

# HYPOTHEEKGIDS

MAART 2016



MUNTHYPOTHEKEN.NL

## Inleiding

Welkom bij MUNT Hypotheken!

Voor u ligt de Hypotheekgids van MUNT Hypotheken. Hierin hebben wij voor u alle informatie over onze hypotheekproducten op een rij gezet. Zo heeft u snel en gemakkelijk inzicht in onze productkenmerken en de verstrekings- en acceptatienormen. Heeft u vragen over de inhoud van deze gids, neem dan contact op met onze midoffice of kijk op [www.munthypotheken.nl](http://www.munthypotheken.nl).

### NHG en niet-NHG

Voor de acceptatieregels gaan we uit van de standaard in de markt. Want wat goed is, hoeven we niet opnieuw uit te vinden. Daarom baseren we ons zoveel mogelijk op de voorwaarden van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dat doen we ook voor hypotheekleningen die niet in aanmerking komen voor NHG. Uitzonderingen bevestigen de regel. In een aantal gevallen wijken wij van de NHG-regels af. Waar we dat doen kunt u zien in de bijlage in deze gids.

### MUNT Hypotheken: uitstekende voorwaarden!

- ✓ *Laagste van offerterente en rente op het moment van passeren*
- ✓ *Bereidstellingsprovisie alleen per dag dat verlengd is*
- ✓ *100% boetevrij aflossen uit eigen middelen*
- ✓ *Rente-opslag vervalt automatisch bij aflossen*

### MUNT Hypotheken: leuk, lef, duidelijk!

MUNT Hypotheken is de snelst groeiende, onafhankelijke hypotheekaanbieder van Nederland. Wij verstrekken simpele en transparante hypotheekleningen met kapitaal van Nederlandse Pensioenfondsen. MUNT Hypotheken is voor iedereen die een hypotheek nodig heeft en dit snel, goed en betaalbaar wil regelen.

Wij bouwen 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. Voor 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](http://www.nhg.nl). Op een aantal punten wijkt MUNT Hypotheken af van NHG. In hoofdstuk 12 staan deze afwijkingen opgenomen.

### **1.4 Notaris, taxateur, hypotheekadviseur en andere betrokkenen**

De aanvrager is vrij in de keuze van zowel de notaris, de taxateur als de hypotheekadviseur. De notaris, taxateur en hypotheekadviseur mogen in de transactie maar één rol hebben om belangenverstremgeling tegen te gaan. Aan de taxateur en het taxatierapport stelt MUNT Hypotheken wel voorwaarden. Deze zijn terug te vinden in 5.3.2.

## **2 De aanvrager(s)**

De aanvrager(s) is of wordt eigenaar(s) en bewoner van de woning. 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**

Als één van de aanvragers, van wie het inkomen nodig is, geen Nederlands staatsburger is, kan alleen onder de volgende voorwaarden een aanvraag ingediend worden:

- de aanvrager is ingezetene van de EU of beschikt over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of is in het bezit van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd; én
- de aanvrager toont aan dat hij voorafgaand aan de aanvraag ten minste twaalf maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.

### **2.4 Expats**

Aanvragen voor expats en diplomaten accepteert MUNT Hypotheken niet. MUNT Hypotheken gaat er van uit dat een aanvrager een expat is, indien 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; én
- de partner/relatie tekent een ontruimingsverklaring.

## **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. Deze worden ieder in de berekening meegenomen voor de geldende maximum percentages:

- 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 werkt de aanvrager in de eigen onderneming van de (ex)partner, 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.

### **Meerdere dienstverbanden**

Inkomen uit meerdere dienstverbanden kan worden meegenomen voor totaal maximaal 40 uur per week. Wel 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.

### **Aantonen niet vaste inkomensbestanddelen**

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.

### **Kasbetaling**

Staat op de salarisstrook dat wordt uitbetaald per kas, maar wordt het salaris wel door de werkgever overgemaakt, dan moet dit aangetoond worden met het meest recente bankafschrift met daarop de bijschrijving van het salaris. Echte 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 offertedatum van de lening;
- 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 inkomen uit seizoenswerk, uitzendwerk, oproep- of invalwerk, nul-uren contract of inkomen uit een arbeidsrelatie die op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd mee als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie.

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 jaarpogaven 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 in 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 in de berekening van het toetsinkomen.

## **3.2 IB-ondernemers en Directeuren Groot Aandeelhouders**

MUNT Hypotheken accepteert alleen de volgende twee groepen; IB-ondernemers en Directeuren Groot Aandeelhouders (DGA's) met minder dan 30% aandelen.

Als een aanvrager IB-ondernemer of DGA is en dit inkomen wordt niet meegenomen, moet wel aangetoond worden dat er géén negatief eigen vermogen of een verlies in het laatste jaar is. De aanvrager toont dit aan door middel van een jaarrekening van het laatste jaar of een verklaring van een accountant die niet de eigen accountant of boekhouder is.

### **3.2.1 IB-ondernemers**

IB-ondernemers zijn zelfstandigen die opereren als eenmansbedrijf binnen een vennootschap onder firma (VOF) of maatschap.

Het toetsinkomen voor de IB-ondernemer wordt berekend door de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie kalenderjaren te nemen met een maximum van de nettowinst in het laatste kalenderjaar. 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 de gemiddelde nettowinst kunnen aantonen van minimaal drie kalenderjaren voorafgaand aan de aanvraag, anders neemt MUNT Hypotheken dit inkomen niet mee bij de berekening van het toetsinkomen. Bij een hypotheek zonder NHG neemt MUNT Hypotheken het inkomen van IB-ondernemers voor 70% mee in de berekening van het toetsinkomen.

### **3.2.2 DGA's**

Voor een DGA is het alleen mogelijk om een MUNT Hypotheek af te sluiten als de DGA in het bezit is van minder dan 30% van de aandelen in de vennootschap waar hij in loondienst is. In dat geval gelden de normale regels voor inkomen uit loondienst. De uitzondering op inkomen uit loondienst is dat MUNT Hypotheken het inkomen van een DGA voor 70% meeneemt in de berekening van het toetsinkomen.

Om te bepalen of een DGA minder dan 30% van de aandelen heeft worden aandelen van bijvoorbeeld een (ex)partner of kinderen ook meegenomen.

Als een aanvrager DGA is van meerdere vennootschappen, is dat toegestaan als er in deze vennootschappen geen activiteiten worden uitgevoerd en er geen schulden in zitten.

## **3.3 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 tien jaar na de datum van het rente-aanbod 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](http://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.

#### **AOW-Leeftijd**

De AOW-gerechtigde leeftijd hangt af van de geboortedatum. Op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) staat hoe de juiste AOW-gerechtigde leeftijd bepaald kan worden.

### **3.4 Inkomen uit lijfrente**

De uitkering uit een reeds ingegane lijfrenteverzekeringspolis 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.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### 3.7 Inkomen dat niet meetelt voor het vaststellen van de hypotheek

Inkomen dat MUNT Hypotheken niet meeneemt bij de berekening van het toetsinkomen:

- inkomen uit vermogen of verhuur;
- persoonsgebonden budget (pgb) als dit direct door de aanvrager of een familielid 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)
- inkomen in buitenlandse valuta.

**Let op:** Uitkeringen die gerelateerd zijn aan een bedrijfsresultaat of inkomenscomponenten die gerelateerd zijn aan het behalen van een bepaald doel worden niet tot het toetsinkomen gerekend.

## 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 geregistreerde 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 coderingen op leningen van de aanvrager(s) voorkomen of als er sprake is van een registratie in verband met schuldsanering, is een hypotheek bij MUNT Hypotheken niet mogelijk (dit geldt ook voor aanvragen met NHG).

### 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. Indien 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.

#### **Fiscaal aftrekbare lening**

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.

#### **Lening in combinatie met schenking**

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.

##### **Consumptieve deelfinanciering**

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 onderpanden**

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. De aanvrager mag dus één pand in bezit hebben dat niet in de verkoop staat of verkocht wordt.

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 24 maanden draagbaar zijn en dat een eventueel verkoopverlies betaald kan worden. Als de woning reeds 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;
- **Bij nieuwbouw:** de laagste van (1) de stichtingskosten of (2) als dit van toepassing is, de marktwaarde van het taxatierapport. Stichtingskosten zijn het totaal van de koop-/aanneemsom plus meerwerk plus maximaal 4% renteverlies tijdens de bouw. Als er geen taxatierapport is, geldt voor meerwerk een maximum van 25% van het totaal van de koop-/aanneemsom.

### 5.3 Het Taxatierapport

#### 5.3.1 Geldigheid, aanvullende waardebeoordeling en courantheid

Het taxatierapport mag op de datum van het rente-aanbod 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 model 'Taxatierapport financiering woonruimte, januari 2013', 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)

Bij een gebouw dat is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is een actieve VvE verplicht. In het taxatierapport moeten de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE staan vermeld. Bij een VvE accepteert MUNT Hypotheken de volgende situaties:

#### **De VvE is actief:**

- de staat van onderhoud is voldoende of goed én de stand van het onderhoudsfonds is voldoende;
- de stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende maar de staat van onderhoud is voldoende of goed én er is een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd\*;
- de staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én er is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport aangeleverd\*.

---

**VvE wordt gereactiveerd, is in oprichting in verband met nieuwbouw of splitsing én de splitsingsakte is aangeleverd:**

- de staat van onderhoud is voldoende of goed;
- bij meer dan drie woonunits in de VvE is ook een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd (geldt niet voor nieuwbouw)\*.

\*) Uit de stukken moet blijken:

- welk onderhoud wanneer plaats moet vinden; én
- wat de kosten van het onderhoud zijn; én
- dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het benodigde onderhoud; of
- dat de begroting van de VvE dekkend is om het onderhoud uit te kunnen voeren, vermeld in het meerjaren onderhoudsplan.

#### **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. Als bepaalde onderdelen als 'slecht' zijn beoordeeld, verstrekt MUNT Hypotheken alleen een lening als de aanvrager het bedrag dat nodig is voor de verbouwing om de woning op het gewenste niveau te brengen in een bouwdepot onderbrengt. Dit geldt ook als uit het taxatierapport blijkt dat de kosten voor verwacht noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaarde bedragen of als de taxateur aangeeft dat nader bouwkundig onderzoek aanbeveling verdient.

De direct noodzakelijke kosten voor herstel moeten worden aangetoond door het aanleveren van een bouwkundig rapport, opgemaakt door een bouwkundig bedrijf (conform het NHG-model), gemeente of Vereniging Eigen Huis. Op de datum van het rente-aanbod mag het bouwkundig rapport niet ouder zijn dan zes maanden.

#### **Bouwkundig rapport**

Als het taxatierapport onvoldoende vertrouwen in de staat van het onderpand geeft, geeft een bouwkundig rapport meer inzicht in wat er nodig is om (noodzakelijk) herstel te verrichten. Is er volgens het aangeleverde taxatierapport sprake van achterstallig onderhoud aan de woning? Ook dan moet een bouwdepot aangehouden worden.

## 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 hypotheken op nieuwbouwwoningen, waarbij een afbouwgarantie is afgegeven. 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.

## 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.

#### **Keuken en badkamer**

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 25% 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 onderpanden die niet in aanmerking komen voor hypotheekverstrekking door MUNT Hypotheken:

- woonboten;
- woonwagens;
- caravans;
- woningen in het buitenland;
- recreatiewoningen;
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden);
- woningen op een bedrijventerrein;
- beleggingspanden;
- woonboerderijen met agrarische bestemming;
- rechten van opstal;
- verhuurde en deels verhuurde onderpanden;

- serviceflats;
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen;
- onderpand dat geschikt is voor dubbele bewoning;
- recent gesplitste of nog te splitsen onderpanden 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 2016 is 102% van de getaxeerde marktwaarde (het wettelijk maximum conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet). Voor 2017 is het wettelijk maximum 101% en vanaf 2018 is dit 100%;
- voor leningen met NHG is de maximaal toegestane hypotheek 106% van de koopsom met als maximum 102% van de marktwaarde (zie norm 2.2 en 2.3 van NHG);
- voor leningen zonder NHG is de maximaal toegestane hypotheek bij bestaande bouw 102% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwkosten of (2) de getaxeerde marktwaarde na verbouw;
- voor leningen zonder NHG is de maximaal toegestane hypotheek bij nieuwbouw 102% 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:
  - mits 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 het totale af te lossen bedrag. Dit geldt ook voor een tussentijdse aanpassing van de rentevasteperiode.

### **6.5.3 Verhuisregeling**

Bij een verhuizing kunnen de rentecondities van de bestaande MUNT Hypotheek worden meegenomen als de aanvrager de nieuwe hypotheek binnen drie maanden na het aflossen van de vorige MUNT Hypotheek aanvraagt. In dit geval geldt dat de rentecondities van de vorige MUNT Hypotheek geldig zijn voor het restant van de rentevasteperiode rekening houdend met de LTV opslag.

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](http://www.nationalewaarborg.nl)) aanvragen. U kunt ook bankgaranties van andere aanbieders gebruiken.



## 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 rente-aanbod 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.

#### Saldo-opgave

**Let op:** De naam van de rekeninghouder, de datum, het saldo en het rekeningnummer moeten duidelijk zichtbaar zijn op de saldo-opgave. Als er meerdere bewijsstukken worden aangeleverd, moeten deze van dezelfde periode 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 Overbruggingskrediet

De aanvrager kan bij MUNT Hypotheken een overbruggingskrediet afsluiten als de oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Dit kan aangetoond worden door het aanleveren van de verkoopakte. Als zekerheid zal een hypothecaire inschrijving ten gunste van MUNT Hypotheken op de oude woning moeten worden gevestigd.

---

**Berekening maximale overbrugging**

(97% x verkoopprijs) -/- uitstaand saldo van de bestaande lening

De looptijd van een overbruggingskrediet bij MUNT Hypotheken is maximaal dertig maanden. De rente voor het overbruggingskrediet wordt maandelijks achteraf in rekening gebracht. De afsluitkosten voor een overbruggingskrediet bedragen €500,-.

## **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. Hiervoor moet de aanvrager de inpandgevingsverklaring, die met het renteaanbod wordt meegestuurd, ondertekend en volledig juist ingevuld (voorzien van polisnummer, verzekerd bedrag, verzekerde en verzekeraar) terugsturen. 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](http://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 afgifte datum 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 bereitstellingsprovisie 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 overbruggingskrediet: €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;
- ✓ 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 rente-aanbod niet ouder dan drie maanden). Let op: rekening alleen op naam aanvrager(s);
- ✓ financieringsopzet (berekening eventuele boete/consumptief deel hierin opnemen).

### Inkomen uit loondienst

- ✓ originele werkgeversverklaring, uitgegeven na het verstrijken van de proeftijd, volgens het meest recente NHG-model, verwerkt op één bladzijde. Verder is de werkgeversverklaring:
  - in kleurenscaan aangeleverd;
  - door dezelfde persoon ingevuld en ondertekend;
  - zonder aangebrachte wijzigingen;
  - recent opgemaakt (op de datum van het rente-aanbod niet ouder dan drie maanden)
- ✓ salarisstrook (op de datum van het rente-aanbod niet ouder dan drie maanden);
- ✓ inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie: jaaropgaven van de laatste drie kalenderjaren;

### IB-ondernemers en Directeuren Groot Aandeelhouder

- ✓ 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 rente-aanbod 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](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl) (op de datum van het rente-aanbod 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 rente-aanbod niet ouder dan drie maanden); én
  - een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie waaruit de hoogte en de duur van de lijfrente-uitkering blijkt.
- ✓ inkomen uit uitkering:
  - afschrift van de bankrekening waarop de uitkeringsstorting zichtbaar is (op de datum van het rente-aanbod 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 rente-aanbod 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;
- ✓ 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;
- ✓ door aanvrager(s) getekende en volledig juist ingevulde inpandgevingsakte.

### Overbrugging

- ✓ opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire leningen;
- ✓ getekende verkoopovereenkomst.

### Meerdere onderpanden

- ✓ 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 rente-aanbod 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 2012 of jaaropgave van de geldverstrekker waaruit de hoogte van de eigenwoningschuld op 31 december 2012 blijkt

### Starterslening

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

### Ontruimingsverklaring

- ✓ kopie ontruimingsverklaring en een geldig identiteitsbewijs.

## 11 Fraudepreventie

MUNT Hypotheken voert een actief fraudepreventiebeleid. Twijfelt u over een aanvraag of vermoedt u fraude en/of belangenverstrengeling? Neem dan direct contact op met onze fraude-afdeling via e-mail [incidenten@munthypotheken.nl](mailto:incidenten@munthypotheken.nl) of via telefoonnummer 070-4066713. MUNT Hypotheken kan besluiten een aanvraag op basis van de uitkomst van een fraudeonderzoek niet verder in behandeling te nemen, zonder het verstrekken van verdere informatie.

### 11.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

Elke aanvraag bij MUNT Hypotheken wordt automatisch gecontroleerd bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Is een aanvrager geregistreerd bij de SFH, wijzen wij de aanvraag automatisch af. Speciale aandachtsgebieden bij de controle op fraude zijn ABC-constructies en mogelijke belangenverstrengeling.

### 11.2 ABC-constructies en ABA-constructies

Als een te verkopen pand in een kort tijdsbestek (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 dat u alle zaken, waarbij het te financieren pand door de verkoper recent is aangekocht en wordt doorverkocht, aan MUNT Hypotheken voorlegt.

**Let op:** ABA-constructies worden door MUNT Hypotheken niet geaccepteerd.

## 12 Afwijkingen MUNT Hypotheken ten opzichte van NHG

### De aanvrager(s)

- 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 Als één van de aanvragers, van wie het inkomen benodigd is, geen Nederlands staatsburger is, moet de aanvrager ingezetene van de EU zijn of beschikken over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of beschikken over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd en moet aangetoond worden dat hij voorafgaand aan de vraag ten minste twaalf maanden in Nederland heeft gewoond en gewerkt.
- 2.5 Beide aanvragers moeten eigenaar en bewoner zijn.

### 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. Onregelmatigheidstoelage, 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 huidige 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 Bij IB-ondernemers moet een positief eigen vermogen in het laatste jaar zijn. Als het inkomen niet noodzakelijk is, moet wel aangetoond worden dat 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 kredietsom. 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 kredietsom.

### Onderpand

- 5.2 Bij nieuwbouw neemt MUNT Hypotheken maximaal 25% van het meerwerk 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.
- 5.6 De genoemde onderpanden komen niet aanmerking voor een MUNT Hypotheek.

### De MUNT Hypotheek

- 6.1 Er zijn geen extra leenmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen.

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Algemeen</b> .....	<b>3</b>
1.2 Risicobeoordeling.....	3
1.3 Nationale Hypotheek Garantie (NHG) .....	3
1.4 Notaris, taxateur, hypotheekadviseur en andere betrokkenen .....	3
<b>2 De aanvrager(s)</b> .....	<b>4</b>
2.1 Leeftijd .....	4
2.2 Aantal aanvragers .....	4
2.3 Verblijfsstatus .....	4
2.4 Expats.....	4
2.5 30% regeling.....	5
2.6 Borgstelling .....	5
2.7 Mede-eigenaars .....	5
<b>3 Inkomen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Inkomen uit loondienst.....	6
3.1.1 Inkomen uit vast dienstverband .....	8
3.1.2 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.....	8
3.1.3 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentie of uit flexibele arbeidsrelatie.....	8
3.2 IB-ondernemers en Directeuren Groot Aandeelhouders .....	9
3.2.1 IB-ondernemers .....	9
3.2.2 DGA's.....	10
3.3 Inkomen uit pensioen .....	10
3.4 Inkomen uit lijfrente .....	11
3.5 Inkomen uit een uitkering.....	11

---

3.6	Inkomen uit alimentatie .....	11
3.7	Inkomen dat niet meetelt voor het vaststellen van de hypotheek .....	12
<b>4</b>	<b>Kredieten en overige financiële verplichtingen.....</b>	<b>13</b>
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 onderpanden .....	15
<b>5</b>	<b>Onderpand .....</b>	<b>16</b>
5.1	Eisen aan het onderpand .....	16
5.2	Waardebepaling.....	16
5.3	Het Taxatierapport.....	16
5.3.1	Geldigheid, aanvullende waardebepaling en courantheid.....	16
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.....	19
5.7	Onderpanden die niet voldoen .....	20
<b>6</b>	<b>De MUNT Hypotheek .....</b>	<b>22</b>
6.1	Omvang van de lening .....	22
6.2	Looptijd .....	22
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: .....	23
6.5.3	Verhuisregeling .....	24
6.6	Bankgarantie .....	24
6.7	Eigen middelen .....	25
6.8	Overbruggingskrediet .....	25
<b>7</b>	<b>Verzekeringen.....</b>	<b>27</b>
7.1	Opstalverzekering .....	27
7.2	Overlijdensrisicoverzekering.....	27
<b>8</b>	<b>Het rente-aanbod en het hypotheekaanbod .....</b>	<b>28</b>
8.1	Algemeen .....	28
8.2	Geldigheidsduur .....	28
8.3	Bereidstellingsprovisie .....	28
8.4	Annuleringskosten .....	29
8.5	Rente bij passeren .....	29
8.6	Overige bepalingen .....	29
<b>9</b>	<b>Kostenoverzicht .....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Aan te leveren stukken.....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Fraudepreventie .....</b>	<b>35</b>
11.1	Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH).....	35
11.2	ABC-constructies en ABA-constructies .....	35
<b>12</b>	<b>Afwijkingen MUNT Hypotheken ten opzichte van NHG.....</b>	<b>36</b>



## **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, aanvragerster, haar of zij mee bedoeld.