

HYPOTHEEKGIDS 2024



ZONDER U GEEN MUNT

Tien jaar geleden ging MUNT Hypotheken van start. Vanaf het begin was duidelijk dat wij onze hypotheek exclusief via u, het onafhankelijk intermediair, aan klanten wilden aanbieden. Consumenten kunnen niet zonder betrouwbaar, onafhankelijk financieel advies. En alleen via u sluiten ze een lening af die volledig past bij hun wensen en mogelijkheden.

De adviseur in de schijnwerpers

Dankzij u is MUNT in tien jaar uitgegroeid tot een belangrijke speler op de hypotheekmarkt. Daarom zetten we met het **Jaar van het Onafhankelijk Advies** de schijnwerpers dit jaar op degene die wat ons betreft de hoofdrol spelen in de sector: de onafhankelijke adviseur. Verwacht feestelijke momenten en landelijke reclamecampagnes om het intermediair in het zonnetje te zetten. Dit voorjaar roepen we niet voor niets consumenten in elke HEMA-vestiging op hun dichtstbijzijnde adviseur te vinden via een QR-code.

Als adviseur bent u **de spin in het web** in hypotheekland. Niet alleen voor uw klanten bent u van grote waarde, ook voor ons is dat het geval. Uw waardevolle tips helpen ons product en proces continu te verbeteren, zodat uw klanten en u de best mogelijke ervaring krijgen.

Rood-wit-blauw

MUNT-groen is onze kleur, maar onze hypotheek zijn oer-Hollands. Gefinancierd door Nederlandse pensioenfondsen en institutionele investeerders met een lange investeringshorizon, waardoor onze kracht met name ligt bij langere rentevasteperiodes. Dit is vooral interessant voor starters, nu het verschil tussen 10 en 20 jaar vast zo klein is. Bij verhuizing na zeven jaar kan de klant met een rentevasteperiode van 20 jaar de hypotheek meenemen en nog 13 jaar genieten van een lage rente. En mocht de rente toch dalen: bij verkoop boetevrij aflossen. Voor een kleine meerprijs: wel zekerheid, geen risico en de best mogelijke rente.

Lees in deze hypotheekgids alles over onze hypotheek. Vragen? Onze salesmanagers staan altijd voor u klaar. U bereikt hen via: sales@munthypotheek.nl.

Menno Luiten
Directeur MUNT Hypotheken



DOELGROEP

- starters, doorstromers en oversluiters
- leeftijd aanvrager: minimaal 18 jaar, geen maximum
- BKR-codering: alleen RN 3 met finale kwijting

HYPOTHEEK

- Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogelijk
- minimaal bedrag nieuwe MUNT Hypotheek: € 75.000
- minimaal bedrag verhoging: € 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% loan to value bouwdepot:
 - looptijd: 24 maanden
 - met maximaal 6 maanden te verlengen
 - rentevergoeding gelijk aan hypotheekrente, voor maximaal 6 maanden bij verbouw en 24 maanden bij nieuwbouw
- overbrugging:
 - verkochte woning tot 97%, te verkopen woning tot 90%
 - kosten: € 500

RENTE

- rentevasteperioden: variabel, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- rente: 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:
 - huidige woning is of wordt verkocht
 - renteaanbod wordt uiterlijk 3 maanden na aflossing van de huidige hypotheek aangevraagd

AFLOSSING

- annuïtair, lineair, aflossingsvrij
- aflossingsvrij: maximaal 50% van de huidige marktwaarde van de woning
- boetevrij aflossen: onbeperkt met eigen middelen

INKOMEN

- toetsinkomen:
 - loondienst
 - pensioen

- zelfstandig inkomen
- inkomen uit overig werk
- inkomen uit verhuur
- uitkering
- partneralimentatie

- toetsinstrumenten:
 - werkgeversverklaring
 - Inkomensbepaling Loondienst
 - Arbeidsmarktscan
 - Perspectiefverklaring
 - Inkomensverklaring ondernemer
 - Huurinkomstenverklaring
- 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
- eengezinswoningen en appartementen in Nederland
- bestemd en gebruikt voor eigen bewoning
- minimale marktwaarde: € 100.000

TAXATIE

- Taxatierapport of Desktop Taxatie
- maximaal 6 maanden oud

RENTE- EN HYPOTHEEKAANBOD

- totale geldigheidstermijn aanbod: 4 maanden
- verlengingstermijn hypotheekaanbod: 2 maanden bij bestaande bouw en 8 maanden bij nieuwbouw
- bereidstellingsprovisie: 0,25% op maandbasis per dag dat verlengd is, als passeerrente hoger is dan rente hypotheekaanbod
- 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	13		
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	18		
1.2 De MUNT Hypotheek in beheer	19		
1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek	19		
1.2.2 Wijzigen looptijd	19		
1.2.3 Extra of volledige aflossing	20		
1.2.4 Wijzigingen tijdens de rentevasteperiode	20		
1.2.5 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging	21		
1.2.6 Verhuisregeling	21		
1.2.7 Relatiebeëindiging	22		
1.2.8 Overlijden	24		
1.3 Specifieke doelgroepen	25		
1.3.1 Zuiver oversluiten	25		
1.3.2 Senioren	26		
1.3.3 Tijdelijk inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum	27		
2. ONZE ACCEPTATIECRITERIA	30		
2.1 De aanvrager	30		
2.1.1 Mede-eigenaars	30		
2.1.2 Nationaliteit en verblijfsstatus	31		
2.1.3 Borg- en garantstelling	32		
2.1.4 Kredietwaardigheid	32		
2.2 Inkomen	33		
2.2.1 Inkomen uit loondienst	34		
2.2.2 IB-ondernemers en DGA's	38		
2.2.3 Inkomen uit overig werk	41		
2.2.4 Inkomen uit verhuur	41		
2.2.5 Uitkering	43		
2.2.6 Partneralimentatie	43		
2.2.7 Persoonsgebonden budget	44		
2.2.8 Pensioeninkomen	44		
2.2.9 Naderend pensioen	45		
2.2.10 Toekomstige inkomensdaling	45		
2.3 Financiële verplichtingen	45		
2.3.1 Aflopende kredieten	46		
2.3.2 Private autolease	46		
2.3.3 Woninginstallaties	47		
2.3.4 Personeelsfinanciering	47		
2.3.5 Studieleningen DUO	47		
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	49		
2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten	51		
2.3.11 Terugschenken kredietlasten	52		
2.3.12 Afgeloste kredieten	52		
2.4 Onderpand	52		
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, 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.

Belangenverstrengeling

Uw klant is bij MUNT geheel vrij in de keuze van bijvoorbeeld de notaris, taxateur en hypotheekadviseur. Om (de schijn van) belangenverstrengeling 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.


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.

 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.

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 verbouwkosten, 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 aflossingschema, 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, binnen een toetshorizon van 10 jaar, 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.
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.  ⁶

1.1.2 Hypotheekbedrag ⁷ ²


Het minimale hypotheekbedrag is € 75.000 bij een eerste hypotheek, € 10.000 bij een onderhandse verhoging of

 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 energiebesparende 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 leningdeel 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.

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 annuïtaire, lineaire of aflossingsvrije hypotheek. Uw klant kan een bestaande spaar-, beleggings- of leen hypotheek 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 de huidige woning van uw klant.  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 die lager is, verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek. Ook gelden de volgende voorwaarden:


 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, verrekent de notaris het verschil bij levering van de woning.

- 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 overbruggingshypothek lager zijn dan 90% van de marktwaarde minus de schuldrest van de (eerste) hypothek voor de woning.  ¹⁵


Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenspolissen

De afkoopwaarde van een polis die bij de bestaande hypothek 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 hypothek ⁶



Uw klant kan (een deel van) de MUNT Hypotheek gebruiken voor consumptieve bestedingen als het totale hypothekbedrag 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

Brengt uw klant eigen middelen in voor aankoop van de woning of oversluiting van de bestaande hypothek voor de eigen woning? Zoals spaargeld, schenkingen of opbrengsten uit beleggingen? Dan moet hij de herkomst van deze middelen aantonen als de eigen inbreng € 25.000 of meer is. Uw klant ontvangt het formulier hiervoor bij zijn renteaanbod.  ¹⁸

Uw klant moet de beschikbaarheid van de eigen middelen altijd aantonen bij:

- tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten, en/of  ¹⁹
- verplichte aflossing van kredieten.  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 hypothek met een koopconstructie moet aan alle normen van MUNT voldoen voor zover deze strikter zijn dan de NHG-normen.

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


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


 ¹⁸ MUNT accepteert geen eigen middelen die afkomstig zijn van cryptovaluta.

 ¹⁹ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


 ²⁰ MUNT kan uw klant ook vragen naar de herkomst van de eigen middelen. Zie ook § 2.3.12 Afgeloste kredieten.


 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 hypothek 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.

 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 hypothek is niet mogelijk.

 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.

volgens de acceptatienormen voor hypothecair 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 die voldoet aan de minimale eisen 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 de hypotheektermijnen en andere

verschuldigde bedragen maandelijks achteraf in euro. De bankrekening (IBAN) moet op naam staan van uw klant en aangehouden worden bij een bank in het SEPA-gebied.

In geval van 2 aanvragers moet de IBAN ten minste op naam van één van de aanvragers staan. Alle aanvragers én rekeninghouders moeten de incassomachtiging ondertekenen.

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 hypothecaire 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.

1.2.2 Wijzigen looptijd ¹⁰

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

²² De lasten van de lening bij het familielid worden standaard getoetst op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair 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 U kunt de minimale eisen vinden op [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.

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.

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](#).

voorwaarden:

- De wijziging gaat samen met hypotheekadvies.
- De totale hypotheek past na de wijziging op de inkomenstoets die voor uw klant geldt (annuïtaire of werkelijke lastentoets).  ²⁶
- 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.

Lost uw klant af met geleend geld? Dan kan hij per kalenderjaar per leningdeel 10% van de oorspronkelijke 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.  ²⁷

 ²⁶ Vraagt uw klant alleen een wijziging voor de looptijd aan? Dan is dit de inkomenstoets die bij de laatste aanvraag is gebruikt. In andere situaties gebruiken wij de inkomenstoets(en) volgens deze hypotheekgids.

 ²⁷ Zie ook § 1.2.3 Extra of volledige aflossing en § 3.4 Kosten.

1.2.5 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging ¹¹


MUNT kent voor hypotheek zonder NHG vier rente-risicoklassen. De risicoklasse, en daarmee de rente, wordt automatisch aangepast als:

- de hypotheek door contractuele of extra aflossingen in een lagere risicoklasse valt.
- uit een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie blijkt dat de woning in waarde is gestegen en de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse valt.  ²⁸
- de totale hypotheek door een onderhandse verhoging of tweede hypotheek in een hogere risicoklasse valt.
- uit een gevalideerd taxatierapport blijkt dat de (ver) bouw van de woning 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.  ²⁹


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 ³⁰ ³¹


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.  ³²
- Binnen 3 maanden nadat de huidige hypotheek is afgelost, wordt het renteaanbod aangevraagd.
- Als de huidige woning nog niet is verkocht en geleverd, zetten wij de rente van de huidige hypotheek om naar een maandvariabele rente zodra de hypotheek voor de

 ¹¹ NHG: Voor NHG hanteren wij één renterisicoklasse.

 ²⁸ Wij accepteren voor renteaanpassingen geen andere vormen van waardebeoordeling, zoals een WOZ-waardering.

 ²⁹ Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ³⁰ Uw klant kan zijn hypotheek- en rentecondities niet doorgeven aan de kopers van zijn woning.

 ³¹ Het minimale hypotheekbedrag van € 75.000 geldt niet als uw klant gebruik maakt van de verhuisregeling. Zie ook § 1.1.2 Hypotheekbedrag.

 ³² Gaan de partners uit elkaar? Dan kan maar 1 van hen de rentecondities meenemen.

- 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 hypotheeken. 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 33

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 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.  34
- Een extra bestendigheidsstoets 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 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.  35
- 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:


 33 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.


 34 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.

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


 35 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.

- 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 kredietssom 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.  ³⁶
- Als de schuldrest van de vorige MUNT Hypotheek hoger 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.

 ³⁶ 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.


 ³⁷ 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.

1.2.8 Overlijden ³⁷

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:  ³⁸


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.  ³⁹


1.3 SPECIFIEKE 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.  ⁴⁰

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.  ⁴¹
- 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


 ³⁸ 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.

 ³⁹ Zie ook § 1.2.3 Extra of volledige aflossing.


 ⁴⁰ 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.


 ⁴¹ 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.


 ⁴² 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.


 ⁴³ Zie ook § 1.1.1 Voorwaarden.


 ⁴⁴ 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.


 ⁴⁵ 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.




 ⁴⁶ Dit in afwijking van § 2.2.9 Naderend pensioen, waar uitgegaan wordt van het te bereiken pensioen en toekomstige lijfrentepremies wel meetellen.

(‘boeterente’), de notaris- en taxatiekosten en de afsluit- en/of advieskosten.  ⁴²

- 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.  ⁴³

1.3.2 Senioren

Klanten die met pensioen zijn of binnen 10 jaar de AOW-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:  ⁴⁴



- 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.  ⁴⁵
- 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.  ⁴⁶
- De werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke


maandlast van de huidige hypotheek.  ⁴⁷


- 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  ⁴⁸


1.3.3 Tijdelijk inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum ⁴⁹ ⁵⁰

In geval van 2 aanvragers kan er een tijdelijk inkomenstekort 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.  ⁵¹  ⁵²
- 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


 ⁴⁷ 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.


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

 ⁴⁸ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.


 ⁴⁹ Zie ook § 2.2.9 Naderend pensioen en § 2.2.10 Toekomstige inkomensdaling.


 ⁵⁰ 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.

 ⁵¹ Bereikt de oudste aanvrager binnen 10 jaar de AOW-datum, maar de jongste aanvrager niet? Dan moet de jongste aanvrager toch zijn pensioeninkomen aantonen.

 ⁵² 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.

een 30-jarig annuitair 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.

 ¹⁷ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

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  ¹

2.1.1 Mede-eigenaars

Twee aanvragers, twee schuldenaren ²

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.

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

 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: Heeft uw klant een samenlevingscontract met zijn partner? Dan wordt hij niet als alleenstaand gezien.

 ² NHG: Iedere schuldenaar moet eigenaar van de woning zijn of worden.

 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:  ³

- 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.  ³
- 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.

 ³ 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.  ⁴

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.  ⁵

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 Tijdsparafonds)
- structurele onregelmatigheidstoelage
- structurele provisie
- structureel overwerk
- vaste 13e maand
- vaste eindejaarsuitkering
- vaste vergoeding VEB-toelage
- inkomen uit overig werk
- 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

 ⁴ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ⁵ NHG: Een hypotheek aanvragen is mogelijk vanaf 1 jaar nadat de schone lei is verkregen.

- familie
- onkostenvergoedingen van de werkgever
- overige vergoedingen van de werkgever (ziektekostenverzekering, 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 inkomensbestandsdelen 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:




- seizoenswerk

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.munthypotheken.nl) en toetsinkomenberekenen.nl.

- 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, of ⁶
- de Perspectiefverklaring (PVK) in combinatie met de werkgeversverklaring. ⁷

Variabele inkomensbestanddelen


De variabele inkomensbestanddelen bestaan uit onregelmatigheidstoelag, 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. ⁶
- Overige componenten: de som van de ontvangen bedragen in de laatste 12 maanden.



De maximale bedragen die wij meenemen in het

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

⁷ Kijk voor meer informatie over de PVK op onze [website](https://www.munthypotheken.nl) en www.perspectiefverklaring.nl.

⁶ NHG: De bedrijfsresultaatafhankelijke bonus telt niet mee in het toetsinkomen.


toetsinkomen zijn:  ⁷

- Onregelmatigheidstoeslag: 100%.
- Overwerk: 20% van het vaste inkomen.  ⁸
- De som van provisie, overwerk en bonus: maximaal 40% van het vaste inkomen.  ⁸

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 ⁹ ¹⁰

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.  ⁸

Toekomstig dienstverband ¹⁰

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.  ⁹
- Uw klant kan een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indiensttreding uit eigen middelen aanvullen.

Bijzondere arbeidsrelaties ¹⁰

MUNT gaat bij de volgende arbeidsrelaties uit van een

vast dienstverband, op voorwaarde dat het inkomen als bestendig kan worden aangemerkt en marktconform is:

- promovendus
- arts in opleiding
- postdoc
- 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:  ¹¹


- Het salaris is in euro.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod al minstens 3 maanden in dienst van de werkgever.  ¹²
- 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 volgende voorwaarden aan verbonden:

 ⁷ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ⁸ 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.


 ⁹ Niet mogelijk bij inkomen uit een familiebedrijf.


 ¹⁰ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


 ⁸ NHG: De salarisverhoging moet blijken uit een aanvullende verklaring van de werkgever. Een salarisverhoging alleen op basis van een CAO is onvoldoende.

 ⁹ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen NHG.

 ¹⁰ NHG: Bijzondere arbeidsrelaties worden als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie getoetst.

 ¹¹ 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.

 ¹² Dit geldt ook voor aanvragers met een flexibel dienstverband.

- 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.  ¹³


Overige bepalingen loondienst ¹¹


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

 ¹³ MUNT kan ook besluiten om een salarisverhoging in de afgelopen 12 maanden niet (volledig) mee te nemen in het toetsinkomen.


 ¹¹ NHG: Deze bepalingen gelden ook voor aanvragen met NHG.


De IKV moet opgemaakt zijn door een rekenexpert die door MUNT is geautoriseerd (zie www.munthypotheeken.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.  ¹²

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.  ¹³


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.

 ¹² 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-hypotheeken.

 ¹³ 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.



	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 dienst-betrekking 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 hypotheekaanbod beoordelen.  ¹⁴


2.2.3 Inkomen uit overig werk ¹⁴


MUNT neemt inkomen uit overig werk onder voorwaarden mee in het toetsinkomen. Deze zijn als volgt:

- Uw klant kan zijn laatste 3 aangiften Inkomstenbelasting overleggen. Vanaf 1 mei van ieder jaar is de aangifte van het vorige kalenderjaar verplicht.
- De inkomsten zijn bestendig en structureel. Structureel is dat uw klant de inkomsten in de laatste 3 kalenderjaren ieder jaar heeft gerealiseerd.  ¹⁵
- Het aandeel van de inkomsten uit overig werk in het toetsinkomen is maximaal:
 - 100% bij een stabiel of jaar-op-jaar stijgend inkomen.  ¹⁶
 - 30% bij een wisselend of dalend inkomen.

 ¹⁴ Ook als er geen activiteiten meer plaatsvinden in de onderneming moeten een balans en winst- en verliesrekening aangeleverd worden.

 ¹⁴ NHG: Er kunnen andere of aanvullende voorwaarden gelden. Raadpleeg hiervoor de website van NHG (www.nhg.nl).

 ¹⁵ Heeft uw klant in 3 opeenvolgende jaren één of meer jaren geen inkomsten uit overig werk gehad? Dan zien wij deze inkomsten niet als structureel.

 ¹⁶ Wij beoordelen het inkomen als stabiel wanneer dit in een kalenderjaar niet meer dan 10% negatief afwijkt ten opzichte van het 3-jaarsgemiddelde.


De inkomsten zijn het gemiddelde resultaat uit overig werk (na aftrek van de kosten) van de laatste 3 jaar met als maximum het resultaat volgens de laatste aangifte Inkomstenbelasting.

2.2.4 Inkomen uit verhuur ¹⁵

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 rente-

 ¹⁵ NHG: Inkomen uit verhuurde woningen telt niet als toetsinkomen.


- aanbod 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.


Verhuurder handelt als consument ¹⁷

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 onderhoudskosten 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.  ¹⁸

 ¹⁷ Uw klant mag er altijd voor kiezen om het verhuurinkomen met een Huurinkomstenverklaring aan te tonen.

 ¹⁸ Zie ook § 2.3.9 Woningfinanciering en overig onroerend goed.


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.munthypotheken.nl/huurinkomstenverklaring). De kosten voor de verklaring zijn voor rekening van de aanvrager.

2.2.5 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.  ¹⁹


Inkomen uit een loonvervangende uitkering die is beëindigd telt mee als het toetsinkomen met de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) wordt vastgesteld.  ²⁰

2.2.6 Partneralimentatie

Partneralimentatie telt voor 100% mee in het toetsinkomen voor de resterende periode waarvoor die is vastgesteld, tot

 ¹⁹ Gegarandeerde uitkeringen tot de AOW-leeftijd zijn bijvoorbeeld Wajong, WAO en IVA.

 ²⁰ Zie ook § 2.2.1 Inkomen uit loondienst.

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.  ¹⁶

2.2.7 Persoonsgebonden budget ²¹

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.

2.2.8 Pensioeninkomen ²²

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.

2.2.9 Naderend pensioen ²³ ²⁴

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.


2.2.10 Toekomstige inkomensdaling ²⁵

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


 ²³ 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.

 ²⁴ 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.

 ²⁵ Zie ook § 1.3.2 Senioren en § 1.3.3 Tijdelijk Inkomensstekort door verschil in AOW-ingangsdatum.

 ¹⁶ NHG: Het maximum van 30% van het toetsinkomen is niet van toepassing.

 ²¹ 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.


 ²² MUNT accepteert alle bestendige pensioenaanspraken in de zogenoemde eerste, tweede en derde pijler voor de duur van de uitkering.

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 krediet-overeenkomst 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.  ²⁶


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.

2.3.2 Private autolease ¹⁷

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.


 ²⁶ Een aflopend krediet met een slottermijn voldoet niet aan deze voorwaarde en mag daarom niet op werkelijke last worden getoetst.

 ¹⁷ NHG: De volledige leasetermijn telt als financiële verplichting.

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

2.3.3 Woninginstallaties ²⁷

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.  ²⁸

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:


- 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.

Op onze website www.munthypotheken.nl/DUO vindt u een handige tool om de last zoals wij die vaststellen te berekenen.

 ²⁷ Woninginstallaties zijn toestellen voor de energie, water of klimaatbeheersing, zoals meterkasten, HR-ketels, warmtepompen, airconditioners, WTW-units en zonnepanelen.

 ²⁸ 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.

Aflosfase

Wij gaan als last uit van het wettelijke termijnbedrag volgens het meest recente DUO-schuldoverzicht. Dit bedrag bruteren 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.

Aanloopfase

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. ²⁹

2.3.8 Restschulden eigen woning ³⁰

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 kredietregistratiecode RH of RN, ³¹
- 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 ¹⁸

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:

²⁹ 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.

³⁰ Er mogen ook voor de restschuld geen negatieve kredietregistraties of -coderingen zijn. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

³¹ Zie § 2.3.1 Aflopende kredieten als de restschuld met kredietregistratiecode AK is geregistreerd.

¹⁸ 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 kredietsom, of de werkelijke maandlast als voldaan wordt aan de voorwaarden van § 2.3.1 Aflopende kredieten.




**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.  ³²  ³³
- Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ³⁴

**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.  ³³
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ³⁴



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

wel wordt verkocht


- De werkelijke maandlast moet tot de geplande oplever- of betrekingsdatum 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.  ³³  ³⁵
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ³⁴


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:  ³⁶


- 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 hypotheekrenteaf trek rekenen wij tot de eigen middelen. Deze mag in mindering worden gebracht op het tekort.  ³⁷
- 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.  ³⁸
- Heeft u klant ook om andere redenen eigen middelen nodig voor de hypotheekaanvraag? Dan moet hij het totale bedrag aan eigen middelen aantonen.  ³⁴


Als eigen middelen worden alleen vrij beschikbare middelen


 ³⁵ U vermeldt de geplande oplever- of betrekingsdatum van de nieuwe woning én de verwachte leveringsdatum van de huidige woning met de aanvraag.

 ³⁶ De rente en aflossingen die bij nieuwbouw uit het bouwdepot worden betaald, mogen buiten beschouwing worden gelaten. Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw.

 ³⁷ 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.

 ³⁸ 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.

 ³² De geplande leveringsdatum moet blijken uit de verkoopovereenkomst.

 ³³ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


 ³⁴ Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen 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.munthypotheek.nl/eigenmiddelen vindt u een handige tool om de benodigde eigen middelen te berekenen.

2.3.11 Terugschenken kredietlasten

De lasten van een lening bij familie mogen buiten beschouwing worden gelaten als deze worden teruggeschonken 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. 
- 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.

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.  

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.   
 - Taxatierapport: de marktwaarde na verbouwing, mits deze met een bouwdepot wordt gefinancierd. Zonder bouwdepot gaan wij uit van de marktwaarde vóór verbouwing. 
- Nieuwbouw in projectverband:
 - De stichtingskosten. Dit zijn de koop/aanneesom, het volumevergroterende meerwerk, de energiebesparende voorzieningen en het renteverlies tijdens de bouw, plus maximaal 25% van deze som voor het overige meerwerk. 
 - Taxatierapport: de laagste van de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport. 
- Nieuwbouw in niet-projectverband:
 - Taxatierapport: de laagste van de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport. 


 ⁴³ Zie ook § 2.4.7 Verbeterbudget.


 ¹⁹ 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.


 ²⁰ NHG: Leent uw klant een bedrag voor een verbouwing of woningverbetering? Dan is een bouwdepot altijd verplicht. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ⁴⁴ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ⁴⁵ Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw en § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.

 ⁴⁶ Voor bepaling van de stichtingskosten geldt hier de beperking van 25% voor overig meerwerk niet.

 ³⁹ 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.


 ⁴⁰ Wordt er voor de lening een tweede hypotheekrecht gevestigd? Dan moet de leningovereenkomst notarieel zijn opgesteld. Zie ook § 1.1.9 Bijzondere transacties.

 ⁴¹ Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen middelen.





 ⁴² Als bij de beoordeling voor het hypotheekaanbod uit BKR blijkt dat het krediet inmiddels is afgelost, dan hoeft geen aflossingsbewijs aan-geleverd 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.


2.4.2 Desktop Taxatie 47


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.  48
- 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.  49
- Voor het (over)sluiten of verhogen van een hypotheek voor een woning die onderdeel is van een wooncomplex met meer dan 4 woningen.  50  21
- Als de hypotheekaanvraag of het wijzigingsverzoek uitgaat van de marktwaarde na verbouwing of afkoop van de erfpachtcanon.  51
- 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.  52


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.  50


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

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


 48 Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

 49 Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw.

 50 Zie ook § 2.4.3 Taxatierapport.

 21 NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 51 Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot en § 2.4.7 Verbeterbudget.

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

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.  53

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:

 53 Zie ook § 2.4.4 Bouwkundig rapport.

- 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.  54
- 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 'matig' of '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.

 54 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.

2.4.4 Bouwkundig rapport 22

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.  23
- De onderhoudsstatus van de woning is geheel of gedeeltelijk als 'matig' of '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.  55


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 gebouwd, moet een koop-/aannemingsovereenkomst worden aangeleverd. Bij een nieuwbouwwoning die niet in projectverband wordt gebouwd, moet naast de koop-/aannemingsovereenkomst 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.


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


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


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


 ⁵⁶ 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 hypotheecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek en eventueel de aflossingen.

 ²⁴ NHG: Alleen het renteverlies mag worden meegefinancierd en betaald uit het bouwdepot.

 ²⁵ 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.

 ⁵⁷ Zie ook § 2.4.8 Energiebesparende voorzieningen.

 ²⁶ NHG: Er is geen minimale hoogte voor het bouwdepot.


 ⁵⁸ Uw klant moet gedurende de looptijd van de hypotheek alle facturen tot het bedrag van het bouwdepot bewaren in verband met (fiscale) controle.


 ⁵⁹ Dit geldt niet als uw klant een bouwdepot heeft voor energiebesparende voorzieningen.

Meefinancieren van het renteverlies ⁵⁶ ²⁴




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:  ²⁵

- De hypotheekaanvraag is gebaseerd op de marktwaarde na verbouwing.
- De verbouwing of investering wordt getoetst volgens de financieringslasttabellen voor hypotheecair 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.  ⁵⁷
- 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.  ²⁶
- 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.
- Betalingen uit het bouwdepot vinden pas plaats nadat de eigen middelen voor de (ver)bouw zijn gebruikt.
- 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.  ⁵⁸  ⁵⁹
- Uw klant kan het (restantsaldo 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.  ⁶⁰

- 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.  ⁶¹

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.  ²⁷  ⁶²
- Het gehele budget moet aan woningverbetering worden besteed (nagelvast aan de woning verbonden). Wij controleren dit bij declaratie uit het bouwdepot.  ⁶³


2.4.8 Energiebesparende voorzieningen

Uw klant kan de kosten voor energiebesparende 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

 ⁶⁰ Uw klant kan bij het insturen van de facturen aangeven dat deze op de hypotheek moeten worden afgelost in plaats van uitbetaald.

 ⁶¹ Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden. Zie ook § 1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging.

 ²⁷ Een bouwdepot is altijd verplicht.

 ⁶² 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.

 ⁶³ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

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

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

66 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.

67 Uw klant moet het deel waarvan de lasten niet meetellen volledig besteden aan 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.

marktwaarde van de woning (na verbouwing). Het deel boven 100% moet volledig aan zulke voorzieningen worden besteed. 64

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. 65
- € 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. 66

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. 67

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. 68

- De energiebesparende voorzieningen zijn gelijk of gelijk te stellen aan de definities van de TRHK. 64

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 69

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 28

MUNT accepteert het recht van erfpacht als onderpand 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

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

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


28 Dit geldt ook voor NHG, met uitzondering van erfpacht die deel uitmaakt van een toegestane koopconstructie. Zie ook § 1.1.9 Bijzondere transacties.


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 12 maanden na de datum van het hypotheekaanbod 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.  ⁷⁰
- 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 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 12 maanden na de datum van het hypotheekaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe retributie als deze hoger is.


 ⁷⁰ Een aflossingsvrij hypotheek-deel is in dat geval niet mogelijk.

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  ⁷¹
- houten woningen, met uitzondering van:
 - prefab, houtskelietbouw 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  ⁷²
- serviceflats
- (sta)caravans
- tiny houses
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woonboten
- woonwagens
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden)
- woningen op een bedrijventerrein
- woonboerderijen met agrarische bestemming  ⁷³
- woningen in het buitenland
- woningen op een recreatiepark
- woningen met een sloop-/handhavenafweging

Gaat het om een pand waarvoor een overbruggingshypotheek 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.  ⁷⁴

 ⁷¹ In sommige gevallen accepteert MUNT het als bijvoorbeeld kinderen hun ouders in huis nemen voor mantelzorg. Deze aanvragen worden per geval beoordeeld.

 ⁷² Een privaat gastenverblijf dat bij de te financieren woning hoort vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek.

 ⁷³ Een woonboerderij die uitsluitend als woning dient vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek. Er mogen dus geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. De woonbestemming moet blijken uit het taxatierapport.


 ⁷⁴ Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.


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.


 ²⁹ NHG: Een ORV is niet verplicht.

 ⁷⁵ 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 begunstigten van de polis worden uitgekeerd.

2.5.2 Overlijdensrisicoverzekering ²⁹


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.  ⁷⁵

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.

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 bij een eigen inbreng van €25.000 of meer. Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen middelen.

 ³ Alleen nodig als het inkomen benodigd is.



 ⁴ Niet nodig voor een toekomstig dienstverband.

 ⁵ 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  ¹
- bankafschrift op naam van uw klant (IBAN waarvan de hypotheektermijnen worden afgeschreven)
- formulier 'Herkomst Eigen Middelen'  ²

Andere nationaliteit dan Nederlandse:

- bewijs van ≥ 12 maanden wonen én werken in Nederland als hypotheek > 90% van de marktwaarde  ³

Andere nationaliteit dan EU of EVA-land:

- kopie verblijfsvergunning  ³



Inkomensinstrumenten voor loondienst

Vast dienstverband o.b.v. werkgeversverklaring:

- recente werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl
- recente salarisstrook  ⁴

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

Inkomensbepaling Loondienst:

- recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN
- salarisstrook van maximaal 1 maand oud  ⁵  ²

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

Arbeidsmarktscan:

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

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

Perspectiefverklaring:

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


Inkomen uit loondienst met werkgeversverklaring Overwerk, provisie en onregelmatigheidstoelage:

- laatste 12 salarisstroken  ⁶

Bedrijfsafhankelijke bonus:

- specificaties van uitgekeerde bonussen in laatste 3 jaar  ⁷

Toekomstige salarisverhoging:

- verklaring werkgever dat de verhoging onvoorwaardelijk is of CAO waaruit de verhoging blijkt  ³



Toekomstig dienstverband:

- arbeidsovereenkomst


Bijzondere arbeidsrelaties: ⁸


- 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  ⁹
- verklaring klant hoe hij woon-werk combineert  ¹⁰


 ⁶ Wij moeten kunnen beoordelen dat het bedrag aan overwerk, provisie en onregelmatigheidstoelage dat wordt meegenomen in het toetsinkomen ook daadwerkelijk in de laatste 12 maanden door uw klant is ontvangen. Heeft uw klant niet het volledige 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 Inkomensbepaling Loondienst.

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

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)

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

 ¹¹ Tot 1 mei is ook het voorlaatste boekjaar toegestaan.


rekenexpert  ¹²

Inkomen uit overig werk

- laatste 3 aangiften Inkomstenbelasting  ¹³

Inkomen uit verhuur

Handelend als consument:

- huurcontract  ¹⁴
- laatste 6 bankafschriften met bijschrijving van de huur
- bewijs toestemming hypotheekhouder voor verhuur

Handelend als belegger:

- Huurinkomstenverklaring van geautoriseerde rekenexpert

Inkomen uit 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.  ¹⁵  ¹⁶

 ¹² Alleen nodig als MUNT hierom verzoekt na eerste beoordeling.


 ¹³ Vanaf 1 mei is de aangifte van het vorige boekjaar verplicht.

 ¹⁴ Indien huidig huurcontract korter dan 6 maanden loopt, ook vorige contracten met totale duur van minimaal 6 maanden.


 ¹⁵ 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.

 ¹⁶ Het eigendomsbewijs (leveringsakte) is nodig bij oversluiting van de hypotheek.


 ¹⁷ Het certificaat is niet nodig als de garantieregeling al is opgenomen in de koop-/aaneemovereenkomst.


 ¹⁸ Een nieuwbouwtaxatie-rapport is niet nodig als de woning in projectverband wordt gebouwd.


 ¹⁹ Alleen als het recht van erfpacht of opstal wordt afgekocht en de financiering uitgaat van de waarde na afkoop.

 ²⁰ 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.

 ²¹ Alleen nodig als het een doorlopend krediet betreft (BKR-registratie: RK).


 ²² 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.

Nieuwbouw:

- getekende koop-/aaneemovereenkomst
- waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning  ¹⁷
- nieuwbouwtaxatierapport met bijlagen en eventuele meerwerkspecificatie  ¹⁸
- voorlopig energielabel indien inkomenstoets op A++++

Recht van erfpacht of opstal:

- erfpacht- of opstalovereenkomst
- taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, met waarde van het onderpand na afkoop erfpacht of opstal  ¹⁹




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  ²⁰  ⁴
- opgave van de kredietaanbieder dat het krediet na aflossing wordt beëindigd  ²¹


Aflossingsvrij hypotheekdeel ²² 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

Overbruggingshypotheek

Algemeen:

- taxatierapport of Desktop Taxatie, niet ouder dan 6

maanden, of verkoopovereenkomst huidige woning  ²³

- 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: ²⁴

- bewijsstukken lasten en financiële verplichtingen

Aflopende kredieten: ²⁵

- 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  ²⁶

 ²³ Desktop Taxatie alleen mogelijk als overbruggingshypotheek minus schuldrest huidige hypotheek lager is dan 90% van de marktwaarde is. Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

 ²⁴ Onderhandse leningen zijn kredieten die niet bij BKR zijn geregistreerd.


 ²⁵ Alleen nodig als het krediet op werkelijke last wordt getoetst.


 ²⁶ Alleen als ondernemersinkomen niet meegenomen wordt in toetsinkomen.

 ²⁷ Niet nodig als woning wordt verhuurd en meegenomen is in Huurinkomstenverklaring.


 ²⁸ Verkoopopdracht is niet nodig voor de eigen woning die nog niet te koop staat, maar wel wordt verkocht.

 ²⁹ Zie ook § 2.3.10 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


 ³⁰ 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.

 ³¹ 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.


 ³² Niet mogelijk voor aanvragen zonder NHG. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

 ³³ Tenzij anders vermeld, zijn deze stukken niet nodig als de scheiding aantoonbaar langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden.

Financiering voor woning die niet wordt verkocht:

- financieringsovereenkomst of rentebrief waaruit de hoofdsom, schuldrest, werkelijke last en (resterende) rentevasteperiode blijken  ²⁷


Financiering voor woning die is of wordt verkocht:

- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota
- bewijs waaruit de werkelijke maandlast blijkt
- verkoopopdracht makelaar of verkoopakte  ²⁸
- bewijs eigen middelen voor de eventuele restschuld


Dubbele lasten: ²⁹

- 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  ³⁰

BKR RN-3-codering

- kwijtscheldingsbrief van NHG  ³¹

WSNP




- afschrift van het vonnis waarin de rechter uw klant een schone lei heeft verleend  ³²

Terugschenken kredietlasten

- schenkingsovereenkomst

Ontbonden huwelijk of geregistreerd partnerschap ³³

- (concept) toedelingsakte, als er sprake is van verdeling
- echtscheidings- of ontbindingsbeschikking
- (echt)scheidingsconvenant

- inschrijvingsbewijs burgerlijke stand  ³⁴  ⁶
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid  ³⁵


(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

 ³⁴ Niet nodig als uw klant is getrouwd of een nieuw geregistreerd partnerschap is aangegaan.

 ⁶ NHG: Dit bewijs is altijd benodigd.

 ³⁵ Alleen nodig als de huidige woning nog op naam van beiden staat.

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.

