisverhoging is onvoorwaardelijk. Dit moet blijken uit een definitieve CAO of een aanvullende verklaring van de werkgever.  ⁷


Toekomstig dienstverband ⁹


Een toekomstig dienstverband kan worden meegenomen in het toetsinkomen als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:


- Het dienstverband gaat in binnen 6 maanden na de datum van het renteaanbod.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.  ⁸
- Uw klant kan een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indienstreding uit eigen middelen aanvullen.


Bijzondere arbeidsrelaties ⁹


MUNT gaat bij de volgende arbeidsrelaties uit van een vast dienstverband, op voorwaarde dat het inkomen als


 ⁶ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ⁷ Het vaste inkomen is de som van alle vaste inkomensbestanddelen, zoals het maandsalaris, vakantiegeld over het vaste salaris, de 13e/14e maand en de eindejaarsuitkering. De variabele inkomensbestanddelen of afgeleiden daarvan, zoals vakantiegeld over het overwerk, vallen hier niet onder.

 ⁸ Niet mogelijk bij inkomen uit een familiebedrijf.

 ⁹ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ⁷ NHG: De salarisverhoging moet blijken uit een aanvullende verklaring van de werkgever. Een salarisverhoging alleen op basis van een CAO is onvoldoende.

 ⁸ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen NHG.

 ⁹ NHG: Bijzondere arbeidsrelaties worden als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie getoetst.

bestendig kan worden aangemerkt en marktconform is:

- promovendus
- arts in opleiding
- politieke ambtsdrager (burgemeester, wethouder, Kamerlid, andere gekozen overheidsfunctionarissen)
- geestelijke (predikant, pastoor, overige geloofsfunctionarissen)

Buitenlandse werkgever


Inkomen uit een dienstbetrekking in België, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk telt mee in het toetsinkomen.


Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:  ¹⁰

- Het salaris is in euro.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod al minstens 3 maanden in dienst van de werkgever.  ¹¹
- De werkgeversverklaring is in de Nederlandse of Engelse taal (standaard NHG-model).
- De salarisstroken en eventuele andere documenten zijn in het Nederlands, Engels of Duits, of zijn voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels.
- De inkomenstoets wordt uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, tenzij:
 - uit een belastingverdrag blijkt dat de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt, of
 - één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
- Als de vestigingsplaats van de werkgever 150 kilometer of verder ligt van de woonplaats van de aanvrager, moet hij verklaren hoe hij zijn werk met zijn woon- en leefomgeving combineert.


Inkomen uit familiebedrijf

Inkomen uit loondienst bij het bedrijf van een familielid wordt meegenomen in het toetsinkomen. Daar zijn wel de

 ¹⁰ Gaat het om inkomen uit een ander land en voldoet uw klant wel aan de voorwaarden? Dan accepteren we dit soms. Dit wordt altijd per geval beoordeeld.

 ¹¹ Dit geldt ook voor aanvragers met een flexibel dienstverband.

volgende voorwaarden aan verbonden:

- De onderneming bestaat op de datum van het renteaanbod minimaal 3 jaar.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod 12 maanden of langer achtereenvolgend in dienst.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd.
- Het salaris is in verhouding tot de functie en leeftijd van de aanvrager (marktconform).
- Een toekomstige salarisverhoging kan niet meegenomen worden in het toetsinkomen.  ¹²


Overige bepalingen loondienst ¹⁰

- Uw klant kan geen MUNT Hypotheek aanvragen met een perspectiefverklaring.
- Maakt uw klant gebruik van de 30%-regeling, dan telt het gehele inkomen als bruto-inkomen. Wij bruteren dit deel dus niet.
- Werkt uw klant in totaal meer dan 40 uur, dan gelden de extra uren als overwerk.
- Heeft uw klant meerdere dienstverbanden, dan wordt het totaal van het inkomen voor maximaal 40 uur per week meegenomen als standaard of vast inkomen en de extra uren als overwerk. Uw klant moet in zo'n geval wel kunnen aantonen dat het inkomen bestendig is en dat hij de dienstverbanden naast elkaar kan uitvoeren.
- MUNT accepteert alleen inkomen dat per bank wordt betaald. Is op de salarisstrook niet duidelijk dat de uitbetaling per bank wordt gedaan, dan moet uw klant met een recent bankafschrift aantonen dat hij zijn inkomen op zijn bankrekening ontvangt.
- MUNT verstrekt geen lening als er sprake is van loonbeslag of looncessie.


2.2.2 IB-ondernemers en DGA's


Ondernemers voor de inkomstenbelasting en directeur-groootaandeelhouders hebben een Inkomensverklaring voor ondernemers (IKV) nodig. De IKV geeft een financieel overzicht van de onderneming en de toegepaste correcties

 ¹² MUNT kan ook besluiten om een salarisverhoging in de afgelopen 12 maanden niet (volledig) mee te nemen in het toetsinkomen.


 ¹⁰ NHG: Deze bepalingen gelden ook voor aanvragen met NHG.


met als uitkomst het ondernemersinkomen. Dit inkomen neemt MUNT volledig mee in het toetsinkomen.

De IKV moet opgemaakt zijn door een rekenexpert die door MUNT is geautoriseerd (zie www.munthypotheke.nl/inkomensverklaring) en mag, op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De expert deelt u of uw klant mee welke documenten nodig zijn om het ondernemersinkomen te berekenen.  ¹¹

 ¹¹ NHG: De IKV mag ook door een door NHG geaccepteerde rekenexpert zijn verstrekt (zie www.nhg.nl). Het is dan niet mogelijk om de IKV te wijzigen naar een IKV voor niet-NHG-hypotheke.

Bepaling ondernemersinkomen


Voor het bepalen van het ondernemersinkomen worden balans- en inkomenscorrecties, zowel positief als negatief, toegepast. Het overzicht hiernaast toont de belangrijkste kenmerken van ons toetskader.  ¹²

 ¹² NHG: Het NHG-toetskader voor IKV's is van toepassing, met uitzondering van de duur van bestaan van de onderneming. Deze moet minimaal 36 maanden zijn.

De kenmerken die in deze hypotheekgids zijn opgenomen geven geen totaalbeeld van het toetskader. Het volledige toetskader voor zelfstandigen is bekend bij de door MUNT geautoriseerde partij. Voor vragen kunt u rechtstreeks contact met hen opnemen.

| | IB-ondernemer | DGA (≥5% aandelen) |
|--|---|--|
| Basisinkomen | Gemiddeld saldo fiscale winst in de afgelopen 3 boekjaren (na correcties) met het laatste jaar als maximum. | Gemiddeld inkomen uit dienstbetrekking in de afgelopen 3 boekjaren (na correcties) met het laatste jaar als maximum. |
| Uitgekeerd dividend | n.v.t. | Gemiddeld bruto dividend over de laatste 3 boekjaren met het laatste jaar als maximum. |
| Nog niet uitgekeerd dividend | n.v.t. | 75% van de gemiddelde bruto overwinst over de laatste 3 boekjaren met het laatste jaar als maximum. |
| Maximum aantal vennootschappen | n.v.t. | 3 met uitloop naar 5, ter beoordeling aan de door MUNT geautoriseerde rekenexpert. |
| Solvabiliteit (na correcties) | ≥ 10% | ≥ 20% |
| Liquiditeit (na correcties) | ≥ 1 | |
| Bestaansduur onderneming | ≥ 36 maanden ingeschreven in KvK. | |
| Winstgevendheid | Minimaal het laatste boekjaar is positief. | |
| Aanleveren definitieve jaarcijfers voorgaand boekjaar | Verplicht vanaf 1 mei van het lopende boekjaar. | |
| Meenemen gerealiseerd resultaat/inkomen lopend boekjaar i.p.v. oudste boekjaar | Mogelijk vanaf 1 april van het lopende boekjaar, mits ook de tussentijdse balans wordt aangeleverd. | |

Positieve beoordelingsverklaring

Als het ondernemersinkomen niet wordt meegenomen in het toetsinkomen, moet uw klant aantonen dat het laatste boekjaar positief is afgesloten en het eigen vermogen niet negatief is. Is dit wel zo, dan kan MUNT om een 'positieve beoordelingsverklaring' vragen die is opgesteld door de door MUNT geautoriseerde rekenexpert. U ontvangt hiervan bericht als wij de aanvraag voor het hypotheek-aanbod beoordelen.  ¹³


2.2.3 Inkomen uit verhuur ¹³


MUNT neemt inkomen uit verhuurde woningen mee in het toetsinkomen. Verhuurinkomsten uit ander (on)roerend goed, zoals winkelpanden of garages, nemen we niet mee.

Voor het meenemen van verhuurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:

- De verhuurde woning moet op de datum van het renteaanbod minimaal 1 jaar in het bezit zijn van uw klant.
- Het huurcontract is 6 maanden of langer geleden ingegaan, of uw klant kan aantonen dat de woning al minstens 6 maanden wordt verhuurd.
- De huurder betaalt de huurpenningen per bank op een bankrekening van uw klant.
- Als de verhuurde woning is belast met een hypotheekrecht, bijvoorbeeld voor de financiering ervan, moet uit de leningovereenkomst of een toestemmingsbrief blijken dat verhuur is toegestaan door de betreffende financier c.q. hypotheekhouder.
- Bij een gedeeld eigendom van de verhuurde woning zijn de verhuurinkomsten en kosten pro-rata naar het eigendomsdeel.

Voor de berekening van het bedrag dat in het toetsinkomen mag worden meegenomen, maken we onderscheid tussen een verhuurder die handelt als consument en een verhuurder die handelt als belegger.


 ¹³ Ook als er geen activiteiten meer plaatsvinden in de onderneming moeten een balans en winst- en verliesrekening aangeleverd worden.

 ¹³ NHG: Inkomen uit verhuurde woningen telt niet als toetsinkomen.

Verhuurder handelt als consument ¹⁴

Uw klant handelt als consument als aan alle onderstaande kenmerken wordt voldaan:

- De huurpenningen per woning zijn maximaal € 1.500 per maand.
- Het maximum aantal verhuurde woningen is 2.
- Het toetsinkomen bestaat voor maximaal 30% uit huurinkomsten.

MUNT rekent in dat geval met een afslag van 25% van de huurpenningen voor uitgaven en reserveringen van instandhoudingskosten en eigenaarslasten. Het bedrag wat resteert wordt meegenomen in het toetsinkomen. Eventuele lasten voor de financiering van de verhuurde woning(en) worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant.  ¹⁵

Verhuurder handelt als belegger

Uw klant handelt als belegger als aan één of meer van de onderstaande kenmerken wordt voldaan:

- De huurpenningen per woning zijn hoger dan € 1.500 per maand.
- Het aantal verhuurde woningen is meer dan 2.
- Het toetsinkomen bestaat voor meer dan 30% uit huurinkomsten.
- Uw klant wil meer dan 75% van de huurpenningen meenemen in het toetsinkomen.
- Uw klant wil de financieringskosten voor de verhuurde woning salderen met de huurinkomsten.
- Uw klant is mede-eigenaar van de verhuurde woning én heeft hier samen met de mede-eigenaar(s) een krediet voor afgesloten.


Voor de bepaling van het inkomen uit verhuur is in dat geval een Huurinkomstenverklaring nodig. U of uw klant vraagt deze verklaring aan bij de door MUNT geautoriseerde rekenexpert (zie www.munthypotheke.nl/huurinkomstenverklaring). De kosten voor de verklaring zijn


 ¹⁴ Uw klant mag er altijd voor kiezen om het verhuurinkomen met een Huurinkomstenverklaring aan te tonen.

 ¹⁵ Zie ook § 2.3.9 Woningfinanciering en overig onroerend goed.


voor rekening van de aanvrager.

2.2.4 Uitkering

Inkomen uit een lopende uitkering nemen wij alleen mee in het toetsinkomen als uw klant de uitkering gegarandeerd ontvangt tot aan zijn pensioendatum of AOW-leeftijd. Hiervoor is een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie nodig.  ¹⁶

Inkomen uit een loonvervangende uitkering die is beëindigd telt mee als het toetsinkomen met de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) wordt vastgesteld.  ¹⁷

2.2.5 Partneralimentatie

Partneralimentatie telt voor 100% mee in het toetsinkomen voor de resterende periode waarvoor die is vastgesteld, tot een maximum van 30% van het toetsinkomen. De toewijzing moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in een overeenkomst tot beëindiging van het huwelijk of geregistreerde partnerschap.  ¹⁴

2.2.6 Persoonsgebonden budget ¹⁸

Inkomsten uit een persoonsgebonden budget (pgb) tellen mee in het toetsinkomen op voorwaarde dat uw klant zorg verleent aan meerdere zorgontvangers én de zorgontvangers geen familie van uw klant zijn. Voor het inkomen gaan wij uit van het gemiddelde inkomen uit pgb van de laatste 3 jaar, met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Het inkomen moet blijken uit de zorgovereenkomsten.

2.2.7 Pensioeninkomen ¹⁹

Het pensioeninkomen bestaat uit de som van AOW, (collectief) werkgeverspensioen en individueel pensioen, zoals lijfrente. Dit inkomen kan aangetoond worden met een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl en/of een jaaropgave van de uitkerende instantie(s).

Ontvangt uw klant pensioen uit het buitenland? Dan nemen wij dit pensioeninkomen mee in het toetsinkomen voor de duur ervan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het pensioen is in euro.
- Het document waaruit de pensioenaanspraken (hoogte en duur) blijken, is in het Nederlands, Engels of Duits, of is voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels.

Als uw klant DGA was en de vennootschap keert zijn pensioen uit, dan vragen wij om een verklaring van zijn accountant waaruit blijkt dat de vennootschap aan haar pensioenverplichtingen voldoet en kan blijven voldoen. Heeft de vennootschap een lijfrente afgesloten voor de DGA, dan levert uw klant een jaaropgave van de uitkerende instantie aan.


2.2.8 Naderend pensioen ²⁰ ²¹

Bereikt uw klant binnen 10 jaar de AOW leeftijd? Dan houden wij rekening met het te bereiken pensioeninkomen. Dit kan aangetoond worden met een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl of een ander document waaruit de toekomstige pensioenaanspraken blijken.


Als uw klant DGA is en tot 1 juli 2017 pensioenaanspraken heeft opgebouwd in de vennootschap, dan vragen wij om een verklaring van zijn accountant waaruit blijkt dat de vennootschap aan haar toekomstige pensioenverplichtingen kan voldoen. Heeft de vennootschap een toekomstige lijfrente afgesloten voor de DGA, dan levert uw klant een kopie van de polis aan.


Toekomstige lijfrente rekenen wij onder bepaalde voorwaarden tot het naderend pensioeninkomen. Deze voorwaarden zijn gelijk aan die van NHG. Op onze website (www.munthypotheken.nl/lijfrente) vindt u een handige tool om het bedrag te berekenen dat meegenomen mag worden.


 ¹⁶ Gegarandeerde uitkeringen tot de AOW-leeftijd zijn bijvoorbeeld Wajong, WAO en IVA.


 ¹⁷ Zie ook § 2.2.1 Inkomen uit loondienst.

 ¹⁴ NHG: Het maximum van 30% van het toetsinkomen is niet van toepassing.

 ¹⁸ Heeft uw klant als werknemer of ondernemer inkomsten uit een pgb? Dan wordt het inkomen vastgesteld overeenkomstig § 2.2.1 Inkomen uit loondienst of § 2.2.2 IB-ondernemers en DGA's.

 ¹⁹ MUNT accepteert alle bestendige pensioenaanspraken in de zogenoemde eerste, tweede en derde pijler voor de duur van de uitkering.

 ²⁰ Bereikt uw klant binnen 10 jaar en 4 maanden na de datum van het renteaanbod de AOW leeftijd? Houdt u er dan rekening mee dat als wij geen hypotheekaanbod kunnen uitbrengen vóór het bereiken van de 10-jaarstermijn, uw klant alsnog zijn toekomstig pensioeninkomen moet aantonen.

 ²¹ Wij rekenen met de voor uw klant definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden.

2.2.9 Toekomstige inkomensdaling 22

Het inkomen van uw klant moet voor de gehele looptijd voldoende zijn om de hypotheeklasten te kunnen betalen. Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, wordt hiermee rekening gehouden in de inkomensstoets. Dat kan betekenen dat uw klant een deel van de hypotheek versneld moet aflossen tot het bedrag dat hij op basis van zijn toekomstig lagere inkomen kan lenen.


2.3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Als uw klant nog andere leningen heeft, dan brengen we de kredietlasten hiervan in mindering op zijn toegestane financieringslast. Standaard rekenen wij met 2% van de oorspronkelijk kredietstom, of de werkelijke kredietlast als deze hoger is. Het gaat dan om onder meer de volgende kredieten:


- doorlopende kredieten
- persoonlijke leningen
- creditcards
- winkelpassen
- leningen bij familie
- leasecontracten


2.3.1 Aflopende kredieten

Aflopende kredieten mogen worden getoetst op werkelijke last als:

- uit de BKR-kredietregistratiecode (AK) of de kredietovereenkomst blijkt dat het om een aflopend krediet gaat, en
- de maandlast van het krediet afneemt of gelijk blijft tot en met de laatste aflossing. Dit moet blijken uit de kredietovereenkomst of uit een opgave van de kredietverstrekker.  23

Ook mogen aflopende kredieten voor de looptijd van de verplichting worden getoetst, mits deze volgens een periodiek aflosschema aan het einde van de looptijd volledig is afgelost.

 22 Zie ook § 1.3.2 Senioren en § 1.3.3 Tijdelijk Inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum.

 23 Een aflopend krediet met een slottermijn voldoet niet aan deze voorwaarde en mag daarom niet op werkelijke last worden getoetst.

2.3.2 Private autolease 15


De kosten van een private autolease met BKR-kredietregistratiecode OA tellen voor 65% mee als financiële verplichting. Wij berekenen die als volgt:

- De in BKR geregistreerde leaseverplichting wordt gedeeld door de looptijd van het leasecontract in maanden. De uitkomst is de leasetermijn.
- Voor leasecontracten die op of na 1 april 2022 zijn geregistreerd, wordt de leasetermijn verminderd met het servicedeel van 35%. De uitkomst is de financiële verplichting.
- Bij leasecontracten die vóór 1 april 2022 zijn geregistreerd, is al rekening gehouden met het servicedeel van 35%. De financiële verplichting is dan gelijk aan de leasetermijn.

Als de leaseverplichting niet als OA in BKR is geregistreerd, geldt de volledige leasetermijn als financiële verplichting.


2.3.3 Woninginstallaties 24


Financiële verplichtingen voor een woninginstallatie mogen op werkelijke last worden getoetst als de (maand)last niet kan wijzigen. Onder financiële verplichtingen worden ook alternatieve financieringsvormen begrepen, zoals koop op afbetaling, huurkoop, lease of huur van de installatie.


Uw klant kan er altijd voor kiezen om de woninginstallatie(s) mee te financieren in de MUNT Hypotheek. Als de installatie een energiebesparende voorziening is, dan mogen de lasten in dat geval onder voorwaarden buiten beschouwing blijven.  25

2.3.4 Personeelsfinanciering

Financiële verplichtingen bij de werkgever, voortkomend uit bijvoorbeeld een geldlening of fietsplan, mogen op werkelijke last worden getoetst als de (maand)last tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Als de verplichting een geldlening is, gelden bovendien de volgende voorwaarden:

 15 NHG: De volledige leasetermijn telt als financiële verplichting.

 24 Woninginstallaties zijn toestellen voor de energie, water of klimaatbeheersing, zoals meterkasten, HR-ketels, warmtepompen, airconditioners, WTW-units en zonnepanelen.

 25 Het buiten beschouwing laten van de lasten is alleen toegestaan als de installatie ge(her)financierd wordt door MUNT. Zie ook § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.

- De lening mag bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn.
- Er mag geen rekening worden gehouden met een eventuele rentekorting als deze vervalt bij het beëindigen van het dienstverband.

2.3.5 Studieleningen DUO

De lasten voor studieleningen van de Dienst Uitvoering en Onderwijs worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. De wijze waarop wij de lasten vaststellen is afhankelijk van de fase waarin de studielening zich bevindt.

Aflosfase

Wij gaan als last uit van het wettelijke termijnbedrag volgens het meest recente DUO-schuldoverzicht. Dit bedrag brutereren wij als de rente van de MUNT Hypotheek geheel of voor een deel fiscaal aftrekbaar is. De bruteringsfactor is afhankelijk van de gewogen gemiddelde rente die uw klant betaalt:

| Gewogen gemiddelde hypotheekrente | Bruteringsfactor |
|-----------------------------------|------------------|
| ≤ 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 |

Maakt uw klant gebruik van een aflossingsvrije periode of betaalt hij een lager termijnbedrag omdat zijn draagkracht beperkt is? Dan gaan wij als last uit van het wettelijke termijnbedrag, dat is gebaseerd op de actuele schuldrest, de rente en de resterende looptijd van de studielening. Ook deze uitkomst wordt gebruteerd als de rente van de MUNT

Hypotheek (gedeeltelijk) aftrekbaar is.

Aanloofase

Wij gaan voor bepaling van de last uit van de schuldrest, de rente en de resterende looptijd van de studielening volgens het meest recente DUO-schuldoverzicht. Dit bedrag wordt vermeerderd met de toepasselijke bruteringsfactor als de rente van de MUNT Hypotheek geheel of voor een deel aftrekbaar is.


Opbouw- of studiefase

Wij berekenen eerst de maximale schuld, inclusief samengestelde rente en de kosten van een eventueel studentenreisproduct, die uw klant in zijn situatie maximaal kan opbouwen tot de start van de aflosfase. Vervolgens berekenen wij op basis van de maximale schuld, de rente en looptijd van de studielening het wettelijke termijnbedrag bij start van de aflosfase. Dit bedrag wordt gebruteerd als de rente van de MUNT Hypotheek (gedeeltelijk) aftrekbaar is.

2.3.6 Partneralimentatie

Als uw klant partneralimentatie moet betalen, dan brengen wij dat voor de duur van de verplichting in mindering op het toetsinkomen. Wij gaan hierbij uit van het huidige (geïndexeerde) bedrag.


2.3.7 Zakelijke kredieten


Lasten van zakelijke kredieten mogen bij het bepalen van de toegestane financieringslast buiten beschouwing blijven. Uit de jaarstukken van de onderneming moet dan wel duidelijk blijken dat het om een zakelijk krediet gaat. De door MUNT geautoriseerde rekenexpert, die de inkomensverklaring ondernemers opstelt, moet dit bevestigen.  ²⁶


2.3.8 Restschulden eigen woning ²⁷

Restschulden die zijn ontstaan bij de verkoop van een vorige woning mogen op werkelijke last worden getoetst als:

- de restschuld in BKR is geregistreerd met

 ²⁶ Wordt het inkomen uit onderneming niet meegenomen in het toetsinkomen? En blijkt uit BKR niet dat het een zakelijk krediet is? Dan moet uit de jaarstukken, die uw klant moet overleggen om aan te tonen dat het laatste boekjaar positief is afgesloten en het eigen vermogen niet negatief is, blijken dat het om een zakelijk krediet gaat. Zie ook § 2.2.2 IB-ondernemers en DGA's.

 ²⁷ Er mogen ook voor de restschuld geen negatieve kredietregistraties of -coderingen zijn. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

- kredietregistratiecode RH of RN,  ²⁸
- aangetoond wordt dat hiervoor een regeling voor is getroffen, en
- het regelingsbedrag afneemt of gelijk blijft tot en met de laatste termijn.

2.3.9 Woningfinanciering en overig onroerend goed ¹⁶

Uw klant mag naast zijn eigen woning meerdere panden bezitten als hij de lasten van de eventuele financieringen hiervoor kan dragen. Afhankelijk van de situatie wordt dat als volgt getoetst:



Onroerend goed dat wordt verhuurd met Huurinkomstenverklaring

- De lasten worden door de rekenexpert vastgesteld en in mindering gebracht op de huurinkomsten.

Onroerend goed dat niet wordt verkocht en al dan niet wordt verhuurd zonder Huurinkomstenverklaring



- De werkelijke maandlast als uit de leningovereenkomst blijkt dat de resterende rentevasteperiode 10 jaar of langer is, of als de lening aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
- De forfaitaire maandlast op basis van de AFM-toetsrente en de huidige aflosvorm als de resterende rentevasteperiode korter dan 10 jaar is en de huidige contractrente lager is dan de toetsrente.
- De lasten worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.

Onroerend goed (met inbegrip van de huidige eigen woning) dat is verkocht en waarvan de ontbindende voorwaarden zijn verstreken




- De werkelijke maandlast moet tot de geplande leveringsdatum aantoonbaar betaald kunnen worden.  ²⁹  ³⁰
- Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële

middelen.  ³¹


Onroerend goed (met inbegrip van de huidige eigen woning) dat te koop staat of waarvan de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verstreken

- De werkelijke maandlast moet voor een periode van minimaal 12 maanden aantoonbaar betaald kunnen worden.  ³⁰
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ³¹


De huidige eigen woning die nog niet te koop staat, maar wel wordt verkocht


- De werkelijke maandlast moet tot de geplande oplever- of betrekkingdatum van de nieuwe woning betaald kunnen worden, of tot de verwachte leveringsdatum van de huidige woning als deze periode langer is, met een minimumperiode van 12 maanden.  ³⁰  ³²
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ³¹


2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten

Als uw klant eigen middelen nodig heeft om de tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten te betalen, dan mogen die op basis van de werkelijke lasten van de bestaande én nieuwe hypotheek worden bepaald. De eventuele benodigde eigen middelen bepalen wij als volgt:  ³³

- Het uitgangspunt is de toegestane financieringslast van uw klant op basis van de acceptatievoorwaarden van deze hypotheekgids.
- Het totaalbedrag aan maandelijkse hypotheeklasten wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. De maandelijkse hypotheeklasten bestaan uit de som van werkelijke last van de MUNT Hypotheek, de werkelijke last van de eventuele overbruggingshypotheek én de werkelijke last van de hypotheek voor de huidige woning.
- De eventuele maandelijkse teruggave van de


 ²⁸ Zie § 2.3.1 Aflopende kredieten als de restschuld met kredietregistratiecode AK is geregistreerd.


 ¹⁶ NHG: Het bezit van een andere woning dan de eigen woning is alleen toegestaan als de eventuele financieringslasten passen binnen de toegestane financieringslast van uw klant. In afwijking van aanvragen zonder NHG, wordt als maandlast gerekend met 2% van de oorspronkelijke krediet som, of de werkelijke maandlast als voldaan wordt aan de voorwaarden van § 2.3.1 Aflopende kredieten.


 ²⁹ De geplande leveringsdatum moet blijken uit de verkoopovereenkomst.



 ³⁰ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ³¹ Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen middelen.

 ³² U vermeldt de geplande oplever- of betrekkingdatum van de nieuwe woning én de verwachte leveringsdatum van de huidige woning met de aanvraag.

 ³³ De rente en aflossingen die bij nieuwbouw uit het bouwdepot worden betaald, mogen buiten beschouwing worden gelaten. Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw.

hypothekrenteaf trek rekenen wij tot de eigen middelen. Deze mag in mindering worden gebracht op het tekort.  ³⁴


- Het bedrag dat aan eigen middelen moet worden aangetoond is de (negatieve) uitkomst van de som vermenigvuldigd met het aantal maanden dat de situatie duurt.  ³⁵
- Heeft u klant ook om andere redenen eigen middelen nodig voor de hypotheekaanvraag? Dan moet hij het totale bedrag aan eigen middelen aantonen.  ³¹

Als eigen middelen worden alleen vrij beschikbare middelen geaccepteerd, zoals banksaldi. Heeft uw klant onvoldoende vrij beschikbare middelen? Dan mag u de betaalbaarheid ook aantonen met een inkomsten/uitgavenformulier van het Nibud of een nettolastberekening.


Op onze website www.munthypotheeken.nl/eigenmiddelen vindt u een handige tool om de benodigde eigen middelen te berekenen.


2.3.11 Terugschenken kredietlasten ³⁶


De lasten van een lening bij familie mogen buiten beschouwing worden gelaten als deze worden teruggeschenken aan uw klant. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Uw klant en het familielid zijn bloedverwanten in de eerste, tweede of derde graad volgens de definitie van de Rijksoverheid.
- De lening is schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.  ³⁷
- De schenking is door het familielid schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst of verklaring met daarin de periode, frequentie en hoogte van de schenking(en), en de eventueel daaraan verbonden voorwaarden.
- De schenkingen worden, voor zover bestendig, buiten beschouwing gelaten voor de duur ervan.



 ³⁴ Voor zover uw adviessoftware het fiscaal voordeel niet berekent, kun u gebruik maken van een rekentool, zoals www.berekenhet.nl/hypotheek-en-wonen/hypotheekrenteaf trek.

 ³⁵ Bijvoorbeeld: komt uw klant volgens deze berekening maandelijks € 600 tekort en betreft hij de nieuwe woning over 12 maanden, dan moet hij € 7.200 (12 x 600) aan eigen middelen aantonen.

 ³⁶ In het kader van uw zorg- en adviesplicht wijzen wij u erop dat het 'vrijwillige' karakter van een schenking mogelijk een risico met zich meebrengt voor uw klant.

 ³⁷ Wordt er voor de lening een tweede hypotheekrecht gevestigd? Dan moet de leningovereenkomst notarieel zijn opgesteld. Zie ook § 1.1.9 Bijzondere transacties.

2.3.12 Afgeloste kredieten

De lasten van een krediet, dat op de datum van het renteaanbod actief geregistreerd stond bij BKR en inmiddels is afgelost of uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek wordt aflost, worden niet in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Uw klant moet wel kunnen aantonen dat de aflossing met eigen middelen is of wordt gedaan en dat het krediet is afgelost.  ³⁸  ³⁹




2.4 ONDERPAND


Zodra wij een hypotheek voor een woning verstrekken, heeft MUNT een eerste hypotheekrecht op deze woning, oftewel het onderpand. We stellen wel een aantal eisen aan ons onderpand:

- De woning staat in Nederland.
- Uw klant (de hypotheekgever) is de bewoner.
- De minimale marktwaarde van de woning (na eventuele verbouwing) is € 100.000.
- Het gaat om (een combinatie van) een stuk grond, opstal, appartementsrecht, recht van erfpacht of recht van opstal.

2.4.1 Waardebepaling

De marktwaarde van de woning is nodig om de maximale hypotheek en de renterisicoklasse te bepalen. MUNT stelt de marktwaarde als volgt vast:


- Bestaande bouw:
 - Desktop Taxatie: de marktwaarde in het rapport.
 - Taxatierapport: de getaxeerde marktwaarde.
- Bestaande bouw met verbouwing:
 - Desktop Taxatie: de marktwaarde in het rapport. Deze houdt geen rekening met de waardevermeerdering door de verbouwing.  ⁴⁰  ¹⁷  ¹⁸
 - Taxatierapport: de marktwaarde na verbouwing, mits deze met een bouwdepot wordt gefinancierd. Zonder bouwdepot gaan wij uit van de marktwaarde vóór verbouwing.  ⁴¹

 ³⁸ Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen middelen.


 ³⁹ Als bij de beoordeling voor het hypotheekaanbod uit BKR blijkt dat het krediet inmiddels is afgelost, dan hoeft geen aflosbewijs aangeleverd te worden. Dat geldt ook als de aflossing via de notaris gebeurt bij passeren. Het bewijs dat de aflossing uit eigen middelen is gedaan blijft wel altijd nodig.


 ⁴⁰ Zie ook § 2.4.7 Verbeterbudget.


 ¹⁷ NHG: Het bedrag dat uw klant leent voor de verbouwing of woningverbetering telt wél mee voor bepaling van de toepasselijke NHG-kostengrens. De marktwaarde vermeerderd met het geleend bedrag voor de verbouwing mag dus niet hoger zijn dan de kostengrens.


 ¹⁸ NHG: Leent uw klant een bedrag voor een verbouwing of woningverbetering? Dan is een bouwdepot altijd verplicht. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ⁴¹ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ⁴² Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw en § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.


 ⁴³ Voor bepaling van de stichtingskosten geldt hier de beperking van 25% voor overig meerwerk niet.

 ⁴⁴ MUNT accepteert alleen de Desktop Taxatie van Calcasa. Andere hybride taxaties kunnen niet gebruikt worden.


 ⁴⁵ Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.




 ⁴⁶ Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw.

 ⁴⁷ Zie ook § 2.4.3 Taxatierapport.

 ¹⁹ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.


 ⁴⁸ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot en § 2.4.7 Verbeterbudget..

 ⁴⁹ Zie ook § 1.2.5 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging.





- Nieuwbouw in projectverband:
 - De stichtingskosten. Dit zijn de koop/aanneemsom, het volumevergroten meerwerk, de energiebesparende voorzieningen en het renteverlies tijdens de bouw, plus maximaal 25% van deze som voor het overige meerwerk.  ⁴²
 - Taxatierapport: de laagste van de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport.  ⁴³
- Nieuwbouw in niet-projectverband:
 - Taxatierapport: de laagste van de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport.  ⁴³


2.4.2 Desktop Taxatie ⁴⁴


Een Desktop Taxatie kan gebruikt worden in de volgende situaties, mits het totale hypotheekbedrag lager is dan 90% van de marktwaarde:

- Aankoop van een bestaande woning.
- Oversluiten van de bestaande lening(en) voor de eigen woning.
- Afsluiten van een overbruggingshypotheek.  ⁴⁵
- Verhogen van de bestaande MUNT Hypotheek.
- Wijzigen van de bestaande MUNT Hypotheek.

In de volgende situaties is een Desktop Taxatie niet mogelijk:

- Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning.  ⁴⁶
- Voor het (over)sluiten of verhogen van een hypotheek voor een woning die onderdeel is van een wooncomplex met meer dan 4 woningen.  ⁴⁷  ¹⁹
- Als de hypotheekaanvraag of het wijzigingsverzoek uitgaat van de marktwaarde na verbouwing of afkoop van de erfpachtcanon.  ⁴⁸
- Bij een verzoek voor doorhaling van het hypotheekrecht als de woning met een restschuld wordt verkocht.

De Desktop Taxatie kan altijd gebruikt worden voor het aanpassen van de renterisicoklasse van de MUNT Hypotheek.  ⁴⁹

Uw klant kan de Desktop Taxatie aanvragen via www.desktoptaxatie.nl. De kosten hiervoor zijn € 95 en worden bij de aanvraag in rekening gebracht. Als de aanvraag voor een Desktop Taxatie wordt afgewezen, krijgt uw klant de kosten terugbetaald. Uw klant moet dan een taxatierapport aanvragen.  ⁴⁷

De Desktop Taxatie mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 6 maanden oud zijn.

2.4.3 Taxatierapport

Geldigheid

Het taxatierapport mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 6 maanden oud zijn.


Model en validatie


Het rapport moet zijn opgesteld volgens het model 'Taxatierapport financiering woonruimte', inclusief alle bijlagen, zoals een kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpacht- of opstalsituatie. Een gecertificeerd instituut (geregistreerd bij de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) moet het taxatierapport valideren.

Courantheid

De courantheid van de woning mag maximaal 12 maanden zijn.

Onderhoud

Het onderhoud moet 'redelijk' of 'goed' zijn. Als de taxateur het onderhoud geheel of gedeeltelijk als 'matig' of 'slecht' beoordeelt, is een bouwkundig rapport nodig. Dit geldt niet als de werkzaamheden voor herstel van het achterstallige onderhoud worden uitgevoerd en de kosten hiervan zijn opgenomen in een bouwdepot. Direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden moeten altijd worden uitgevoerd.  ⁵⁰

 ⁵⁰ Zie ook § 2.4.4 Bouwkundig rapport.

Vereniging van Eigenaren (VvE)


Een VvE is wettelijk verplicht voor wooncomplexen met meer dan één eigenaar. Bij bestaande bouw accepteert MUNT in dat geval 2 situaties: de VvE is actief óf de VvE is in oprichting in verband met splitsing.

De VvE moet een reservefonds in stand te houden voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Dit kan op één van de volgende manieren:

- Met een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) waarin voor een periode van minimaal 10 jaar is opgenomen welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd.
- Met een jaarlijkse reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementsgebouw volgens de polis van de brand- en opstalverzekering.

De aanwezigheid van een VvE en de instandhouding van een reservefonds moeten blijken uit het taxatierapport.

Uitzondering hierop vormen:

- Nieuwbouwwoningen met een koop-/aannemingsovereenkomst.
- Wooncomplexen met maximaal 4 woningen.  ⁵¹
- Niet voor bewoning bestemde gemeenschappelijke bezittingen, zoals parkeerplaatsen of bergingen.

In alle situaties moet uit het taxatierapport blijken dat de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw 'voldoende' of 'goed' is. MUNT verstrekt geen hypotheek als de taxateur deze als 'slecht' beoordeelt. Wij maken hierop een uitzondering als uit het MJOP én een bouwkundig rapport blijkt dat het reservefonds toereikend is voor de herstelkosten van het (achterstallige) onderhoud.

Gevestigd recht van opstal voor derden


Geen belemmering voor het verkrijgen van een MUNT Hypotheek vormt een gevestigd of te vestigen recht van opstal voor:


- nutsvoorzieningen ten behoeve van de eigenaar, omwonenden, straat of wijk, en/of
- straatmeubilair en bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht.

Bij opstalrechten die niet onder deze categorieën vallen, beoordelen wij of deze mogelijk invloed hebben op de courantheid van het onderpand.

2.4.4 Bouwkundig rapport ²⁰

Een bouwkundig rapport is nodig in de volgende situaties:


- De herstelkosten van het achterstallige onderhoud zijn hoger dan 10% van de marktwaarde van de woning en deze kosten zijn niet opgenomen in een bouwdepot.  ²¹
- De onderhoudsstatus van de woning is geheel of gedeeltelijk als 'slecht' beoordeeld en de kosten voor kwaliteitsverbetering zijn niet opgenomen in een bouwdepot.
- De taxateur beveelt verder bouwkundig onderzoek aan.
- De gemeente stelt herstel van achterstallig onderhoud verplicht.

Het bouwkundig rapport mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 6 maanden oud zijn. Het moet zijn opgesteld door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven. Indien een bouwkundig bedrijf de keuring uitvoert, moet het rapport opgesteld zijn volgens het laatste model 'Bouwkundig Rapport NHG'. Voor de gemeente en Vereniging Eigen Huis zijn er geen vormvoorschriften.  ⁵²


2.4.5 Nieuwbouw

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


Bij een nieuwbouwwoning die in projectverband wordt

 ²⁰ NHG: Een bouwkundig rapport is altijd nodig in deze situaties, ook als het achterstallige onderhoud door een verbouwing wordt aangepakt.


 ²¹ De herstelkosten worden vastgesteld op basis van uitvoering door een (professionele) derde, ook als de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd.

 ⁵² De bouwkundig adviseur mag op geen enkele manier (in)direct betrokken zijn bij de transactie. Zie ook Algemene informatie/ Belangenverstrengeling.


 ⁵¹ MUNT oordeelt in dit geval niet over de VvE en het reservefonds. Uw klant wordt wel geadviseerd om te controleren of de VvE aan de wettelijke eisen voldoet, en indien nodig in zijn financieringsopzet rekening te houden met een (toekomstige) storting in het reservefonds.

 ⁵³ Financiert uw klant het renteverlies en eventueel de aflossingen mee? Dan ontstaat er voor dat deel een box 3-lening die getoetst wordt volgens de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek en eventueel de aflossingen.

 ²² NHG: Alleen het renteverlies mag worden meegefinancierd en betaald uit het bouwdepot.

 ²³ NHG: Een bouwdepot is altijd verplicht als uw klant een bedrag leent voor een verbouwing, investering in energiebesparende voorzieningen of andere kwaliteitsverbetering aan de woning.

 ⁵⁴ Zie ook § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.


 ²⁴ NHG: Er is geen minimale hoogte voor het bouwdepot.


gebouwd, moet een koop-/aanneemovereenkomst worden aangeleverd. Bij een nieuwbouwwoning die niet in projectverband wordt gebouwd, moet naast de koop-/aanneemovereenkomst ook een nieuwbouwtaxatierapport aangeleverd worden. Dit taxatierapport moet zijn opgemaakt op basis van de bouwtekeningen en het bestek, uitgaande van de aangevraagde omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning moet uiterlijk op het moment van passeren onherroepelijk zijn. De notaris controleert dit.

Meefinancieren van het renteverlies ⁵³ ²²


De rente en aflossingen kunnen tijdens de bouw uit het bouwdepot worden betaald. Deze lasten vallen dan buiten de berekening van de aan te tonen dubbele lasten.

2.4.6 Bouwdepot


Een bouwdepot is verplicht in de volgende situaties:  ²³

- De hypotheekaanvraag is gebaseerd op de marktwaarde na verbouwing.
- De verbouwing of investering wordt getoetst volgens de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.
- Uw klant leent geld voor energiebesparende voorzieningen en maakt hiervoor gebruik van de ruimere leennormen op inkomen en/of onderpand.  ⁵⁴
- De hypotheek is hoger dan 90% van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing.
- De woning heeft achterstallig onderhoud.
- De woning heeft geen primaire voorzieningen, zoals een keuken of badkamer.

Voor een bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:




- Het minimale bouwdepot is € 5.000.  ²⁴
- De looptijd van een bouwdepot is 24 maanden en kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd.
- De rentevergoeding is gelijk aan de (gewogen gemiddelde) rente van de hypotheek. De

rentevergoeding vervalt bij verbouw na 6 maanden en bij nieuwbouw na 24 maanden.

- Een restantsaldo lager dan € 1.000 wordt uitbetaald op de bankrekening van uw klant. Een hoger bedrag wordt aan het einde van de looptijd van het bouwdepot geheel afgelost op de hypotheek.  ⁵⁵  ⁵⁶
- Uw klant kan het (restant)saldo in het bouwdepot alleen gebruiken voor aflossing op de hypotheek als hij met facturen of een gevalideerd taxatierapport aantoont dat de (ver)bouw volgens de koop-/aanneemovereenkomst of de verbouwingsspecificatie is uitgevoerd.  ⁵⁷
- Als MUNT aan het einde van de looptijd van het bouwdepot nog niet alle facturen volgens de koop-/aanneemovereenkomst of verbouwingsspecificatie heeft ontvangen, moet uw klant op verzoek van MUNT binnen 1 maand met gevalideerd taxatierapport aantonen dat de woning naar maatschappelijke normen geschikt is om in te wonen.  ⁵⁸


2.4.7 Verbeterbudget


Uw klant kan een Verbeterbudget meefinancieren in de MUNT Hypotheek. Met dit budget kan hij later beslissen welke verbeteringen hij wil aanbrengen. Een verbouwingsspecificatie is dan niet nodig. Voor het Verbeterbudget geldt het volgende:

- De marktwaarde van de woning is de waarde vóór verbouwing.
- Een bouwdepot is verplicht als de lasten van het Verbeterbudget worden getoetst volgens de financieringslasttabellen waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is, of als de hypotheek hoger is dan 90% van de waarde vóór verbouwing.  ²⁵  ⁵⁹
- Het gehele budget moet aan woningverbetering worden besteed (nagelvast aan de woning verbonden). Wij controleren dit bij declaratie uit het bouwdepot.  ⁶⁰

2.4.8 Energiebesparende voorzieningen

Uw klant kan de kosten voor energiebesparende


 ⁵⁵ Uw klant moet gedurende de looptijd van de hypotheek alle facturen tot het bedrag van het bouwdepot bewaren in verband met (fiscale) controle.

 ⁵⁶ Dit geldt niet als uw klant een bouwdepot heeft voor energiebesparende voorzieningen.

 ⁵⁷ Uw klant kan bij het insturen van de facturen aangeven dat deze op de hypotheek moeten worden afgelost in plaats van uitbetaald.

 ⁵⁸ Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden. Zie ook § 1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging.

 ²⁵ Een bouwdepot is altijd verplicht.

 ⁵⁹ Is volgens deze voorwaarden een bouwdepot niet verplicht voor uw klant? En wil hij ook geen bouwdepot? Dan zien wij dit als een consumptief (lening)deel. Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek.

 ⁶⁰ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

61 De definities van energiebesparende voorzieningen en/of energieopwekkingscapaciteit kunt u terugvinden in artikel 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

62 Voor een nieuwbouwwoning gaan wij uit van het voorlopige energielabel. Dit is altijd A+++ of hoger (BENG-normen).

63 Wil uw klant de lening voor energiebesparende voorzieningen aflossingsvrij sluiten? Dan tellen de lasten hiervoor wél mee in de financieringslast van de MUNT Hypotheek. Zie ook § 1.1.4 Aflossingswijze.

64 Uw klant moet het deel waarvan de lasten niet meetellen energiebesparende voorzieningen. Wil hij dit later wijzigen? Dan worden deze lasten (met terugwerkende kracht) meegenomen in de financieringslast. De nieuwe financieringslast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant. Ook mag in dat geval de totale hypotheek niet hoger zijn dan 100% van de (aangepaste) marktwaarde van de woning. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

voorzieningen meefinancieren in de MUNT Hypotheek. In dat geval komt hij in aanmerking voor ruimere leennormen op onderpand en, afhankelijk van het energielabel van zijn woning, ook op inkomen.

Maximale hypotheek

De maximale hypotheek bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is 106% van de marktwaarde van de woning (na verbouwing). Het deel boven 100% moet volledig aan zulke voorzieningen worden besteed. 61

Financieringslast

Heeft de woning van uw klant geen of een energielabel lager dan A++++? Dan tellen de (gewogen) lasten van het deel dat uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen niet mee bij het bepalen van de financieringslast. Hieraan is wel een maximum gebonden, dat afhankelijk is van het energielabel van de woning:

- € 10.000 als de woning geen of geen geldig energielabel heeft én geen nieuwbouwwoning is. 62
- € 10.000 bij energielabel A+++ , A++ , A+ , A of B.
- € 15.000 bij energielabel C of D.
- € 20.000 bij energielabel E, F of G.

Het deel van de lening dat niet meetelt voor de financieringslast moet volledig aan energiebesparende voorzieningen worden besteed. Ook moet dit deel annuïtair of lineair worden afgelost in maximaal 30 jaar. 63

Wil uw klant meer lenen dan het maximum? Dan tellen de lasten voor het meerdere dat hij leent wél mee in de financieringslast van de MUNT Hypotheek. 64

Appartementseigenaren

Uw klant kan een extra storting in het reservefonds, die direct verband houdt met energiebesparende voorzieningen, meefinancieren in de MUNT Hypotheek

volgens de ruimere leennormen van deze paragraaf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het gaat om een eenmalige extra bijdrage aan het reservefonds die in één keer moet worden betaald. Periodieke bijdragen of een verhoging daarvan vallen hier niet onder.
- Uw klant kan aantonen welke energiebesparende voorzieningen de Vereniging van Eigenaren treft voor welke bedragen en wat zijn aandeel (verdeelsleutel) in de kosten is. 65
- De energiebesparende voorzieningen zijn gelijk of gelijk te stellen aan de definities van de TRHK. 61

Treft uw klant, buiten de Vereniging van Eigenaren om, zelf energiebesparende voorzieningen? Ook dan kan hij natuurlijk gebruik maken van de ruimere leennormen volgens deze paragraaf.

Energiebespaarbudget 66

Weet uw klant nog niet welke energiebesparende voorzieningen hij wil treffen? Dan biedt het Energiebespaarbudget een oplossing. Met dit budget kan uw klant op een later moment hierover beslissen. Een verbouwingsspecificatie is dan niet nodig voor het verkrijgen van de hypotheek.

De ruimere leennormen van deze paragraaf zijn ook van toepassing op het Energiebespaarbudget, met het verschil dat de maximale verstrekking 106% van de marktwaarde vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen is.

Het gehele Energiebespaarbudget moet aan energiebesparende voorzieningen worden besteed. Wij controleren dat bij declaratie uit het bouwdepot.

2.4.9 Recht van erfpacht 26

MUNT accepteert het recht van erfpacht als onderpand

65 Bijvoorbeeld met de notulen van de algemene vergadering van eigenaren in combinatie met een op naam gestelde factuur van de VVE.

66 Bestaande klanten kunnen een Energiebespaarbudget direct en simpel aanvragen bij MUNT. Zie ook § 1.2.1. Onderhandse verhoging of tweede hypotheek.


26 Dit geldt ook voor NHG. MUNT accepteert alleen traditionele erfpachtconstructies.

onder de volgende voorwaarden:

- De erfverpachter is een (semi-)overheidsinstantie, zoals een gemeente, provincie, hoogheemraadschap of woningbouwvereniging.
- Uit de erfpachtovereenkomst blijkt de (resterende) duur van het recht van erfpacht.
- Als de erfpachtovereenkomst vóór 1 januari 1992 is gesloten, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de hypotheek, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.
- De verschuldigde erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de erfpachtcanon binnen 3,5 jaar na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe canon als deze hoger is.

2.4.10 Recht van opstal

MUNT accepteert het recht van opstal als onderpand onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft een zelfstandig (overdraagbaar) recht van opstal.
- De opstalgever is een (semi-)overheidsinstantie, zoals een gemeente, provincie, hoogheemraadschap of woningbouwvereniging.
- Uit de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal blijkt de (resterende) duur van het opstalrecht.
- Als het recht van opstal niet eeuwigdurend is:
 - is de looptijd van de MUNT Hypotheek gemaximeerd tot de looptijd van het recht van opstal, en
 - moet de gehele hypotheek aan het einde van de looptijd zijn afgelost.  ⁶⁷
- De overeenkomst van het recht van opstal staat het gebruik van de grond voor ontsluiting naar de openbare weg toe en bevat geen onredelijke bepalingen. Verder bevat de overeenkomst de bepaling dat bij (tussentijdse) opzegging door de opstalgever, hij verplicht is de




 ⁶⁷ Een aflossingsvrij hypotheek-deel is in dat geval niet mogelijk.


waarde van de opstal(len) te vergoeden, dan wel dat (tussentijdse) opzegging van de overeenkomst door de opstalgever is uitgesloten.

- De retributie wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de retributie binnen 3,5 jaar na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe retributie als deze hoger is.


2.4.11 Onderpanden die niet voldoen

MUNT verstrekt alleen een hypotheek als het onderpand courant is binnen een brede doelgroep en als de woning als zodanig gebruikt kan worden door uw klant. De volgende objecten accepteren wij niet als onderpand:


- beleggingspanden
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- dubbele bewoning  ⁶⁸
- houten woningen, met uitzondering van:
 - prefab, houtskeletbouw of crosslaminated timber (CLT) woningen,
 - met een betonnen fundering, en
 - die gebouwd zijn na 2012
- biobased gebouwde woningen als deze gebouwd zijn vóór 2013 of geen betonnen fundering hebben
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie
- recreatiewoningen  ⁶⁹
- serviceflats
- (sta)caravans
- tiny houses
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woonboten
- woonwagens
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden)
- woningen op een bedrijventerrein
- woonboerderijen met agrarische bestemming  ⁷⁰
- woningen in het buitenland
- woningen op een recreatiepark

 ⁶⁸ In sommige gevallen accepteert MUNT het als bijvoorbeeld kinderen hun ouders in huis nemen voor mantelzorg. Deze aanvragen worden per geval beoordeeld.

 ⁶⁹ Een privaat gastenverblijf dat bij de te financieren woning hoort vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek.

 ⁷⁰ Een woonboerderij die uitsluitend als woning dient vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek. Er mogen dus geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Dit moet blijken uit het bestemmingsplan, dat is opgenomen in het taxatierapport.

- woningen met een sloop-/handhavenafweging

Gaat het om een pand waarvoor een overbruggings-hypotheek wordt gesloten? En is dat pand verkocht en zijn de ontbindende voorwaarden verlopen? Dan accepteren wij dit pand wel als onderpand, mits hier een hypotheekrecht op kan worden gevestigd.  ⁷¹

2.5 VERZEKERINGEN

Uw klant moet zorgeloos kunnen wonen. Daarom is het verstandig dat hij zich verzekert tegen onvoorziene omstandigheden met financiële gevolgen die hij niet zelf kan dragen. Hieronder leest u welke verzekeringen wij in ieder geval vragen van uw klant.


2.5.1 Opstalverzekering


Uw klant is verplicht een opstalverzekering te sluiten voor minimaal de herbouwwaarde van de woning, inclusief de fundering. De verzekering moet alle gebruikelijke gebeurtenissen dekken, zoals schade als gevolg van storm, brand, overstroming en ontploffing. Uw klant kan deze verzekering bij elke Nederlandse verzekeraar afsluiten. De opstalverzekering is verplicht gedurende de looptijd van de MUNT Hypotheek.


2.5.2 Overlijdensrisicoverzekering ²⁷

Een overlijdensrisicoverzekering is alleen verplicht:

- als uw klant ouder is dan 70 jaar, en
- zijn inkomen nodig is voor de MUNT Hypotheek, en
- het hypotheekbedrag hoger is dan 80% van de marktwaarde van de woning.

De verzekering moet dekking bieden voor het hypotheekbedrag boven 80% van de marktwaarde van de woning en moet worden verpand aan MUNT. Dit mag een bestaande of nieuwe verzekering zijn.  ⁷²


 ⁷¹ Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

 ²⁷ NHG: Een ORV is niet verplicht.

 ⁷² Als MUNT een ORV niet verplicht voor uw klant, betekent dit niet dat hij geen ORV nodig heeft. U bepaalt dit samen met uw klant op basis van zijn (financiële) situatie. Een verpanding van een vrijwillige ORV is niet nodig; het verzekerde bedrag mag bij overlijden direct aan de begunstigden van de polis worden uitgekeerd.

Nadat we uw aanvraag hebben ontvangen brengen wij zo snel mogelijk een renteaanbod uit. In het renteaanbod staan de documenten genoemd die wij nodig hebben voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag. Na een positieve uitslag ontvangt u van ons het hypotheekaanbod. Uw klant heeft vervolgens 2 weken bedenktijd om dit aanbod te accepteren.

3.1 Geldigheidsduur

Het renteaanbod is vanaf de datum van uitgifte 4 maanden geldig. De beoordeling van de hypotheekaanvraag moet binnen deze termijn zijn afgerond, zodat wij het hypotheekaanbod kunnen uitbrengen. Wij vragen u daarom om de documenten uit het renteaanbod uiterlijk 15 dagen vóór het verstrijken van de geldigheidsduur aan te leveren. Als wij een hypotheekaanbod uitbrengen, heeft deze dezelfde einddatum als het renteaanbod.  ¹

De hypotheekakte moet binnen de geldigheidstermijn van het aanbod passeren. Heeft uw klant meer tijd nodig? Dan kan hij de geldigheidsduur van het hypotheekaanbod één keer verlengen met 2 maanden voor bestaande bouw en 8 maanden voor nieuwbouw. Als de verlengingsperiode is ingegaan en de MUNT Hypotheek toch niet passeert, brengt MUNT € 500 annuleringskosten bij uw klant in rekening.

3.2 Rente bij passeren

MUNT garandeert uw klant de rente in het hypotheekaanbod. Deze rente kan lager worden als bij het passeren van de hypotheekakte de dagrente voor soortgelijke hypotheeken lager is bij MUNT. Het definitieve rentepercentage bevestigen wij aan uw klant nadat de akte is gepasseerd.

3.3 Bereidstellingsprovisie

Uw klant is bereidstellingsprovisie verschuldigd als hij de geldigheidsduur van het aanbod heeft verlengd en de dagrente voor soortgelijke hypotheeken bij MUNT op de

dag van passeren hoger is dan de rente in het hypotheekaanbod. De bereidstellingsprovisie wordt per dag dat is verlengd in rekening gebracht en bedraagt 0,25% van het hypotheekbedrag per maand. Als er bereidstellingsprovisie van toepassing is, wordt dit verrekend via de notaris bij passeren.


Formule

$(0,25\% \times \text{hypotheekbedrag}) / 30 \text{ dagen} \times \text{het aantal dagen dat is verlengd.}$

3.4 Kosten


Alle kosten voor verkrijging en wijziging van de hypotheek zijn voor rekening van uw klant. Daarbij gaat het om kosten zoals:

- advieskosten van de hypotheekadviseur
- notariskosten voor het passeren van de hypotheekakte
- kosten voor de Desktop Taxatie of het taxatierapport van de woning
- kosten voor het energielabel van de woning
- kosten voor de Arbeidsmarktscan
- kosten voor de Inkomensverklaring ondernemers
- kosten voor de Huurinkomstenverklaring
- kosten voor de EBV-Verklaring Ondernemer
- bereidstellingsprovisie
- NHG borgtochtprovisie
- € 500 voor annulering na verlenging van het hypotheekaanbod
- € 500 voor afsluiten van een overbruggingshypotheek
- € 150 voor opname van een onderhandse verhoging of tweede hypotheek
- € 150 voor het omzetten van de hypotheek na de ingangsdatum
- € 150 voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- een vergoeding voor vervroegde aflossing bij omzetten of oversluiten
- de kosten die verband houden met het niet nakomen van de verplichtingen van de hypotheek


 ¹ Stuur u of de klant de gevraagde documenten te laat naar ons op, dan kunnen wij helaas niet garanderen dat wij de beoordeling vóór de geldigheidsdatum kunnen afronden. In dat geval brengen wij geen hypotheekaanbod uit en vervalt het renteaanbod automatisch op de einddatum.

AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN


AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN


Op basis van de aanvraag ontvangt u van ons een lijst met gevraagde documenten die nodig zijn voor de beoordeling. Hieronder kunt u zien welke documenten wij in welke situaties van uw klant vragen. Overall waar u 'recent' leest, bedoelen wij: niet ouder dan 3 maanden gerekend vanaf de aanvraagdatum van het renteaanbod, tenzij anders vermeld. 


Overall waar een handtekening wordt gevraagd, mag dit een digitale handtekening zijn. Wij accepteren alle elektronische handtekeningen en deze mogen voor alle documenten gebruikt worden.


 ¹ NHG: Hiervoor geldt dat de documenten niet ouder mogen zijn dan 3 maanden vanaf de datum van het hypotheekaanbod, tenzij anders vermeld.

 ¹ Paspoort of identiteitskaart, geen rijbewijs.

 ² Alleen nodig als het inkomen benodigd is.

 ³ Niet nodig voor een toekomstig dienstverband.

 ⁴ De salarisstrook mag op de datum van het renteaanbod maximaal 1 maand oud zijn en op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden.


 ² NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Basisdocumenten

Algemeen:

- financieringsopzet
- kopie van een geldig identiteitsbewijs 
- bankafschrift op naam van uw klant (IBAN waarvan de hypotheektermijnen worden afgeschreven)

Andere nationaliteit dan Nederlandse:

- bewijs van ≥ 12 maanden wonen én werken in Nederland als hypotheek > 90% van de marktwaarde 

Andere nationaliteit dan EU of EVA-land:

- kopie verblijfsvergunning 



Inkomen uit loondienst: Algemeen

Vast dienstverband o.b.v. werkgeversverklaring:

- recente werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl
- recente salarisstrook 

Vast, flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

Inkomensbepaling Loondienst:

- recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN
- salarisstrook van maximaal 1 maand oud  

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

Arbeidsmarktscan:


- Arbeidsmarktscan (gewaarmerkt rapport)
- Recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN
- recente werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl
- recente salarisstrook

Inkomen uit loondienst: Specifiek


Overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag:

- laatste 12 salarisstroken 

Bedrijfsafhankelijke bonus:

- specificaties van uitgekeerde bonussen in laatste 3 jaar 

Toekomstige salarisverhoging:

- verklaring werkgever dat de verhoging onvoorwaardelijk is of CAO waaruit de verhoging blijkt 



Toekomstig dienstverband:

- arbeidsovereenkomst

Bijzondere arbeidsrelaties:

- benoemings- of aanstellingsbrief
- recente uitbetalingsspecificatie of recent bankafschrift met bijschrijving van de betaling

Buitenlandse werkgever:

- laatste 3 salarisstroken
- bankafschrift(en) met laatste 3 salarisbetalingen
- bewijs dat de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt 
- verklaring klant hoe hij woon-werk combineert 


Inkomen uit familiebedrijf:


- UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN


Inkomen uit pensioen


AOW en collectief:


- overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl en/of jaaropgave van de uitkerende instantie(s)


 ⁵ De specifieke documenten zijn alleen nodig als het inkomen met een werkgeversverklaring wordt aangetoond. De Inkomensbepaling Loondienst kan in deze situaties niet gebruikt worden.


 ⁶ Wij moeten kunnen beoordelen dat het bedrag aan overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag dat wordt meegenomen in het toetsinkomen ook daadwerkelijk in de laatste 12 maanden door uw klant is ontvangen. Heeft uw klant niet het volledig bedrag van de afgelopen 12 maanden nodig? Dan kan volstaan worden met de salarisstroken die het meegenomen bedrag aantonen.

 ⁷ Dat kan bijvoorbeeld met salarisstroken of door de werkgever ondertekende bonusbrieven.

 ³ NHG: Een verklaring van de werkgever is verplicht.

 ⁸ Alleen nodig als een werkgeversverklaring door de aard van de arbeidsrelatie niet afgegeven wordt.

 ⁹ Alleen als de hypotheek op box-1 wordt getoetst, zie ook § 2.2.1 Inkomen uit loondienst.

 ¹⁰ Alleen als de werkgever ≥ 150 kilometer van woning is gevestigd.

Individueel en buitenland:

- bericht van de uitkerende instantie met de hoogte en duur van de lijfrenteuitkering of het pensioen
- bankafschrift met bijschrijving van de lijfrenteuitkering of het pensioen

Vennootschap:

- verklaring van de accountant over bestendigheid huidig DGA-pensioen

Naderend pensioen

AOW en collectief:

- overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl of opgave AOW-uitkering én pensioenaanspraken

Individueel:

- afdruk berekening van onze lijfrentetool op www.munthyposhaken.nl/lijfrente
- opgave verzekeraar met huidige poliswaarde, ingangsdatum, einddatum, premietermijn en het bruto historisch fondsrendement

Vennootschap:



- verklaring van de accountant over bestendigheid toekomstig DGA-pensioen

Inkomen van IB-ondernemers en DGA's

Inkomen telt als toetsinkomen:

- Inkomensverklaring ondernemer van geautoriseerde rekenexpert

Inkomen telt niet als toetsinkomen:

- balans en resultatenrekening laatste boekjaar  ¹¹
- positieve beoordelingsverklaring van geautoriseerde rekenexpert  ¹²

Energiebespaarbudget via MijnHypotheekOnline


- EBV-Verklaring Ondernemer van geautoriseerde rekenexpert


Inkomen uit verhuur

Handelend als consument:

- huurcontract  ¹³

 ¹¹ Tot 1 mei is ook het voorlaatste boekjaar toegestaan.

 ¹² Alleen nodig als MUNT hierom verzoekt na eerste beoordeling.

 ¹³ Indien huidig huurcontract korter dan 6 maanden loopt, ook vorige contracten met totale duur van minimaal 6 maanden.

- laatste 6 bankafschriften met bijschrijving van de huur
- bewijs toestemming hypotheekhouder voor verhuur

Handelend als belegger:

- Huurinkomstenverklaring van geautoriseerde rekenexpert

Inkomen uit uitkering

Lopende uitkering:

- toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie
- maandspecificatie van de uitkerende instantie

Inkomen uit partneralimentatie



- echtscheidingsdocumenten met alimentatierecht en -duur
- bankafschrift met bijschrijving van de alimentatie

Inkomen uit Persoonsgebonden budget



- zorgovereenkomsten waaruit het inkomen uit pgb blijkt
- bankafschrift met bijschrijving van het inkomen uit pgb

Onderpand

Bestaande bouw:

- getekende koopovereenkomst, inclusief de bijlagen
- Desktop Taxatie, niet ouder dan 6 maanden, indien hypotheekbedrag < 90% marktwaarde
- taxatierapport (met bijlagen), niet ouder dan 6 maanden, indien hypotheekbedrag ≥ 90% marktwaarde, financiering uitgaat van marktwaarde na verbouwing of Desktop Taxatie niet mogelijk.  ¹⁴  ¹⁵

Nieuwbouw:


- getekende koop-/aanneemovereenkomst
- waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning  ¹⁶
- nieuwbouwtaxatierapport met bijlagen en eventuele meerwerkspecificatie  ¹⁷
- voorlopig energielabel indien inkomenstoets op A++++

 ¹⁴ Maakt uw klant gebruik van een bouwdepot, anders dan voor een Verbeterbudget of


Energiebespaarbudget? Dan moet hij altijd een verbouwingsspecificatie aanleveren. Zie ook § 2.4.7 Verbeterbudget en § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.


 ¹⁵ Het eigendomsbewijs (leveringsakte) is nodig bij oversluiting van de hypotheek.


 ¹⁶ Het certificaat is niet nodig als de garantieregeling al is opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst.


 ¹⁷ Een nieuwbouwtaxatie-rapport is niet nodig als de woning in projectverband wordt gebouwd.


 ¹⁸ Alleen als het recht van erfpacht of opstal wordt afgekocht en de financiering uitgaat van de waarde na afkoop.


 ¹⁹ Blijkt dit niet uit de aangifte? Dan kunnen wij deze lening alleen als een eigenwoningfinanciering zien als uw klant dit met andere documenten kan aantonen.

 ⁴ NHG: Blijkt uit de aangifte niet dat het een box 1-lening betreft? Dan kan deze lening niet meegefinancierd worden in de MUNT Hypotheek.


 ²⁰ Alleen nodig als het een doorlopend krediet betreft (BKR-registratie: RK).

 ²¹ Alleen nodig als het aflossingsvrije leningdeel wordt getoetst op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.

 ⁵ NHG: Een bewijs dat dit deel al bestond op 31 december 2012 is altijd nodig.

 ²² Desktop Taxatie alleen mogelijk als overbruggingshypothek minus schuldrest huidige hypothek lager is dan 90% van de marktwaarde is. Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypothek.

Recht van erfpacht of opstal:

- erfpacht- of opstalovereenkomst
- taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, met waarde van het onderpand na afkoop erfpacht of opstal  ¹⁸

Energiebesparende voorzieningen




- geldig energielabel indien afwijkend van EP-Online

Bestaande leningen voor de eigen woning

Hypothecair:

- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige hypotheekaanbieder

Overig:


- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige kredietaanbieder
- recente aangifte inkomstenbelasting waaruit blijkt dat het een lening voor de eigen woning betreft  ¹⁹  ⁴
- opgave van de kredietaanbieder dat het krediet na aflossing wordt beëindigd  ²⁰

Aflossingsvrij hypotheekdeel  ²¹  ⁵

- recente aangifte inkomstenbelasting met het hypotheekdeel of de hypotheekdelen waarvan de rente aftrekbaar is zonder dat deze voldoen aan het aflossingscriterium, of
- recente schuldrestopgave van de huidige hypotheekaanbieder in combinatie met een bewijs dat deze schuld al bestond op 31 december 2012

Overbruggingshypothek

Algemeen:

- taxatierapport of Desktop Taxatie, niet ouder dan 6 maanden, of verkoopovereenkomst huidige woning  ²²
- schuldrestopgave van de hypotheek voor de huidige woning

SEW/KEW/BEW-polissen:

- opgave verzekeraar, niet ouder dan 6 maanden, met de actuele afkoopwaarde

- bevestiging verzekeraar of hypotheekaanbieder (pandhouder) dat afkoopwaarde bij passeren wordt verrekend

Bijzondere koopconstructies

Aankoop onder voorwaarden:

- MGE/MVE-voorwaarden


Starterslening:

- offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)
- toekenningsbesluit van de gemeente

Lening en tweede hypotheek familie:

- (concept)leningovereenkomst met familielid

Financiële verplichtingen

Onderhandse leningen:  ²³

- bewijsstukken lasten en financiële verplichtingen

Aflopende kredieten:  ²⁴

- kredietovereenkomst of bewijs van kredietverstrekker waaruit blijkt dat kredietlast gelijk blijft of lager wordt

Studielening:

- meest recente DUO-schuldoverzicht met de actuele schuldrest, rente, resterende looptijd en (indien van toepassing) het termijnbedrag


Partneralimentatie:

- echtscheidingsdocumenten met alimentatieverplichting en -duur
- recent bankafschrift met afschrijving van de alimentatieverplichting


Zakelijke kredieten:


- balans en winst- en verliesrekening laatste boekjaar  ²⁵


Financiering voor woning die niet wordt verkocht:


- financieringsovereenkomst of rentebrief waaruit de hoofdsom, schuldrest, werkelijke last en (resterende) rentevasteperiode blijken  ²⁶


Financiering voor woning die is of wordt verkocht:


- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota
- bewijs waaruit de werkelijke maandlast blijkt
- verkoopopdracht makelaar of verkoopakte  ²⁷

 ²³ Onderhandse leningen zijn kredieten die niet bij BKR zijn geregistreerd.


 ²⁴ Alleen nodig als het krediet op werkelijke last wordt getoetst.


 ²⁵ Alleen als ondernemersinkomen niet meegenomen wordt in toetsinkomen.


 ²⁶ Niet nodig als woning wordt verhuurd en meegenomen is in Huurinkomstenverklaring.

 ²⁷ Verkoopopdracht is niet nodig voor de eigen woning die nog niet te koop staat, maar wel wordt verkocht.


AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN


 ²⁸ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


 ²⁹ Een aflosbewijs is niet nodig als bij de beoordeling voor het hypotheekaanbod uit de BKR-toets blijkt dat het krediet is afgelost of als de notaris de aflossing verzorgt bij passeren.


 ³⁰ Het gaat om de kwijtscheldingsbrief van de volledige restschuld na verkoop van de woning met verlies, niet om kwijtschelding van de regresvordering. Deze laatste wordt niet geaccepteerd. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.


 ³¹ Niet mogelijk voor aanvragen zonder NHG. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

 ³² Tenzij anders vermeld, zijn deze stukken niet nodig als de scheiding aantoonbaar langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden.

 ³³ Niet nodig als uw klant is getrouwd of een nieuw geregistreerd partnerschap is aangegaan.

 ⁶ NHG: Dit bewijs is altijd benodigd.

 ³⁴ Alleen nodig als de huidige woning nog op naam van beiden staat.

- bewijs eigen middelen voor de eventuele restschuld
- **Dubbele lasten:**  ²⁸
 - opgave met de ruimte op de toegestane financieringslast, en/of
 - recent(e) bankafschrift(en) op naam van uw klant, en/of
 - berekening of opgave teruggave hypotheekrenteaf trek, en/of
 - Nibud inkomsten/uitgavenformulier of nettolast-berekening adviseur


Afgeloste kredieten:

- bewijs van eigen middelen
- aflosbewijs  ²⁹

BKR RN-3-codering

- kwijtscheldingsbrief van NHG  ³⁰




WSNP

- afschrift van het vonnis waarin de rechter uw klant een schone lei heeft verleend  ³¹

Terugschenken kredietlasten

- schenkingsovereenkomst

Ontbonden huwelijk of geregistreerd partnerschap ³²

- (concept) toedelingsakte, als er sprake is van verdeling
- echtscheidings- of ontbindingsbeschikking
- (echt)scheidingsconvenant
- inschrijvingsbewijs burgerlijke stand  ³³  ⁶
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid  ³⁴

(Zuiver) oversluiten

- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige hypotheek
- opgave eventuele vergoeding vervroegde aflossing ('boeterente')

Overlijdensrisicoverzekering

- polis of acceptatiebewijs van verzekeraar
- inpandgevingsverklaring

Hypotheekfraude, in welke vorm dan ook, ondermijnt de maatschappij, branche en consument. MUNT werkt daarom samen met andere hypotheekaanbieders aan het beschermen van de integriteit en veiligheid van hypotheektransacties. Want als branche kunnen wij alleen goede producten tegen eerlijke tarieven aanbieden als ze gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn.

Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op met onze afdeling Veiligheidszaken via veiligheidszaken@munthypotheken.nl.

Vormen van fraude

Fraude bij hypotheeken kan in veel vormen voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Inkomensfraude, bijvoorbeeld door het sjoemelen met een werkgeversverklaring.
- Onderpandsfraude, bijvoorbeeld door een (opzettelijk) foutieve taxatie.
- Oneigenlijk gebruik van de hypotheek, bijvoorbeeld voor een woning die wordt verhuurd.
- Witwassen van gelden, bijvoorbeeld met dubieuze verkoopconstructies.
- Misleiding, bijvoorbeeld door het verzwijgen van financiële verplichtingen.
- Enzovoorts.

MUNT accepteert geen enkele vorm van fraude. Als wij de aanvraag niet vertrouwen, wijzen wij deze zonder verdere uitleg af. Mocht fraude blijken ná ons hypotheekaanbod, dan trekken wij het direct in. En als de hypotheek al is verstrekt, kunnen wij deze opzeggen. Eventuele schade verhalen wij altijd op de veroorzaker(s).

Stichting Fraudebestrijding Hypotheken

Elke aanvraag bij MUNT wordt automatisch gecontroleerd bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Staat uw klant hier geregistreerd, dan start onze afdeling

Veiligheidszaken een onderzoek. Over geconstateerde fraude informeren wij de SFH en andere deelnemers, volgens het Protocol Incidentenwaarschuwingstelsel Financiële Instellingen (PIFI).

ABC- en ABA-constructies

Van een ABC-constructie kan sprake zijn als een woning in een korte periode gekocht en weer verkocht wordt. U bent verplicht MUNT hierover volledig te informeren. Het kan dan namelijk gaan om fraude. ABA-constructies, waarbij partij A de woning verkoopt aan B om de woning vervolgens weer van hem terug te kopen, accepteren wij niet.

