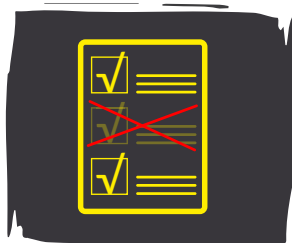


# 10 TIPS VOOR EEN GOEDE AANVRAAG

## 1 Inkomen

Het opgeven van de juiste inkomensgegevens zorgt voor een snelle acceptatie van de aanvraag.

Naast het reguliere basis inkomen en het vakantiegeld kan een klant ook andere inkomensbestanddelen ontvangen. Het is belangrijk om deze op een juiste manier te behandelen en op te voeren.



Voor de inkomensbestanddelen die een variabele bron hebben, hanteert Merius Hypotheken een maximum. Voor deze bestanddelen kan er maximaal 20% (ten opzichte van het basisinkomen) per bestanddeel meegenomen worden.

Daarnaast houdt Merius Hypotheken geen rekening met "Overige inkomensbestanddelen" die opgenomen zijn in de aanvraag.

Alle bij elkaar opgetelde inkomensbestanddelen moeten **minimaal € 25.000** zijn om een aanvraag te kunnen doen bij Merius Hypotheken. Dit geldt ook voor toekomstige- en pensioeninkomens. Als een van deze inkomens onder het minimum komt, dan is het niet mogelijk om een aanvraag te doen.

## 2 BKR kredieten

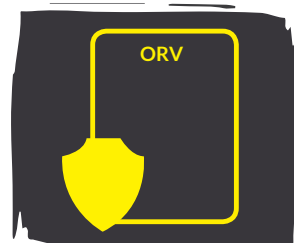
Merius Hypotheken doet een BKR check. Het blijkt regelmatig dat hier kredieten uit naar voren komen die niet zijn opgegeven in de aanvraag.

Vaak is dit een reden om de aanvraag automatisch af te wijzen, omdat deze op basis van maximale maandlast niet haalbaar is of er sprake is van een A-codering. Merius Hypotheken controleert alle aanvragen die afgewezen zijn op maandlast en waarbij er sprake is van een BKR krediet. Merius Hypotheken toetst of de lening haalbaar is als het BKR krediet wordt afgelost. Er wordt dan alsnog een rentevoorstel uitgebracht. Zorg ervoor dat u in de adviessoftware aangeeft welke BKR kredieten voor passeren afgelost gaan worden. Als er sprake is van een A-codering, dan kan er geen aanvraag gedaan worden. Het is ook niet mogelijk om een HY-codering te financieren.



## 3 ORV

Een ORV is verplicht bij alle leningen die boven de 80% marktwaarde uitkomen. Ons aanvraagproces verloopt grotendeels automatisch. Eén van de beoordelingen die gedaan wordt, is het controleren van de juiste overlijdensrisico gegevens.



Daarom is het noodzakelijk om de volledige ORV gegevens altijd op te voeren bij een aanvraag. Als de exacte maatschappij nog niet bekend is, heeft de adviessoftware de mogelijkheid om een blanco maatschappij op te voeren. Als er geen ORV gegevens opgevoerd worden en dit wel nodig is voor de aanvraag, wordt de aanvraag automatisch afgewezen.

## 4 Explain aanvragen

Bij Merius Hypotheken is het niet mogelijk om een aanvraag te doen waarbij er gebruik gemaakt moet worden van de Explain regeling. Dit houdt onder andere in dat wij maximaal 50% aflossingsvrij verstrekken en niet afwijken van de maximale leennormen op inkomen. Andere afwijkingen op explain zijn ook niet mogelijk.



## 5 Minimale en Maximale overbrugging

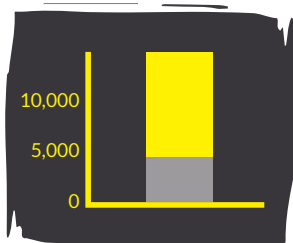
Merius Hypotheken financiert alleen overbruggingen op definitief verkochte onderpanden. Omdat de klant bij de verkoop van zijn woning tegen een aantal kosten aanloopt, brengen wij deze in mindering op de maximale overbrugging. Wij houden hierbij rekening met 2% verkoopkosten. De minimale overbrugging is € 10.000,-. De maximale overbrugging is 98% van verkoopprijs +/- schuldrest.



# 10 TIPS VOOR EEN GOEDE AANVRAAG

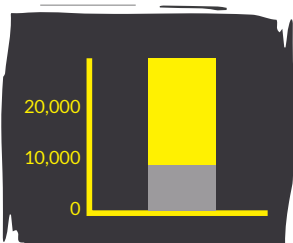
## 6 Minimaal bouwdepot

Het minimale bouwdepot bij Merius Hypotheken is € 5.000. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG. Het is niet mogelijk om hier vanaf te wijken, tenzij er sprake is van achterstallig onderhoud. Het is mogelijk om een aanvraag voor een oversluiting met NHG in te dienen zonder bouwdepot (NHG norm 3.7).



## 7 Minimale en maximale lening

Bij Merius Hypotheken kan een aanvraag gedaan worden vanaf € 75.000. De minimale marktwaarde van het onderpand moet € 100.000 zijn. De maximale lening die aangevraagd kan worden is € 950.000,-. De minimale hoogte van een leningdeel bij Merius Hypotheken is € 10.000. Dit geldt voor aanvragen met en zonder NHG. Het is niet mogelijk om hier vanaf te wijken.



## 8 Perspectiefverklaring

Het is niet mogelijk om een aanvraag te doen bij Merius Hypotheken waarbij er sprake is van een perspectiefverklaring. Flexwerkers worden beoordeeld op basis van de afgelopen 3 jaar met als maximum het laatste jaar of het inkomen op de werkgeversverklaring.



## 9 Inschrijvingsbedrag

De maximale verhoogde inschrijving van een Merius Hypotheek is +25%. Alleen bij een overbrugging is het mogelijk om hier vanaf te wijken. Een aantal voorbeelden van minimale en maximale inschrijvingsbedragen:



Lening	Overbrugging	Minimale inschrijving	Maximale inschrijving
€ 100.000		€ 100.000	€ 125.000
€ 100.000	€ 10.000	€ 110.000	€ 125.000
€ 100.000	€ 35.000	€ 135.000	€ 135.000
€ 850.000		€ 850.000	€ 950.000
€ 950.000		€ 950.000	€ 950.000
€ 850.000	€ 100.000	€ 950.000	€ 950.000
€ 850.000	€ 75.000	€ 925.000	€ 950.000

## 10 Maximale lening vs. Woning waarde

Merius Hypotheken kijkt af van de GHF en NHG voor de maximale verstrekking op basis van de koopsom. Wij verstrekken maximaal 100% van de koopsom plus aanvullende verbouwingen en energiebesparende voorzieningen of de taxatiewaarde (de laagste van de 2). Hieronder een aantal voorbeelden van maximale verstrekingsbedragen:



Koopsom	Taxatie voor verbouw	Verbouwing	Energiebesparend	Taxatie na verbouw	Maximale Lening
€ 150.000	€ 125.000				€ 125.000
€ 125.000				€ 150.000	€ 125.000
€ 150.000	€ 150.000	€ 10.000		€ 155.000	€ 155.000
€ 150.000	€ 150.000		€ 10.000	€ 155.000	€ 160.000
€ 150.000	€ 150.000	€ 10.000	€ 15.000	€ 160.000	€ 164.300