



HYPOTHEEKGIDS

2021

MUNT GROEIT DOOR!

Het is 2021. Corona heeft haar sporen achtergelaten en ons leven beïnvloed. Toch is het mooi om te zien hoe wendbaar en flexibel de wereld is waarin wij werken. De markt heeft zich razendsnel aangepast, veel mensen werken op afstand en het was drukker dan ooit. De huizenmarkt is overeind gebleven, en dat is ook aan u te danken.

Het gaat MUNT Hypotheken voor de wind. Wij bestaan zes jaar en zijn inmiddels de vierde geldverstrekker van het land. In totaal hebben wij voor ruim 20 miljard euro aan hypotheek verstrekt. Adviseurs kiezen voor MUNT vanwege ons efficiënte acceptatieproces, de goede voorwaarden en onze aantrekkelijke rentetarieven.

Eerlijk en duidelijk

Onze hypotheek zijn eerlijk en duidelijk. Een hypotheek is en blijft gewoon een lening voor je huis. Het kapitaal voor onze hypotheek komt van grote institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en -verzekeraars. Dat biedt een stabiele basis.

Steeds meer consumenten én adviseurs weten MUNT te vinden. Daar zijn wij ontzettend blij mee en dat bouwen wij graag uit in 2021. Wij willen u graag goed informeren over onze voorwaarden. Want daarmee bereiken wij samen ons doel: de best passende hypotheek voor uw en onze klant.

In deze hypotheekgids en op onze website (www.munthyposhaken.nl) vindt u alle informatie over een MUNT Hypotheek. Heeft u toch nog vragen? Onze relatie managers Jet Wesseling en Koen Hoveling staan voor u klaar. U bereikt hen via: jet.wesseling@munthyposhaken.nl en koen.hoveling@munthyposhaken.nl.



DOELGROEP

- alle starters, doorstromers en oversluiters die een goede hypotheek zoeken
- aanvangsleeftijd: minimaal 18 jaar, geen maximum
- BKR-codering: niet toegestaan

HYPOTHEEK

- Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogelijk
- minimaal bedrag: € 75.000
- minimaal bedrag onderhandse verhoging of 2^e hypotheek: € 10.000
- maximaal bedrag: € 1.000.000
- loan to value: maximaal 100%, met energiebesparende voorzieningen maximaal 106%
- consumptieve besteding mogelijk tot 80% van de waarde van de woning
- bouwdepot:
 - looptijd verbouw 6 maanden, looptijd nieuwbouw 18 maanden
 - met maximaal 6 maanden te verlengen
 - rentevergoeding -1%-punt
- overbrugging:
 - zowel voor een verkochte als een onverkochte woning mogelijk
 - kosten: € 500

RENTE

- rentevasteperioden: variabel, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- rente bij passeren: laagste van de rente uit het renteaanbod en de rente op passeerdatum
- automatische rentedaling: rente daalt automatisch mee als aflossen leidt tot een lagere risicoklasse
- verhuisregeling: mogelijk

AFLOSSING

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

INKOMEN

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

ONDERPAND

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

TAXATIERAPPORT

- maximaal 6 maanden oud op datum hypotheekaanbod

RENTE- EN HYPOTHEEKAAANBOD

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

VERZEKERING

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

U wilt uw klant goed informeren over de hypotheek die hij wil afsluiten, maar ook zeker over de aanbieder bij wie hij dat doet. 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.

Daar 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 opereert 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 op basis van de in deze gids opgenomen voorwaarden en normen, daarbij rekening houdend 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.

De partijen waarmee wij samenwerken voor de beoordeling van hypotheekaanvragen zijn DVM, De Hypotheekalliantie, MO.servicing, Nationaal Hypotheek Loket 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

Bij MUNT is uw klant geheel vrij in de keuze van bijvoorbeeld de notaris, taxateur en hypotheekadviseur. Om 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? Dan maken wij graag een uitzondering. Wel vragen wij u om dit bij de aanvraag voor een renteaanbod duidelijk te vermelden.

Wachtperiode

MUNT brengt binnen 6 maanden na de datum van een uitgebracht 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 een verhoging of tweede hypotheek, een omzettingsverzoek en een verzoek voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet eerder dan 6 maanden na de passeerdatum van de MUNT Hypotheek.

Voorbehouden

Deze hypotheekgids is met de grootste zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen wij niet garanderen dat de inhoud volledig, actueel en juist is. Als deze gids fouten, onduidelijkheden of andere onvolkomenheden bevat, 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.munthypotheken.nl). Deze is altijd leidend.

Tijdelijke aanpassingen door COVID-19

De maatregelen om verspreiding van het coronavirus te voorkomen raken veel bedrijven en hun werknemers. Om overkreditering van uw klant te voorkomen, is MUNT genoodzaakt om een aantal acceptatievoorwaarden tijdelijk aan te passen. Door het tijdelijke karakter zijn deze niet verwerkt in deze hypotheekgids. De meest actuele informatie kunt u echter vinden op onze website (www.munthypotheken.nl).




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 aankopen
- een verbouwing aan de woning financieren
- een bestaande hypotheek 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.
- De klant gebruikt het onderpand als eigen woning en hoofdverblijf.
- De maximale hypotheek voor een bestaande woning is 100% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwingskosten, of (2) de marktwaarde al dan niet na verbouwing.  ¹  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
- Bij een verbouwing moeten constructieve of

specialistische werkzaamheden uitgevoerd worden door een aannemer of gespecialiseerd bedrijf.

- Roerende goederen die in de koopsom zijn opgenomen zijn consumptieve bestedingen. Deze kunnen alleen worden meegefinancierd als de totale hypotheek lager is dan 80% van de marktwaarde van de woning.  ³
- De afkoopwaarde van een spaar-, beleggings- of levenspolis kan onder voorwaarden voorgefinancierd worden met een overbruggingshypotheek.  ⁴
- De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant. De financieringslast van de hypotheek is het bruto-bedrag aan rente en aflossing op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is. De toegestane financieringslast is het bedrag dat uw klant op basis van zijn inkomen 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 hypotheekdelen die overgesloten worden naar MUNT moeten voor de gehele looptijd voldoen aan de fiscale eisen voor renteaftrek als er getoetst wordt op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Is dat niet zo, dan gaan wij uit van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dat doen wij voor de gehele looptijd van de MUNT Hypotheek of voor het deel van de looptijd dat de 30-jaarstermijn overschrijdt, afhankelijk van het feit of (het deel van) de hypotheek al bestond op 31 december 2012.
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.  ⁶


 ³ Zie ook § 1.1.6 Consumptief gebruik van de hypotheek.

 ⁴ Zie ook § 1.1.5 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.

 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 § 2.4.6 Energiebesparende voorzieningen.

1.1.2 Hypotheekbedrag

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


1.1.3 Looptijd


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

1.1.4 Aflossingswijze

MUNT verstrekt annuïtaire, lineaire of aflossingsvrije hypotheeken. Uw klant kan een bestaande spaar-, beleggings- of leen hypotheek meenemen in een aflossingsvrij hypotheekdeel. 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 Overbruggingshypotheek

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

Het actuele rentetarief voor overbruggingshypotheeken 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. 

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

De huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen


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:

- 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. 
- De woning moet uiterlijk binnen 30 maanden 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 modelwaarderapport. Bij gebruik van de modelwaarde gelden de volgende voorwaarden:


- Het rapport wordt aangevraagd door MUNT op basis van onze criteria, waaronder een betrouwbaarheidsindex van 6 of hoger.
- De overbruggingshypotheek is maximaal 90% van de


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

 ³ NHG: Een aflossingsvrij deel tot 50% van de marktwaarde van de woning is alleen mogelijk als dit al bestond op 31 december 2012 én tot de eigenwoningschuld behoort. Bovendien moet de rente voor dit deel voor de gehele looptijd fiscaal aftrekbaar zijn.


 ⁷ 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.

 ⁸ Zie ook § 2.3.6 Woningfinanciering en overig onroerend goed en § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ⁹ Het percentage van 3% wordt aangehouden voor de makelaarscourtage en notariskosten. Als deze kosten voor uw klant lager zijn, verrekent de notaris dit bij levering van de woning.

 ¹⁰ MUNT adviseert uw klant de huidige woning tijdig te koop aan te bieden, afhankelijk van de lokale marktomstandigheden.

modelwaarde minus de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning.


Als de aanvraag van uw klant aan deze voorwaarden voldoet, gebruiken wij het modelwaarderapport. De kosten hiervan zijn € 35 en worden pas in rekening gebracht als een overbruggingshypotheek op basis van de modelwaarde mogelijk is én uw klant ons hypotheekaanbod accepteert. De betaling van de kosten vindt plaats via de notaris bij passeren.  ¹¹

Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolis

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


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


1.1.6 Consumptief gebruik van de hypotheek ⁴

Uw klant kan (een deel van) de MUNT Hypotheek gebruiken voor consumptieve bestedingen als het totale hypotheekbedrag lager is dan 80% 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, of met het herfinancieren van de bestaande hypotheek. Het consumptieve deel moet blijken uit de documenten.  ¹²

1.1.7 Inbreng eigen middelen

Financiert uw klant de aankoop van de woning of oversluiting van de huidige hypotheek gedeeltelijk zelf met eigen vrij beschikbare middelen, zoals spaargeld? Dan vraagt de notaris uw klant om dit geld vóór de passeerdatum

over te maken naar zijn derdengeldenrekening. Uw klant hoeft daarom de beschikbaarheid van deze middelen niet vooraf aan MUNT aan te tonen.  ¹³

Heeft uw klant (ook) om andere redenen eigen middelen nodig? Dan moet hij de beschikbaarheid van het totaalbedrag aan eigen middelen wél vooraf aantonen aan MUNT.  ¹⁴

1.1.8 Bijzondere transacties

Koopconstructies

MUNT verstrekt hypotheek met koopconstructies uitsluitend met NHG. De volgende koopconstructies worden geaccepteerd:


- Ik bouw betaalbaar
- Brederode Koopregeling
- Koopcomfort
- Koopgarant
- Kopen naar Wens
- SVn starterslening

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

Tweede hypotheek en lening bij familie ⁵


Het vestigen van een tweede hypotheekrecht ten gunste van een familielid is mogelijk voor de aankoop van een woning of voor woningverbetering. Hiervoor gelden wel een aantal voorwaarden:


- Uw klant en het familielid zijn bloedverwanten in de eerste, tweede of derde graad volgens de definitie van de Rijksoverheid.
- De tweede hypotheek wordt gevestigd als zekerheid voor een verstrekte lening voor de aankoop of verbetering van de eigen woning van uw klant.
- Voor de lening bij het familielid is (of wordt bij passeren)


 ¹³ Als de eigen middelen niet, niet volledig of niet op tijd op de derdengeldenrekening van de notaris zijn bijgeschreven, kan de hypotheek niet passeren.

 ¹⁴ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten en § 2.3.9 Afgeloste kredieten.



 ⁵ NHG: Een tweede hypotheek bij familie is niet mogelijk.

 ¹¹ Uw klant kan er natuurlijk altijd voor kiezen om een taxatierapport te gebruiken.

 ⁴ NHG: Consumptief gebruik van de hypotheek is niet mogelijk.

 ¹² 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.

een notariële overeenkomst opgesteld.

- 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).
- 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.  ¹⁵  ¹⁶

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.


1.1.9 Betalingswijze

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

1.2 DE MUNT HYPOTHEEK IN BEHEER


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

 ¹⁵ 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.

 ¹⁶ Zie ook § 2.3.8 Terugschenken kredietlasten.

1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek

Uw klant kan bij ons een verhoging van de bestaande 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.  ⁶


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. Ook moet de MUNT Hypotheek ten minste 6 maanden in beheer zijn.

1.2.2 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 rentevastperiode.
- Bij overlijden van de klant(en) van MUNT.
- Bij tenietgaan van het onderpand.

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

 ⁶ De hypotheekrechten die mede ten gunste van NHG worden gevestigd, moeten opvolgend in rang zijn.


rente en de rente voor soortgelijke hypotheek voor het restant van de rentevasteperiode.


1.2.3 Wijzigingen tijdens de rentevasteperiode


Uw klant kan een hypotheekdeel tijdens de rentevasteperiode wijzigen. Wijzigt uw klant de contractuele rente van (een deel van) het hypotheekdeel 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.  ¹⁷


1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging ⁷

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

- De renteopslag wordt bijgesteld zodra de hypotheek door contractuele of extra aflossingen in een lagere risicoklasse valt.
- De renteopslag wordt bijgesteld als uit een gevalideerd taxatierapport blijkt dat de woning in waarde is gestegen en de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse valt.  ¹⁸
- De renteopslag wordt bijgesteld als de totale hypotheek door een onderhandse verhoging of tweede hypotheek in een hogere risicoklasse valt.
- De renteopslag wordt bijgesteld als uit een gevalideerd taxatierapport blijkt dat de (ver)bouw van de woning 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

 ¹⁷ Zie ook § 1.2.2 Extra of volledige aflossing en § 3.4 Kosten.

 ⁷ NHG: Voor NHG hanteren wij één renterisicoklasse.

 ¹⁸ Wij accepteren voor renteaanpassingen geen aanvullende waardebeoordeling, modelwaarde of WOZ-waardering.

een hogere risicoklasse valt.  ¹⁹

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

1.2.5 Verhuisregeling ²⁰


Uw klant kan de rentecondities van zijn huidige MUNT Hypotheek meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek. Een aantal zaken zijn daarbij belangrijk:


- Vóór aflossing van de huidige hypotheek moet uw klant ons informeren dat hij gebruik wil maken van de verhuisregeling. Dit verplicht hem op dat moment tot niets.
- Binnen 3 maanden nadat de huidige hypotheek is afgelost, wordt het renteaanbod aangevraagd.
- Als de vorige woning nog niet is verkocht of geleverd, zetten wij de rente van de huidige hypotheek om naar een maandvariabele rente zodra de nieuwe hypotheek passeert.
- De resterende rentevasteperiode blijft gelijk.
- Als het hypotheekbedrag van de nieuwe hypotheek hoger is dan de schuldrest van huidige hypotheek, geldt voor het bedrag dat uw klant meer leent de dan geldende rente voor nieuwe hypotheek. Hiervoor is een andere rentevasteperiode mogelijk.
- Als de nieuwe hypotheek in een andere risicoklasse valt, dan geldt dit ook voor de meegenomen rentecondities oftewel de risico-opslag.

1.2.6 Relatiebeëindiging


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 mogelijkheden en (aanvullende) voorwaarden zijn als volgt.


 ¹⁹ Zie ook § 2.4.5 Bouwdepot.

 ²⁰ Uw klant kan zijn hypotheek- en rentecondities niet doorgeven aan de kopers van zijn woning.


 ²¹ MUNT neemt hiervoor de beheernormen van NHG als uitgangspunt.

 ⁸ NHG: Afhankelijk van de situatie van uw klant en de aanvraag, wordt ook een werkelijke en/of netto lastentoets uitgevoerd.




 ²² Kan de gewenste hypotheek op acceptatienormen verstrekt worden? Dan is er sprake van een reguliere aanvraag en gelden de striktere voorwaarden van deze regeling uiteraard niet.

 ⁹ NHG: Voor de vertrekkende partner is een hypotheek op basis van deze regeling niet mogelijk.


 ²³ Deze regeling is 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 de klant verantwoord vindt om de gevraagde hypotheek te verstrekken.

 ²⁴ Kan de gewenste hypotheek op acceptatienormen verstrekt worden? Dan is er sprake van een reguliere aanvraag en gelden de striktere voorwaarden van deze regeling uiteraard niet.

De partner die in de woning blijft wonen

- De achterblijvende partner is al klant (schuldenaar) van MUNT.
- De bestaande MUNT Hypotheek kan voortgezet worden op ten minste beheernormen.  ²¹
- 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 voorwaarde is dat dit past op ten minste beheernormen en de totale hypotheek niet hoger is dan 100% van de marktwaarde van de woning.  ⁸  ²²
- 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, 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 ⁹ ²³

- De vertrekkende partner is al klant (schuldenaar) van MUNT.
- Er is voor de vorige MUNT Hypotheek ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid aangevraagd én verleend.
- 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.
- De nieuwe MUNT Hypotheek past op ten minste beheernormen.  ²⁴
- Er zijn tussen het moment van hoofdelijke ontslag en de


hypotheekaanvraag geen nieuwe kredieten afgesloten. Herfinanciering van bestaande kredieten is toegestaan als de kredietsom niet is verhoogd.


- De aan te kopen woning is passend voor het huishouden en vergelijkbaar met de vorige woning.
- 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.  ²⁵
- 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 hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.
- Uw klant tekent een verklaring dat hij begrijpt dat de hypotheek buiten de standaardnormen wordt verstrekt en dat hem de risico's hiervan bekend zijn en hij deze accepteert.  ²⁶


1.2.7 Overlijden ²⁷


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:  ²⁸

1. De achterblijvende partner is ook klant van MUNT: de achterblijvende partner mag (eenmalig) zonder vergoeding de rente omzetten als hij kiest voor


 ²⁵ 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.

 ²⁶ U dient te motiveren waarom toepassing van de regeling verantwoord is voor uw klant en de risico's ervan met hem te bespreken.

 ²⁷ 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.

 ²⁸ 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.

- dezelfde of een langere rentevasteperiode.
- 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.
 - 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.  ²⁹

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.


1.3.1 Zuiver oversluiten ¹⁰

Klanten die hun huidige hypotheek willen oversluiten naar MUNT komen in aanmerking voor een vereenvoudigd acceptatieproces. Hiervoor gelden de volgende basisvoorwaarden:


- Het schuldenaarschap en het onderpand (de woning) blijven hetzelfde.
- Het totale hypotheekbedrag is niet hoger dan het bedrag dat nodig is om de huidige hypotheek af te lossen, eventueel vermeerderd met de vergoeding voor vervroegde aflossing ('boeterente'), notaris- en taxatiekosten en afsluit- en/of advieskosten.

Inkomenstoets

Voldoet uw klant aan de basisvoorwaarden? En kiest hij voor alle hypotheekdelen voor een rentevasteperiode van


10 jaar of langer, of is het hypotheekdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig afgelost? Dan mag voor de financieringslast van de hypotheek uitgegaan worden van de werkelijke bruto hypotheeklast in plaats van een last op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema. De werkelijke hypotheeklast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant.  ³⁰

Sociaal verzekeringsloon (sv-loon) ³¹


Voldoet uw klant aan de basisvoorwaarden? En heeft hij de huidige hypotheek 5 jaar of langer geleden afgesloten? Dan volstaat bij loondienst- of pensioeninkomen het UWV-Verzekeringsbericht met het sv-loon in de laatste 12 maanden.  ³²


Modelwaardebepaling ³³

Voldoet uw klant aan de basisvoorwaarden? En heeft hij de huidige hypotheek 5 jaar of langer geleden afgesloten? Dan kan uw klant gebruik maken van een modelwaarderapport als het hypotheekbedrag 90% of lager is ten opzichte van de modelwaarde van de woning.


MUNT gebruikt een modelwaarderapport als de hypotheekaanvraag aan de voorwaarden voldoet. Het rapport wordt opgesteld volgens de criteria van MUNT en kost € 35. Deze kosten worden pas in rekening gebracht als het rapport gebruikt kan worden én uw klant ons hypotheekaanbod accepteert. De betaling ervan vindt plaats via de notaris bij passeren.  ³⁴


1.3.2 Senioren


Klanten die met pensioen zijn of dit binnen 10 jaar gaan, mogen vanaf de AOW-leeftijd getoetst worden op basis van de werkelijke hypotheeklast in plaats van de annuïtaire last. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden:  ³⁵


- Uw klant heeft al een woning in eigendom en wil  ¹¹
 - een nieuwe woning aankopen, of
 - de bestaande hypotheek bij een andere


 ³⁰ Zie ook § 1.1.1 Voorwaarden.


 ³¹ Uw klant mag er uiteraard altijd voor kiezen om een werkgeversverklaring te gebruiken.


 ³² Zie § 2.2 Inkomens, als uw klant (ook) inkomen uit andere bron(nen) heeft. En § 2.2.8 Naderend pensioen, als uw klant binnen 10,5 jaar de AOW-leeftijd bereikt.


 ³³ Uw klant mag er uiteraard altijd voor kiezen om een taxatierapport te gebruiken.





 ³⁴ Als een modelwaarderapport niet gebruikt kan worden, wordt in de documentenlijst bij het renteaanbod een taxatierapport gevraagd.

 ³⁵ Tot de AOW-leeftijd wordt altijd getoetst op basis van de annuïtaire last.

 ¹¹ 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.

 ²⁹ Zie ook § 1.2.2 Extra of volledige aflossing.


 ¹⁰ NHG: Alleen mogelijk als de bestaande hypotheek ook met NHG is én er geen sprake is van een niet-NHG-hypotheekdeel.


- hypothekaanbieder 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 hypothekaanbod.
 - Voor het inkomen vanaf de AOW-leeftijd wordt uitgegaan van het al opgebouwde pensioen. Toekomstige lijfrentes tellen niet mee als pensioeninkomen.  ³⁶
 - De werkelijke maandlast van de aangevraagde hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek.
 - De werkelijke maandlast van de aangevraagde 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:  ¹²
 - Een kortere rentevasteperiode mag als het hypotheekdeel 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 hypotheek 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.  ¹³  ³⁷


1.3.3 Tijdelijk inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum ³⁸


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 bruto hypotheklast in plaats van een 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 hypothekaanbod.
- De financieringslast van de hypotheek vóór de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager en na de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager wordt vastgesteld op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is.
- De maximale periode waarvoor op basis van de werkelijke last 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.  ¹⁴
- De werkelijke hypotheklast is niet hoger dan de toegestane financieringslast van uw klant.


 ³⁶ Dit in afwijking van § 2.2.8 Naderend pensioen, waar uitgegaan wordt van het te bereiken pensioen en toekomstige lijfrentes wél meetellen.

 ¹² NHG: Ook voor aanvragen met NHG zijn alleen deze 2 uitzonderingen mogelijk.

 ¹³ NHG: Niet mogelijk bij aanpassing of oversluiting van de bestaande hypotheek.

 ³⁷ Zie ook § 2.4.5 Bouwdepot.

 ³⁸ Zie ook § 2.2.8 Naderend pensioen en § 2.2.9 Toekomstige inkomensdaling.

 ¹⁴ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

ONZE ACCEPTATIE- CRITERIA

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

2.1 DE AANVRAGER

Leeftijd

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

Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

2.1.1 Mede-eigenaars


Twee aanvragers, twee schuldenaren 1

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

De 2 aanvragers mogen geen familie van elkaar zijn. Een moeder kan bijvoorbeeld niet samen met haar zoon een huis kopen en hier een MUNT Hypotheek voor afsluiten.

Twee partners, één schuldenaar

MUNT verstrekt de hypotheek aan één van de samenwonende partners als de aanvrager enig eigenaar van

 1 NHG: Iedere aanvrager van wie het inkomen nodig is voor verkrijging van de hypotheek moet eigenaar van de woning zijn of worden.


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.

In alle situaties 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). 

Ook moet iedere aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft en van wie het inkomen nodig is voor de aanvraag, aantonen dat hij voorafgaand aan de

 ¹ Informatie over tijdelijke verblijfsdoelen en niet-tijdelijke verblijfsdoelen vindt u op de website van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (www.ind.nl).


hypotheekaanvraag ten minste 12 maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.


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 -codeling. BKR-registraties als gevolg van een restschuld waarvoor kwijtschelding is verleend, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan: 

- De restschuld heeft betrekking op een hypotheek met NHG.
- Er zijn géén achterstands- of herstelmeldingen geregistreerd. 
- RN-registratie: de kredietregistratiecode heeft een praktische einddatum.
- HY-2-codeling:
 - De bijzonderheidscode heeft een praktische einddatum.
 - De brief waarin NHG de kwijtschelding van de restschuld bevestigt, kan worden overlegd.

 ² 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 § 2.3.5 Restschulden eigen woning.

 ² NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

2.2 INKOMEN

Toetsinkomen

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

Inkomen dat niet meetelt

De volgende inkomensbestanddelen nemen wij niet mee in het toetsinkomen:

- persoonsgebonden budget (pgb) van iemand uit de familie
- onkostenvergoedingen van de werkgever
- overige vergoedingen van de werkgever (ziektelastverzekering, kinderopvang, enzovoorts)
- pensioencompensatie
- flexsalaris voor vakantiedagen of opleiding
- inkomen in buitenlandse valuta

2.2.1 Inkomen uit loondienst

Het vaste inkomen uit loondienst bestaat uit de som van het bruto jaarsalaris, het vakantiegeld en de vaste eindejaarsuitkering (zoals een 13e maand). 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 beëindiging ervan opgevolgd wordt door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Het vaste inkomen nemen wij volledig mee in het toetsinkomen.

Flexibel of tijdelijk dienstverband

De volgende situaties zien wij als flexibel of tijdelijk dienstverband:

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

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

- de Arbeidsmarktscan, of
- het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar.

Arbeidsmarktscan:

Voor het gebruik van de Arbeidsmarktscan moet uw klant in de laatste 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt. Ook moet de eventuele proeftijd zijn verstreken en mag er geen sprake zijn van uitzendwerk.

De Arbeidsmarktscan is een gewaarmerkt rapport en geeft voor de hypotheekaanvraag 2 belangrijke uitkomsten:


1. De huidige arbeidsmarktscore.
2. De verdien capaciteit van de aanvrager.

Uw klant gaat hiervoor naar de website Arbeidsmarktkansen.nl (www.arbeidsmarktkansen.nl). Hier krijgt hij op basis van de door hem ingevulde gegevens direct te zien of hij de Arbeidsmarktscan kan gebruiken voor de hypotheekaanvraag. Zo ja, dan kan hij het gewaarmerkte rapport direct aanvragen. De kosten van het rapport zijn € 110 en zijn voor rekening van uw klant.

Voor het toetsinkomen wordt uitgegaan van de laagste van (1) de verdien capaciteit uit de Arbeidsmarktscan of (2) het huidige inkomen uit de werkgeversverklaring.

Gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar:


Als uw klant een arbeidshistorie heeft van 3 jaar of langer, mag het inkomen ook bepaald worden op basis van het gemiddelde inkomen. Is uw klant uitzendkracht of is de proeftijd nog niet verstreken? Dan is vaststelling van het inkomen volgens deze methode verplicht.

Voor het vaststellen van het inkomen gaan wij uit van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar, met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Voor het toetsinkomen nemen we 70% van dit inkomen mee.  ³


Variabele inkomensbestanddelen

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

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

 ³ NHG: Bij een hypotheekaanvraag op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar nemen we 100% van het inkomen mee.

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.  ⁴
- Overige componenten: de som van de ontvangen bedragen in de laatste 12 maanden.

De bedragen die wij meenemen in het toetsinkomen zijn:

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

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 ³


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 en de proeftijd is verlopen.
- Uit een aanvullende verklaring van de werkgever blijkt dat de salarisverhoging onvoorwaardelijk is.

Toekomstig dienstverband ³

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.
- Uw klant kan een eventueel inkomenstekort vanaf de

 ⁴ NHG: De bedrijfsresultaatafhankelijke bonus telt niet mee in het toetsinkomen.

 ³ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


passeerdatum tot de datum van de indiensttreding uit eigen middelen aanvullen.

Bijzondere arbeidsrelaties


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
- politieke ambtsdrager (burgemeester, wethouder, Kamerlid)
- geestelijke (predikant, pastoor)


Buitenlandse werkgever

Inkomen uit een dienstbetrekking in België, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk telt mee in het toetsinkomen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden: 

- Het salaris is in euro.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod al minstens 3 maanden in dienst van de werkgever. 
- 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.

 ⁵ NHG: Bijzondere arbeidsrelaties worden als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie getoetst.

 ⁴ 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.

 ⁵ Dit geldt ook voor aanvragers met een flexibel dienstverband.

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:


- De onderneming bestaat op de datum van het renteaanbod minimaal 3 jaar.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod 1 jaar of langer in dienst.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd.
- Het salaris is in verhouding tot de functie en leeftijd van de aanvrager (marktconform).

Overige bepalingen loondienst

- Uw klant kan geen MUNT Hypotheek aanvragen met een perspectiefverklaring of inkomensbepaling loondienst.
- 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

 ⁶ NHG: Deze bepalingen gelden ook voor aanvragen met NHG.


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

overzicht van de onderneming en de toegepaste correcties met als uitkomst het ondernemersinkomen. Dit inkomen neemt MUNT volledig mee in het toetsinkomen.

De IKV moet opgemaakt zijn door een rekenexpert die door MUNT is geautoriseerd (zie www.munthypotheken.nl/inkomensverklaring). De expert deelt u of uw klant mee welke documenten nodig zijn om het ondernemersinkomen te berekenen. Als alle documenten zijn ontvangen, ontvangt de aanvrager - u of uw klant - de IKV binnen 5 werkdagen.


 ⁷

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.  ⁸


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.

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.  ⁶


2.2.3 Inkomen uit verhuur ⁹

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

 ⁷ 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-hypotheken.

 ⁸ 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.

 ⁶ Ook als er geen activiteiten meer plaatsvinden in de onderneming moeten een balans en winst- en verliesrekening aangeleverd worden.

 ⁹ NHG: Inkomen uit verhuurde woningen telt niet als toetsinkomen.

Voor het meenemen van verhuurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:


- De verhuurde woning moet op de datum van het renteaanbod minimaal 1 jaar in het bezit zijn van uw klant.
- Het huurcontract is 6 maanden of langer geleden ingegaan, of uw klant kan aantonen dat de woning al minstens 6 maanden wordt verhuurd.
- De huurpenningen worden door de huurder per bank betaald 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.


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

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

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

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

 ⁷ Uw klant mag er altijd voor kiezen om het verhuurinkomen met een Huurinkomstenverklaring aan te tonen.

 ⁸ Zie ook § 2.3.6 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 meer is 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.

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

2.2.4 Uitkering

Inkomen uit een 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.


2.2.5 Partneralimentatie

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

 ¹⁰ NHG: Het maximum van 30% van het toetsinkomen is niet van toepassing.

2.2.6 Persoonsgebonden budget

Inkomsten uit een persoonsgebonden budget (pgb) tellen mee in het toetsinkomen op voorwaarde dat uw klant zorg

 ⁹ 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.

verleent aan meerdere zorgontvangers én de zorgontvangers geen familie van uw klant zijn. Voor het inkomen gaan wij uit van het gemiddelde inkomen uit pgb van de laatste 3 jaar, met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Het inkomen moet blijken uit de zorgovereenkomsten.

2.2.7 Pensioeninkomen ¹⁰

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).

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 zijn pensioenverplichtingen voldoet en kan blijven voldoen. Heeft de vennootschap een lijfrente afgesloten voor de DGA, dan levert uw klant een jaaropgave van de uitkerende instantie aan.

2.2.8 Naderend pensioen

Gaat uw klant binnen 10,5 jaar na de datum van het renteaanbod met pensioen? Dan houden wij rekening met het te bereiken pensioeninkomen. Dit kan aangetoond worden met een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl.  ¹¹

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.

Op onze website (www.munthyptotheken.nl/lijfrente) vindt u een handige tool om het bedrag te berekenen dat meegenomen mag worden.

2.2.9 Toekomstige inkomensdaling ¹²

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

2.3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN


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


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

2.3.1 Aflopende kredieten

Aflopende kredieten mogen worden getoetst op werkelijke last als:

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

 ¹² Zie ook § 1.3.2 Senioren en § 1.3.3 Tijdelijk Inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum.

 ¹⁰ MUNT accepteert alle bestendige pensioenaanspraken in de zogenoemde eerste, tweede en derde pijler voor de duur van de uitkering.

 ¹¹ Op de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl) vindt u een handige tool om de AOW-leeftijd voor uw klant te berekenen.

kredietverstrekker.  ¹³

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 Studieleningen DUO

Voor studieleningen van de Dienst Uitvoering Onderwijs gaan wij uit van de wegingsfactor die hoort bij het actuele rentepercentage zoals voor dat jaar door de overheid is vastgesteld. Hierbij is de datum van het hypotheekaanbod leidend. Voor het jaar 2021 rekenen wij met een maandlast van:

- 0,65% van de oorspronkelijke hoofdsom voor studieschulden met een looptijd van 15 jaar (studielening aangegaan vóór 1 september 2015).
- 0,35% van de oorspronkelijke hoofdsom voor studieschulden met een looptijd van 35 jaar (studielening aangegaan op of na 1 september 2015).


Als uit een opgave van DUO blijkt dat uw klant – naast de verplichte aflossingen – extra heeft afgelost, dan berekenen wij de maandlast op basis van de oorspronkelijke hoofdsom verminderd met het bedrag aan extra aflossing(en).

2.3.3 Partneralimentatie

Als uw klant partneralimentatie moet betalen, dan brengen wij dat voor de duur van de verplichting in mindering op het toetsinkomen.


2.3.4 Zakelijke kredieten

Lasten van zakelijke kredieten mogen bij het bepalen van de toegestane financieringslast buiten beschouwing gelaten worden. 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.

 ¹³ Een aflopend krediet met een slottermijn voldoet niet aan deze voorwaarde en mag daarom niet op werkelijke last worden getoetst.

2.3.5 Restschulden eigen woning ¹⁴

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,  ¹⁵
- aangetoond wordt dat hiervoor een regeling voor is getroffen, en
- het regelingsbedrag afneemt of gelijk blijft tot en met de laatste termijn.

2.3.6 Woningfinanciering en overig onroerend goed ¹¹

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

Onroerend goed dat wordt verhuurd met Huurinkomstenverklaring


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


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

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

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

- De werkelijke maandlast moet tot de geplande

 ¹⁴ Er mogen ook voor de restschuld geen negatieve kredietregistraties of -coderingen zijn. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

 ¹⁵ Zie § 2.3.1 Aflopende kredieten als de restschuld met kredietregistratiecode AK is geregistreerd.

 ¹¹ 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 kredietssom, of de werkelijke maandlast als voldaan wordt aan de voorwaarden van § 2.3.1 Aflopende kredieten.



leveringsdatum aantoonbaar betaald kunnen worden.

 ¹⁶  ¹⁷




- Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.

 ¹⁸


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

- De werkelijke maandlast moet voor een periode van minimaal 6 maanden aantoonbaar betaald kunnen worden.  ¹⁷
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ¹⁸

De huidige woning die nog niet te koop staat, bijvoorbeeld in verband met bouw of verbouw van de nieuwe woning, 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 6 maanden.  ¹⁷  ¹⁹
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ¹⁸


2.3.7 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:  ²⁰


- 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

 ¹⁶ De geplande leveringsdatum moet blijken uit de verkoopovereenkomst.




 ¹⁷ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ¹⁸ Zie ook § 1.1.7 Inbreng eigen middelen.

 ¹⁹ U vermeldt de geplande oplever- of betrekingsdatum van de nieuwe woning én de verwachte leveringsdatum van de huidige woning met de aanvraag.

 ²⁰ De rente en aflossingen die bij nieuwbouw uit het bouwdepot worden betaald, mogen buiten beschouwing worden gelaten. Zie ook § 2.4.4 Nieuwbouw.

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.  ²¹
- 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.  ²²
- Heeft u klant ook om andere redenen eigen middelen nodig voor de hypotheekaanvraag? Dan moet hij het totale bedrag aan eigen middelen aantonen.  ²³

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


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


2.3.8 Terugschenken kredietlasten  ²⁴


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

 ²¹ 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.



 ²² 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.

 ²³ Zie ook § 1.1.7 Inbreng eigen middelen.

 ²⁴ 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.

- 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.

2.3.9 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.  ²⁵  ²⁶



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 het rentetarief te bepalen. De marktwaarde stelt MUNT als volgt vast:

- Bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde.  ²⁷
- Bestaande bouw met verbouwing: de getaxeerde marktwaarde na verbouwing als deze met een bouwdepot wordt gefinancierd.  ²⁸
- Nieuwbouw zonder taxatierapport: de stichtingskosten. Dit zijn de koop/aanneemsom, het volumevergroten-

meerwerk, de energiebesparende voorzieningen en het renteverlies tijdens de bouw, plus maximaal 25% van deze som voor het overige meerwerk.  ²⁹

- Nieuwbouw met taxatierapport: de laagste van de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport.

2.4.2 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 'voldoende' of 'goed' zijn. Als de taxateur het onderhoud geheel of gedeeltelijk als 'slecht' heeft beoordeeld, 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.  ³⁰

Vereniging van Eigenaren (VvE) ³¹


Wanneer er meer dan één eigenaar is binnen een complex, zoals in het geval van een appartement, is een VvE wettelijk

 ²⁵ Zie ook § 1.1.7 Inbreng eigen middelen.


 ²⁶ Als bij de beoordeling voor het hypotheekaanbod uit BKR blijkt dat het krediet inmiddels is afgelost, dan hoeft geen aflosbewijs 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.

 ²⁷ Voor klanten die 'zuiver' overstappen naar een MUNT Hypotheek is een taxatierapport soms niet nodig. Zie ook § 1.3.1 Zuiver oversluiten.


 ²⁸ Zie ook § 2.4.5 Bouwdepot.

 ²⁹ Zie ook §2.4.4 Nieuwbouw en § 2.4.6 Energiebesparende voor-zieningen.


 ³⁰ Zie ook § 2.4.3 Bouwkundig rapport.

 ³¹ Bij een nieuwbouwwoning met een koop-/aannemingsover-eenkomst controleert de notaris de oprichting van de VvE. Wij vragen dan geen extra documenten op.

verplicht. Bij bestaande bouw accepteert MUNT dan 2 situaties: de VvE is actief óf de VvE is in oprichting in verband met splitsing. In beide situaties moet uit het taxatierapport blijken dat de bouwkundige staat 'voldoende' of 'goed' is.

De VvE is wettelijk verplicht een reservefonds in stand te houden voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Ten aanzien van een voor bewoning bestemd gebouw kan dit op één van de volgende wijzen, wat uit het taxatierapport moet blijken:  ³²

- 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.

Voor niet voor bewoning bestemde gemeenschappelijke bezittingen, zoals parkeerplaatsen of bergingen, moet voor zover relevant een reservefonds in stand gehouden te worden ter afdekking van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Dat kan op één van de 2 hierboven genoemde wijzen of op de wijze zoals in het VvE-reglement is bepaald.  ³³

MUNT verstrekt geen hypotheek als uit het taxatierapport blijkt dat het onderhoud 'slecht' is. Wij maken hierop een uitzondering als uit het MJOP én een bouwkundig rapport blijkt dat het reservefonds toereikend is voor de herstelkosten van het (achterstallige) onderhoud.

Gevestigd recht van opstal voor derden

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

- nutsvoorzieningen ten behoeve van de eigenaar,

omwonenden, straat of wijk, en/of

- straatmeubilair en bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht.

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

2.4.3 Bouwkundig rapport ¹²

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.
- De onderhoudsstatus van de woning is geheel of gedeeltelijk als 'slecht' beoordeeld en de kosten voor kwaliteitsverbetering zijn niet opgenomen in een bouwdepot.
- De taxateur beveelt verder bouwkundig onderzoek aan.
- De gemeente stelt herstel van achterstallig onderhoud verplicht.

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


2.4.4 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-/aanneemovereenkomst worden aangeleverd. Bij een nieuwbouwwoning die niet in

 ¹² NHG: Een bouwkundig rapport is altijd nodig in deze situaties, ook als het achterstallige onderhoud door een verbouwing wordt aangepakt.

 ³² De overgangperiode voor VvE's die bij inwerkingtreding van de "Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" nog niet jaarlijks reserveerden, is op 31 december 2020 geëindigd.

 ³³ De wijze waarop de VvE de reservering vaststelt is vormvrij.

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

Meefinancieren van het renteverlies bij nieuwbouw


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.


2.4.5 Bouwdepot


Bij een verbouwing of investering in energiebesparende voorzieningen is een bouwdepot verplicht in de volgende situaties:


- De hypotheekaanvraag is gebaseerd op een marktwaarde na verbouwing.
- De verbouwing of investering wordt getoetst volgens de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.
- De hypotheek is hoger dan 80% 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. 
- De looptijd bij een verbouwing is 6 maanden en kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd.
- De looptijd bij nieuwbouw is 18 maanden en kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd.
- Tijdens de reguliere looptijd is de rentevergoeding gelijk aan de rente van de hypotheek verminderd met 1%-punt. Vanaf de datum van verlenging vervalt de rentevergoeding.


 ³⁴ Financiert uw klant het renteverlies mee? Dan ontstaat er voor dat deel een box 3-lening die getoetst wordt volgens de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

 ¹³ NHG: Er is geen minimale hoogte voor het bouwdepot.


- Een restantsaldo lager dan € 1.000 wordt aan het einde van de looptijd van het bouwdepot uitbetaald op de bankrekening van uw klant. Een hoger bedrag wordt geheel afgelost op de hypotheek. 
- Uw klant kan het (restant)saldo in het bouwdepot alleen gebruiken voor aflossing op de hypotheek als hij met facturen of een gevalideerd taxatierapport aantoonst dat de (ver)bouw volgens de koop-/aanneemovereenkomst of de verbouwingsspecificatie is uitgevoerd. 
- 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. 


2.4.6 Energiebesparende voorzieningen


Uw klant kan de kosten voor energiebesparende voorzieningen meefinancieren in de MUNT Hypotheek. De maximale verstrekking bedraagt dan 106% van de marktwaarde van de woning (na verbouwing). Het meerdere boven 100% van de marktwaarde moet wel volledig aan energiebesparende voorzieningen worden besteed. 


Als uw klant energiebesparende voorzieningen meefinanciert, mag bij het vaststellen van de financieringslast van de MUNT Hypotheek maximaal € 9.000 van het hypotheekbedrag buiten beschouwing worden gelaten. Het toetsinkomen van uw klant moet dan wel € 33.000 of hoger zijn. Dit mag ook als het om de aankoop van een energiezuinige woning gaat. De definitie van een energiezuinige woning is een woning met: 

- een energielabel van A++ of hoger die is afgegeven vóór 1 januari 2015, of
- een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van 0,6 of lager die is afgegeven vóór 1 januari 2021, of

 ³⁵ Uw klant moet gedurende de looptijd van de hypotheek alle facturen tot het bedrag van het bouwdepot bewaren in verband met (fiscale) controle.

 ³⁶ Uw klant kan bij het insturen van de facturen aangeven dat deze op de hypotheek moeten worden afgelost in plaats van uitbetaald.

 ³⁷ Zie ook § 1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging.

 ³⁸ De definities van energiebesparende voorzieningen en/of energieopwekkingscapaciteit kunt u terugvinden in artikel 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

 ³⁹ Uiteraard moet het bedrag dat buiten de berekening van de financieringslast wordt gehouden wel volledig aan energiebesparende voorzieningen worden besteed.

- een geldig energielabel van A+++ of hoger die is afgegeven na 1 januari 2021.

Voor een energieneutrale woning mag € 15.000 van het hypotheekbedrag buiten de berekening van de financieringslast worden gehouden, op voorwaarde dat het toetsinkomen van uw klant minimaal € 33.000 is. Een energieneutrale woning heeft een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul.

Voor een zogenaamde 'Nul-op-de-meter-woning' mag € 25.000 van het hypotheekbedrag buiten de berekening van de financieringslast blijven als de bouwer (hoofdaannemer) een energieprestatiegarantie heeft afgegeven voor ten minste 10 jaar. Ook hiervoor geldt een minimum toetsinkomen van € 33.000.

Energiebespaarbudget

Uw klant kan in plaats van energiebesparende voorzieningen ook een energiebespaarbudget meefinancieren in de MUNT Hypotheek. Met dit budget kan uw klant op een later moment beslissen welke voorzieningen hij wil treffen. Een verbouwingsspecificatie is dan niet nodig voor het verkrijgen van de hypotheek.

De maximale verstrekking met een energiebespaarbudget is 106% van de marktwaarde vóór uitvoering van de energiebesparende voorzieningen. Van dit budget mag maximaal €9.000 buiten de berekening van de financieringslast van de MUNT Hypotheek worden gehouden als het toetsinkomen van uw klant € 33.000 of hoger is. Het gehele budget moet aan energiebesparende voorzieningen worden besteed. Wij controleren dat bij declaratie uit het bouwdepot.


2.4.7 Recht van erfpacht

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 de hypotheek, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.
- De verschuldigde erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de erfpachtcanon binnen 3,5 jaar na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe canon als deze hoger is.

2.4.8 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.  ⁴⁰
- 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




 ⁴⁰ Een aflossingsvrij hypotheekdeel is in dat geval niet mogelijk.

(tussentijdse) opzegging van de overeenkomst door de opstalgever is uitgesloten.

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


2.4.9 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  ⁴¹
- houten woningen
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie
- recreatiewoningen  ⁴²
- serviceflats
- (sta)caravans
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woonboten
- woonwagens
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden)
- woningen op een bedrijventerrein
- woonboerderijen met agrarische bestemming  ⁴³
- woningen in het buitenland
- woningen op een recreatiepark
- woningen met een sloop-/handhavenafweging

2.5 VERZEKERINGEN

Uw klant moet zorgeloos kunnen wonen en 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

 ⁴¹ In sommige gevallen accepteert MUNT het als bijvoorbeeld kinderen hun ouders in huis nemen voor mantelzorg. Deze aanvragen worden per geval beoordeeld.

 ⁴² Een privaat gastenverblijf dat bij de woning hoort vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek.

 ⁴³ Een woonboerderij die uitsluitend als woning dient vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek. Er mogen dus geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Dit moet blijken uit het bestemmingsplan, dat is opgenomen in het taxatierapport.

ieder geval vragen van uw klant.


2.5.1 Opstalverzekering


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


2.5.2 Overlijdensrisicoverzekering ¹⁴

Een overlijdensrisicoverzekering is alleen verplicht:

- als uw klant ouder dan 70 jaar is, 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.  ⁴⁴

 ¹⁴ NHG: De ORV-verplichting is niet van toepassing.

 ⁴⁴ 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 begunstigde van de polis worden uitgekeerd.

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

3.1 Geldigheidsduur

Het renteaanbod is vanaf de datum van uitgifte 4 maanden geldig. De beoordeling van de hypotheekaanvraag moet binnen deze termijn zijn afgerond, zodat wij het hypotheekaanbod kunnen uitbrengen. Wij vragen u daarom om de documenten uit het renteaanbod uiterlijk 10 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 kunnen we de geldigheidsduur van het hypotheekaanbod eenmalig verlengen met 2 maanden. 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

 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.

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 het taxeren van de woning
- kosten voor de modelwaardebepaling van de woning
- kosten voor de Inkomensverklaring ondernemers
- kosten voor de Huurinkomstenverklaring
- 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

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.

Basisdocumenten

Algemeen:

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

Andere nationaliteit dan Nederlandse:

- bewijs van ≥ 12 maanden wonen en werken in Nederland 

Andere nationaliteit dan EU of EVA-land:

- kopie verblijfsvergunning

Inkomen uit loondienst

Algemeen:

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

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

Arbeidsmarktscan:

- Arbeidsmarktscan (geaarmerkt rapport)
- UWV-Verzekeringsbericht met sv-loon laatste 14 maanden

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

gemiddeld inkomen:

- jaargaven of salarisstroken laatste 3 kalenderjaren



Bedrijfsafhankelijke bonus:

- specificaties van uitgekeerde bonussen in laatste 3 jaar 

Toekomstige salarisverhoging:

- verklaring werkgever dat de verhoging onvoorwaardelijk is

Buitenlandse werkgever:

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

Inkomen uit familiebedrijf:

- UWV-Verzekeringsbericht met sv-loon laatste 12 maanden

Inkomen uit pensioen

AOW en collectief:

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

Individueel:

- bericht van de uitkerende instantie met de hoogte en duur van de (lijfrente-)uitkering
- bankafschrift met bijschrijving van de (lijfrente-)uitkering

Vennootschap:

- verklaring van de accountant over bestendigheid huidige 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.munthypotheken.nl/lijfrente
- opgave verzekeraar met huidige poliswaarde, ingangsdatum, einddatum, premietermijn en het bruto historisch fondsrendement

 ³ Dat kan bijvoorbeeld met salarisstroken of door de werkgever ondertekende bonusbrieven.

 ⁴ Alleen als de hypotheek op box-1 wordt getoetst, zie ook § 2.2.1.

 ⁵ Alleen als de werkgever ≥ 150 kilometer van woning is gevestigd.

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

 ¹ Paspoort of identiteitskaart, geen rijbewijs.

 ² Alleen nodig als het inkomen benodigd is.

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  ⁶
- positieve beoordelingsverklaring van geautoriseerde rekenexpert  ⁷

Inkomen uit verhuur

Handelend als consument:

- huurcontract  ⁸
- 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
- recent bankafschrift met bijschrijving van de uitkering

Inkomen uit partneralimentatie

- echtscheidingsdocumenten met alimentatieverplichting 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
- taxatierapport met bijlagen en eventuele verbouwingsspecificatie  ⁹

Nieuwbouw:

- getekende koop-/aaneemovereenkomst
- waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning  ¹⁰
- taxatierapport met bijlagen en eventuele meerwerk-specificatie  ¹¹

Recht van erfpacht of opstal:

- erfpacht- of opstalovereenkomst
- taxatierapport met waarde van het onderpand na afkoop erfpacht of opstal  ¹²

Energiebesparende voorzieningen

€ 9.000 van hypotheekbedrag buiten

financieringslast hypotheek:

- kostenspecificatie met goedgekeurde voorzieningen, of
- geldig energielabel A++ of hoger (afgegeven vóór 1 januari 2015), of
- rapport met energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van 0,6 of lager (afgegeven vóór 1 januari 2021), of
- geldig energielabel van A+++ of hoger (afgegeven na 1 januari 2021)

€ 15.000 van hypotheekbedrag buiten

financieringslast hypotheek:

- rapport met energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van nul of lager


€ 25.000 van hypotheekbedrag buiten


financieringslast hypotheek:


- certificaat van hoofdaannemer waarin een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul voor ten minste 10 jaar wordt gegarandeerd


 ⁹ Het eigendomsbewijs (leveringsakte) is nodig bij oversluiting van de hypotheek.


 ¹⁰ Het certificaat is niet nodig als de garantieregeling al is opgenomen in de koop-/aaneemovereenkomst.

 ¹¹ Een nieuwbouwtaxatierapport is niet nodig als de woning in projectverband wordt gebouwd.

 ¹² Alleen als het recht van erfpacht of opstal wordt afgekocht.


 ⁶ Tot 1 mei is ook het voorlaatste boekjaar toegestaan.

 ⁷ Alleen nodig als MUNT hierom verzoekt na eerste beoordeling.

 ⁸ Indien huidig huurcontract korter dan 6 maanden loopt, ook vorige contracten met totale duur van minimaal 6 maanden.

Overbruggingshypothec

Algemeen:

- taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, of verkoopovereenkomst huidige woning  ¹³
- 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

Tweede hypotheek familie:

- (concept)leningovereenkomst met familielid

Financiële verplichtingen


Onderhandse leningen: ¹⁴

- bewijsstukken lasten en financiële verplichtingen

Aflopende kredieten: ¹⁵

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

Studielening:

- overzicht DUO met oorspronkelijke schuld, huidige schuld en maandbedrag
- betalingsoverzicht DUO van eventuele extra aflossing(en) en nieuw maandbedrag  ¹⁶


Partneralimentatie:

- echtscheidingsdocumenten met alimentatieverplichting en -duur


Zakelijke kredieten:

- balans en winst- en verliesrekening laatste boekjaar  ¹⁷

Financiering voor woning die niet wordt verkocht:

- financieringsovereenkomst of rentebrief waaruit de hoofdsom, schuldrest, werkelijke last en (resterende) rentevasteperiode blijken  ¹⁸


Financiering voor woning die is of wordt verkocht:

- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota
- bewijs waaruit de werkelijke maandlast blijkt
- verkoopopdracht makelaar of verkoopakte  ¹⁹
- bewijs eigen middelen voor de eventuele restschuld

Dubbele lasten: ²⁰

- 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 hypotheekrenteaftrek, en/of
- Nibud inkomsten/uitgavenformulier of nettolastberekening adviseur

Afgeloste kredieten:

- bewijs van eigen middelen
- aflosbewijs  ²¹

BKR HY-2 codering NHG

- kwijtscheldingsbrief van NHG

Terugschenken kredietlasten

- schenkingsovereenkomst


Aflossingsvrij hypotheekdeel ²²

- 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

Ontbonden huwelijk of geregistreerd partnerschap ²³


- (concept) toedelingsakte, als er sprake is van verdeling


 ¹⁸ Niet nodig als woning wordt verhuurd en meegenomen is in Huurinkomstenverklaring.

 ¹⁹ Verkoopopdracht is niet nodig voor de eigen woning die nog niet te koop staat in verband met bouw of verbouw van de nieuwe woning.


 ²⁰ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.


 ²¹ 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.

 ²² Alleen nodig als het aflossingsvrije hypotheekdeel wordt getoetst op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.


 ²³ Tenzij anders vermeld, zijn bij aanvragen zonder NHG deze stukken niet nodig als de scheiding aantoonbaar langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden.



 ¹³ Taxatierapport is niet nodig als de overbruggingshypothec $\leq 90\%$ van de modelwaarde minus de schuldrest van de hypotheek is, met een betrouwbaarheidsindex van ≥ 6 .

 ¹⁴ Onderhandse leningen zijn kredieten die niet bij BKR zijn geregistreerd.

 ¹⁵ Alleen nodig als het krediet op werkelijke last wordt getoetst.

 ¹⁶ Uw klant kan deze overzichten eenvoudig downloaden van 'Mijn DUO'.

 ¹⁷ Alleen als ondernemersinkomen niet meegenomen wordt in toetsinkomen.

- echtscheidings- of ontbindingsbeschikking
- (echt)scheidingsconvenant
- inschrijvingsbewijs burgerlijke stand  ²⁴
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid  ²⁵

Oversluiten (algemeen)


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

Zuiver oversluiten (alternatieve documenten)

Inkomen loondienst of pensioen:

- UWV-Verzekeringsbericht met sv-loon laatste 12 maanden


Waardebepaling woning:


- taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, indien hypotheekbedrag > 90% marktwaarde  ²⁶

Overlijdensrisicoverzekering

- acceptatiebewijs van verzekeraar
- inpandgevingsverklaring

 ²⁴ Dit bewijs is altijd benodigd.

 ²⁵ Alleen nodig als de huidige woning nog op naam van beiden staat.

 ²⁶ Is het hypotheekbedrag \leq 90% marktwaarde, maar blijkt gebruik van een modelwaarde niet mogelijk? Dan vragen wij alsnog om een taxatierapport.

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.

NOTITIES

NOTITIES

