

HYPOTHEEKGIDS

MERIUS HYPOTHEKEN



Merius

Inhoud

Aangenaam, Merius Hypotheken	5
1. Proces van aanvraag	6
1.1 Vereisten voor het uitbrengen van een rentevoorstel en hypotheekaanbod	6
1.2 Wijziging getekend rentevoorstel	7
1.3 Inleveren stukken voor het verkrijgen van een hypotheekaanbod	7
2. Maximale lening op basis van het toetsinkomen (LTI)	8
2.1 De financieringslast	8
2.2 Bepaling van het financieringslastpercentage	8
2.3 Dubbele lasten	10
2.4 Energiebesparende voorzieningen	10
2.5 Box 3	11
3. Maximale lening op basis van het onderpand (LTV)	12
3.1 Berekening maximale lening op basis van het onderpand	12
3.2 Minimale marktwaarde	12
3.3 Bouwdepot	12
3.4 Vestiging hypotheekrecht	13
3.5 Verhogingen	14
4. Lening	15
4.1 Maximale en minimale lening	15
4.2 Aflosvormen	15
4.3 Looptijd	15
4.4 Risicoklasse en rente	16
4.5 Overbrugging	16
4.6 Zonder vergoeding aflossen	17
5. Aanvrager, leningnemer en mede hoofdelijke aansprakelijkheid	18
5.1 Aanvrager	18
5.2 Leningnemer	18
5.3 Mede hoofdelijke aansprakelijkheid	18
5.4 Verblijfsvergunningen	19
5.5 Verblijf in Nederland	19
5.6 VIS / BKR / SFH / PEP	19
5.7 Faillissement / Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen	20
5.8 Kadaster	20



6. Inkomens	21
6.1 Inkomens uit loondienst	22
6.2 Specifieke aspecten bij inkomens uit loondienst	22
6.3 Inkomens uit zelfstandig beroep of bedrijf	24
6.4 Pensioeninkomens	24
6.5 Lijfrente	25
6.6 Inkomens uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering	25
6.7 Partneralimentatie inkomens	25
6.8 Eigen middelen	26
7. Overige verplichtingen	27
7.1 BKR-toetsing	27
7.2 (Rest)schuld bij derden	27
7.3 Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)	28
7.4 Alimentatie	29
8. Onderpand	30
8.1 Eisen aan het onderpand	30
8.2 Bepaling marktwaarde van het onderpand	31
8.3 Vervanging taxatie door WOZ-beschikking, desktop- of een modelmatige taxatie	32
8.4 Verontreinigde grond	32
8.5 Bouwkundig rapport	33
8.6 Erfpacht	33
8.7 Vereniging van Eigenaren / servicekosten(VvE)	34
8.8 Opstalverzekering	34
8.9 Koop- of subsidieregelingen	34
9. Regelingen	35
9.1 Verhuisregeling	35
9.2 Doorgeefregeling	35
9.3 Bankgarantie / waarborgsom	35
9.4 Borgstelling / mede-garant	35
9.5 Rentemiddeling	36
10. Rentevorstel en hypotheekaanbod	37
10.1 Hoelang is het rentevorstel geldig?	37
10.2 Kosten bij annuleren	37
10.3 Rente bij passeren	37
10.4 Overige bepalingen	38
10.5 Algemene kosten	38



11 Vereisten voor definitief akkoord	39
11.1 Algemeen	39
11.2 Inkomen	39
11.3 Onderpand	41
11.4 Echtscheiding	42
11.5 Schenking	43
11.6 Inbreng eigen middelen	43
11.7 Overig	43
12 Beheerprocessen	45
12.1 Omzetten rente	45
12.2 Aanpassen van de risicoklasse in beheer	45
12.3 Ontvangst wijzigingsverzoek	45
12.4 Ontvangst 'Volmacht tot omzetting' (bij renteherziening)	45
12.5 Gedeeltelijk royement	46
12.6 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en mede hoofdelijk schuldenaar	46
12.7 Toestemming tot verhuur	46
12.8 Aanvullende lening	46
12.9 Verpanden polis	46
12.10 Ontpanding verzekering	46
12.11 Vestiging vervolg hypotheek derden	46
13. Fraudepreventie	47
13.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)	47
13.2 ABC- en ABA-constructies	47
13.3 Belangenverstrengeling	47
14 Samenvatting bijzonderheden acceptatiebeleid	48
14.1 De aanvrager(s)	48
14.2 Inkomen	48
14.3 Kredieten	49
14.4 Onderpand	49
14.5 Overig	49



Aangenaam, Merius Hypotheken

Dit is de hypotheekgids van Merius Hypotheken. In deze gids staat het acceptatiebeleid van Merius Hypotheken en is beschreven welke eisen we stellen aan een lening van Merius Hypotheken.

Als u vragen heeft over de interpretatie van specifieke regels, neem dan contact met ons op via acceptatie@meriushypotheken.nl of via 088-2056466. U kunt tevens op onze website www.meriushypotheken.nl binnen de sectie 'Voor adviseurs' de acceptatiecriteria vragen en antwoorden bekijken. Uw reacties helpen ons om deze hypotheekgids te verbeteren.

Merius Hypotheken heeft deze hypotheekgids met veel zorg samengesteld, echter kunnen we niet alle situaties behandelen. Dat betekent dat we helaas ook niet kunnen garanderen dat de informatie in deze gids in alle gevallen juist en volledig is. We behouden ons het recht voor om per geval te beslissen hoe te handelen. Aan deze hypotheekgids kunnen verder geen rechten worden ontleend.

Waarom u Merius Hypotheken adviseert:

- een aantrekkelijke rente
- laagste rente van de rente uit het rentevoorstel en de rente op het moment van passeren
- duidelijke en heldere voorwaarden, geen kleine lettertjes
- een uitstekende dienstverlening waarbij wij uw klant snel duidelijkheid geven
- een 'toekomstvast' hypotheek: tijdens de looptijd bieden wij de mogelijkheid voor rentemiddeeling, daling in risicoklasse en vergoedingsvrij aflossen uit eigen middelen tot 25% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag per jaar
- geen annuleringsvergoeding bij annuleren van het hypotheekaanbod (behalve na het verlengen van een hypotheekaanbod voor nieuwbouw)

Met deze gids helpen we u om zo makkelijk mogelijk aansluiting te vinden bij de wensen van uw klant, zodat u snel ziet of onze acceptatieregels passen.

Handig om te weten:

- Alle onderdelen gelden voor zowel hypotheken met NHG als zonder NHG. Zo niet, dan geven we het aan
- Merius Hypotheken volgt de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Ook hier geven we het aan als we het anders doen
- We nemen geen explain aanvragen in behandeling
- Merius Hypotheken onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). Het CHF is de koepel waarbinnen geldverstrekkers (banken, verzekeraars en pensioenfondsen) gedragsregels hebben afgesproken



1. Proces van aanvraag

Merius Hypotheken heeft een sterk gedigitaliseerd acceptatieproces. Wij bieden met dit aanvraag- en acceptatieproces snelheid, duidelijkheid en voorspelbaarheid. In het aanvraagproces heeft ook u een belangrijke rol door het leveren van juiste en volledige informatie en corresponderende documenten.

1.1 Vereisten voor het uitbrengen van een rentevoorstel en hypotheekaanbod

Om een rentevoorstel van ons te ontvangen, is het belangrijk dat u het aanvraagformulier volledig invult via HDN. Alleen dan geldt het rentepercentage van die dag. Alles buiten HDN (e-mail etc.), of onvolledig ingevulde aanvragen accepteren we niet.

Door uw aanvraag in te dienen, geven u en de aanvrager(s) akkoord op de aanvraag en mogen we deze toetsen op de relevante voorwaarden. Deze staan beschreven in deze hypotheekgids. We toetsen de aanvragen voor acceptatie aan onder meer het BKR- en SFH-systeem (Stichting Fraudebestrijding Hypotheken).

Het toetsen aan het NHG-kader gebeurt bij het uitbrengen van het rentevoorstel. Als de aanvraag geaccepteerd is, brengen we een rentevoorstel uit. De klant dient het rentevoorstel binnen 3 weken getekend terug te sturen. Als het rentevoorstel binnen 3 weken vanaf datum van het rentevoorstel is getekend en ontvangen door Merius Hypotheken, is het rentevoorstel 4 maanden geldig vanaf de datum van het rentevoorstel. Een aanvraag voor een verhoging van een bestaande lening behandelen we alsof het een aanvraag van een nieuwe lening is.

Nadat wij de benodigde documenten hebben ontvangen, worden de documenten getoetst aan het NHG-kader en het Merius Hypotheken-kader. Wanneer alle documenten definitief akkoord zijn bevonden, ontvangt de klant via u een 'hypotheekaanbod'. Dit aanbod is vanuit Merius Hypotheken onvoorwaardelijk. Zorg ervoor dat alle benodigde documenten uiterlijk 3 weken voor de uiterste geldigheidsdatum van het rentevoorstel in ons bezit zijn en geldig zijn ten opzichte van het hypotheekaanbod. De klant heeft na het uitbrengen van het hypotheekaanbod nog 14 dagen de tijd om op het hypotheekaanbod te gaan.

De hypotheek dient binnen de in het rentevoorstel vermelde termijn te passeren bij de notaris. Als er binnen deze termijn een getekend hypotheekaanbod door Merius Hypotheken ontvangen is, wordt het betreffende hypotheekaanbod verlengd met 2 maanden (bestaande bouw) of 4 maanden (nieuwbouw).



1.2 Wijziging getekend rentevoorstel

Bij wijzigingen op het getekend rentevoorstel, houden wij de rentetabel aan die van toepassing was op de datum waarop het oorspronkelijke rentevoorstel werd uitgebracht.

Dit geldt alleen als Merius Hypotheken akkoord is en bij de volgende wijziging(en):

- Wijzigen van het huisnummer
- Wijzigen hypotheekvorm
- Wijzigen van rentevaste periode
- Verlengen of verkorten looptijd leningdeel
- Verhogen totale lening met maximaal € 25.000 (exclusief overbrugging)
- Verlagen lening
- Het toevoegen of verwijderen van een overbrugging

Bij deze wijzigingen van de lening maken wij niet automatisch een nieuw rentevoorstel. Alle wijzigingen en de rentepercentages die van toepassing zijn, staan in het hypotheekaanbod dat wij uitbrengen als het dossier akkoord is. Op aanvraag kunnen wij ook ter kennisgeving een rentevoorstel doen met daarin de wijzigingen.

In een aantal situaties is het nodig om een nieuwe aanvraag te doen. Dan vervalt de oorspronkelijke aanvraag, het oorspronkelijke rentevoorstel en daarmee het recht op de oorspronkelijke rentepercentages. Dit gebeurt in de volgende situaties:

- Veranderen van het onderpand(adres)
- Veranderen of toevoegen van inkomensvorm
- Verwisselen inkomens partners
- Wijziging van financieringsreden bij aanvragen met NHG
- Verhogen totale lening met meer dan € 25.000 (exclusief overbrugging)
- Toevoegen of verwijderen leningnemer

1.3 Inleveren stukken voor het verkrijgen van een hypotheekaanbod

Om aanvragen en documenten snel en adequaat te kunnen verwerken, vragen wij u een zo compleet mogelijke aanvraag in te dienen. Denk hierbij aan:

- De geldigheid van de documenten, rekening houdend met het definitieve hypotheekaanbod
- Volledig overzicht kredieten
- Verblijfsvergunning voor (on)bepaalde tijd
- Bouwdepot of meerwerk
- De juiste hypothecaire inschrijving
- Geen gecombineerde scans, maar stukken per document via HDN aanleveren
- Goede en duidelijk leesbare scans maken van maximaal 22 MB
- Dat het niet mogelijk is om stukken per e-mail aan te leveren

Raadpleeg voor meer informatie over documenten ook hoofdstuk 11 in deze hypotheekgids.



2. Maximale lening op basis van het toetsinkomen (LTI)

De maximale lening op basis van het toetsinkomen berekenen en stellen we vast via de financieringslastpercentages die staan in de wet- en regelgeving (onder andere de tijdelijke regeling hypothecair krediet, Trhk).

2.1 De financieringslast

We toetsen op de aan de lening verbonden lasten en eventuele overige lasten (zie hoofdstuk 7, overige verplichtingen). Zo bepalen we de aan de hypotheek verbonden lasten per leningdeel:

- We nemen het berekende bruto jaarlijks bedrag aan debetrente en aflossing dat hoort bij een hypothecaire lening met een 30-jarige annuïteit. Kiest iemand een kortere looptijd dan 30 jaar, dan berekenen we op basis van de kortere looptijd
- De toetsrente per leningdeel bepalen we met de rentevaste periode van het leningdeel
- Kiest iemand voor een rentevaste periode korter dan 10 jaar dan geldt als toetsrente het rentepercentage uit het rentevoorstel waarbij de kwartaaltoetsrente van de AFM als minimum geldt. Wanneer de restant looptijd van het leningdeel gelijk of korter is dan de gekozen rentevaste periode, dan geldt het rentepercentage uit het rentevoorstel als toetsrente. Voor een leningdeel met een rentevaste periode van 10 jaar of langer geldt het rentepercentage uit het rentevoorstel als toetsrente
- Op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod, toetsen wij met de kwartaaltoetsrente die voor dat moment is vastgesteld door de AFM. Het is niet mogelijk om rechten te ontlenen aan de kwartaaltoetsrente die gehanteerd is voor het uitbrengen van het rentevoorstel
- Als er meerdere leningdelen van toepassing zijn, dan zal er gerekend worden met een gewogen gemiddelde rente van de gezamenlijke leningdelen

2.2 Bepaling van het financieringslastpercentage

Het toe te passen financieringslastpercentage stellen we vast volgens de Trhk. We beoordelen hierbij of de gevraagde hypotheek voldoet aan de fiscale eisen voor hypotheekrenteaftrek. Is dat niet zo, dan gaan we uit van het financieringslastpercentage voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Ook houden wij bij de bepaling van het maximale financieringslastpercentage rekening met het tussentijds vervallen van de hypotheekrenteaftrek.



Financieringslast gekoppeld aan het energielabel

Naast bovenstaande uitgangspunten kijken we bij de bepaling van de maximale financieringslast ook naar het energielabel van de te financieren woning op moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod. Onderstaande tabel geeft per energielabel weer hoeveel extra ruimte er is in de maximale financieringslast ten opzichte van een woning met een energielabel E, F, G of geen (geregistreerd) energielabel:

Energielabel woning	Extra bedrag dat geleend mag worden voor aankoop ten opzichte van een woning met het label E, F of G
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000
A++++ met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar	€ 50.000

Verruiming alleenstaande leningnemers

Voor alleenstaanden met een inkomen van ten minste €28.000 is het toegestaan om een bedrag van maximaal € 16.000 bij de vaststelling van de financieringslast buiten beschouwing te laten.

Overige verplichtingen

Merius Hypotheken laat overige verplichtingen niet buiten beschouwing. In hoofdstuk 7 lichten we toe welke lasten we op welke wijze meenemen in de berekeningen.



2.3 Dubbele lasten

Als de oude woning later overgedragen wordt dan dat de nieuwe woning aangekocht wordt, kunnen er dubbele lasten van toepassing zijn. Voor het verstrekken van de hypotheek moeten wij met deze tijdelijke lasten rekening houden. De berekening houdt in ieder geval rekening met de volgende gegevens:

- Hoogte van de huidige hypotheek
- Maximaal 40,8% belastingaftrek van de huidige hypotheekrente
- Renteverlies bij nieuwbouw mag verrekend worden
- Eigen middelen voor het dragen van de dubbele lasten en mogelijke restschuld
- Alle leningdelen worden behandeld alsof deze annuïtair zijn. Tenzij aangetoond wordt dat de werkelijke lasten lager zijn door de hypotheekvorm (inclusief premies)

Definitief verkochte woning

Als de woning definitief verkocht is dan houden we rekening met 100% van de verkoopwaarde ter aflossing van de huidige lening. De dubbele lasten moeten gedragen kunnen worden voor de gehele duur dat er sprake is van 2 woningen. Merius Hypotheken moet hiervoor in het bezit komen van:

- Een getekende verkoopovereenkomst waar geen beroep meer kan worden gedaan op ontbindende voorwaarden

Nog niet definitief verkochte woning

Als de woning nog niet definitief verkocht is, houden wij rekening met 100% van de gewaardeerde waarde. Wij hebben dan de volgende informatie van de klant nodig:

- De waarde van de woning, aangetoond met één van de volgende documenten:
- Volledige taxatie die voldoet aan de reguliere voorwaarden van Merius Hypotheken
- Getekende verkoopovereenkomst
- WOZ-beschikking, met een peildatum die niet ouder is dan het voorgaande jaar op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod
- Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire leningen
- Bewijs aantonen eigen middelen indien (mogelijk) verkoopverlies
- De klant moet aantonen dat hij 12 maanden lang dubbele lasten kan dragen

Als een klant meerdere onderpanden heeft, dan moet de klant ook een ondertekende verkoopdracht voor de huidige woning laten zien.

2.4 Energiebesparende voorzieningen

We passen de eisen van NHG en de Trhk toe. Dit geldt voor zowel NHG als niet- NHG. Bij alle energiebesparende voorzieningen zijn ook de reguliere voorwaarden voor het bouwdepot van toepassing.

106% LTV

Bij energiebesparende voorzieningen kan de LTV naar 106% van de marktwaarde worden verhoogd. Dit kan alleen voor het bedrag dat gebruikt wordt voor energiebesparende voorzieningen.



Extra financieringsruimte bij energiebesparende voorziening

Bij de berekening van de financieringslast, mogen in de meeste situaties (een deel van de) kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen buiten beschouwing worden gelaten. Deze kosten moeten dan zijn opgenomen als kwaliteitsverbetering of extra meerwerk. De hoogte van het bedrag dat bij de bepaling van de maximale financieringslast buiten beschouwing wordt gelaten, is afhankelijk van het geregistreerde energielabel op moment van het uitbrengen van het hypotheekaanbod.

Onderstaande tabel geeft per energielabel weer welk bedrag er buiten beschouwing gelaten wordt bij het bepalen van de maximale financieringslast:

Energielabel woning	Extra bedrag dat geleend mag worden voor energiebesparende voorzieningen
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B of zonder (geldig) energielabel	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar	€ 0

2.5 Box 3

Het is mogelijk om tot maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van de woning in box 3 te financieren. Wel moet de woning te allen tijde voor eigen gebruik zijn. Wij toetsen het box 3 deel met het financieringslastpercentage volgens de Trhk.



3. Maximale lening op basis van het onderpand (LTV)

3.1 Berekening maximale lening op basis van het onderpand

Bestaande bouw

Voor de maximale hoofdsom volgen wij de Trhk / NHG voor alle aanvragen. De laagste van de onderstaande berekeningen is leidend voor de maximale hoofdsom:

- De lening mag niet hoger zijn dan 100% van de marktwaarde na verbouwing. Deze waarde is exclusief de energiebesparende voorzieningen. De kosten van de energiebesparende voorzieningen mogen hier nog bovenop komen
- De lening mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde na verbouwing. Dit is inclusief de energiebesparende voorzieningen
- De lening mag niet hoger zijn dan de kosten verkrijgen in eigendom volgens de normen van de NHG

De uitkomst van de taxatie bepaalt de marktwaarde voor een bestaande woning (zie voor verdere eisen aan de bepaling van de marktwaarde hoofdstuk 8).

Nieuwbouw

Voor de maximale hoofdsom volgen wij de Trhk / NHG. De hypotheek is maximaal 100% van de marktwaarde. De marktwaarde voor een nieuwbouwwoning is de laagste waarde van de stichtingskosten, of de marktwaarde in het taxatierapport (zie ook paragraaf 8.2).

Vrij op naam (V.O.N.)

Als de woning vrij op naam gekocht is, houden wij rekening met 97% van de koopsom als de waarde van de woning.

3.2 Minimale marktwaarde

Panden met een marktwaarde (na verbouwing) lager dan € 100.000,- financieren we niet. De minimale stichtingskosten bij een financieringsaanvraag voor een nieuwbouwwoning zijn € 100.000,-.

3.3 Bouwdepot

Is er sprake van een verbouwing? En is de marktwaarde na verbouwing noodzakelijk om binnen dezelfde risicoklasse te blijven of om te voldoen aan de maximale hypotheek op inkomen of marktwaarde? Of is sprake van achterstallig onderhoud of een financiering onder NHG-voorwaarden? Dan is een bouwdepot verplicht. Hieronder zetten we de voorwaarden van een bouwdepot voor u op een rij.

Energiebesparende voorzieningen

In het geval dat er energiebesparende voorzieningen genomen worden (zie ook paragraaf 2.4), baseren we de lening op maximaal 106% van de marktwaarde na verbouwing. De voorzieningen worden in het bouwdepot opgenomen.



Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud moet in de verbouwingsspecificatie zijn opgenomen. Bij achterstallig onderhoud houden we het hele bedrag in het bouwdepot dat nodig is om het onderhoud te herstellen.

Vrijwillig bouwdepot

Een vrijwillig bouwdepot aanhouden is bij ons niet mogelijk.

Bouwdepotvergoeding

Over het saldo in het bouwdepot vergoeden we het gewogen gemiddelde hypotheekrentepercentage dat de klant ons betaalt minus 1%-unt. Deze vergoeding wordt maandelijks verrekend met het te betalen maandbedrag door de klant.

De maximale looptijd van een bouwdepot is:

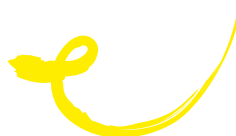
Bestaande bouw: 12 maanden

Nieuwbouw: 18 maanden

Het is mogelijk om het depot eenmalig te verlengen met 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden ontvangt de klant geen rentevergoeding over het bedrag in het depot. De klant kan in het declaratieformulier aangeven het bouwdepot te beëindigen. Voor NHG-leningen brengen we het saldo dat overblijft in mindering op de hypotheekschuld. Voor niet-NHG-leningen maken we het restant saldo in het bouwdepot over naar de klant zodra dit lager is dan € 2.500,-.

3.4 Vestiging hypotheekrecht

Merius Hypotheken verstrekt alleen hypothecaire leningen als het onderpand een onroerende zaak en / of registergoed in Nederland betreft.



3.5 Verhogingen

Een onderhandse verhoging of een tweede hypotheek worden beide mogelijk als de eerste hypotheek bij Merius Hypotheken loopt.

Een onderhandse verhoging van een hypotheek of het vestigen van een tweede hypotheek kan leiden tot een wijziging van de risicoklasse van de totale lening. Wanneer dit het geval is, passen wij het rentepercentage van de oorspronkelijke lening aan. Dit gebeurt niet als de bestaande lening met NHG is verstrekt.

U kunt de verhoging niet eerder aanvragen dan 2 maanden na het ingaan van de hypotheek. Als wij het getekende hypotheekaanbod ontvangen hebben en kunnen verwerken voor de 5e dag van de maand, kan de klant op de volgende manieren beschikken over het geld:

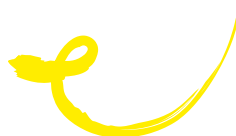
- Bij een onderhandse verhoging zal na de 16e dag van de maand het geld uitgekeerd worden, of de eerstvolgende werkdag als de 16e geen werkdag is
- Als u voor de verhoging een nieuwe inschrijving nodig hebt, kan de notaris passeren na de 16e dag van de maand of de eerstvolgende werkdag als de 16e geen werkdag is

Als wij het getekende hypotheekaanbod ontvangen en verwerken na de 5e dag van de maand, kan de klant over het geld beschikken in de hierop volgende maand.

Een voorbeeld:

Wij ontvangen het getekende hypotheekaanbod van u terug op 10 mei en er is sprake van een onderhandse verhoging. In dat geval kan de klant over het geld beschikken op de 16e dag in juni of de eerste werkdag na 16 juni als dit niet op een werkdag valt.

Een verhoging is geen automatisch recht. Wil de klant verhogen, dan vindt acceptatie plaats tegen de dan geldende acceptatieregels en naar oordeel van Merius Hypotheken. Om voor een verhoging in aanmerking te komen, mag er in elk geval minimaal 6 maanden geen betalingsachterstand zijn geweest op de lopende hypotheek. Als er sprake is van een onderhandse verhoging, dan heeft deze dezelfde einddatum als de eerste hypotheek. Een tweede hypotheek kan afgesloten worden met op elk moment een vrij te kiezen looptijd tussen 10 en 30 jaar.



4. Lening

4.1 Maximale en minimale lening

De volgende regels gelden:

- De eerste hypotheek bedraagt minimaal € 75.000,-
- Een leningdeel is minimaal € 5.000,-
- Lenen kan tot maximaal € 950.000,- (inclusief de overbrugging)
- Boven de € 750.000,- mag er maximaal 90% van de waarde van de woning gefinancierd worden
- Onderhands verhogen kan vanaf € 10.000,-
- Een tweede hypotheek kan vanaf € 10.000,-
- Het deel van de lening dat in box 3 valt, mag maximaal 50% van de waarde van de woning zijn. De woning moet wel voor eigen bewoning zijn

4.2 Aflosvormen

Een lening kan één of meer afzonderlijke leningdelen hebben. Elk leningdeel heeft een eigen leningbedrag, hypotheekvorm, rentevaste periode, looptijd en rentepercentage.

Merius Hypotheken heeft de volgende aflosvormen:

- Annuïtaire hypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek

Het aflossingsvrije deel van de lening is maximaal 50% van de marktwaarde / stichtingskosten van het onderpand.

4.3 Looptijd

Een leningdeel heeft een looptijd van minimaal 10 en maximaal 30 jaar.

Uitzonderingen hierop zijn mogelijk bij een verhuisregeling, overbruggingslening, naderende pensioenleeftijd of bij alimentatie.

Het is niet mogelijk om een renteperiode te kiezen die langer is dan de resterende looptijd van een leningdeel. In verband met de fiscale duur van de hypotheekrenteaftrek maken we bij een annuïtair of lineair leningdeel met een vaste einddatum uitzonderingen voor de kortst mogelijke renteperiode en voor de dichtstbijzijnde langere renteperiode.



4.4 Risicoklasse en rente

De verhouding tussen de lening en de waarde van de woning bepaalt in welke risicoklasse de lening valt. Merius Hypotheken heeft meerdere risicoklassen voor het bepalen van de hoogte van de rente. U vindt deze risicoklassen in het renteoverzicht op www.meriushypotheken.nl. Ook het rentearchief kunt u hier vinden.

Valt de lening in een hogere risicoklasse dan geldt een hogere rente. Doorgaans geldt: hoe hoger de risicoklasse, hoe hoger de rente. Meestal wordt het verschil tussen het hypotheekbedrag en de marktwaarde van de woning groter omdat er is afgelost. Wij passen de rente automatisch aan als de hypotheek door aflossingen in een lagere risicoklasse terecht komt.

Wij doen dit op basis van de oorspronkelijke waarde van de woning die blijkt uit het taxatierapport dat is beoordeeld voor het hypotheekaanbod. Is de waarde gedurende de looptijd van de lening gestegen en aangetoond door middel van een nieuw taxatierapport of een kopie van een recente WOZ-beschikking, dan gaan we uit van deze waarde. Let erop dat het document voldoet aan de voorwaarden van Merius Hypotheken.

4.5 Overbrugging

De aanvrager kan bij ons een overbruggingslening afsluiten. Als zekerheid vestigen wij een hypothecaire inschrijving op de verkochte woning. Daarnaast wordt de volledige lening inclusief de overbrugging op het nieuwe pand ingeschreven.

De looptijd van de overbruggingslening is maximaal 24 maanden met een rentevaste periode van 2 jaar.

Overbrugging bij een definitief verkochte woning

Maximale overbrugging (98% x verkoopprijs) -/- uitstaand saldo van de bestaande hypotheek:

- Getekende koopovereenkomst met verlopen ontbindende voorwaarden

Overbrugging bij een niet definitief verkochte woning

De maximale overbrugging wordt als volgt berekend:

(90% x marktwaarde) -/- uitstaand saldo van de bestaande hypothecaire lening(-en).

Om de waarde van de (nog) niet definitief verkochte woning aan te tonen dient u een van onderstaande documenten aan te leveren:

- Een gevalideerd taxatierapport dat maximaal 6 maanden oud is op de datum van het hypotheekaanbod
- Een getekende koopovereenkomst
- Een recente WOZ-beschikking

Bij een overbrugging op een niet definitief verkochte woning kunt u maximaal 100% van de waarde van de aan te kopen woning financieren (met uitzondering van investeringen in energiebesparende voorzieningen).

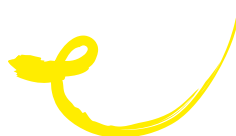


4.6 Zonder vergoeding aflossen

De leningnemer mag met eigen geld aflossen zonder vergoeding tot maximaal 25% per leningdeel per jaar. We kunnen documenten opvragen waaruit blijkt dat is afgelost met eigen geld. In overige gevallen (bijvoorbeeld oversluiten) kan 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van een leningdeel per jaar zonder vergoeding worden afgelost.

100% aflossen zonder vergoeding mag als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van de gehele woning en eventuele overige mee verbonden zaken waarbij alle leningnemers verhuizen
- Bij volledige of gedeeltelijke aflossing door een uitkering van een aan Merius Hypotheek verpande overlijdensrisicopolis
- Binnen 12 maanden na het overlijden van een leningnemer
- Bij het tenietgaan / verwoesting van het onderpand
- Aan het einde rentevaste periode



5. Aanvrager, leningnemer en mede hoofdelijke aansprakelijkheid

5.1 Aanvrager

Alleen natuurlijke personen van 18 jaar en ouder, die wonen in Nederland, kunnen een lening aanvragen. Deze personen bezitten een geldig identiteitsbewijs waar de nationaliteit op staat. Alle aanvragers gaan wonen in het onderpand en zijn eigenaar. Bij een geregistreerd partnerschap of huwelijk geldt als hoofdregel dat ook de partner, waarvan het inkomen (niet) noodzakelijk is, een aanvrager is. Aanvragers moeten altijd handelingsbekwaam zijn en mogen niet onder bewindvoering of curatele staan.

5.2 Leningnemer

Een lening mag aangevraagd worden door maximaal twee aanvragers. Zij hebben geen bloedverwantschap en beide aanvragers zijn bewoner.

Ook bij ongehuwde samenwoners- of partners waarbij het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de lening, is men beide leningnemer. Daarnaast worden alle eigenaren leningnemer en worden ze meegenomen in de toetsing.

Er zijn een aantal mogelijkheden om af te wijken van hetgeen in 5.1 & 5.2 aangegeven is:

- Eén eigenaar, één leningnemer

Dit is alleen mogelijk als de aanvragers op huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting getrouwd zijn of er sprake is van een geregistreerd partnerschap met voorwaarden. De leningnemer en eigenaar dient de volledige lasten op het eigen inkomen te kunnen dragen. De partner moet echter wel bij de notaris toestemming geven voor het belasten van de echtelijke woning met een hypotheek. Het is niet mogelijk om bij scheiding van tafel en bed gebruik te maken van deze uitzondering.

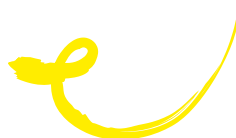
- Eén eigenaar, twee schuldenaren

Het heeft te allen tijde de voorkeur van Merius Hypotheken om alle schuldenaren ook de eigenaar van het onderpand te laten zijn. Het kan echter in sommige situaties zo zijn dat het wenselijk is om hiervan af te zien. Dit doen wij alleen als één van de onderstaande situaties van toepassing is en er geen sprake is van een aanvraag onder de NHG-voorwaarden:

- De situatie nu al van toepassing is en er sprake is van het oversluiten van een andere geldgever
- Het inkomen van de toe te voegen leningnemer niet nodig is voor de verstrekking
- Indien één van de schuldenaren een zakelijk inkomen heeft en geen eigenaar wenst te zijn/worden

5.3 Mede hoofdelijke aansprakelijkheid

Het is niet mogelijk om een aanvraag te laten onderzetten door een ander dan de feitelijke bewoners en eigenaren.



5.4 Verblijfsvergunningen

De aanvrager waarvan het inkomen nodig is voor de Merius Hypotheek beschikt over:

- De Nederlandse nationaliteit; of
- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein; of
- Een andere nationaliteit dan hierboven, maar dan moet uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument, of uit een sticker in het paspoort blijken, dat er sprake is van één van de volgende situaties:
 - Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd
 - Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen
 - Een document 'Duurzaam verblijf burger van de Unie'
 - Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van paragraaf 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

Als er twee aanvragers zijn, heeft de mede-aanvrager een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument nodig of een in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd. Daarbij zijn onderstaande voorwaarden belangrijk:

- Eén aanvrager volledig voldoet aan de normen van Merius Hypotheken en / of de Nationale Hypotheek Garantie
- Het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het krijgen van de lening

5.5 Verblijf in Nederland

Een EU-onderdaan of gelijkgestelde moet aantonen dat deze een woonadres in Nederland heeft als de lening wordt aangevraagd.

Als een aanvrager geen EU-onderdaan is, dan moet deze een uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) of een door overheid uitgegeven vergelijkbaar document aanleveren waaruit blijkt dat deze minimaal 6 maanden in Nederland woont op de datum dat wij het hypotheekaanbod uitbrengen.

Als het inkomen van een niet EU-onderdaan niet nodig is voor de financiering, dan moet deze een uittreksel uit de BRP of een door overheid uitgegeven vergelijkbaar document aantonen waaruit blijkt dat deze minimaal 1 maand in Nederland woont op de datum dat wij het hypotheekaanbod uitbrengen.

5.6 VIS / BKR / SFH / PEP

Merius Hypotheken voert een VIS-toetsing uit voor de aangeleverde documenten. Ook vragen we informatie op bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. We raadplegen ook de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Wanneer een aanvrager of mede-aanvrager fraude pleegt dan registreren we hen in dit systeem. Dit doen we om andere organisaties, de aanvrager en onszelf te beschermen. We voeren ook een PEP-toets uit. De genoemde onderzoeken zijn niet gelimiteerd en kunnen we aanvullen met andere controles.

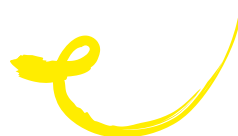


5.7 Faillissement / Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

Een aanvrager krijgt geen lening als deze in staat van faillissement is gesteld of in surseance van betaling verkeert. Aanvragers die in het verleden gefailleerd zijn, komen alleen in aanmerking voor een beoordeling als het faillissement is opgeheven door 'homologatie van het akkoord' of als alle schulden uit het verleden voldaan zijn. We willen dan de documenten over het faillissement inzien. Aanvragen waarbij het faillissement is opgeheven door gebrek aan baten, wijzen we af. De aanvrager staat niet vermeld bij de Stichting Bureau Krediet Registratie te Tiel met een faillissement of andere negatieve coderingen. We geven geen lening als de aanvrager in een traject Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) zit.

5.8 Kadaster

Het Kadaster wordt geraadpleegd voor alle hoofdelijke schuldenaren om het eigendom (van eventuele meerdere onderpanden) vast te stellen. Het Kadasteronderzoek vindt plaats door Merius Hypotheken voordat het hypotheekaanbod aangeboden wordt.



6. Inkomen

Om het toetsinkomen te bepalen maken we onderscheid tussen regulier inkomen en niet-regulier inkomen. Regulier inkomen gebruiken we om de maximale leencapaciteit te bepalen. Niet-regulier inkomen laten we helemaal buiten beschouwing.

Regulier inkomen

Regulier inkomen is:

- Inkomen uit loondienst
- Inkomen uit loondienst voor onbepaalde tijd
- Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring
- Inkomensstijging
- Variabele inkomensbestanddelen van duurzame aard
- Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf
- Inkomen uit pensioen en / of lijfrente
- Inkomen uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering
- Inkomen uit partneralimentatie

Niet-regulier inkomen

Onder niet-regulier inkomen rekenen we in elk geval:

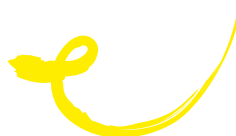
- Inkomen uit verhuuropbrengsten
- Inkomen uit vermogen
- Vergoeding voor gemaakte of verwachte kosten (onkostenvergoeding, etc.)
- Inkomen uit PGB
- Inkomen uit (niet duurzame) uitkering (WW, WGA, bijstand, Wajong)
- Kinderalimentatie
- Inkomen dat niet in euro's uitbetaald wordt

Het vaste inkomen uit dienstverband baseren we op een werkweek van maximaal 45 uur. Het inkomen dat is verkregen boven 45 uur telt niet mee voor het toetsinkomen.

Bij tweeverdieners nemen we beide toetsinkomens alleen mee als beide verdieners zowel aanvrager, leningnemer én bewoner zijn.

Er is minimaal € 25.000,- aan (gezamenlijk) toetsinkomen nodig.

We behandelen hierna alle bestanddelen van het toetsinkomen die we meenemen voor de hypotheekaanvraag.



6.1 Inkomen uit loondienst

We onderscheiden de volgende loondienstvormen:

Loondienst voor onbepaalde tijd

De aanvrager is bij een bedrijf in loondienst voor onbepaalde tijd. Er is geen proeftijd meer en ook zijn er geen voornemens het dienstverband te beëindigen.

Inkomen uit flexibele arbeidsrelatie

Er is een arbeidsovereenkomst. Het toetsinkomen is het gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren gemaximeerd aan het inkomen van het laatste jaar. Als uit de werkgeversverklaring blijkt dat het huidige inkomen lager is dan het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren (of het laatste jaar als dat lager is), hanteren wij het huidige lagere inkomen. We nemen geen inkomen uit een WW- of bijstandsuitkering mee voor het berekenen van een gemiddeld inkomen.

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring beoordelen we als een loondienstverband voor onbepaalde tijd.

Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring

Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring beoordelen we als een flexibele arbeidsrelatie.

Overige voorwaarden voor dienstverbanden

Het is alleen mogelijk om een hypotheekaanbod uit te brengen als er op dat moment sprake is van een lopende arbeidsovereenkomst met een minimale resterende looptijd van 1 maand.

Het is alleen mogelijk om een hypotheekaanbod uit te brengen als de proeftijd verlopen is.

6.2 Specifieke aspecten bij inkomen uit loondienst

Vast inkomen

Onder vast inkomen verstaan wij:

- Brutoloon
- Vakantiegeld
- 13e maand (mits onvoorwaardelijk)
- Eindejaarsuitkering (mits onvoorwaardelijk)
- Vergoedingen voor een levensloopregeling

Variabele inkomensbestanddelen van duurzame aard

Overwerk / provisie / VEB-toelage, onregelmatigheidstoelage (mits structureel) of soortgelijke inkomensbestanddelen nemen we per onderdeel mee tot maximaal 20% van het vaste inkomen. Onkostenvergoedingen, telefoonvergoedingen, autoregelingen (leaseauto) en andere regelingen, zoals de expatregeling, rekenen we niet mee.



Inkomsten afkomstig uit een bonus of winstuitkering kunnen niet worden meegenomen voor de inkomensbepaling. Alleen wanneer een bonus of winstuitkering structureel is én uit beoordeling blijkt dat het om provisie gaat, kunnen deze variabele inkomensbestanddelen worden meegenomen.

Merius Hypotheken stelt hieraan een bovengrens: elk structureel, variabel inkomensbestanddeel wordt tot maximaal 20% van het vaste inkomen meegeteld.

Flexibel persoonlijk budget

Als er sprake is van een (persoonlijk / flexibel / etc.) budget waar meerdere inkomensbestanddelen samengevoegd zijn, dan mogen deze meegenomen worden indien ze op de werkgeversverklaring opgenomen zijn onder overig inkomen. Op de werkgeversverklaring dient het overig inkomen te zijn voorzien van voetnoot 3.

Vergoedingen die in het flexibel inkomen zijn opgenomen en die niet-structureel zijn, zoals een vergoeding voor bovenwettelijke verlofdagen, nemen wij niet mee in de bepaling van het vaste inkomen.

Loonbeslag of looncessie

Bij loonbeslag of looncessie wijzen we de aanvraag voor de lening af.

Inkomensstijging

Om het toetsinkomen te bepalen, gaan we altijd uit van de actuele situatie op het moment van de hypotheekaanvraag. Stijgt het toetsinkomen binnen 6 maanden na uitbrengen van het hypotheekaanbod, dan kunnen we met dit hogere toetsinkomen rekening houden voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. De aanvrager moet dit wel aantonen met een schriftelijke verklaring van de werkgever waarin geen voorbehouden zijn opgenomen. Er moet dan altijd sprake zijn van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

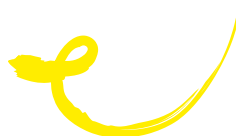
Toekomstig inkomen

U mag uitgaan van inkomen uit toekomstig dienstverband als in de arbeidsvoorwaarden staat dat:

- Het een dienstverband voor onbepaalde tijd is zonder proeftijd
- Het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf het hypotheekaanbod voor de lening

Buitenlands inkomen

Buitenlands inkomen nemen we mee in de bepaling van de maximale leencapaciteit mits dit een inkomen in euro's is. We volgen hierin NHG.



Inkomen uit familierelatie

Als een aanvrager werkzaam is in een bedrijf van familie, dient er aanvullend een uitdraai van mijnUWV aangeleverd te worden van de laatste 12 maanden. Het dienstverband dient minimaal 6 maanden te bestaan

Een voorbeeld:

De aanvrager heeft een dienstverband bij het bedrijf van zijn / haar ouders of oom / tante.

Meewerkende partner in bedrijf

Hierbij stellen wij dezelfde eisen als bij inkomen uit familierelatie.

DGA

Bezit een aanvrager meer dan 5% van de aandelen, dan beoordelen we het inkomen als inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf. Beneden het percentage van 5% stellen wij dezelfde eisen als bij inkomen uit dienstverband.

6.3 Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

Het inkomen van een zelfstandige moet worden bepaald door een door Merius Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar. Een actueel overzicht van geaccepteerde inkomensbeoordelaars is te vinden op www.meriushypotheken.nl/zelfstandigen.

De inkomensverklaring mag maximaal 6 maanden oud zijn op het moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod. Uitgangspunt bij de beoordeling zijn de door NHG opgestelde toetskaders inkomensverklaring ondernemer. Wij volgen dit beleid bij aanvragen met NHG en zonder NHG, behalve in de volgende situatie:

- De ondernemer wiens inkomen uit de onderneming benodigd is voor de aanvraag van de lening dient minimaal 2 volledige boekjaren actief te zijn en ingeschreven te staan bij de KVK bij afgifte van de inkomensverklaring

6.4 Pensioeninkomen

Het inkomen vanaf pensioendatum noemen we het pensioeninkomen. Het is nodig om het pensioeninkomen aan te tonen als de pensioendatum van een aanvrager minder dan 10 jaar in de toekomst ligt (bekeken vanaf de datum van het hypotheekaanbod). Voor het gedeelte van de lening dat we op basis van het verminderde toetsinkomen niet kunnen verstrekken, gelden deze voorwaarden:

- Het deel van de lening dat op basis van het pensioeninkomen boven de -leencapaciteit komt, moet voor de pensioendatum annuïtair / lineair zijn afgelost
- De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen



6.5 Lijfrente

Een lopende lijfrente-uitkering:

De begunstigde van de lijfrente-uitkering is een leningnemer.

Een lijfrente keert uit tot het moment van overlijden van de begunstigde, ofwel leningnemer. Lijfrente-inkomsten tellen dan volledig als vast toetsinkomen mee. Tijdelijke lijfrente nemen we mee in het bepalen van de maximale leencapaciteit voor maximaal de duur van de lijfrente-uitkering. Het leningdeel dat op basis van het inkomen zonder de tijdelijke lijfrente boven de leencapaciteit komt, moet voor het einde van de tijdelijke lijfrente-uitkering annuïtair / lineair afgelost worden. De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen.

Toekomstige lijfrente:

Een toekomstige lijfrente mag gebruikt worden in het toetsinkomen als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Het betreft een polis of bankspaarproduct waarin een fiscale lijfrenteclausule is opgenomen
- Toekomstige premies mogen alleen meegenomen worden als deze minimaal al 1 jaar voor het bindend hypotheekaanbod van toepassing was
- De einddatum van de berekende uitkering mag niet liggen voor de einddatum van de lening
- Het prognoserendement betreft maximaal 4% of het historisch rendement als dit lager is
- De rekenrente bedraagt maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandse Bank (DNB)

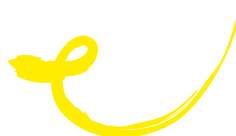
6.6 Inkomsten uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering

Inkomen uit een uitkering voor onbepaalde tijd nemen we mee. De aanvrager toont dit aan met een toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie. Het volgende kan van toepassing zijn:

- Een WAO- of WAZ-uitkering zien wij als uitkeringen voor onbepaalde tijd, ongeacht de aanvangsdatum.
- Een IVA-uitkering nemen wij mee als inkomen uit uitkering

6.7 Partneralimentatie inkomsten

- Inkomen uit partneralimentatie nemen we mee tot maximaal de periode dat iemand er aanspraak op maakt
- De partneralimentatie is vastgelegd in een echtscheidingsconvenant, vonnis of notariële akte
- De alimentatieregeling moet al bestaan op het moment van aanvraag. Een alimentatieregeling die in de toekomst start, rekenen we niet mee bij het bepalen van de maximale leencapaciteit
- Het leningdeel dat zonder de tijdelijke alimentatie boven de leencapaciteit komt, moet voor het einde van de partneralimentatie annuïtair / lineair afgelost worden. De verhoogde maandlasten moeten haalbaar zijn op basis van het huidige inkomen



6.8 Eigen middelen

Alleen wanneer er sprake is van één of meerdere van de volgende situaties dienen de eigen middelen aangetoond te worden:

- Een aflosverplichting van een krediet
- Dubbele lasten die niet op het inkomen te dragen zijn
- Een mogelijk verkoopverlies van de huidige woning

Als er eigen middelen aangetoond dienen te worden, dient het volledige bedrag aangetoond te worden, dus bijvoorbeeld het mogelijke verkoopverlies en de kosten voor het verkrijgen van de woning volgens de financieringsopzet tezamen.

Bij een verbouwing (of nieuwbouw) en inbreng van eigen middelen, worden deze bij het passeren van de akte ingebracht.

Schenking

Als een leningnemer een schenking van een derde ontvangt, dan willen we er zeker van zijn dat het niet gaat om een lening. Er moet een schenkingsovereenkomst opgemaakt worden bij elke schenking boven de jaarlijkse vrijstelling. De leningnemer moet bij het aantonen van de eigen middelen een schenkingsovereenkomst, inclusief een kopie van een identiteitsbewijs van de schenker(s), kunnen laten zien.



7. Overige verplichtingen

7.1 BKR-toetsing

De resultaten uit BKR en de NBB-, CRIF-, SCHUFA- of KVS-toetsen zijn onderdeel van de berekening van de toegestane financieringslast. Bij de berekening van de lasten van een lening houden wij rekening met 2% van de geregistreerde lening of met de werkelijke lasten, als die hoger zijn (ook als de hoofdsom niet in zijn geheel is opgenomen). Bij een aflopend (of soortgelijk) krediet mogen de werkelijke lasten meegenomen, mits vaststaat dat deze werkelijke lasten gedurende de looptijd niet stijgen.

Merius Hypotheken brengt alle leninglasten in mindering op de toegestane woonlast, tenzij de lening op het moment vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod met eigen middelen is afgelost en de kredietovereenkomst is beëindigd.

Als er sprake is van een Restschuld NHG(RN) of Restschuld Hypotheek(RH), dienen deze getoetst te worden aan de bruto werkelijke last. Het is niet mogelijk om een hypotheek te verstrekken als de theoretische looptijd niet gevuld is.

Negatieve BKR-registratie

Merius Hypotheken accepteert geen negatieve registratie(s) en herstelcoderingen. Dit betreft onder andere Overige financiële verplichtingen (RO), Zakelijke overige financiële verplichtingen (ZO) en/of Hypothecair krediet eigen woning (HY).

Het is niet mogelijk om een rentevoorstel uit te brengen als er een negatieve BKR-registratie van toepassing is.

Foutieve BKR-registratie

Vindt de aanvrager dat de registratie foutief of onterecht staat vermeld? Wijs de aanvrager er dan op dat deze zelf de (onterecht) geregistreerde melding laat verwijderen bij BKR. U kunt een nieuwe aanvraag indienen als de foutieve BKR-registratie is verwijderd.

7.2 (Rest)schuld bij derden

Wij houden rekening met alle leningen, ook met onderhandse leningen bij bijvoorbeeld ouders. Dit geldt ook voor NHG-leningen.

Lasten blijven buiten beschouwing als de aanvrager een lening met eigen middelen aflost vóór het uitbrengen van het hypotheekaanbod. De aanvrager toont dit aan met een brief van de geldverstrekker. Bovendien toont de aanvrager aan dat de lening is afgelost met eigen middelen (zie paragraaf 11.6 voor het aantonen van de eigen middelen).



Lening bij derden

De lasten van leningen of kredieten bij derden, die niet geregistreerd staan in het BKR, worden tegen 2% van de oorspronkelijke hoofdsom berekend. Uitzonderingen hierop vormen leningen die aangegaan zijn voor het financieren van onroerend goed of die aangegaan zijn bij de eigen BV.

Bij leningen waarvoor er aantoonbaar extra zekerheid is in de vorm van onroerend goed geldt dat de lasten minimaal getoetst worden alsof er vanaf aanvangsdatum sprake is van een annuïtaire lening met een maximale looptijd van 30 jaar (of korter indien dit uit de overeenkomst blijkt) en een rente van minimaal 2,5% (als de werkelijke rente hoger is wordt daarmee rekening gehouden).

Leningen bij de eigen BV (bijvoorbeeld een RC-directie) worden getoetst tegen een rente van minimaal 2,5% of tegen de werkelijke rente indien die hoger is. Deze leningen kunnen buiten beschouwing gelaten worden als uit de aangeleverde inkomensverklaring blijkt dat deze leningen al verrekend zijn bij de beoordeling van het ondernemersinkomen. Als een lening niet aan deze voorwaarden voldoet, zal deze als reguliere BKR-last worden meegenomen.

Schenken van lasten

Als het wenselijk is om voor de financiering geen rekening te houden met de lasten uit de onderhandse lening, zijn naast de voorwaarden voor een reguliere onderhandse lening ook de volgende voorwaarden van toepassing:

- De rente en aflossing worden gedurende de hele looptijd maandelijks of jaarlijks geschonken
- De schenking is opgenomen in een overeenkomst. Deze hoeft niet notarieel vastgelegd te worden, maar moet wel definitief zijn
- Hypothecaire zekerheid verstrekken op het onderpand via inschrijving in het Kadaster mag niet
- De lening, of het restant ervan plus daarover eventuele verschuldigde rente kan niet opgeëist worden, anders dan in geval van faillissement en / of surseance van betaling. Als dit wel het geval is, dan nemen wij de hele lening mee als last

Restschuld

Een restschuld is mee te financieren, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- Er is aantoonbaar sprake van het herfinancieren van een box 1 financiering;
- De gevraagde financiering bedraagt niet meer dan 100% van de marktwaarde van de te financieren woning.



7.3 Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO)

Wij brengen financiële verplichtingen uit studieleningen in mindering op de maximaal toegestane financieringslasten. Wij houden daarbij rekening met de actuele door DUO vastgestelde (oorspronkelijke) maandlast. Eventuele verlagingen of betalingspauzes, bijvoorbeeld vanwege verminderd inkomen, blijven buiten beschouwing bij de bepaling van de maandlast. De door DUO vastgestelde maandlast vermenigvuldigen wij vervolgens met de wettelijke vastgestelde bruteringsfactor behorende bij het gewogen gemiddelde van de door ons aangeboden hypotheekrente uit het hypotheekvoorstel.

Een voorbeeld

*Een leningnemer heeft een studielening bij het DUO waarvan de oorspronkelijk vastgestelde maandlast €100 per maand is. Vanwege een verminderde draagkracht betaalt leningnemer op dit moment €75 per maand. De gemiddelde toetsrente is 4% en het bijbehorende wettelijke bruteringspercentage is 1,20. Bij de bepaling van de maximale financieringslasten brengen we $€100 * 1,20 = €120$ per maand in mindering vanwege de lasten van de studielening.*

7.4 Alimentatie

Betaalt de aanvrager alimentatie aan een ex-partner dan brengen we die in mindering op het inkomen. Het toetsinkomen wordt bepaald na aftrek van de alimentatieverplichting. Alimentatie voor kinderen wordt niet als verplichting of als inkomen berekend.



8. Onderpand

8.1 Eisen aan het onderpand

De volgende eisen gelden voor het onderpand:

- Het ligt in Nederland
- De minimale waarde van het onderpand bedraagt € 100.000,-
- Het is bestemd en geschikt voor permanente eigen bewoning
- Er rust geen beslag op het onderpand tijdens de aanvraag, het uitbrengen van het hypotheekaanbod en het passeren
- Het onderpand is uiterlijk op datum van passeren van de hypotheekakte economisch en juridisch eigendom van aanvrager
- (Gedeeltelijk) verhuren mag niet
- Bij nieuwbouw is een SWK-waarborgcertificaat nodig en verloopt het via projectbouw

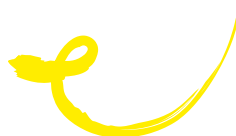
Wat we accepteren als onderpand

Het betreft altijd een onderpand bedoeld en bestemd voor permanente bewoning:

- Woningen (met garage)
- Flat / appartement (met garage)
- Woon- / winkelpanden met woongedeelte van minimaal 75% van de totale oppervlakte
- Nieuwbouw (uitgesloten: zelfbouw en bouw in eigen beheer)
- Boerderijen zonder agrarische bestemming, uitsluitend bedoeld en bestemd om permanent in te wonen

Wat we niet accepteren als onderpand

- Panden die niet of gedeeltelijk door de aanvrager bewoond (gaan) worden. Denk aan kantoorgebouwen, bedrijfsruimten, utiliteitsgebouwen en handelsobjecten
- Bedrijfspanden
- Stacaravans, woonwagens en woonboten
- Panden op industrieterreinen
- Een woning waarvoor de gemeente een sloop- / handhaven-afweging heeft gemaakt
- Woongroepen / flat-exploitaties / coöperaties
- Vakantie- of recreatie-objecten
- MGE- en MVE-woningen
- Recht van opstal
- Panden die in eigen beheer worden gebouwd (zelfbouw, bouw in eigen beheer)
- Boerderijen met een agrarische bestemming of met meer dan 3 hectare grond
- Erfpacht waarbij de einddatum van de erfpacht voor de einddatum van de lening ligt
- Houten woningen of uit hout opgetrokken woningen
- Onderpanden die geleverd worden door middel van een Groninger akte
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Kluswoningen met aanvullende verplichtingen vanuit de verkoper
- Panden geschikt voor dubbele bewoning door meerdere huishoudens
- Alle andere in deze gids niet vermelde typen onderpand



8.2 Bepaling marktwaarde van het onderpand

Bestaande bouw en verbouwing

Ga bij het bepalen van de waarde van het te financieren onderpand uit van een volledig en gevalideerd taxatierapport. Dit taxatierapport is niet ouder dan 6 maanden vanaf het uitbrengen van het hypotheekaanbod. Hierbij is de waardepeildatum leidend.

Het taxatierapport voldoet aan de geldende normering. Gebruik het laatste model Taxatierapport Financiering Woonruimte.

Een taxatie moet gevalideerd zijn door een gecertificeerd taxatie validatie-instituut. De gecertificeerde taxatie validatie-instituten kunt u vinden op www.nrvt.nl.

De actuele lijst met geaccepteerde taxatie validatie-instituten kunt u vinden op www.meriushypotheken.nl onder het kopje 'Veelgestelde vragen'.

Tussen de postcode van het onderpand en het vestigingsadres van de taxateur zit maximaal 20 km. Uitzonderingen:

- De steden Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht, hier geldt maximaal 10 km afstand
- De provincies Groningen, Friesland, Zeeland en op de Waddeneilanden, hier geldt maximaal 30 km afstand

Omdat de aanvrager opdracht geeft tot taxatie betaalt de aanvrager ook de kosten.

Kwaaitaal of Mantavloer

Komt uit het taxatierapport een Kwaaitaal- of Mantavloer naar voren, dan moeten wij voor het uitbrengen van een hypotheekaanbod een bevestiging van de herstellende uitvoerder ontvangen waarin staat dat de herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd.

Deze bevestiging mag opgenomen zijn in het aan te leveren taxatierapport. Indien er door middel van een bouwkundige verklaring aangetoond wordt dat herstelwerkzaamheden niet benodigd zijn, kan ook hiermee worden volstaan. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan 6 maanden op moment van uitbrengen van het hypotheekaanbod.

Nieuwbouw

De stichtingskosten voor een nieuwbouwwoning bestaan uit (conform NHG):

De koop- / aannemingsom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover niet inbegrepen bij de koop- / aannemingsom) vermeerderd met:

- De kosten van de grond
- De kosten van meerwerk en / of de kosten van energiebesparende voorzieningen
- De rente verschuldigd over vervallen termijnen uit hoofde van de aankoop van grond en / of aannemingsovereenkomst
- Renteverlies tijdens de bouwperiode tot maximaal 4% gerekend over de koop- / aannemingsom vermeerderd met de som van de kosten hiervoor vermeld



Taxatierapport bij een nieuwbouwwoning

In sommige situaties is het verplicht om een nieuwbouwtaxatie aan te leveren.

- 1 Zijn de stichtingskosten hoger dan € 400.000,- en bedraagt de lening meer dan 60% van de stichtingskosten dan is een nieuwbouwtaxatie nodig.
- 2 Er is sprake van erfpacht en de canon wordt voor een periode afgekocht. De waarde dient meegenomen te worden in de stichtingskosten van de nieuwbouwwoning.

8.3 Vervanging taxatie door WOZ-beschikking, desktop- of een modelmatige taxatie

Het is niet mogelijk om gebruik te maken van een recente WOZ-beschikking, desktoptaxatie of een modelmatige taxatie (Calcasa) voor het bepalen van de woningwaarden van het te financieren onderpand.

Een kopie van een recente WOZ-beschikking kan wel gebruikt worden voor het aantonen van de woningwaarde in de volgende situaties:

- Bepalen van een mogelijk verkoopverlies van de huidige niet verkochte woning (paragraaf 2.3)
- Het aanpassen van de waarde van de woning na het passeren van de hypotheek (paragraaf 12.2)

De waardepeildatum van de WOZ-beschikking mag nooit ouder zijn dan het voorgaande jaar op het moment van het hypotheekaanbod of van het aanpassen van de woningwaarde.

Een voorbeeld:

Wij brengen het hypotheekaanbod uit op 1 maart 2018. Dan mag de waardepeildatum van de WOZ-beschikking maximaal 1 januari 2017 zijn.

8.4 Verontreinigde grond

Als de te financieren grond verontreinigd is, dan moet uit het taxatierapport (artikel J.2 / J.3) naar voren komen dat dit geen negatief effect heeft op de waarde van het onderpand. Ook moet het taxatierapport aantonen dat de bewoonbaarheid niet beperkt is door de verontreinigde grond.

Als er sprake is van verplichte sanering, dan is een financiering alleen mogelijk als de saneringskosten meegefinancierd worden (in depot binnen de LTV eisen). Als de saneringskosten onvoorwaardelijk betaald worden door een derde partij, dan hoeven de saneringskosten niet meegefinancierd te worden.



8.5 Bouwkundig rapport

Laat een bouwkundig rapport opmaken als uit het taxatierapport één van de volgende zaken blijkt:

- Onderdelen van de onderhoudstoestand zijn als 'slecht' gekwalificeerd
- De kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud bedragen naar schatting meer dan 10% van de marktwaarde (voor verbouwing)
- Nader bouwkundig onderzoek wordt aanbevolen
- Daarnaast kunnen wij een nader bouwkundig onderzoek verlangen

Voor de eisen aan het bouwkundig rapport volgt Merius Hypotheken NHG.

De volgende partijen mogen een bouwkundig rapport opmaken:

- Gemeente
- Vereniging Eigen Huis
- Een bouwkundig bedrijf dat zo ook staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Denk aan een architectenbureau, aannemingsbedrijf, bouwkundig adviesbureau of een schade-expertise bureau

Het bouwkundig rapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden op de datum van het hypotheekaanbod.

8.6 Erfpacht

De volgende eisen gelden in geval van erfpacht:

- Houd bij het bepalen van de financieringslast rekening met de erfpachtcanon op maandbasis
- Als de canon binnen 12 maanden na passeren wordt geïndexeerd of verhoogd, dient in de toetsing ook met de geïndexeerde canon rekening te worden gehouden
- We staan alleen erfpacht toe van overheidsinstanties, zoals gemeentes, provincies en hoogheemraadschappen. Particuliere erfpacht accepteren we niet
- In de erfpachtovereenkomst staat de (resterende) duur van het recht van erfpacht. De (resterende) duur van het recht van erfpacht is niet korter dan de looptijd van de lening
- Wanneer op de datum van aanvraag bekend is of verwacht wordt dat het recht van erfpacht wordt beëindigd, wordt de aanvraag niet geaccepteerd



8.7 Vereniging van Eigenaren / servicekosten(VvE)

Een VvE is nodig als een gebouw is / wordt gesplitst in appartementsrechten. De VvE moet actief zijn of in oprichting in verband met nieuwe splitsing of nieuwbouw. In het taxatierapport komt dan te staan: de onderhouds- en bouwkundige staat van het gebouw, de vermogenspositie en de reserves van de VvE.

Merius Hypotheken accepteert de volgende situaties:

- De staat van onderhoud van het hele pand is voldoende of goed. Ook is de stand van het onderhoudsfonds voldoende in relatie tot de geplande / benodigde werkzaamheden
- De stand van het onderhoudsfonds is onvoldoende, maar de staat van onderhoud is goed én er is een meerjarig onderhoudsplan of bouwkundig rapport aangeleverd*
- De staat van onderhoud is slecht, maar de stand van het onderhoudsfonds is voldoende én er is een meerjarig onderhoudsplan en bouwkundig rapport aangeleverd*
- Is er geen MJOP opgesteld en vastgesteld? Dan is de minimale jaarlijkse reservering in het onderhoudsfonds 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. De herbouwwaarde van een gebouw staat in een taxatierapport of op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

*Uit het taxatierapport en aanvullende bijlagen blijkt:

- Welk onderhoud wanneer plaats moet vinden
- Wat de kosten van het onderhoud zijn
- Dat het saldo van het reservefonds hoger is dan de kosten van het onderhoud dat nodig is
- De begroting van de VVE dekkend dient te zijn voor het uit te voeren onderhoud genoemd in het meerjarig onderhoudsplan

8.8 Opstalverzekering

Een opstalverzekering voor het onderpand is verplicht. De aanvrager kan deze afsluiten bij elke Nederlandse verzekeraar met een vergunning van De Nederlandsche Bank die verbonden is aan het Verbond van Verzekeraars. Het onderpand wordt verzekerd voor de volledige herbouwwaarde, inclusief de fundering. Daarnaast dekt de verzekering alle gebruikelijke gebeurtenissen, zoals stormschade, brand, overstroming en ontploffing. De polis gaat uiterlijk in op de dag dat de akte van levering passeert bij de notaris.

8.9 Koop- of subsidieregelingen

Het is niet mogelijk om een hypotheek met koop- of subsidieregeling aan te vragen. Het is niet mogelijk om een hypotheek met starterslening aan te vragen.



9. Regelingen

9.1 Verhuisregeling

Een verhuisregeling is bij ons mogelijk. Deze verhuisregeling houdt in dat de leningnemer bij zijn nieuwe lening gebruik kan maken van de rentecondities van de oude lening. Dit is gemaximeerd tot de resterende looptijd van de rentevaste periode en tot de uitstaande restant hoofdsom van de oude lening (op moment van passeren van de nieuwe lening). Zijn er meerdere leningdelen bij de oude lening dan geldt dit per leningdeel. Bij beëindiging van een relatie kan slechts één van de partners gebruikmaken van de verhuisregeling. De belangrijkste voorwaarden van de verhuisregeling zijn:

- De tijd tussen de aflossing van de oude lening en het aangaan van de nieuwe lening is niet meer dan 6 maanden
- De aanvraag voor de verhuisregeling wordt gedaan minstens 1 maand voordat de oude woning is geleverd
- De oude woning is verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verstreken. De verkoopovereenkomst is hiervoor het bewijs
- Leningnemer heeft aantoonbaar voldoende middelen om de lasten van beide leningen te kunnen betalen en kan in geval van onderwaarde van de oude woning de lening die hoort bij de oude woning aflossen
- Passeert een nieuwe lening voordat de 'oude' lening is afgelost, dan geldt vanaf het moment van passeren voor de 'oude' lening het rentetarief van Merius Hypotheken voor overbruggingsleningen
- Bij een verhuishypotheek kan een klant wisselen tussen NHG en niet-NHG. De rente wordt vastgesteld aan de hand van de oorspronkelijke rentepeildatum en de nieuwe LTV

Als wij het getekende hypotheekaanbod hebben ontvangen en kunnen verwerken voor de 5e dag van de maand, kan de notaris passeren na de 16e dag van de maand of de eerstvolgende werkdag als de 16e geen werkdag is.

Als wij het getekende hypotheekaanbod ontvangen en verwerken na de 5e dag van de maand, kan uw klant over het geld beschikken in de navolgende maand.

9.2 Doorgeefregeling

Hypotheek en rentecondities doorgeven aan kopers van het onderpand is niet mogelijk.

9.3 Bankgarantie / waarborgsom

Merius Hypotheken verstrekt geen bankgaranties.

9.4 Borgstelling / mede-garant

Borgstelling door een derde is bij Merius Hypotheken niet mogelijk.



9.5 Rentemiddeling

Merius Hypotheken biedt rentemiddeling aan. Rentemiddeling is een manier om direct een lagere hypotheekrente en zo lagere maandlasten te krijgen. Bij rentemiddeling krijgt de klant een nieuwe rentevaste periode.

Tussentijdse rentemiddeling is niet gratis. Zie paragraaf 10.5 voor kosten.

Merius Hypotheken mag de hoogte van de administratiekosten wijzigen tijdens de looptijd van uw lening.

Voor rentemiddeling gelden de volgende regels:

- Rentemiddeling is niet mogelijk bij een rentevaste periode van 1 jaar
- Bij tussentijdse rentemiddeling worden de op dat moment geldende Algemene Voorwaarden van Merius Hypotheken van toepassing op de totale geldlening

U kunt bij ons een voorstel opvragen voor rentemiddeling. Meer informatie over hoe wij de berekening voor rentemiddeling uitvoeren vindt u in de Algemene Voorwaarden.



10. Rentevorstel en hypotheekaanbod

10.1 Hoelang is het rentevorstel geldig?

We hanteren een acceptatietermijn voor het rentevorstel van 3 weken en rekenen hierbij vanaf de datum waarop het rentevorstel is uitgebracht. Een rentevorstel van Merius Hypotheken is 4 maanden geldig. Een hypotheekaanbod kan eenmalig verlengd worden met 2 maanden bij bestaande bouw of met 4 maanden bij nieuwbouwfinanciering. Voorwaarde hiervoor is dat het rentevorstel binnen 3,5 maand is omgezet naar een hypotheekaanbod. Wij verlengen het hypotheekaanbod automatisch als het de klant niet lukt om binnen 4 maanden na het uitbrengen van het rentevorstel de akte te passeren. De klant tekent in het hypotheekaanbod voor de eventuele automatische verlenging en de mogelijk bijkomende kosten.

Bij het verlengen van het hypotheekaanbod betaalt de aanvrager alleen verlengingskosten als op de datum van passeren de rente bij Merius Hypotheken voor soortgelijke leningen hoger is dan de rente uit het rentevorstel. De aanvrager betaalt dan 0,25% per maand over de hoofdsom. Bij een onvolledige maand verrekenen wij de vergoeding op dagbasis. We brengen deze kosten in rekening bij het passeren van de hypotheekakte.

10.2 Kosten bij annuleren

Bij het verlengen van een nieuwbouw hypotheekaanbod zijn de annuleringskosten 1% over de hoofdsom in het geaccepteerde hypotheekaanbod. Deze kosten gelden als het hypotheekaanbod na 4 maanden automatisch wordt verlengd en de klant vervolgens niet op het hypotheekaanbod ingaat. Bij bestaande bouw worden geen kosten in rekening gebracht bij het annuleren van het hypotheekaanbod.

10.3 Rente bij passeren

Passeert de hypotheekakte binnen de (verlengde) geldigheidstermijn van het hypotheekaanbod? Dan geldt per leningdeel het rentepercentage uit het hypotheekaanbod. Als het geldende rentepercentage van Merius Hypotheken op die passeerdatum lager is dan het rentepercentage uit het hypotheekaanbod, dan geldt het lagere rentepercentage van de passeerdatum.

Is het rentepercentage van een leningdeel op het moment van passeren gelijk aan het rentepercentage uit het hypotheekaanbod? Dan geldt het rentepercentage uit het hypotheekaanbod.

Merius Hypotheken bepaalt de rentepeildatum per leningdeel en kijkt daarbij alleen of het rentepercentage van de huidige risicoklasse op het moment van passeren lager is. We kijken daarbij niet naar het rentepercentage over de gehele looptijd van het leningdeel.

Na passeren sturen wij een schriftelijke bevestiging waarin wij het juiste rentepercentage vermelden.



10.4 Overige bepalingen

- Wij brengen geen rentevoorstel uit als de aanvraag niet compleet is
- Als het onderpand, de hoogte van het leningbedrag, inkomensituatie of financiële lasten wijzigen, hebben we het recht om een gewijzigd of geen rentevoorstel af te geven. Er dient dan een nieuwe aanvraag te worden ingediend tegen de dan geldende rentetarieven
- Nadat wij alle stukken hebben ontvangen en definitief akkoord geven, ontvangt de klant van ons (via de adviseur) een (bindend) hypotheekaanbod. Dit aanbod is op dat moment vanuit Merius Hypotheken onvoorwaardelijk. De klant heeft nog minstens veertien dagen tijd om op het hypotheekaanbod in te gaan, te ondertekenen en te uploaden in het systeem van Merius Hypotheken

10.5 Algemene kosten

Er zijn diverse kosten voor het afsluiten en beheer van de lening. Deze betaalt de aanvrager.

- Vergoedingsrente bij te laat betalen: dit is de wettelijke rente
- Vergoeding bij aflossing: als de rente bij Merius Hypotheken voor soortgelijke leningen op de datum van de aflossing lager is dan de op dat moment geldende rente voor de af te lossen lening. Deze vergoeding berekenen wij met de methode 'netto contante waarde'. Tot een bedrag van 25% van het oorspronkelijke leningdeel rekenen we geen vergoeding als de aflossing plaatsvindt uit 'eigen middelen' (en de klant kan dat ook aantonen). Kan de klant de eigen middelen niet aantonen en is er bijvoorbeeld sprake van oversluiting, hanteren wij aflossing zonder vergoeding tot 15% van het oorspronkelijke leningdeel. Het deel zonder vergoeding berekenen wij over het hypotheekdeel waarop de aflossing plaatsvindt
- Wij brengen administratiekosten in rekening bij wijzigingen van een lopende lening:
 - Verpanden van een (nieuwe) verzekeringspolis € 200,-
 - Wijzigen hoofdelijke aansprakelijkheid € 200,-
 - Omzetten van de aflosvorm € 200,-
 - Tussentijdse wijziging van de rentevaste periode € 200,-
 - Rentemiddeling € 200,-

Deze kosten kunnen wijzigen. De actuele kosten kunt u vinden op onze website www.meriushypotheken.nl of opvragen bij Merius Hypotheken.



11 Vereisten voor definitief akkoord

Voordat een definitief akkoord gegeven kan worden en een hypotheekaanbod kan worden uitgebracht, moeten de volgende documenten worden overlegd en beoordeeld. In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van de meest voorkomende documenten en gegevens die Merius Hypotheken moet ontvangen om een hypotheekaanbod te kunnen uitbrengen. Stukken die vetgedrukt staan mogen op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 3 maanden. Het is toegestaan om digitaal ondertekende documenten aan te leveren. De digitale ondertekening moet voldoen aan de richtlijnen die opgenomen zijn in de Wwft en de richtlijnen die Merius Hypotheken hanteert.

11.1 Algemeen

- Een door de leningnemer(s) volledig ingevulde en voor akkoord ondertekend rentevoorstel inclusief bijlagen
- Indien de leningnemer(s) geen Nederlandse nationaliteit heeft / hebben, wordt het BSN aangetoond met een kopie van een officieel document (aanslag, toewijzing BSN, identificatie etc.) van de overheid
- Een getekende SEPA-machtiging op naam van de aanvrager(s) of een toestemming via een iDIN-transactie
- Bankafschrift of overzicht van de incassorekening met de naam van de klant, de dagtekening van het afschrift en het volledige IBAN. Het bankafschrift of overzicht mag niet ouder zijn dan 3 maanden vanaf moment van aanvragen.
- E-mailadres en (mobiele) telefoonnummers willen wij in het dossier vastleggen
- Een kopie van een origineel en geldig identiteitsbewijs van de aanvrager(s) (zijnde een paspoort of identiteitskaart) en, indien van toepassing, een toegestane verblijfsvergunning. Deze identificatie moet voldoen aan de richtlijnen die opgenomen zijn in de Wwft en de richtlijnen die Merius Hypotheken hanteert
- De financieringsopzet. In de financieringsopzet zijn alle kosten vermeld die met de aankoop en de financiering samenhangen. Ook in het geval dat deze kosten niet door de lening worden gefinancierd, maar uit eigen middelen worden betaald

11.2 Inkomen

Bij alle klanten in loondienst vragen wij een werkgeversverklaring en een kopie van een recente salarisstrook. De salarisstrook komt overeen met het op de werkgeversverklaring vermelde salaris. Verder is de werkgeversverklaring:

- Volledig digitaal ingevuld
- Zonder aangebrachte wijzigingen
- Opgesteld en ondertekend door een bevoegd persoon
- Opgesteld conform de eisen van NHG



Voor de specifieke gevraagde documenten per inkomenssoort hanteren wij de onderstaande lijst:

Recent ingegaan dienstverband

Pro-formasalarisstrook als een reguliere salarisstrook nog niet beschikbaar is.

Inkomen uit vast dienstverband

- Werkgeversverklaring
- Recente salarisstrook van 1 periode

Inkomen uit tijdelijk dienstverband met intentie

- Werkgeversverklaring voorzien van een intentieverklaring
- Recente salarisstrook van 1 periode

Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentie

Zie flexwerker

Flexwerker

- Werkgeversverklaring
- Recente salarisstrook van 1 periode
- De jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen uit een familiale relatie

- Werkgeversverklaring
- Recente salarisstrook van 1 periode
- Een uitdraai van mijnUWV van de afgelopen 12 maanden

Inkomen uit toekomstig dienstverband - binnen 6 maanden

- Arbeidsovereenkomst van toekomstig dienstverband voor onbepaalde tijd en zonder proeftijd

Inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf

- Inkomensverklaring van een door Merius Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar

DGA

- Inkomensverklaring van een door Merius Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar

Inkomen uit pensioen

- Een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl. Voor aanvragen zonder NHG mag het overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl niet ouder zijn dan drie maanden vanaf moment van aanvragen;
- En/of de meest recente jaaropgave van de uitkerende instantie.



Inkomen uit toekomstig pensioen

- Een overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl. Voor aanvragen zonder NHG mag het overzicht van mijnpensioenoverzicht.nl niet ouder zijn dan drie maanden vanaf moment van aanvragen.
- En/of de meest recente jaaropgave van de uitkerende instantie.

Inkomen uit lopende lijfrente

- Een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie die de hoogte en de duur van de uitkering bevestigt

Inkomen uit toekomstige lijfrente

- Een recent polis- of bankspaarblad met een fiscale lijfrenteclausule, historisch rendement, einddatum, startdatum en bedrag premies

Inkomen uit arbeidsongeschiktheidsuitkering

- Het meest recente toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkeringsinstantie
- Meest recente maandspecificatie van de uitkerende instantie

Inkomen uit partneralimentatie

- Een bijschrijving van de alimentatiestorting. Daarnaast staat op het bankafschrift de naam van de klant, de dagtekening van het afschrift en het volledige IBAN
- Echtscheidingsdocumenten waaruit de hoogte van de alimentatie blijkt (echtscheidingsconvenant, vonnis of notariële akte)

11.3 Onderpand

Voor aankoop bestaande woning

- Een kopie van de door alle partijen getekende koopovereenkomst
- Een gevalideerd taxatierapport, dat op de datum van het hypotheekaanbod niet ouder is dan 6 maanden. Het taxatierapport is gevalideerd door een taxatie validatie-instituut dat door Merius Hypotheken is erkend U kunt de erkende instituten vinden op www.meriushypotheken.nl
- Een verbouwingsspecificatie is verplicht bij achterstallig onderhoud, een geplande of lopende verbouwing. De specificatie is onderdeel van het taxatierapport
- Het benodigde bouwkundig rapport is opgemaakt door de Vereniging Eigen Huis, of een bouwkundig adviesbureau en altijd volgens NHG-model en normen (als deze volgens de normen of na beoordeling vereist is)

Voor een nieuwbouwwoning

- Een kopie van de koop- / aannemingsovereenkomst. In de aanhef of titel van deze overeenkomst is de garantie- en waarborgregeling opgenomen van de instelling, waaraan Stichting Garantie Woning haar keurmerk heeft verleend. Als dit niet het geval is dient het garantiecertificaat separaat te worden aangeleverd
- Een meerwerkspecificatie, hier mag ook het meerwerk voor een badkamer en / of keuken in opgenomen zijn
- Een verkoopbrochure als niet uit de aannemingsovereenkomst of meerwerkspecificatie blijkt dat de woning wordt opgeleverd met sanitair en keuken



- Een definitieve omgevingsvergunning moet aangetoond worden bij de notaris voor het passeren van de hypotheek
- Zijn de stichtingskosten hoger dan € 400.000,- en bedraagt de lening meer dan 60% van de stichtingskosten dan is een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden op de datum van het hypotheekaanbod nodig. Het taxatierapport is gevalideerd door een door Merius Hypotheken toegestaan taxatie validatie-instituut. U kunt deze vinden op www.meriushypotheken.nl

Voor een oversluiting van de lening (het pand is al in eigendom van aanvragers)

- Een gevalideerd taxatierapport dat maximaal 6 maanden oud is op de datum van het hypotheekaanbod
- Een kopie van het bewijs van eigendom (als bijlage taxatierapport)
- Overzicht van de restschuld van de lopende hypothecaire lening

Nodig bij erfpacht

- Kopie van de erfpachtakte moet opgenomen zijn in het taxatierapport met daarin de looptijd van de erfpacht, de hoogte van de canon en de voorwaarden en afspraken over de afkoop

11.4 Echtscheiding

Merius Hypotheken kan pas een hypotheekaanbod uitbrengen als de inschrijving van de echtscheiding ontvangen is. Bij een afgeronde echtscheiding zijn de volgende documenten nodig:

- Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant
- Een kopie van de beschikking van de rechtbank
- Een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand met vermelding datum van de echtscheiding(en)
- Een kopie van de (concept)akte van verdeling (indien van toepassing)

Heeft de scheiding meer dan 12 jaar geleden plaatsgevonden en betreft het een aanvraag zonder NHG, dan voldoet een kopie van een uittreksel van de inschrijving in de Burgerlijke Stand.

Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap hebben wij een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring 'Beëindiging geregistreerd partnerschap' nodig in plaats van de beschikking van de rechtbank.

Bij een scheiding zonder procedure bij een rechtbank, de zogenaamde 'Flitsscheiding', zijn de volgende documenten nodig:

- Een kopie van de door beide partijen getekende overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerde partnerschap
- Een kopie van de akte van omzetting huwelijk in geregistreerd partnerschap
- Een kopie van de door de gemeente afgegeven verklaring 'Beëindiging geregistreerd partnerschap'



11.5 Schenking

- Schenkingsovereenkomst
- Kopie identiteitsbewijs van de schenker(s)

11.6 Inbreng eigen middelen

Nodig bij:

- Een aflosverplichting van een krediet
- Dubbele lasten die niet op het inkomen te dragen zijn
- Een mogelijk verkoopverlies van de huidige woning

Het volledige bedrag dient aangetoond te worden. Het is niet nodig om de herkomst van de eigen middelen aan te tonen. Bij een verbouwing (of nieuwbouw) en inbreng van eigen middelen, worden deze bij passeren van de akte ingebracht.

11.7 Overig

EU-onderdaan (of gelijkgestelde)

- Adres in Nederland

Niet-EU-onderdaan

- Uittreksel uit de BRP of een door overheid uitgegeven vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de aanvrager minimaal 6 maanden in Nederland woont

Niet-EU-onderdaan zonder inkomen

- Uittreksel uit de BRP of een door overheid uitgegeven vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de aanvrager minimaal 1 maand in Nederland woont

Overbrugging / meerdere onroerende goederen op naam

- Bewijs waar hypotheeklasten uit blijken
- Dubbele lasten

Definitief verkochte woning

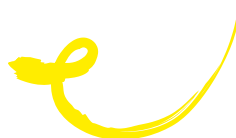
- Getekende verkoopovereenkomst, waarbij de ontbindende voorwaarden verstreken zijn
- Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire leningen

Niet verkochte woning

- Recente WOZ-beschikking, niet definitieve verkoopovereenkomst of taxatie opgemaakt door een erkende taxateur
- Opgave van de restantschuld van de lopende hypothecaire leningen
- Wanneer een klant meerdere woningen heeft een getekende verkoopovereenkomst of verkoopopdracht

BKR

- Aflossingsbewijs lening of een BKR-toets die aantoont dat de lening is afgelost





Overige verplichtingen

- Overzicht (oorspronkelijk) door DUO vastgestelde maandlast
- Overzicht overige (onderhandse) verplichting waaruit maandlast, schuldrest, looptijd en overige relevante voorwaarden blijken



12 Beheerprocessen

Verzoeken voor wijzigingen op de bestaande hypotheek worden ingediend via de adviseur.

12.1 Omzetten rente

De vaste rente kan worden omgezet in een andere vaste rente. Afhankelijk van de rentestand kan het zijn dat Merius Hypotheken hiervoor een vergoeding in rekening brengt. De berekening van de vergoeding kunt u vinden in de Algemene Voorwaarden paragraaf 9.4. Daarnaast worden er ook administratiekosten in rekening gebracht bij het omzetten van de rente (zie hiervoor paragraaf 10.4 van de Algemene Voorwaarden). Voor het omzetten van de rente dient de adviseur een verzoek in namens de leningnemer(s). Dien dit verzoek schriftelijk in en voorzie het van de datum, plaats en handtekening van alle leningnemers. Naar aanleiding van het verzoek maken wij een omzettingsaanbod.

Het ook mogelijk om rentemiddeling aan te vragen bij Merius Hypotheken (zie hiervoor paragraaf 6.9.5 van de Algemene Voorwaarden).

12.2 Aanpassen van de risicoklasse in beheer

Als de klant aflost en de lening daardoor in een andere risicoklasse valt, wijzigen wij de risicoklasse automatisch per de 1e dag van de volgende maand.

Is de waarde van de woning tijdens de looptijd van de lening gestegen?

Dan kan dit van invloed zijn op de risicoklasse van de lening. Het aanpassen van de risicoklasse gebeurt bij waardestijging niet automatisch. De klant moet dan een taxatierapport aanleveren dat voldoet aan de voorwaarden van Merius Hypotheken. Wij passen de waarde van de woning en de risicoklasse per de 1e dag van de volgende maand aan.

12.3 Ontvangst wijzigingsverzoek

Ontvangen we de wijziging van de rentevaste periode getekend terug en kunnen wij deze verwerken vóór de 1e van een kalendermaand, dan gaat de wijziging in op de 1e dag van de volgende kalendermaand. Ontvangen we het getekende omzettingsaanbod na de 1e dag van een kalendermaand dan gaat de wijziging in op de 1e dag van de 2e daaropvolgende kalendermaand. De hoogte van het rentepercentage bepalen we via de datum waarop we het volledige verzoek ontvangen. Onze administratie is leidend bij eventuele geschillen over de wijziging.

12.4 Ontvangst 'Volmacht tot omzetting' (bij renteherziening)

Merius Hypotheken verstrekt een nieuw rentevoorstel, in overeenstemming met de daarvoor geldende minimale wettelijke termijn. Op dit moment is dat 3 maanden voor de renteherzieningsdatum. Voor de actuele termijn kijkt u op www.meriushypotheken.nl.

De leningnemer ontvangt een voorstel voor het voortzetten van het leningdeel met de rentevaste periode gelijk aan de huidige rentevaste periode. Bij dit voorstel ontvangt de leningnemer ook de 'Volmacht tot omzetting'.



Via deze volmacht kan de leningnemer een keuze maken voor een andere rentevaste periode. De volmacht moeten we ontvangen vóór de 15e van de maand voorafgaand aan de maand dat de rentevaste periode verloopt. Ontvangen wij deze volmacht niet voor de 15e, dan verlengen we het leningdeel automatisch met dezelfde rentevaste periode.

12.5 Gedeeltelijk royement

Merius Hypotheken volgt hierbij de NHG-normen. Als het gedeeltelijke royement een risicowijziging tot gevolg heeft, dan kan het zijn dat Merius Hypotheken extra voorwaarden stelt. Dit zal per situatie beoordeeld worden.

12.6 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en mede hoofdelijk schuldenaar

In de meeste situaties zijn de NHG-normen hierbij van toepassing.

12.7 Toestemming tot verhuur

Toestemming tot verhuur is alleen mogelijk in uitzonderlijke situaties en in alle gevallen na goedkeuring van Merius Hypotheken en (indien van toepassing) NHG.

12.8 Aanvullende lening

De leningnemer kan een hogere hypothecaire inschrijving nemen dan de aangevraagde (benodigde) lening. We kunnen besluiten een lening met een tweede (of opeenvolgende) hypotheek te verstrekken. Dit kan niet binnen 2 maanden na de ingangsdatum van de lening. De minimale verhoging bedraagt € 10.000,- en de aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende NHG- en overige acceptatienormen.

12.9 Verpanden polis

Het verpanden van een overlijdensrisicoverzekering is mogelijk na het in beheer nemen van de hypotheek. Tot 6 maanden na het passeren kan dit kosteloos, na deze periode zijn er administratiekosten van toepassing. Aan het wijzigingen van een polis of verzekering zitten voorbehouden. U kunt een aanvraag voor een wijziging bij ons indienen.

12.10 Ontpanding verzekering

Ontpanding door de lening af te lossen is alleen toegestaan als dit kan volgens de NHG-normen of Merius-normen en na schriftelijke toestemming van Merius Hypotheken.

12.11 Vestiging vervolg hypotheek derden

Het is niet toegestaan een tweede of hogere hypotheek te vestigen zonder expliciete schriftelijke toestemming van Merius Hypotheken.



13. Fraudepreventie

Merius Hypotheken voert een actief fraudepreventiebeleid. Twijfelt u over een aanvraag of vermoedt u fraude? Neem dan direct contact op via e-mail:

acceptatie@meriushypotheken.nl

13.1 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH)

Elke aanvraag bij Merius Hypotheken controleren we bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Is een aanvrager geregistreerd bij de SFH, dan wijzen wij de aanvraag af. Ook om andere redenen en omstandigheden kunnen we de aanvraag op fraude afwijzen.

13.2 ABC- en ABA-constructies

Wordt een te verkopen pand in een kort tijdsbestek (binnen zes maanden, voorafgaand aan het moment van aanvraag) gekocht en weer verkocht, dan kan er sprake zijn van een ABC-constructie (of ABA-constructie). Deze transacties kunnen opgezet zijn om fraude te plegen. Het is daarom belangrijk dat u alle informatie aan ons voorlegt rondom het te financieren pand dat recent door de verkoper is aangekocht en wordt doorverkocht. ABA-constructies worden door Merius Hypotheken niet geaccepteerd.

13.3 Belangenverstrengeling

Leg mogelijke belangenverstrengelingen direct aan ons voor.



14 Samenvatting bijzonderheden acceptatiebeleid

De onderstaande afwijkingen zijn van toepassing op alle hypotheek aanvragen. Deze lijst is echter niet volledig. Voor het volledige beleid moet de hypotheekgids gelezen worden. Het kan zijn dat er aanvullende voorwaarden van toepassing zijn vanuit bijvoorbeeld het beleid van NHG.

14.1 De aanvrager(s)

- De minimumleeftijd voor het aanvragen van een hypotheek bij Merius Hypotheken is 18 jaar
- Aanvragen voor een financiering, met of zonder NHG, door zogenaamde 'kennismigranten' worden beoordeeld als de reguliere aanvragen. Er worden hier geen uitzonderingen voor gemaakt
- Merius Hypotheken accepteert maximaal 2 aanvragers, beide aanvragers zijn bewoner, eigenaar en leningnemer. Er zijn afwijkingen mogelijk
- Een familierelatie tussen de schuldenaren is niet toegestaan
- Huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden als een van de echtlieden geen eigenaar is

14.2 Inkomen

- Sommige inkomenssoorten staat NHG wel toe en Merius Hypotheken niet. Zie daarvoor hoofdstuk 5
- Inkomen uit loondienst neemt Merius Hypotheken voor maximaal 45 uur per week mee in de berekening van het toetsinkomen
- Onregelmatigheidstoeslag, provisie en overwerk nemen wij voor maximaal 20% van het vaste inkomen mee
- Gegevens van de werkgeversverklaring dienen overeen te komen met de salarisstrook
- Kasbetalingen accepteert Merius Hypotheken niet. Als er kasbetaling is aangegeven op de salarisstrook maar er toch overmakingen hebben plaatsgevonden, dan ontvangen we graag 3 salarisstroken plus de bankafschriften van 3 volledige maanden met daarop de betreffende salarisbijschrijvingen

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring of uit een flexibele arbeidsrelatie berekenen we als volgt:

- Gemiddelde van de afgelopen drie jaar (dit hoeven geen kalenderjaren te zijn)
- Het inkomen van het laatste jaar geldt als maximum inkomen.

Als uit de werkgeversverklaring blijkt dat het huidige inkomen lager is dan het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar (of het laatste jaar als dat lager is), hanteren wij het huidige inkomen

- Inkomen uit een WW- of bijstandsuitkering nemen wij niet mee. Alleen uitkeringen voor onbepaalde tijd nemen we mee, zoals WAO, WAZ of IVA
- Voor zelfstandig ondernemers geldt:
 - De ondernemer wiens inkomen uit de onderneming benodigd is voor de aanvraag van de lening dient minimaal 2 volledige boekjaren actief te zijn en ingeschreven te staan bij de KvK bij afgifte van de inkomensverklaring
 - Een kopie van een bankafschrift is nodig waaruit blijkt dat het netto inkomen is overgemaakt naar het rekeningnummer van de aanvrager(s). Het bedrag op het bankafschrift dient overeen te komen met de salarisstrook. Het bankrekeningnummer komt overeen met het incassonummer en staat op naam van de aanvrager(s)



14.3 Kredieten

- Kredieten zijn afgelost en opgeheven als dit vereist is in het rentevoorstel
- Bij de berekening van de lasten van een lening houden wij rekening met 2% van de geregistreerde lening of met de werkelijke lasten, als die hoger zijn. Bij een aflopend (of soortgelijk) krediet mogen de werkelijke lasten worden meegenomen, mits vaststaat dat deze werkelijke lasten gedurende de looptijd niet stijgen. BKR-coderingen staan we niet toe
- Bij studieleningen houden wij rekening met de door het Nibud geadviseerde wegingsfactor of de werkelijke lasten als deze hoger zijn. Daarnaast kunnen we rekening houden met extra aflossingen als die de maandtermijn aantoonbaar hebben verlaagd.

14.4 Onderpand

- Nieuwbouw zonder afbouwgarantie kan niet worden gefinancierd. Dit geldt ook voor leningen met NHG
- Wij verstrekken geen leningen voor woonboten, winkelpanden, recreatiewoningen of woonboerderijen met een agrarische bestemming
- De resterende duur van het recht van erfpacht is niet korter dan de looptijd van de lening, of het is aantoonbaar dat deze onvoorwaardelijk verlengd zal worden

14.5 Overig

- Het is niet mogelijk om consumptieve of zakelijke kredieten of leningen mee te financieren en af te laten lossen via de notaris
- Financiering met een Groninger Akte is niet mogelijk
- Wij accepteren geen koopsubsidies en koopregelingen
- Als er verkoopverlies is, dan willen wij dat er voldoende eigen middelen worden aangetoond
- Als er dubbele lasten zijn, dan willen wij dat er voldoende eigen middelen worden aangetoond
- Het is niet mogelijk om een hypotheek met starterslening aan te vragen
- Het passeren van de hypotheek is alleen mogelijk bij een notaris die is aangesloten bij "Stichting Elektronische Communicatie Hypotheken (ECH)



Merius