



BEHEER- GIDS 2026



ALGEMENE INFORMATIE

MUNT staat voor goede voorwaarden, aantrekkelijke rentes en een duidelijk, eenvoudig en zorgeloos proces. Daarnaast staat MUNT voor voorspelbaarheid en transparantie. Voor later en nu! Daarom heeft MUNT een beheergids voor u geschreven. In deze beheergids kunt u lezen hoe MUNT omgaat met bepaalde situaties die na het passeren van de hypotheek van uw klant plaats kunnen vinden. Waar u in deze gids ‘aanvrager’, ‘zijn’ of ‘hij’ leest, bedoelen wij natuurlijk ook ‘aanvraagster’, ‘haar’ of ‘zij’.

Wachtperiode

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

Kosten

Voor sommige aanpassingen brengen wij kosten in rekening. Een overzicht van de kosten vindt u op onze [website](#).

Advies en begeleiding

Sommige aanpassingen van de hypotheek zijn complex of hebben grote impact. Wanneer een klant zijn hypotheek wil wijzigen en wij vinden de aanpassing complex of impactvol, dan moet uw klant begeleid worden. Per proces of mutatie leest u of uw begeleiding benodigd is.

Uitzonderingen

In deze beheergids vindt u ons reguliere beleid. In sommige situaties zijn uitzonderingen mogelijk. Ontvangen wij hiervoor een verzoek van u? Dan bekijken wij of een uitzondering mogelijk is, waarbij wij de belangen van de klant en MUNT zorgvuldig afwegen. MUNT beslist per situatie en is niet verplicht om een uitzondering toe te staan.

Voorbehouden

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

Desktop Taxatie

Wanneer uw klant een Desktop Taxatie aanlevert, dan moet deze voldoen aan de voorwaarden van MUNT. Een Desktop Taxatie met hierop de naam of het logo van een andere hypotheekaanbieder accepteren wij niet.

MijnHypotheekOnline

Een klant kan via [MijnHypotheekOnline](#) zijn klantgegevens inzien. Ook kan een klant via MijnHypotheekOnline veel zelf regelen.

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	1			
	1.1 Wijzigen adviseur	1			
	1.2 Wijzigen IBAN	1			
2.	BOUWDEPOT	2			
	2.1 Declareren uit het bouwdepot	2			
	2.2 Voorschot bouwdepot	3			
	2.3 Verlengen van het bouwdepot	3			
	2.4 Beëindigen van het bouwdepot	3			
	2.5 Meefinanciering renteverlies	4			
	2.6 Rubriekwijziging	4			
	2.7 Bijzondere situaties	4			
3.	RENTE	5			
	3.1 Aanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging	5			
	3.2 Tussentijds wijzigen van de rentevasteperiode	5			
	3.3 Vooruitbetalen rente/aflossing	6			
	3.4 Einde rentevasteperiode	6			
	3.5 Variabele rente omzetten naar vaste rente	6			
4.	WIJZIGINGEN M.B.T. DE WONING EN HET HYPOTHEEKRECHT	7			
	4.1 Gedeeltelijk royement	7			
	4.2 Ruilverkaveling	8			
	4.3 Monumentenstatus	9			
	4.4 Wijzigen splitsingsakte	9			
	4.5 Verhuur	10			
	4.6 Aanschrijving gemeente en achterstallig onderhoud	10			
	4.7 Uitkering schadeverzekeraar	11			
	4.8 Vestigen of wijzigen recht van opstal	11			
	4.9 Vestigen of wijzigen erfdienstbaarheid	11			
	4.10 Aankoop bloot eigendom (verkrijging volle eigendom)	12			
	4.11 Omzetten voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	12			
	4.12 Omzetten tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht	12			
	4.13 Verlengen tijdelijke erfpacht	13			
	4.14 Vestigen tweede hypotheek door derde	13			
	4.15 Inschrijving koopovereenkomst	14			
5.	WIJZIGINGEN MET BETREKKING TOT DE KLANT	15			
	5.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	15			
	5.2 Toevoegen schuldenaar	15			
	5.3 Overlijden	15			
6.	LOOPTIJD	17			
	6.1 Verkorten looptijd	17			
	6.2 Verlengen looptijd	17			
	6.3 Einddatum overbrugging	17			
	6.4 Einde economische looptijd	18			
7.	WIJZIGINGEN MET BETREKKING TOT DE HYPOTHEEK	19			
	7.1 Verhuisregeling	19			
	7.2 Omzetten aflosvorm	19			
	7.3 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek	20			
	7.4 Energiebespaarbudget via MijnHypotheekOnline	20			
8.	VERVALLEN VERPANDING OVERLIJDENS RISICOVERZEKERING	23			
9.	AFLOSSEN	24			

1. ALGEMEEN

1.1 WIJZIGEN ADVISEUR

Heeft uw klant een hypotheek bij MUNT? Dan is deze gekoppeld aan een adviseur. Soms bestaat er bij een klant de behoefte om van adviseur te wijzigen. Dit kan bij MUNT op drie manieren:

1. MijnHypotheekOnline (door de klant)

Via MijnHypotheekOnline wijzigt een klant zelf zijn adviseur. Daar geeft een klant ook aan of zijn nieuwe adviseur toegang krijgt tot hypotheekgegevens.

2. E-adviseur (door de adviseur)

Via [E-adviseur](#) stuurt een adviseur een koppelverzoek naar de klant. De klant geeft akkoord en verleent zo toegang tot de hypotheekgegevens. Na koppeling kan de adviseur de gegevens en documenten in E-adviseur inzien.

3. Formulier (door de klant)

De klant kan de adviseur ook wijzigen met een formulier. Dit formulier staat op onze [website](#).

1.2 WIJZIGEN IBAN

Wil uw klant het rekeningnummer wijzigen voor de maandelijkse incasso? Dit kan met een SEPA-machtigingsformulier.

Wij verwerken de wijziging als:

- het gaat om een eurorekening binnen het SEPA-gebied,
- de rekening op naam staat van minimaal één schuldenaar, en
- minimaal één schuldenaar tekent die ook rekeninghouder is.

MijnHypotheekOnline

Uw klant vult het SEPA-machtigingsformulier in via 'Mijn gegevens'. Daarna verstuurt uw klant het formulier direct online. Uw klant moet een kopie van een bankafschrift of bankpas aanleveren waarop het nieuwe rekeningnummer zichtbaar is.

E-mail

Uw klant kan het formulier ook aanvragen via muntdesk@stater.nl. Het ingevulde en ondertekende formulier stuurt uw klant terug naar dit e-mailadres.

2. BOUWDEPOT

Een klant betaalt vanuit een bouwdepot en/of duurzaamheidsdepot rekeningen voor de bouw, verduurzaming of verbouwing van de woning. Veel informatie over een bouwdepot vindt u in onze hypotheekgids. Denk hierbij aan de looptijd van een bouwdepot en de hoogte en de duur van een rentevergoeding over een bouwdepot. In dit hoofdstuk vindt u informatie die niet staat opgenomen in de hypotheekgids.

Adviesplicht

Voor de onderstaande processen uit dit hoofdstuk heeft uw klant geen begeleiding nodig. Uw klant kan dit zelf doen via MijnHypotheekOnline, mogelijk wel met uw advies..

2.1 DECLAREREN UIT HET BOUWDEPOT

Een klant kan facturen declareren via MijnHypotheekOnline, de app, e-mail of post.

MijnHypotheekOnline en app

Uw klant uploadt (een foto van) de factuur. Dit is de snelste manier: declaraties via MijnHypotheekOnline en de app worden sneller uitbetaald.

E-mail of post

Uw klant stuurt facturen met een ingevuld declaratieformulier naar muntbouwdepot@stater.nl of per post:

MUNT Hypotheken, T.a.v. Bouwdepots

Postbus 2687

3800 GE AMERSFOORT

Voorwaarden

Onder andere de volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Wij accepteren alleen facturen, geen offertes.
- Uit de factuur moet blijken welke werkzaamheden zijn uitgevoerd of welke materialen zijn gekocht.
- Verwijst de factuur naar een offerte? Dan willen wij deze offerte ook graag ontvangen.
- Op de factuur van de aannemer of leverancier moeten minimaal de volgende bedrijfsgegevens staan: naam, adres, KvK-nummer, btw-nummer en het btw-bedrag.
- Levert uw klant een pinbon aan? Dan ontvangen wij ook graag een kopie van de factuur of kassabon.
- De factuur is bij het indienen maximaal 6 maanden oud (ten opzichte van de aanvraagdatum van de hypotheek).
- De nota moet worden aangeleverd in TIFF-, PDF- of JPEG-formaat, met een maximale bestandsgrootte van 20 MB.
- Facturen en bijlagen moeten goed leesbaar zijn.
- Facturen mogen in het Nederlands, Engels of Duits zijn opgesteld, maar moeten altijd in euro's zijn weergegeven.

Uitbetaling

- Facturen van de hoofdaannemer betalen wij rechtstreeks aan deze hoofdaannemer.
- Andere declaraties betalen wij uit op het rekeningnummer waarvan wij ook het maandbedrag van uw klant incasseren.

2.2 VOORSCHOT BOUWDEPOT

Uw klant kan een voorschot aanvragen via muntbouwdepot@stater.nl.

Voorwaarden

- Het voorschot is maximaal € 2.500 of 10% van het bouwdepot. Wij hanteren het laagste bedrag.
- Na uitbetaling blokkeren wij het bouwdepot.
- De blokkade vervalt zodra uw klant met facturen aantoont waaraan het voorschot is besteed.

Er is geen maximum van toepassing op het aantal keer dat uw klant een voorschot kan aanvragen.

2.3 VERLENGEN VAN HET BOUWDEPOT

Twee maanden voor de einddatum van een bouwdepot ontvangt uw klant een bericht dat zijn bouwdepot afloopt. Hierin staat hoe uw klant het bouwdepot kan verlengen via MijnHypotheekOnline.

Verlengt uw klant niet, dan wordt het saldo van het bouwdepot ingelost op de hypotheek.

2.4 BEËINDIGEN VAN HET BOUWDEPOT

Een klant ontvangt bij beëindiging van het bouwdepot een bericht met uitleg hoe het restantsaldo op zijn hypotheek standaard wordt afgelost. Als hij hiervan wil afwijken, moet hij dit doorgeven voordat de einddatum is bereikt. Wat er mogelijk is bij de beëindiging van een bouwdepot, hangt af van:

- het soort bouwdepot
- de hoogte van het bouwdepot
- of de lening met of zonder NHG is

Enkele standaard spelregels zijn:

- **Direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden:**
Deze moeten altijd worden uitgevoerd.
- **Energiebespaarbudget:**
Het Energiebespaarbudget blijft 24 maanden als bouwdepot beschikbaar. Een eventueel restantsaldo wordt geheel afgelost op de hypotheek.
- **Energiebesparende voorzieningen:**
Een restantsaldo van een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen wordt altijd geheel afgelost op de hypotheek.
- **Restantsaldo regulier bouwdepot < € 1.000:**
Een restantsaldo lager dan € 1.000 wordt uitbetaald op de bankrekening van uw klant.
- **Restantsaldo > € 1.000:**
Een hoger bedrag wordt aan het einde van de looptijd van het bouwdepot geheel afgelost op de hypotheek.

In geval van NHG: als de klant niet aantoont dat de geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd, wordt door MUNT beoordeeld welke acties er nodig zijn zodat de hypotheek aan de Voorwaarden en normen van NHG voldoet. Ook wordt de marktwaarde naar beneden bijgesteld met het restantsaldo tot maximaal de marktwaarde vóór verbouwing.

- **Restantsaldo > € 10.000:**

In geval van niet-NHG: als het restantsaldo € 10.000 of hoger is én de klant toont niet aan dat de geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd, dan wordt de marktwaarde naar beneden bijgesteld met het restantsaldo tot maximaal de marktwaarde vóór verbouwing.

Een klant kan met facturen aantonen dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd of hij kan met een nieuw gevalideerd taxatierapport aantonen wat de huidige marktwaarde is. In alle gevallen geldt onderstaande:

- Het aflossingsvrije deel van de hypotheek mag in totaal maximaal 50% van de nieuw aangetoonde marktwaarde van de woning zijn.
- De hypotheek is niet hoger dan 100% van de nieuw aangetoonde marktwaarde van de woning, of maximaal 106% in het geval van energiebesparende voorzieningen.

Een klant kan altijd zelf om voortijdige beëindiging van het bouwdepot verzoeken.

2.5 MEEFINANCIERING RENTEVERLIES

De betalingen van rente (en mogelijk aflossingen) uit het bouwdepot stoppen niet als het hiervoor gereserveerde bedrag is verbruikt. Uw klant moet deze betalingen uit het depot zelf stopzetten. Uw klant doet dit door een mail te sturen naar muntbouwdepot@stater.nl. Stopt uw klant dit niet tijdig? Dan kan de situatie ontstaan dat het bouwdepotsaldo onvoldoende is om de (laatste) bouwtermijn of facturen te betalen.

2.6 RUBRIEKWIJZIGING

Een gewijzigd verbouwplan met rubriekwijzigingen moet worden beoordeeld door MUNT. De klant kan een wijzigingsverzoek indienen via muntbouwdepot@stater.nl.

Energiebesparende voorzieningen

Heeft uw klant geleend voor energiebesparende voorzieningen en is er gebruik gemaakt van de vrijstelling in de toetsing? Dan moet uw klant het deel waarvan de lasten niet meetellen, volledig besteden aan energiebesparende voorzieningen. Is de vrijstelling niet (volledig) gebruikt en wil uw klant de besteding later wijzigen? Dan wordt dit door ons beoordeeld. Uw klant kan een wijzigingsverzoek indienen via muntbouwdepot@stater.nl.

2.7 BIJZONDERE SITUATIES

Bouwdepotsaldo hoger dan hoofdsom

Een bouwdepotsaldo mag alleen hoger zijn dan de uitstaande hoofdsom als MUNT het bouwdepot verplicht heeft gesteld. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij nieuwbouw. Is er sprake van een rentevergoeding over het bouwdepotsaldo? Dan wordt deze vergoeding berekend over maximaal de hoogte van de uitstaande hoofdsom.

Eigen middelen

Het bouwdepot is geblokkeerd totdat de klant met facturen aantoont dat de eigen middelen conform de hypotheekaanvraag zijn besteed. Pas daarna vinden betalingen uit het depot plaats.

Betalingsachterstand

Heeft uw klant een betalingsachterstand en wil hij een betaling uit zijn bouwdepot? Dan bepaalt MUNT per declaratie wat mogelijk is.

3. RENTE

3.1 AANPASSING BIJ AFLOSSEN, WAARDEVERANDERING OF VERHOGING

Voor hypotheeken zonder NHG hanteert MUNT vier renterisicoklassen. De risicoklasse bepaalt de hoogte van de risico-opslag op de rente. Bij bepaalde wijzigingen passen wij de risicoklasse automatisch aan.

Rente omlaag

De rente daalt als de hypotheek in een lagere risicoklasse valt door:

- contractuele of extra aflossingen, of
- een waardestijging van de woning.

Rente omhoog

De rente stijgt als de hypotheek in een hogere risicoklasse valt:

- door een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek, of
- wanneer uit een gevalideerd taxatierapport blijkt dat de (ver) bouw van de woning niet volgens de koop-/ aanneemovereenkomst of verbouwingsspecificatie is uitgevoerd én de marktwaarde van de woning lager is dan de marktwaarde in het hypotheekaanbod én de hypotheek daardoor in een hogere risicoklasse valt. Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden.

Waardebepaling

Voor een waardestijging accepteren wij een gevalideerd taxatierapport of een Desktop Taxatie van Calcasa. Een Desktop Taxatie kan alleen gebruikt worden als het totale hypotheekbedrag lager is dan 90% van de marktwaarde. Een WOZ-waarde accepteren wij niet.

Verwerking

Wij passen de rente aan per de eerste van de volgende maand of de maand daarna. Dit hangt af van wanneer wij de aflossing of waardebepaling ontvangen. Per leningdeel kan een ander renteblad van toepassing zijn.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding nodig. Uw klant kan dit zelf doen via MijnHypotheekOnline, mogelijk wel met uw advies.

3.2 TUSSENTIJDZ WIJZIGEN VAN DE RENTEVASTEPERIODE

Een klant kan een leningdeel tussentijds wijzigen naar een andere rentevasteperiode. Dit kan voor een volledig leningdeel of voor minimaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom.

Kosten

Bij een tussentijdse wijziging betaalt uw klant administratiekosten. Daarnaast kan een vergoeding van toepassing zijn. Deze vergoeding wordt berekend op dezelfde manier als bij vervroegde aflossing. Meer informatie over deze voorwaarden en berekening kunt u terugvinden in het hoofdstuk [‘aflossen’](#).

Offtererente

Uw klant kan alleen kiezen uit offerterente. Kiezen voor dagrente is niet mogelijk bij het tussentijds wijzigen van een rentevasteperiode.

Advies en begeleiding

Wanneer uw klant hele leningdelen wil omzetten, hoeft hij geen gebruik te maken van een adviseur. Een klant kan dit zelf regelen via MijnHypotheekOnline.

3.3 VOORUITBETALEN RENTE/AFLOSSING

Het is niet mogelijk om maandtermijnen vooruit te betalen.

3.4 EINDE RENTEVASTEPERIODE

Loopt de rentevasteperiode van een leningdeel af? Dan ontvangt uw klant drie maanden van tevoren een formulier met een rentevoorstel voor verschillende rentevasteperiodes.

Keuze doorgeven

Maakt uw klant gebruik van MijnHypotheekOnline? Dan moet het ingevulde formulier uiterlijk op de 27e van de maand vóór de herziening bij MUNT binnen zijn. Verstuurt uw klant het formulier via de post of via e-mail? Dan moet het formulier binnen zijn bij ons op de datum die op de brief staat. Maakt uw klant geen of geen tijdige keuze? Dan zetten wij de actuele rente vast voor dezelfde als de huidige rentevasteperiode. Is de economische looptijd korter, dan kiezen wij de kortst overschrijdende rentevasteperiode.

Vergoedingsvrij aflossen

Op de einddatum van de rentevasteperiode kan uw klant het leningdeel aflossen zonder vergoeding.

Offtererente

Uw klant kan alleen kiezen uit de rentevasteperiodes voor offerterente. Dagrente is niet beschikbaar.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding nodig. Uw klant kan dit zelf doen via MijnHypotheekOnline, mogelijk wel met uw advies.

3.5 VARIABELE RENTE OMZETTEN NAAR VASTE RENTE

Een klant met variabele rente ontvangt ieder maand een aanbod om zijn rente vast te zetten. De tarieven in dit aanbod gelden voor de gehele maand. Uw klant kan op elk moment kiezen voor een vaste rente uit dit aanbod. Dit kan uw klant regelen via MijnHypotheekOnline.

Of via de post?

Bij elke maandelijke rentebrief ontvangt de klant ook het formulier "Volmacht tot omzetting". De klant stuurt het ingevulde formulier naar muntdesk@stater.nl.

Verwerking

Wij zetten de rente om per de eerste van de volgende maand of de maand daarna. Dit hangt af van wanneer wij het formulier ontvangen.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding nodig. Uw klant kan dit zelf doen via MijnHypotheekOnline, mogelijk wel met uw advies.

4. WIJZIGINGEN M.B.T. DE WONING EN HET HYPOTHEEKRECHT

4.1 GEDEELTELIJK ROYEMENT

Het komt voor dat een klant een deel van zijn onderpand wil verkopen. Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld een losse garage of een stuk grond. Wij kunnen onder bepaalde voorwaarden akkoord gaan met een verzoek voor een gedeeltelijk royement.

Hierbij hanteren wij in ieder geval de volgende voorwaarden:

Situatie	Voorwaarden
Het betreft alleen de verkoop van een stuk grond (geen gebouw) en de totale oppervlakte wordt minder dan 5m ² kleiner.	Een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa is niet nodig en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
Het betreft alleen de verkoop van een stuk grond (geen gebouw) en de totale oppervlakte wordt meer dan 5 m ² kleiner, maar minder dan 10% van de oorspronkelijke oppervlakte.	Wordt er minder dan 90% van de nieuwe marktwaarde geleend? (Minimaal) een Desktop Taxatie van Calcasa van het totale onderpand is verplicht. Er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
	Wordt er 90% of meer van de nieuwe marktwaarde geleend? Er moet een gevalideerd taxatierapport aan worden geleverd. De waarde van het te royeren gedeelte moet in mindering worden gebracht op de lening.
Overige situaties.	Een gevalideerd taxatierapport op basis van de situatie vóór en na het gedeeltelijke royement is altijd nodig. De waarde van het te royeren gedeelte moet in mindering worden gebracht op de lening.

Ook geldt het volgende:

- Het te royeren deel kan los gezien worden van het primaire onderpand (de woning). Het mag geen beperkingen opleveren voor het gebruik ervan, zoals ontsluiting van/toegang tot de woning of het vestigen van erfdienstbaarheden ten gunste van de koper.
- De waarde van de woning na gedeeltelijk royement is niet lager dan de hypotheek.
- Een eventueel aflossingsvrij deel is na gedeeltelijk royement niet hoger dan 50% van de marktwaarde van de woning.
- Voor een beoordeling is de koopakte of (concept) akte van levering van het te royeren deel nodig, inclusief inzage in de kadastrale situatie vóór en na de verkoop.
- De waarde van het te royeren deel dat in mindering gebracht moet worden op de lening, is het hoogste van de taxatiewaarde of de verkoopprijs.

Aan de hand van het aangeleverde gevalideerde taxatierapport of de Desktop Taxatie van Calcasa bepalen we, indien van toepassing, een nieuwe risicoklasse. De hoogte van de rente kan hierdoor aangepast worden. Meer informatie over dit proces vindt u terug in het hoofdstuk 3.1 [‘Aanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging’](#).

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig. Uw klant kan dit zelf doen via zijn notaris.

4.2 RUILVERKAVELING

Ruilverkaveling is een proces waarbij eigenaren van een stuk land kavels (grond) met elkaar ruilen. Ruilverkaveling wordt ook wel kavelruil genoemd. Ruilverkaveling kan alleen na toestemming van MUNT Hypotheken.

Ruilverkaveling is toegestaan als de nieuwe situatie gelijkwaardig is of beter wordt. Dit is het geval wanneer de ruil voldoet aan alle onderstaande situaties:

- Het te verwerven perceel sluit aan op het hoofdperceel waar de woning op staat. Een uitzondering hierop vormen percelen die naar hun aard niet aansluiten op het hoofdperceel, zoals parkeerplaatsen.
- Het te verwerven perceel is ongeveer even groot als of groter dan het te ruilen perceel. Uitzondering hierop vormen te verwerven percelen die ten opzichte van het te ruilen perceel een duidelijk toegevoegde waarde hebben voor het hoofdperceel, zoals rechtekking van kadastrale grenzen.
- Indien van toepassing: het te verwerven perceel is bebouwd met een soortgelijke bebouwing als het te ruilen perceel, zoals garages. Roerende goederen vallen niet onder de definitie van bebouwing.

De notaris kan het verzoek voorleggen aan MUNT via e-notaris.

Voor de beoordeling is de (concept) ruilovereenkomst nodig en inzage in de kadastrale situatie vóór en na de ruil. Op het te verwerven perceel is een akte van bijverband verplicht en vindt voor het te ruilen perceel (gedeeltelijk) royement plaats.

Als de ruilverkaveling akkoord wordt bevonden, is het volgende van toepassing:

Situatie	Voorwaarden
De totale oorspronkelijke oppervlakte wordt groter of minder dan 5m ² kleiner.	Een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa zijn niet nodig en er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
De totale oorspronkelijke oppervlakte wordt meer dan 5 m ² kleiner, maar minder dan 10% van de oorspronkelijke oppervlakte.	Wordt er minder dan 90% van de nieuwe marktwaarde geleend? (Minimaal) een Desktop Taxatie van Calcasa van het totale onderpand is verplicht. Er hoeft niet te worden afgelost op de lening.
	Wordt er 90% of meer van de nieuwe marktwaarde geleend? Er moet een gevalideerd taxatierapport aan worden geleverd. Of er afgelost moet worden leest u verderop in dit hoofdstuk.
Overige situaties.	Een gevalideerd taxatierapport is altijd nodig. Of er afgelost moet worden leest u verderop in dit hoofdstuk.

Aan de hand van het aangeleverde gevalideerde taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa bepalen we, indien van toepassing, een nieuwe risicoklasse. De hoogte van de rente kan hierdoor aangepast worden. Meer informatie over dit proces vindt u terug in het hoofdstuk 3.1 '[Aanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging](#)'.

Een eventueel aflossingsvrij deel is na ruilverkaveling niet hoger dan 50% van de marktwaaarde van de woning.

Aflossen

NHG: Als de netto-waardeverandering (waarde te verwerven perceel minus waarde te ruilen perceel) negatief is, moet het verschil verplicht worden afgelost.

Niet-NHG: Is de netto-waardeverandering (waarde te verwerven perceel minus waarde te ruilen perceel) negatief? Dan beschouwen wij een gelijk deel van de hypotheek als box 3. Een verplichte aflossing is nodig voor:

- Het deel van de lening dat meer wordt geleend dan 100% van de marktwaaarde van de woning
- Het deel van de lening dat niet meer past op de van toepassing zijnde inkomenstoets.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig. Uw klant kan dit zelf doen via zijn notaris.

4.3 MONUMENTENSTATUS

Een overheidsinstantie kan een woning aanmerken als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Ook kan een woning onderdeel worden van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Dit hoeft niet te worden gemeld aan MUNT. Een melding nemen wij voor kennisgeving aan.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.4 WIJZIGEN SPLITSINGSAKTE

Heeft uw klant een appartement? Dan is er ook sprake van een splitsingsakte. Deze splitsingsakte is opgesteld door een notaris. Soms moeten er dingen worden gewijzigd in de splitsingsakte. Zo'n wijziging kan van invloed zijn op de waarde van een woning.

Wijziging zonder invloed op het appartemensrecht

Wanneer er aan ons wordt gevraagd om toestemming te geven voor het wijzigen van een splitsingsakte, dan geven wij deze toestemming voor wijzigingen in de splitsingsakte die geen betrekking hebben op de woonruimte of privéruimte (het door ons gefinancierde appartementsrecht). Naast de concept splitsingsakte ontvangen wij ook graag een toelichting van de notaris op deze nieuwe splitsingsakte waaruit blijkt wat er gewijzigd gaat worden.

Wijziging met invloed op het appartemensrecht

Heeft de wijziging betrekking op het door ons gefinancierde appartementsrecht (de woonruimte of privéruimte), dan willen wij graag een gevalideerd taxatierapport ontvangen waaruit de marktwaaarde na de wijziging blijkt. De notaris zal bij zijn verzoek voor akkoord kenbaar maken of een nieuwe hypotheekakte nodig is.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.5 VERHUUR

MUNT verstrekt alleen een hypotheek voor een woning die door uw klanten zelf wordt bewoond en als hun hoofdverblijf wordt gebruikt. Het sluiten van een MUNT Hypotheek voor een woning die wordt of zal worden verhuurd is niet toegestaan.

In sommige gevallen staat MUNT tijdelijke verhuur van de woning toe, bijvoorbeeld als een klant tijdelijk in het buitenland gaat werken of als een klant een nieuwe woning heeft gekocht en de verkoop van de oude woning lang duurt. Een klant heeft altijd toestemming van MUNT nodig vóórdat hij zijn woning verhuurt. MUNT zal het verzoek vervolgens beoordelen en de klant bij akkoord de voorwaarden toesturen. Een akkoord kan volgen als het verzoek past binnen de voorwaarden voor de Leegstandswet of Diplomatenclausule. Bij akkoord ontvangt de klant een voorbeeld verhuurcontract.

Vluchtelingen

Uw klant mag maximaal 12 maanden humanitaire opvang bieden aan vluchtelingen, zonder dat dat gevolgen heeft voor de hypotheek van MUNT van uw kant. Uw klant mag hier geen huurprijs voor vragen. Wij adviseren uw klant in deze situatie wel altijd toestemming te vragen aan de Vereniging van Eigenaren (indien van toepassing) en de opstalverzekeraar.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.6 AANSCHRIJVING GEMEENTE EN ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Een klant kan door zijn gemeente worden aangeschreven, bijvoorbeeld bij:

- achterstallig onderhoud aan de woning, of
- een illegaal bouwwerk dat moet worden afgebroken.

De gemeente informeert MUNT hierover. Ook kan MUNT dit zelf constateren of op een andere manier worden geïnformeerd.

Wat doet MUNT?

MUNT neemt contact op met de klant om te bespreken:

- wat de klant aan de aanschrijving en het achterstallig onderhoud gaat doen, en
- hoe de klant de herstelkosten gaat financieren.

Financiering herstelkosten

- Gaat de klant de herstelkosten zelf financieren? De klant moet voor de gestelde eindtermijn aantonen dat de zaken als omschreven in de aanschrijving zijn hersteld.
- Gaat de klant de herstelkosten financieren met een verhoging van de hypotheek? Dan wordt de verhoging in een bouwdepot gestort. Van hieruit worden de herstelkosten betaald.
- Kan de klant de herstelkosten niet financieren? Het dossier wordt overgedragen aan MUNT. MUNT zal voor zover mogelijk op zoek gaan naar een passende oplossing.

Geen medewerking

Herstelt de klant het achterstallig onderhoud niet? Dan kan MUNT de werkzaamheden laten uitvoeren op kosten van de klant.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding nodig tenzij hij zijn hypotheek gaat verhogen.

4.7 UITKERING SCHADEVERZEKERAAR

Is er een schade aan de woning die tot een aanzienlijke waardedaling heeft geleid? Dan moet de klant dit melden bij MUNT. In veel gevallen wordt een schade ook gemeld door een verzekeraar.

Wanneer MUNT een schademelding ontvangt, dan bepaalt MUNT per situatie of er een schadedepot aangehouden moet worden.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.8 VESTIGEN OF WIJZIGEN RECHT VAN OPSTAL

Een recht van opstal geeft iemand een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen), in, op of boven een stuk grond of gebouw te plaatsen, terwijl de grond of het gebouw van iemand anders is. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer een energieleverancier een elektriciteitskastje op de grond van de door ons gefinancierde woning plaatst. Of wanneer de overheid een zendmast plaatst op de hiervoor genoemde grond. Een recht van opstal vestigen of wijzigen kan alleen na toestemming van MUNT.

Een opstalrecht voor nutsvoorzieningen of straatmeubilair vormt geen bezwaar zolang:

- dit geen invloed heeft op de courantheid en waarde van het onderpand, en;
- het geen volledig gebouw betreft waarvoor het recht is of wordt gevestigd (bijvoorbeeld een woning, gastenverblijf, schuur, garage of loods).

Om dit te beoordelen is inzicht nodig in de kadastrale situatie en de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig. De notaris dient hiervoor zijn verzoek in.

4.9 VESTIGEN OF WIJZIGEN ERFDIENSTBAARHEID

Bij erfdienstbaarheid is er sprake van een erf dat dienstbaar is aan een ander erf. Het ene erf is belast met de erfdienstbaarheid, dat is het dienende erf. Het andere erf heeft het nut van de erfdienstbaarheid, dat is het heersende erf.

Een voorbeeld hiervan is een recht van overpad, om van het door ons gefinancierde erf/ onderpand (heersende erf) over het erf van de burens van onze klant (dienende erf) naar de openbare weg te mogen gaan.

Het vestigen van een erfdienstbaarheid kan alleen na onze toestemming. Deze toestemming is alleen nodig wanneer ons onderpand wordt belast met een erfdienstbaarheid (ons onderpand is het dienende erf).

Benodigde documenten

- de (concept) notariële akte tot vestiging van de erfdienstbaarheid, en
- inzicht in de kadastrale situatie.

Beoordeling

MUNT controleert:

- het type erfdienstbaarheid, en

- de specifieke inhoud en uitoefening van de erfdienstbaarheid.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig. De notaris dient hiervoor zijn verzoek in.

4.10 AANKOOP BLOOT EIGENDOM (VERKRIJGING VOLLE EIGENDOM)

Is de klant erfpachter? Dan kan hij het bloot eigendom van de grond kopen van de grondeigenaar. Hiermee verkrijgt de klant het volle eigendom van de woning én de grond. MUNT staat de aankoop van bloot eigendom altijd toe. De notaris legt het verzoek voor via e-notaris.

Hypotheekrecht

Een akte van bijverband of nieuwe hypotheekakte is verplicht. Hieruit blijkt dat MUNT het eerste hypotheekrecht heeft op de woning en de grond. De kosten zijn voor rekening van de klant.

Financiering via verhoging

Wil de klant de aankoop financieren met een verhoging van zijn MUNT Hypotheek? Dan is een gevalideerd taxatierapport verplicht met de waarde na verkrijging van het volle eigendom. Een Desktop Taxatie is niet voldoende.

Advies en begeleiding

Koopt de klant het bloot eigendom zonder verhoging? Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig. De notaris dient hiervoor zijn verzoek in.

Financiert de klant de aankoop met een verhoging? Voor dit proces moet een klant gebruik maken van een adviseur.

4.11 OMZETTEN VOORTDURENDE NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT

Wanneer een klant erfpachter is, kan hij soms overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De klant koopt zijn erfpachtcanon dan eenmalig af. Of een klant kiest voor een erfpachtcanon die jaarlijks alleen maar kan stijgen met de inflatie. MUNT staat deze omzetting toe. De notaris legt het verzoek voor via e-notaris.

Controle

MUNT controleert of de nieuwe akte voldoet aan de kenmerken van eeuwigdurende erfpacht: de canon is afgekocht of staat voor eeuwig vast met alleen indexatie voor inflatie.

Hypotheekakte

Een nieuwe hypotheekakte is niet nodig.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.12 OMZETTEN TIJDELIJKE NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT

Wanneer een klant erfpachter is, kan hij soms overstappen van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht. Een klant verlengt hiermee zijn tijdelijke erfpachtrecht. En de klant koopt zijn erfpachtcanon dan eenmalig af. Of een klant kiest voor een erfpachtcanon die jaarlijks alleen maar kan stijgen met de inflatie. MUNT staat deze omzetting toe. De notaris legt het verzoek voor via e-notaris.

Controle

MUNT controleert of de nieuwe akte voldoet aan de kenmerken van eeuwigdurende erfpacht: de canon is afgekocht of staat voor eeuwig vast met alleen indexatie voor inflatie.

Hypotheekakte

Wanneer een nieuwe hypotheekakte nodig is, dan zijn de kosten van deze akte voor rekening van de klant.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.13 VERLENGEN TIJDELIJKE ERFPACHT

Tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht voor een bepaalde periode. De klant kan dit recht verlengen. De notaris legt het verzoek voor via e-notaris.

Verlenging zonder wijziging voorwaarden

Blijven de erfpachtvoorwaarden ongewijzigd? Dan staat MUNT de verlenging altijd toe. Een nieuwe hypotheekakte is niet nodig.

Verlenging met nieuwe erfpachtvoorwaarden

Is de verlenging feitelijk een nieuw erfpachtrecht met nieuwe voorwaarden? Dan beoordeelt MUNT of de nieuwe voorwaarden voldoen aan:

- de eisen van MUNT, en
- bij een hypotheek met NHG: de Voorwaarden en normen van NHG.

Een nieuwe hypotheekakte is altijd nodig. Voldoen de voorwaarden? Dan volgt akkoord. Voldoen de voorwaarden niet? Dan legt Stater het dossier voor aan MUNT Beheer. Een gevalideerd taxatierapport op basis van de nieuwe erfpachtvoorwaarden is dan verplicht.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.14 VESTIGEN TWEEDE HYPOTHEEK DOOR DERDE

Een gerenommeerde kredietverstrekker mag een hypotheekrecht vestigen als het gaat om een overbruggingshypotheek op een woning die door MUNT is gefinancierd en nu wordt verkocht. Voor aanvragen van andere partijen om een hypotheekrecht te vestigen (niet voor een overbruggingshypotheek of familiehypotheek (combinatiefinanciering)) is vooraf toestemming van MUNT nodig.

Dergelijke verzoeken kunnen voorgelegd worden als:

- het hypotheekrecht wordt gevestigd door een gerenommeerde Nederlandse kredietverstrekker of overheidsinstantie, én;
- de schuldrest van alle hypothecaire leningen tezamen niet meer is dan 90% van de marktwaarde van de woning, of;
- vestiging van het hypotheekrecht nodig is in het kader van noodzakelijk onderhoud aan de woning die is gefinancierd door MUNT.

Inschrijvingen voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), het Warmtefonds en het Restauratiefonds zijn altijd akkoord. Inschrijvingen voor het Fonds Duurzaam Funderingsherstel moeten eerst worden voorgelegd aan MUNT.

Alle door derden gevestigde hypotheekrechten op een door MUNT gefinancierde woning, moeten altijd worden ingeschreven achter het hypotheekrecht van MUNT.

Hypotheek zonder NHG

Het vestigen van een hypotheekrecht voor een familiehypotheek (combinatiefinanciering), is toegestaan als:

- de lening bij het familielid is gebruikt voor de aankoop, verbetering of uitbreiding van de eigen woning én;
- de hypotheekaanvraag voldoet aan de voorwaarden van MUNT voor familiehypotheeken (combinatiefinanciering).

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

4.15 INSCHRIJVING KOOPOVEREENKOMST

Verkoopt de klant zijn woning? Dan kan de koper de koopovereenkomst laten inschrijven in het Kadaster. Dit wordt ook wel vormerkung genoemd. De koper is hiermee beschermd tegen risicovolle situaties tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de levering.

Wordt de inschrijving bij MUNT gemeld? Dan moet in de koopakte een passage zijn opgenomen volgens het model van MUNT. Hiermee vestigt MUNT een eerste pandrecht op de koopsom.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

5. WIJZIGINGEN MET BETREKKING TOT DE KLANT

5.1 ONTSLAG HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Informatie over dit onderwerp kunt u terugvinden in onze hypotheekgids.

5.2 TOEVOEGEN SCHULDENAAR

Het is mogelijk een verzoek in te dienen voor het toevoegen van een andere (tweede) schuldenaar aan de hypotheek. We benoemen in dit hoofdstuk 3 verschillende situaties:

1. Er is sprake van een aanvraag voor ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid en het inkomen van de klant die in de woning wil blijven wonen is niet voldoende om de lasten van de hypotheek te dragen.
2. Er is sprake geweest van een later huwelijk of het aangaan van een geregistreerd partnerschap, waardoor de partner automatisch van rechtswege mede-eigenaar van de woning is geworden.
3. Een tweede persoon wil mede-eigenaar worden van de woning.

De eerste situatie lichten we hieronder toe.

Toevoegen tweede schuldenaar in combinatie met hoofdelijk ontslag

Het kan gebeuren dat ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk is omdat het inkomen van de klant, die in de woning wil blijven wonen, niet voldoende is om de lasten van de hypotheek te dragen. MUNT biedt dan de mogelijkheid om een tweede schuldenaar toe te voegen aan de hypotheek. Om te bepalen of het toevoegen van een tweede schuldenaar aan de hypotheek een mogelijkheid biedt voor hoofdelijk ontslag, voert MUNT aan de hand van de hypotheekgids een beoordeling uit.



Let op: Bij een hypotheek zonder NHG geldt het volgende: Van de 2 schuldenaren moet minimaal 1 van hen eigenaar van de woning worden. Bij een hypotheek met NHG geldt het volgende: Allebei de schuldenaren moeten (mede-)eigenaar van de woning worden.

Advies en begeleiding

Voor dit proces moet een klant gebruik maken van een adviseur.

5.3 OVERLIJDEN

Wanneer iemand overlijdt, moet er vaak veel geregeld worden en komt er veel op de nabestaanden af. Vooral financiële zaken kunnen ingewikkeld zijn en roepen vaak vragen op. Eén van deze zaken is de MUNT Hypotheek. Daar helpen wij uw klant graag bij. Op onze website kunt u een [uitgebreid stappenplan](#) terugvinden.

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:

1. **De achterblijvende partner is ook klant van MUNT:** de achterblijvende partner mag (eenmalig) zonder vergoeding de rente omzetten als hij kiest voor dezelfde of een langere rentevasteperiode.
2. **De achterblijvende partner is geen klant van MUNT:** als de achterblijvende partner de hypotheek wil voortzetten, moet hij daarover contact opnemen met MUNT. Voortzetting is mogelijk als MUNT dit verantwoord vindt op basis van de individuele financiële situatie van de achterblijvende partner en de akte van erfrecht. Hij mag altijd zonder vergoeding aflossen.
3. **Overige erfgenamen:** de erfgenamen mogen altijd zonder vergoeding aflossen. De bestaande hypotheek voortzetten is niet mogelijk. Dit geldt zowel voor hypotheek met als zonder NHG. Wel kunnen de overige erfgenamen een nieuwe MUNT Hypotheek aanvragen.

De afwikkeling van een nalatenschap kan soms lang duren. Meld een overlijden daarom zo snel mogelijk.

Uitkering verpande overlijdensrisicoverzekering

Een uitkering van een verpande overlijdensrisicoverzekering wordt in principe gebruikt als aflossing op de hypotheek.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig. Willen erfgenamen een nieuwe MUNT Hypotheek aanvragen? Dan moeten zij gebruik maken van een adviseur.

6. LOOPTIJD

6.1 VERKORTEN LOOPTIJD

Een klant kan de looptijd van één of meer leningdelen inkorten.

Extra aflossing

Als uw klant een extra aflossing doet via MijnHypotheekOnline, dan krijgt hij direct de keuze om de looptijd in te korten. Dit kan tot maximaal de huidige maandlast.

Maandtermijn wordt hoger

Wil uw klant de looptijd inkorten met een hogere maandtermijn tot gevolg? Dan voert MUNT een inkomenstoets uit.

Advies en begeleiding

Voor dit proces moet een klant gebruik maken van een adviseur wanneer de nieuwe maandtermijn hoger wordt.

Wil uw klant de looptijd verkorten? Vul dan het wijzigingsformulier aflosvorm en looptijd in. U kunt dit formulier downloaden van de [website](#) van MUNT. Stuur het ingevulde formulier op naar teammunt@stater.nl.

6.2 VERLENGEN LOOPTIJD

Onder voorwaarden kan een klant de economische looptijd van één of meer leningdelen verlengen. Hierbij gelden de volgende regels:

- NHG: Alleen de looptijd van aflossingsvrije leningdelen kan worden verlengd tot maximaal de looptijd van het langstlopende leningdeel. Is het wijzigen van de looptijd van een annuïtair of lineair leningdeel noodzakelijk voor woningbehoud? Per situatie wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn.
- Niet-NHG: Het verlengen van de looptijd van één of meerdere leningdelen is toegestaan tot maximaal de economische looptijd van het langstlopende leningdeel.

De totale hypotheek moet na de wijziging voldoen aan een inkomenstoets op basis van het huidige inkomen. Als de laatste aanvraag is goedgekeurd op basis van de werkelijke lastentoets, mag deze toets ook nu worden toegepast. In alle andere gevallen wordt de annuïtaire toets gebruikt.

Advies en begeleiding

Voor dit proces moet een klant gebruik maken van een adviseur.

Wil uw klant de looptijd verlengen? Vul dan het wijzigingsformulier aflosvorm en looptijd in. U kunt dit formulier downloaden van de [website](#) van MUNT. Stuur het ingevulde formulier op naar teammunt@stater.nl.

6.3 EINDDATUM OVERBRUGGING

De looptijd van een overbruggingshypotheek is 30 maanden. Een klant ontvangt 3 maanden, 2 maanden en 1 maand voor de einddatum van de overbruggingshypotheek een brief waarin de klant op deze einddatum wordt gewezen.

Wil een klant de looptijd van zijn overbruggingshypotheek verlengen, dan gelden hiervoor onderstaande regels.

Algemeen

De klant moet (van de makelaar afkomstige) informatie aanleveren over de verkoopstatus van de woning, de verkoopprijs en -strategie en het aantal bezichtigingen. Het verzoek tot verlenging van uw klant moet met deze informatie worden voorgelegd aan MUNT.

Bijzondere situaties

- **De woning is verkocht:** De overbruggingshypotheek wordt verlengd tot 1 maand na de beoogde passeerdatum.
- **De woning is niet verkocht en er is sprake van nieuwbouw:** de overbruggingshypotheek wordt tot de oplevering van de nieuwbouwwoning verlengd met telkens (maximaal) 6 maanden. Na oplevering geldt ons normale beleid.
- **De woning staat niet zichtbaar te koop:** de klant moet binnen 1 maand aantonen dat de woning actief in de verkoop staat door middel van een publicatie op Funda of door middel van een getekende verkoopopdracht.
- **De vraagprijs is onrealistisch hoog t.o.v. de geadministreerde marktwaarde:** de klant moet aannemelijk maken dat de hogere vraagprijs gerechtvaardigd is, bijvoorbeeld met een motivatie van de verkopende makelaar of een actueel gevalideerd taxatierapport.
- **De vraagprijs is lager dan uitstaande schuld van de eerste hypotheekhouder en MUNT samen:** de klant moet verklaren waarom hij de woning voor een te lage verkoopprijs aanbiedt, bijvoorbeeld vanwege een 'bieden-vanaf-prijs-strategie'. Als de verwachte opbrengst voor de woning onvoldoende is voor aflossing van de overbruggingshypotheek, wordt door MUNT geïnventariseerd welke deel van de restschuld de klant uit eigen middelen kan voldoen en welk deel eventueel moet worden meegefinancierd. In het laatste geval wordt bepaald tot welk bedrag de klant een restschuld kan meefinancieren.

Voor het verlengen van de looptijd is geen nieuwe hypotheekakte nodig.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

6.4 EINDE ECONOMISCHE LOOPTIJD

Wanneer de economische looptijd van een aflossingsvrij leningdeel verloopt, informeren wij de klant hierover. Wij doen dit 6 en 3 maanden voor de einddatum van het aflossingsvrije leningdeel. In de maand voor de einddatum van het aflossingsvrije leningdeel ontvangt de klant van ons een aflosnota met het te betalen bedrag voor de algehele aflossing.

Wil een klant de looptijd van zijn aflossingsvrije leningdeel verlengen? Meer informatie hierover kunt u terugvinden in het hoofdstuk 6.2 [Verlengen looptijd](#).

Adviesplicht

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig wanneer hij de lening aflost. Voor dit proces moet een klant wel gebruik maken van een adviseur wanneer de looptijd van een leningdeel moet worden verlengd.

7. WIJZIGINGEN MET BETREKKING TOT DE HYPOTHEEK

7.1 VERHUISREGELING

Informatie over de verhuisregeling (ook wel meeneemregeling genoemd) kunt u terugvinden in onze hypotheekgids.

7.2 OMZETTEN AFLOSVORM

De klant kan de aflosvorm van een leningdeel omzetten naar annuïtair, lineair of aflossingsvrij. Ook gedeeltelijke omzetting is mogelijk; MUNT maakt dan een nieuw leningdeel aan.

Rente bij omzetting

Bij het omzetten van een aflosvorm is het mogelijk dat de rente wijzigt. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij het omzetten van annuïtair of lineair naar aflossingsvrij. Wij gaan hierbij uit van eventuele op- of afslagen die horen bij het renteblad dat op de hypotheek van uw klant van toepassing is. Per leningdeel kan een ander renteblad van toepassing zijn.

Voorbeeld:

Heeft uw klant een annuïteitenhypotheek met NHG met een rentevasteperiode van 20 jaar en een rente van 3,92%? En wijzigt de klant de aflosvorm naar een aflossingsvrije hypotheek? Is onderstaand renteblad van toepassing op de hypotheek van de klant, dan passen wij de rente aan naar 4,12%

ANNUÏTAIR / LINEAIR

Periode	NHG	t/m 60% mw	t/m 80% mw	t/m 90% mw	>90% mw
Variabel	3,45%	3,45%	3,55%	3,65%	3,85%
5 jaar	3,25%	3,36%	3,42%	3,46%	3,51%
10 jaar	3,55%	3,77%	3,85%	3,87%	3,89%
15 jaar	3,86%	3,90%	3,92%	3,97%	4,05%
20 jaar	3,92%	3,94%	3,96%	4,04%	4,13%
25 jaar	4,03%	4,03%	4,05%	4,12%	4,20%
30 jaar	4,03%	4,03%	4,05%	4,12%	4,20%

AFLOSSINGSVRIJ

Periode	NHG	t/m 60% mw	t/m 80% mw	t/m 90% mw	>90% mw
Variabel	3,58%	3,58%	3,68%	3,78%	3,98%
5 jaar	3,38%	3,49%	3,55%	3,59%	3,64%
10 jaar	3,75%	3,97%	4,05%	4,07%	4,09%
15 jaar	4,06%	4,10%	4,12%	4,17%	4,25%
20 jaar	4,12%	4,14%	4,16%	4,24%	4,33%
25 jaar	4,23%	4,23%	4,25%	4,32%	4,40%
30 jaar	4,23%	4,23%	4,25%	4,32%	4,40%

Aflossing binnen 12 maanden

Wordt de hypotheek volledig afgelost binnen 12 maanden na een omzetting? Dan wordt een eventuele vergoeding voor vervroegde aflossing berekend op basis van het aflosschema van vóór de omzetting.

Omzetten naar aflossingsvrij

Het aflossingsvrije deel mag maximaal 50% van de huidige marktwaarde zijn. Een inkomenstoets maakt onderdeel uit van onze beoordeling van het verzoek.

Niet-NHG: Een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa is verplicht voor het aantonen van de marktwaarde. Een Desktop Taxatie kan bij een lening tot maximaal 90% van de marktwaarde.

NHG: Omzetten naar aflossingsvrij is alleen toegestaan als:

- het leningdeel een bestaande eigenwoningschuld is (artikel 10bis.1 Wet IB 2001), of
- omzetting nodig is voor woningbehoud. Neem hiervoor contact op met MUNT.

Een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie van Calcasa is verplicht voor het aantonen van de marktwaarde. Een Desktop Taxatie kan bij een lening tot maximaal 90% van de marktwaarde.

Advies en begeleiding

Zet uw klant om naar aflossingsvrij? Dan moet uw klant gebruik maken van een adviseur. Vul hiervoor het wijzigingsformulier aflosvorm en looptijd in. U kunt dit formulier downloaden van de [website](#) van MUNT. Stuur het ingevulde formulier op naar teammunt@stater.nl.

Zet uw klant om naar annuïtair of lineair? Dan heeft hij geen begeleiding van u nodig en kan hij dit zelf regelen via MijnHypotheekOnline.

7.3 ONDERHANDSE VERHOGING OF TWEDE HYPOTHEEK

Informatie over dit onderwerp kunt u terugvinden in onze hypotheekgids.

7.4 ENERGIEBESPAARBUDGET VIA MIJNHYPOTHEEKONLINE

Klanten van MUNT kunnen via MijnHypotheekOnline eenvoudig en voordelig een Energiebespaarbudget afsluiten. De (gewogen) lasten van dit budget worden niet meegerekend in de financieringslast. De verhoging heeft geen invloed op de renterisicoklasse van de MUNT Hypotheek. De rente wordt wel aangepast als de waarde van de woning is gestegen en de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse valt.

Een Energiebespaarbudget met NHG is alleen mogelijk tot de NHG-grens én als de bestaande leningdelen ook met NHG zijn. Is dat niet het geval, dan verstrekken wij het Energiebespaarbudget alleen zonder NHG.

De maximale hoogte van het Energiebespaarbudget is afhankelijk van het energielabel en de waarde van de woning. Daarnaast moet uw klant aan alle voorwaarden en acceptatiecriteria voldoen uit de hypotheekgids. Is dat niet het geval of wil uw klant een hoger bedrag lenen? Dan kan hij natuurlijk altijd via u een verhoging van zijn MUNT Hypotheek aanvragen.

In sommige gevallen kan uw klant (nog) geen Energiebespaarbudget via MijnHypotheekOnline afsluiten, bijvoorbeeld als er al een andere aanvraag loopt of hij een nieuwbouwwoning in aanbouw heeft. Uw klant ontvangt hierover dan een melding met toelichting.

Voorwaarden

- De woning van uw klant heeft geen of een energielabel lager dan A+++.
- Het Energiebespaarbudget wordt volledig gebruikt voor energiebesparende voorzieningen volgens de definities in artikel 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk).
- De verhoging is minimaal € 5.000 en maximaal:
 - € 10.000 als de woning geen of geen geldig energielabel heeft,
 - € 10.000 met energielabel A++, A+, A of B,
 - € 15.000 met energielabel C of D, en
 - € 20.000 met energielabel E, F of G.
- De verhoging wordt annuïtair of lineair afgelost in maximaal 30 jaar. De rentevasteperiode is minimaal 5 jaar.
- Uw klant kan alleen gebruikmaken van offerterente.
- De marktwaarde van de woning is gelijk aan of hoger dan bij de (laatste) aanvraag van de MUNT Hypotheek, of de bestaande hypotheek blijft met de nieuwe marktwaarde in de laagste renterisicoklasse. Deze voorwaarde is niet van toepassing op leningen met NHG.
- De totale hypotheek wordt niet hoger dan 106% van de marktwaarde van de woning. Het deel boven 100% moet volledig aan energiebesparende voorzieningen worden of zijn besteed.
- Het toetsinkomen wordt met de volgende inkomensinstrumenten vastgesteld:
 - Loondienst: Inkomensbepaling Loondienst (IBL).
 - Zelfstandig ondernemer of directeur-groootaandeelhouder: EBV-Verklaring Ondernemer (EVO) of Inkomensverklaring ondernemer (IKV).
De EVO is een kostenvriendelijk alternatief voor de IKV en kan alleen gebruikt worden voor de aanvraag van een Energiebespaarbudget via MijnHypotheekOnline voor leningen zonder NHG. MUNT accepteert voor de EVO ondernemingen die 12 maanden of langer actief zijn. Als uw klant nog een geldige IKV heeft, kan hij die natuurlijk ook gebruiken.
 - (Aankomend) pensioen: overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl.
- Alleen de volgende (in BKR geregistreerde) kredieten zijn toegestaan:
 - Aflopend krediet (AK)
 - Doorlopend krediet (RK)
 - Operational autoleaseovereenkomst (OA)
 - Zakelijk krediet (ZK)
 - Restschuld hypothecair krediet met aanspraak op NHG (RN)
- De verhoging past binnen de bestaande hypothecaire inschrijving.
- Het Energiebespaarbudget blijft 24 maanden als bouwdepot beschikbaar. Een eventueel restantsaldo wordt geheel afgelost op de hypotheek.

Acceptatie

- De (gewogen) lasten van de bestaande MUNT Hypotheek zijn met het huidige inkomen, en als uw klant binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt ook met het pensioeninkomen, betaalbaar volgens de annuïtaire lastentoets.
- Partneralimentatie wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen van uw klant.
- De lasten van financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant, inclusief de eventuele erfpachtcanon of opstalretributie.
- Uw klant heeft geen negatieve registraties of coderingen in BKR.

Aanvragen

Voldoet uw klant aan alle voorwaarden en legt hij de kennis- en ervaringstoets met positief resultaat af? Dan kan hij zelf via MijnHypotheekOnline een Energiebespaarbudget aanvragen. Afhankelijk van zijn situatie moet hij één of meer van onderstaande documenten aanleveren:

- Een Desktop Taxatie van Calcasa of gevalideerd taxatierapport, niet ouder dan 12 maanden. Voor aanvragen met NHG geldt dat een Desktop Taxatie of gevalideerd taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN, én een salarisstroom van maximaal 1 maand oud.
- EBV-Verklaring Ondernemer (EVO) of Inkomensverklaring ondernemer (IKV), niet ouder dan 6 maanden.
- Overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl.
- Echtscheidingsconvenant

Na ontvangst van de aanvraag hoort uw klant welke documenten nodig zijn. Deze kan hij eenvoudig uploaden via MijnHypotheekOnline.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

8. VERVALLEN VERPANDING OVERLIJDENS-RISICOVERZEKERING

Is een overlijdensrisicoverzekering verpand aan MUNT? Dan kan de verpanding komen te vervallen wanneer de verzekerde jonger is dan 70 jaar of de hypotheek met NHG is.

Is de verzekerde ouder dan 70 jaar en is de hypotheek zonder NHG? Dan kan de verpanding in onderstaande gevallen komen te vervallen:

- De hypotheek is niet hoger dan 80% van de marktwaarde van de woning, of;
- Het inkomen van de verzekerde is niet nodig voor het betalen van de hypotheeklasten, en;
- Uw klant heeft minimaal in de afgelopen 12 maanden geen betalingsachterstand op zijn MUNT Hypotheek, gehad.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

9. AFLOSSEN

Klanten van MUNT mogen altijd en onbeperkt aflossen met eigen geld, zonder dat daar een vergoeding voor in rekening wordt gebracht. Een klant kan dit zelf regelen via MijnHypotheekOnline. De hoogte van een aflossing wordt wel beperkt door de maximaal gestelde betaalgrens van iDEAL/Wero, van momenteel € 50.000.

Ook in de volgende situaties rekenen we geen vergoeding:

- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van de woning.
- Bij aflossing op de einddatum van de rentevasteperiode.
- Bij tenietgaan van het onderpand.
- Bij terugbetaling met geld uit een bouwdepot.
- Bij de uitkering van een verpande verzekering.
- Bij overlijden, wanneer een achterblijvende partner die geen klant van MUNT is of (overige) erfgenamen aflossen. Deze aflossing moet binnen 1 jaar plaatsvinden.

Lost uw klant af met geleend geld? Dan kan hij per kalenderjaar per leningdeel 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van dat leningdeel zonder vergoeding aflossen. Over het resterende deel van de extra aflossing betaalt uw klant een vergoeding als de rente voor soortgelijke hypotheek bij MUNT lager is dan de contractuele rente. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de contractuele rente en de rente voor soortgelijke hypotheek voor het restant van de rentevasteperiode. Meer informatie over dit onderwerp kunt u ook terugvinden in onze Algemene Voorwaarden.

Wordt de hypotheek volledig afgelost binnen twaalf maanden na een aanpassing van de aflosvorm? Dan wordt bij de berekening van een eventuele vergoeding voor vervroegde aflossing uitgegaan van het aflosschema van voor de aanpassing.

Een heropname (het terugdraaien van een aflossing) is niet mogelijk.

Lost een klant een hypotheek volledig af tot € 0, dan is het daarna niet meer mogelijk om onderhands te verhogen binnen de oude hypothecaire inschrijving.

Bestemming extra aflossing

Regelt een klant zijn aflossing niet zelf via MijnHypotheekOnline? Een klant kan de extra aflossing dan overmaken naar bankrekening NL59ABNA0586824472 t.n.v. Stichting Ontvangsten MUNT Hypotheken met in de omschrijving "H02 Extra aflossing <leningnummer> <hypotheekdeelnnummer>". De klant kan bij de betaling aangeven op welk leningdeel de extra aflossing moet worden verwerkt. Bij aflossingen op verschillende leningdelen, worden aparte betaalopdrachten geadviseerd. Als de klant niet aangeeft op welk leningdeel moet worden afgelost, dan wordt contact met hem opgenomen. Wanneer wij geen contact kunnen krijgen met een klant, dan storten wij de extra aflossing terug.

Maandtermijn

Standaard wordt na een aflossing de maandtermijn verlaagd op basis van de uitstaande hoofdsom en de resterende looptijd.

De klant kan ervoor kiezen om de maandtermijn gelijk te houden en de looptijd van het leningdeel of de leningdelen te verkorten. Meer informatie hierover kunt u terugvinden in het hoofdstuk 6.1 '[Verkorten looptijd](#)'.

Overschot

Het kan gebeuren dat een klant aflost op zijn lening, maar dat zijn eerstvolgende maandtermijn niet is aangepast. Dit kan gebeuren wanneer bijvoorbeeld de aflossing nog niet administratief is verwerkt, maar wij al wel vast administratief de incasso van de maandtermijn klaar hebben gezet. In dat geval lossen wij het te veel betaalde bedrag af op de hypotheek.

Advies en begeleiding

Voor deze wijziging heeft uw klant geen begeleiding van u nodig.

