



MUNT

HYPOTHEKEN



HYPOTHEEKGIDS 2018

MUNT Hypotheken is de snelst groeiende, onafhankelijke hypotheekaanbieder van Nederland. Wij verzorgen simpele en moderne hypotheeken met geld van oerdegelijke Nederlandse pensioenfondsen. MUNT Hypotheken biedt transparante hypotheeken aan, met heel goede voorwaarden, scherpe rentes en een duidelijk, snel en zorgeloos aanvraagproces.



MUNT
HYPOTHEKEN

WELKOM

HYPOTHEEKGIDS 2018

INHOUD

1. MUNT Hypotheken	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Risicobeoordeling	6
1.3 Belangenverstrengeling	6
1.4 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	6
1.5 Overige bepalingen	7
2. Uw klant	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Mede-eigenaars	8
2.3 Verblijfstatus	9
2.4 Borgstelling	9
3. Inkomen	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Inkomen uit loondienst	10
3.3 Inkomen van IB-ondernemers en DGA's	13
3.4 Inkomen uit AOW of pensioen	15
3.5 Inkomen uit pensioen DGA's	15
3.6 Inkomen uit lijfrente	16
3.7 Inkomen uit uitkering	16
3.8 Inkomen uit alimentatie	16
3.9 Inkomen dat niet meetelt	17
4. Financiële verplichtingen	18
4.1 BKR	18
4.2 DUO-studieleningen	18
4.3 Overige financiële verplichtingen	19
4.4 Consumptief deel	20
4.5 Alimentatie	20
4.6 Meerdere panden	20
5. Onderpand	22
5.1 Woning	22
5.2 Waardebepaling	22
5.3 Taxatierapport	23
5.4 Erfpacht	25
5.5 Nieuwbouw	25

INHOUD

5.6	Bouwdepot	26
5.7	Energiebespaarbudget	26
5.8	Energiebesparende voorzieningen	27
5.9	Onderpanden die niet voldoen	27
6.	De MUNT Hypotheek	29
6.1	Hypotheekbedrag	29
6.2	Voorwaarden	29
6.3	Looptijd	30
6.4	Aflossingswijze	30
6.5	Extra aflossingen	30
6.6	Betalingswijze	31
6.7	Wijzigingen bestaande lening	31
6.8	Overbruggingslening	32
6.9	Tweede hypotheek	34
6.10	Consumptief gebruik van de lening	34
6.11	Seniorenpropositie bij aankoop woning	34
7.	Verzekeringen	35
7.1	Opstalverzekering	35
7.2	Overlijdensrisicoverzekering	35
8.	Rente-aanbod en hypotheekaanbod	36
8.1	Algemeen	36
8.2	Geldigheidsduur	36
8.3	Bereidstellingsprovisie	36
8.4	Annuleringskosten	37
8.5	Rente bij passeren	37
9.	Kostenoverzicht	38
10.	Aan te leveren documenten	39
11.	Fraudepreventie	44
11.1	Algemeen	44
11.2	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken	44
11.3	ABC- en ABA-constructies	44
12.	Belangrijkste afwijkingen NHG	45
13.	Belangrijkste afwijkingen Simpel Overstap Hypotheek	48
14.	Aan te leveren documenten Simpel Overstap Hypotheek	51

1

MUNT HYPOTHEKEN

1.1 ALGEMEEN

MUNT Hypotheken (MUNT) opereert als aangesloten instelling onder de AFM-vergunning van DMF Hypotheek Management B.V. Wij verstrekken leningen voor een eerste hypotheek op de eigen woning. Belangrijke voorwaarde is dat de klant de woning als hoofdverblijf gebruikt. Een tweede hypotheek afsluiten kan natuurlijk ook. De eerste hypotheek moet dan wel een MUNT Hypotheek zijn.

Met een MUNT Hypotheek kan uw klant:

- een bestaande of nieuwbouwwoning aankopen
- een woning verbouwen
- een andere lening herfinancieren
- recht van erfpacht afkopen
- een woning verduurzamen

1.2 RISICOBEOORDELING

MUNT beoordeelt aanvragen onder andere op basis van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, en de normen van Nationale Hypotheek Garantie.

1.3 BELANGENVERSTRENGELING

Bij MUNT is uw klant geheel vrij in de keuze van bijvoorbeeld een notaris, taxateur en hypotheekadviseur. Om belangenverstremgeling te voorkomen, mogen zij in de transactie maar één rol hebben.

1.4 NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)

Bij aanvragen met NHG volgen wij zoveel mogelijk de NHG-normen. Deze vindt u op www.nhg.nl. In hoofdstuk 12 ziet u op welke punten wij afwijken van deze normen.

Oversluiten met behoud van NHG

Bij MUNT is een lening met NHG met behoud van borgtocht over te sluiten. De hoofdsom is maximaal gelijk aan de restantschuld, plus eventuele bijkomende kosten. De resterende looptijd blijft gelijk aan die van de oorspronkelijke lening.

1.5 OVERIGE BEPALINGEN

Graag benadrukken wij nog dat:

- wij alleen een rente-aanbod uitbrengen als het onderpand bekend is
- wij binnen zes maanden geen nieuw rente-aanbod uitbrengen als het onderpand, de klant en de adviseur dezelfde zijn als bij de vorige aanvraag
- alleen hypotheekadviseurs met een Wft-vergunning van de AFM bij MUNT een rente-aanbod kunnen aanvragen

2

UW KLANT

2.1 ALGEMEEN

Iedereen vanaf 18 jaar kan een MUNT Hypotheek aanvragen, als hij zelfstandig mag handelen en contracten mag aangaan. Wij kennen geen maximumleeftijd voor aanvragers.

Uw klant is of wordt eigenaar en bewoner van de woning. Zodra hij de lening afsluit, is hij hoofdelijk schuldenaar van de lening.

Bij MUNT kunnen maximaal twee aanvragers samen een lening aanvragen. Hierbij zijn samenlevingsvormen in de familiesfeer uitgesloten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan broer-zus of moeder-zoon.

2.2 MEDE-EIGENAARS

Als er twee aanvragers zijn, moeten zij beiden eigenaar en bewoner zijn of worden. Zij zijn beiden hoofdelijk schuldenaar van de lening. MUNT verstrekt de lening eventueel aan één persoon, ook al heeft uw klant een inwonende partner of relatie.

Dat kan alleen als:

- uw klant getrouwd is op huwelijkse voorwaarden met gehele koude uitsluiting, of
- uw klant een geregistreerd partnerschap heeft op basis van partnerschapsvoorwaarden met koude uitsluiting, of
- uw klant samenwoont zonder samenlevingscontract

In deze situaties zijn er twee voorwaarden:

- het inkomen van uw klant is voldoende om de lasten van de lening alleen te kunnen dragen
- de woning staat uitsluitend op naam van uw klant

2.3 VERBLIJFSSTATUS

Een klant, van wie het inkomen nodig is voor het afsluiten van de lening, moet beschikken over:

- de Nederlandse nationaliteit, of
- de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie (inclusief Zwitserland, IJsland, Noorwegen of 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 dat niet tijdelijk is (conform artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit)

Op www.ind.nl vindt u een overzicht van de tijdelijke en niet-tijdelijke verblijfsdoelen.

Ook moet iedere klant van wie het inkomen nodig is voor de aanvraag, aantonen dat hij tenminste 12 maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt, voordat hij de lening bij ons aanvraagt.

2.4 BORGSTELLING

Borgstelling door derden is bij MUNT niet mogelijk.

3

INKOMEN

3.1 ALGEMEEN

De hoogte van de lening bepalen wij op basis van het toetsinkomen van uw klant. Dit kan bestaan uit verschillende inkomensbestanddelen. De volgende inkomensbestanddelen worden ieder meegeteld voor de geldende maximum percentages zoals die in deze hypotheekgids zijn opgenomen:

- bruto jaarsalaris
- inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of flexibele arbeidsrelatie
- inkomen van IB-ondernemers en DGA's
- inkomen uit AOW of pensioen
- inkomen uit lijfrente
- inkomen uit een blijvende uitkering tot pensioendatum
- inkomen uit alimentatie
- structurele onregelmatigheidstoelage, provisie, overwerk en bonus
- vakantietoelage (of vakantiebonnen)
- vaste contractueel vastgelegde dertiende maand of vaste eindejaarsuitkering
- vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB-toelage)

LET OP ! Inkomen dat uw klant verdient uit werk voor een eerste- of tweedegrads familielid, schoonfamilie, partners en ex-partners sluit MUNT uit.

3.2 INKOMEN UIT LOONDIENTST

Het totaal van het inkomen uit meerdere dienstverbanden kan voor maximaal 40 uur per week worden meegenomen. Werkt uw klant in totaal meer dan 40 uur, dan worden deze extra uren meegenomen als overwerk.

LET OP ! Voor klanten met een 30%-regeling nemen wij het bruto-inkomen mee als toetsinkomen.

LET OP ! Het totaal van het inkomen uit meerdere dienstverbanden kan voor maximaal 40 uur per week worden meegenomen. Daarbij moet uw klant aantonen dat het een bestendig inkomen is en dat hij de dienstverbanden naast elkaar kan uitvoeren.

Vast inkomen

MUNT gaat uit van een vast inkomen bij een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met intentieverklaring.

Een toekomstige inkomensverhoging of uitbreiding van uren nemen wij alleen mee als:

- hiervan sprake is binnen zes maanden nadat wij het hypotheekaanbod hebben uitgebracht
- uit een aanvullende verklaring blijkt dat dit onvoorwaardelijk is

Flexibel of tijdelijk inkomen

De volgende situaties merken wij aan als flexibel of tijdelijk inkomen:

- seizoenswerk
- uitzendwerk
- oproep- of invalwerk
- nul-uren contracten
- tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
- een dienstverband dat op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd
- een dienstverband in de proeftijd
- een dienstverband op basis van payrolling

Wij nemen het gemiddelde inkomen in de laatste drie jaar als uitgangspunt. Als maximum geldt het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als

dit lager is. Wij gaan daarbij uit van de laatste drie jaaropgaven van de werkgever(s), de werkgeversverklaring en de salarisstroom van uw klant.

Vraagt uw klant een lening zonder NHG aan, dan rekenen wij met 70% van zijn inkomen.

LET OP ! In geval van een flexibel of tijdelijk inkomen nemen wij het WAZO-inkomen van uw klant mee als toetsinkomen. Met een WAZO-inkomen bedoelen wij de zwangerschaps- en bevallingsuitkering.

Structurele onregelmatigheidstoelage, provisie, overwerk en bonus

Het vaste inkomen bestaat uit het bruto jaarsalaris + vakantiegeld + vaste eindejaarsuitkering. Niet vaste inkomensbestanddelen zijn onder andere structurele onregelmatigheidstoelage, provisie, overwerk en een bonus.

De niet vaste inkomensbestanddelen nemen we mee tot een maximum van 20% van het vaste inkomen.

Deze bestanddelen moeten:

- passen bij de functie
- passen bij het dienstverband
- structureel zijn
- in de laatste 12 maanden zijn ontvangen
- blijken uit de werkgeversverklaring

Wij nemen een bonus als inkomen alleen mee bij aanvragen zonder NHG.

De bonus is het gemiddelde van de afgelopen drie jaar en niet hoger dan de bonus van het laatste jaar.

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 om de laatste salarisstrook van het vorige kalenderjaar vragen.

LET OP ! Blijkt uit de salarisstrook niet dat de uitbetaling per bank wordt gedaan? Dan moet uw klant met een recent bankafschrift aantonen dat hij zijn inkomen per bank ontvangt. Wij accepteren geen kasbetalingen.

3.3 INKOMEN VAN IB-ONDERNEMERS EN DGA'S

Voor het bepalen van het inkomen uit een onderneming is uitsluitend een inkomensverklaring nodig. De inkomensverklaring geeft een financieel overzicht van de onderneming en de toegepaste correcties met als uitkomst een inkomen. Dit inkomen neemt MUNT voor 100% mee in het toetsinkomen.

De inkomensverklaring moet zijn verstrekt door een door MUNT geautoriseerde partij. Meer informatie hierover vindt u op <https://www.munthypotheke.nl/inkomensverklaring>. Normaal gesproken ontvangt u of de ondernemer de verklaring binnen vijf werkdagen na complete aanvraag. Op het opdrachtformulier is te zien welke documenten nog meer nodig zijn om het toetsinkomen van IB-ondernemers en DGA's te berekenen.

Aanvraag met NHG: Bij een DGA met 50% of minder van de aandelen nemen we het inkomen over van de werkgeversverklaring en salarisstrook (inkomensverklaring blijft wel noodzakelijk).

Bepaling toetsinkomen

Bij het bepalen van het toetsinkomen worden bepaalde balans- en inkomenscorrecties, zowel positief als negatief, toegepast. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste kenmerken:

3 Inkomen

Voorwaarden	IB-ondernemer	DGA (>5% aandelen)
basisinkomen	gemiddeld saldo fiscale winst over de afgelopen drie boekjaren (na correcties) met het laatste jaar als maximum	gemiddeld inkomen uit arbeid in de afgelopen drie boekjaren (na correcties) met het laatste jaar als maximum
uitgekeerd dividend	n.v.t.	gemiddeld bruto dividend over de laatste drie boekjaren met het laatste jaar als maximum
nog niet uitgekeerd dividend	n.v.t.	75% van de gemiddelde bruto overwinst over de laatste drie 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 partij
solvabiliteit, na correcties	≥ 10%	≥ 20%
liquiditeit, na correcties	≥ 1	
bestaansduur onderneming	≥ 36 maanden actief en ingeschreven in KvK	
winstgevendheid	minimaal het laatste boekjaar is positief	
aanleveren definitieve jaarcijfers voorgaand boekjaar	verplicht vanaf 1 april van het lopende boekjaar	
meenemen gerealiseerd resultaat/inkomenlopendboekjaar i.p.v. oudste boekjaar	mogelijk vanaf 1 juli van het lopende boekjaar, mits ook de tussentijdse balans is aangeleverd	
vinden er geen activiteiten plaats in de onderneming of wordt het inkomen niet meegetekend bij het toetsinkomen	de ondernemer toont aan dat het laatste boekjaar positief is afgesloten en er geen negatief eigen vermogen is of de ondernemer levert een door MUNT geautoriseerde partij opgestelde 'positieve beoordelingsverklaring' aan	

LET OP ! De belangrijkste kenmerken die in deze hypotheekgids zijn opgenomen geven geen volledig beeld van het toetskader. Het toetskader voor zelfstandigen is bekend bij een door MUNT geautoriseerde partij. Bij vragen over het toetskader kunt u rechtstreeks contact met hen opnemen.

3.4 INKOMEN UIT AOW OF PENSIOEN

Als uw klant al met pensioen is, dan hebben wij de laatste pensioenopgave van de pensioenuitkerende instantie nodig.

Gaat uw klant binnen 10,5 jaar na de datum van het moment van aanvragen met pensioen? Dan houden wij rekening met het te verwachten pensioeninkomen. Dit kunt u aantonen met een overzicht van **www.mijnpensioenoverzicht.nl**.

LET OP ! Op www.rijksoverheid.nl vindt u een handige tool om de AOW-leeftijd voor uw klant te berekenen.

LET OP ! Ontvangt uw klant nu AOW/pensioen of gaat hij binnen 10,5 jaar na de datum van het moment van aanvragen met pensioen? Dan kunt u rekenen met de werkelijke lasten als de gangbare annuïtaire toets niet voldoet (zie hoofdstuk 6.11 Seniorenpropositie).

3.5 INKOMEN UIT PENSIOEN DGA'S

Als uw klant al met pensioen is, zijn er twee mogelijkheden:

- het pensioen wordt vanuit de BV uitgekeerd: uw klant levert een verklaring van zijn accountant aan waaruit blijkt dat de vennootschap aan zijn verplichtingen voldoet en kan blijven voldoen
- er is een polis bij een verzekeraar afgesloten: uw klant levert een kopie van de polis aan

Gaat uw klant binnen 10,5 jaar na de datum van het moment van aanvragen met pensioen? Dan houden wij rekening met het te verwachten pensioeninkomen. Ook hierbij zijn er twee mogelijkheden:

- het pensioen wordt in de BV opgebouwd tot 1 juli 2017: uw klant levert een verklaring aan van zijn accountant waaruit blijkt dat de vennootschap aan zijn toekomstige verplichtingen kan voldoen
- er is een lijfrentepolis bij een verzekeraar afgesloten: uw klant levert een verklaring aan van de verzekeraar (zie paragraaf 3.6)

3.6 INKOMEN UIT LIJFRENT

Ook uitkeringen uit lijfrenteverzekeringen die al zijn ingegaan kunnen wij meenemen als inkomen. Wij hebben dan een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie nodig.

Toekomstige lijfrente rekenen wij onder bepaalde voorwaarden tot het toekomstige pensioeninkomen. Op www.munthypotheke.nl/lijfrente vindt u een handige tool om het maximaal mee te nemen bedrag te berekenen. Wij hanteren de NHG-normen bij de berekening van het maximaal mee te nemen bedrag.

3.7 INKOMEN UIT UITKERING

Inkomen uit een (sociale) uitkering nemen wij mee 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.

3.8 INKOMEN UIT ALIMENTATIE

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

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

3.9 INKOMEN DAT NIET MEETELT

De volgende inkomensbestanddelen nemen wij niet mee bij de berekening van het toetsinkomen:

- inkomen uit vermogen of verhuur
- persoonsgebonden budget (pgb) afkomstig van iemand uit de familie
- onkostenvergoedingen van de werkgever
- vergoedingen van de werkgever, zoals bijdrage ziektekostenverzekering, hypotheekrentesubsidie of vergoeding voor kinderopvang
- inkomen uit een levensloopregeling
- pensioencompensatie
- inkomen van een in het buitenland gevestigde werkgever
- flex-salaris voor vakantiedagen of opleiding (dit geldt niet voor inkomenscomponenten die vast en bestendig zijn zoals vakantiegeld, vaste eindejaarsuitkering en dertiende maand)
- inkomen in buitenlandse valuta

4

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

4.1 BKR

Wij toetsen iedere aanvrager bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Nederland. Bij klanten met een buitenlandse nationaliteit wordt ook een 'BKR-toets' in het betreffende land opgevraagd. Blijkt uw klant een krediet te hebben, dan rekenen wij met een kredietlast van een minimum van 2% van de krediet som of de werkelijke last als uit de stukken blijkt dat deze hoger is. Deze norm houden wij ook aan bij creditcards en winkelpassen.

LET OP ! Een MUNT Hypotheek is niet mogelijk als uit de BKR-gegevens een codering of registratie in verband met een schuldregeling blijkt.

LET OP ! Een RN- of RH-registratie is eventueel wel toegestaan, als er geen achterstands- en/of herstelmelding en/of bijzondere codering is. Bestaande HY-2 en HY-2A coderingen accepteert MUNT niet. Ook niet als NHG de restschuld heeft kwijtgescholden.

4.2 DUO-STUDIELENINGEN

Ook de kosten van studieleningen worden in mindering gebracht. Daarbij rekenen wij met een maandlast van 0,75% van het leningbedrag, of met het werkelijke bedrag als dit hoger ligt. Heeft uw klant extra afgelost en blijkt dat uit DUO-correspondentie? Dan houden wij een maandlast van 0,75% van de oorspronkelijke lening minus de extra aflossing aan of de nieuwe werkelijke maandlast als deze hoger is. Betreft het een lening volgens de Wet studievoorschot hoger onderwijs, dan rekenen wij met 0,45% in plaats van 0,75%. In de praktijk geldt dit voor studieschulden die zijn aangegaan na 1 september 2015

4.3 OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN *

Ook niet-BKR-genoteerde financiële verplichtingen nemen wij mee.

Hierbij houden wij een minimum van 2% van de kredietsom aan.

Denk bijvoorbeeld aan:

- leningen van de werkgever
- leningen van familie
- leasecontracten

De lasten uit zakelijke kredieten mogen bij het bepalen van de maximale financieringslast buiten beschouwing gelaten worden. Uit de jaarstukken van de onderneming moet dan duidelijk blijken dat het om een zakelijk krediet gaat en de door MUNT geautoriseerde moet dit bevestigen.

Ook bij een lopende lening voor een woning houden wij rekening met een minimum van 2% van de kredietsom. Wij houden rekening met de aangetonde bruto maandlast als uit een overeenkomst blijkt dat de werkelijke betalingsverplichting lager is dan 2% op maandbasis en deze tijdens de looptijd van de MUNT Hypotheek niet kan wijzigen.

LET OP ! Bij een lening van de ouders nemen wij bij het berekenen van de maximale lening de lasten van de lening niet mee zover deze worden terug geschonken. Naast de leningovereenkomst hebben wij in dat geval een verklaring van de ouders nodig waarin de duur en de hoogte van de jaarlijkse schenking staan opgenomen. Vanwege het 'vrijwillige' karakter van deze jaarlijkse schenkingen wijzen wij de adviseur hierbij nog op de extra zorg- en adviesplicht.

Kredietlasten vallen buiten de berekening als uw klant een krediet met eigen middelen aflost voordat de hypotheekakte passeert. Om dit aan te tonen, zien wij graag een bevestigingsbrief van de kredietverstrekker. Blijkt uit de BKR-toetsing dat de aflossing is verwerkt, dan is deze brief niet meer nodig.

Bij loonbeslag of looncessie verstrekt MUNT geen lening.

4.4 CONSUMPTIEF DEEL

Is een gedeelte van de rente in de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan houden wij daar rekening mee als wij de maximale hypotheek berekenen (conform de NHG-normen).

4.5 ALIMENTATIE

Te betalen partneralimentatie brengen wij in mindering op het toetsinkomen.

4.6 MEERDERE PANDEN

Een klant mag twee andere woningen bezitten naast het onderpand waarvoor hij een MUNT Hypotheek aanvraagt.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- als de woning niet te koop staat of niet verkocht wordt, rekent MUNT met de bruto maandlast tijdens de volle looptijd van de MUNT Hypotheek; de huidige hypotheekaanbieder moet de bruto lasten schriftelijk bevestigen
- als de woning nog niet is verkocht of de ontbindende voorwaarden niet zijn verstreken, moet de klant aantonen dat hij de dubbele bruto lasten minimaal zes maanden kan betalen én een mogelijk verkoopverlies kan opvangen
- als de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, moet de klant aantonen dat hij de dubbele bruto lasten tot de passeerdatum én een eventueel verkoopverlies kan opvangen

- als de (nieuwbouw)woning niet binnen zes maanden wordt (op)geleverd, moet de klant aantonen dat hij de dubbele bruto lasten tot deze datum kan betalen én een mogelijk verkoopverlies kan opvangen

Meefinancieren van het renteverlies bij nieuwbouw

Tijdens de bouw van een nieuwe woning zijn de rente en aflossing vanuit het bouwdepot te financieren. De lasten die uit het bouwdepot geïncasseerd worden, vallen buiten de berekening van de aan te tonen dubbele lasten.

LET OP ! Financiert uw klant het renteverlies mee? Dan leent hij fiscaal gezien geld bij ons. Daarmee ontstaat een box-3-lening, waarvan de rente niet aftrekbaar is. Dit deel moet getoetst worden in box 3.

5

ONDERPAND

5.1 WONING

Zodra wij een lening verstrekken, heeft MUNT het recht van eerste hypotheek op de woning. Hierbij geldt een aantal eisen:

- de woning staat in Nederland
- uw klant is de bewoner
- de minimale marktwaarde van de woning is (na eventuele verbouw) € 100.000,-
- het gaat om (een combinatie van) een stuk grond, opstal, appartementsrecht en recht van erfpacht

5.2 WAARDEBEPALING

De marktwaarde van de woning wordt aangetoond met een taxatierapport. Wij hanteren hierbij de volgende definities:

bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde

bestaande bouw met verbouwing: de getaxeerde marktwaarde na verbouw 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 volumevergroting meerwerk neemt MUNT 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 óf de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport. De stichtingskosten bedragen het totaal van de koop-/aaneemsom plus 100% meerwerk en renteverlies tijdens de bouw

LET OP ! Energiebesparende voorzieningen nemen wij voor 100% mee bij het bepalen van de stichtingskosten bij nieuwbouw.

5.3 TAXATIERAPPORT

Geldigheid, aanvullende waardebeoordeling en courantheid

Wij accepteren alleen taxatierapporten, die op de datum van het hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud zijn. Een WOZ-waardering accepteren wij niet. Uit het taxatierapport moet blijken dat de courantheid van het onderpand maximaal 12 maanden is.

Taxatie

Een erkende taxateur stelt het rapport op volgens het 'Taxatierapport financiering woonruimte' inclusief alle bijlagen, zoals een kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpachtsituatie. Hij is niet bij de transactie betrokken en kent de lokale situatie goed. Een gecertificeerd instituut (via Stichting Taxaties en Validaties) moet het taxatierapport valideren.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

MUNT 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 situaties op een rij gezet.

Situatie	Bouwkundige staat	Benodigde documenten
de VvE is actief	voldoende of goed	taxatierapport
de VvE is in oprichting in verband met splitsing	voldoende of goed	taxatierapport
de VvE is niet actief maar wordt geheractiveerd	voldoende of goed	taxatierapport en recent KvK-uittreksel van de VvE met daarin de bestuurders genoemd en MJOP bij meer dan drie woningen in de VvE

Als uit het taxatierapport blijkt dat het onderhoud 'matig' of 'slecht' is, verstrekt MUNT geen lening. Wij maken hierop een uitzondering 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.

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

Staat van onderhoud

Uit het taxatierapport moet blijken dat de onderhoudsstaat 'goed' of 'voldoende' is.

Een bouwkundig rapport en een bouwdepot zijn nodig als:

- de herstelkosten bij achterstallig onderhoud hoger zijn dan 10% van de marktwaarde van de woning
- de onderhoudsstatus van de woning geheel of gedeeltelijk als 'slecht' is beoordeeld
- de taxateur verder bouwkundig onderzoek nodig vindt
- de gemeente herstel van achterstallig onderhoud verplicht stelt

Een bouwkundig rapport is niet nodig als het achterstallig onderhoud door een geplande verbouwing wordt aangepakt.

Het bouwkundig rapport:

- moet zijn opgesteld door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat bij de KvK staat ingeschreven
- is op de datum van het hypotheekaanbod maximaal zes maanden oud
- is door een bouwkundig bedrijf opgesteld volgens het laatste 'Model-Bouwkundig Rapport van NHG'. Als het rapport is opgesteld door de gemeente of Vereniging Eigen Huis is er geen vormvoorschrift

5.4 ERFPACHT

MUNT staat alleen erfpacht toe van (semi-)overheidsinstanties zoals gemeentes, provincies, hoogheemraadschappen en woningbouwverenigingen. Wij volgen hierbij de normen van NHG. Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken.

Koop- en leenconstructies goedgekeurd door NHG accepteren wij niet als deze buiten de bovenstaande opsomming met betrekking tot erfpacht vallen.

LET OP ! 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 verstrekt alleen leningen op nieuwbouwwoningen als een afbouwgarantie is afgegeven. De afbouwgarantie moet goedgekeurd zijn door de Stichting Garantie Woning. Bij een nieuwbouwwoning die in projectverband wordt gebouwd, moet een koop-/aanneemovereenkomst aangeleverd worden. Bij een nieuwbouwwoning die niet in projectverband gebouwd wordt, moet naast de koop-/aanneemovereenkomst ook een nieuwbouwtaxatierapport aangeleverd worden. Het nieuwbouwtaxatierapport moet opgemaakt worden

op basis van de bouwtekeningen, het bestek en de omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning moet op het moment van passeren onherroepelijk zijn.

5.6 BOUWDEPOT

Bij een verbouwing is altijd een bouwdepot nodig. Hierbij geldt een aantal voorwaarden:

- voor aanvragen zonder NHG geldt een minimaal bouwdepot van € 5.000,-
- aanvragen met NHG kennen geen minimale hoogte voor het bouwdepot
- bij nieuwbouw bedraagt de looptijd 18 maanden, eenmalig te verlengen met zes maanden
- bij verbouw geldt een looptijd van zes maanden, eenmalig te verlengen met zes maanden
- tijdens de reguliere looptijd is de rentevergoeding gelijk aan de rente op de lening minus 1%
- na verlenging van het bouwdepot vervalt de rentevergoeding
- een aannemer of een gespecialiseerd bedrijf voert het constructieve of gespecialiseerde werk uit
- het bouwdepotrestant brengen wij aan het einde van de looptijd in mindering op de lening; restbedragen onder de € 1.000,- betalen wij uit aan uw klant zodat hij de verbouwing snel kan afronden

LET OP ! Als de woning geen keuken en badkamer heeft, is een bouwdepot verplicht.

5.7 ENERGIEBESPAARBUDGET

Een Energiebespaarbudget is een uitkomst als het nog niet precies duidelijk is welke energiebesparende voorzieningen uw klant wil treffen. Hierbij is het mogelijk af te wijken van de energiebesparende voorzieningen die oorspronkelijk zijn aangegeven. Zo kan uw klant de lening voor de verduurzaming van de

woning al vastleggen voordat hij de energiebesparende voorzieningen of leverancier kiest.

5.8 ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Als uw klant energiebesparende voorzieningen treft, profiteert hij van lagere energiekosten. De maximale verstrekking bedraagt hierbij 106% van de marktwaarde. Als het toetsinkomen tenminste € 33.000,- bedraagt, houden wij maximaal € 9.000,- buiten de inkomstenstoets.

Deze € 9.000,- laten wij ook buiten beschouwing als het om de aankoop van een energiezuinige woning gaat. De definitie van een energiezuinige woning is een woning met een:

- energielabel A++ of hoger (afgegeven voor 1 januari 2015) of
- energie-index of energieprestatiecoëfficiënt van 0,6 of lager

Deze € 9.000,- mag worden verhoogd tot € 25.000 bij een zogenaamde 'Nul-op-de-meter woning' als de bouwer (hoofdaannemer) een garantie heeft afgegeven waarin de energieprestatie voor 10 jaar gegarandeerd wordt.

5.9 ONDERPANDEN DIE NIET VOLDOEN

MUNT verstrekt alleen leningen als het onderpand courant is en bruikbaar als woning. De volgende objecten accepteren wij niet als onderpand:

- beleggingspanden
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- dubbele bewoning
- houten woningen
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie
- rechten van opstal
- recreatiewoningen
- serviceflats

- (sta)caravans
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woonboten
- woonwagens
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden)
- woningen op een bedrijventerrein
- woonboerderijen met agrarische bestemming*
- woningen in het buitenland
- woningen op een recreatiepark
- woningen met een sloop-/handhavenafweging

*) Boerderijen die alleen als woonhuis gebruikt worden en geen agrarische bestemming meer hebben, accepteren wij als onderpand. Er mogen dus geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Dit moet bevestigd worden in een verklaring van de gemeente. Ook moet een taxatierapport aantonen dat er geen achterstallig onderhoud is.

LET OP ! In sommige gevallen accepteert MUNT onderpanden waarbij bijvoorbeeld kinderen voor mantelzorg hun ouders in huis nemen. Deze aanvragen beoordelen wij op voorlegbasis. Pure dubbele bewoning, waarbij twee aparte huishoudens het onderpand bewonen, accepteren wij niet. U kunt daarbij denken aan een onderpand dat is ingericht als twee onafhankelijke woningen met ieder een eigen opgang, keuken en badkamer. Woningen met een gastenverblijf accepteren wij **wel**.

6

DE MUNT HYPOTHEEK

6.1 HYPOTHEEKBEDRAG

- minimaal hypotheekbedrag € 75.000,- bij een eerste hypotheek
- minimaal hypotheekbedrag € 10.000,- bij een onderhandse verhoging of tweede hypotheek
- maximaal hypotheekbedrag € 1.000.000,-

6.2 VOORWAARDEN

In 2018 verstrekken wij leningen onder de volgende voorwaarden:

- de maximaal toegestane lening bedraagt 100% van de getaxeerde marktwaarde. Dit is het wettelijk maximum volgens de Tijdelijke regeling hypothecair krediet
- bij financiering van energiebesparende voorzieningen is de maximale lening 106% van de getaxeerde marktwaarde. Dit geldt zowel voor aanvragen met als zonder NHG
- voor leningen met NHG is de toegestane lening maximaal 100%, gebaseerd op de gemiddelde koopsom met een kostengrens van € 265.000,-
- voor leningen zonder NHG is de maximale lening bij bestaande bouw 100% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwkosten óf (2) de getaxeerde marktwaarde na verbouw
- voor leningen zonder NHG is de maximaal toegestane lening bij nieuwbouw 100% van de laagste van (1) de stichtingskosten óf (2) van de getaxeerde marktwaarde
- in de koopsom opgenomen roerende goederen vallen buiten de hoofdsom, omdat dit geen verkrijgingskosten betreffen
- opgebouwde waarden in een polis, spaar- of beleggingsrekening vallen buiten onze berekening van het maximale leningbedrag
- een hogere hypothecaire inschrijving dan het leningbedrag is mogelijk
- aanvragen voor een onderhandse verhoging of tweede hypotheek behandelen wij na zes maanden vanaf de ingangsdatum van de bestaande MUNT Hypotheek. Voorwaarde is dat er geen betalingsachterstand op de lening is geweest

- een omzettingsverzoek of verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid behandelen wij op zijn vroegst zes maanden na de ingangsdatum van een bestaande MUNT Hypotheek

6.3 LOOPTIJD

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

6.4 AFLOSSINGSWIJZE

Wij gaan er vanuit dat uw klant gedurende de looptijd de hypothecaire lening annuïtair of lineair aflost. Aflossingsvrije, spaar-, beleggings- of levenhypotheeken die bestonden op 31 december 2012 kan uw klant meenemen in een aflossingsvrij leningdeel van een nieuwe lening. Daarbij bedraagt het totale aflossingsvrije deel van de lening maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van het nieuwe onderpand. Verpanding van een polis is niet mogelijk.

6.5 EXTRA AFLOSSINGEN

Uw klant mag bij MUNT altijd en onbeperkt aflossen met eigen geld, zonder dat daar een vergoeding voor in rekening wordt gebracht.

Als uw klant de lening bij MUNT aflost door bij een andere hypotheekaanbieder een lening af te sluiten of tussentijds voor een andere rentevasteperiode te kiezen, kan per kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke lening zonder vergoeding afgelost worden. De klant betaalt in dat geval over het resterende deel van de lening een vergoeding als de rente voor vergelijkbare leningen bij MUNT lager is dan de rente die de klant betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de rente die uw klant betaalt en de rente voor soortgelijke leningen voor de duur van het restant van de rentevasteperiode.

MUNT brengt in de volgende situaties bij aflossen geen vergoeding in rekening:

- bij aflossen met eigen geld
- bij vrijwillige onderhandse verkoop van de woning
- bij uitkering van een aan MUNT verpande overlijdensrisicoverzekering
- bij overlijden
- bij tenietgaan van het onderpand

6.6 BETALINGSWIJZE

Alle betalingen schrijven wij af van een Nederlandse bankrekening op naam van uw klant(en). Wij doen dit maandelijks achteraf op de voorlaatste werkdag van de maand.

6.7 WIJZIGINGEN BESTAANDE LENING

Rente bij waardestijging of -daling

De rente-opslag vervalt automatisch zodra door aflossen de lening in een lagere risicoklasse valt. Dit geldt ook tijdens de rentevasteperiode.

Blijkt uit een gevalideerd taxatierapport dat de woning voldoende in waarde is gestegen, dan vervalt de rente-opslag ook. Een aanvullende waardebeoordeling of WOZ-waardering accepteren wij niet. Als het taxatierapport op tijd is aangeleverd, geldt de aangepaste rente per de eerste dag van de volgende maand.

Wij passen de rente van de volledige lening aan als uw klant om een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek aanvraagt en de totale hoofdsom in een andere risicoklasse valt.

Verhuisregeling

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

- een rente-aanbod wordt uitgebracht binnen drie maanden nadat de oude lening is afgelost
- als de vorige woning nog niet is verkocht of geleverd, zetten wij de rente van deze lening om naar een maandvariabele rente zodra de nieuwe woning wordt geleverd
- de resterende rentevasteperiode blijft gelijk
- als de nieuwe lening hoger is dan de oude, geldt voor het extra bedrag de dan geldende rente voor nieuwe leningen; hiervoor is een afwijkende rentevasteperiode mogelijk
- als de nieuwe lening in een andere risicoklasse valt, dan geldt dit ook voor de meegenomen rentecondities

De klant kan zijn lening- en rentecondities niet doorgeven aan de kopers van zijn woning.

6.8 OVERBRUGGINGSLENING

MUNT verzorgt overbruggingsleningen met een maximale looptijd van 30 maanden. De afsluitkosten bedragen € 500,-.

De rente brengen wij maandelijks achteraf in rekening. Als zekerheid vragen wij om een hypothecaire inschrijving op de oude woning, ten gunste van MUNT.

LET OP ! Als de oude woning ook op naam van een ex-partner staat, moet deze bij de notaris meetekenen voor de overbruggingslening op de oude woning. De notaris moet de hypotheekakte hierop aanpassen.

Oude woning is verkocht

Is de oude woning verkocht en zijn de ontbindende voorwaarden verlopen? Dan kan uw klant een maximale overbruggingslening sluiten van 97% van de verkoopprijs, minus het bedrag dat hij nog van de bestaande lening moet aflossen. Dit moet blijken uit de verkoopakte. Ook moet uw klant aantonen dat hij de lasten van de nieuwe lening, de overbruggingslening én de oude lening tot de passeerdatum van de oude woning kan dragen. Raadpleeg hiervoor de aan te leveren documenten in hoofdstuk 10.

LET OP ! Als de oude woning is verkocht, maar de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen, dan gaat MUNT uit van 90% van de verkoopprijs.

Oude woning is nog niet verkocht

Uw klant kan dan een maximale overbruggingslening sluiten van 90% van de getaxeerde marktwaarde van de oude woning. Is de vraagprijs lager dan de getaxeerde marktwaarde, dan is een overbruggingslening mogelijk van 90% van de vraagprijs, minus het bedrag dat nog van de bestaande lening afgelost moet worden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de woning moet uiterlijk binnen 30 maanden verkocht zijn
- de woning staat te koop bij een makelaar
- de courantheid van de woning is volgens het taxatierapport maximaal zes maanden
- er moet worden aangetoond dat de lasten van de nieuwe lening, de overbruggingslening en de oude lening tenminste zes maanden gedragen kunnen worden

6.9 TWEDE HYPOTHEEK

Een tweede hypotheek op de woning is alleen mogelijk als MUNT de eerste hypotheek heeft verstrekt. De maximale toegestane lening bedraagt 100% van de getaxeerde marktwaarde. Uiteraard moet de klant aantonen de extra bruto lasten hiervan te kunnen dragen.

Uitzondering hierop zijn startersleningen. Deze moeten voldoen aan de eisen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Een tweede hypotheek bij een andere hypotheekaanbieder is in sommige gevallen toegestaan na toestemming van MUNT.

6.10 CONSUMPTIEF GEBRUIK VAN DE LENING

Bij een aanvraag zonder NHG is het mogelijk (een deel van) de lening te gebruiken voor consumptieve uitgaven. Dit kan alleen als de totale hoofdsom lager is dan 80% van de getaxeerde marktwaarde. Het consumptieve deel moet blijken uit de stukken.

6.11 SENIORENPROPOSITIE BIJ AANKOOP WONING

Bij aanvragen van senioren die willen verhuizen naar een andere koopwoning is het mogelijk om te toetsen op basis van werkelijke last in plaats van annuïtaire last. Om voor deze werkelijke lastentoets in aanmerking te komen moet de aanvraag aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Uw klant ontvangt nu AOW en/of pensioen of gaat binnen 10,5 jaar na de datum van het moment van aanvragen met pensioen
- De nieuwe maandlasten blijven gelijk of worden lager dan de huidige werkelijke maandlast
- De rente moet voor minimaal 20 jaar vastgezet worden

MUNT volgt hiermee het NHG beleid voor senioren. Ook voor aanvragen zonder NHG.

7

VERZEKERINGEN

7.1 OPSTALVERZEKERING

Een opstalverzekering is verplicht voor de volledige herbouwwaarde, inclusief de fundering van het onderpand. Daarnaast moet de verzekering 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 polis moet ingaan zodra de leveringsakte passeert bij de notaris.

7.2 OVERLIJDENSRSICOVERZEKERING

Een overlijdensrisicoverzekering is alleen nodig als uw klant ouder dan 70 jaar is, het inkomen nodig is om de lening te kunnen dragen en het een aanvraag zonder NHG is. Het verzekerd bedrag is minimaal gelijk aan het deel van de hoofdsom dat hoger is dan 80% van de marktwaarde.

8

RENTE-AANBOD EN HYPOTHEEKAANBOD

8.1 ALGEMEEN

Zo snel mogelijk na ontvangst van de aanvraag brengt MUNT een rente-aanbod uit. Na onze kredietbeoordeling volgt ons hypotheekaanbod. Dit aanbod vervangt automatisch het rente-aanbod en is bindend voor MUNT, maar vrijblijvend voor de klant. De klant heeft twee weken bedenktijd om ons hypotheekaanbod te accepteren.

8.2 GELDIGHEIDSDUUR

Het rente-aanbod is vanaf de afigftedatum drie maanden geldig. Binnen deze geldigheidstermijn moet de acceptatie afgerond zijn, zodat wij een hypotheekaanbod kunnen uitbrengen. Het hypotheekaanbod heeft dezelfde einddatum als het rente-aanbod. De hypotheekakte moet binnen de geldigheidstermijn van het aanbod passeren.

Uw klant kan het aanbod eenmalig met drie maanden verlengen. Wij sturen het formulier voor het verlengen van het aanbod met het rente-aanbod en met het hypotheekaanbod mee.

8.3 BEREIDSTELLINGSPROVISIE

MUNT berekent bereidstellingsprovisies aan de hand van het aantal verlengingsdagen van het rente-aanbod. Is de rente op de passeerdatum voor soortgelijke geldleningen hoger dan de rente in ons aanbod, dan berekenen wij maandelijks 0,25% over de hoofdsom.

Berekening bereidstellingsprovisie

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

De bereidstellingsprovisie berekenen wij over maximaal drie maanden. In de notarisinstructie is de bevestiging van de definitieve bereidstellingsprovisie opgenomen als deze van toepassing is. De bereidstellingsprovisie vervalt, als op de passeerdatum de rente bij MUNT voor soortgelijke geldleningen lager dan of gelijk is aan de rente in het aanbod.

8.4 ANNULERINGSKOSTEN

Het kan voorkomen dat uw klant het hypotheekaanbod niet afneemt, terwijl de verlengingsperiode al is ingegaan. MUNT brengt dan € 500,- annuleringskosten in rekening. Wijzen wij de aanvraag zelf af tijdens de verlengingsperiode, dan vervallen deze annuleringskosten natuurlijk.

8.5 RENTE BIJ PASSEREN

Bij passeren hanteert MUNT de laagste rente in het rente-aanbod of de rente voor soortgelijke leningen bij MUNT. Zodra de akte is gepasseerd, bevestigen wij het rentepercentage aan uw klant.

9

KOSTENOVERZICHT

De klant betaalt alle kosten van de lening.

Kosten die van toepassing kunnen zijn:

- advieskosten van de hypotheekadviseur
- notariskosten voor het passeren van de hypotheekakte
- kosten voor het taxeren van de woning
- bereidstellingsprovisie
- € 500,- voor annulering na verlenging van een rente-aanbod
- € 500,- voor afsluiten van een overbruggingslening
- € 150,- voor opname van een onderhandse verhoging of tweede hypotheek
- € 150,- voor het omzetten van de lening na de ingangsdatum
- € 150,- voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid
- een vergoeding voor vervroegde aflossing bij omzetten of oversluiten
- een vergoeding bij te laat betalen: 1,5% van de achterstand per (deel van een) maand, met een minimum van € 15,- per maand

10

AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN

Op basis van uw aanvraag stellen wij een lijst op met stukken die nodig zijn voor de beoordeling.

LET OP ! Overal waar u in dit hoofdstuk 'recent' leest, bedoelen wij: niet ouder dan drie maanden bij het uitbrengen van ons hypotheekaanbod. Voor aanvragen zonder NHG houden wij de aanvraagdatum aan.

Algemene gegevens

- ✓ rente-aanbod
- ✓ getekend hypotheekaanbod
- ✓ getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de klant
- ✓ kopie van een geldig identiteitsdocument (geen rijbewijs)
- ✓ bankafschrift op naam van uw klant(en) voor de automatische incasso
- ✓ financieringsopzet

Inkomen uit loondienst

- ✓ recente werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl en in kleurenscaan aangeleverd
- ✓ recente salarisstrook
- ✓ bij inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie: jaaropgaven of salarisstroken van de laatste drie kalenderjaren waaruit het jaarinkomen blijkt

Inkomen van IB-ondernemers en DGA's

- ✓ inkomensverklaring
- ✓ bij inkomen dat wij bij de beoordeling niet meetellen, willen wij wel stukken zien waaruit blijkt dat het laatste boekjaar met een positief resultaat is afgesloten en dat er geen negatief eigen vermogen is. Als het laatste boekjaar met een negatief resultaat is afgesloten en/of als er sprake is van een negatief eigen vermogen, dan willen wij een positieve beoordelingsverklaring van een door MUNT geautoriseerde partij zien

Inkomen uit AOW of pensioen

- ✓ huidig pensioen: jaarlijkse pensioenopgave van de pensioenuitkerende instantie
- ✓ toekomstig pensioen: een overzicht van **www.mijnpensioenoverzicht.nl** of een pensioenopgave én opgave AOW-uitkering
- ✓ pensioen DGA's: verklaring accountant of verzekeraar

Inkomen uit lijfrente, uitkering of alimentatie

- ✓ lijfrente: bankafschrift van de lijfrentestorting én schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie met de hoogte en duur van de lijfrente-uitkering
- ✓ toekomstige lijfrente: een afdruk van een berekening die is gemaakt met de lijfrentetool op onze website **www.munthypotheken.nl/lijfrente**
- ✓ inkomen uit toekomstige lijfrente: opgave van huidige verzekeraar van de huidige poliswaarde, ingangsdatum, einddatum, premiertermijn en het bruto historisch fondsrendement
- ✓ inkomen uit uitkering: recent bankafschrift met daarop de uitkeringsstorting, een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie én de maandspecificatie van de uitkerende instantie
- ✓ inkomen uit alimentatie: bankafschrift met daarop de alimentatiestorting én echtscheidingspapieren waaruit de alimentatiehoogte blijkt

Onderpand

- ✓ getekende koopovereenkomst bij aankoop bestaande bouw
- ✓ getekende koop-/aanneemovereenkomst bij aankoop nieuwbouw, met in de aanhef of titel de garantie- en waarborgregeling van de instelling met het keurmerk van de Stichting Garantie Woning óf het betreffende garantiecertificaat
- ✓ eigendomsbewijs bij oversluiting
- ✓ taxatierapport bij bestaande bouw of nieuwbouw (niet in projectvorm), inclusief bijlagen
- ✓ MGE/MVE-voorwaarden
- ✓ verbouwings- of meerwerkspecificatie
- ✓ erfpachtovereenkomst

Echtscheiding

- ✓ (concept) toedelingsakte, als sprake is van verdeling
- ✓ echtscheidingsbeschikking of -vonnis
- ✓ echtscheidingsconvenant
- ✓ inschrijvingsbewijs burgerlijke stand
- ✓ bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid, als de woning nog op twee namen staat

Bij aanvragen zonder NHG zijn deze stukken niet nodig als de scheiding aantoonbaar langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden.

Overlijdensrisicoverzekering

- ✓ acceptatiebewijs van de verzekeraar
- ✓ inpandgevingsverklaring

Overbrugging

- ✓ taxatierapport oude woning of verkoopovereenkomst, als de woning is verkocht

Meerdere panden

- ✓ saldo-opgave huidige lening
- ✓ bewijs van eigen middelen: digitale saldo opgave met volledige naam, datum, ruimte in de toets of een inkomsten/uitgavenformulier van het NIBUD of van MUNT of een lastenberekening van de adviseur
- ✓ verkoopopdracht of verkoopakte

Financiële verplichtingen

- ✓ aflossingsbewijs
- ✓ bewijs van eigen middelen
- ✓ bewijsstukken overige lasten en financiële verplichtingen
- ✓ overzicht hoofdsomverplichting, bijvoorbeeld bij DUO; bij tussentijdse aflossing: schriftelijk bewijs van de verlaagde hoofdsom

Schenking

- ✓ bij een nog niet ontvangen schenking: schenkingsovereenkomst

Verblijfsstatus

- ✓ kopie verblijfsvergunning
- ✓ bewijs dat klant minstens 12 maanden in Nederland woonde en werkte vóór de aanvraag

Aflossingsvrij leningdeel

- ✓ IB-aangifte 2017 of jaaropgave van de hypotheekaanbieder met de hoogte van de eigenwoningschuld op 31 december 2012

Starterslening

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

Restschuld

- ✓ kwijtscheldingsbewijs van de restschuld
- ✓ bewijs van een betalingsregeling

Energiebesparende voorzieningen

- ✓ treffen energiebesparende voorzieningen: kostenspecificatie
- ✓ aankoop energiezuinige woning: energielabel (minimaal) A++ of een EI of EPC-rapport van 0,6 of lager
- ✓ nul-op-de-meter-woning: garantie bouwer energieprestatie minimaal 10 jaar

Seniorenpropositie

- ✓ Verklaring seniorenpropositie (geldt alleen voor aanvragen zonder NHG)

(digitale) handtekening

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.

11

FRAUDEPREVENTIE

11.1 Algemeen

Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op met onze afdeling Veiligheidszaken via incidenten@munthypotheke.nl of 070-4066713.

Als wij de aanvraag niet vertrouwen, wijzen wij deze zonder verdere uitleg af. Mocht fraude blijken ná ons hypotheekaanbod, dan trekken wij deze direct in. Mogelijke schade is dan voor rekening van uw klant.

11.2 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 Incidentenwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen (PIFI).

11.3 ABC- en ABA-constructies

Van een ABC-constructie kan sprake zijn als een pand binnen zes maanden voor de aanvraag of vlak voor de passeerdatum gekocht en weer verkocht wordt. Het kan dan gaan om fraude. U bent verplicht MUNT hierover volledig te informeren.

LET OP! MUNT accepteert geen ABA-constructies.

BELANGRIJKSTE AFWIJKINGEN NHG

Per paragraaf geven wij aan wat de belangrijkste verschillen zijn met NHG.

Uw klant

- 1.4 Bij oversluiten met behoud van de borgtocht wordt het dossier op de normale manier beoordeeld.
- 2.1 De klant moet minimaal 18 jaar oud zijn.
- 2.2 Beide aanvragers moeten eigenaar en bewoner zijn.
- 2.2 MUNT hanteert een maximum van twee aanvragers en sluit samenlevingsvormen in de familiesfeer uit.
- 2.3 Klanten moeten aantonen voor onbepaalde tijd in Nederland te mogen wonen en aanvragers waarvan het inkomen benodigd is en die niet beschikken over de Nederlandse nationaliteit moeten aantonen dat ze voorafgaand aan de aanvraag ten minste twaalf maanden in Nederland hebben gewoond en gewerkt.

Inkomen

- 3 MUNT accepteert geen perspectiefverklaring.
- 3.1 Inkomen uit werk voor een werkgever in de familie- of partnerrelatiesfeer neemt MUNT niet mee in de berekening van het toetsinkomen.
- 3.2 Inkomen uit loondienst neemt MUNT voor maximaal 40 uur per week mee in de berekening van het toetsinkomen. Onregelmatigheidstoelage, provisie, overwerk en bonus nemen wij voor maximaal 20% van het vaste inkomen mee. Kasbetalingen accepteert MUNT niet.
- 3.2 Voor klanten met een 30% regeling nemen wij het bruto inkomen mee als toetsinkomen.
- 3.2 Inkomen uit toekomstig dienstverband neemt MUNT niet mee.
- 3.2 Flexibel of tijdelijk inkomen berekenen wij op basis van het gemiddelde van de afgelopen drie jaar. Hierbij geldt een maximuminkomen van het laatste jaar of van het huidig inkomen als dit lager is.

- 3.4 MUNT houdt rekening met de verwachte inkomensverandering na pensionering, als uw klant binnen 10,5 jaar na de datum van het moment van aanvragen de AOW-leeftijd bereikt of met pensioen gaat.
- 3.7 Inkomen uit een tijdelijke uitkering neemt MUNT niet mee.
- 3.7 MUNT neemt het inkomen uit een (sociale) uitkering mee als deze tot aan de pensioendatum of AOW-leeftijd gegarandeerd is.
- 3.9 MUNT neemt inkomen van een in het buitenland gevestigde werkgever en inkomen in buitenlandse valuta niet mee in de berekening van het toetsinkomen.

Financiële verplichtingen

- 4.1 MUNT rekent bij geregistreerde kredieten met de werkelijke last, met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietssom. Een BKR-codering of schuldregeling is niet toegestaan.
- 4.2 Als bij een DUO-lening de werkelijke maandlast hoger is dan 0,75% of 0,45%, gaat MUNT uit van het hogere bedrag.
- 4.3 MUNT rekent bij overige financiële verplichtingen met de werkelijke last, met als minimum 2% van de oorspronkelijke kredietssom.
- 4.3 Bij een fiscaal aftrekbare lening voor de woning toetsen wij met de aangetoonde bruto maandlast.

Onderpand

- 5.1 De minimale marktwaarde van het onderpand is € 100.000,-.
- 5.2 Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde aangehouden zoals vermeld.
- 5.3 Eisen VvE conform het overzicht.
- 5.3 Als in het taxatierapport een deel van het onderhoud als 'matig' of 'slecht' is gekwalificeerd, is een bouwkundig rapport nodig en dit bouwkundig rapport mag altijd maximaal zes maanden oud zijn.
- 5.4 MUNT accepteert alleen erfpacht van gemeentes, provincies, hoogheemraadschappen en woningbouwverenigingen.

- 5.6 Een gespecialiseerde aannemer voert het constructieve of gespecialiseerde werk uit.
- 5.7 De genoemde onderpanden komen niet in aanmerking voor een MUNT Hypotheek.

De MUNT Hypotheek

- 6.1 MUNT stelt eisen aan de minimale lening.
- 6.3 Minimale looptijd van een lening is 5 jaar.
- 6.4 Bij MUNT is alleen een annuïtair, lineair of aflossingsvrij leningdeel af te sluiten.

Verzekeringen

- 7.2 Een overlijdensrisicoverzekering is alleen verplicht als de klant ouder dan 70 jaar is, het inkomen nodig is om de lening te kunnen dragen en het een aanvraag zonder NHG is. Het verzekerd bedrag is minimaal gelijk aan het deel van de hoofdsom dat hoger is dan 80% van de marktwaarde.

13

BELANGRIJKSTE AFWIJKINGEN SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

Per paragraaf geven wij aan wat de belangrijkste verschillen zijn met de MUNT Hypotheek.

Algemeen

- 1.1 Uw klant kan alleen de Simpel Overstap Hypotheek afsluiten om een andere lening plus de oversluitkosten te herfinancieren, die ten minste vijf jaar bij een andere aanbieder loopt.
- 1.4 De Simpel Overstap Hypotheek is niet af te sluiten met Nationale Hypotheek Garantie.

Klant

- 2.1 De klant is en blijft eigenaar en bewoner van de woning en de huidige lening daarop loopt tenminste vijf jaar.
- 2.3 Bij de Simpel Overstap Hypotheek hoeft de klant niet aan te tonen dat hij tenminste 12 maanden in Nederland woont en werkt.

Inkomen

- 3.1 Bij de Simpel Overstap Hypotheek baseert MUNT het toetsinkomen uitsluitend op inkomensbestanddelen uit UWV-Verzekeringsbericht en/of pensioenoverzicht. Wij rekenen met het totale inkomen van de laatste 12 maanden.
- 3.1 Bij de Simpel Overstap Hypotheek neemt MUNT de inkomensbestanddelen exact over van het UWV-Verzekeringsbericht en/of pensioenoverzicht.
- 3.3 Bij de Simpel Overstap Hypotheek nemen wij het inkomen van IB-ondernemers niet mee om het toetsinkomen te bepalen.
- 3.4 Bij de Simpel Overstap Hypotheek neemt MUNT inkomen uit pensioen of toekomstig pensioen mee, voor zover dat blijkt uit de pensioenopgave, het UWV-Verzekeringsbericht en/of mijnpensioenoverzicht.

- 3.6 Bij de Simpel Overstap Hypotheek neemt MUNT inkomen uit lijfrente mee voor zover dat blijkt uit het UWV-Verzekeringsbericht. Toekomstige lijfrente neemt MUNT Hypotheken bij de Simpel Overstap Hypotheek niet mee.
- 3.7 Bij de Simpel Overstap Hypotheek neemt MUNT het inkomen uit een uitkering alleen mee om het inkomen over de laatste 12 maanden te bepalen, als de klant op het aanvraagmoment inkomen uit loondienst of pensioen heeft. Daarbij nemen wij de relevante bestanddelen exact over van het UWV-Verzekeringsbericht en/of mijnpensioenoverzicht.
- 3.8 Bij de Simpel Overstap Hypotheek neemt MUNT inkomen uit alimentatie niet mee bij de bepaling van het toetsinkomen.

Overige financiële verplichtingen

- 4.3 Gelijk aan onze reguliere MUNT Hypotheek.

Onderpand

- 5.1 Met de Simpel Overstap Hypotheek is uitsluitend een bestaande lening op een bestaand pand te herfinancieren. Verbouwing of aankoop vallen daarbuiten.
- 5.3 De Simpel Overstap Hypotheek vraagt om een taxatierapport als de lening hoger is dan 90% van de marktwaarde of als de marktwaarde van de woning niet nauwkeurig genoeg door ons is vast te stellen. Wij wijzen een taxateur aan, die de woning op kosten van de klant taxeert. Als de lening lager is dan 90% van de marktwaarde, volstaat de modelwaardebepaling van Calcasa.
- 5.6 Bij de Simpel Overstap Hypotheek is een bouwdepot mogelijk na zes maanden vanaf de ingangsdatum van de lening.

De MUNT Simpel Overstap Hypotheek

- 6.2 Er zijn geen extra leenmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen.
- 6.7 Bij de Simpel Overstap Hypotheek is de verhuisregeling mogelijk na zes maanden vanaf de ingangsdatum van de MUNT Hypotheek.
- 6.8 Bij de Simpel Overstap Hypotheek is een overbruggingslening mogelijk na zes maanden vanaf de ingangsdatum van de MUNT Hypotheek.

Het rente-aanbod en het hypotheekaanbod

- 8 Bij de Simpel Overstap Hypotheek is het rente- of hypotheekaanbod niet te verlengen, bereidstellingsprovisie (8.3) en annuleringskosten (8.4) zijn dus niet van toepassing.

Kostenoverzicht

- 9 Bij de Simpel Overstap Hypotheek betaalt de klant geen bereidstellingsprovisie en annuleringskosten.

AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN

SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

Algemene gegevens

- ✓ getekend hypotheekaanbod
- ✓ getekende SEPA-incassomachtiging op naam van de klant
- ✓ kopie van een geldig identiteitsdocument (geen rijbewijs)
- ✓ opgave of verlengingsvoorstel met de hoogte van de huidige lening en een ingangsdatum van minimaal vijf jaar geleden
- ✓ bankafschrift

Inkomen uit loondienst

- ✓ UWW-Verzekeringsbericht

Inkomen uit pensioen

- ✓ meest recente pensioenopgave én opgave AOW-uitkering (toekomstig pensioen via www.mijnpensioenoverzicht.nl)

Inkomen uit lijfrente of uitkering

- ✓ UWW-Verzekeringsbericht

Onderpand

- ✓ is de lening hoger dan 90% van de marktwaarde, dan vragen wij om een taxatierapport van een door MUNT aangewezen taxateur, inclusief alle bijlagen. Dit geldt ook als de marktwaarde van het onderpand niet nauwkeurig genoeg is vast te stellen

Overige stukken

- ✓ voor stukken in verband met echtscheiding, een overlijdensrisicoverzekering en overige financiële verplichtingen is de tekst in hoofdstuk 10 van deze hypotheekgids van toepassing

MUNT Hypotheken

Productkaart

MUNT Hypotheken heeft twee hypotheekproducten in haar assortiment. De MUNT Hypotheek voor alle starters en doorstromers die een goede lening zoeken.

De Simpel Overstap Hypotheek voor alle huizenbezitters die hun lening willen oversluiten om zo de maandlasten te verlagen en/of de hypotheekvoorwaarden te verbeteren.



Verschil tussen de twee hypotheeken

MUNT HYPOTHEEK

DOELGROEP

- alle starters, doorstromers en oversluiters die een goede lening zoeken
- aanvangsleeftijd: Geen maximum
- BKR-codering: Niet toegestaan

LENING

- NHG mogelijk
- minimale hoofdsom: € 75.000
- minimale hoofdsom 2e hypotheek of verhoging: € 10.000
- loan to value: Volgens NHG-normen
Voor hypotheek zonder NHG in 2018: 100%
- bouwdepot: Verbouw 6 maanden, nieuwbouw: 18 maanden. Beide met 6 maanden te verlengen. Rentevergoeding -1%
- overbruggingskrediet: Is zowel bij een verkocht als een onverkocht pand mogelijk
- maximale hoofdsom: € 1.000.000
- consumptieve besteding is mogelijk tot 80% MW
- ✓ energiebesparende maatregelen: max. 106% MW

SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

DOELGROEP

- ✓ alle huizenbezitters die hun lening willen oversluiten waarvan de huidige lening minimaal 5 jaar loopt
- aanvangsleeftijd: Geen maximum
- BKR-codering: Niet toegestaan

LENING

- ✓ NHG niet mogelijk
- minimale hoofdsom: € 75.000
- minimale hoofdsom 2e hypotheek of verhoging: € 10.000
- loan to value: Volgens NHG-normen. In 2018: 100%
- ✓ bouwdepot: Mogelijk als de lening minimaal 6 maanden in beheer is
- ✓ overbruggingskrediet: Mogelijk als de lening minimaal 6 maanden in beheer is
- ✓ maximale hoofdsom: De maximale hoofdsom is gelijk aan het bedrag dat nodig is om de vorige lening af te lossen. Eventueel vermeerderd met de kosten voor notaris- en taxatie, afsluit- en/of advieskosten. (en maximaal € 1 mln.)
- ✓ energiebesparende maatregelen: niet mogelijk

MUNT HYPOTHEEK

RENTE

- rentevasteperioden: Var, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- rente bij passeren: Laagste van de rente uit het rente-aanbod en de rente op passeerdatum
- automatische rentedaling: Rente daalt automatisch mee als aflossing leidt tot een lagere tariefklasse

AFLOSSING

- vorm: Annuitair, lineair, aflossingsvrij
- aflossingsvrij: Tot maximaal 50% van de huidige waarde van de woning
- boetevrij aflossen: Ja, met eigen geld

ONDERPAND

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

INKOMEN

- inkomen uit loondienst, pensioen en zelfstandig inkomen via een inkomensverklaring
- minimum inkomen en inkomenstoets: Volgens NHG-normen, enkele uitzonderingen (zie Hypotheekgids)

SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

RENTE

- rentevasteperioden: Var, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- rente bij passeren: Laagste van de rente uit het rente-aanbod en de rente op passeerdatum
- automatische rentedaling: Rente daalt automatisch mee als aflossing leidt tot een lagere tariefklasse

AFLOSSING

- vorm: Annuitair, lineair, aflossingsvrij
- aflossingsvrij: Tot maximaal 50% van de huidige waarde van de woning
- boetevrij aflossen: Ja, met eigen geld

ONDERPAND

- ✓ onderpand wijzigt niet. Alleen oversluiten
- woningtypen: Nederlandse eengezinswoningen en appartementen bestemd en gebruikt voor eigen bewoning
- minimale taxatiewaarde onderpand: € 100.000,-
- verhuisregeling: Ja

INKOMEN

- ✓ SV-Loon (zichtbaar op UWV-Verzekeringsbericht) en/of Pensioeninkomen (zichtbaar op Pensioenoverzicht)
- minimum inkomen en inkomenstoets: Volgens NHG-normen, enkele uitzonderingen (zie Hypotheekgids)

MUNT HYPOTHEEK

- toetsrente en rentevasteperiode:
≥ 10 jaar: rente uit het rente-aanbod
< 10 jaar: Volgens Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet

RENTE-AANBOD

- acceptatietermijn: 3 weken
- geldigheid: 3 maanden
- verlengingstermijn: 3 maanden
- kosten verlengen: Als de marktrente hoger is dan de rente uit het rente-aanbod: 0,25% op maand-basis, per dag dat verlengd is
- annuleringskosten: € 500,- bij annuleren tijdens de verlengingsperiode

TAXATIE

- taxatierapport altijd nodig bij aanvraag

VERZEKERING

- overlijdensrisicoverzekering: alleen voor aanvragen zonder NHG vanaf leeftijd 70 jaar

SIMPEL OVERSTAP HYPOTHEEK

- toetsrente en rentevasteperiode:
≥ 10 jaar: Rente uit het rente-aanbod
< 10 jaar: Volgens Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet

RENTE-AANBOD

- ✓ acceptatietermijn: Hoeft niet getekend te worden
- geldigheid: 3 maanden
- ✓ verlengingstermijn: Verlengen niet mogelijk
- ✓ kosten verlengen: Niet van toepassing
- ✓ annuleringskosten: Niet van toepassing

TAXATIE

- ✓ < 90% MW: Calcasa waardebeoordeling, taxatierapport niet nodig (kosten voor MUNT)
- ✓ > 90% MW: Taxatierapport via Taxattheek

VERZEKERING

- overlijdensrisicoverzekering: Alleen voor aanvragen zonder NHG vanaf leeftijd 70 jaar

Deze MUNT Hypotheekgids is zorgvuldig samengesteld. Toch kan MUNT afwijken van de beschreven regels en normen. Daar waar u in deze gids leest klant, aanvrager, zijn of hij, bedoelen wij natuurlijk ook aanvragester, haar of zij.

