

HYPOTHEEKGIDS

NOVEMBER 2015



MUNT
HYPOTHEKEN

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.

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 voor een lening op basis van de normen in deze gids, de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de normen van Nationale Hypotheek Garantie.

1.3 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Het is mogelijk een MUNT Hypotheek met NHG af te sluiten. De actuele normen van NHG staan op de website van NHG (www.nhg.nl). Op een aantal punten wijkt MUNT Hypotheken af van NHG. In de bijlage 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, waarvan 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. Een aanvrager die gebruik maakt van de 30% regeling kan MUNT Hypotheken accepteren, afhankelijk van de rest van het dossier. Dit soort aanvragen moeten altijd via de midoffice voorgelegd worden.

2.5 Borgstelling

Borgstelling door derden is bij MUNT Hypotheken niet mogelijk.

2.6 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, 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.

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 toekomstig dienstverband neemt MUNT Hypotheken niet mee.

3.1.2 Inkomen uit 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.

3.1.3 Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of uit flexibele arbeidsrelatie

MUNT Hypotheken neemt inkomen uit seizoenswerk, uitzendwerk, oproep- of invalwerk 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 jaaropgaven van de werkgever(s) van de laatste drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar van de aanvraag. Met als

maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Een prognose van toekomstige inkomsten accepteert MUNT Hypotheken hierbij niet.

Let op: Inkomen uit een tijdelijke uitkering (bijvoorbeeld WW) wordt niet meegenomen 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 Directeur Groot Aandeelhouder (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 offertedatum de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt of met pensioen gaat, houdt MUNT Hypotheken bij het berekenen van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensverandering na zijn pensionering. Ook past MUNT Hypotheken dan het daarbij behorende financieringslastpercentage toe. Toekomstige pensioenuitkeringen kunnen aangetoond worden met een overzicht van www.pensioenoverzicht.nl.

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

AOW-Leeftijd

De AOW-gerechtigde leeftijd hangt af van de geboortedatum. Kijk ook op www.rijksoverheid.nl voor het bepalen van de juiste AOW-gerechtigde leeftijd.

3.4 Inkomen uit lijfrente

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

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);
- 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 (dat deel van het salaris dat door de werknemer vrij te besteden is, zoals aankoop van vakantiedagen of opleiding).

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. 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, 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 leningbedrag. Als uit correspondentie van DUO blijkt dat de aanvrager extra heeft afgelost op het leningbedrag en is hij op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen, wordt rekening gehouden met een maandlast van 0,75% van dat lagere leningbedrag. Als de werkelijke nieuwe maandlast hoger is dan 0,75% van het lagere leningbedrag, gaat MUNT Hypotheken uit van de werkelijke nieuwe maandlast.

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.

Fiscaal aftrekbare lening

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

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, 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, moet aangetoond worden dat de dubbele lasten tot de passeerdatum draagbaar zijn en dat een eventueel verkoopverlies betaald kan worden.

Als de woning 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:** het lagere van (1) de stichtingskosten en (2) als dit van toepassing is, de marktwaarde van het taxatierapport. De stichtingskosten zijn het totaal van de koop-/aanneemsom plus meerwerk (bij de bepaling van de marktwaarde 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 offertedatum maximaal zes maanden oud zijn. Een aanvullende waardebeoordeling of WOZ-waardering accepteert MUNT Hypotheken niet. De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het taxatierapport, mag maximaal twaalf maanden zijn.

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)

Als een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten wordt een VvE opgericht. 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 goed én is een meerjaren onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd*;
- de staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én is een meerjaren onderhoudsplan en bouwkundig rapport aangeleverd*.

VvE 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*.

*) 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 offertedatum 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 hetgeen 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 hypotheekleningen 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 hanteert MUNT Hypotheken geen minimale hoogte voor het bouwdepot;
- voor aanvragen zonder NHG hanteert MUNT Hypotheken 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;
- een eventueel restant van een bouwdepot wordt gebruikt als aflossing op de lening.

Keuken en badkamer

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

5.7 Onderpanden die niet voldoen

De volgende voorbeelden van onderpanden komen niet in aanmerking voor hypotheekverstrekking bij 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 2015 is 103% van de getaxeerde marktwaarde (het wettelijk maximum conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet). Voor 2016 is het wettelijk maximum 102%, voor 2017 101% en vanaf 2018 100%;
- voor leningen met NHG is de maximaal toegestane hypotheek 106% van de koopsom met als maximum 103% van de marktwaarde (zie norm 2.2 en 2.3 van NHG);
- voor leningen zonder NHG is de maximaal toegestane hypotheek 103% van de laagste van (1) de koopsom plus eventuele verbouwkosten of (2) de getaxeerde marktwaarde na verbouw;
- 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 hypotheek 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 komt in een andere risicoklasse dan past MUNT Hypotheken de rente van de volledige lening aan conform de rente van de betreffende risicoklasse.

6.5.2 Randvoorwaarden:

- extra aflossingen bedragen ten minste €500,-;
- de aanvrager moet een volledige aflossing van de hypotheek 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 hypotheek 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.

Hypotheek- en/of rentecondities doorgeven aan kopers van het onderpand (doorgeefregeling) zijn niet mogelijk.

6.6 Bankgarantie

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

6.7 Eigen middelen

Eigen middelen

Als voor het aangaan van de lening eigen middelen noodzakelijk zijn, moeten deze aangetoond worden. Dit kan door een recente saldo-opgave te overleggen, die op de offertedatum 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.

Aantonen eigen middelen

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 hypotheek

De looptijd van een overbruggingskrediet bij MUNT Hypotheken is maximaal vierentwintig 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 de offerte 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.

8 Offerte

8.1 Algemeen

De aanbieder van de offerte is MUNT Hypotheken B.V. (www.munthyposhaken.nl). MUNT Hypotheken opereert als aangesloten instelling onder de AFM vergunning van DMF Hypotheek Management B.V.

8.2 Geldigheidsduur

Een offerte van MUNT Hypotheken is vanaf de offertedatum drie maanden geldig. Het is mogelijk de geldigheidsduur eenmalig met drie maanden te verlengen. MUNT Hypotheken hanteert een acceptatietermijn voor de offerte van drie weken, gerekend vanaf de offertedatum.

8.3 Bereidstellingsprovisie

De bereidstellingsprovisie wordt berekend aan de hand van het aantal dagen dat de offerte 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 de offerte.

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 de offerte, 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.

8.5 Rente bij passeren

Bij passeren neemt MUNT Hypotheken de laagste rente van de offerterente 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 offerte uit als het onderpand niet bekend is;
- MUNT Hypotheken brengt binnen 6 maanden geen nieuwe offerte uit als de combinatie onderpand, aanvrager en adviseur gelijk is en de eerder uitgebrachte offerte is getekend;
- uitsluitend hypotheekadviseurs met een Wft vergunning kunnen bij MUNT Hypotheken een offerte 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 de offerte 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 de offerte.
- annuleringskosten na verlenging van een offerte: €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 hypotheek: €150,-;
- kosten voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid: €150,-.

10 Aan te leveren stukken

Algemene gegevens

- ✓ getekende offerte 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) getekend voor “origineel gezien” door de hypotheekadviseur;
- ✓ bankafschrift van de bankrekening waarvan de automatische incasso plaatsvindt (op offertedatum 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 offertedatum niet ouder dan drie maanden)
- ✓ salarisstroom (op offertedatum niet ouder dan drie maanden);
- ✓ inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of flexibele arbeidsrelatie: jaarpogaven 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 offertedatum niet ouder dan drie maanden) bij IB-ondernemer;
- ✓ bewijs waaruit blijkt dat DGA in bezit is van minder dan 30% aandelen.

Inkomen uit pensioen

- ✓ opgave van het pensioen die de pensioenuitkerende instantie jaarlijks verstrekt;
- ✓ inkomen uit toekomstig pensioen: meest recente pensioenopgave én opgave AOW-uitkering of een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl (op offertedatum niet ouder dan drie maanden);

Inkomen uit lijfrente, uitkering of alimentatie

- ✓ inkomen uit lijfrente:
 - afschrift van de bankrekening waarop de lijfrentestorting zichtbaar is (op offertedatum 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 offertedatum 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 offertedatum 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;
- ✓ echtscheidingsbeschikking of –vonnis;
- ✓ echtscheidingsconvenant;
- ✓ inschrijvingsbewijs burgerlijke stand;
- ✓ bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

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 offertedatum 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 eigenwoningsschuld 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 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, waarvan 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. Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk nemen wij voor maximaal 20% van het vaste inkomen mee. Kasbetalingen accepteert MUNT Hypotheken niet.
 - 3.1.1 Inkomen uit toekomstig dienstverband neemt MUNT Hypotheken niet mee.
 - 3.1.3 Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie of uit een flexibele arbeidsrelatie wordt als volgt berekend: gemiddelde van de afgelopen drie jaar met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidig inkomen als dit lager is.
 - 3.1.3 Inkomen uit een WW uitkering neemt MUNT Hypotheken niet mee.
 - 3.2 DGA's met meer dan 30% aandelen komen niet in aanmerking voor een MUNT Hypotheek.

- 3.2.1 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 een nieuwe maandannuïteit is vastgesteld en de werkelijke maandlast is hoger dan 0,75% van het lagere leningbedrag, 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

Inleiding	2
1 Algemeen	3
1.2 Risicobeoordeling.....	3
1.3 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	3
1.4 Notaris, taxateur, hypotheekadviseur en andere betrokkenen	3
2 De aanvrager(s)	4
2.1 Leeftijd	4
2.2 Aantal aanvragers	4
2.3 Verblijfsstatus	4
2.4 Expats.....	4
2.5 Borgstelling	5
2.6 Mede-eigenaars	5
3 Inkomen	6
3.1 Inkomen uit loondienst.....	6
3.1.1 Inkomen uit vast dienstverband	8
3.1.2 Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring.....	8
3.1.3 Inkomen uit 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
4	Kredieten en overige financiële verplichtingen.....	13
4.1	BKR geregistreerde kredieten	13
4.2	Studielening bij DUO.....	13
4.3	Overige financiële verplichtingen	13
4.4	Consumptieve deelfinanciering	14
4.5	Alimentatie.....	15
4.6	Meerdere onderpanden	15
5	Onderpand	16
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.....	18
5.5	Nieuwbouw	19
5.6	Bouwdepot.....	19
5.7	Onderpanden die niet voldoen.....	20
6	De MUNT Hypotheek	21
6.1	Omvang van de lening	21
6.2	Looptijd	21
6.3	Aflossingswijze	22
6.4	Betalingswijze	22
6.5	Wijzigingen bestaande lening	22

6.5.1 Rente bij stijging of daling waarde onderpand	22
6.5.2 Randvoorwaarden:	23
6.5.3 Verhuisregeling	23
6.6 Bankgarantie	24
6.7 Eigen middelen	24
6.8 Overbruggingskrediet	25
7 Verzekeringen.....	26
7.1 Opstalverzekering	26
7.2 Overlijdensrisicoverzekering.....	26
8 Offerte.....	27
8.1 Algemeen	27
8.2 Geldigheidsduur.....	27
8.3 Bereidstellingsprovisie	27
8.4 Annuleringskosten	27
8.5 Rente bij passeren	28
8.6 Overige bepalingen	28
9 Kostenoverzicht	29
10 Aan te leveren stukken.....	30
11 Fraudepreventie	34
11.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH).....	34
11.2 ABC-constructies en ABA-constructies	34
12 Afwijkingen MUNT Hypotheken ten opzichte van NHG.....	35

DISCLAIMER

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