



HYPOTHEEKGIDS 2023



EEN BETROUWBARE PARTNER NU EN IN DE TOEKOMST

De hypotheekmarkt is het afgelopen jaar enorm veranderd. Maar wat niet is veranderd, is het vertrouwen in MUNT Hypotheken. Hierdoor is MUNT gegroeid tot ruim 26 miljard aan beheerd vermogen. U heeft in 8 jaar meer dan 100.000 hypotheeklen bij ons ondergebracht en ons waardevolle feedback gegeven. Juist dit laatste zorgt ervoor dat wij ons product en proces continu verbeteren. En dat ziet u onder andere terug in onze hypotheekgids, die wij ieder half jaar opnieuw uitbrengen.

Betrouwbaar voor de lange termijn

Het kapitaal voor onze hypotheeklen komt van grote institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Dat biedt een stabiele basis, nu en in de toekomst. Want een hypotheek sluit je af voor jaren. Veranderingen in het leven van uw klant kunnen invloed hebben op hun MUNT Hypotheek. Onze voorwaarden zijn er in elk geval op gericht om u en uw klant zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden.

Verduurzamen met oog op de toekomst

Niet alleen de hypotheekmarkt, maar ook de wereld eromheen is het afgelopen jaar veranderd. Door de inflatie en stijgende energiekosten is er nog meer aandacht voor verduurzaming. Ook MUNT draagt hier graag zijn steentje aan bij. Zo maken we het aanvragen van het Energiebespaarbudget makkelijker en goedkoper voor bestaande klanten. Ook spelen we in op het verminderen van de gevolgen voor het klimaat bij de bouw van woningen. De traditionele bouwsector is wereldwijd namelijk verantwoordelijk voor 40% van de CO₂-uitstoot. Duurzame oplossingen maken een groot verschil. Daarom is een MUNT Hypotheek nu ook mogelijk voor (moderne) houten huizen.

Tot slot is het MUNT Bos in de Verenigde Staten, Spanje en IJsland verder gegroeid. Daar zijn de afgelopen jaren, mede door de bijdrage van MUNT-klanten, al meer dan 44.000 bomen geplant.

In deze hypotheekgids en op onze [website](#) vindt u alle informatie over een MUNT Hypotheek. Heeft u toch nog vragen? Onze relatiemanagers Jet Wesseling, Sabine Verhoeven, Chris Oosterling en Remco van der Veen staan voor u klaar. U bereikt hen via: relatiemanagement@munthypotheken.nl.



DOELGROEP

- alle starters, doorstromers en oversluiters die een goede hypotheek zoeken
- aanvangsleeftijd: minimaal 18 jaar, geen maximum
- BKR-codering: niet toegestaan, m.u.v. HY-2 en RN-3 i.c.m. finale kwijting NHG

HYPOTHEEK

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

RENTE

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

AFLOSSING

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

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

INKOMEN

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

ONDERPAND

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

TAXATIE

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

RENTE- EN HYPOTHEEKAANBOD

- totale geldigheidstermijn aanbod: 4 maanden
- verlengingstermijn hypotheekaanbod: 2 maanden voor bestaande bouw en 8 maanden voor nieuwbouw
- kosten verlengen: als 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

ALGEMENE INFORMATIE	8
1. ONS PRODUCT	12
1.1 De MUNT Hypotheek	12
1.1.1 Voorwaarden	12
1.1.2 Hypotheekbedrag	14
1.1.3 Looptijd	14
1.1.4 Aflossingswijze	14
1.1.5 Bestaande leningen voor de woning	14
1.1.6 Overbruggingshypotheek	14
1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek	16
1.1.8 Inbreng eigen middelen	17
1.1.9 Bijzondere transacties	17
1.1.10 Betalingswijze	19
1.2 De MUNT Hypotheek in beheer	19
1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek	19
1.2.2 Extra of volledige aflossing	21
1.2.3 Wijzigingen tijdens de rentevasteperiode	21
1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging	22
1.2.5 Verhuisregeling	22
1.2.6 Relatiebeëindiging	23
1.2.7 Overlijden	25
1.3 Specifieke doelgroepen	26
1.3.1 Zuiver oversluiten	26
1.3.2 Senioren	27
1.3.3 Tijdelijk inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum	28
2. ONZE ACCEPTATIECRITERIA	31
2.1 De aanvrager	31
2.1.1 Mede-eigenaars	31
2.1.2 Nationaliteit en verblijfsstatus	32
2.1.3 Borg- en garantstelling	33
2.1.4 Kredietwaardigheid	33
2.2 Inkomen	34
2.2.1 Inkomen uit loondienst	35
2.2.2 IB-ondernemers en DGA's	40
2.2.3 Inkomen uit verhuur	42

2.2.4 Uitkering	44
2.2.5 Partneralimentatie	44
2.2.6 Persoonsgebonden budget	44
2.2.7 Pensioeninkomen	44
2.2.8 Naderend pensioen	45
2.2.9 Toekomstige inkomensdaling	45
2.3 Financiële verplichtingen	46
2.3.1 Aflopende kredieten	46
2.3.2 Studieleningen DUO	46
2.3.3 Partneralimentatie	47
2.3.4 Zakelijke kredieten	47
2.3.5 Restschulden eigen woning	47
2.3.6 Woningfinanciering en overig onroerend goed	47
2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten	49
2.3.8 Terugschenken kredietlasten	50
2.3.9 Afgeloste kredieten	50
2.4 Onderpand	51
2.4.1 Waardebepaling	51
2.4.2 Desktop Taxatie	52
2.4.3 Taxatierapport	53
2.4.4 Bouwkundig rapport	54
2.4.5 Nieuwbouw	55
2.4.6 Bouwdepot	56
2.4.7 Energiebesparende voorzieningen	57
2.4.8 Recht van erfpacht	59
2.4.9 Recht van opstal	59
2.4.10 Onderpanden die niet voldoen	60
2.5 Verzekeringen	61
2.5.1 Opstalverzekering	61
2.5.2 Overlijdensrisicoverzekering	61
3. ONS AANBOD	62
3.1 Geldigheidsduur	62
3.2 Rente bij passeren	62
3.3 Bereidstellingsprovisie	62
3.4 Kosten	63

AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN	64
----------------------------------	-----------

FRAUDEBELEID	72
---------------------	-----------

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

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

MUNT Hypotheken

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

Wetgeving en toezicht

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

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

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

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

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

Nationale Hypotheek Garantie

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

Acceptatiebeleid

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

Distributie en beheer

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

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

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

Belangenverstrengeling

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

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

Risicovolle bedrijfstakken of -activiteiten

MUNT verstrekt geen hypotheek aan ondernemers of bestuurders die:

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

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

Wachtperiode

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

MUNT behandelt een aanvraag voor aanpassing van de hypotheek of ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet eerder dan 6 maanden na de passeerdatum van de MUNT Hypotheek.  ²

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 in deze gids fouten of onduidelijkheden zitten, dan is MUNT hier niet aan gebonden. MUNT kan de inhoud tussentijds (zonder vooraankondiging) wijzigen. Eventuele wijzigingen hebben altijd direct effect, tenzij MUNT anders bepaalt. De meest actuele hypotheekgids is online beschikbaar op de website van MUNT (www.munthypotheeken.nl). Deze is altijd leidend.

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

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

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

1.1 DE MUNT HYPOTHEEK

Met een MUNT Hypotheek kan uw klant:

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

1.1.1 Voorwaarden

- Het onderpand moet op het moment van aanvragen bekend zijn.
- Uw klant gebruikt het onderpand als eigen woning en hoofdverblijf.
- De maximale hypotheek voor een bestaande woning is 100% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwingskosten, of (2) de marktwaaarde 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 marktwaaarde. 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 marktwaaarde van de woning. Het gedeelte boven 100% van de marktwaarde moet geheel aan zulke voorzieningen worden besteed.  ²

 ¹ Zie ook § 2.4.1 Waardebepaling.

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

 ² Zie ook § 2.4.7 Energiebesparende voorzieningen.

- Roerende goederen die in de koopsom zijn opgenomen zijn consumptieve bestedingen. Deze kunnen alleen worden meegefinancierd als de totale hypotheek lager is dan 90% van de marktwaaarde 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 leningen of leningdelen die overgesloten worden naar MUNT moeten voor de gehele looptijd voldoen aan de fiscale eisen voor renteaftrek als er getoetst wordt op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Is dat niet zo, dan gaan wij uit van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dat doen wij voor de gehele looptijd van de MUNT Hypotheek of voor het deel van de looptijd dat de 30-jaarstermijn voor renteaftrek overschrijdt, afhankelijk van het feit of de over te sluiten leningen of leningdelen al bestonden op 31 december 2012.
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.  ⁶

 ³ Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek.

 ⁴ Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

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

 ⁶ Zie ook § 1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek.

7 Maakt uw klant gebruik van de verhuisregeling? Dan is er geen minimaal hypotheekbedrag. Zie ook § 1.2.5 Verhuisregeling.

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

8 Een leningdeel voor energiebesparende voorzieningen waarvoor gebruik wordt gemaakt van de ruimere leennormen van de TRHK, moet altijd annuitair of lineair worden afgelost. Zie ook § 2.4.7 Energiebesparende voorzieningen.

3 NHG: Een aflossingsvrij leningdeel tot 50% van de marktwaarde van de woning is alleen mogelijk als dit deel al bestond op 31 december 2012 én is aangegaan voor de aankoop, verbouwing of het vergroten van de eigendom van de eigen woning.

9 Kan uw klant niet aantonen dat de lening voor de eigen woning is afgesloten? Dan zien wij dit als een consumptieve lening. Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek.

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

1.1.2 Hypotheekbedrag 7 2

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

1.1.3 Looptijd

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

1.1.4 Aflossingswijze 8 3

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

1.1.5 Bestaande leningen voor de woning

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

Als de bestaande lening niet gesloten is bij een hypotheekaanbieder, moet uw klant aantonen dat het een lening voor de eigen woning betreft. 9 4

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

1.1.6 Overbruggingshypotheek 5

Uw klant kan bij MUNT een overbruggingshypotheek afsluiten voor de overwaarde van zijn huidige woning. De maximale looptijd van de overbruggingshypotheek is 30 maanden. Het hypotheekbedrag moet bij verkoop van de woning of uiterlijk aan het einde van de looptijd worden afgelost. Als zekerheid voor de terugbetaling van de overbruggingshypotheek vestigen wij een (tweede) hypotheekrecht op deze woning. 10

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. 11

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

De huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen 12

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:

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

10 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.

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

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

- De courantheid van de woning is volgens het taxatierapport maximaal 6 maanden.
- De woning moet binnen 1 maand nadat uw klant de nieuwe woning betreft, maar uiterlijk 24 maanden na passeren van de MUNT Hypotheek, zichtbaar te koop staan bij een makelaar.  ¹³
- De woning moet uiterlijk binnen 30 maanden na passeren van de MUNT Hypotheek verkocht en geleverd zijn.

Waardebepaling van de huidige woning

MUNT accepteert voor het vaststellen van de marktwaarde van de huidige woning een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie. Bij gebruik van een Desktop Taxatie moet de overbruggingshypotheek lager zijn dan 90% van de marktwaarde minus de schuldrest van de (eerste hypotheek voor de woning).  ¹⁴

Overbruggen van spaar-, beleggings- en levenpolis

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

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

1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek ⁶

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

eigen woning. Het consumptieve deel moet blijken uit de documenten.  ¹⁵

Een consumptief leningdeel is bij nieuwbouw pas mogelijk nadat de woning is opgeleverd.  ¹⁶

1.1.8 Inbreng eigen middelen

Financiert uw klant de aankoop van de woning of oversluiting van de huidige lening(en) voor de eigen woning gedeeltelijk zelf met eigen vrij beschikbare middelen, zoals spaargeld? Dan vraagt de notaris uw klant om dit geld vóór de passeerdatum over te maken naar zijn derdengeldenrekening. Uw klant hoeft daarom de beschikbaarheid van deze middelen meestal niet vooraf aan MUNT aan te tonen.  ¹⁷  ¹⁸

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.  ¹⁹

1.1.9 Bijzondere transacties

Koopconstructies

MUNT verstrekt hypotheeken 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.

 ¹⁵ 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.

 ¹⁶ Uitzondering hierop is het meefinancieren van het renteverlies tijdens de bouw. Zie ook: § 2.4.5 Nieuwbouw.

 ¹⁷ MUNT kan uw klant altijd vragen om toch zijn eigen middelen aan te tonen. Dat doen wij als wij hier aanleiding toe zien.

 ¹⁸ Als de eigen middelen niet, niet volledig of niet op tijd op de derdengeldenrekening van de notaris zijn bijgeschreven, kan de hypotheek niet passeren.

 ¹⁹ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten en § 2.3.9 Afgeloste kredieten.

 ¹³ MUNT adviseert uw klant de huidige woning tijdig te koop aan te bieden, afhankelijk van de lokale marktomstandigheden.

 ¹⁴ Zie ook § 2.4.2 Desktop Taxatie en § 2.4.3 Taxatierapport.

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

 ²⁰ Hieronder wordt mede begrepen een (hypothecaire) lening bij een vennootschap waarin het familielid een meerderheidsbelang heeft (meer dan 50% van de aandelen).

 ⁷ NHG: Een tweede hypotheek bij familie is niet mogelijk.

 ²¹ Het gaat om de lening(en) waarvoor het tweede hypotheekrecht wordt gevestigd.

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

 ²³ Zie ook § 2.3.8 Terugschenken kredietlasten.

Tweede hypotheek bij familie ²⁰ ⁷

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) een notariële overeenkomst opgesteld.  ²¹
- 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 marktwaaarde van de woning (na verbouw), of 106% als het gedeelte boven 100% volledig aan energiebesparende voorzieningen wordt besteed.
- De totale lasten van de leningen bij MUNT en het familielid passen binnen de toegestane financieringslast van uw klant. Daarbij gaan wij voor de lening bij het familielid uit van de werkelijke (maand)last als deze 10 jaar of langer niet kan wijzigen of aan het einde van de looptijd volledig is afgelost. In andere gevallen wordt gerekend met de forfaitaire last op basis van de AFM-toetsrente en huidige aflosvorm. Als het familielid (een deel van) de lasten terugschenkt aan uw klant, mogen deze buiten beschouwing worden gelaten.  ²²  ²³

Groninger akte

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

1.1.10 Betalingswijze

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

1.2 DE MUNT HYPOTHEEK IN BEHEER

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

1.2.1 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek

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

Een verhoging kan onderhands als dit binnen de bestaande hypotheccaire inschrijving past. Uw klant hoeft dan niet naar de notaris. Als de inschrijving niet toereikend is, kan uw klant een tweede hypotheek bij ons afsluiten. In dat geval moet hij wel naar de notaris.  ⁸

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

Verhoging voor energiebesparende voorzieningen ²⁴

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

- Uw klant heeft geen bestaand leningdeel voor

 ⁸ De hypotheekrechten die mede ten gunste van NHG worden gevestigd, moeten opvolgend in rang zijn.

 ²⁴ Zie ook § 2.4.7 Energiebesparende voorzieningen.

25 Wil uw klant zijn woning verder verduurzamen? Dan kan hij altijd via u een verhoging van zijn MUNT Hypotheek aanvragen. Wij beoordelen dan of uw klant opnieuw gebruik kan maken van de ruimere leennormen. Dat doen wij volgens de voorwaarden en normen van deze hypotheekgids.

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

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

28 Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

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

30 MUNT accepteert in dit geval ondernemingen die 12 maanden of langer actief zijn in plaats van 36 maanden. Zie ook § 2.2.2 IB-ondernemers en DGA's.

energiebesparende voorzieningen waarvoor gebruik is gemaakt van de ruimere leennormen op onderpand en/of inkomen. 25

- De verhoging is minimaal € 5.000 en maximaal € 9.000. Deze verhoging wordt annuïtair of lineair afgelost en volledig gebruikt voor energiebesparende voorzieningen. 26
- Het huidige inkomen van uw klant is minimaal € 33.000. Dit inkomen wijkt niet meer dan 30% naar beneden af van het laatst bekende toetsinkomen.
- De verhoging past binnen de bestaande hypothecaire inschrijving.
- De MUNT Hypotheek is korter dan 5 jaar geleden gesloten of aangepast via een hypotheekadviseur. Uw klant kreeg toen (uitgebreid) hypotheekadvies.
- Als uw klant na het sluiten of aanpassen van de MUNT Hypotheek nieuwe financiële verplichtingen is aangegaan, moeten de lasten hiervan passen binnen zijn toegestane financieringslast. 27
- Uw klant heeft geen negatieve registraties of coderingen in BKR. 28
- Uw klant heeft geen betalingsachterstand op zijn MUNT Hypotheek of dit in de laatste 6 maanden gehad.
- Er is geen lopende aanvraag voor een verhoging of aanpassing van de MUNT Hypotheek. 29

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

- UWV-Verzekeringsbericht met het sv-loon in de laatste 12 maanden én de contractvorm.
- UWV-Verzekeringsbericht het sv-loon van de laatste 3 kalenderjaren én vermelding van het huidige inkomen.
- Recente salarisstroom.
- Inkomensverklaring voor ondernemers (IKV). 30
- Overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl, of een jaaropgave van de uitkerende instantie(s), of een opgave

van de verwachte AOW-uitkering én pensioenaanspraken (UPO).

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

1.2.2 Extra of volledige aflossing

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

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

Als uw klant de MUNT Hypotheek aflost met een lening bij een andere (hypotheek)aanbieder, dan kan hij per kalenderjaar per leningdeel 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van dat leningdeel zonder vergoeding aflossen. Voor het resterende deel van de hypotheek betaalt uw klant een vergoeding als de rente voor soortgelijke hypotheek bij MUNT lager is dan de contractuele rente. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de contractuele rente en de rente voor soortgelijke hypotheek voor het restant van de rentevasteperiode.

1.2.3 Wijzigingen tijdens de rentevasteperiode

Uw klant kan een leningdeel tijdens de rentevasteperiode wijzigen. Wijzig uw klant de contractuele rente van (een deel van) het leningdeel naar de dagrente? Dan kan er naast de administratiekosten ook een vergoeding voor het voortijdig wijzigen van het rentecontract van toepassing zijn. Deze vergoeding is qua voorwaarden en berekening gelijk aan de vergoeding voor vervroegde aflossing. 31

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

1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging ⁹

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

- De renteopslag wordt bijgesteld zodra de hypotheek door contractuele of extra aflossingen in een lagere risicoklasse valt.
- De renteopslag wordt bijgesteld als uit een gevalideerd taxatierapport of Desktop Taxatie blijkt dat de woning in waarde is gestegen en de hypotheek daardoor in een lagere risicoklasse valt.  ³²
- 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-/aaneemovereenkomst 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.  ³³

 ⁹ NHG: Voor NHG hanteren wij één renterisicoklasse.

 ³² Wij accepteren voor renteaanpassingen geen andere vormen van waardebeoordeling, zoals een WOZ-waardering.

 ³³ Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ³⁴ Het minimale hypotheekbedrag van € 75.000 geldt niet als uw klant gebruik maakt van de verhuisregeling. Zie ook § 1.1.2 Hypotheekbedrag.

 ³⁵ Uw klant kan zijn hypotheek- en rentecondities niet doorgeven aan de kopers van zijn woning.

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

1.2.5 Verhuisregeling ³⁴

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

- De rentecondities kunnen alleen onverdeeld worden meegenomen.  ³⁵

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

1.2.6 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.

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.  ³⁶
- 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.  ¹⁰  ³⁷

 ³⁶ MUNT neemt hiervoor de beheernormen van NHG als uitgangspunt. Wij kunnen hiervan afwijken als wij voortzetting van de MUNT Hypotheek niet verantwoord vinden voor uw klant.

 ¹⁰ NHG: Afhankelijk van de situatie van uw klant en de aanvraag, wordt ook een werkelijke en/of netto lastentoets uitgevoerd.

 ³⁷ 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.

 ¹¹ NHG: Voor de vertrekkende partner is een hypotheek op basis van deze regeling niet mogelijk.

 ³⁸ 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 uw klant verantwoord vindt om de gevraagde hypotheek te verstrekken.

 ³⁹ Is dit het geval? Dan geeft dit een basis om de mogelijkheden voor uw klant te onderzoeken. Dit betekent niet dat MUNT uw klant ook daadwerkelijk (volledig) op beheernormen accepteert.

 ⁴⁰ 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.

 ⁴¹ 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.

- Als de schuldrest van de MUNT Hypotheek hoger is dan de huidige marktwaarde van de woning, dan moet de vertrekkende partner de helft van het tekort aflossen met eigen middelen, of hiervoor een krediet afsluiten of een regeling met MUNT treffen.
- Er is de laatste 6 maanden geen betalingsachterstand op de MUNT Hypotheek geweest. Eventuele achterstanden vóór die periode waren incidenteel en werden op eerste verzoek van MUNT betaald.
- Er is nooit sprake geweest van een zogenoemde calamiteit op de hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.

De partner die uit de woning vertrekt ¹¹ ³⁸

- 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 ten minste op beheernormen.  ³⁹  ⁴⁰
- Er zijn tussen het moment van hoofdelijke ontslag en de hypotheekaanvraag geen nieuwe kredieten afgesloten. Herfinanciering van bestaande kredieten is toegestaan als de kredietssom niet is verhoogd.
- 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 uitkoopssom) moet ingebracht worden als eigen middelen, eventueel verminderd met de kosten voor het verkrijgen van de eigendom van de woning.  ⁴¹
- Als de schuldrest van de vorige MUNT Hypotheek

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

- Er is in de laatste 6 maanden voorafgaand aan het hoofdelijk ontslag geen betalingsachterstand op de MUNT Hypotheek geweest. Eventuele achterstanden vóór die periode waren incidenteel en werden op eerste verzoek van MUNT betaald.
- Er is nooit sprake geweest van een zogenoemde calamiteit op de vorige MUNT Hypotheek, zoals een beslag of langdurige onbereikbaarheid van de klant.
- 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.  ⁴²

1.2.7 Overlijden ⁴³

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:  ⁴⁴

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

Vindt er als gevolg van het overlijden van een klant van

 ⁴² U dient te motiveren waarom toepassing van de regeling verantwoord is voor uw klant en de risico's ervan met hem te bespreken.

 ⁴³ 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.

 ⁴⁴ 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.

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.  ⁴⁵

1.3 SPECIFIEKE DOELGROEPEN

MUNT biedt interessante oplossingen voor specifieke doelgroepen, zoals oversluiters en senioren. De mogelijkheden en voorwaarden voor deze oplossingen vindt u hier. Wanneer uitgegaan mag worden van de werkelijke (bruto) maandlast, dan bedoelen wij de som van de rente, de aflossing én de eventuele erfpachtcanon of (opstal) retributie.

1.3.1 Zuiver oversluiten ¹²

Klanten die hun huidige lening(en) voor de eigen woning 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.  ⁴⁶
- Het totale hypotheekbedrag is niet hoger dan het bedrag dat nodig is om de huidige lening(en) voor de eigen woning af te lossen, eventueel vermeerderd met de vergoeding voor vervroegde aflossing ('boeterente'), notaris- en taxatiekosten en afsluit- en/of advieskosten.

Inkomenstoets

Voldoet uw klant aan de basisvoorwaarden? En kiest hij voor alle leningdelen voor een rentevasteperiode van 10 jaar of langer, of is het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig afgelost? Dan mag voor de financieringslast van de hypotheek uitgegaan worden van de werkelijke bruto maandlast in plaats van een last op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema. De werkelijke maandlast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant.  ⁴⁷

 ⁴⁵ Zie ook § 1.2.2 Extra of volledige aflossing.

 ¹² NHG: Alleen mogelijk als de bestaande hypotheek ook met NHG is, de oorspronkelijke looptijd van de leningdelen niet wordt verlengd én er geen sprake is van een niet-NHG-leningdeel.

 ⁴⁶ Ten minste één van de oorspronkelijke schuldenaren moet de MUNT Hypotheek aanvragen en in de woning blijven wonen. Zie ook: § 2.1.1 Mede-eigenaars.

 ⁴⁷ Zie ook § 1.1.1 Voorwaarden.

Sociaal verzekeringsloon (sv-loon) ⁴⁸

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.  ⁴⁹

Waardebepaling van de woning

Uw klant kan gebruik maken van een gevalideerd taxatierapport, of een Desktop Taxatie als de woning en hypotheekaanvraag aan de voorwaarden voldoen.  ⁵⁰

1.3.2 Senioren

Klanten die met pensioen zijn of binnen 10 jaar de AOW leeftijd bereiken, mogen vanaf de AOW-leeftijd getoetst worden op basis van de werkelijke maandlast in plaats van de annuïtaire last. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden:  ⁵¹

- Uw klant heeft al een woning in eigendom en wil:  ¹³
 - een nieuwe woning aankopen, of
 - de bestaande lening(en) voor de eigen woning bij een andere (hypotheek)aanbieder oversluiten naar MUNT, of
 - de bestaande MUNT Hypotheek aanpassen of oversluiten naar een nieuwe MUNT Hypotheek.
- Uw klant heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod.  ⁵²
- Voor het inkomen vanaf de AOW-leeftijd wordt uitgegaan van het al opgebouwde pensioen. Toekomstige lijfrentepremies tellen niet mee voor de berekening van het pensioeninkomen.  ⁵³
- De werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek.
- De werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast van uw klant.

 ⁴⁸ Uw klant mag er uiteraard altijd voor kiezen om een werkgevers-verklaring te gebruiken.

 ⁴⁹ Zie § 2.2 Inkomen, als uw klant (ook) inkomen uit andere bron(nen) heeft of in de laatste 12 maanden een loonvervangende uitkering had. En § 2.2.8 Naderend pensioen, als uw klant binnen 10 jaar na de datum van het hypotheek-aanbod de AOW-leeftijd bereikt.

 ⁵⁰ Zie ook § 2.4.2 Desktop Taxatie en § 2.4.3 Taxatierapport.

 ⁵¹ Tot de AOW-leeftijd wordt altijd getoetst op basis van de annuïtaire last. Bij 2 aanvragers gaan wij uit van de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager. Beide aanvragers moeten de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken.

 ¹³ 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.

 ⁵² Wij rekenen met de voor uw klant definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden.

 ⁵³ Dit in afwijking van § 2.2.8 Naderend pensioen, waar uitgegaan wordt van het te bereiken pensioen en toekomstige lijfrentepremies wél meetellen.

 ¹⁴ NHG: Ook voor aanvragen met NHG zijn alleen deze 2 uitzonderingen mogelijk.

 ¹⁵ NHG: Niet mogelijk bij aanpassing of oversluiting van de bestaande hypotheek.

 ⁵⁴ Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ⁵⁵ Zie ook § 2.2.8 Naderend pensioen en § 2.2.9 Toekomstige inkomensdaling.

 ⁵⁶ Niet mogelijk in combinatie met § 1.3.2 Senioren. Hierbij mag de financieringslast al vanaf de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager op basis van de werkelijke bruto hypotheeklast worden vastgesteld.

 ⁵⁷ Bereikt de oudste aanvrager binnen 10 jaar de AOW-datum, maar de jongste aanvrager niet? Dan moet de jongste aanvrager toch zijn pensioeninkomen aantonen.

 ⁵⁸ Wij rekenen met de voor uw klant definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden.

- De rente van de MUNT Hypotheek wordt voor minimaal 20 jaar vastgezet. Hierop zijn 2 uitzonderingen mogelijk:  ¹⁴
 - Een kortere rentevasteperiode mag als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
 - Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar mag als de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is.
- Een verhoging van de huidige lening(en) voor de eigen woning is mogelijk als aan de andere voorwaarden wordt voldaan en deze verhoging volledig wordt gebruikt voor de kosten die verband houden met het afsluiten van de MUNT Hypotheek en/of voor woningverbetering.  ¹⁵  ⁵⁴

1.3.3 Tijdelijk inkomenstekort door verschil in AOW-ingangsdatum ⁵⁵ ⁵⁶

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 maandlast in plaats van de last op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden:

- De oudste aanvrager heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod.  ⁵⁷  ⁵⁸
- De financieringslast van de hypotheek vóór de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager en na de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager wordt vastgesteld op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is.
- De maximale periode waarvoor op basis van de werkelijke maandlast mag worden getoetst is 120

maanden.

- De rentevasteperiode van alle hypotheekdelen is minimaal 10 jaar en duurt ten minste tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Een kortere rentevasteperiode is alleen toegestaan als het hypotheekdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.  ¹⁶
- De werkelijke maandlast is niet hoger dan de toegestane financieringslast van uw klant.

 ¹⁶ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

ONZE ACCEPTATIE- CRITERIA

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

2.1 DE AANVRAGER

Leeftijd

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

Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

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.

Twee partners, één schuldenaar

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

- De aanvrager en partner zijn niet getrouwd en hebben geen geregistreerd partnerschap.

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

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

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

2.1.2 Nationaliteit en verblijfsstatus

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

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

Ook moet iedere aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft en van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek aantonen dat hij voorafgaand aan de hypotheekaanvraag ten minste 12 maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.

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

2.1.3 Borg- en garantstelling

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

2.1.4 Kredietwaardigheid

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

MUNT accepteert geen aanvragers met een negatieve kredietregistratie of -codering. BKR-coderingen als gevolg van een restschuld waarvoor kwijtschelding is verleend, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:  ²

- De restschuld had betrekking op een hypotheek met NHG.
- Er zijn géén achterstands- of herstelmeldingen geregistreerd.  ²
- RN-3-codering:
 - De bijzonderheidscodering heeft een praktische einddatum die dezelfde is als de registratiedatum.
 - De brief waarin NHG de kwijtschelding van de restschuld bevestigt, kan worden overlegd.
- HY-2-codering:
 - De bijzonderheidscodering heeft een praktische einddatum.
 - De brief waarin NHG de kwijtschelding van de restschuld bevestigt, kan worden overlegd.

MUNT accepteert geen aanvragers die een schuldsaneringstraject (zoals WSNP) hebben voltooid en een schone lei hebben verkregen. Dit geldt tot 5 jaar na het vonnis en voor zolang de kwijtschelding van de schuld(en) nog zichtbaar is in BKR.  ³

 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 betaalfspraken zijn gemaakt. Zie ook § 2.3.5 Restschulden eigen woning.

 ² NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ³ NHG: Een hypotheek aanvragen is mogelijk vanaf 1 jaar nadat de schone lei is verkregen.

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 Tijdsparfond)
- 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 (ziektelkostenverzekering, kinderopvang, enzovoorts)
- pensioencompensatie
- Individueel Keuzebudget (IKB) of vergelijkbaar, met uitzondering van de bestandsdelen die MUNT als inkomen accepteert 

 ³ Zoals vakantiegeld, 13e maand, eindejaarsuitkering of bedrijfsafhankelijke bonus.

- 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 payroll
- 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.  

Variabele inkomensbestanddelen

De variabele inkomensbestanddelen bestaan uit onregelmatigheidstoelag, provisie, overwerk en de

bedrijfsafhankelijke bonus, of een equivalent van deze bestanddelen. Deze tellen mee in het toetsinkomen, op voorwaarde dat ze:

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

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

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

De bedragen die wij meenemen in het toetsinkomen zijn: 

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

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.

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

 ⁶ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ⁵ Het vaste inkomen is de som van alle vaste inkomensbestanddelen, zoals het maandsalaris, vakantiegeld over het vaste salaris, de vaste 13e maand en eindejaarsuitkering. De variabele inkomensbestanddelen of afgeleiden hiervan, zoals vakantiegeld over het overwerk, vallen hier niet onder.

 ⁶ Niet mogelijk bij inkomen uit een familiebedrijf.

 ⁷ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ⁴ Zie ook § 2.2.4 Uitkering, als uw klant in de laatste 3 jaar een loonvervangende uitkering had.

 ⁴ NHG: Bij een hypotheekaanvraag op basis van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar nemen we 100% van dit inkomen mee.

Toekomstig dienstverband ⁸

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

Bijzondere arbeidsrelaties ⁷

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, andere gekozen overheidsfunctionarissen)
- geestelijke (predikant, pastoor, overige geloofsfunctionarissen)

Buitenlandse werkgever

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

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:  ⁹

- Het salaris is in euro.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod al minstens 3 maanden in dienst van de werkgever.  ¹⁰
- 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 hypotheekair krediet

 ⁸ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ⁷ NHG: Bijzondere arbeidsrelaties worden als inkomen uit flexibele arbeidsrelatie getoetst.

 ⁹ 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.

 ¹⁰ Dit geldt ook voor aanvragers met een flexibel dienstverband.

waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, tenzij:

- uit een belastingverdrag blijkt dat de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt, of
- één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.
- Als de vestigingsplaats van de werkgever 150 kilometer of verder ligt van de woonplaats van de aanvrager, moet hij verklaren hoe hij zijn werk met zijn woon- en leefomgeving combineert.

Inkomen uit familiebedrijf

Inkomen uit loondienst bij het bedrijf van een familielid wordt meegenomen in het toetsinkomen. Daar zijn wel de volgende voorwaarden aan verbonden:

- De onderneming bestaat op de datum van het renteaanbod minimaal 3 jaar.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod 12 maanden of langer achtereenvolgend in dienst.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd.
- Het salaris is in verhouding tot de functie en leeftijd van de aanvrager (marktconform).
- Een toekomstige salarisverhoging kan niet meegenomen worden in het toetsinkomen.  ¹¹

Overige bepalingen loondienst ⁸

- 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 brutoeren 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

 ¹¹ MUNT kan ook besluiten om een salarisverhoging in de afgelopen 12 maanden niet (volledig) mee te nemen in het toetsinkomen.

 ⁸ NHG: Deze bepalingen gelden ook voor aanvragen met NHG.

- 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-grotaandeelhouders hebben een Inkomensverklaring voor ondernemers (IKV) nodig. De IKV geeft een financieel overzicht van de onderneming en de toegepaste correcties met als uitkomst het ondernemersinkomen. Dit inkomen neemt MUNT volledig mee in het toetsinkomen.

De IKV moet opgemaakt zijn door een rekenexpert die door MUNT is geautoriseerd (zie www.munthypotheeken.nl/inkomensverklaring) en mag, op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De expert deelt u of uw klant mee welke documenten nodig zijn om het ondernemersinkomen te berekenen. Als alle documenten zijn ontvangen, ontvangt de aanvrager - u of uw klant - de IKV binnen 5 werkdagen. ⁹

⁹ NHG: De IKV mag ook door een door NHG geaccepteerde rekenexpert zijn verstrekt (zie www.nhg.nl). Het is dan niet mogelijk om de IKV te wijzigen naar een IKV voor niet-NHG-hypotheeken.

¹⁰ 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.

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. ¹⁰

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

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

Positieve beoordelingsverklaring

Als het ondernemersinkomen niet wordt meegenomen in het toetsinkomen, moet uw klant aantonen dat het laatste boekjaar positief is afgesloten en het eigen vermogen niet negatief is. Is dit wel zo, dan kan MUNT om een 'positieve beoordelingsverklaring' vragen die is opgesteld door de door MUNT geautoriseerde rekenexpert. U ontvangt hiervan bericht als wij de aanvraag voor het hypotheek-aanbod beoordelen.  ¹²

2.2.3 Inkomen uit verhuur ¹¹

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

Voor het meenemen van verhuurinkomsten gelden de volgende voorwaarden:

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

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

 ¹² Ook als er geen activiteiten meer plaatsvinden in de onderneming moeten een balans en winst- en verliesrekening aangeleverd worden.

 ¹¹ NHG: Inkomen uit verhuurde woningen telt niet als toetsinkomen.

Verhuurder handelt als consument ¹³

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.  ¹⁴

Verhuurder handelt als belegger

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

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

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

 ¹³ Uw klant mag er altijd voor kiezen om het verhuurinkomen met een Huurinkomstenverklaring aan te tonen.

 ¹⁴ Zie ook § 2.3.6 Woningfinanciering en overig onroerend goed.

voor rekening van de aanvrager.

2.2.4 Uitkering

Inkomen uit een lopende uitkering nemen wij alleen mee in het toetsinkomen als uw klant de uitkering gegarandeerd ontvangt tot aan zijn pensioendatum of AOW-leeftijd. Hiervoor is een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie nodig.  ¹⁵

Inkomen uit een loonvervangende uitkering die is beëindigd telt mee in de berekening van het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar of het sociaal verzekeringsloon van de laatste 12 maanden.  ¹⁶

 ¹⁵ Gegarandeerde uitkeringen tot de AOW-leeftijd zijn bijvoorbeeld Wajong, WAO en IVA.

 ¹⁶ Zie ook § 1.3.1 Zuiver oversluiten en § 2.2.1 Inkomen uit loondienst.

 ¹² NHG: Het maximum van 30% van het toetsinkomen is niet van toepassing.

 ¹⁷ 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.

 ¹⁸ MUNT accepteert alle bestendige pensioenaanspraken in de zogenoemde eerste, tweede en derde pijler voor de duur van de uitkering.

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.  ¹²

2.2.6 Persoonsgebonden budget ¹⁷

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

2.2.7 Pensioeninkomen ¹⁸

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

2.2.8 Naderend pensioen ¹⁹ ²⁰

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

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.munthypotheek.nl/lijfrente) vindt u een handige tool om het bedrag te berekenen dat meegenomen mag worden.

2.2.9 Toekomstige inkomensdaling ²¹

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.

 ¹⁹ Bereikt uw klant binnen 10 jaar en 4 maanden na de datum van het renteaanbod de AOW leeftijd? Houdt u er dan rekening mee dat als wij geen hypotheekaanbod kunnen uitbrengen vóór het bereiken van de 10-jaarstermijn, uw klant alsnog zijn toekomstig pensioeninkomen moet aantonen.

 ²⁰ Wij rekenen met de voor uw klant definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden.

 ²¹ Zie ook § 1.3.2 Senioren en § 1.3.3 Tijdelijk Inkomenskort door verschil in AOW-ingangsdatum.

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 kredietssom, 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 kredietverstrekker.  ²²

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 2023 rekenen wij met een maandlast van:

- 0,75% van de oorspronkelijke hoofdsom voor studieschulden met een looptijd van 15 jaar

 ²² Een aflopend krediet met een slottermijn voldoet niet aan deze voorwaarde en mag daarom niet op werkelijke last worden getoetst.

(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.  ²³

2.3.5 Restschulden eigen woning ²⁴

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,  ²⁵
- 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 ¹³

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:

 ²³ Wordt het inkomen uit onderneming niet meegenomen in het toetsinkomen? En blijkt uit BKR niet dat het een zakelijk krediet is? Dan moet uit de jaarstukken, die uw klant moet overleggen om aan te tonen dat het laatste boekjaar positief is afgesloten en het eigen vermogen niet negatief is, blijken dat het om een zakelijk krediet gaat. Zie ook § 2.2.2 IB-ondernemers en DGA's.

 ²⁴ Er mogen ook voor de restschuld geen negatieve kredietregistraties of -coderingen zijn. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

 ²⁵ Zie § 2.3.1 Aflopende kredieten als de restschuld met kredietregistratiecode AK is geregistreerd.

 ¹³ 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.

**Onroerend goed dat wordt verhuurd met
Huurinkomstenverklaring**

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

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

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

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

- De werkelijke maandlast moet tot de geplande leveringsdatum aantoonbaar betaald kunnen worden.  ²⁶  ²⁷
- Een eventueel verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ²⁸

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

- De werkelijke maandlast moet voor een periode van minimaal 6 maanden aantoonbaar betaald kunnen worden.  ²⁷
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ²⁸

 ²⁶ De geplande leveringsdatum moet blijken uit de verkoopovereenkomst.

 ²⁷ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ²⁸ Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen middelen.

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

- De werkelijke maandlast moet tot de geplande oplever- of betrekingsdatum van de nieuwe woning betaald kunnen worden, of tot de verwachte leveringsdatum van de huidige woning als deze periode langer is, met een minimumperiode van 6 maanden.  ²⁷  ²⁹
- Een mogelijk verkoopverlies moet aantoonbaar betaald kunnen worden uit eigen financiële middelen.  ²⁸

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:  ³⁰

- Het uitgangspunt is de toegestane financieringslast van uw klant op basis van de acceptatievoorwaarden van deze hypotheekgids.
- Het totaalbedrag aan maandelijkse hypotheeklasten wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. De maandelijkse hypotheeklasten bestaan uit de som van werkelijke last van de MUNT Hypotheek, de werkelijke last van de eventuele overbruggingshypotheek én de werkelijke last van de hypotheek voor de huidige woning.
- De eventuele maandelijkse teruggave van de hypotheekrenteafrek rekenen wij tot de eigen middelen. Deze mag in mindering worden gebracht op het tekort.  ³¹
- 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.  ³²
- Heeft u klant ook om andere redenen eigen middelen nodig voor de hypotheekaanvraag? Dan moet hij het totale bedrag aan eigen middelen aantonen.  ²⁸

 ²⁹ U vermeldt de geplande oplever- of betrekingsdatum van de nieuwe woning én de verwachte leveringsdatum van de huidige woning met de aanvraag.

 ³⁰ De rente en aflossingen die bij nieuwbouw uit het bouwdepot worden betaald, mogen buiten beschouwing worden gelaten. Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw.

 ³¹ Voor zover uw adviessoftware het fiscaal voordeel niet berekent, kunt u gebruik maken van een rekentool, zoals www.berekenhet.nl/hypotheek-en-wonen/hypotheekrenteafrek.

 ³² 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.

33 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.

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

35 Zie ook § 1.1.8 Inbreng eigen middelen.

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

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.munthypotheek.nl/eigenmiddelen vindt u een handige tool om de benodigde eigen middelen te berekenen.

2.3.8 Terugschenken kredietlasten 33

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

- Uw klant en het familielid zijn bloedverwanten in de eerste, tweede of derde graad volgens de definitie van de Rijksoverheid.
- De lening is schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst. 34
- De schenking is door het familielid schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst of verklaring met daarin de periode, frequentie en hoogte van de schenking(en), en de eventueel daaraan verbonden voorwaarden.
- De schenkingen worden, voor zover bestendig, buiten beschouwing gelaten voor de duur ervan.

2.3.9 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. 35 36

2.4 ONDERPAND

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

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

2.4.1 Waardebepaling

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

- Bestaande bouw:
 - Desktop Taxatie: de marktwaarde in het rapport.
 - Taxatierapport: de getaxeerde marktwaarde.
- Bestaande bouw met verbouwing:
 - Desktop Taxatie: de marktwaarde in het rapport. Deze houdt geen rekening met de waardevermeerdering door de verbouwing. 14 15
 - Taxatierapport: de marktwaarde na verbouwing, mits deze met een bouwdepot wordt gefinancierd. Zonder bouwdepot gaan wij uit van de marktwaarde vóór verbouwing. 37
- Nieuwbouw in projectverband:
 - De stichtingskosten. Dit zijn de koop/aanneemsom, het volumevergroten meerwerk, de energiebesparende voorzieningen en het renteverlies tijdens de bouw, plus maximaal 25% van deze som voor het overige meerwerk. 38
- Nieuwbouw in niet-projectverband:
 - Taxatierapport: de laagste van de stichtingskosten of de marktwaarde uit het taxatierapport.

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

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

37 Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

38 Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw en § 2.4.7 Energiebesparende voorzieningen.

2.4.2 Desktop Taxatie

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

- Aankoop van een bestaande woning.
- Oversluiten van de bestaande lening(en) voor de eigen woning.
- Afsluiten van een overbruggingshypotheek.  ³⁹
- Verhogen van de bestaande MUNT Hypotheek.
- Wijzigen van de bestaande MUNT Hypotheek.

In de volgende situaties is een Desktop Taxatie niet mogelijk:

- Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning.  ⁴⁰
- Voor het (over)sluiten of verhogen van een hypotheek voor een woning die onderdeel is van een wooncomplex met meer dan 4 woningen.  ⁴¹  ¹⁶
- Als de hypotheekaanvraag of het wijzigingsverzoek uitgaat van de marktwaarde na verbouwing of afkoop van de erfpachtcanon.  ⁴²
- Bij een verzoek voor doorhaling van het hypotheekrecht als de woning met een restschuld wordt verkocht.

De Desktop Taxatie kan altijd gebruikt worden voor het aanpassen van de renterisicoklasse van de MUNT Hypotheek.  ⁴³

Uw klant kan de Desktop Taxatie aanvragen via www.desktoptaxatie.nl. De kosten hiervoor zijn € 95 en worden bij de aanvraag in rekening gebracht. Als de aanvraag voor een Desktop Taxatie wordt afgewezen, krijgt uw klant de kosten terugbetaald. Uw klant moet dan een taxatierapport aanvragen.  ⁴¹

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

 ³⁹ Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

 ⁴⁰ Zie ook § 2.4.5 Nieuwbouw.

 ⁴¹ Zie ook § 2.4.3 Taxatierapport.

 ¹⁶ NHG: Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

 ⁴² Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

 ⁴³ Zie ook § 1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging.

2.4.3 Taxatierapport

Geldigheid

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

Model en validatie

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

Courantheid

De courantheid van de woning mag maximaal 12 maanden zijn.

Onderhoud

Het onderhoud moet 'redelijk' of 'goed' zijn. Als de taxateur het onderhoud geheel of gedeeltelijk als 'slecht' beoordeelt, is een bouwkundig rapport nodig. Dit geldt niet als de werkzaamheden voor herstel van het achterstallige onderhoud worden uitgevoerd en de kosten hiervan zijn opgenomen in een bouwdepot. Direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden moeten altijd worden uitgevoerd.  ⁴⁴

Vereniging van Eigenaren (VvE)

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

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

- Met een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) waarin voor een periode van minimaal 10 jaar is opgenomen welke

 ⁴⁴ Zie ook § 2.4.4 Bouwkundig rapport.

- onderhouds- en herstelwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd.
- Met een jaarlijkse reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementsgebouw volgens de polis van de brand- en opstalverzekering.

De aanwezigheid van een VvE en de instandhouding van een reservefonds moeten blijken uit het taxatierapport. Uitzondering hierop vormen:

- Nieuwbouwwoningen met een koop-/aannemingsovereenkomst.
- Wooncomplexen met maximaal 4 woningen.  ⁴⁵
- Niet voor bewoning bestemde gemeenschappelijke bezittingen, zoals parkeerplaatsen of bergingen.

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

Gevestigd recht van opstal voor derden

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

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

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

2.4.4 Bouwkundig rapport ¹⁷

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.  ¹⁸

- 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.  ⁴⁶

2.4.5 Nieuwbouw

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

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

Meefinancieren van het renteverlies ⁴⁷ ¹⁹

De rente en aflossingen kunnen tijdens de bouw uit het bouwdepot worden betaald. Deze lasten vallen dan buiten

 ¹⁸ De herstelkosten worden vastgesteld op basis van uitvoering door een (professionele) derde, ook als de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd.

 ⁴⁶ De bouwkundig adviseur mag op geen enkele manier (in)direct betrokken zijn bij de transactie. Zie ook Algemene informatie/Belangenverstrengeling.

 ⁴⁷ Financiert uw klant het renteverlies en eventueel de aflossingen mee? Dan ontstaat er voor dat deel een box 3-lening die getoetst wordt volgens de financieringslasttabellen voor hypotheekair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Zie ook § 1.1.7 Consumptief gebruik van de hypotheek en eventueel de aflossingen.

 ¹⁹ NHG: Alleen het renteverlies mag worden meefinancierd en betaald uit het bouwdepot.

 ⁴⁵ MUNT oordeelt in dit geval niet over de VvE en het reservefonds. Uw klant wordt wel geadviseerd om te controleren of de VvE aan de wettelijke eisen voldoet, en indien nodig in zijn financieringsopzet rekening te houden met een (toekomstige) storting in het reservefonds.

 ¹⁷ NHG: Een bouwkundig rapport is altijd nodig in deze situaties, ook als het achterstallige onderhoud door een verbouwing wordt aangepakt.

de berekening van de aan te tonen dubbele lasten.

2.4.6 Bouwdepot

Een bouwdepot is verplicht in de volgende situaties:  ²⁰

- De hypotheekaanvraag is gebaseerd op de marktwaaarde na verbouwing.
- De verbouwing of investering wordt getoetst volgens de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.
- Uw klant leent geld voor energiebesparende voorzieningen en maakt hiervoor gebruik van de ruimere leennormen op inkomen en/of onderpand.  ⁴⁸
- De hypotheek is hoger dan 90% van de marktwaaarde 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.  ²¹
- De looptijd van een bouwdepot is 24 maanden en kan eenmalig met 6 maanden worden verlengd.
- De rentevergoeding is gelijk aan de (gewogen gemiddelde) rente van de hypotheek. De rentevergoeding vervalt bij verbouw na 6 maanden en bij nieuwbouw na 24 maanden.
- Een restantsaldo lager dan € 1.000 wordt uitbetaald op de bankrekening van uw klant. Een hoger bedrag wordt aan het einde van de looptijd van het bouwdepot geheel afgelost op de hypotheek.  ⁴⁹  ⁵⁰
- Uw klant kan het (restant)saldo in het bouwdepot alleen gebruiken voor aflossing op de hypotheek als hij met facturen of een gevalideerd taxatierapport aantoont dat de (ver)bouw volgens de koop-/aaneemovereenkomst of de verbouwingsspecificatie is uitgevoerd.  ⁵¹
- Als MUNT aan het einde van de looptijd van het bouwdepot nog niet alle facturen volgens de koop-/

 ²⁰ NHG: Een bouwdepot is altijd verplicht als uw klant een bedrag leent voor een verbouwing, investering in energiebesparende voorzieningen of andere kwaliteitsverbetering aan de woning.

 ⁴⁸ Zie ook § 2.4.7
Energiebesparende voorzieningen.

 ²¹ NHG: Er is geen minimale hoogte voor het bouwdepot.

 ⁴⁹ Uw klant moet gedurende de looptijd van de hypotheek alle facturen tot het bedrag van het bouwdepot bewaren in verband met (fiscale) controle.

 ⁵⁰ Dit geldt niet als uw klant een bouwdepot heeft voor energiebesparende voorzieningen.

 ⁵¹ Uw klant kan bij het insturen van de facturen aangeven dat deze op de hypotheek moeten worden afgelost in plaats van uitbetaald.

aaneemovereenkomst 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.  ⁵²

2.4.7 Energiebesparende voorzieningen

Uw klant kan de kosten voor energiebesparende voorzieningen meefinancieren in de MUNT Hypotheek. In dat geval komt hij in aanmerking voor ruimere leennormen op onderpand en inkomen.

De maximale hypotheek bij het meefinancieren van energiebesparende voorzieningen is 106% van de marktwaaarde van de woning (na verbouwing). Het deel boven 100% moet volledig aan zulke voorzieningen worden besteed.  ⁵³

De lasten van het deel dat uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen, tellen niet mee bij het bepalen van de financieringslast. De hypotheekaanvraag moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het toetsinkomen van uw klant is € 33.000 of hoger.
- Het deel van de lening waarvoor de lasten niet meetellen, wordt annuïtair of lineair afgelost in maximaal 30 jaar.  ⁵⁴

Er is wel een maximum dat buiten de bepaling van financieringslast mag blijven. Dat maximum is afhankelijk van de woning die uw klant koopt of heeft. Wil uw klant meer lenen dan het maximum? Dan tellen de lasten voor het meerdere dat hij leent wél mee in de financieringslast van de MUNT Hypotheek.  ⁵⁵

Verduurzaming of energiezuinige woning: € 9.000

De lasten van een lening tot en met € 9.000 mogen buiten beschouwing blijven van de financieringslast als uw klant het volledige bedrag gebruikt voor de aanschaf van

 ⁵² Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden. Zie ook § 1.2.4 Renteaanpassing bij aflossen, waardeverandering of verhoging.

 ⁵³ De definities van energiebesparende voorzieningen en/of energieopwekkingscapaciteit kunt u terugvinden in artikel 1 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

 ⁵⁴ Wil uw klant de lening voor energiebesparende voorzieningen aflossingsvrij sluiten? Dan tellen de lasten hiervoor wél mee in de financieringslast van de MUNT Hypotheek. Zie ook § 1.1.4 Aflossingswijze.

 ⁵⁵ Uw klant moet het deel waarvan de lasten niet meetellen volledig besteden aan energiebesparende voorzieningen of de aankoop van een energiezuinige, energieneutrale of nul-op-de-meter woning. Wil hij dit later wijzigen? Dan worden deze lasten (met terugwerkende kracht) meegenomen in de financieringslast. De nieuwe financieringslast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant. Ook mag in dat geval de totale hypotheek niet hoger zijn dan 100% van de (aangepaste) marktwaaarde van de woning. Zie ook § 2.4.6 Bouwdepot.

energiebesparende voorzieningen. De verruiming van € 9.000 geldt ook als uw klant een energiezuinige woning koopt. Dit 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
- een geldig energielabel van A+++ of hoger die is afgegeven na 1 januari 2021.

Energieneutrale woning: € 15.000

Koopt uw klant een energieneutrale woning? Dan mogen de lasten van een lening tot en met € 15.000 buiten de berekening van de financieringslast blijven. Een energieneutrale woning heeft een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul.

Nul-op-de-meter woning: € 25.000

Voor een zogenaamde 'Nul-op-de-meter-woning' mogen de lasten van een lening tot en met € 25.000 buiten de berekening van de financieringslast blijven. De bouwverhuur (hoofdaannemer) van de woning moet daarvoor een energieprestatiegarantie hebben afgegeven voor ten minste 10 jaar.

Energiebespaarbudget 56

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

De 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 worden gehouden. Het gehele budget

 56 Bestaande klanten kunnen een Energiebespaarbudget tot en met € 9.000 direct en simpel aanvragen bij MUNT. Zie ook § 1.2.1. Onderhandse verhoging of tweede hypotheek.

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

2.4.8 Recht van erfpacht 22

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.

2.4.9 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

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

- looptijd zijn afgelost.  ⁵⁷
- De overeenkomst van het recht van opstal staat het gebruik van de grond voor ontsluiting naar de openbare weg toe en bevat geen onredelijke bepalingen. Verder bevat de overeenkomst de bepaling dat bij (tussentijdse) opzegging door de opstalgever, hij verplicht is de waarde van de opstal(len) te vergoeden, dan wel dat (tussentijdse) opzegging van de overeenkomst door de opstalgever is uitgesloten.
 - De retributie wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Als de retributie binnen 3,5 jaar na de datum van het renteaanbod wordt herzien, dan gaan we uit van de nieuwe retributie als deze hoger is.

 ⁵⁷ Een aflossingsvrij hypotheek-deel is in dat geval niet mogelijk.

 ⁵⁸ In sommige gevallen accepteert MUNT het als bijvoorbeeld kinderen hun ouders in huis nemen voor mantelzorg. Deze aanvragen worden per geval beoordeeld.

 ⁵⁹ Een privaat gastenverblijf dat bij de woning hoort vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek.

 ⁶⁰ 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.

2.4.10 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  ⁵⁸
- houten woningen, met uitzondering van:
 - prefab, houtskeletbouw of crosslaminated timber (CLT) woningen,
 - met een betonnen fundering, en
 - die gebouwd zijn na 2012
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie
- recreatiewoningen  ⁵⁹
- serviceflats
- (sta)caravans
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woonboten
- woonwagens
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden)

- woningen op een bedrijventerrein
- woonboerderijen met agrarische bestemming  ⁶⁰
- woningen in het buitenland
- woningen op een recreatiepark
- woningen met een sloop-/handhavenafweging

2.5 VERZEKERINGEN

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

2.5.1 Opstalverzekering

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

2.5.2 Overlijdensrisicoverzekering ²³

Een overlijdensrisicoverzekering is alleen verplicht:

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

De verzekering moet dekking bieden voor het hypotheekbedrag boven 80% van de marktwaarde van de woning en moet worden verpand aan MUNT. Dit mag een bestaande of nieuwe verzekering zijn.  ⁶¹

 ²³ NHG: Een ORV is niet verplicht.

 ⁶¹ 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 15 dagen vóór het verstrijken van de geldigheidsduur aan te leveren. Als wij een hypotheekaanbod uitbrengen, heeft deze dezelfde einddatum als het renteaanbod.  ¹

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

3.2 Rente bij passeren

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

3.3 Bereidstellingsprovisie

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

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

Formule

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

3.4 Kosten

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

- advieskosten van de hypotheekadviseur
- notariskosten voor het passeren van de hypotheekakte
- kosten voor de Desktop Taxatie of het taxatierapport van de woning
- kosten voor 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

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

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

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

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 salarisstroom 

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

Arbeidsmarktscan:

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

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v.

gemiddeld inkomen:

- jaaropgaven of salarisstroken laatste 3 kalenderjaren

Overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag:

- laatste 12 salarisstroken

Bedrijfsafhankelijke bonus:

- specificaties van uitgekeerde bonussen in laatste 3 jaar 

Toekomstige salarisverhoging:

- verklaring werkgever dat de verhoging onvoorwaardelijk is

Toekomstig dienstverband:

- arbeidsovereenkomst

Bijzondere arbeidsrelaties:

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

Buitenlandse werkgever:

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

Inkomen uit familiebedrijf:

- UWV-Verzekeringsbericht met sv-loon laatste 12 maanden

Inkomen uit pensioen

AOW en collectief:

- overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl en/of jaaropgave 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

 ⁴ Dat kan bijvoorbeeld met salarisstroken of door de werkgever ondertekende bonusbrieven.

 ⁵ Alleen nodig als een werkgeversverklaring door de aard van de arbeidsrelatie niet afgegeven wordt.

 ⁶ Alleen als de hypotheek op box-1 wordt getoetst, zie ook § 2.2.1 Inkomens uit loondienst.

 ⁷ 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.

 ³ Niet nodig voor een toekomstig dienstverband.

Individueel:

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

Vennootschap:

- verklaring van de accountant over bestendigheid toekomstig DGA-pensioen

Inkomen van IB-ondernemers en DGA's

Inkomen telt als toetsinkomen:

- Inkomensverklaring ondernemer van geautoriseerde rekenexpert

Inkomen telt niet als toetsinkomen:

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

Inkomen uit verhuur

Handelend als consument:

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

Handelend als belegger:

- Huurinkomstenverklaring van geautoriseerde rekenexpert

Inkomen uit uitkering

Lopende uitkering:

- toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie
- maandspecificatie van de uitkerende instantie
- recent bankafschrift met bijschrijving van de uitkering

Loonvervangende beëindigde uitkering:

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

Nieuwbouw:

- getekende koop-/aanneemovereenkomst
- waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning 
- nieuwbouwtaxatierapport met bijlagen en eventuele meerwerkspecificatie 

Recht van erfpacht of opstal:

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

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)

 ¹² Maakt uw klant gebruik van een bouwdepot, anders dan voor een Energiebespaarbudget? Dan moet hij altijd een verbouwingsspecificatie aanleveren.

 ¹³ Het eigendomsbewijs (leveringsakte) is nodig bij oversluiting van de hypotheek.

 ¹⁴ Het certificaat is niet nodig als de garantieregeling al is opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst.

 ¹⁵ Een nieuwbouwtaxatierapport is niet nodig als de woning in projectverband wordt gebouwd.

 ¹⁶ Alleen als het recht van erfpacht of opstal wordt afgekocht en de financiering uitgaat van de waarde na afkoop.

 ⁸ Tot 1 mei is ook het voorlaatste boekjaar toegestaan.

 ⁹ Alleen nodig als MUNT hierom verzoekt na eerste beoordeling.

 ¹⁰ Indien huidig huurcontract korter dan 6 maanden loopt, ook vorige contracten met totale duur van minimaal 6 maanden.

 ¹¹ Alleen nodig als het inkomen wordt vastgesteld op basis van het 3-jaars gemiddelde.

 ¹⁷ Blijkt dit niet uit de aangifte?
Dan kunnen wij deze lening alleen als een eigenwoningfinanciering zien als uw klant dit met andere documenten kan aantonen.

 ² NHG: Blijkt uit de aangifte niet dat het een box 1-lening betreft? Dan kan deze lening niet meegefinancierd worden in de MUNT Hypotheek.

 ¹⁸ Alleen nodig als het een doorlopend krediet betreft (BKR-registratie: RK).

 ¹⁹ Alleen nodig als het aflossingsvrije leningdeel wordt getoetst op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is.

 ³ NHG: Een bewijs dat dit deel al bestond op 31 december 2012 is altijd nodig.

 ²⁰ Desktop Taxatie alleen mogelijk als overbruggingshypotheek minus schuldrest huidige hypotheek lager is dan 90% van de marktwaarde is. Zie ook § 1.1.6 Overbruggingshypotheek.

€ 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

Bestaande leningen voor de eigen woning

Hypothecair:

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

Overig:

- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige kredietaanbieder
- recente aangifte inkomstenbelasting waaruit blijkt dat het een lening voor de eigen woning betreft  ¹⁷  ²
- opgave van de kredietaanbieder dat het krediet na aflossing wordt beëindigd  ¹⁸

Aflossingsvrij hypotheekdeel ¹⁹ ³

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

Overbruggingshypotheek

Algemeen:

- taxatierapport of Desktop Taxatie, niet ouder dan 6 maanden, of verkoopovereenkomst huidige woning  ²⁰
- 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: ²¹

- bewijsstukken lasten en financiële verplichtingen

Aflopende kredieten: ²²

- 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  ²³

Partneralimentatie:

- echtscheidingsdocumenten met alimentatieverplichting en -duur

Zakelijke kredieten:

- balans en winst- en verliesrekening laatste boekjaar  ²⁴

Financiering voor woning die niet wordt verkocht:

- financieringsovereenkomst of rentebrief waaruit de hoofdsom, schuldrest, werkelijke last en (resterende) rentevasteperiode blijken  ²⁵

Financiering voor woning die is of wordt verkocht:

- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota

 ²¹ Onderhandse leningen zijn kredieten die niet bij BKR zijn geregistreerd.

 ²² Alleen nodig als het krediet op werkelijke last wordt getoetst.

 ²³ Uw klant kan deze overzichten eenvoudig downloaden van 'Mijn DUO'.

 ²⁴ Alleen als ondernemersinkomen niet meegenomen wordt in toetsinkomen.

 ²⁵ Niet nodig als woning wordt verhuurd en meegenomen is in Huurinkomstenverklaring.

 ²⁶ Verkoopopdracht is niet nodig voor de eigen woning die nog niet te koop staat, maar wel wordt verkocht.

 ²⁷ Zie ook § 2.3.7 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten.

 ²⁸ 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.

 ²⁹ Niet mogelijk voor aanvragen zonder NHG. Zie ook § 2.1.4 Kredietwaardigheid.

 ³⁰ Tenzij anders vermeld, zijn deze stukken niet nodig als de scheiding aantoonbaar langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden.

 ³¹ Niet nodig als uw klant is hertrouwd of een nieuw geregistreerd partnerschap is aangegaan.

 ⁴ NHG: Dit bewijs is altijd benodigd.

 ³² Alleen nodig als de huidige woning nog op naam van beiden staat.

- bewijs waaruit de werkelijke maandlast blijkt
- verkoopopdracht makelaar of verkoopakte  ²⁶
- bewijs eigen middelen voor de eventuele restschuld

Dubbele lasten: ²⁷

- 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 hypotheekrenteafrek, en/of
- Nibud inkomsten/uitgavenformulier of nettolasten-berekening adviseur

Afgeloste kredieten:

- bewijs van eigen middelen
- aflosbewijs  ²⁸

BKR HY-2 codering NHG of RN-3-codering

- kwijtscheldingsbrief van NHG

WSNP

- Afschrift van het vonnis waarin de rechter uw klant een schone lei heeft verleend.  ²⁹

Terugschenken kredietlasten

- schenkingsovereenkomst

Ontbonden huwelijk of geregistreerd partnerschap ³⁰

- (concept) toedelingsakte, als er sprake is van verdeling
- echtscheidings- of ontbindingsbeschikking
- (echt)scheidingsconvenant
- inschrijvingsbewijs burgerlijke stand  ³¹  ⁴
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid  ³²

Oversluiten (algemeen)

- 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:

- Desktop Taxatie, niet ouder dan 6 maanden, indien hypotheekbedrag < 90% marktwaarde
- taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, indien hypotheekbedrag ≥ 90% marktwaarde of Desktop Taxatie niet mogelijk

Overlijdensrisicoverzekering

- polis of acceptatiebewijs van verzekeraar
- in pandgevingsverklaring

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.

