

HYPOTHEEK-GIDS 2026

MUNTHYPOTHEKEN.NL

MUNT HYPOTHEKEN



VERSIE 2026.002

GROOT ONDERHOUD

Een goed werkinstrument verdient onderhoud. De hypotheekgids is dat voor u: het naslagwerk dat u raadpleegt als u wilt weten hoe MUNT met een specifieke situatie omgaat. De afgelopen jaren was de gids minder leesbaar geworden. Beheeronderwerpen waren er ingeslopen, verwijzingen in de kantlijn hadden zich opgestapeld, samenhangende onderwerpen waren verspreid geraakt over meerdere jaren van aanvullen en bijwerken. Het was tijd voor een grondige revisie.

Deze versie is grondig herschreven. Wie de oude gids kende, ziet het meteen: beheeronderwerpen staan voortaan in de beheergids, verwijzingen in de kantlijn zijn verdwenen, samenhangende onderwerpen zijn bij elkaar gezet. Teksten zijn begrijpelijker. Er zit maanden werk achter van collega's van Acceptatie, Risk & Compliance, Operations en Productmanagement.

Ook inhoudelijk is er nieuws. De maximale hoofdsom gaat per 1 juli omhoog naar € 1.350.000. MUNT ondersteunt de vooraf ingevulde aangifte als brondata, waardoor u nog vaker minder documenten aan hoeft te leveren. Heeft uw klant beleggingsgelden als eigen middelen? Die accepteren wij, met een afslag van 20%. We accepteren in veel gevallen nu ook startende ondernemers. En wij hebben de rentevergoedingsduur van ons bouwdepot verlengd van 6 naar 12 maanden bij verbouw en van 6 naar 24 maanden wanneer uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen. Daarnaast is ons beleid ten aanzien van ondernemers veel duidelijker beschreven in de gids, zodat u makkelijk kunt zien waarmee MUNT zich positief onderscheidt.

Wij zijn blij dat u voor uw klanten met MUNT werkt. Vragen over de gids? Onze salesmanagers zijn bereikbaar via sales@munthypotheken.nl.

Menno Luiten
Directeur MUNT Hypotheken



PRODUCTKAART

DOELGROEP

- starters, doorstromers en oversluiters
- leeftijd aanvrager: minimaal 18 jaar, geen maximum
- BKR-codering: alleen RN 3 met finale kwijting
- Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mogelijk

HYPOTHEEK

- minimaal bedrag nieuwe MUNT Hypotheek: € 75.000
- minimaal bedrag verhoging: € 10.000 (algemeen) en € 5.000 (verduurzaming)
- maximaal bedrag: € 1.350.000 (exclusief overbruggingshypotheek). Bij een bedrag boven € 1.000.000 is financiering alleen mogelijk als dit past volgens een annuïtaire lastentoets
- loan to value: maximaal 100%, met energiebesparende voorzieningen maximaal 106%
- consumptief gebruik van de hypotheek is mogelijk
- bouwdepot:
  - looptijd 24 maanden,
  - met maximaal 12 + 6 maanden te verlengen,
  - rentevergoeding gelijk aan hypotheekrente, voor maximaal 12 maanden bij verbouw en maximaal 24 maanden bij energiebesparende voorzieningen en nieuwbouw
- overbrugging:
  - verkochte woning tot 98%, te verkopen woning tot 90%,
  - kosten € 500

RENTE

- rentevasteperioden: variabel, 5, 10, 15, 20, 25 en 30 jaar
- rente: offerterente of dagrente (laagste van de rente uit het renteaanbod en de rente op passeerdatum). Uw klant dient vooraf een keuze te maken.
- automatische rentedaling: rente daalt automatisch mee als aflossen leidt tot een lagere risicoklasse
- verhuisregeling:
  - huidige woning is of wordt verkocht,
  - renteaanbod wordt uiterlijk 3 maanden na aflossing van de huidige hypotheek aangevraagd

AFLOSSING

- annuïtair, lineair, aflossingsvrij
- aflossingsvrij: maximaal 50% van de huidige marktwaarde van de woning
- boetevrij aflossen: onbeperkt met eigen middelen

INKOMEN

- toetsinkomen:
  - loondienst,
  - pensioen,
  - zelfstandig inkomen,
  - inkomen uit overig werk,
  - inkomen uit verhuur,
  - uitkering,
  - partneralimentatie
- toetsinstrumenten:
  - werkgeversverklaring,
  - Inkomensbepaling Loondienst,
  - Arbeidsmarktscan,
  - Perspectiefverklaring,
  - Inkomensverklaring ondernemer,
  - Huurinkomstenverklaring
- toetsrente en rentevasteperiode:
  - ≥ 10 jaar: rente renteaanbod
  - < 10 jaar: AFM-toetsrente
  - < 10 jaar en lening(deel) afgelost aan einde rentevasteperiode: rente renteaanbod

ONDERPAND

- bestaande woning, nieuwbouwwoning
- eengezinswoningen en appartementen in Nederland
- bestemd en gebruikt voor eigen bewoning
- minimale marktwaarde: € 100.000

TAXATIE

- taxatierapport of Desktop Taxatie
- maximaal 6 maanden oud

RENTE- EN HYPOTHEEKAANBOD

- totale geldigheidstermijn aanbod: 4 maanden
- verlengingstermijn hypotheekaanbod: 2 maanden bij bestaande bouw en 8 maanden bij nieuwbouw
- bereidstellingsprovisie: 0,25% op maandbasis per dag dat verlengd is, als passeerrente hoger is dan rente hypotheekaanbod
- annuleringskosten: € 750 na het getekend retour sturen van het hypotheekaanbod

VERZEKERING

- overlijdensrisicoverzekering: vanaf de leeftijd van 70 jaar voor het deel > 80% marktwaarde, alleen voor aanvragen zonder NHG

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE INFORMATIE **1**
UITGANGSPUNTEN **3**
ONS ACCEPTATIEBELEID **6**
1. DE AANVRAGER **7**
1.1 Algemeen 7
1.2 Eigenaar en/of schuldenaar 7
1.3 Relatiebeëindiging 7
1.4 Nationaliteit en verblijfsstatus 7
1.5 Borg- en garantstelling 8
2. HET INKOMEN **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Inkomen uit loondienst 10
2.2.1 Algemeen 10
2.2.2 Vast dienstverband 10
2.2.3 Flexibel of tijdelijk dienstverband 10
2.2.4 Variabele inkomsten 10
2.2.5 Toekomstige salarisverhoging 11
2.2.6 Toekomstig dienstverband 11
2.2.7 Bijzondere arbeidsrelaties 12
2.2.8 Buitenlandse werkgever 12
2.2.9 Inkomen uit familiebedrijf 12
2.2.10 Overige bepalingen loondienst 13
2.3 IB-ondernemers en DGA's 13
2.3.1 Bepaling ondernemersinkomen 13
2.3.2 Risicovolle bedrijfstakken of -activiteiten 13
2.3.3 Aanvragen met NHG 13
2.3.4 Aanvragen zonder NHG 14
2.3.5 Rekenexperts 15
2.4 Inkomen uit overig werk 15
2.5 Inkomen uit verhuur 16
2.6 Inkomen uit uitkering 17
2.7 Partneralimentatie 17
2.8. Persoonsgebonden budget 17
2.9 Pensioeninkomen 17
3. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN **19**
3.1 Algemeen 19
3.2 BKR 19
3.3 Kredietregistraties 19
3.4 Geregistreerde BKR-kredieten 21
3.5 Niet BKR geregistreerde verplichtingen 22
3.6 Familiehypotheek (combinatiefinanciering) 22
3.7 Meerdere panden 24
3.8 Tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten 25
4. ONDERPAND **27**
4.1 Algemeen 27
4.2 Waardebepaling 27
4.2.1 Desktop Taxatie 27
4.2.2 Taxatierapport 28
4.2.3 Vereniging van Eigenaren (VvE) 28
4.2.4 Fundering 28
4.2.5 Bouwkundig rapport 29
4.2.6 Nieuwbouw 29
4.2.7 Bouwdepot 30
4.2.8 Recht van erfpacht 31
4.2.9 Recht van opstal 32
4.2.10 Bijzondere constructies 32
4.2.11 Onderpanden die niet voldoen 33
5. DE LENING **34**
5.1 Algemeen 34
5.2 Maximale verstrekking LTI 34
5.3 Maximale verstrekking LTV 35
5.4 Maximale verstrekking energiebesparende voorzieningen 35
5.5 Leningdelen en fiscaliteit 37
5.6 Overbruggingshypotheek 38
5.7 Onderhandse verhoging of tweede hypotheek 39
5.8 Inbreng eigen middelen 39
5.9 Verhuisregeling 39
6. ONZE OPLOSSINGEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN **41**
6.1. Algemeen 41
6.2 Zuiver oversluiten 41
6.3 Senioren met een tijdelijk inkomenstekort 42
6.4 Senioren die een woning aan willen kopen 42
6.5 Senioren die hun hypotheek willen oversluiten of aanpassen 43
7. RELATIEBEËINDIGING **45**
7.1 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid 45
7.2 Aankoop nieuwe woning (Scheidingspropositie) 46
AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN **47**
FRAUDEBELEID **54**
BELANGRIJKE AFWIJKINGEN VAN NHG **55**
BIJLAGE: PROCES ONTSLAG HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID (OHA) **59**

ALGEMENE INFORMATIE

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

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

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

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

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

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

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

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

Distributie en beheer
MUNT distribueert zijn hypotheken via onafhankelijke hypotheekadviseurs en adviseurs die zijn aangesloten bij een distributieorganisatie. Deze hypotheekadviseurs moeten altijd in het bezit zijn van een Wft-vergunning van de AFM. Wij werken voor de beoordeling van hypotheekaanvragen samen met DVM, MO.servicing, VCN Hypotheken en Stater.

Stater brengt namens MUNT het hypotheekaanbod uit én administreert en beheert onze hypotheken. Dat doen zij ook voor andere aanbieders: Stater beheert een aanzienlijk deel van alle hypotheken in Nederland.

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

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

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

Risicovolle bedrijfstakken of -activiteiten
MUNT verstrekt geen hypotheek aan ondernemers of bestuurders die:
- betrokken zijn bij illegale activiteiten, of
- zaken doen in landen op de sanctielijst (zie sanctionsmap.eu/#/main), of
- een coffeeshop of vergelijkbaar etablissement runnen waar softdrugs worden verkocht of gebruikt.

Is een onderneming onvoldoende duidelijk of transparant? Dan telt MUNT het inkomen uit die onderneming niet mee als toetsinkomen.

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

MUNT behandelt een aanvraag voor aanpassing van de hypotheek niet eerder dan 6 maanden na de passeerdatum van de MUNT Hypotheek. Een aanvraag voor ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid is niet eerder mogelijk dan 12 maanden na deze datum. Wij accepteren binnen deze periodes geen aanpassingen die wij bij een aanvraag voor een nieuwe MUNT Hypotheek ook niet zouden accepteren. Andere aanpassingen zijn natuurlijk mogelijk.

Voorbehouden
Deze hypotheekgids is met de grootste zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen wij niet garanderen dat de inhoud volledig, actueel en juist is. Als in deze gids fouten of onduidelijkheden zitten, dan is MUNT hier niet aan gebonden. MUNT kan de inhoud tussentijds (zonder vooraankondiging) wijzigen. Eventuele wijzigingen hebben altijd direct effect, tenzij MUNT anders bepaalt. De meest actuele hypotheekgids is online beschikbaar op de website van MUNT (www.munthypotheken.nl). Deze is altijd leidend.

UITGANGSPUNTEN

NHG

Een MUNT Hypotheek is mogelijk met of zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij aanvragen met NHG volgen wij zoveel mogelijk de Voorwaarden en normen van NHG. Deze kunt u vinden op de website van NHG (www.nhg.nl). Op een aantal punten wijken wij hiervan af. Belangrijke verschillen worden soms genoemd in deze hypotheekgids en in 'Belangrijke afwijkingen van NHG'.

Doelgroep

Met een MUNT Hypotheek kan uw klant:

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

Het hypotheekacceptatieproces

Het onderpand moet bij de aanvraag bekend zijn. Uw klant moet het onderpand als eigen woning en hoofdverblijf gebruiken.

MUNT toetst vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod of de aanvraag aan onze voorwaarden voldoet. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op de aanvrager, zijn inkomen en financiële verplichtingen, het onderpand en de eventuele benodigde verzekeringen. Bij de beoordeling volgen wij zoveel mogelijk de regels van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Voor een aanvraag met NHG gelden bovendien ook de Voorwaarden en normen van NHG.

Ons aanbod

Nadat we uw aanvraag hebben ontvangen, brengen wij zo snel mogelijk een renteaanbod uit. In het renteaanbod staan de documenten genoemd die wij nodig hebben voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag. Na een positieve uitslag ontvangt u van ons het hypotheekaanbod. Uw klant heeft vervolgens 2 weken bedenktijd om dit aanbod te accepteren.

Geldigheidsduur

Het renteaanbod is vanaf de datum van uitgifte 4 maanden geldig. De beoordeling van de hypotheekaanvraag moet binnen deze termijn zijn afgerond, zodat wij het hypotheekaanbod kunnen uitbrengen. Wij vragen u daarom om de documenten uit het renteaanbod uiterlijk 15 dagen vóór het verstrijken van de geldigheidsduur aan te leveren. Als wij een hypotheekaanbod uitbrengen, heeft deze dezelfde einddatum als het renteaanbod. Stuurt u of de klant de gevraagde documenten te laat naar ons op, dan kunnen wij helaas niet garanderen dat wij de beoordeling vóór de geldigheidsdatum kunnen afronden. In dat geval brengen wij geen hypotheekaanbod uit en vervalt het renteaanbod automatisch op de einddatum.

De hypotheekakte moet binnen de geldigheidstermijn van het aanbod passeren. Heeft uw klant meer tijd nodig? Dan kan hij de geldigheidsduur van het hypotheekaanbod één keer verlengen met 2 maanden voor bestaande bouw en 8 maanden voor nieuwbouw. Verlengen is mogelijk nadat wij het hypotheekaanbod hebben uitgebracht. Als wij het hypotheekaanbod getekend retour hebben ontvangen en de MUNT Hypotheek toch niet passeert, brengt MUNT € 750 annuleringskosten bij uw klant in rekening.

Offerterente of dagrente

MUNT garandeert uw klant de rente in het hypotheekaanbod. Uw klant kan bij MUNT kiezen tussen offerterente en dagrente. Offerterente is ons voordeligste tarief. Kiest uw klant voor dagrente, dan kan de rente uit het hypotheekaanbod lager worden als bij het passeren van de hypotheekakte de rente voor soortgelijke hypotheken lager is bij MUNT. Het definitieve rentepercentage bevestigen wij aan uw klant nadat de akte is gepasseerd.

Bereidstellingsprovisie

Uw klant betaalt bereidstellingsprovisie als hij de geldigheidsduur van het aanbod heeft verlengd én de rente voor soortgelijke hypotheken bij MUNT op de dag van passeren hoger is dan de rente in het hypotheekaanbod. De bereidstellingsprovisie wordt per dag dat is verlengd in rekening gebracht en bedraagt 0,25% van het hypotheekbedrag per maand. Als er bereidstellingsprovisie van toepassing is, wordt dit verrekend via de notaris bij passeren.

Formule

(0,25% x hypotheekbedrag)/ 30 dagen x het aantal dagen dat is verlengd.

Kosten

Uw klant betaalt zelf alle kosten voor de hypotheek. Dit zijn bijvoorbeeld:

- advieskosten.
- notariskosten.
- de kosten van documenten die nodig zijn voor de hypotheek, zoals een taxatierapport of een Inkomensverklaring ondernemer.
- bereidstellingsprovisie.
- NHG borgtochtprovisie.
- € 750 annuleringskosten bij annuleren na ontvangst getekend hypotheekaanbod.
- € 500 afsluitkosten voor een overbruggingshypotheek.
- € 150 voor opname van een onderhandse verhoging of tweede hypotheek.
- € 150 voor het omzetten van de hypotheek na de ingangsdatum.
- € 150 voor ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.
- een vergoeding voor vervroegde aflossing bij omzetten of oversluiten.
- de kosten die verband houden met het niet nakomen van de verplichtingen van de hypotheek.

Betalingswijze

Wij incasseren de hypotheektermijnen en overige verschuldigde bedragen maandelijks achteraf in euro's van een bankrekening die op naam van uw klant staat. Deze rekening dient te worden gehouden bij een bank binnen het SEPA-gebied.

Als er twee aanvragers zijn, moet de bankrekening op naam van ten minste één van hen staan. De incassomachtiging moet minimaal ondertekend worden door één aanvrager die tevens rekeninghouder is.

Verzekeringen

Uw klant moet zorgeloos kunnen wonen. Daarom is het verstandig dat hij zich verzekert tegen onvoorziene omstandigheden met financiële gevolgen die hij niet zelf kan dragen. Op de volgende pagina leest u welke verzekeringen uw klant verplicht is af te sluiten.

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

- **Overlijdensrisicoverzekering**
  Een overlijdensrisicoverzekering is alleen verplicht:
  - als uw klant ouder is dan 70 jaar, en
  - zijn inkomen nodig is voor de MUNT Hypotheek, en
  - het hypotheekbedrag hoger is dan 80% van de marktwaarde van de woning.

De verzekering moet dekking bieden voor het hypotheekbedrag boven 80% van de marktwaarde van de woning en moet worden verpand aan MUNT. Dit mag een bestaande of nieuwe verzekering zijn. Als MUNT geen overlijdensrisicoverzekering verplicht stelt, betekent dit niet dat uw klant geen overlijdensrisicoverzekering nodig heeft. Dit bepaalt u samen met uw klant op basis van zijn (financiële) situatie.

NHG: Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht

ONS ACCEPTATIE-BELEID



1. DE AANVRAGER

1.1 ALGEMEEN

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

1.2 EIGENAAR EN/OF SCHULDENAAR

Een MUNT Hypotheek kan door maximaal 2 personen worden aangevraagd. Elke aanvrager wordt hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek.

Twee aanvragers, twee schuldenaren

Als een MUNT Hypotheek door 2 personen wordt aangevraagd, moet minimaal 1 van hen eigenaar van de woning zijn of worden. Ze wonen of gaan allebei in de woning wonen en worden beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de hypotheek.

NHG: Voor aanvragen met NHG geldt dat iedere schuldenaar eigenaar van de woning moet zijn of worden.

Twee partners, één schuldenaar

Als er sprake is van 2 partners, maar 1 schuldenaar verstrekt MUNT de hypotheek aan één van de samenwonende partners als de aanvrager enig eigenaar van de woning is en aan één van onderstaande voorwaarden voldoet:

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

Is de aanvrager getrouwd of heeft hij een geregistreerd partnerschap? Dan moet de partner bij het passeren van de hypotheekakte toestemming geven voor het vestigen van het hypotheekrecht op de woning die zij samen (gaan) bewonen.

1.3 RELATIEBEËINDIGING

Als een huwelijk of geregistreerd partnerschap wordt beëindigd, moet de akte van verdeling vóór of uiterlijk gelijktijdig met de hypotheekakte passeren.

1.4 NATIONALITEIT EN VERBLIJFSSTATUS

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

- De Nederlandse nationaliteit, of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie (inclusief Zwitserland, IJsland, Noorwegen en Liechtenstein), of
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
- Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
- Een document ‘Duurzaam verblijf burgers van de Unie’, of
- Een verblijfsvergunning in Nederland die niet tijdelijk is (conform artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit, zie voor meer informatie www.ind.nl).

Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft en van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek, moet minimaal 12 maanden in Nederland wonen én werken om meer dan 90% van de marktwaarde van de woning te kunnen lenen. Woont of werkt uw klant korter dan 12 maanden in Nederland? Dan kan hij maximaal 90% van de marktwaarde van de woning lenen.

Op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod moet de aanvrager beschikken over een Burgerservicenummer (BSN). Een getekend hypotheekaanbod zonder BSN is ongeldig.

Expats, diplomaten en ambassademedewerkers kunnen geen klant worden van MUNT. Dit geldt ook voor andere aanvragers zonder sociaal-maatschappelijke binding met Nederland.

1.5 BORG- EN GARANTSTELLING

MUNT accepteert alleen borg- of garantstelling van NHG.

2. HET INKOMEN

2.1 ALGEMEEN

Het toetsinkomen bepaalt de maximale hypotheek die MUNT verstrekt. Dit inkomen kan afwijken van de werkelijke inkomsten van uw klant, omdat wij niet alle inkomensbestanddelen meenemen of hier maxima voor hanteren. De volgende inkomens(bestanddelen) worden wel of niet geaccepteerd:

Inkomen dat meetelt	Inkomen dat niet meetelt
Bruto jaarsalaris	Persoonsgebonden budget (pgb) van iemand uit de familie
Vakantietoeslag (of tijdspaarfonds)	Onkostenvergoeding van de werkgever (zoals bijvoorbeeld een mobiliteitsbudget)
structurele onregelmatigheidstoeslag	Overige vergoedingen van de werkgever (voor bijvoorbeeld een ziektekostenverzekering of kinderopvang)
Structurele provisie	Pensioencompensatie
Structureel overwerk	Inkomen in buitenlandse valuta
Structureel flexibel budget, vrij besteedbaar en in geld uitkeerbaar	
Vaste 13e maand	
Vaste eindejaarsuitkering	
Vaste vergoeding VEB-toelage	
Inkomen uit overig werk	
Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf	
Inkomen uit verhuur van onroerend goed	
Inkomen uit vaste uitkering tot pensioendatum	
Partneralimentatie	
Persoonsgebonden budget (pgb) van niet-familie	
Pensioeninkomen	

Deze inkomens(bestanddelen) worden verderop in de hypotheekgids toegelicht.

Het inkomen van uw klant moet voor de gehele looptijd voldoende zijn om de hypotheeklasten te kunnen betalen. Wordt er een daling van het inkomen verwacht binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod? Dan houden wij daar rekening mee in de inkomenstoets. Dat kan betekenen dat uw klant een deel van de hypotheek versneld moet aflossen tot het bedrag dat hij op basis van zijn toekomstig lagere inkomen kan lenen.

ONS
ACCEPTATIEBELEID

2.2 INKOMEN UIT LOONDIENST

2.2.1 Algemeen

Het inkomen uit loondienst is de som van het bruto jaarsalaris, de vaste inkomensbestanddelen en het bestendige deel van de variabele beloningen. Er zijn verschillende vormen van loondienst. MUNT gaat daar als volgt mee om.

2.2.2 Vast dienstverband

MUNT gaat uit van een vast dienstverband als uw klant een arbeidsovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd, of voor bepaalde tijd met intentieverklaring dat de overeenkomst na die tijdelijke periode opgevolgd wordt door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

2.2.3 Flexibel of tijdelijk dienstverband

MUNT gaat in de volgende situaties uit van een flexibel of tijdelijk dienstverband:
- seizoenswerk
- uitzendwerk
- nulurencontract
- tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
- dienstverband dat op korte termijn kan worden opgezegd of beëindigd
- dienstverband in de proeftijd
- dienstverband op basis van payrolling
- tijdelijk dienstverband met intentieverklaring voor bepaalde tijd

2.2.4 Variabele inkomsten

Variabele inkomsten zijn onder andere:
- onregelmatigheidstoeslag,
- provisie of een persoonlijke bonus,
- overwerk,
- een bedrijfsresultaatafhankelijke bonus, of vergelijkbare inkomsten.

Deze inkomsten tellen mee voor het toetsinkomen, op voorwaarde dat ze:
- passen bij de functie,
- passen bij het dienstverband,
- structureel zijn, en
- in de afgelopen 12 maanden zijn ontvangen.

De variabele inkomensbestanddelen moeten duidelijk terug te vinden zijn op zowel de werkgeversverklaring als op de meest recente salarisstrook of de decembersalarisstrook van het vorige kalenderjaar.

Berekening van variabele inkomsten
- Bedrijfsresultaatafhankelijke bonus: We nemen het gemiddelde bedrag van de afgelopen 3 kalenderjaren, met als maximum het bedrag van het laatste kalenderjaar.
- Overige variabele inkomsten: Dit is het totaal van de ontvangen bedragen in de afgelopen 12 maanden.

NHG: Voor aanvragen met NHG geldt dat de bedrijfsresultaatafhankelijk bonus niet meetelt als toetsinkomen.

Maximale bedragen die meetellen

- Onregelmatigheidstoeslag: 100% wordt meegerekend.
- Overwerk: maximaal 20% van het vaste inkomen.
- Provisie, overwerk en bonus samen: maximaal 40% van het vaste inkomen.

NHG: Voor aanvragen met NHG gelden bovenstaande percentages ook.

Vast inkomen

Het vaste inkomen bestaat uit alle vaste inkomensbestanddelen, zoals:

- het maandsalaris,
- vakantiegeld over het vaste salaris,
- een 13e of 14e maand,
- een eindejaarsuitkering.

Variabele inkomsten (en afgeleiden daarvan), zoals vakantiegeld over overwerk, horen hier niet bij.

2.2.5 Toekomstige salarisverhoging

Een toekomstige salarisverhoging of uitbreiding van het aantal contracturen nemen wij alleen mee als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De salarisverhoging gaat in binnen 6 maanden na de datum van het hypotheekaanbod.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd, of bepaalde tijd met intentieverklaring voor onbepaalde tijd, en de proeftijd is verlopen.
- De salarisverhoging is onvoorwaardelijk. Dit moet blijken uit een definitieve CAO of een aanvullende verklaring van de werkgever.

NHG: Voor aanvragen met NHG geldt dat de salarisverhoging moet blijken uit een aanvullende verklaring van de werkgever. Een salarisverhoging alleen op basis van een CAO is onvoldoende.

2.2.6 Toekomstig dienstverband

Een toekomstig dienstverband kan worden meegenomen in het toetsinkomen als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het dienstverband gaat in binnen 6 maanden na de datum van het renteaanbod.
- De arbeidsovereenkomst is voor onbepaalde tijd zonder proeftijd.

Uw klant kan een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indiensttreding uit eigen middelen aanvullen.

2.2.7 Bijzondere arbeidsrelaties

MUNT gaat bij de volgende arbeidsrelaties uit van een vast dienstverband, op voorwaarde dat het inkomen als bestendig kan worden aangemerkt en marktconform is:

- geestelijke: Onder een geestelijke verstaat MUNT bijvoorbeeld een predikant of een pastoor.
- AIOS: Een AIOS is een (basis)arts die, na de opleiding geneeskunde, in opleiding is voor een medisch specialisme.
- postdoc: Een postdoc is een academisch onderzoeker die na het behalen van een doctoraat (dr. of PhD) tijdelijk verder onderzoek doet aan een universiteit of instelling, doorgaans met als doel de eigen onderzoeksexpertise te verdiepen en de academische carrière verder te ontwikkelen.
- promovendus: Een promovendus is iemand die na het behalen van een masterdiploma onder begeleiding van een promotor aan een universiteit promotieonderzoek doet, met als doel de academische graad van doctor (dr. of PhD) te behalen.

NHG: Voor aanvragen met NHG geldt dat bijzondere arbeidsrelaties als inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie worden getoetst.

2.2.8 Buitenlandse werkgever

Inkomen uit een dienstverband in België, Duitsland, Luxemburg en Frankrijk telt mee in het toetsinkomen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het salaris is in euro.
- De aanvrager is op de datum van het renteaanbod al minstens 3 maanden in dienst van de werkgever (dit geldt ook voor aanvragers met een flexibel dienstverband).
- De werkgeversverklaring is in de Nederlandse of Engelse taal (standaard NHG-model).
- De salarisstroken en eventuele andere documenten zijn in het Nederlands, Engels of Duits, of zijn voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels.
- De inkomenstoets wordt uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is, tenzij:
  - uit een belastingverdrag blijkt dat de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt, of
  - één van de aanvragers belastingplichtig is in Nederland én het inkomen van de in Nederland belastingplichtige het hoogste is.

Als de vestigingsplaats van de werkgever 150 kilometer of verder ligt van de woonplaats van de aanvrager, moet hij verklaren hoe hij zijn werk met zijn woon- en leefomgeving combineert.

Gaat het om inkomen uit een ander land dan hierboven genoemd en voldoet uw klant wel aan alle andere voorwaarden? Dan accepteren we dit soms. Dit wordt altijd per geval beoordeeld.

2.2.9 Inkomen uit familiebedrijf

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

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

- Een salarisverhoging in de afgelopen 12 maanden nemen wij niet altijd automatisch mee in het toetsinkomen.

2.2.10 Overige bepalingen loondienst

- Maakt uw klant gebruik van de 30%-regeling? Dan telt het hele inkomen als bruto-inkomen. Wij bruteren dit deel dus niet.
- Werkt uw klant meer dan 40 uur per week? Dan gelden de extra uren als overwerk.
- Heeft uw klant meerdere dienstverbanden? Dan wordt het totaal van het inkomen voor maximaal 40 uur per week meegenomen als standaard of vast inkomen en de extra uren als overwerk. Uw klant moet in zo'n geval wel kunnen aantonen dat het inkomen bestendig is en dat hij de dienstverbanden naast elkaar kan uitvoeren.
- MUNT accepteert alleen inkomen dat per bank wordt betaald.
- MUNT verstrekt geen lening als er sprake is van loonbeslag of looncessie.

NHG: Bovenstaande regels gelden ook voor aanvragen met NHG.

2.3 IB-ONDERNEMERS EN DGA'S

2.3.1 Bepaling ondernemersinkomen

Is een klant ondernemer voor de inkomstenbelasting (IB-ondernemer) of directeur-grootaandeelhouder (DGA)? Dan heeft uw klant een Inkomensverklaring Ondernemer (IKV) nodig. Een klant is DGA wanneer hij:

- direct of indirect aandeelhouder is van een bv of nv, en;
- 5% of meer dan de aandelen bezit.

De IKV laat zien hoe de onderneming er financieel voor staat. Ook geeft de IKV aan welke correcties zijn toegepast. Het resultaat is het ondernemersinkomen. MUNT Hypotheken telt dit inkomen volledig mee als toetsinkomen.

2.3.2 Risicovolle bedrijfstakken of -activiteiten

MUNT verstrekt geen hypotheek aan ondernemers of bestuurders die:

- betrokken zijn bij illegale activiteiten, of
- zaken doen in landen op de sanctielijst (zie sanctionsmap.eu/#/main), of
- een coffeeshop of vergelijkbaar etablissement runnen waar softdrugs worden verkocht of gebruikt.

Is een onderneming onvoldoende duidelijk of transparant? Dan telt MUNT het inkomen uit die onderneming niet mee als toetsinkomen.

2.3.3 Aanvragen met NHG

Vraagt uw klant een hypotheek aan met NHG? Dan geldt het NHG-toetskader voor IKV's. Een klant moet minimaal 12 maanden actief zijn als zelfstandig ondernemer.

2.3.4 Aanvragen zonder NHG

Voor aanvragen zonder NHG geldt ook het NHG-toetskader voor IKV's. Maar MUNT hanteert hierop een aantal uitzonderingen. Welke uitzonderingen gelden, hangt af van de situatie van uw klant:

1. **Uw klant heeft nog geen MUNT Hypotheek:**
   Voor deze aanvragen is het NHG-toetskader voor IKV's van toepassing.

   Wel hanteren wij de volgende uitzonderingen op het NHG-toetskader:

	IB-ondernemer	DGA
Duur bestaan onderneming	Klanten moeten minimaal 36 maanden actief zijn als zelfstandig ondernemer	
Maximaal aantal vennootschappen	Niet van toepassing.	Maximaal 3 (uitloop naar 5 mogelijk, ter beoordeling aan de door MUNT geautoriseerde rekenexpert).
Solvabiliteit	>10%*	>20%*
Immateriële vaste activa (goodwill/ S&O)	Hoeft niet gecorrigeerd te worden op het balanstotaal en het eigen vermogen.*	

** Dit zijn positieve afwijkingen t.o.v. het NHG-toetskader.*

2. **Uw klant heeft al een MUNT Hypotheek en is 12 tot 36 maanden actief als zelfstandig ondernemer:**
   Voor deze aanvragen is het NHG-toetskader voor IKV's van toepassing.

   Wel hanteren wij de volgende uitzonderingen op het NHG-toetskader:

	IB-ondernemer	DGA
Maximaal aantal vennootschappen	Niet van toepassing.	Maximaal 3 (uitloop naar 5 mogelijk, ter beoordeling aan de door MUNT geautoriseerde rekenexpert).
Documenten	Er moeten altijd over minimaal 1 boekjaar definitieve jaarcijfers en een verzonden aangifte aangeleverd worden.	

3. **Uw klant heeft al een MUNT Hypotheek en is minimaal 36 maanden actief als zelfstandig ondernemer:**
   Voor deze aanvragen is het NHG-toetskader voor IKV's van toepassing.

   Wel hanteren wij de volgende uitzonderingen op het NHG-toetskader:

	IB-ondernemer	DGA
Maximaal aantal vennootschappen	N.v.t.	Maximaal 3 (uitloop naar 5 mogelijk, ter beoordeling aan de door MUNT geautoriseerde rekenexpert).
Solvabiliteit	>10%*	>20%*
Immateriële vaste activa (goodwill/ S&O)	Hoeft niet gecorrigeerd te worden op het balanstotaal en het eigen vermogen.*	

** Dit zijn positieve afwijkingen t.o.v. het NHG-toetskader.*

2.3.5 Rekenexperts

De IKV moet opgemaakt zijn door een rekenexpert die door MUNT is geautoriseerd (zie www.munthypotheken.nl/inkomensverklaring). De IKV mag op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De expert deelt u of uw klant mee welke documenten nodig zijn om het ondernemersinkomen te berekenen. Voor aanvragen met NHG geldt dat de IKV ook door een door NHG geaccepteerde rekenexpert mag zijn verstrekt (zie www.nhg.nl). Het is dan niet mogelijk om de IKV te wijzigen naar een IKV voor aanvragen zonder NHG.

2.4 INKOMEN UIT OVERIG WERK

MUNT neemt inkomen uit overig werk onder de volgende voorwaarden mee in het toetsinkomen:
- Uw klant kan zijn laatste 3 aangiften Inkomstenbelasting overleggen. Vanaf 1 mei van ieder jaar is de aangifte van het vorige kalenderjaar verplicht.
- De inkomsten zijn bestendig en structureel. Structureel is dat uw klant de inkomsten in de laatste 3 kalenderjaren ieder jaar heeft gerealiseerd.
- Het aandeel van de inkomsten uit overig werk in het toetsinkomen is maximaal:
  - 100% bij een stabiel (in een kalenderjaar niet meer dan 10% negatief afwijkend ten opzichte van het 3-jaarsgemiddelde) of jaar-op-jaar stijgend inkomen.
  - 30% bij een wisselend of dalend inkomen.

De inkomsten zijn het gemiddelde resultaat uit overig werk (na aftrek van de kosten) van de laatste 3 jaar met als maximum het resultaat volgens de laatste aangifte Inkomstenbelasting.

NHG: Voor aanvragen met NHG volgen wij norm C.7.15 van de Voorwaarden en normen van NHG.

2.5 INKOMEN UIT VERHUUR

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

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

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

NHG: Inkomen uit verhuurde woningen telt niet als toetsinkomen.

In onderstaande tabel staat aangegeven wanneer wij uw klant als consument of belegger zien.

	Verhuurder handelt als consument	Verhuurder handelt als belegger
Huurpenningen per woning	Maximaal €1.750 per maand	Hoger dan €1.750 per maand
Aantal verhuurde woningen	Maximaal 2	Meer dan 2
Toetsinkomen	Bestaat voor maximaal 30% uit huurinkomsten	Bestaat voor meer dan 30% uit huurinkomsten
Percentage van de huurpenningen	Uw klant wil minder dan 75% van de huurpenningen meenemen in het toetsinkomen	Uw klant wil meer dan 75% van de huurpenningen meenemen in het toetsinkomen
Salderen	Uw klant wil de financieringskosten voor de verhuurde woningen niet salderen met de huurinkomsten.	Uw klant wil de financieringskosten voor de verhuurde woningen salderen met de huurinkomsten.
Eigenaar	Uw klant is eigenaar van de verhuurde woning.	Uw klant is mede-eigenaar van de verhuurde woning én heeft hier samen met de mede-eigenaar(s) een krediet voor afgesloten.

Bepaling inkomen	MUNT rekent met een afslag van 25% van de huurpenningen voor uitgaven en reserveringen van instandhoudingskosten en eigenaarslasten. Het bedrag wat resteert wordt meegenomen in het toetsinkomen. Eventuele lasten voor de financiering van de verhuurde woning(en) worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant.	Voor de bepaling van het inkomen uit verhuur is een Huurinkomstenverklaring nodig. U of uw klant vraagt deze verklaring aan bij de door MUNT geautoriseerde rekenexpert (zie www.munthypotheken.nl/huurinkomstenverklaring). De kosten voor de verklaring zijn voor rekening van de aanvrager.
Huurinkomstenverklaring	Niet verplicht. Kiest uw klant wél voor een huurinkomstenverklaring, dan wordt hij gezien als belegger.	Verplicht

2.6 INKOMEN UIT UITKERING

Inkomen uit een lopende uitkering nemen wij alleen mee in het toetsinkomen als uw klant de uitkering gegarandeerd ontvangt tot aan zijn pensioendatum of AOW-leeftijd. Gegarandeerde uitkeringen tot de AOW-leeftijd zijn bijvoorbeeld Wajong, WAO en IVA.

Inkomen uit een loonvervangende uitkering die is beëindigd telt mee als het toetsinkomen met de Inkomensbepaling Loondienst (IBL) wordt vastgesteld.

2.7 PARTNERALIMENTATIE

Partneralimentatie telt voor 100% mee in het toetsinkomen voor de resterende periode waarvoor die is vastgesteld, tot een maximum van 30% van het toetsinkomen. De toewijzing moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in een overeenkomst tot beëindiging van het huwelijk of geregistreerde partnerschap.

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

2.8 PERSOONSGEBONDEN BUDGET

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

Het inkomen moet blijken uit de zorgovereenkomsten. Heeft uw klant als werknemer of ondernemer inkomsten uit een pgb? Dan wordt het inkomen vastgesteld overeenkomstig Inkomen uit loondienst (hoofdstuk 2.2) of IB-ondernemers en DGA's (hoofdstuk 2.3).

2.9 PENSIOENINKOMEN

Met de AOW-leeftijd bedoelen we de pensioengerechtigde leeftijd zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Algemene Ouderdomswet. Wij rekenen met de voor uw klant

definitief vastgestelde AOW-leeftijd. Is deze nog niet definitief vastgesteld? Dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden. In volgend schema staat aangegeven van welk pensioeninkomen wij uitgaan.

	Klant is reeds met pensioen	Klant bereikt binnen 10 jaar de AOW-leeftijd (definitief vastgestelde leeftijd. Als deze nog niet definitief is, dan gaan wij uit van 67 jaar en 3 maanden)
Toetsinkomen	Som van AOW, (collectief) werkgeverspensioen en individueel pensioen voor de duur van de uitkering in de eerste, tweede en derde pijler.	Te bereiken pensioen Toekomstige lijfrente rekenen wij onder bepaalde voorwaarden tot het naderend pensioeninkomen. Deze voorwaarden zijn gelijk aan die van NHG. Op onze website (www.munthypotheken.nl/lijfrente) vindt u een handige tool om het bedrag te berekenen dat meegenomen mag worden.
DGA	Als uw klant DGA was en de vennootschap keert zijn pensioen uit, dan vragen wij om een verklaring van zijn accountant waaruit blijkt dat de vennootschap aan haar pensioenverplichtingen voldoet en kan blijven voldoen tijdens de looptijd van de hypotheek. Heeft de vennootschap een lijfrente afgesloten voor de DGA, dan levert uw klant een jaaropgave van de uitkerende instantie aan.	Als uw klant DGA is en tot 1 juli 2017 pensioenaanspraken heeft opgebouwd in de vennootschap, dan vragen wij om een verklaring van zijn accountant waaruit blijkt dat de vennootschap aan haar toekomstige pensioenverplichtingen kan voldoen. Heeft de vennootschap een toekomstige lijfrente afgesloten voor de DGA, dan levert uw klant een kopie van de polis aan.
Pensioen uit buitenland	Nemen we mee voor de duur als het inkomen in euro is.	Nemen we mee voor de duur als het inkomen in euro is.
Aandachtspunt		Bereikt uw klant binnen 10 jaar en 4 maanden na de datum van het renteaanbod de AOW-leeftijd? Houdt u er dan rekening mee dat als wij geen hypotheekaanbod kunnen uitbrengen vóór het bereiken van de 10-jaarstermijn, uw klant alsnog zijn toekomstig pensioeninkomen moet aantonen.

3. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

3.1 ALGEMEEN

Als uw klant nog andere financiële verplichtingen heeft, dan worden de lasten hiervan in mindering gebracht op zijn toegestane financieringslast. Hoe wij deze lasten bepalen, hangt af van het type verplichting.

De lasten van een lening, dat op de datum van het renteaanbod lopend was en inmiddels is afgelost of uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek wordt afgelost, worden niet in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Uw klant moet wel kunnen aantonen dat de aflossing met eigen middelen is of wordt gedaan en dat de lening is afgelost.

Een bestaande lening die meegefinancierd wordt, moet uiterlijk bij het passeren van de MUNT Hypotheek (via de notaris) worden afgelost. Zowel fiscaal aftrekbare (box 1) als niet fiscaal aftrekbare (box 3) leningen kunnen worden meegefinancierd.

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

De lasten voor studieleningen van de Dienst Uitvoering en Onderwijs worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant.

3.2 BKR

Wij toetsen iedere aanvrager bij Bureau Krediet Registratie (BKR). Aanvragers met een niet-Nederlandse of dubbele nationaliteit worden indien mogelijk ook getoetst in het land waarvan zij de nationaliteit (mede) bezitten.

Aanvragers die op het moment van de hypotheekaanvraag officieel of feitelijk nog in het buitenland wonen, worden indien mogelijk ook in dat land getoetst.

3.3 KREDIETREGISTRATIES

MUNT accepteert bij geen van onderstaande kredietregistraties aanvragers met een negatieve melding (A of H) of codering (1 tot en met 5) in BKR.

NHG: Bovenstaande geldt ook voor aanvragen met NHG.

In het volgende schema staat aangegeven welke kredietregistraties MUNT wel of niet accepteert.

Toegestane kredietregistraties	Kredietregistraties die MUNT met voorwaarden accepteert	Kredietregistraties die MUNT niet accepteert
Operational autoleaseovereenkomst (OA)	Aflopend (AK) en doorlopend krediet (RK): • Maximaal 3 lopende en 5 afgeloste verplichtingen per aanvrager. • Registraties tot en met € 2.500 tellen niet mee.	Schuldhulpverlening (SH)
Zakelijk krediet (ZK)	Restschuld hypothecair krediet (RH): • Er zijn afspraken gemaakt voor afbetaling van de restschuld.	Saneringskrediet (SK)
Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	Restschuld hypothecair krediet NHG (RN): • (MUNT accepteert een RN-registratie alleen als NHG uw klant finale kwijting voor de volledige restschuld heeft verleend. Dat is het geval als aan de registratievoorwaarden wordt voldaan. Let op: met finale kwijting wordt niet de afboeking van een regresvordering bedoeld.) • Het krediet is geregistreerd met bijzonderheidscode 3. • De praktisch laatste aflosdatum is dezelfde als de registratiedatum. • Een A- of H-melding op dit krediet is bij finale kwijting toegestaan.	Hypothecair krediet eigen woning (HY)
		Overige financiële verplichtingen (RO)
		Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO)

MUNT accepteert geen aanvragers die een schuldsaneringstraject (zoals WSNP) hebben voltooid en een schone lei hebben verkregen. Dit geldt zolang de afboeking van de schuld(en) nog zichtbaar is in BKR.

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

3.4 GEREGISTREERDE BKR-KREDIETEN

Soort krediet	Toetsing
RK (doorlopende en niet-vastrentende kredieten)	Standaard rekenen wij met 2% van de oorspronkelijke kredietsom per maand, of de werkelijke kredietlast als deze hoger is.
AK (aflopende vastrentende kredieten)	Aflopende kredieten mogen worden getoetst op werkelijke last als: • uit de BKR-kredietregistratiecode (AK) of de kredietovereenkomst blijkt dat het om een aflopend krediet gaat, en • de maandlast van het krediet afneemt of gelijk blijft tot en met de laatste aflossing. Dit moet blijken uit de kredietovereenkomst of een opgave van de kredietverstrekker.
OA (private autolease)	De kosten van een private autolease met BKR-kredietregistratiecode OA tellen voor 65% mee als financiële verplichting. Wij berekenen die als volgt: • De in BKR geregistreerde leaseverplichting wordt gedeeld door de looptijd van het leasecontract in maanden. De uitkomst is de leasetermijn. • Voor leasecontracten die op of na 1 april 2022 zijn geregistreerd, wordt de leasetermijn verminderd met het servicedeel van 35%. De uitkomst is de financiële verplichting. • Bij leasecontracten die vóór 1 april 2022 zijn geregistreerd, is al rekening gehouden met het servicedeel van 35%. De financiële verplichting is dan gelijk aan de leasetermijn. Als de leaseverplichting niet als OA in BKR is geregistreerd, geldt de volledige leasetermijn als financiële verplichting. **NHG:** Bij private lease geldt de volledige leasetermijn als financiële verplichting.
ZK (Zakelijke kredieten)	Lasten van zakelijke kredieten mogen bij het bepalen van de toegestane financieringslast buiten beschouwing blijven. Uit de jaarstukken van de onderneming moet dan wel duidelijk blijken dat het om een zakelijk krediet gaat. De door MUNT geautoriseerde rekenexpert, die de inkomensverklaring ondernemers opstelt, moet dit bevestigen. Wordt het inkomen uit onderneming niet meegenomen in het toetsinkomen? En blijkt uit BKR niet dat het een zakelijk krediet is? Dan moet uit de laatste jaarrekening van de onderneming blijken dat het een zakelijk krediet is.
RH (restschuld eigen woning zonder NHG)	Restschulden die zijn ontstaan bij de verkoop van een vorige woning mogen op werkelijke last worden getoetst als: • de restschuld in het BKR is geregistreerd met een kredietregistratiecode RH, • aangetoond wordt dat hiervoor een regeling voor is getroffen, en • het regelingsbedrag afneemt of gelijk blijft tot en met de laatste termijn.
RN (restschuld eigen woning met NHG)	MUNT accepteert een RN-registratie alleen als NHG uw klant finale kwijting voor de volledige restschuld heeft verleend. Dat is het geval als aan de registratievoorwaarden wordt voldaan. Let op: met finale kwijting wordt niet de afboeking van een regresvordering bedoeld. • Het krediet is geregistreerd met bijzonderheidscode 3. • De praktisch laatste aflosdatum is dezelfde als de registratiedatum. • Een A- of H-melding op dit krediet is bij finale kwijting toegestaan.

3.5 NIET BKR GEREGISTREERDE VERPLICHTINGEN

Soort verplichting	Beleid of toetsing
DUO-aflosfase	Wij gaan als last uit van het wettelijke termijnbedrag volgens het meest recente DUO-schuldoverzicht. Dit bedrag bruteren wij als de rente van de MUNT Hypotheek geheel of voor een deel fiscaal aftrekbaar is. De bruteringsfactor is afhankelijk van de gewogen gemiddelde rente die uw klant betaalt. U kunt deze bruteringsfactor terugvinden in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Maakt uw klant gebruik van een aflossingsvrije periode of betaalt hij een lager termijnbedrag omdat zijn draagkracht beperkt is? Dan gaan wij als last uit van het wettelijke termijnbedrag, dat is gebaseerd op de actuele schuldrest, de rente en de resterende looptijd van de studielening. Ook deze uitkomst wordt gebruteerd als de rente van de MUNT Hypotheek (gedeeltelijk) aftrekbaar is.
DUO-aanloopfase	Wanneer een klant zich in de DUO-aanloopfase bevindt, moet eerst de studieschuld bij de start van de DUO-aflosfase worden berekend. Dat doen we door rekening te houden met de actuele restschuld, de resterende looptijd van de aanloopfase en het actuele rentepercentage volgens het meest recente DUO-schuldoverzicht. Op onze website www.munthypotheken.nl/DUO vindt u een handige tool.
DUO-opbouw- of studiefase	Een klant die nog studiefinanciering ontvangt, accepteren wij niet
Partneralimentatie	Als uw klant partneralimentatie moet betalen, dan brengen wij dat voor de duur van de verplichting in mindering op het toetsinkomen. Wij gaan hierbij uit van het huidige (geïndexeerde) bedrag.
Personeelsfinanciering	Financiële verplichtingen bij de werkgever, voortkomend uit bijvoorbeeld een geldlening of fietsplan, mogen op werkelijke last worden getoetst als de (maand)last tijdens de looptijd niet kan wijzigen. Als de verplichting een geldlening is, gelden bovendien de volgende voorwaarden: De lening mag bij beëindiging van het dienstverband niet opeisbaar zijn. Er mag geen rekening worden gehouden met een eventuele rentekorting als deze vervalt bij het beëindigen van het dienstverband.
Woninginstallaties	Financiële verplichtingen voor een woninginstallatie mogen op werkelijke last worden getoetst als de (maand)last niet kan wijzigen. Onder financiële verplichtingen worden ook alternatieve financieringsvormen begrepen, zoals koop op afbetaling, huurkoop, lease of huur van de installatie. Uw klant kan er altijd voor kiezen om de woninginstallatie(s) mee te financieren in de MUNT Hypotheek. Als de installatie een energie-besparende voorziening is, dan mogen de lasten in dat geval onder voorwaarden buiten beschouwing blijven. Woninginstallaties zijn toestellen voor de energie, water of klimaatbeheersing, zoals meterkasten, HR-ketels, warmtepompen, airconditioners, WTW-units en zonnepanelen.

3.6 FAMILIEHYPOTHEEK (COMBINATIEFINANCIERING)

Leent uw klant een deel van het geld voor de aankoop van de woning bij een familielid? In bepaalde situaties kan deze lening worden beschouwd als een combinatiefinanciering met de MUNT

Hypotheek. De lening wordt dan getoetst aan dezelfde acceptatienormen als een gewone hypotheek. Ook een lening bij een vennootschap waarin een familielid meer dan 50% van de aandelen heeft, valt hieronder.

Voor de combinatiefinanciering gelden de volgende voorwaarden:

- **Doel van de lening**
  De lening is bedoeld voor de aankoop van de eigen woning, een verbouwing of het vergroten van het eigendom — inclusief de bijkomende kosten.

- **Looptijd**
  De familiehypotheek heeft een minimale looptijd van 10 jaar, of is aan het einde van de looptijd volledig afgelost.

- **Maximale hoogte van de leningen**
  Het totale leenbedrag voor de eigen woning (inclusief de familiehypotheek) is maximaal 100% van de marktwaarde van de woning (na verbouwing). Dit mag 106% zijn als het gedeelte boven 100% volledig wordt gebruikt voor energiebesparende voorzieningen. Levert uw klant een Desktop Taxatie aan? Dan gaan we uit van maximaal 90% van de marktwaarde.

- **Maximaal aflossingsvrij deel**
  Het aflossingsvrije deel van de familiehypotheek en de MUNT Hypotheek samen is maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.

- **Financieringslast**
  De maandlasten van de familiehypotheek tellen mee in de financieringslast. Wij berekenen de lasten als volgt:
  - Is de rente 10 jaar of langer vast, of is de lening aan het einde van de rentevasteperiode volledig afgelost? Dan rekenen wij met de werkelijke (gebruteerde) last.
  - In alle andere gevallen rekenen wij met een (gebruteerde) last op basis van de AFM-toetsrente en de gekozen aflosvorm.

  Is de rente over de familiehypotheek fiscaal niet aftrekbaar, maar wordt de totale hypotheek wél getoetst aan de financieringslasttabellen voor hypotheken met aftrekbare rente? Dan wordt de werkelijke last gebruteerd.

- **Totale financieringslast**
  De totale maandlasten van de MUNT Hypotheek en de familiehypotheek samen moeten passen binnen de maximale financieringslast van uw klant. De rente van de familiehypotheek wordt meegenomen in de toetsrente en beïnvloedt daardoor de maximaal toegestane financieringslast van uw klant.

- **Periodieke schenking**
  Schenkt het familielid (een deel van) de maandlasten periodiek terug aan uw klant? Dan wordt dit bedrag afgetrokken van de totale financieringslast. De schenking wordt dus niet direct verrekend met de lasten van de familiehypotheek zelf.

- **Overeenkomst**
  Voor de lening bij het familielid moet een overeenkomst worden opgesteld die voldoet aan de minimale eisen van MUNT. U vindt de minimale eisen op onze website. Uw klant is zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke en fiscale eisen voor de lening- en eventuele schenkingsovereenkomst.

- **Hypotheekrecht**
  Het familielid mag een hypotheekrecht vestigen op de woning als zekerheid voor de lening. Dit hypotheekrecht heeft altijd een lagere rang dan het hypotheekrecht van MUNT. Voldoet de familiehypotheek niet aan alle voorwaarden voor de combinatiefinanciering? Dan toetsen wij deze volgens de regels van doorlopende of aflopende kredieten.

NHG: Een familiehypotheek wordt niet getoetst als combinatiefinanciering.

Terugschenken kredietlasten familiehypotheek
Heeft uw klant een lening bij familie waarvan de lasten (gedeeltelijk) worden terug geschonken? Dan houden wij hier rekening mee bij het bepalen van de krediet- of hypotheeklast voor deze lening. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
- De lening is schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.
- De schenking is door het familielid schriftelijk vastgelegd in een aparte overeenkomst of verklaring met daarin de periode, frequentie en hoogte van de schenking(en), en de eventueel daaraan verbonden voorwaarden.
- De wijze waarop wij rekening houden met teruggeschonken lasten hangt af van het type familielening:
  - Aflopend of doorlopend krediet: de periodieke schenkingen worden gesaldeerd met de kredietlast van de familielening.
  - Combinatiefinanciering eigen woning: de periodieke schenkingen worden in mindering gebracht op de (gebruteerde) hypotheeklast.
- De schenkingen tellen, mits bestendig, mee voor de duur van de schenkingsovereenkomst (met een toetshorizon van 10 jaar).

In het kader van uw zorg- en adviesplicht wijzen wij u erop dat het vrijwillige karakter van een schenking mogelijk een risico met zich meebrengt voor uw klant.

3.7 MEERDERE PANDEN

Uw klant mag naast zijn eigen woning meerdere panden bezitten als hij de lasten van eventuele financieringen hiervoor kan dragen. Met welke maandlast wij rekenen en hoe we die toetsen, hangt af van de situatie:

Situatie	Ons beleid
Onroerend goed (inclusief de huidige eigen woning) dat is of wordt verkocht	De werkelijke maandlast moet aantoonbaar betaald kunnen worden: • Tot de leveringsdatum als de woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken. De geplande leveringsdatum moet blijken uit de verkoopovereenkomst.

	• Voor minimaal 12 maanden als de woning te koop staat of de ontbindende voorwaarden nog niet zijn verlopen. • Tot de geplande betrekkingsdatum van de nieuwe woning of de verwachte leveringsdatum van de huidige woning, afhankelijk van welke datum verder in de toekomst ligt, met een minimum van 12 maanden. U kunt de geplande oplever- of betrekkingsdatum van de nieuwe woning én de verwachte leveringsdatum van de huidige woning in de aanvraag vermelden. Een mogelijk verkoopverlies moet uit eigen financiële middelen kunnen worden betaald.
Onroerend goed dat niet wordt verkocht/ wordt verhuurd zonder Huurinkomsten-verklaring	Wij rekenen met de volgende financieringslast: • De werkelijke maandlast als uit de leningovereenkomst blijkt dat de resterende rentevasteperiode 10 jaar of langer is, of als de lening aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost. • De maandlast op basis van de AFM-toetsrente en de huidige aflosvorm als de resterende rentevasteperiode korter is dan 10 jaar en de contractrente lager is dan de AFM-toetsrente. • De last zoals die blijkt uit de Beoordelingsverklaring verhuur, afgegeven door een door MUNT geautoriseerde rekenexpert. De rekenexperts waarmee wij samenwerken vindt u op onze website. De financieringslast wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. **NHG:** De financieringen worden getoetst aan de voorwaarden voor doorlopende of aflopende kredieten.
Onroerend goed dat wordt verhuurd met Huurinkomsten-verklaring	De lasten worden door de rekenexpert vastgesteld en in mindering gebracht op de huurinkomsten. **NHG:** Een huurinkomstenverklaring is niet mogelijk

3.8 TIJDELIJK DUBBELE OF TE HOGE HYPOTHEEKLASTEN

Heeft uw klant tijdelijk te maken met dubbele of te hoge hypotheeklasten? Dan kan het zijn dat hij eigen middelen moet aantonen. Hieronder leest u stapsgewijs hoe wij dat berekenen.

Stap 1: Bepaal de toegestane financieringslast
Neem de maximale maandlast die uw klant mag dragen volgens onze acceptatievoorwaarden.

Stap 2: Tel de werkelijke hypotheeklasten bij elkaar op van:
- de nieuwe MUNT Hypotheek,
- een eventuele overbruggingshypotheek, en
- de hypotheek op de huidige woning.

Stap 3: Bereken het maandelijkse tekort
Trek het totaal uit stap 2 af van de toegestane last uit stap 1. Is de uitkomst negatief? Dan is er een maandelijks tekort.

Stap 4: Corrigeer voor hypotheekrenteaftrek
De maandelijkse teruggave uit hypotheekrenteaftrek mag u in mindering brengen op het tekort. Op www.berekenhet.nl vindt u hiervoor een handige rekentool.

Stap 5: Bereken het totaal aan benodigde eigen middelen
Vermenigvuldig het maandelijkse tekort met het aantal maanden dat de dubbele-lastensituatie duurt of aangetoond moet worden.

Voorbeeld: uw klant komt maandelijks € 600 tekort en betrekt de nieuwe woning over 12 maanden. Dan moet hij 12 X € 600 = € 7.200 aan eigen middelen aantonen.

Goed om te weten:
- Bij nieuwbouw mogen rente en aflossingen die uit het bouwdepot worden betaald buiten beschouwing blijven. Uw klant kan tijdens de bouwperiode ook (een deel van) de dubbele lasten meefinancieren.
- Zijn er ook om andere redenen eigen middelen nodig? Tel alles bij elkaar op. Uw klant moet het totale bedrag aantonen.
- Als eigen middelen accepteren wij alleen vrij beschikbare middelen, zoals banksaldi en beleggingsgelden. Heeft uw klant beleggingsgelden? Dan accepteren wij deze ook als eigen middelen, maar wel met een afslag van 20% van de waarde. Omdat de waarde van beleggingsgelden kan fluctueren, verwacht MUNT dat de adviseur zijn klant hierover informeert en adviseert. MUNT accepteert geen eigen middelen die afkomstig zijn van cryptovaluta.

Op www.munthypotheken.nl/eigenmiddelen vindt u een tool om de benodigde eigen middelen te berekenen.

4. ONDERPAND

4.1 ALGEMEEN

MUNT verstrekt alleen een hypotheek als het onderpand courant is binnen een brede doelgroep en als de woning als zodanig gebruikt kan worden door uw klant.
Zodra wij een hypotheek voor een woning verstrekken, heeft MUNT een eerste hypotheekrecht op deze woning, oftewel het onderpand. We stellen wel een aantal eisen aan ons onderpand:

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

4.2 WAARDEBEPALING

De marktwaarde van de woning is nodig om de maximale hypotheek en de renterisicoklasse te bepalen. We hanteren de volgende manieren om de marktwaarde vast te stellen:

Bestaande bouw	Bestaande bouw met verbouwing
Taxatierapport: de getaxeerde marktwaarde	**Taxatierapport:** de marktwaarde na verbouwing, mits deze met een bouwdepot wordt gefinancierd. Zonder bouwdepot gaan wij uit van de marktwaarde vóór verbouwing.
Desktop Taxatie: de marktwaarde in het rapport, of	**Desktop Taxatie:** de marktwaarde in het rapport. Deze houdt geen rekening met de waardevermeerdering door de verbouwing, of

Nieuwbouw in projectverband	Nieuwbouw in niet-projectverband
De stichtingskosten: Dit zijn de koop/aanneemsom, het volumevergrotende meerwerk, de energie-besparende voorzieningen, eventuele sloopkosten en het renteverlies tijdens de bouw, plus maximaal 25% van deze som voor het overige meerwerk. óf **Taxatierapport:** de laagste van de stichtingskosten óf de marktwaarde uit het taxatierapport. Voor bepaling van de stichtingskosten geldt hier de beperking van 25% voor overig meerwerk niet.	De laagste waarde van **de stichtingskosten** óf de marktwaarde uit **het taxatierapport**. Voor bepaling van de stichtingskosten geldt hier de beperking van 25% voor overig meerwerk niet.

4.2.1 Desktop Taxatie

Uw klant kan de Desktop Taxatie aanvragen via www.desktoptaxatie.nl. Wanneer een Desktop Taxatie niet mogelijk is, moet u een taxatierapport aanvragen. MUNT accepteert alleen de Desktop Taxatie van Calcasa. Andere hybride taxaties kunnen niet gebruikt worden.

Een Desktop Taxatie kan gebruikt worden in de volgende situaties:	In de volgende situaties is een Desktop Taxatie niet mogelijk:
Aankoop van een bestaande woning.	Wanneer het totale hypotheekbedrag hoger is dan 90% van de marktwaarde.
Oversluiten van de bestaande lening(en) voor de eigen woning.	Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning.
Afsluiten van een overbruggingshypotheek. Bij gebruik van een Desktop Taxatie moet de overbruggingshypotheek lager zijn dan 90% van de marktwaarde minus de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning.	Als de hypotheekaanvraag of het wijzigingsverzoek uitgaat van de marktwaarde na verbouwing of afkoop van de erfpachtcanon.
Verhogen van de bestaande MUNT Hypotheek.	Bij een verzoek voor doorhaling van het hypotheekrecht als de woning met een restschuld wordt verkocht.
Het betrouwbaarheidsniveau van Calcasa is 5 of hoger.	Het betrouwbaarheidsniveau van Calcasa is lager dan 5.

4.2.2 Taxatierapport

Het rapport moet zijn opgesteld volgens het model ‘Taxatierapport financiering woonruimte’, inclusief alle bijlagen, zoals een kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpacht- of opstalsituatie. Een gecertificeerd instituut (geregistreerd bij de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) moet het taxatierapport valideren. De courantheid van de woning mag maximaal 12 maanden zijn.
Het onderhoud moet ‘redelijk’ of ‘goed’ zijn. Staat in het taxatierapport of bouwkundig rapport dat (een deel van) het onderhoud ‘matig’ of ‘slecht’ is? Dan moeten alle direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden in een bouwdepot worden opgenomen.

4.2.3 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een VvE is wettelijk verplicht bij wooncomplexen met meerdere eigenaren. MUNT accepteert de volgende situaties:

- de VvE is ingeschreven bij de KvK;
- de VvE is in oprichting in verband met een splitsing of nieuwbouw;
- de splitsingsakte dateert van voor 1972.

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

MUNT vindt het belangrijk dat een VvE financieel gezond is en verwacht dat de adviseur hierover informeert en adviseert.

4.2.4 Fundering

Blijkt uit het taxatierapport of de Desktop Taxatie dat er sprake is van funderingsrisicoklasse D of E? Dan kijken we per aanvraag naar de situatie en vragen we waar nodig aanvullende informatie op.

4.2.5 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig in de volgende situaties:

- De herstelkosten van het achterstallige onderhoud zijn hoger dan 10% van de marktwaarde van de woning en deze kosten zijn niet opgenomen in een bouwdepot (herstelkosten worden vastgesteld op basis van uitvoering door een (professionele) derde, ook als de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd).
- De onderhoudsstatus van de woning is geheel of gedeeltelijk als 'matig' of 'slecht' beoordeeld en de kosten voor kwaliteitsverbetering zijn niet opgenomen in een bouwdepot.
- De taxateur beveelt verder bouwkundig onderzoek aan.
- De gemeente stelt herstel van achterstallig onderhoud verplicht.

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

Het bouwkundig rapport moet zijn opgesteld door de gemeente, Vereniging Eigen Huis of een bouwkundig bedrijf dat bij de Kamer van Koophandel is ingeschreven. Indien een bouwkundig bedrijf de keuring uitvoert, moet het rapport opgesteld zijn volgens het laatste model 'Bouwkundig Rapport NHG'. Voor de gemeente en Vereniging Eigen Huis zijn er geen vormvoorschriften.

4.2.6 Nieuwbouw

MUNT accepteert de volgende vormen van nieuwbouw, mits met afbouwgarantie die is goedgekeurd door de Stichting GarantieWoning:

- Projectverband
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Individueel (niet-projectverband)

De rente en aflossingen kunnen tijdens de bouw uit het bouwdepot worden betaald. MUNT biedt uw klant hiervoor de volgende opties:

1. De rente die uw klant krijgt over het bouwdepot wordt verrekend met uw maandlast. Uw klant betaalt elke maand het bedrag dat daarna overblijft. Dit is de standaardregeling bij een nieuwbouwdepot.
2. Uw klant betaalt elke maand een vast bedrag. Het bedrag dat daarna nog overblijft, wordt betaald uit het bouwdepot.
3. De volledige maandlast wordt uit het bouwdepot betaald.

NHG: Alleen optie 1 is toegestaan.

Let op: Kiest uw klant voor optie 2 of 3? De betalingen uit het bouwdepot stoppen niet als het hiervoor gereserveerde bedrag is verbruikt. Uw klant moet dit zelf stopzetten. Stopt uw klant dit niet tijdig? Dan kan de situatie ontstaan dat het bouwdepotsaldo onvoldoende is om de (laatste) bouwtermijn of facturen te betalen.

Een consumptieve uitbetaling is bij nieuwbouw pas mogelijk nadat de woning is opgeleverd.

4.2.7 Bouwdepot

Wanneer is een bouwdepot verplicht?

Een bouwdepot is verplicht in deze situaties:

- De hypotheek is gebaseerd op de waarde van de woning na verbouwing.
- De verbouwing of investering wordt getoetst met de financieringslasttabellen voor hypotheken met fiscaal aftrekbare rente.
- Uw klant leent geld voor energiebesparende voorzieningen (volgens de definities in artikel 1 van de Trhk).
- De woning heeft achterstallig onderhoud.
- De woning heeft geen basisvoorzieningen, zoals een keuken of badkamer.

NHG: Bij aanvragen met NHG is een bouwdepot altijd verplicht als uw klant geld leent voor een verbouwing, energiebesparende voorzieningen of een andere verbetering van de woning.

Let op: Bij een verbouwingsdepot betaalt uw klant standaard de volledige maandlast, en wordt de rentevergoeding bijgeschreven op het bouwdepotsaldo. Uw klant kan (maandelijks) verzoeken om de rentevergoeding uit te laten betalen.

Voorwaarden voor een bouwdepot:

Minimumbedrag

Het minimale bouwdepot is € 5.000. Voor aanvragen met NHG geldt geen minimumbedrag.
Looptijd: De looptijd is 24 maanden. Verlenging is mogelijk: eerst met 12 maanden, daarna nog eens met 6 maanden.

Rentevergoeding

De rentevergoeding is gelijk aan de (gewogen gemiddelde) rente van de hypotheek, inclusief de rente van een eventuele overbruggingshypotheek. De rentevergoeding stopt na 12 maanden bij verbouw. Bij energiebesparende voorzieningen en bij nieuwbouw stopt de rentevergoeding na 24 maanden.

Volgorde van betalen

Uw klant gebruikt eerst zijn eigen geld voor de verbouwing. Daarna pas worden betalingen gedaan uit het bouwdepot. Betalingen uit het bouwdepot vinden pas plaats nadat de eigen middelen voor de (ver)bouw zijn gebruikt.

Restantsaldo aan het einde van de looptijd van het bouwdepot:

Situatie	Wat gebeurt er?
Restantsaldo lager dan € 1.000	Wordt uitbetaald op de bankrekening van uw klant
Restantsaldo hoger dan € 1.000	Wordt volledig afgelost op de hypotheek
Restantsaldo van een depot voor energie-besparende voorzieningen	Wordt altijd volledig afgelost op de hypotheek

Aflossen met het bouwdepot
Wilt uw klant het saldo gebruiken voor aflossing? Dan moet hij met facturen of een gevalideerd taxatierapport aantonen dat de verbouwing is uitgevoerd volgens de koop-/aanneemovereenkomst of verbouwingsspecificatie.

Ontbreken van facturen aan het einde van de looptijd
Als MUNT aan het einde van de looptijd van het bouwdepot nog niet alle facturen volgens de koop-/aanneemovereenkomst of verbouwingsspecificatie heeft ontvangen, moet uw klant op verzoek van MUNT binnen 1 maand met gevalideerd taxatierapport aantonen dat de woning naar - maatschappelijke normen - geschikt is om in te wonen. Een Desktop Taxatie kan in dit geval niet gebruikt worden.

Verbeterbudget en Energiebespaarbudget
Weet uw klant nog niet welke verbeteringen hij wil maken? Dan zijn het Verbeterbudget of het Energiebespaarbudget een goede optie. Een verbouwingsspecificatie is dan niet nodig. Voor beide budgetten geldt dat de marktwaarde van de woning de waarde voor verbouwing is. Hieronder staan een aantal aandachtspunten van beide budgetten benoemd.

Verbeterbudget
Een bouwdepot is verplicht als de lasten worden getoetst met de financieringslasttabellen voor hypotheken met fiscaal aftrekbare rente.

NHG: Bij aanvragen met NHG is een bouwdepot altijd verplicht.

Energiebespaarbudget
- Een bouwdepot is verplicht.
- Het volledige budget moet worden besteed aan energiebesparende voorzieningen. MUNT controleert dit bij de declaratie uit het bouwdepot.
- Er kan tot en met maximaal 106% van de marktwaarde worden verstrekt voor energiebesparende voorzieningen.

Tip: Klanten van MUNT kunnen zelf via MijnHypotheekOnline eenvoudig en voordelig een Energiebespaarbudget afsluiten. Meer informatie over dit onderwerp vindt u onder andere in onze beheergids.

4.2.8 Recht van erfpacht

MUNT accepteert het recht van erfpacht als onderpand. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
- De erfverpachter is een (semi-)overheidsinstantie, zoals een gemeente, provincie, hoogheemraadschap of woningbouwvereniging.
- Uit de erfpachtovereenkomst blijkt de (resterende) duur van het recht van erfpacht.
- Als de erfpachtovereenkomst vóór 1 januari 1992 is gesloten, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de hypotheek. Een uitzondering is van toepassing wanneer in de overeenkomst staat dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

- De verschuldigde erfpachtcanon wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Hierbij gelden 2 regels:
  - Wordt de canon herzien binnen 12 maanden na de datum van het hypotheekaanbod? Dan rekenen we met de nieuwe canon als deze hoger is.
  - Indexeert de erfpachtcanon binnen 12 maanden na de begindatum van de leningsovereenkomst? Dan hoeft geen rekening gehouden te worden met die indexering.

NHG: Bovenstaande is ook van toepassing op aanvragen met NHG, met uitzondering van erfpacht die deel uitmaakt van een toegestane koopconstructie.

4.2.9 Recht van opstal

Recht van opstal als onderpand:
MUNT accepteert het recht van opstal als onderpand. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
- Het moet gaan om een zelfstandig (overdraagbaar) recht van opstal.
- De opstalgever is een (semi-)overheidsinstantie, zoals een gemeente, provincie, hoogheemraadschap of woningbouwvereniging.
- Uit de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal moet duidelijk blijken hoelang het recht nog duurt.
- Is het opstalrecht niet eeuwigdurend? Dan gelden extra regels:
  - De looptijd van de MUNT Hypotheek is maximaal gelijk aan de looptijd van het opstalrecht
  - De hypotheek moet aan het einde van de looptijd volledig zijn afgelost. Let op: een aflossingsvrije hypotheek is in dit geval niet mogelijk.
- De overeenkomst mag geen onredelijke bepalingen bevatten.
- De overeenkomst moet ook het gebruik van de grond voor toegang tot de openbare weg toestaan. Daarnaast moet de overeenkomst aan één van de volgende voorwaarden voldoen:
  - Als de opstalgever de overeenkomst (tussentijds) opzegt, is hij verplicht de waarde van de opstal te vergoeden, óf
  - Tussentijdse opzegging door de opstalgever is volledig uitgesloten.
- De retributie die uw klant betaalt, wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast van uw klant. Wordt de retributie herzien binnen 12 maanden na de datum van het hypotheekaanbod? Dan rekenen wij met de nieuwe retributie, als die hoger is.

Gevestigd of te vestigen recht van opstal
Geen belemmering voor het verkrijgen van een MUNT Hypotheek vormt een gevestigd of te vestigen recht van opstal voor: nutsvoorzieningen ten behoeve van de eigenaar, omwonenden, straat of wijk, en/of straatmeubilair en bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht.

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

4.2.10 Bijzondere constructies

Een MUNT Hypotheek met een koopconstructie is alleen mogelijk met NHG. MUNT accepteert alle door NHG goedgekeurde erfpacht- en kortingsconstructies. Welke constructies dit zijn vindt, u op de website van NHG.

MUNT accepteert aanvragen met NHG in combinatie met een starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVn.

De aanvraag voor een hypotheek met een koopconstructie moet aan alle normen van MUNT voldoen voor zover deze strenger zijn dan de NHG-normen.

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

4.2.11 Onderpanden die niet voldoen

De volgende objecten en situaties accepteren wij niet als onderpand:
- beleggingspanden
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- dubbele bewoning: in sommige gevallen accepteert MUNT het als bijvoorbeeld kinderen hun ouders in huis nemen voor mantelzorg. Deze aanvragen worden per situatie beoordeeld
- houten woningen, met uitzondering van:
  - prefab, houtskeletbouw of crosslaminated timber (CLT) woningen,
  - met een betonnen fundering, en
  - die gebouwd zijn na 2012
- biobased gebouwde woningen als deze gebouwd zijn vóór 2013 of geen betonnen fundering hebben
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie
- recreatiewoningen: een privaat gastenverblijf dat bij de te financieren woning hoort vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek.
- serviceflats
- (sta)caravans
- tiny houses
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woonboten
- woonwagens
- woon-/winkelpanden (combinatiepanden)
- woningen op een bedrijventerrein
- woonboerderijen met agrarische bestemming: een woonboerderij die uitsluitend als woning dient, vormt geen belemmering voor een MUNT Hypotheek. Er mogen dus geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. De woonbestemming moet blijken uit het taxatierapport.
- woningen in het buitenland
- woningen op een recreatiepark
- woningen met een sloop-/handhavenafweging
- drijvende woningen
- flexwoningen

Gaat het om een pand waarvoor een overbruggingshypotheek wordt gesloten? En is dat pand verkocht en zijn de ontbindende voorwaarden verlopen? Dan accepteren wij dit pand wel als onderpand, mits hier een hypotheekrecht op kan worden gevestigd.

5. DE LENING

5.1 ALGEMEEN

Het minimale hypotheekbedrag hangt af van het soort hypotheek:
- eerste hypotheek: minimaal € 75.000
- onderhandse verhoging of tweede hypotheek: € 10.000
- verhoging voor energiebesparende voorzieningen: € 5.000

Maakt uw klant gebruik van de verhuisregeling? Dan geldt er geen minimaal hypotheekbedrag.

Het totale maximale hypotheekbedrag is € 1.350.000. Een eventuele overbruggingshypotheek telt hierbij niet mee. Bij een hypotheekbedrag boven € 1.000.000 is financiering alleen mogelijk als dit past volgens een annuïtaire lastentoets.

MUNT verstrekt alleen hypotheken in euro's.

De looptijd van een MUNT Hypotheek is minimaal 5 en maximaal 30 jaar.

MUNT biedt 3 soorten hypotheken aan:
- annuïtaire hypotheken
- lineaire hypotheken
- aflossingsvrije hypotheken

Het aflossingsvrije deel mag in totaal maximaal 50% van de marktwaarde van de woning zijn. Een hogere hypothecaire inschrijving dan het hypotheekbedrag is mogelijk.

5.2 MAXIMALE VERSTREKKING LTI

Financieringslast:
De financieringslast is het brutobedrag dat uw klant elke maand betaalt aan rente en aflossing. Dit bedrag wordt berekend op basis van een annuïtair aflosschema van 30 jaar. Is de looptijd van de hypotheek korter? Dan geldt die kortere looptijd.

Hierop zijn soms uitzonderingen mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zuiver oversluiten of aan situaties waarbij uw klant de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt of deze binnen 10 jaar gaat bereiken. Meer informatie hierover vindt u terug in hoofdstuk 6.

De toegestane financieringslast is het maximale bedrag dat uw klant aan hypotheeklasten mag besteden. Dit hangt onder andere af van:
- het inkomen van uw klant
- de burgerlijke staat van uw klant
- het energielabel van de woning
- alimentatieverplichtingen van uw klant

De financieringslast van de hypotheek mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant.

Leningen of kredieten:
Heeft uw klant andere leningen of kredieten? Dan worden de lasten daarvan afgetrokken van de toegestane financieringslast.

Consumptief gebruik:
Consumptief gebruik van de hypotheek is mogelijk als dit past volgens de annuïtaire lastentoets en voldaan wordt aan alle product- en acceptatievoorwaarden.

Burgerlijke staat
Is uw klant alleenstaand? Dan kan hij tot € 17.000 extra lenen als hij voldoet aan de regels van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Uw klant is voor ons alleenstaand als hij ongehuwd, niet als partner geregistreerd, gescheiden of verweduwd is, enig eigenaar van de woning is of wordt én de MUNT Hypotheek alleen aanvraagt. Is er sprake van een lening met NHG? Dan geldt dat wanneer uw klant samenwoont, hij niet als alleenstaand wordt gezien.

5.3 MAXIMALE VERSTREKKING LTV

Bestaande woning:
De maximale hypotheek voor een bestaande woning is 100% van de marktwaarde, al dan niet na verbouwing.

Nieuwbouwwoning:
De maximale hypotheek is 100% van de laagste waarde van:
- de stichtingskosten, of
- de marktwaarde uit het taxatierapport van de woning.

Een storting in een onderhoudsfonds is bij nieuwbouw geen onderdeel van de waarde van de woning.

Energiebesparende voorzieningen:
Financiert uw klant energiebesparende voorzieningen? Dan is de maximale hypotheek 106% van de marktwaarde. Het deel boven de 100% moet volledig worden gebruikt voor deze voorzieningen.

Heeft uw klant al bestaande leningen die aangegaan zijn voor de aankoop, verbouwing of het vergroten van de eigendom van de eigen woning? Dan kan hij deze meefinancieren in de MUNT Hypotheek.

5.4 MAXIMALE VERSTREKKING ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Uw klant kan de kosten voor energiebesparende voorzieningen meefinancieren in de MUNT Hypotheek. In dat geval komt hij in aanmerking voor ruimere leennormen volgens de Trhk op onderpand en, afhankelijk van het energielabel van zijn woning, ook op inkomen.

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

Financiert uw klant energiebesparende voorzieningen? Dan is de maximale hypotheek 106% van de marktwaarde. Het deel boven de 100% moet volledig worden gebruikt voor deze voorzieningen.

Heeft de woning van uw klant geen of een energielabel lager dan A+++? Dan tellen de (gewogen) lasten van het deel dat uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen niet mee bij het bepalen van de financieringslast. Hieraan is wel een maximum gebonden. Dat maximum is afhankelijk van het energielabel van de woning:

Maximaal bedrag	Energielabel
€ 10.000	als de woning geen of geen geldig energielabel heeft én geen nieuwbouwwoning is.
€ 10.000	bij energielabel A++, A+, A of B.
€ 15.000	bij energielabel C of D.
€ 20.000	bij energielabel E, F of G.

Voor een nieuwbouwwoning gaan wij uit van het voorlopige energielabel. Dit is altijd A+++ of hoger (BENG-normen). Alleen bij A++ kan uw klant gebruik maken van de ruimere leennormen op inkomen.

Het deel van de lening dat niet meetelt voor de financieringslast moet volledig aan energiebesparende voorzieningen worden besteed. Ook moet dit deel annuïtair of lineair worden afgelost in maximaal 30 jaar.

De ruimere leennormen van deze paragraaf zijn ook van toepassing op het Energiebespaarbudget, Wil uw klant meer lenen dan het maximum? Dan tellen de lasten voor het meerdere dat hij leent wél mee in de financieringslast van de MUNT Hypotheek. Uw klant moet het deel waarvan de lasten niet meetellen volledig besteden aan energiebesparende voorzieningen. Wil hij dit later wijzigen? Dan worden deze lasten (met terugwerkende kracht) meegenomen in de financieringslast. De nieuwe financieringslast mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant. Ook mag in dat geval de totale hypotheek niet hoger zijn dan 100% van de (aangepaste) marktwaarde van de woning.

Appartementseigenaren:
Extra storting in het reservefonds meefinancieren: Doet de Vereniging van Eigenaren (VvE) energiebesparende aanpassingen aan het gebouw? Dan kan uw klant een extra storting in het reservefonds meefinancieren in de MUNT Hypotheek. Hiervoor gelden ruimere leennormen.

Dit is alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Het gaat om een eenmalige extra bijdrage aan het reservefonds. De bijdrage moet in één keer worden betaald. Periodieke bijdragen of verhogingen daarvan vallen hier niet onder.
- Uw klant kan aantonen welke energiebesparende voorzieningen de VvE treft, voor welke bedragen, en wat zijn aandeel in de kosten is. Dit kan bijvoorbeeld met de notulen van de algemene vergadering van eigenaren én een factuur van de VvE op naam van uw klant.
- De energiebesparende voorzieningen voldoen aan de definities in artikel 1 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet (Trhk).

Klant treft zelf voorzieningen: Treft uw klant zelf energiebesparende voorzieningen, buiten de VvE om? Ook dan kan hij natuurlijk gebruik maken van de ruimere leennormen volgens deze paragraaf.

5.5 LENINGDELEN EN FISCALITEIT

De MUNT Hypotheek heeft geen maximum aantal leningdelen. Ieder leningdeel is óf fiscaal aftrekbaar (box 1) óf niet fiscaal aftrekbaar (box 3). Een combinatie van een fiscaal en niet-fiscaal deel binnen één leningdeel is niet mogelijk. U kunt hiervoor 2 aparte leningdelen aanvragen. Dit geldt alleen voor nieuw af te sluiten leningdelen bij MUNT. Bestaande fiscaal gecombineerde leningdelen (bij MUNT) blijven ongewijzigd.

De fiscaliteit van de leningdelen bepaalt mede de toegestane financieringslast van uw klant. Wij gaan daarbij uit van wat u opgeeft in de hypotheekaanvraag, tenzij die opgave onmogelijk is op grond van fiscale wetgeving, de productvoorwaarden of acceptatiecriteria. Wijzigt u de hypotheekopzet na de eerste aanvraag? Dan kunnen wij u vragen de fiscale opzet aan te passen of te bevestigen.

De volgende leningdelen worden altijd getoetst aan de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is:

- Een nieuw leningdeel dat aflossingsvrij wordt gesloten. Hiermee bedoelen wij een leningdeel dat uw klant voor het eerst afsluit, niet een bestaand leningdeel dat uw klant oversluit naar MUNT of meeneemt naar een nieuwe MUNT Hypotheek.
- Een bestaand annuïtair of lineair leningdeel dat gesloten is na 31 december 2012 en wordt aangevraagd met een economische looptijd van 360 maanden. Het leningdeel voldoet door verlenging van de economische looptijd niet meer aan de fiscale eisen voor hypotheekrenteaftrek.
- Een bestaand leningdeel waarvoor het recht op hypotheekrenteaftrek binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod afloopt.
- Een leningdeel dat wordt gebruikt voor consumptieve bestedingen of aflossing van consumptieve kredieten.
- Een leningdeel dat wordt gebruikt om het renteverlies, een aflosvergoeding (boeterente), borgtochtprovisie voor NHG of de verkrijgingskosten te financieren. Verkrijgingskosten zijn onder meer kosten voor de adviseur, makelaar, taxateur en notaris.
- Een leningdeel dat gebruikt wordt om een restschuld voor de eigen woning te financieren die is ontstaan op of na 1 januari 2018.
- Een leningdeel dat wordt gesloten voor een verbouwing zonder bouwdepot.

Roerende goederen die in de koopsom zijn opgenomen zijn consumptieve bestedingen. Deze kunnen worden meegefinancierd in een box 3 leningdeel.

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

Uw klant kan bestaande leningen die aangegaan zijn voor de aankoop, verbouwing of het vergroten van de eigendom van de eigen woning meefinancieren in de MUNT Hypotheek.

Dient u een aanvraag in met renteverlies tijdens de bouw? Neem dit bedrag dan op in een box 3 leningdeel. Rente over het leningdeel voor renteverlies tijdens de bouw is niet fiscaal aftrekbaar.

5.6 OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Uw klant kan bij MUNT een overbruggingshypotheek afsluiten voor de overwaarde van zijn huidige woning. De maximale looptijd van de overbruggingshypotheek is 30 maanden. De woning moet uiterlijk binnen 30 maanden na passeren van de MUNT Hypotheek verkocht en geleverd zijn. Het hypotheekbedrag moet bij verkoop van de woning of uiterlijk aan het einde van de looptijd worden afgelost. Als zekerheid voor de terugbetaling van de overbruggingshypotheek vestigen wij een (tweede) hypotheekrecht op de huidige woning van uw klant. Als de huidige woning ook op naam van de ex-partner staat, moet deze bij de notaris mee tekenen voor het vestigen van het hypotheekrecht op de gezamenlijke woning. De notaris past de hypotheekakte hierop aan.

Het actuele rentetarief voor overbruggingshypotheken is gepubliceerd op onze website. De rente wordt maandelijks achteraf in rekening gebracht. De afsluitkosten voor een overbruggingshypotheek zijn € 500 en worden betaald via de notaris bij passeren.

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

De huidige woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen	De huidige woning is verkocht, maar de ontbindende voor-waarden zijn nog niet verlopen	De huidige woning is nog niet verkocht
98% van de verkoopprijs verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning. De verkoopprijs moet blijken uit de verkoopakte. Het percentage van 2% houden wij aan voor de makelaarscourtage en notariskosten. Als deze kosten voor uw klant lager zijn, verrekent de notaris het verschil bij levering van de woning.	90% van de verkoopprijs verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning. De verkoopprijs moet blijken uit de verkoopakte. Het percentage van 10% houden wij aan als veiligheidsmarge voor het geval de koper van de woning gebruik maakt van de ontbindende voorwaarden. Wanneer uw klant zijn woning opnieuw verkoopt, bestaat de kans dat de verkoopprijs lager uitvalt. Dit kan grote financiële gevolgen hebben voor uw klant.	90% van de marktwaarde van de woning, of de eventuele vraagprijs als die lager is, verminderd met de schuldrest van de (eerste) hypotheek. Ook gelden de volgende voorwaarden: De courantheid van de woning is volgens het taxatierapport maximaal 6 maanden. De woning moet binnen 1 maand nadat uw klant de nieuwe woning betrekt, maar uiterlijk 24 maanden na passeren van de MUNT Hypotheek, zichtbaar te koop staan bij een makelaar.

Het is mogelijk om spaar-, beleggings- en levenpolissen te overbruggen. Hoort een polis bij de bestaande hypotheek én is deze verpand aan de hypotheekhouder? Dan telt de afkoopwaarde mee als overwaarde van de huidige woning. Dit bedrag kan worden overbrugd.

De maximale bedragen zijn afhankelijk van het type product:

Type product	Maximum
Spaarrekening Eigen Woning (SEW)	100% van de huidige afkoopwaarde
Kapitaalverzekering (KEW)	90% van de huidige afkoopwaarde
Beleggingsrekening Eigen Woning (EW)	90% van de huidige afkoopwaarde

5.7 ONDERHANDSE VERHOGING OF TWEEDE HYPOTHEEK

Uw klant kan een verhoging van zijn MUNT Hypotheek aanvragen. De bestaande hypotheek én de verhoging worden samen getoetst aan de acceptatiecriteria die gelden op de datum van de aanvraag van de verhoging.

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

Een onderhandse verhoging of tweede hypotheek is niet mogelijk als uw klant een betalingsachterstand op zijn MUNT Hypotheek heeft, of dit in de laatste 12 maanden heeft gehad. Een onderhandse verhoging kan alleen aan uw klant of aan bepaalde organisaties en bedrijven (zoals een notaris of kredietverstrekkers) worden uitbetaald.

NHG: Een verhoging met NHG is alleen mogelijk tot de NHG-grens én als de bestaande leningdelen ook met NHG zijn. Is dat niet het geval, dan verstrekken wij de verhoging alleen zonder NHG. De hypotheekrechten die mede ten gunste van NHG worden gevestigd, moeten opvolgend in rang zijn.

5.8 INBRENG EIGEN MIDDELEN

Gebruikt uw klant eigen middelen voor aankoop van de woning of oversluiting van de bestaande hypotheek voor de eigen woning? Zoals spaargeld, schenkingen of opbrengsten uit beleggingen? Dan moet hij de herkomst van deze middelen aantonen als de eigen inbreng € 25.000 of meer is. Uw klant ontvangt het formulier hiervoor bij zijn renteaanbod. Heeft uw klant beleggingsgelden? Dan accepteren wij deze ook als eigen middelen, maar wel met een afslag van 20% van de waarde. Omdat de waarde van beleggingsgelden kan fluctueren, verwacht MUNT dat de adviseur zijn klant hierover informeert en adviseert.

Let op: MUNT accepteert geen eigen middelen die afkomstig zijn van cryptovaluta.

Uw klant moet de beschikbaarheid van de eigen middelen altijd aantonen bij:
- tijdelijk dubbele of te hoge hypotheeklasten: Het deel van de hypotheeklasten dat uit het bouwdepot wordt betaald, valt buiten de berekening van de aan te tonen dubbele lasten, en/of;
- verplichte aflossing van kredieten.

MUNT kan uw klant ook vragen naar de herkomst van de eigen middelen wanneer de eigen inbreng minder dan € 25.000 is.

Uw klant kan een eventueel inkomenstekort vanaf de passeerdatum tot de datum van de indiensttreding uit eigen middelen aanvullen.

5.9 VERHUISREGELING

Uw klant kan bij MUNT gebruik maken van de verhuisregeling (ook wel meeneemregeling genoemd). Maakt uw klant gebruik van de verhuisregeling, dan kan hij de rentecondities van zijn huidige MUNT Hypotheek meenemen naar een nieuwe MUNT Hypotheek. Een doorgeefregeling is bij MUNT niet mogelijk. Uw klant kan zijn rentecondities dus niet doorgeven aan de kopers van zijn woning.

Voor de verhuisregeling gelden naast de ‘normale’ voorwaarden uit deze hypotheekgids ook de volgende regels:

Voorwaarden:
- De oude woning moet worden verkocht en uw klant gaat verhuizen.
- Voor nieuwe klanten geldt dat het minimale hypotheekbedrag € 75.000 moet zijn. Maakt uw klant gebruik van de verhuisregeling, dan is er geen minimaal hypotheekbedrag van toepassing.
- Een openstaand bouwdepotsaldo kan niet worden meegenomen en moet worden afgelost op de schuldrest van de huidige hypotheek.

Moment van aanvragen:
- Gebruik maken van de verhuisregeling kan zowel voor als na het aflossen van de huidige (oude) hypotheek.
- Heeft uw klant zijn huidige hypotheek afgelost? Dan moet hij binnen 3 maanden na het aflossen van zijn hypotheek het renteaanbod aanvragen.
- Heeft uw klant zijn huidige hypotheek nog niet afgelost? Dan zetten wij de rente van de huidige hypotheek om naar een maandvariabele rente. Dit doen wij binnen maximaal 2 maanden nadat de hypotheek op de nieuwe woning is gepasseerd.
- Een verhuisregeling is niet mogelijk als uw klant een betalingsachterstand op zijn MUNT Hypotheek heeft, of dit in de laatste 12 maanden heeft gehad.

Rente:
- De rentecondities kunnen alleen onverdeeld worden meegenomen. Dit betekent dat wanneer partners uit elkaar gaan, maar 1 van hen de rentecondities kan meenemen. De andere klant moet een afstandsverklaring (formulier relatiebeëindiging) ondertekenen. U kunt dit formulier terugvinden op onze website.
- De resterende rentevasteperiode blijft gelijk.
- Heeft uw klant een Energiebespaarbudget aangevraagd via MijnHypotheekOnline? Dan kunnen de rentecondities van het bijbehorende leningdeel niet worden meegenomen.
- Als de nieuwe hypotheek in een andere risicoklasse valt, dan geldt dit ook voor de meegenomen rentecondities, oftewel de risico-opslag. Wij gaan hierbij uit van de risico-opslagen die horen bij het renteblad of de rentebladen die uw klant meeneemt. De risicoklasse kan ook wijzigen van NHG naar niet-NHG en andersom.

Aflosvorm:
- De aflosvorm mag gewijzigd worden.

Hoger hypotheekbedrag:
- Als het hypotheekbedrag van de nieuwe hypotheek hoger is dan de schuldrest van de huidige hypotheek, geldt voor het bedrag dat uw klant meer leent de dan geldende rente voor nieuwe hypotheken. Hiervoor is een andere rentevasteperiode mogelijk.
- Leent uw klant meer dan de schuldrest van zijn huidige hypotheek, dan heeft uw klant voor het bedrag dat hij meer leent de keuze tussen dagrente of offerterente.
- Is het hypotheekbedrag van de nieuwe hypotheek hoger dan de schuldrest van de huidige hypotheek? Dan geldt dat eventuele bereidstellingsprovisie alleen van toepassing is op het bedrag dat uw klant meer leent.

6. ONZE OPLOSSINGEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN

6.1 ALGEMEEN

MUNT biedt interessante oplossingen voor specifieke doelgroepen zoals oversluiters en senioren. De mogelijkheden en voorwaarden van deze oplossingen vindt u hier.

Voor alle oplossingen in dit hoofdstuk geldt dat er getoetst mag worden op basis van werkelijke lasten. Wanneer uitgegaan mag worden van de werkelijke maandlast, dan bedoelen wij de som van de rente, de aflossing én de eventuele erfpachtcanon of opstalretributie. Voor alle oplossingen geldt dat de werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek niet hoger mag zijn dan de toegestane financieringslast van uw klant. De werkelijke last die uw klant aan MUNT betaalt of zal betalen, wordt gebruteerd voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet aftrekbaar is.

6.2 ZUIVER OVERSLUITEN

Doelgroep

Klanten die hun huidige lening(en) voor de eigen woning willen oversluiten op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast.

Naast het reguliere acceptatiebeleid gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- **Hypotheekbedrag:**
  Het totale hypotheekbedrag is niet hoger dan het bedrag dat nodig is om de huidige lening(en) voor de eigen woning af te lossen. Dit bedrag mag worden verhoogd met:
  - de vergoeding voor vervroegde aflossing (aflosvergoeding of boeterente)
  - notariskosten en taxatiekosten
  - afsluit en/of advieskosten

- **Rentevasteperiode:**
  De rentevasteperiode voor alle leningdelen is minimaal 10 jaar. Een kortere rentevasteperiode is toegestaan als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost volgens een annuïtair of lineair schema.

- **Schuldenaren:**
  Ten minste één van de oorspronkelijke schuldenaren moet de MUNT Hypotheek aanvragen en in de woning blijven wonen.

NHG: Alleen mogelijk als de bestaande hypotheek ook met NHG is en er geen sprake is van een niet-NHG-leningdeel.

6.3 SENIOREN MET EEN TIJDELIJK INKOMENSTEKORT

Doelgroep: Twee klanten waarbij er een tijdelijk inkomenstekort ontstaat tussen de momenten dat zij de AOW-leeftijd bereiken. Voor die situaties mag de financieringslast van de hypotheek vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager worden vastgesteld op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast.

Naast het reguliere acceptatiebeleid gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- **Leeftijd:**
  De oudste aanvrager heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod. Bereikt de oudste aanvrager binnen 10 jaar de AOW-datum, maar de jongste aanvrager niet? Dan moet de jongste aanvrager toch zijn pensioeninkomen aantonen.

- **Toetsing:**
  De financieringslast van de hypotheek vóór de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager en na de AOW-leeftijd van de jongste aanvrager wordt vastgesteld op basis van een 30-jarig annuïtair aflosschema, of de looptijd van de hypotheek als deze korter is.
  De maximale periode waarvoor op basis van de werkelijke maandlast mag worden getoetst is 120 maanden.

- **Rentevasteperiode:**
  De rentevasteperiode van alle hypotheekdelen is minimaal 10 jaar en duurt ten minste tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Een kortere rentevasteperiode is alleen toegestaan als het hypotheekdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

Let op: De oplossing uit deze paragraaf (6.3) mag niet gecombineerd worden met de oplossingen uit de paragrafen 6.4 en 6.5. Bij 6.4 en 6.5 mag de financieringslast al vanaf de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager op basis van de werkelijke bruto hypotheeklast worden vastgesteld.

6.4 SENIOREN DIE EEN WONING AAN WILLEN KOPEN

Doelgroep

Klanten die een nieuwe woning aan willen kopen en met pensioen zijn of binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken. Zij mogen vanaf de AOW-leeftijd getoetst worden op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast in plaats van de annuïtaire last. Tot de AOW-leeftijd wordt altijd getoetst op basis van de annuïtaire last. Bij 2 aanvragers gaan wij uit van de AOW-leeftijd van de oudste

aanvrager. Beide aanvragers moeten de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken. Naast het reguliere acceptatiebeleid gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- **Woningbezit:**
  Uw klant heeft al een woning in eigendom.

- **Leeftijd:**
  Uw klant heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod.

- **Inkomen:**
  Voor het inkomen vanaf de AOW-leeftijd wordt uitgegaan van het al opgebouwde pensioen. Let op: We gaan dus niet uit van het te bereiken pensioen. Toekomstige lijfrentepremies tellen niet mee voor de berekening van het pensioeninkomen.

- **Maandlast:**
  De werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek. De (gewogen) lasten voor het deel dat uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen die buiten de financieringslast mogen blijven, tellen niet mee voor deze vergelijking.

- **Rentevasteperiode:**
  De rente van de MUNT Hypotheek wordt voor minimaal 20 jaar vastgezet. Voor zowel aanvragen mét als zónder NHG geldt dat hierop 2 uitzonderingen mogelijk zijn:
  - Een kortere rentevasteperiode mag als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
  - Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar mag als de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is.

- **Verhoging:**
  Een verhoging van de huidige lening(en) voor de eigen woning is mogelijk als aan alle andere voorwaarden wordt voldaan en deze verhoging volledig wordt gebruikt voor de kosten die verband houden met het afsluiten van de MUNT Hypotheek en/of voor woningverbetering.

6.5 SENIOREN DIE HUN HYPOTHEEK WILLEN OVERSLUITEN OF AANPASSEN

Doelgroep

Klanten die hun hypotheek willen oversluiten of aanpassen en met pensioen zijn of binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken. Zij mogen vanaf de AOW-leeftijd getoetst worden op basis van de werkelijke (gebruteerde) maandlast in plaats van de annuïtaire last. Tot de AOW-leeftijd wordt altijd getoetst op basis van de annuïtaire last. Bij 2 aanvragers gaan wij uit van de AOW-leeftijd van de oudste aanvrager. Beide aanvragers moeten de AOW-leeftijd binnen 10 jaar bereiken.

Naast het reguliere acceptatiebeleid gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- **Situatie van de klant:**
  Uw klant wil:
  - de bestaande lening(en) voor de eigen woning bij een andere (hypotheek)aanbieder oversluiten naar MUNT, of
  - de bestaande MUNT Hypotheek aanpassen of oversluiten naar een nieuwe MUNT Hypotheek.

- **Leeftijd:**
  Uw klant heeft de AOW-leeftijd bereikt of bereikt deze binnen 10 jaar na de datum van het hypotheekaanbod.

- **Inkomen:**
  Voor het inkomen vanaf de AOW-leeftijd wordt uitgegaan van het al opgebouwde pensioen. Let op: We gaan dus niet uit van het te bereiken pensioen. Toekomstige lijfrentepremies tellen niet mee voor de berekening van het pensioeninkomen.

- **Maandlast:**
  De werkelijke maandlast van de gevraagde MUNT Hypotheek is gelijk aan of lager dan de werkelijke maandlast van de huidige hypotheek. De (gewogen) lasten voor het deel dat uw klant leent voor energiebesparende voorzieningen die buiten de financieringslast mogen blijven, tellen niet mee voor deze vergelijking.

- **Rentevasteperiode:**
  De rente van de MUNT Hypotheek wordt voor minimaal 20 jaar vastgezet. Voor zowel aanvragen mét als zónder NHG geldt dat hierop 2 uitzonderingen mogelijk zijn:
  - Een kortere rentevasteperiode mag als het leningdeel aan het einde van de rentevasteperiode volledig is afgelost.
  - Een kortere rentevasteperiode met een minimum van 10 jaar mag als de leeftijd van de jongste partner aan het einde van de rentevasteperiode minimaal 85 jaar is.

- **Verhoging:**
  Een verhoging van de huidige lening(en) voor de eigen woning is mogelijk als aan alle andere voorwaarden wordt voldaan en deze verhoging volledig wordt gebruikt voor de kosten die verband houden met het afsluiten van de MUNT Hypotheek en/of voor woningverbetering. Voor aanvragen met NHG geldt dat dit niet mogelijk is bij aanpassing of oversluiting van de bestaande hypotheek.

NHG: Het oversluiten of aanpassen van de bestaande hypotheek is alleen mogelijk als deze ook met NHG is én er geen sprake is van een niet-NHG-hypotheekdeel.

7. RELATIEBEËINDIGING

Wanneer partners uit elkaar gaan, heeft dat gevolgen voor hun hypotheek en woonsituatie. MUNT heeft in geval van relatiebeëindiging voor beide klanten vaak een passende oplossing, afgestemd op hun situatie. De specifieke voorwaarden vindt u in dit hoofdstuk.

Wanneer uitgegaan mag worden van de werkelijke maandlast, dan bedoelen wij de som van de rente, de aflossing én de eventuele erfpachtcanon of opstalretributie. De werkelijke last die uw klant aan MUNT betaalt of zal betalen, wordt gebruteerd voor het deel van de hypotheek waarvan de rente niet aftrekbaar is.

7.1 ONTSLAG HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Wil één van de partners in de woning blijven wonen en de hypotheek alleen voortzetten? Dan verzoeken wij u gebruik te maken van het 'Aanvraagformulier OHA'. U kunt dit formulier hier terugvinden.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- **Schuldenaar:**
  De achterblijvende partner is al klant (schuldenaar) van MUNT.

- **Beheernormen:**
  De bestaande MUNT Hypotheek kan met het huidige inkomen worden voortgezet op ten minste de beheernormen van NHG, en wanneer uw klant binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt, ook met het pensioeninkomen. MUNT hanteert hierbij de beheernormen van NHG als uitgangspunt.

- **Bestendigheidstoets:**
  Een aanvullende bestendigheidstoets maakt deel uit van de beoordeling als de (resterende) rentevasteperiode van één of meer leningdelen korter is dan 10 jaar, of wanneer sprake is van een tijdelijke arbeidsovereenkomst zonder intentieverklaring. In dat geval vragen wij u om een motivatie en financiële onderbouwing waarom voortzetting van de hypotheek verantwoord is voor uw klant.

- **Hypotheekbedrag verhogen:**
  Het hypotheekbedrag mag worden verhoogd met de eventuele uitkoopsom die aan de vertrekkende partner moet worden betaald, plus de kosten voor het vergroten van de eigendom van de woning. Voorwaarde is dat dit ten minste past binnen de werkelijke lastentoets. Voor NHG geldt dat de verhoging ten minste moet passen binnen de beheertoets.

Is de vertrekkende partner niet bij ons bekend maar wel schuldenaar? Doordat de vertrekkende partner bijvoorbeeld door een later huwelijk schuldenaar geworden is? Dan zijn de regels uit dit hoofdstuk ook op de vertrekkende partner van toepassing.

ONS
ACCEPTATIEBELEID

Tip: Hoe dit er **schematisch u**itziet kunt u lezen in de bijlage van deze hypotheekgids.

7.2 AANKOOP NIEUWE WONING (SCHEIDINGSPROPOSITIE)

Wil één of beide partners een nieuwe woning aankopen? Naast het reguliere acceptatiebeleid gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- **Aanvrager:**
  De aanvrager is al klant (schuldenaar) van MUNT.

- **Moment van aanvragen:**
  Het renteaanbod wordt aangevraagd:
  - binnen 3 maanden na ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de vorige MUNT Hypotheek, of;
  - nadat deze is afgelost.

- **Inkomen en betaalbaarheid:**
  De nieuwe MUNT Hypotheek past met het huidige inkomen, en als uw klant binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt ook met het pensioeninkomen, ten minste binnen de werkelijke lastentoets.

- **Koopsom:**
  De koopsom van de aan te kopen woning, inclusief eventuele verbouwingskosten en energiebesparende voorzieningen, is niet hoger dan de marktwaarde of verkoopopbrengst van de vorige woning én bedraagt maximaal € 750.000.

- **Overwaarde:**
  Het aandeel in de eventuele overwaarde van de vorige woning moet worden ingebracht als eigen middelen. Hierop mogen de kosten voor het verkrijgen van het eigendom van de woning in mindering worden gebracht.

- **Meenemen rentecondities:**
  De rentecondities van de vorige MUNT Hypotheek kunnen niet worden meegenomen als er voor die hypotheek ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid is verleend. Wordt of is de oude woning verkocht? Eén van de partners kan de rentecondities meenemen. De andere partner moet hiermee instemmen.

- **Overbruggingshypotheek:**
  Beide partners kunnen bij verkoop van de oude woning een overbruggingshypotheek bij MUNT sluiten voor hun deel van de overwaarde. Zij moeten elkaar toestemming geven voor het vestigen van een hypotheekrecht op de gezamenlijke woning.

NHG: Een hypotheek op basis van deze regeling is niet mogelijk met NHG.

AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN

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

Overal waar een handtekening wordt gevraagd, mag dit een digitale handtekening zijn. Wij accepteren alle gekwalificeerde (gecertificeerde) elektronische handtekeningen en deze mogen voor alle documenten gebruikt worden.

Basisdocumenten

Algemeen:
- kopie van een geldig identiteitsbewijs. Dit moet een paspoort of identiteitskaart zijn. Een rijbewijs is niet toegestaan. Maakt uw klant gebruik van brondata i.c.m. digitale identificatie, dan is een kopie van een geldig Nederlands identiteitsbewijs niet nodig
- bankafschrift op naam van uw klant (IBAN waarvan de hypotheektermijnen worden afgeschreven)
- formulier 'Herkomst Eigen Middelen'. Het formulier is alleen nodig bij een eigen inbreng van € 25.000 of meer. Uw klant ontvangt het formulier bij zijn renteaanbod

Andere nationaliteit dan Nederlandse:
- bewijs van ≥ 12 maanden wonen én werken in Nederland als hypotheek > 90% van de marktwaarde. Dit bewijs is alleen nodig als ook het inkomen nodig is

Andere nationaliteit dan EU of EVA-land:
- kopie verblijfsvergunning. Een verblijfsvergunning is alleen nodig als ook het inkomen nodig is

Inkomensinstrumenten voor loondienst

Vast dienstverband o.b.v. werkgeversverklaring:
- recente werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl
- recente salarisstrook. De salarisstrook mag op de datum van het hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud zijn. Een salarisstrook is niet nodig bij een toekomstig dienstverband

Vast, flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v. Inkomensbepaling Loondienst:
- recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig. Let op, bij een flexibel of tijdelijk dienstverband kan geen gebruik worden gemaakt van jaaropgaves
- recente salarisstrook

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v. Arbeidsmarktscan:
- geldige Arbeidsmarktscan (gewaarmerkt rapport)
- recent UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN
- recente werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl
- recente salarisstrook

Flexibel of tijdelijk dienstverband o.b.v. Perspectiefverklaring:
- geldige Perspectiefverklaring
- bijbehorende werkgeversverklaring, digitaal ingevuld via www.nhg.nl
- recente salarisstrook

Inkomen uit loondienst met werkgeversverklaring

Overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag:
- salarisstrook december vorig kalenderjaar, of
- laatste 12 salarisstroken. Deze 12 salarisstroken zijn alleen nodig als de variabele inkomensbestanddelen volgens de werkgeversverklaring,
  - in totaal meer zijn dan 120% van die van het vorige kalenderjaar én
  - nodig zijn voor het toetsinkomen.

Bedrijfsafhankelijke bonus:
- specificaties van uitgekeerde bonussen in laatste 3 jaar. Dat kan bijvoorbeeld met salarisstroken of door de werkgever ondertekende bonusbrieven.

Toekomstige salarisverhoging:
- verklaring werkgever dat de verhoging onvoorwaardelijk is of CAO waaruit de verhoging blijkt. Voor aanvragen met NHG geldt dat een verklaring van de werkgever verplicht is.

Toekomstig dienstverband zonder proeftijd:
- arbeidsovereenkomst

Bijzondere arbeidsrelaties:
Onderstaande documenten zijn alleen nodig als een werkgeversverklaring door de aard van de arbeidsrelatie niet afgegeven wordt:
- benoemings- of aanstellingsbrief
- recente uitbetalingsspecificatie of recent bankafschrift met bijschrijving van de betaling

Buitenlandse werkgever:
- laatste 3 salarisstroken
- bankafschrift(en) met laatste 3 salarisbetalingen
- bewijs dat de fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland plaatsvindt. Dit bewijs is alleen nodig als de hypotheek box-1 wordt getoetst,
- verklaring klant hoe hij woon-werk combineert. Deze verklaring is alleen nodig als de werkgever ≥ 150 kilometer van de woning van de klant is gevestigd.

Inkomen uit familiebedrijf:
- UWV-Verzekeringsbericht, ongewijzigd en zonder BSN

Inkomen uit pensioen

AOW en collectief:
- overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl en/of jaaropgave van de uitkerende instantie(s). Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl niet nodig

Individueel en buitenland:
- bericht van de uitkerende instantie met de hoogte en duur van de lijfrenteuitkering of het pensioen

- bankafschrift met bijschrijving van de lijfrenteuitkering of het pensioen
- het document waaruit de pensioenaanspraken (hoogte en duur) blijken, is in het Nederlands, Engels of Duits, of is voorzien van een officiële vertaling naar het Nederlands of Engels

Vennootschap:
- verklaring van de accountant over bestendigheid huidig DGA-pensioen. Als uw klant DGA was en de vennootschap keert zijn pensioen uit, dan vragen wij om een verklaring van zijn accountant waaruit blijkt dat de vennootschap aan haar pensioenverplichtingen voldoet en kan blijven voldoen. Heeft de vennootschap een lijfrente afgesloten voor de DGA, dan levert uw klant een jaaropgave van de uitkerende instantie aan.

Naderend pensioen

AOW en collectief:
- overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl of opgave AOW-uitkering én een ander document waaruit de pensioenaanspraken blijken. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is een overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl niet nodig.

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

Vennootschap:
- verklaring van de accountant over bestendigheid toekomstig DGA-pensioen

Inkomen van IB-ondernemers en DGA's

- Inkomensverklaring ondernemer (IKV) van geautoriseerde rekenexpert. De IKV moet opgemaakt zijn door een rekenexpert die door MUNT is geautoriseerd (zie www.munthypotheken.nl/inkomensverklaring). De IKV mag op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De expert deelt u of uw klant mee welke documenten nodig zijn om het ondernemersinkomen te berekenen. Voor aanvragen met NHG geldt dat de IKV ook door een door NHG geaccepteerde rekenexpert mag zijn verstrekt (zie www.nhg.nl). Het is dan niet mogelijk om de IKV te wijzigen naar een IKV voor aanvragen zonder NHG.

Inkomen uit overig werk

- laatste 3 aangiften Inkomstenbelasting. Vanaf 1 mei is de aangifte van het vorige boekjaar verplicht.

Inkomen uit verhuur

Handelend als consument:
- huurcontract. Wanneer het huidige huurcontract korter dan 6 maanden loopt, moeten ook vorige contracten met een totale duur van minimaal 6 maanden worden aangeleverd.
- laatste 6 bankafschriften met bijschrijving van de huur
- bewijs toestemming hypotheekhouder voor verhuur

Handelend als belegger:
- Huurinkomstenverklaring van geautoriseerde rekenexpert

Inkomen uit uitkering

- toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie
- maandspecificatie van de uitkerende instantie

Inkomen uit partneralimentatie

- echtscheidingsdocumenten met alimentatierecht en -duur. De toewijzing moet gebaseerd zijn op een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in een overeenkomst tot beëindiging van het huwelijk of geregistreerde partnerschap.
- bankafschrift met bijschrijving van de alimentatie

Inkomen uit Persoonsgebonden budget

- zorgovereenkomsten waaruit het inkomen uit pgb blijkt
- bankafschrift met bijschrijving van het inkomen uit pgb

Onderpand

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

Maakt uw klant gebruik van een bouwdepot, anders dan voor een Verbeterbudget of Energiebespaarbudget? Dan moet hij altijd een verbouwingsspecificatie aanleveren:
- eigendomsbewijs (leveringsakte). Deze is nodig bij het oversluiten van de hypotheek.
- bouwkundig rapport, niet ouder dan:
  - 6 maanden voor aanvragen zonder NHG
  - 12 maanden voor aanvragen met NHG

  Meer informatie over dit document vindt u in deze hypotheekgids.
- verklaring van erfrecht: Een verklaring van erfrecht is nodig als een eigenaar van het onderpand is overleden, of als we dat vermoeden. Alleen dit document toont aan wie het recht heeft om een hypotheek op het onderpand te vestigen. Een akte van overlijden of een uitdraai uit het Centraal Testamentenregister is niet voldoende.

  Wij vragen tijdens het acceptatieproces een verklaring van erfrecht op in deze situaties:
  - Uw klant (de erfgenaam) heeft al een hypotheek bij MUNT en maakt gebruik van de verhuisregeling.
  - Uw klant (de erfgenaam) heeft al een hypotheek bij MUNT en wil een onderhandse verhoging of tweede hypotheek aanvragen.
  - Uw klant (de erfgenaam) heeft nog geen hypotheek bij MUNT en wil zijn hypotheek oversluiten naar MUNT.

Nieuwbouw basisdocumenten:
- getekende koop-/aanneemovereenkomst
- waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Het certificaat is niet nodig als de garantieregeling al is opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst.
- meerwerkspecificatie
- voorlopig energielabel indien inkomenstoets op A++++

Nieuwbouw Individueel:
- nieuwbouwtaxatierapport met bijlagen en eventuele meerwerkspecificatie. Dit taxatierapport moet zijn opgemaakt op basis van de bouwtekeningen en het bestek, uitgaande van de aangevraagde omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning moet uiterlijk op het moment van passeren onherroepelijk zijn. De notaris controleert dit.

Nieuwbouw CPO:
- deelnemersovereenkomst
- achtervangovereenkomst
- procesbegeleidingsovereenkomst

Recht van erfpacht of opstal
- erfpacht- of opstalovereenkomst
- taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden, met waarde van het onderpand na afkoop erfpacht of opstal. Alleen van toepassing als het recht van erfpacht of opstal wordt afgekocht en de financiering uitgaat van de waarde na afkoop.

Energiebesparende voorzieningen
- geldig energielabel indien afwijkend van EP-Online

Bestaande leningen voor de eigen woning

Hypothecair:
- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige hypotheekaanbieder. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig.

Overig:
- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige kredietaanbieder
- opgave van de kredietaanbieder dat het krediet na aflossing wordt beëindigd. Alleen nodig als het een doorlopend krediet betreft (BKR-registratie: RK).
- recente aangifte Inkomstenbelasting waaruit blijkt dat het een lening voor de eigen woning betreft:
  - Aanvragen zonder NHG: Niet nodig, tenzij wij uw klant hierom vragen.
  - Aanvragen met NHG: Blijkt uit de aangifte dat het een box 3-lening betreft? Dan kan deze lening niet meegefinancierd worden.

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

Overbruggingshypotheek

Algemeen:
- taxatierapport of Desktop Taxatie, niet ouder dan 6 maanden, of verkoopovereenkomst huidige woning
- schuldrestopgave van de hypotheek voor de huidige woning. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig.
- bij gebruik van een Desktop Taxatie moet de overbruggingshypotheek lager zijn dan 90% van de marktwaarde minus de schuldrest van de (eerste) hypotheek voor de woning

AAN TE LEVEREN
DOCUMENTEN

SEW/KEW/BEW-polissen
- opgave verzekeraar, niet ouder dan 6 maanden, met de actuele afkoopwaarde
- bevestiging verzekeraar of hypotheekaanbieder (pandhouder) dat afkoopwaarde bij passeren wordt verrekend

Specifieke doelgroepen

Starterslening:
- definitieve offerte van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)
- toekenningsbesluit van de gemeente

Lening en tweede hypotheek familie:
- (concept)leningovereenkomst met familielid

Relatiebeëindiging
- formulier relatiebeëindiging

Financiële verplichtingen

Onderhandse leningen: deze leningen zijn kredieten die niet bij het BKR zijn geregistreerd.
- Overeenkomst waaruit blijkt wat de lasten en verplichtingen zijn

Aflopende kredieten:
- Alleen nodig als het krediet op werkelijke last wordt getoetst: kredietovereenkomst of bewijs van kredietverstrekker waaruit blijkt dat kredietlast gelijk blijft of lager wordt

Studielening:
- meest recente DUO-schuldoverzicht met de actuele schuldrest, rente, resterende looptijd en (indien van toepassing) het termijnbedrag. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig

Partneralimentatie:
- echtscheidingsdocumenten met alimentatieverplichting en -duur
- recent bankafschrift met afschrijving van de alimentatieverplichting

Zakelijke kredieten:
- balans en winst- en verliesrekening laatste boekjaar. Alleen nodig wanneer het ondernemers-inkomen niet meegenomen wordt in toetsinkomen.

Financiering voor woning die niet wordt verkocht:
- financieringsovereenkomst of rentebrief waaruit de hoofdsom, schuldrest, werkelijke last en (resterende) rentevasteperiode blijken. Dit document is niet nodig als de woning wordt verhuurd en meegenomen is in Huurinkomstenverklaring.

Financiering voor woning die is of wordt verkocht:
- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig.
- bewijs waaruit de werkelijke maandlast blijkt
- verkoopopdracht makelaar of verkoopakte. Dit document is niet nodig voor de eigen woning die nog niet te koop staat, maar wel wordt verkocht.
- bewijs eigen middelen voor de eventuele restschuld

Dubbele lasten:
- opgave met de ruimte op de toegestane financieringslast, en/of
- recent(e) bankafschrift(en) op naam van uw klant, en/of
- berekening of opgave teruggave hypotheekrenteaftrek, en/of
- Nibud inkomsten/uitgavenformulier of nettolasten-berekening adviseur

Afgeloste kredieten:
- bewijs van eigen middelen
- aflosbewijs. Een aflosbewijs is niet nodig als bij de beoordeling voor het hypotheekaanbod uit de BKR-toets blijkt dat het krediet is afgelost of als de notaris de aflossing verzorgt bij passeren.

WSNP
- afschrift van het vonnis waarin de rechter uw klant een schone lei heeft verleend
- Aanvragen zonder NHG: Niet mogelijk
- Aanvragen met NHG: Mogelijk

Terugschenken kredietlasten
- schenkingsovereenkomst

Ontbonden huwelijk of geregistreerd partnerschap

Tenzij anders vermeld, zijn onderstaande documenten niet nodig als de scheiding aantoonbaar langer dan 12 jaar geleden heeft plaatsgevonden:
- (concept) akte van verdeling, als er sprake is van verdeling
- echtscheidings- of ontbindingsbeschikking. Let op: de akte van verdeling moet vóór of uiterlijk gelijktijdig met de hypotheekakte passeren.
- (echt)scheidingsconvenant
- inschrijvingsbewijs burgerlijke stand. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig. Aandachtspunten:
  - Niet nodig als uw klant is hertrouwd of een nieuw geregistreerd partnerschap is aangegaan.
  - Voor aanvragen met NHG geldt dat dit bewijs altijd is benodigd.
- bewijs ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid. Dit document is alleen nodig als de huidige woning nog op naam van beiden staat.

(Zuiver) oversluiten
- recente schuldrestopgave of (pro forma) aflosnota van de huidige hypotheek. Maakt uw klant gebruik van brondata, dan is dit document niet nodig.
- opgave eventuele vergoeding vervroegde aflossing, aflosvergoeding of boeterente)

Overlijdensrisicoverzekering
- polis of acceptatiebewijs van verzekeraar
- inpandgevingsverklaring

FRAUDEBELEID

Hypotheekfraude, in welke vorm dan ook, ondermijnt de maatschappij, branche en consument. MUNT werkt daarom samen met andere hypotheekaanbieders aan het beschermen van de integriteit en veiligheid van hypotheektransacties. Want als branche kunnen wij alleen goede producten tegen eerlijke tarieven aanbieden als ze gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn.
Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op met onze afdeling Veiligheidszaken via veiligheidszaken@munthypotheken.nl.

Vormen van fraude

Fraude bij hypotheken kan in veel vormen voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn:
- Inkomensfraude, bijvoorbeeld door het sjoemelen met een werkgeversverklaring.
- Onderpandsfraude, bijvoorbeeld door een (opzettelijk) foutieve taxatie.
- Oneigenlijk gebruik van de hypotheek, bijvoorbeeld voor een woning die wordt verhuurd.
- Witwassen van gelden, bijvoorbeeld met dubieuze verkoopconstructies.
- Misleiding, bijvoorbeeld door het verzwijgen van financiële verplichtingen.

MUNT accepteert geen enkele vorm van fraude. Als wij de aanvraag niet vertrouwen, wijzen wij deze zonder verdere uitleg af. Mocht fraude blijken ná ons hypotheekaanbod, dan trekken wij het direct in. En als de hypotheek al is verstrekt, kunnen wij deze opzeggen. Eventuele schade verhalen wij altijd op de veroorzaker(s).

Stichting Fraudebestrijding Hypotheken

Elke aanvraag bij MUNT wordt automatisch gecontroleerd bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Staat uw klant hier geregistreerd, dan start onze afdeling Veiligheidszaken een onderzoek. Over geconstateerde fraude informeren wij de SFH en andere deelnemers, volgens het Protocol Incidentenwaarschuwingsysteem Financiële Instellingen (PIFI).

ABC- en ABA-constructies

Van een ABC-constructie kan sprake zijn als een woning in een korte periode gekocht en weer verkocht wordt. U bent verplicht MUNT hierover volledig te informeren. Het kan dan namelijk gaan om fraude. ABA-constructies, waarbij partij A de woning verkoopt aan B om de woning vervolgens weer van hem terug te kopen, accepteren wij niet.

BELANGRIJKE AFWIJKINGEN VAN NHG

Bij het verstrekken van een hypotheek met NHG, volgen wij zoveel mogelijk de regels van NHG. Op een aantal punten wijken wij af van deze regels. Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste afwijkingen ten aanzien van het acceptatietraject van nieuwe hypotheken:

Artikel uit de Voorwaarden en normen van NHG	Onderwerp
Algemeen	**Minimale hoofdsom**
Afwijking	Het minimale hypotheekbedrag is € 75.000 bij een eerste hypotheek, € 10.000 bij een onderhandse verhoging of tweede hypotheek en € 5.000 bij een verhoging voor energiebesparende voorzieningen.
A.7.1	**Opschortende voorwaarden**
Afwijking	Onderstaande opschortende voorwaarde accepteren wij niet: “De consument gaat scheiden. De rechter heeft de echtscheiding uitgesproken. Maar de echtscheiding moet nog worden ingeschreven in de registers bij de gemeente.”
C.2.1, C.5.1 en C.6.2.1	**Aankoop via een veiling**
Afwijking	Aankoop door middel van een veiling is niet toegestaan.
C.2.4	**De klant heeft al een woning maar nog geen lening met NHG**
Afwijking	Een onderhandse verhoging of tweede hypotheek is alleen mogelijk als de bestaande leningdelen ook met NHG zijn. Is dat niet het geval, dan verstrekken wij de verhoging alleen zonder NHG.
C.3.1	**Waaraan moet de klant voldoen?**
Afwijking	**Algemeen:** Wie een MUNT Hypotheek wil afsluiten moet 18 jaar of ouder zijn en handelingsbekwaam en -bevoegd. Maximaal 2 klanten kunnen een MUNT Hypotheek aanvragen. **Nationaliteit:** Een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft en van wie het inkomen nodig is voor de hypotheek, moet minimaal 12 maanden in Nederland wonen én werken om meer dan 90% van de marktwaarde van de woning te kunnen lenen. Woont of werkt uw klant korter dan 12 maanden in Nederland? Dan kan hij maximaal 90% van de marktwaarde van de woning lenen. **BSN:** Op het moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod moet de aanvrager beschikken over een burgerservicenummer (BSN). Een getekend hypotheekaanbod zonder BSN is ongeldig.

	Expats, diplomaten en ambassademedewerkers kunnen geen klant worden van MUNT. Dit geldt ook voor andere aanvragers zonder sociaal-maatschappelijke binding met Nederland.
C.3.4	**BKR/ Kredietwaardigheid**
Afwijking	MUNT accepteert niet alle kredietregistraties. Daarnaast accepteert MUNT geen bijzonderheidscodes of herstelcodes, tenzij er sprake is van BKR-registratie RN 3 met finale kwijting. In onze hypotheekgids leest u meer over dit onderwerp.
C.4	**Waaraan moet de woning voldoen?**
Afwijking	Niet alle onderpanden (waaronder ook woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woon/winkelpanden) worden door MUNT geaccepteerd. De minimale marktwaarde van de woning (na eventuele verbouwing) is € 100.000. In onze hypotheekgids leest u welke onderpanden wij wel accepteren. Daarnaast stellen wij eisen aan de VvE. In onze hypotheekgids leest u welke eisen dit zijn.
C.4.3	**Nieuwbouw (waarborgregeling/ afbouwgarantie)**
Afwijking	Voor zowel aanvragen met als zonder NHG geldt het volgende: Koopt de klant een nieuwbouwwoning aan? Dan moet de klant een waarborgcertificaat van de instelling met keurmerk van de Stichting GarantieWoning aanleveren. Het certificaat is niet nodig als de garantieregeling al is opgenomen in de koop-/aanneemovereenkomst. In tegenstelling tot de Voorwaarden en normen van NHG, is bovenstaande ook van toepassing wanneer de klant de woning zelf of in eigen beheer bouwt.
C.4.5	**Erfpacht**
Afwijking	De erfverpachter moet een (semi-)overheidsinstantie zijn, zoals een gemeente, provincie of hoogheemraadschap. Deze regel is niet van toepassing wanneer er sprake is van een door NHG geaccepteerde constructie van erfpacht en kopersteun.
C.5.1.2	**Desktop Taxatie of hybride taxatie**
Afwijking	Als hybride taxatie accepteren wij alleen een Desktop Taxatie van Calcasa. Daarnaast accepteren wij een Desktop Taxatie ook niet wanneer er sprake is van een verzoek voor doorhaling van het hypotheekrecht als de woning met een restschuld wordt verkocht.
C.5.2	**Bouwkundig rapport**
Afwijking	Niet alleen wanneer de onderhoudstoestand ‘slecht’ is, maar ook wanneer de onderhoudstoestand ‘matig’ is en de kosten voor kwaliteitsverbetering niet zijn opgenomen in een bouwdepot, moet er een bouwkundig rapport worden opgemaakt.

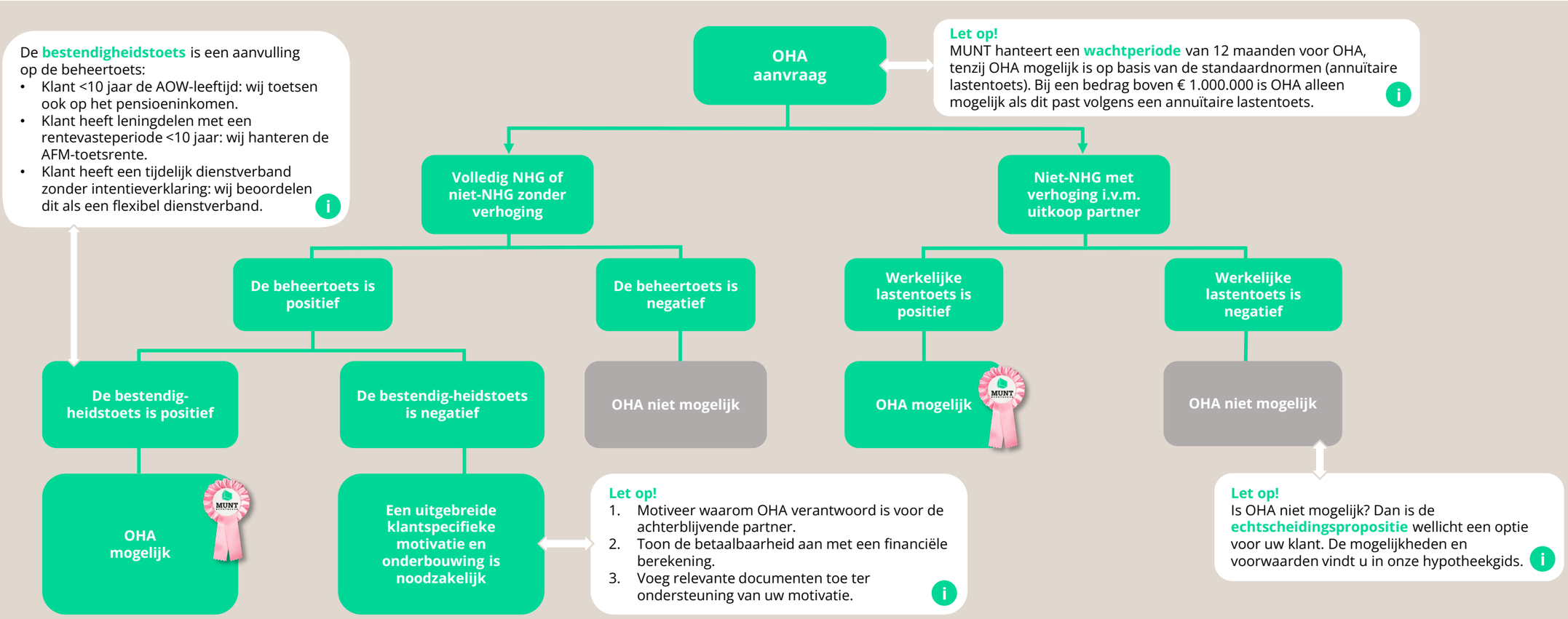
C.5.3	**Nieuwbouw (marktwaarde)**
Afwijking	Bij individuele nieuwbouw (niet-projectverband) moet er een nieuwbouw-taxatierapport worden aangeleverd. In bepaalde situaties hanteren wij een maximaal percentage voor het meerwerk als onderdeel van de stichtingskosten. In onze hypotheekgids leest u hier meer over.
C.6.1	**Loan-to-Value (LTV) en restschuld**
Afwijking	Leent de klant voor het aflossen van een restschuld? Dan telt de hoogte van dit leningdeel ook mee voor de maximale LTV.
C.7.4	**Toetsinkomen**
Afwijking	Variabele inkomenscomponenten ter bepaling van het toetsinkomen nemen wij tot aan een bepaald maximaal percentage mee. De maximale bedragen die wij meenemen in het toetsinkomen zijn: • Onregelmatigheidstoeslag: 100%. • Overwerk: 20% van het vaste inkomen. • De som van provisie, overwerk en bonus: maximaal 40% van het vaste inkomen. Werkt uw klant in totaal meer dan 40 uur, dan gelden de extra uren als overwerk. Heeft uw klant meerdere dienstverbanden, dan wordt het totaal van het inkomen voor maximaal 40 uur per week meegenomen als standaard of vast inkomen en de extra uren als overwerk. Uw klant moet in zo'n geval wel kunnen aantonen dat het inkomen bestendig is en dat hij de dienstverbanden naast elkaar kan uitvoeren. MUNT accepteert alleen inkomen dat per bank wordt betaald. Het salaris is in euro. Voor klanten die een inkomen hebben bij een buitenlandse werkgever, hanteren we aanvullende voorwaarden. In onze hypotheekgids leest u hier meer over.
C.7.6	**Jaaropgaven**
Afwijking	Bij de in hoofdstuk C7.6 genoemde situaties (zoals flexwerk en een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd zonder intentieverklaring) mogen geen jaaropgaven worden gebruikt om het toetsinkomen te berekenen.
C.7.11	**Sociale uitkeringen**
Afwijking	Inkomen uit een lopende uitkering nemen wij alleen mee in het toetsinkomen als uw klant de uitkering gegarandeerd ontvangt tot aan zijn pensioendatum of AOW-leeftijd. Hiervoor is een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie nodig.
C.7.13	**Sociaal Minimum**
Afwijking	Daalt het inkomen van de consument tot onder het sociaal minimum? En heeft de consument recht op het sociaal minimum? MUNT houdt dan niet standaard rekening met dit sociaal minimum.

C.7.15	**Persoons Gebonden Budget (PGB)**
Afwijking	MUNT accepteert niet altijd een inkomen uit PGB. In onze hypotheekgids leest u meer over dit onderwerp.
C.8.2.3	**Seniorenregeling**
Afwijking	Een rentevasteperiode korter dan 20 jaar is in onderstaande situatie niet toegestaan: "Is de resterende lening aan het einde van de rentevasteperiode minder dan 50% van de marktwaarde van de woning? Dan mag de rentevasteperiode korter zijn."
C.8.3.2	**Senioren met een tijdelijk te hoge financieringslast/ tijdelijk inkomenstekort**
Afwijking	Een rentevasteperiode korter dan 10 jaar is in onderstaande situaties niet toegestaan: Een kortere rentevasteperiode mag wel voor leningdelen die al voor datum bindend aanbod bestonden. Een kortere rentevasteperiode, maar niet korter dan 10 jaar, mag wel als de lening aan het einde van de rentevasteperiode minder is dan 50% van de marktwaarde van de woning."
D.2.4	**Zuiver oversluiten (oversluiten van NHG naar NHG)**
Afwijking	Een 'beperkte toets' is niet mogelijk. Wij voeren dus bijvoorbeeld een inkomenstoets uit en we beoordelen het onderpand. In onze hypotheekgids leest u meer over 'zuiver oversluiten'.

BIJLAGE

BIJLAGE: PROCES ONTSLAG HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID (OHA)

U kunt dit document 'Proces Ontslag Hoofdelijke Aansprakelijkheid (OHA)' ook hier terugvinden.



Stuur de aanvraag met de volgende documenten naar teammunt@stater.nl:

- Het resultaat van de beheer- of werkelijke lastentoets (deze moet positief zijn).
- Indien de bestendigheidstoets negatief is:
  - Uw klant specifieke motivatie en financiële onderbouwing van de betaalbaarheid.
  - Relevante documenten ter ondersteuning van uw motivatie en financiële berekening.

U ontvangt binnen vijf werkdagen een reactie.

MUNT HYPOTHEKEN



MUNT
HYPOTHEKEN