

HYPOTHEEKGIDS

APRIL 2017



MUNT
HYPOTHEKEN

MUNTHYPOTHEKEN.NL

Inleiding

De hypotheekgids van MUNT Hypotheken geeft u snel en eenvoudig inzicht in onze productkenmerken en acceptatieregels. Heeft u vragen over de inhoud van deze gids, neem dan contact op met uw midoffice of kijk op www.munthyposhaken.nl.

NHG en niet-NHG

Voor onze acceptatieregels gaan we uit van de standaard in de markt. Wij hanteren daarom zoveel mogelijk de voorwaarden van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dat doen we ook voor hypotheeken die niet in aanmerking komen voor NHG. Uitzonderingen bevestigen de regel. Soms wijken wij van de NHG-regels af. In hoofdstuk 12 hebben wij deze afwijkingen voor u op een rij gezet.

MUNT Hypotheken combineert een eerlijke prijs met duidelijke voordelen:

MUNT Hypotheken: uitstekende voorwaarden!

- ✓ Rente bij passeren als deze lager is dan in het rente-aanbod
- ✓ Rente-opslag vervalt automatisch als er voldoende is afgelost
- ✓ Onbeperkt boetevrij aflossen met eigen geld
- ✓ Binnen drie werkdagen voor uw klant een hypotheek regelen
- ✓ Een gelijk rentetarief voor al onze hypotheekvormen

Wij zijn hypotheeken!

MUNT Hypotheken kwam op 19 september 2014 op de markt en is vanaf dat moment uitgegroeid tot een van de grotere, onafhankelijke hypotheekaanbieders van Nederland. Wij verstrekken simpele en transparante hypotheeken met kapitaal van 11 Nederlandse pensioenfondsen. MUNT Hypotheken is er voor iedereen die snel, goed en betaalbaar een hypotheek wil regelen.

Wij bouwen graag samen met u verder aan de beste hypotheekaanbieder van Nederland!

Vriendelijke groeten,

MUNT Hypotheken

1 Algemeen

1.1 Doel

MUNT Hypotheken verstrekt leningen op basis van een eerste hypotheek op de woning die door de aanvrager gebruikt wordt als eigen woning. Alleen aankoop, verbouwing of herfinanciering van een woning die wordt gebruikt als hoofdverblijf kunnen gefinancierd worden. Een tweede hypotheek kan alleen gevestigd worden als de eerste hypotheek ook bij MUNT Hypotheken is afgesloten.

De aanvrager kan de lening gebruiken voor:

- de aankoop van een woning (bestaand of nieuwbouw);
- de verbouwing van de woning;
- herfinanciering van een hypothecaire lening die nu ergens anders loopt;
- de afkoop van een langjarig of eeuwigdurend recht van erfpacht.

1.2 Risicobeoordeling

MUNT Hypotheken beoordeelt het risico van een aanvraag op basis van de normen in deze gids, de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de normen van Nationale Hypotheek Garantie. MUNT Hypotheken heeft deze hypotheekgids met grote zorg samengesteld. Toch mag MUNT Hypotheken afwijken van de regels en normen die hierin staan beschreven. Bij de uitleg en toepassing van de regels in deze hypotheekgids is de beoordeling door MUNT Hypotheken altijd bindend.

1.3 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Het is mogelijk een MUNT Hypotheek met NHG af te sluiten. De normen van MUNT Hypotheken, zoals opgenomen in deze gids, zijn daarbij altijd leidend. Naast deze normen zijn de actuele normen van NHG van toepassing zoals deze staan vermeld op www.nhg.nl. Op een aantal punten wijkt MUNT Hypotheken af van NHG. In hoofdstuk 12 staan deze afwijkingen opgenomen.

1.4 Belangenverstrengeling

De aanvrager is vrij in de keuze van de notaris, de taxateur en de hypotheekadviseur. Deze en andere betrokkenen (zoals de werkgever) mogen in de transactie maar één rol hebben om belangenverstrengeling tegen te gaan.

2 De aanvrager(s)

De aanvrager(s) is of wordt eigenaar(s) en bewoner van de woning en heeft de afgelopen twaalf maanden in Nederland gewoond. Bij het afsluiten van de hypotheek wordt de aanvrager hoofdelijk schuldenaar van de lening.

2.1 Leeftijd

De aanvrager kan vanaf achttienjarige leeftijd een hypotheek bij MUNT Hypotheken afsluiten. De aanvrager moet gerechtigd zijn om zelfstandig te handelen en contracten aan te gaan. MUNT Hypotheken hanteert geen maximumleeftijd voor het afsluiten van een hypotheek.

2.2 Aantal aanvragers

MUNT Hypotheken hanteert een maximum van twee aanvragers. De woning moet het hoofdverblijf van de aanvrager(s) zijn. Een lening afsluiten is bij MUNT Hypotheken niet mogelijk als sprake is van samenlevingsvormen in de familiesfeer (bijvoorbeeld broer – broer of moeder – zoon).

2.3 Verblijfsstatus

Komt één van de aanvragers, van wie het inkomen nodig is, niet uit de Europese Unie (EU) of uit een land dat behoort tot de Europese Vrijhandels Associatie (EVA)?

Dan moet hij aantonen dat hij voor onbepaalde tijd in Nederland mag wonen en in het bezit is van één van onderstaande vergunningen:

- een verblijfsvergunning in de Europese Unie voor onbepaalde tijd (type II, model 2012);
- een vergunning voor langdurig ingezetenen van de Europese Unie (type V, model 2012);
- een vergunning als gezinslid van een EU-burger (bewijs rechtmatig verblijf);
- een verblijfsvergunning in de Europese Unie voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Iedere aanvrager, van wie het inkomen nodig is, moet aantonen dat hij voorafgaand aan de aanvraag ten minste twaalf maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.

2.4 Expats

Aanvragen voor buitenlandse expats en diplomaten accepteert MUNT Hypotheken niet. MUNT Hypotheken gaat er van uit dat een aanvrager een expat is, als deze geen permanente binding heeft met Nederland. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de periode die de aanvrager in Nederland heeft gewoond en gewerkt en of het inkomen in Nederland of in het buitenland wordt verdiend.

2.5 30% regeling

Een aanvrager die geen expat is en gebruik maakt van de 30% regeling, wordt geaccepteerd als de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in 2.3 Verblijfsstatus.

2.6 Borgstelling

Borgstelling door derden is bij MUNT Hypotheken niet mogelijk.

2.7 Mede-eigenaars

Als er twee aanvragers zijn, moeten zij beiden eigenaar en bewoner zijn en moeten zij beiden hoofdelijk schuldenaar van de lening worden.

In de volgende situaties kan MUNT Hypotheken de lening aan één persoon verstrekken, ook al heeft de aanvrager een inwonende partner of relatie:

- de aanvrager is getrouwd op basis van huwelijkse voorwaarden met (gehele) koude uitsluiting;
- de aanvrager heeft een geregistreerd partnerschap op basis van partnerschapsvoorwaarden met koude uitsluiting;
- de aanvrager woont samen zonder samenlevingscontract.

In deze situaties gelden bij MUNT Hypotheken de volgende voorwaarden:

- het inkomen van de aanvrager is voldoende; én
- het onroerend goed staat uitsluitend op naam van de aanvrager.

3 Inkomen

Berekening toetsinkomen

Bij het bepalen van de hoogte van de lening baseert MUNT Hypotheken zich op het toetsinkomen. Dit is de som van de volgende onderdelen.

Let op: Deze inkomensbestanddelen worden ieder in de berekening meegenomen voor de geldende maximum percentages zoals die in deze hypotheekgids zijn opgenomen.

- bruto jaarsalaris;
- vakantietoelage of vakantiebonnen;
- onregelmatigheidstoelage, provisie en overwerk mits structureel;
- vaste (contractueel vastgelegde) dertiende maand of vaste eindejaarsuitkering;
- vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB-toelage);
- inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of een flexibele arbeidsrelatie;
- inkomen van IB-ondernemers en DGA's;
- inkomen uit AOW of pensioen;
- inkomen uit lijfrente;
- inkomen uit een uitkering (WAO, WAZ of IVA);
- inkomen uit alimentatie.

Familie- of partnerrelatie werkgever

Als de aanvrager een familierelatie (eerste- en tweedegraads plus schoonfamilie/partners) met zijn werkgever heeft, bijvoorbeeld ouder en kind, of als de aanvrager in de eigen onderneming van de (ex)partner werkt, neemt MUNT Hypotheken dit inkomen niet mee in de berekening van het toetsinkomen.

3.1 Inkomen uit loondienst

Werkuren per week

Het bruto jaarsalaris neemt MUNT Hypotheken in de berekening van het toetsinkomen voor maximaal 40 uur per week mee. Werkt een aanvrager meer dan 40 uur, dan worden deze extra uren meegenomen als overwerk.

Let op: Het totaal van het inkomen uit meerdere dienstverbanden kan voor maximaal 40 uur per week worden meegenomen. Daarbij moet aangetoond worden dat het een bestendig inkomen is en dat de dienstverbanden naast elkaar uitgevoerd kunnen worden. Werkt een aanvrager in totaal meer dan 40 uur, dan worden deze extra uren meegenomen als overwerk.

Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk

De niet vaste inkomensbestanddelen tellen onder voorwaarden mee. Het totaal van de niet vaste inkomensbestanddelen neemt MUNT Hypotheken mee tot een maximum van 20% van het vaste inkomen. Het vaste inkomen is het bruto jaarsalaris + vakantiegeld + vaste eindejaarsuitkering. Niet vaste inkomensbestanddelen zijn bijvoorbeeld: onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk.

Deze bestanddelen moeten aan onderstaande punten voldoen:

- passend bij de functie;
- passend binnen het bestaande dienstverband;
- een structureel karakter hebben;
- in de laatste twaalf maanden zijn ontvangen;
- blijkend uit de werkgeversverklaring.

Let op: De niet vaste inkomensbestanddelen moeten uit de meest recente salarisstrook herleid kunnen worden. Als deze niet duidelijk uit de meest recente salarisstrook blijken, kan MUNT Hypotheken om de laatste salarisstrook van het vorige kalenderjaar vragen.

Let op: Blijkt uit de salarisstroom niet dat de uitbetaling per bank wordt overgemaakt, dan moet dit aangetoond worden met het meest recente bankafschrift met daarop de bijschrijving van het salaris. Kasbetalingen accepteert MUNT Hypotheken niet.

3.1.1 Inkomen uit vast dienstverband

Als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft en de proeftijd op het moment van aanvragen verstreken is, gaat MUNT Hypotheken uit van een vast dienstverband. In dat geval neemt MUNT Hypotheken dit inkomen mee in de berekening van het toetsinkomen. Als de werkgever de intentie heeft om het dienstverband binnenkort te beëindigen of de aanvrager het dienstverband opgezegd heeft, wordt dit inkomen niet gezien als inkomen uit vast dienstverband.

Bij inkomen uit een vast dienstverband neemt MUNT Hypotheken een toekomstige inkomensverhoging mee, als:

- deze verhoging ingaat binnen zes maanden na de datum van het hypotheekaanbod;
- uit een aanvullende verklaring van de werkgever blijkt dat het een onvoorwaardelijke inkomensverhoging is.

Inkomen uit een toekomstig dienstverband neemt MUNT Hypotheken niet mee.

3.1.2 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Inkomen uit een tijdelijk dienstverband neemt MUNT Hypotheken mee als inkomen uit een vast dienstverband als de aanvrager dit aantoont met een ondertekende werkgeversverklaring, inclusief een intentieverklaring en als op het moment van aanvragen de proeftijd verstreken is. Het is niet mogelijk om een toekomstige inkomensverhoging mee te nemen bij een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.

3.1.3 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentie of uit flexibele arbeidsrelatie

MUNT Hypotheken neemt de volgende inkomensbestanddelen mee als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie:

- inkomen uit seizoenswerk;
- uitzendwerk;

- oproep- of invalwerk;
- nul-uren contract;
- inkomen uit een arbeidsrelatie die op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd;
- inkomen op basis van payrolling.

Als een dienstverband voor onbepaalde tijd is opgezegd of binnenkort zal worden beëindigd, kan dit inkomen worden meegenomen als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.

Het toetsinkomen bij inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of een flexibele arbeidsrelatie wordt berekend aan de hand van het gemiddelde inkomen volgens de jaaropgaven van de werkgever(s) van de laatste drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. Met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Een prognose van toekomstige inkomsten accepteert MUNT Hypotheken hierbij niet.

Let op: Inkomen uit een tijdelijke uitkering (bijvoorbeeld WW) wordt niet meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen.

Bij een hypotheek zonder NHG neemt MUNT Hypotheken het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie voor 70% mee bij de berekening van het toetsinkomen.

3.2 IB-ondernemers

Ondernemers voor de inkomstenbelasting (IB-ondernemers) kunnen bij MUNT Hypotheken een lening afsluiten tot en met 101% van de marktwaarde (2017). Een aanvrager is een IB-ondernemer als:

- hij een zelfstandig beroep heeft (zoals een zzp'er);
- hij voor eigen rekening en risico een bedrijf of onderneming voert (dus niet een DGA van een B.V. of N.V.).

Let op: Bij een aanvraag zonder NHG neemt MUNT Hypotheken het inkomen van IB-ondernemers voor 70% mee in de berekening van het toetsinkomen. Bij aanvragen met NHG wordt gerekend met 100% van het inkomen.

Het toetsinkomen voor de IB-ondernemer wordt berekend door de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie boekjaren te nemen met een maximum van de nettowinst in het laatste boekjaar. Dit bepaalt MUNT Hypotheken met behulp van het saldo fiscale winstberekening uit de aangifte inkomstenbelasting. Daarnaast moet het eigen vermogen van de onderneming in de jaarrekening van het laatste jaar positief zijn.

De IB-ondernemer moet minimaal drie boekjaren voorafgaand aan de aanvraag kunnen aantonen, anders neemt MUNT Hypotheken dit inkomen niet mee in het toetsinkomen.

3.3 Directeur Groot Aandeelhouders

Een Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) kan alleen een MUNT Hypotheek afsluiten als hij minder dan 30% in bezit heeft van de aandelen in de vennootschap waar hij in loondienst is. Dit geldt ook als het inkomen van de DGA niet meegenomen wordt. Bij DGA's met minder dan 30% van de aandelen in de vennootschap gelden de normale regels voor inkomen uit loondienst. Ook aandelen van bijvoorbeeld een (ex)partner of kinderen worden gerekend tot het aandelenbezit van de DGA.

Let op: Bij een aanvraag zonder NHG neemt MUNT Hypotheken het inkomen van DGA's voor 70% mee in de berekening van het toetsinkomen. Bij aanvragen met NHG wordt gerekend met 100% van het inkomen.

Een aanvrager mag DGA zijn van meerdere vennootschappen als er in deze vennootschappen geen activiteiten worden uitgevoerd en hierin geen verliezen en/of negatief eigen vermogen zit. Voorbeelden hiervan zijn een holding of zuivere stamrecht b.v.. Voor dergelijke vennootschappen geldt de 30%-regel overigens niet.

3.4 Inkomen uit pensioen

MUNT Hypotheken bepaalt het pensioeninkomen aan de hand van de laatste opgave van het pensioen. Deze opgave wordt jaarlijks door de pensioenuitkerende instantie verstrekt. Dit inkomen wordt meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen.

Toekomstig pensioeninkomen

Als de aanvrager binnen 10,5 jaar na de datum van het hypotheekaanbod de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of met pensioen gaat, houdt MUNT Hypotheken bij het berekenen van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensverandering na zijn pensionering. Ook past MUNT Hypotheken dan het daarbij behorende financieringslastpercentage toe. Toekomstige pensioenuitkeringen kunnen aangetoond worden met een overzicht van www.pensioenoverzicht.nl.

Als de hypotheeklasten op basis van het toekomstig pensioeninkomen niet volledig gedragen kunnen worden, moet het gedeelte van de lening dat niet gedragen kan worden, worden afgelost. Dit is mogelijk door een leningdeel op te nemen ter hoogte van de gewenste aflossing met een looptijd tot aan de pensioendatum.

De AOW-gerechtigde leeftijd hangt af van de geboortedatum. De juiste AOW-gerechtigde leeftijd kan berekend worden met de tool op www.rijksoverheid.nl.

3.5 Inkomen uit lijfrente

De uitkering uit een reeds ingegane lijfrenteverzekering neemt MUNT Hypotheken voor de resterende looptijd van de lijfrente-uitkering mee als inkomen. De aanvrager moet deze lijfrente-uitkering aantonen met een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Toekomstig lijfrente-inkomen

Toekomstige lijfrente mag onder bepaalde voorwaarden tot het toekomstige pensioeninkomen worden gerekend. Op www.munthypotheken.nl is een handige tool beschikbaar waarmee het bedrag berekend kan worden dat maximaal meegenomen mag worden als toekomstige lijfrente-inkomsten conform NHG-norm 6.6.3.

3.6 Inkomen uit een uitkering

De volgende uitkeringen neemt MUNT Hypotheken mee als inkomen, als het een uitkering voor onbepaalde tijd is. De aanvrager moet dit aantonen met een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

- een WAO- of WAZ-uitkering neemt MUNT Hypotheken mee als blijvende uitkering als de aanvrager op of voor 1 juli 1954 is geboren of als uit het toekenningsbesluit blijkt dat op of na 1 oktober 2004 een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden;
- een IVA-uitkering neemt MUNT Hypotheken mee als inkomen uit een blijvende uitkering.

3.7 Inkomen uit alimentatie

Inkomen uit alimentatie telt MUNT Hypotheken mee voor de (resterende) periode waarvoor de alimentatie is vastgesteld. Alimentatie voor kinderen wordt niet meegeteld. De alimentatie moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in een overeenkomst tot beëindiging van een geregistreerd partnerschap of huwelijk.

Bij een hypotheek zonder NHG neemt MUNT Hypotheken het inkomen uit alimentatie voor 70% mee in de berekening van het toetsinkomen.

3.8 Inkomen dat niet meetelt voor het vaststellen van het toetsinkomen

De volgende inkomensbestanddelen neemt MUNT Hypotheken niet mee bij de berekening van het toetsinkomen:

- inkomen uit vermogen of verhuur;
- persoonsgebonden budget (pgb) als dit direct door de aanvrager of een familierelatie wordt ontvangen;
- onkostenvergoedingen van de werkgever;
- vergoedingen van de werkgever (bijvoorbeeld bijdrage ziektekostenverzekering, hypotheekrentesubsidie of vergoeding voor kinderopvang);
- inkomen uit een levensloopregeling;
- pensioencompensatie;
- buitenlands inkomen (in buitenland gevestigde werkgever);

- flex-salaris (het deel van het salaris dat door de werknemer vrij te besteden is, zoals aankoop van vakantiedagen of opleiding). Let op: vakantiegeld valt niet onder het flex-salaris en wordt dus wel meegenomen bij de vaststelling van het toetsinkomen;
- inkomen in buitenlandse valuta;
- uitkeringen (bonussen) die gerelateerd zijn aan een bedrijfsresultaat of inkomenscomponenten die gerelateerd zijn aan het behalen van een bepaald doel.

4 Kredieten en overige financiële verplichtingen

Lasten die voortvloeien uit financiële verplichtingen brengt MUNT Hypotheken in mindering op de maximaal toegestane woonlast. Het beoordelen van de bestaande kredieten is een standaard onderdeel van de acceptatieprocedure. Het is mogelijk dat MUNT Hypotheken na beoordeling van de overige financiële verplichtingen besluit dat het gevraagde leenbedrag niet verantwoord is.

4.1 BKR geregistreeerde kredieten

MUNT Hypotheken toetst een hypotheekaanvraag altijd bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Het resultaat hiervan wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Bij aanvragers met een buitenlandse nationaliteit wordt ook een BKR toets in het betreffende land opgevraagd. Dit geldt ook voor aanvragers die in het buitenland wonen op het moment van aanvragen. MUNT Hypotheken rekent bij een krediet met de werkelijke last met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietssom. Dit geldt ook voor creditcards en winkelpassen.

Let op: Als uit de BKR-gegevens blijkt dat er coderingen op leningen van de aanvrager(s) zijn of als er sprake is van een registratie in verband met een schuldregeling, is een hypotheek bij MUNT Hypotheken niet mogelijk. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Let op: Een RN of RH registratie is toegestaan mits er geen sprake is van een achterstands- en/of herstel melding en/of bijzondere codering. Bestaande HY-2 en HY-2A coderingen accepteert MUNT Hypotheken niet. Ook niet als NHG kwijtschelding voor de restschuld heeft verleend.

4.2 Studielening bij DUO

Financiële verplichtingen die voortkomen uit studieleningen moeten in mindering gebracht worden op de maximaal toegestane woonlast. MUNT Hypotheken houdt rekening met een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag of de werkelijke maandlast als deze hoger is. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat de aanvrager extra heeft afgelost op het leningbedrag en erop basis van deze extra aflossing een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen, wordt rekening gehouden met een maandlast van 0,75% van dat lagere leningbedrag of de nieuwe werkelijke

maandlast als deze hoger is. Als het een lening betreft conform de Wet studievoorschot hoger onderwijs, wordt uitgegaan van 0,45% i.p.v. 0,75%.

4.3 Overige financiële verplichtingen

Ook financiële verplichtingen die voortkomen uit kredieten die niet in het BKR genoteerd staan, moeten in mindering gebracht worden op de maximaal toegestane woonlast. MUNT Hypotheken rekent bij overige financiële verplichtingen met de werkelijke last met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietssom.

Overige financiële verplichtingen zijn onder andere:

- lening(en) van de werkgever;
- onderhandse leningen (van bijvoorbeeld familie);
- leningen van derden;
- leasecontracten;
- zakelijke kredieten.

MUNT Hypotheken verstrekt geen lening als sprake is van loonbeslag of looncessie.

Let op: Bij een fiscaal aftrekbare lening voor de woning (bijvoorbeeld een restschuldfinanciering) houdt MUNT Hypotheken rekening met de bruto annuïtaire maandlast (rente + aflossing). Let op: dit moet worden aangetoond.

Let op: Bij een lening waarbij de lasten geheel of gedeeltelijk worden teruggeschonken, wordt het teruggeschonken bedrag niet meegenomen in de toetsing, als naast de leningovereenkomst de aparte schenkingsovereenkomst wordt aangeleverd.

Als de aanvrager een krediet met eigen middelen aflost voor het passeren van de hypotheekakte, laat MUNT Hypotheken de lasten daarvan buiten beschouwing. De aanvrager moet dit aantonen met een brief van de kredietverstrekker waarin staat dat het krediet is afgelost en een bewijs dat hij dit krediet met eigen geld heeft afgelost. Als uit het BKR blijkt dat de aflossing is verwerkt, is de brief van de kredietverstrekker niet meer noodzakelijk.

4.4 Consumptieve deelfinanciering

Voor het gedeelte van de lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is (lees: box 3), wordt de financieringslast berekend volgens de NHG-normen. De maximale lening is in dit geval de lening op basis van de resterende toegestane financieringslast, vermeerderd met de hoofdsom van het leningdeel waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Let op: Een consumptieve deelfinanciering is alleen mogelijk als deze bestemd is voor de aankoop en/of verbouwing van de eigen woning, herfinanciering of de afkoop van erfpacht.

4.5 Alimentatie

Alimentatie die de aanvrager aan een ex-partner moet betalen, brengt MUNT Hypotheken in mindering op het totale toetsinkomen.

4.6 Meerdere panden

Een aanvrager mag naast het onderpand waarvoor een MUNT Hypotheek wordt aangevraagd twee andere panden in bezit hebben als er daarvan minimaal één in de verkoop staat of reeds verkocht is.

Als de woning te koop staat moet er, met bijvoorbeeld een bewijs van eigen middelen of een werkelijke lastenberekening opgesteld door een adviseur, aangetoond worden dat de werkelijke lasten voor een periode van 12 maanden draagbaar zijn en dat een eventueel verkoopverlies betaald kan worden. Als de woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden verstreken zijn, moet aangetoond worden dat de dubbele lasten tot de passeerdatum draagbaar zijn en dat een eventueel verkoopverlies betaald kan worden.

Als de woning (nog) niet te koop staat of niet verkocht wordt, houdt MUNT Hypotheken rekening met de werkelijke maandlast gedurende de hele looptijd van de MUNT Hypotheek. De werkelijke lasten moeten aangetoond worden door middel van een recente opgave van de huidige geldverstrekker.

5 Onderpand

5.1 Eisen aan het onderpand

MUNT Hypotheken verkrijgt het recht van eerste hypotheek op het onderpand. Aan dit onderpand stellen wij de volgende eisen:

- het onderpand:
 - bevindt zich in Nederland; én
 - is bedoeld voor eigen bewoning door de aanvrager(s); én
- het betreft (een combinatie van) een stuk grond, een opstal (gebouw en werken die met de grond verenigd zijn), appartementsrecht en/of het recht van erfpacht; én
- de minimale marktwaarde van het onderpand (na eventuele verbouw) is €100.000,-.

5.2 Waardebepaling

De getaxeerde marktwaarde van het onderpand moet aangetoond worden door middel van een taxatierapport inclusief alle bijlagen. MUNT Hypotheken gebruikt de volgende definities voor marktwaarde:

- **Bestaande bouw:** De getaxeerde marktwaarde;
- **Bestaande bouw met verbouwing:** De getaxeerde marktwaarde na verbouw. De marktwaarde van het onderpand na verbouwing kan alleen worden meegenomen als een bouwdepot aangehouden wordt;
- **Nieuwbouw zonder taxatierapport:** De stichtingskosten. Dit is het totaal van de koop-/aaneemsom plus maximaal 25% meerwerk en renteverlies tijdens de bouw. Als er sprake is van volume vergrotend meerwerk neemt MUNT Hypotheken dit meerwerk mee als onderdeel van de koop-/aaneemsom. Hierdoor is het mogelijk om meer dan 25% van de oorspronkelijke koop-/aaneemsom als meerwerk mee te nemen bij de bepaling van de marktwaarde.
- **Nieuwbouw met taxatierapport:** De laagste van (1) de stichtingskosten of (2) de marktwaarde uit het taxatierapport. Stichtingskosten zijn het totaal van de koop-/aaneemsom plus 100% meerwerk en renteverlies tijdens de bouw.

5.3 Het taxatierapport

5.3.1 Geldigheid, aanvullende waardebeoordeling en courantheid

Het taxatierapport mag op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan zes maanden. Een aanvullende waardebeoordeling of WOZ-waardering accepteert MUNT Hypotheken niet. De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het taxatierapport, mag niet langer zijn dan twaalf maanden.

5.3.2 De taxatie

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke, erkende taxateur, die niet bij de transactie betrokken is en die bekend is met de lokale situatie. Vervolgens moet een validatie-instituut, gecertificeerd volgens de voorwaarden van Stichting Taxaties en Validaties (STenV), het taxatierapport valideren. Het rapport moet overeenkomen met het meest recente model '[Taxatierapport financiering woonruimte](#)', inclusief alle bijlagen zoals kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpachtsituatie.

Als het te taxeren onderpand in de gemeente Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam ligt, mag dit onderpand maximaal tien kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur liggen. Als het onderpand in de provincie Groningen, Friesland of Zeeland of op de Waddeneilanden ligt, mag dit onderpand maximaal dertig kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur liggen. In alle andere gevallen mag het te taxeren onderpand maximaal twintig kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur liggen. MUNT Hypotheken gaat daarbij altijd uit van de postcode van de taxateur.

5.3.3 Vereniging van Eigenaren (VvE)

MUNT Hypotheken accepteert bij bestaande bouw met een VvE drie situaties: de VvE is actief, de VvE is in oprichting in verband met splitsing of de VvE is niet actief, maar wordt geheractiveerd. In alle situaties moet uit het taxatierapport blijken dat de bouwkundige staat voldoende of goed is. In de volgende tabel zijn deze op een rij gezet.

Situatie	Bouwkundige staat	Wat MUNT Hypotheken nodig heeft
De VvE is actief	Voldoende of goed	Een taxatierapport
De VvE is in oprichting in verband met splitsing	Voldoende of goed	Een taxatierapport
De VvE is niet actief, maar wordt geheractiveerd	Voldoende of goed	Een taxatierapport en Een recent KvK-uittreksel van de VvE met daarin de bestuurders genoemd en Een MJOP bij meer dan 3 woningen in de VvE.

Als uit het taxatierapport blijkt dat het onderhoud matig of slecht is, verstrekt MUNT Hypotheken geen lening. Hierop kan alleen een uitzondering gemaakt worden als er naast een taxatierapport een MJOP **en** een bouwkundig rapport aangeleverd wordt waaruit blijkt dat het reservefonds toereikend is om het (achterstallig) onderhoud uit te voeren.

Als de aanvrager een nieuwbouwwoning met een koop-/aannemingsovereenkomst koopt, dan controleert de (project)notaris de oprichting van de VvE. Er zijn geen andere documenten nodig.

Betalingsachterstand VvE

Het is niet mogelijk een eventuele betalingsachterstand aan de VvE mee te financieren.

5.3.4 Staat van onderhoud

Alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur in het taxatierapport qua onderhoud als 'goed' of 'voldoende' gekwalificeerd zijn. Een bouwkundig rapport en een bouwdepot dat voldoende groot is voor de verbouwing om de woning op het gewenste niveau te brengen zijn nodig als:

- het taxatierapport vermeldt dat de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde van de woning;

- de onderhoudsstatus van de woning geheel of op onderdelen als 'slecht' is beoordeeld;
- de taxateur verder bouwkundig onderzoek aanbeveelt;
- de gemeente de aanvrager verplicht achterstallig onderhoud te herstellen (aanschrijving).

Een bouwkundig rapport is niet nodig als het achterstallig onderhoud door een geplande verbouwing wordt aangepakt. Denk aan schilderwerk, badkamer of keuken.

MUNT Hypotheken stelt de volgende voorwaarden aan het bouwkundig rapport:

- opgesteld door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een onderneming die bij de KvK staat ingeschreven als bouwkundig bedrijf;
- op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 6 maanden oud;
- opgesteld conform het laatste 'Model -Bouwkundig Rapport van NHG' en als het rapport is opgesteld door de gemeente of Vereniging Eigen Huis geen vormvoorschrift.

5.4 Erfpacht

MUNT Hypotheken staat alleen erfpacht toe van (semi-)overheidsinstanties, zoals gemeentes, provincies, hoogheemraadschappen en woningbouwverenigingen. MUNT Hypotheken volgt hierbij de normen van NHG. Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Als de erfpachtovereenkomst voor 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 lening, tenzij in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

5.5 Nieuwbouw

MUNT Hypotheken verstrekt hypotheeken op nieuwbouwwoningen, waarbij een afbouwgarantie is afgegeven. Bij een nieuwbouwwoning die in projectverband wordt gebouwd, moet een koop-/aaneemovereenkomst aangeleverd worden. Bij een nieuwbouwwoning die niet in projectverband gebouwd wordt, moet naast de koop-/aaneemovereenkomst ook een nieuwbouwtaxatierapport aangeleverd worden. Het nieuwbouwtaxatierapport moet opgemaakt worden op basis van de bouwtekeningen, het bestek en de omgevingsvergunning.

5.6 Bouwdepot

Een bouwdepot is altijd nodig bij:

- nieuwbouw;
- aankoop of herfinanciering in combinatie met een verbouwing.

Randvoorwaarden:

- voor aanvragen met NHG geldt geen minimale hoogte voor het bouwdepot;
- voor aanvragen zonder NHG geldt een minimale hoogte voor een verbouwing van €5.000,-;
- bij verbouwing moet altijd een bouwdepot aangehouden worden;
- voor nieuwbouw is de looptijd van het bouwdepot achttien maanden. Het is mogelijk om de looptijd eenmalig met zes maanden te verlengen;
- bij verbouwingen is de looptijd van het bouwdepot zes maanden. Het is mogelijk om de looptijd éénmalig met zes maanden te verlengen;
- tijdens de reguliere looptijd van het bouwdepot geldt een rentevergoeding over het saldo in het bouwdepot ter hoogte van de rente op de lening minus 1%. Na verlenging van het bouwdepot vervalt de rentevergoeding;
- constructieve of andere gespecialiseerde werkzaamheden moeten door een aannemer of ander gespecialiseerd bedrijf worden uitgevoerd;
- een eventueel restant van een bouwdepot wordt gebruikt als aflossing op de lening.

Let op: In de woning moeten een keuken en badkamer aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, moet een bouwdepot aangehouden worden.

5.7 Onderpanden die niet voldoen

MUNT Hypotheken verstrekt uitsluitend een lening op een onderpand dat bestemd is voor permanente bewoning in Nederland en dat door de aanvrager gebruikt wordt als eigen woning. MUNT Hypotheken let daarbij op de courantheid en de bruikbaarheid van het gehele onderpand als woning. Incourante onderpanden of onderpanden waarvan meer dan 35% van de totale oppervlakte van het te financieren object niet voor bewoning bedoeld is, moeten altijd worden voorgelegd.

In het volgende overzicht staan enkele voorbeelden van woningen die MUNT Hypotheken niet als onderpand accepteert:

- woonboten;
- woonwagens;
- (sta)caravans;
- houten woningen;
- woningen in het buitenland;
- recreatiewoningen;
- woningen op een (voormalig) recreatiepark;
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden);
- woningen op een bedrijventerrein;
- beleggingspanden;
- woonboerderijen met agrarische bestemming;
- rechten van opstal;
- verhuurde en deels verhuurde woningen;
- serviceflats;
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen;
- woningen die geschikt zijn voor dubbele bewoning;
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie;
woningen met een sloop-/handhavenafweging.

6 De MUNT Hypotheek

6.1 Omvang van de lening

De minimale eerste hypotheek bedraagt €75.000,-;

De minimale onderhandse verhoging of tweede hypotheek bedraagt €10.000,-;

Het maximale hypotheekbedrag bedraagt €1.000.000,-.

Randvoorwaarden:

- de maximaal toegestane hypotheek in 2017 is 101% van de getaxeerde marktwaarde (het wettelijk maximum conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet). Voor 2018 is het wettelijk maximum 100%;
- voor leningen met NHG is de toegestane hypotheek maximaal 101% gebaseerd op de gemiddelde koopsom. Dit geeft een kostengrens van €247.450 (zie norm 1.6 van NHG);
- voor leningen zonder NHG is de maximaal toegestane hypotheek bij bestaande bouw 101% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwingskosten of (2) de getaxeerde marktwaarde na verbouw;
- voor leningen zonder NHG is de maximaal toegestane hypotheek bij nieuwbouw 101% van de laagste van (1) de stichtingskosten of (2) de getaxeerde marktwaarde;
- bij het bepalen van de hoofdsom is het niet mogelijk om in de koopsom opgenomen roerende goederen mee te nemen, omdat deze niet onder de verkrijgingskosten vallen;
- MUNT Hypotheken houdt bij het bepalen van de maximale hypotheek geen rekening met eventueel opgebouwde waarden in een polis, spaar- of beleggingsrekening;
- een hogere hypothecaire inschrijving dan het leningbedrag is mogelijk;
- een aanvraag voor een onderhandse verhoging of tweede hypotheek wordt niet eerder dan zes maanden na de ingangsdatum van een bestaande MUNT Hypotheek in behandeling genomen. Voorwaarde hiervoor is dat er geen betalingsachterstand op de lening is geweest;
- er zijn geen extra leenmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen.

6.2 Looptijd

De minimale looptijd van het langstlopende leningdeel is vijf jaar.

De maximale looptijd van een lening is dertig jaar.

6.3 Aflossingswijze

Het uitgangspunt bij MUNT Hypotheken is dat klanten gedurende de looptijd de hypothecaire lening aflossen: dit kan annuïtair of lineair. Aflossingsvrije, spaar-, beleggings- of levenleningdelen die bestonden op 31 december 2012 kan de aanvrager meenemen in een aflossingsvrij leningdeel van een nieuwe hypotheek. Daarbij mag het totale aflossingsvrije deel van de lening maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van het nieuwe onderpand zijn. Verpanding van een polis is dus niet mogelijk.

6.4 Betalingswijze

MUNT Hypotheken incasseert alle betalingen op de voorlaatste werkdag van de maand. De betalingen worden afgeschreven van een Nederlandse bankrekening op naam van de aanvrager(s). Rente en aflossing worden maandelijks achteraf in rekening gebracht.

6.5 Wijzigingen bestaande lening

6.5.1 Rente bij stijging of daling waarde onderpand

Bij MUNT Hypotheken vervalt een rente-opslag automatisch als voldoende is afgelost. Dit is ook tijdens de rentevasteperiode het geval.

Als het onderpand in waarde stijgt, kan een rente-opslag, die verband houdt met de betreffende bevoorschottingsgrens, komen te vervallen. Een aanvullende waardebepaling of WOZ-waardering accepteert MUNT Hypotheken niet. Deze waardestijging moet aangetoond worden met een gevalideerd taxatierapport.

Als een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek wordt aangevraagd en de totale hoofdsom van de hypotheek in een andere risicoklasse komt, past MUNT Hypotheken de rente van de volledige lening aan conform de rente van de betreffende risicoklasse.

6.5.2 Randvoorwaarden:

- er geldt geen minimumbedrag voor extra aflossingen;
- de aanvrager moet een volledige aflossing van de lening minimaal een maand van tevoren schriftelijk aankondigen;
- volledig boetevrij aflossen mag:
 - als dit aantoonbaar uit eigen middelen gebeurt (of 10% boetevrij per kalenderjaar als niet uit eigen middelen afgelost wordt);
 - als de lening niet overgesloten wordt;
 - bij vrijwillige onderhandse verkoop van de woning;
 - bij een volledige of gedeeltelijke aflossing door een uitkering van een aan MUNT Hypotheken verpande overlijdensrisicoverzekering;
 - bij overlijden;
 - bij tenietgaan van het onderpand.
- bij een volledige aflossing door het oversluiten van de lening brengen wij een boete in rekening als de rente bij MUNT Hypotheken voor soortgelijke geldleningen op de datum van de aflossing lager is dan de op dat moment geldende rente voor de af te lossen lening. Deze boete wordt berekend met de “netto contante waarde methode”. Hierbij houdt MUNT Hypotheken rekening met een boetevrije aflossing van 10% van de oorspronkelijke hoofdsom. Dit geldt ook voor een tussentijdse aanpassing van de rentevasteperiode.

6.5.3 Verhuisregeling

Bij een verhuizing kunnen de rentecondities van een bestaande MUNT Hypotheek worden meegenomen en zijn de rentecondities van de oude MUNT Hypotheek van toepassing op de nieuwe MUNT Hypotheek. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende voorwaarden:

- als de vorige woning nog niet is verkocht of gepasseerd, wordt de rente van deze hypotheek omgezet naar een maandsvariabele rente op het moment dat de nieuwe woning passeert;
- de resterende rentevasteperiode blijft hetzelfde;

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan de oude hypotheek en:
 - is de nieuwe hypotheek wel hoger dan de oude hypotheek, dan geldt voor het extra bedrag de dagrente voor nieuwe hypotheeken;
 - voor het extra bedrag kan een afwijkende rentevasteperiode gekozen worden.
- het verstrekkingspercentage kan worden aangepast als de hoogte van het percentage van de nieuwe hypotheek afwijkt van dat van de oude hypotheek en dit kan gevolgen hebben voor de rentecategorie;
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 3 maanden nadat de oude hypotheek wordt afgelost.

Het doorgeven van hypotheek- en/of rentecondities aan kopers van het onderpand (doorgeefregeling) is niet mogelijk.

6.6 Bankgarantie

Aanvragers kunnen, in plaats van een waarborgsom te betalen, via MUNT Hypotheken een bankgarantie van Nationale Waarborg (www.nationalewaarborg.nl) aanvragen. MUNT Hypotheken accepteert natuurlijk ook bankgaranties van andere aanbieders.

6.7 Eigen middelen

Eigen middelen

Eigen middelen die voor het aangaan van de lening nodig zijn, moeten aangetoond worden. Dit kan door een recente saldo-opgave te overleggen, die op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan drie maanden. Als eigen middelen nodig zijn voor bijvoorbeeld een verbouwing, moeten deze ingebracht worden voordat de lening van MUNT Hypotheken aangesproken wordt.

Let op: De naam van de rekeninghouder, de datum, het saldo en het rekeningnummer moeten op de saldo-opgave duidelijk zichtbaar zijn.

Schenking

Als een schenking op de rekening van de aanvrager(s) staat, is het aanleveren van een saldo-opgave voldoende. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager(s) moet een

schenkingsovereenkomst (inclusief een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de schenker(s)) aangeleverd worden.

Let op: Als de aanvrager gebruik maakt van een lening van derden, al dan niet in combinatie met (jaarlijkse) schenkingen, kan de wijze waarop de aanvrager dit regelt gevolgen hebben voor de belasting die de aanvrager betaalt. MUNT Hypotheken is niet aansprakelijk als blijkt dat de aanvrager geen gebruik kan maken van bepaalde belastingvoordelen.

6.8 Overbruggingslening

Het is mogelijk om naast een nieuwe MUNT Hypotheek een overbruggingslening af te sluiten. De looptijd daarvan is maximaal 30 maanden. De rente voor de overbruggingslening is variabel en wordt maandelijks achteraf in rekening gebracht. De afsluitkosten voor een overbruggingslening bedragen €500,-. Als zekerheid zal er een hypothecaire inschrijving ten gunste van MUNT Hypotheken op de oude woning worden gevestigd. MUNT Hypotheken kent bij overbruggingsleningen verschillende voorwaarden voor aanvragen waarbij de oude woning verkocht is of niet verkocht is.

De oude woning is verkocht

Is de oude woning verkocht en zijn de ontbindende voorwaarden verlopen? Dan is de maximale overbruggingslening 97% van de verkoopprijs minus het bedrag dat nog van de bestaande lening afgelost moet worden. Dit moet worden aangetoond door het aanleveren van de verkoopakte. Ook moet worden aangetoond dat het totaal van de lasten van de nieuwe hypotheek, de overbruggingslening en de oude hypotheek tot de passeerdatum van de oude woning gedragen kunnen worden.

Let op: Als de oude woning verkocht is maar de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen, dan gaat MUNT Hypotheken uit van 90% van de verkoopprijs uit de verkoopovereenkomst.

De oude woning is nog niet verkocht

Is de oude woning nog niet verkocht? Dan is de maximale overbruggingslening 90% van de

getaxeerde marktwaarde van de oude woning of 90% van de vraagprijs als deze lager is, minus het bedrag dat nog van de bestaande lening afgelost moet worden.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De oude woning dient zo snel mogelijk en uiterlijk binnen 30 maanden verkocht te zijn;
- Het taxatierapport van de oude woning (zie ook paragraaf 5.3) vermeldt een courantheid van maximaal 6 maanden.
- De oude woning staat te koop bij een makelaar.
- Er moet worden aangetoond dat het totaal van de lasten van de nieuwe hypotheek, de overbruggingslening en de oude hypotheek tenminste één jaar gedragen kunnen worden.

7 Verzekeringen

7.1 Opstalverzekering

Een opstalverzekering voor het onderpand is verplicht. De aanvrager kan deze bij elke gerenommeerde Nederlandse verzekeraar afsluiten. Het onderpand moet verzekerd zijn voor de volledige herbouwwaarde, inclusief de fundering. Daarnaast moet de verzekering alle gebruikelijke gebeurtenissen dekken, zoals schade als gevolg van storm, brand, overstroming en ontploffing. De polis moet uiterlijk ingaan op de dag dat de akte van levering passeert bij de notaris.

7.2 Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is verplicht voor het deel van de hoofdsom van de lening dat hoger is dan 80% van de marktwaarde. De aanvrager kan deze bij elke gerenommeerde Nederlandse verzekeraar afsluiten. De dekking moet uiterlijk ingaan op de dag dat de akte van levering passeert bij de notaris. Een overlijdensrisicoverzekering is alleen verplicht voor de aanvragers waarvan het inkomen benodigd is voor de lening.

8 Het rente-aanbod en het hypotheekaanbod

8.1 Algemeen

De aanbieder van het rente-aanbod en het hypotheekaanbod is MUNT Hypotheken B.V. (www.munthypotheken.nl). MUNT Hypotheken opereert als aangesloten instelling onder de AFM vergunning van DMF Hypotheek Management B.V.

MUNT Hypotheken brengt eerst een rente-aanbod uit. Hierin krijgt de klant al zekerheid over de looptijd en maximale hoogte van de rente. De tekentermijn van het rente-aanbod is 3 weken. Nadat er een zogenaamd finaal akkoord is, brengt MUNT Hypotheken een hypotheekaanbod uit. Dit hypotheekaanbod is bindend voor MUNT Hypotheken, maar vrijblijvend voor de klant. Het hypotheekaanbod vervangt automatisch het rente-aanbod. De klant heeft 2 weken bedenktijd om het hypotheekaanbod te accepteren.

8.2 Geldigheidsduur

Het getekende rente-aanbod is vanaf de afgiftedatum 3 maanden geldig. Binnen deze geldigheidstermijn moet de acceptatie afgerond zijn, zodat MUNT Hypotheken een hypotheekaanbod kan doen. Het hypotheekaanbod heeft dezelfde einddatum als het rente-aanbod en de hypotheekakte moet dus binnen de geldigheidstermijn van 3 maanden passeren.

Om het aanvraagproces binnen de geldigheidstermijn van 3 maanden te kunnen afronden, moet MUNT Hypotheken de gevraagde informatie en documenten uiterlijk 4 weken voor de einddatum van die geldigheidstermijn hebben ontvangen. Als het passeren daarna binnen de geldigheidstermijn van 3 maanden moet plaatsvinden, raadt MUNT Hypotheken aan om uiterlijk 5 werkdagen voor deze einddatum het getekende hypotheekaanbod terug te sturen.

8.3 Bereidstellingsprovisie

De bereidstellingsprovisie wordt berekend aan de hand van het aantal dagen dat het rente-aanbod verlengd is. MUNT Hypotheken berekent 0,25% op maandbasis over de hoofdsom, als op de datum van passeren de rente bij MUNT Hypotheken voor soortgelijke geldleningen hoger is dan de rente in het aanbod.

Berekening bereidstellingsprovisie

$(0,25\% \times \text{de hoofdsom}) / 30 \text{ dagen} \times \text{het aantal dagen dat gebruik gemaakt is van de verlenging}$

De bereidstellingsprovisie wordt berekend over maximaal 3 maanden. In de (definitieve) notarisinstructie staat de bevestiging van de definitieve bereidstellingsprovisie, mocht deze van toepassing zijn. Als op de datum van passeren de rente bij MUNT Hypotheken voor soortgelijke geldleningen lager is dan of gelijk is aan de rente in het aanbod, vervalt de bereidstellingsprovisie.

8.4 Annuleringskosten

Na ontvangst van het ondertekende verlengingsvoorstel en na ingang van de verlengingsperiode brengt MUNT Hypotheken bij annulering €500,- annuleringskosten in rekening. Als de aanvraag door MUNT Hypotheken tijdens de verlengingsperiode wordt afgewezen, zijn geen annuleringskosten verschuldigd.

8.5 Rente bij passeren

Bij passeren neemt MUNT Hypotheken de laagste van de rente in het rente-aanbod en de rente bij MUNT Hypotheken voor soortgelijke geldleningen op dat moment. Na passeren ontvangt de aanvrager een schriftelijke bevestiging van de te betalen rente.

8.6 Overige bepalingen

- MUNT Hypotheken brengt geen rente-aanbod uit als het onderpand niet bekend is;
- MUNT Hypotheken brengt binnen 6 maanden geen nieuw rente-aanbod uit als de combinatie onderpand, aanvrager en adviseur gelijk is en het eerder uitgebrachte rente-aanbod is getekend;
- uitsluitend hypotheekadviseurs met een Wft vergunning kunnen bij MUNT Hypotheken een rente-aanbod aanvragen.

9 Kostenoverzicht

Alle kosten die verband houden met de totstandkoming van de lening, zijn voor rekening van de aanvrager.

Kosten die van toepassing kunnen zijn:

- advieskosten van de hypotheekadviseur. Hierover maken de hypotheekadviseur en de aanvrager onderling afspraken;
- notariskosten in verband met het passeren van de hypotheekakte;
- bereidstellingsprovisie die wordt berekend aan de hand van het aantal dagen dat het aanbod verlengd is. MUNT Hypotheken berekent 0,25% op maandbasis over de hoofdsom, als op de datum van passeren de rente bij MUNT Hypotheken voor soortgelijke geldleningen hoger is dan de rente in het rente-aanbod.
- annuleringskosten na verlenging van een rente-aanbod: €500,-;
- afsluitkosten voor een overbruggingslening: €500,-;
- opname van een onderhandse verhoging of tweede hypotheek: €150,-;
- boeterente bij te laat betalen: 1,5% van de achterstand per (deel van een) maand in achterstand, met een minimum van €15,- per maand dat de achterstand voortduurt;
- boeterente bij aflossing niet uit eigen middelen: als de rente bij MUNT Hypotheken voor soortgelijke geldleningen op de datum van de aflossing lager is dan de op dat moment geldende rente voor de af te lossen lening. Deze boete wordt berekend met de “netto contante waarde methode”. Hierbij houdt MUNT Hypotheken rekening met een boetevrije aflossing van 10% van de totale hypotheek. Het boetevrije deel wordt berekend over het hypotheekdeel waarop de aflossing plaatsvindt;
- kosten voor omzetting van de lening: €150,-;
- kosten voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid: €150,-.

10 Aan te leveren stukken

Algemene gegevens

- ✓ getekend rente-aanbod, ondertekend door de aanvrager(s), inclusief kostenbijlage;
- ✓ getekend hypotheekaanbod;
- ✓ getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de aanvrager(s);
- ✓ kopie van een geldig identiteitsdocument (geen rijbewijs) van de aanvrager(s), zodanig getekend door de hypotheekadviseur dat blijkt dat de klant naar behoren is geïdentificeerd;
- ✓ bankafschrift van de bankrekening waarvan de automatische incasso plaatsvindt (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden). Let op: rekening alleen op naam aanvrager(s);
- ✓ financieringsopzet (berekening eventuele boete/consumptief deel hierin opnemen).

Inkomen uit loondienst

- ✓ digitale werkgeversverklaring (via de NHG tool), uitgegeven na het verstrijken van de proeftijd. Verder is de werkgeversverklaring:
 - in kleurenscaan aangeleverd;
 - recent opgemaakt (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden);
- ✓ salarisstroom (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden);
- ✓ inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie: jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren.

IB-ondernemers en Directeur Groot Aandeelhouders

- ✓ aangifte inkomstenbelasting van de laatste drie kalenderjaren bij IB-ondernemer;
- ✓ jaarrekening van de laatste drie kalenderjaren bij IB-ondernemer;
- ✓ uittreksel Kamer van Koophandel (KvK) (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden) bij IB-ondernemer;
- ✓ bewijs waaruit blijkt dat DGA in bezit is van minder dan 30% aandelen.

Inkomen uit pensioen

- ✓ opgave van het pensioen die de pensioenuitkerende instantie jaarlijks verstrekt;

- ✓ inkomen uit toekomstig pensioen: meest recente pensioenopgave én opgave AOW-uitkering of een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden).

Inkomen uit lijfrente, uitkering of alimentatie

- ✓ inkomen uit lijfrente:
 - afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden); én
 - schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie waaruit de hoogte en de duur van de lijfrente-uitkering blijkt.
- ✓ inkomen uit toekomstige lijfrente:
 - uitdraai uit de lijfrentetool van MUNT Hypotheken op www.munthypotheken.nl;
 - opgave van de verzekeraar met daarin de huidige poliswaarde, ingangsdatum, einddatum, premiertermijn en het bruto historisch fondsrendement.
- ✓ inkomen uit uitkering:
 - afschrift van de bankrekening waarop de uitkeringsstorting zichtbaar is (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden); én
 - een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; én
 - meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie.
- ✓ inkomen uit alimentatie:
 - afschrift van de bankrekening waarop de alimentatiestorting zichtbaar is (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden); én
 - echtscheidingspapieren waaruit de hoogte van de alimentatie blijkt.

Onderpand

- ✓ kopie van de getekende koopovereenkomst (bij aankoop) of het eigendomsbewijs (bij oversluiten). Een kopie van de koop-/aanneemovereenkomst, bij nieuwbouw. In de aanhef of titel van deze overeenkomst is de garantie- en waarborgregeling van de instelling, waaraan Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend, opgenomen (als deze niet opgenomen staat, moet het garantiecertificaat aangeleverd worden);
- ✓ compleet taxatierapport (bij bestaande bouw of nieuwbouw niet in projectvorm), inclusief alle bijlagen;
- ✓ MGE/MVE voorwaarden;

- ✓ verbouwings- of meerwerkspecificatie;
- ✓ erfpachtovereenkomst.

Echtscheiding

- ✓ toedelingsakte (als er sprake is van verdeling);
- ✓ echtscheidingsbeschikking of –vonnis;
- ✓ echtscheidingsconvenant;
- ✓ inschrijvingsbewijs burgerlijke stand;
- ✓ bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (als de woning nog op 2 namen staat).

Overlijdensrisicoverzekering

- ✓ bewijs van acceptatie door een verzekeraar.

Overbrugging

- ✓ taxatierapport oude woning of verkoopovereenkomst (als de woning is verkocht);
- ✓ saldo opgave huidige hypotheek;
- ✓ saldo-opgave eigen middelen of budgetteringsformulier overbruggingslening (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden).

Meerdere panden

- ✓ opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire leningen;
- ✓ bewijs van eigen middelen en/of de werkelijke lasten berekening;
- ✓ verkoopopdracht;
- ✓ verkoopakte.

Financiële verplichtingen

- ✓ aflossingsbewijs krediet of een BKR- toets waaruit blijkt dat het krediet is afgelost;
- ✓ bewijs van eigen middelen;
- ✓ overzicht hoofdsom verplichting (bijvoorbeeld bij DUO) of bij tussentijdse aflossing een schriftelijk bewijs van de verlaagde hoofdsom;
- ✓ bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen.

Schenking of eigen geld

- ✓ saldo-opgave (op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder dan drie maanden);

- ✓ schenkingsovereenkomst en een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de schenker(s), bij een niet ontvangen schenking.

Verblijfsstatus

- ✓ kopie verblijfsvergunning;
- ✓ bewijs dat aanvrager voorafgaand aan de aanvraag ten minste twaalf maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.

Aflossingsvrij leningdeel

- ✓ IB aangifte 2015 of jaaropgave van de geldverstrekker waaruit de hoogte van de eigenwoningsschuld op 31 december 2012 blijkt.

Starterslening

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

Restschuld

- ✓ bewijs dat de restschuld is kwijtgescholden;
- ✓ of aantonen dat er een betalingsregeling is getroffen.

11 Fraudepreventie

MUNT Hypotheken voert bij een vermoeden van fraude onderzoek uit of laat dit uitvoeren. Bij twijfel over een aanvraag of een vermoeden van fraude of belangenverstremgeling moet direct contact opgenomen worden met de afdeling veiligheidszaken via e-mail incidenten@munthyposhaken.nl of via telefoonnummer 070-4066713. Als MUNT Hypotheken onvoldoende vertrouwen in de aangeleverde informatie heeft, kan MUNT Hypotheken de aanvraag afwijzen. MUNT Hypotheken kan dit besluiten zonder het verstrekken van verdere informatie. Als er na het verstrekken van het hypotheekaanbod fraude geconstateerd wordt, kan MUNT Hypotheken dit aanbod intrekken. De schade die hieruit voortvloeit, is voor rekening van de aanvrager.

11.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

Elke aanvraag bij MUNT Hypotheken wordt automatisch gecontroleerd bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Als een aanvrager is geregistreerd bij de SFH, wordt de aanvraag in overleg met de afdeling veiligheidszaken afgehandeld. Als MUNT Hypotheken fraude constateert, zal MUNT Hypotheken dit conform het Protocol Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen (PIFI) melden aan de SFH en mag de informatie met andere deelnemers uitgewisseld worden.

11.2 ABC- en ABA-constructies

Als een te verkopen pand binnen twaalf maanden voorafgaand aan het moment van aanvraag of vlak voor passeren gekocht en weer verkocht wordt, kan er sprake zijn van een ABC-constructie. Deze transacties kunnen opgezet zijn om fraude te plegen. Daarom is het belangrijk alle zaken, waarbij het te financieren pand door de verkoper recent is aangekocht en wordt doorverkocht, zo compleet mogelijk aan MUNT Hypotheken voor te leggen.

Let op: MUNT Hypotheken accepteert geen ABA-constructies.

12 Belangrijkste afwijkingen MUNT Hypotheken ten opzichte van NHG

De aanvrager(s)

- 2.0 Beide aanvragers, van wie het inkomen nodig is, moeten eigenaar en bewoner zijn en de afgelopen twaalf maanden in Nederland gewoond en gewerkt hebben.
- 2.1 De minimale leeftijd om een hypotheek bij MUNT Hypotheken aan te vragen is achttien jaar.
- 2.2 MUNT Hypotheken accepteert maximaal twee aanvragers en het is niet mogelijk om een hypotheek aan te vragen bij een samenlevingsvorm in de familiesfeer.
- 2.3 Komt één van de aanvragers, van wie het inkomen nodig is, niet uit de Europese Unie (EU) komt of uit een land dat behoort tot de Europese Vrijhandels Associatie (EVA)? Dan moet hij aantonen dat hij voor onbepaalde tijd in Nederland mag wonen en in het bezit is van één van de genoemde vergunningen. Daarnaast moet aangetoond worden dat hij voorafgaand aan de aanvraag ten minste twaalf maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.

Inkomen

- 3 Inkomen waarbij de aanvrager een familie- of partnerrelatie heeft (eerste- en tweedegraads plus schoonfamilie/partners) met zijn werkgever neemt MUNT Hypotheken niet mee in de berekening van het toetsinkomen.
 - 3.1 Inkomen uit loondienst neemt MUNT Hypotheken voor maximaal 40 uur per week mee in de berekening van het toetsinkomen. Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk nemen wij voor maximaal 20% van het vaste inkomen mee. Kasbetalingen accepteert MUNT Hypotheken niet.
 - 3.1.1 Inkomen uit toekomstig dienstverband neemt MUNT Hypotheken niet mee.
 - 3.1.3 Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of uit een flexibele arbeidsrelatie wordt als volgt berekend: gemiddelde van de afgelopen drie jaar met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidig inkomen als dit lager is.
 - 3.1.3 Inkomen uit een WW uitkering neemt MUNT Hypotheken niet mee.

- 3.2 DGA's met meer dan 30% aandelen komen niet in aanmerking voor een MUNT Hypotheek.
- 3.2.1 IB-ondernemers moeten een positief eigen vermogen in het laatste jaar aantonen. Als het inkomen voor de aanvraag niet nodig is, moet wel aangetoond worden dat er geen negatief eigen vermogen of verlies in het laatste jaar is.
- 3.5 MUNT Hypotheken neemt inkomen uit een uitkering alleen mee, als het een uitkering voor onbepaalde tijd is (WAO, WAZ of IVA).
- 3.7 MUNT Hypotheken neemt buitenlands inkomen niet mee in de berekening van het toetsinkomen.

Kredieten en overige financiële verplichtingen

- 4.1 MUNT Hypotheken rekent bij geregistreerde kredieten met de werkelijke last, met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietssom. Coderingen zijn niet toegestaan.
- 4.2 Als bij een DUO lening de werkelijke maandlast hoger is dan 0,75%, gaat MUNT Hypotheken uit van het hogere bedrag.
- 4.3 MUNT Hypotheken rekent bij overige financiële verplichtingen met de werkelijke last, met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietssom.

Onderpand

- 5.2 Bij nieuwbouw neemt MUNT Hypotheken de kosten van meerwerk voor maximaal 25% van de koop/aanneemsom mee in de berekening van de stichtingskosten.
- 5.3.4 Als in het taxatierapport een deel van het onderhoud als 'slecht' is gekwalificeerd moet een bouwkundig rapport aangeleverd worden.
- 5.7 De genoemde onderpanden komen niet in aanmerking voor een MUNT Hypotheek.

De MUNT Hypotheek

- 6.1 Er zijn geen extra leenmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1 Algemeen	2
1.1 Doel	2
1.2 Risicobeoordeling	2
1.3 Nationale Hypotheek Garantie (NHG).....	2
1.4 Belangenverstrengeling.....	2
2 De aanvrager(s)	3
2.1 Leeftijd.....	3
2.2 Aantal aanvragers.....	3
2.3 Verblijfsstatus.....	3
2.4 Expats	4
2.5 30% regeling	4
2.6 Borgstelling.....	4
2.7 Mede-eigenaars.....	4
3 Inkomen	5
3.1 Inkomen uit loondienst	6
3.1.1 Inkomen uit vast dienstverband	7
3.1.2 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.....	7
3.1.3 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentie of uit flexibele arbeidsrelatie.....	7
3.2 IB-ondernemers.....	8
3.3 Directeur Groot Aandeelhouders.....	9
3.4 Inkomen uit pensioen.....	10
3.5 Inkomen uit lijfrente.....	10
3.6 Inkomen uit een uitkering	11

3.7	Inkomen uit alimentatie	11
3.8	Inkomen dat niet meetelt voor het vaststellen van het toetsinkomen	11
4	Kredieten en overige financiële verplichtingen.....	13
4.1	BKR geregistreerde kredieten	13
4.2	Studielening bij DUO	13
4.3	Overige financiële verplichtingen.....	14
4.4	Consumptieve deelfinanciering.....	15
4.5	Alimentatie	15
4.6	Meerdere panden	15
5	Onderpand	16
5.1	Eisen aan het onderpand	16
5.2	Waardebepaling	16
5.3	Het taxatierapport.....	17
5.3.1	Geldigheid, aanvullende waardebe­paling en courantheid.....	17
5.3.2	De taxatie.....	17
5.3.3	Vereniging van Eigenaren (VvE).....	17
5.3.4	Staat van onderhoud	18
5.4	Erfpacht	19
5.5	Nieuwbouw	19
5.6	Bouwdepot	20
5.7	Onderpanden die niet voldoen	20
6	De MUNT Hypotheek	22
6.1	Omvang van de lening.....	22
6.2	Looptijd.....	23
6.3	Aflossingswijze	23
6.4	Betalingswijze.....	23

6.5	Wijzigingen bestaande lening.....	23
6.5.1	Rente bij stijging of daling waarde onderpand	23
6.5.2	Randvoorwaarden:	24
6.5.3	Verhuisregeling	24
6.6	Bankgarantie	25
6.7	Eigen middelen.....	25
6.8	Overbruggingslening	26
7	Verzekeringen.....	28
7.1	Opstalverzekering.....	28
7.2	Overlijdensrisicoverzekering	28
8	Het rente-aanbod en het hypotheekaanbod	29
8.1	Algemeen.....	29
8.2	Geldigheidsduur	29
8.3	Bereidstellingsprovisie	29
8.4	Annuleringskosten.....	30
8.5	Rente bij passeren	30
8.6	Overige bepalingen	30
9	Kostenoverzicht	31
10	Aan te leveren stukken.....	32
11	Fraudepreventie	36
11.1	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)	36
11.2	ABC- en ABA-constructies	36
12	Belangrijkste afwijkingen MUNT Hypotheken ten opzichte van NHG	37

DISCLAIMER

Wij hebben deze MUNT Hypotheekgids met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks behoudt MUNT Hypotheken zich het recht voor om af te wijken van de regels en normen die hierin staan beschreven. Daar waar in deze gids staat hypotheeknemer, aanvrager, zijn of hij, wordt daar ook hypotheekneemster, aanvrager, haar of zij mee bedoeld.