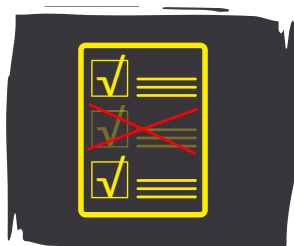


# 10 TIPS VOOR EEN GOEDE AANVRAAG

Het acceptatieproces van Merius Hypotheken verloopt zo veel mogelijk automatisch. Dat schept veel duidelijkheid voor u en uw klant, maar het betekent ook dat bepaalde processen n t even anders bij ons lopen. Om u te behoeden voor een afwijzing in uw aanvraag, hebben we enkele veelvoorkomende afwijsredenen onderzocht. We geven u hieronder tien tips om een afwijzing te voorkomen.

## 1 Oversluiten en verbeterde klantsituatie

Het is niet meer mogelijk om een aanvraag voor oversluiten in te dienen in combinatie met een verbeterde klantsituatie. U kunt nog wel een aanvraag voor kwaliteitsverbetering indienen. De minimale hoogte van een bouwdepot is   5.000,-



## 4 Rentevastperiode

Aanvragen waarbij de gekozen rentevaste periode langer is dan de opgegeven looptijd van het betreffende leningdeel worden ongeldig verklaard. Wij verzoeken u hierop te letten en te kiezen voor een rentevaste periode die binnen de looptijd van het betreffende leningdeel valt.



## 2 Onderpand reeds in bezit

Aanvragen voor het oversluiten van een bestaande hypotheek naar Merius Hypotheken komen vaak binnen als een aanvraag voor een 'Eerste hypotheek'. Dat geeft echter problemen in het aanvraagtraject. Bepaalde softwarepakketten zien zo'n aanvraag namelijk als Aankoop van de woning, terwijl die al in het bezit van uw klant is. Dit leidt tot een conflict, waardoor de aanvraag ongeldig wordt verklaard. In geval van oversluiten van een hypotheek naar Merius Hypotheken dient u te kiezen voor het aanvraagtype 'Oversluiten naar een andere geldgever'.



## 5 Pensioeninkomen

Wanneer er sprake is van een uitkering uit lijfrenteverzekeringen of pr pensioen, verzoeken wij u dit op te geven met de juiste start- en einddatum. Wij hanteren een laatste toetsmoment op de AOW-leeftijd van uw klant. Indien er een hoog/laag constructie van toepassing is of als een inkomen eindigt gedurende de pensioenperiode, gaan wij uit van het laagste inkomen voor de resterende looptijd van de lening.



## 3 Alimentatie

Wanneer er sprake is van inkomen uit alimentatie, dient zowel een start- als een einddatum te worden opgegeven in de aanvraag. Wanneer er een datum ontbreekt, wordt de aanvraag ongeldig verklaard.



## 6 Overbrugging op verkochte en niet-verkochte woningen mogelijk (non-NHG)

Verkochte panden  
Uw klanten konden al een overbruggingskrediet krijgen als hun oude woning al was verkocht (zowel met als zonder NHG). Omdat uw klant tijdens de verkoop van zijn woning tegen een aantal kosten aanloopt, brengen we deze in mindering op de maximale overbrugging. De maximale overbrugging in geval de oude woning al is verkocht, bedraagt 98% van de verkoopprijs/schuldrest. Wij hebben hierbij rekening gehouden met 2% verkoopkosten.



# 10 TIPS VOOR EEN GOEDE AANVRAAG

## Niet verkochte panden

Het is nu ook mogelijk om een overbruggingshypotheek af te sluiten voor niet verkochte panden, alleen zonder NHG. We berekenen de maximale overbrugging als volgt:  $(90\% * \text{marktwaarde}) - \text{saldo bestaande hypothecaire lening(en)}$ . Bij een overbrugging op een niet definitief verkochte woning kan maximaal 100% van de waarde van de aan te kopen woning worden gefinancierd (met uitzondering van investeringen in EBV).

Wanneer u bij de berekening van een overbrugging rekening houdt met opgebouwde waarde in een gekoppeld spaarproduct, let u er dan op dat u dit saldo ook verrekent in het bedrag van de huidige financiering.

## **7 Kredieten**

Merius Hypotheken doet een BKR check bij elke hypotheekaanvraag.

Gemelde kredieten hoeven niet (nogmaals) opgevoerd te worden in de aanvraag, tenzij het een krediet in Box 1 betreft dat overgesloten moet worden met de gevraagde financiering. Uiteraard moet u alle niet-BKR gemelde kredieten wel opvoeren. Voor een juiste invoering van de lasten verwijzen wij u graag naar onze hypotheekgids (lening bij derden).



## **8 Bestaand dossiernummer**

We zien regelmatig dat het hypotheeknummer van een bestaande hypotheek foutief wordt opgegeven. Dit moet altijd het hypotheeknummer zónder toevoegingen zijn. Zo is 3001234.1 een leningdeel; in dit geval is 3001234 het goede hypotheeknummer.



## **9 Juiste rangorde**

### Nieuwe lening

Wanneer u een onderhandse verhoging aanvraagt, vragen we u goed te letten op de rangorde voor de nieuwe lening. Een onderhandse verhoging heeft dezelfde rang als de hypotheek die wordt verhoogd. Een onderhandse verhoging op een eerste hypotheek heeft dus rangorde één in de aanvraag. Wanneer een nieuwe inschrijving benodigd is voor de inschrijving, krijgt dit leningdeel rangorde twee.



### Bestaande lening

Ook voor bestaande leningen vragen we u een juiste rangorde op te geven. Wanneer binnen een eerste hypothecaire inschrijving meerdere leningdelen zijn verstrekt, dienen deze allemaal met rangorde één te worden opgevoerd.

## **10 Looptijd en rentevaste periode**

Voor bestaande leningdelen dient de oorspronkelijke looptijd en rentevaste periode opgegeven te worden, dus niet de resterende looptijd. Ook bij een aflossingsvrije lening is het belangrijk dat een looptijd van maximaal 360 maanden wordt opgegeven.



En de laatste tip: wanneer uw aanvraag alsnog wordt afgewezen en u wenst er nog een wijziging in door te voeren, verzoeken wij u die zelf aan te brengen in de eerder ingediende aanvraag. Wij kunnen afgewezen aanvragen namelijk niet voor u aanpassen. U kunt deze vervolgens als gewijzigde aanvraag indienen.