

# CHECKLIST MERIUS HYPOTHEKEN

## AAN TE LEVEREN DOCUMENTEN

Een hypotheekaanvraag bij Merius Hypotheken verloopt duidelijk en voorspelbaar. Om de hypotheekaanvraag snel af te kunnen handelen, vragen wij u om voor de klant een aantal documenten aan te leveren. Een overzicht van deze documenten en de voorwaarden die wij daaraan stellen, vindt u hieronder.

We ontvangen de dossierstukken via HDN. Het dossier wordt pas beoordeeld als alle stukken juist zijn aangeleverd en het dossier compleet is.

- Het toegestane format van een document is PDF.
- Scan documenten in met een minimale resolutie van 300 DPI.
- Zorg dat bestanden niet groter zijn dan 22 MB.
- Lever per opgevraagd dossierstuk slechts 1 document aan.
- Lever dossierstukken die uit meerdere pagina's bestaan (b.v. een koopovereenkomst), altijd als 1 bestand aan.
- Voorkom dubbel uploaden.
- De dikgedrukte documenten hebben een geldigheid van 3 maanden.
- Wilt u een toelichting bij een specifiek document toevoegen? Voeg deze dan achter het gevraagde document in hetzelfde bestand toe.

Wanneer een document de status 'voorlopig goedgekeurd' heeft, is deze in goede aard door ons ontvangen, maar nog niet inhoudelijk beoordeeld. Tevens is het in deze status niet mogelijk om een ander document bij dit stuk te uploaden. Wilt u dit toch doen omdat u bijvoorbeeld het verkeerde document heeft geüpload? Neem dan contact op met één van onze acceptanten via 088-205 64 66.

Zijn er onduidelijkheden of heeft u een vraag over de aan te leveren documenten? Kijk dan in onze Hypotheekgids of neem telefonisch contact op met onze acceptanten via 088-205 64 66.

### Aan te leveren documenten

De volgende documenten zijn opgenomen in de checklist:

- Aangifte IB
- Aflosbewijs krediet
- **Afschrift incassorekening**
- AOW
- Arbeidsovereenkomst
- Bewijs BSN
- **Bewijs eigen middelen**
- **Bijschrijving salaris/ alimentatie**
- Bouwkundig rapport
- (Concept) akte van verdeling
- Echtscheidingsbeschikking\*
- Echtscheidingsconvenant\*
- Eigenwoningschuld 31-12-2012 (NHG)
- Financieringsopzet
- Getekend rentevoorstel
- Huwelijkse voorwaarden
- Inkomensverklaring
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand\*
- Jaarcijfers
- Koop-/ aannemingsovereenkomst
- Koopovereenkomst
- Legitimatiebewijs
- Lening ouders
- Oorspronkelijke hoofdsom DUO
- Overbrugging
- Pensioeninkomen
- **Salarisspecificatie**
- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Saldo-opgave krediet
- Schenkingsovereenkomst en kopie identiteitsbewijs van de schenker(s)
- SEPA-machtiging
- Specificatie energiebesparende voorzieningen
- Specificatie meer-/ minderwerk
- Taxatierapport
- **Uitkering**
- **Uittreksel KvK**
- Verblijf in Nederland
- Verblijfsvergunning
- Verbouwingsspecificatie
- Verkoopopdracht eigen woning
- Verkoopbrochure
- Verkoopovereenkomst
- **Werkgeversverklaring**
- WOZ-beschikking

\* in geval van een beëindiging partnerschap dienen hier de benodigde documenten geüpload te worden



Document	Beschrijving
Aangifte IB	De kopie aangifte IB moet worden overlegd indien de aanvrager een onderneming heeft waaruit geen inkomen wordt onttrokken dat benodigd is voor de gevraagde financiering. De meest recente aangifte IB volstaat in vrijwel alle situaties, zorg ervoor dat de aangeleverde aangifte IB compleet en definitief is.
Aflosbewijs krediet	Uit het aflosbewijs moet de tenaamstelling en de hoogte van het kredietlimiet blijken. De kredietverstrekker moet in het aflosbewijs hebben bevestigd dat het krediet is afgelost en / of is beëindigd én dat het krediet wordt of is afgemeld bij het BKR.
<b>Afschrift incassorekening</b>	Een <b>kopie bankafschrift</b> , het afschrift moet recent zijn met vermelding van het IBAN waarop het afschrift betrekking heeft. Doorhalingen en dergelijke zijn niet toegestaan. Indien er nog geen afschrift beschikbaar is omdat de rekening recent is geopend, mag er ook een openingsovereenkomst voor een nieuw rekeningnummer worden overlegd.
AOW	Wanneer de aanvrager reeds de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, ontvangt Merius Hypotheken de meest recente opgave AOW. In het geval van een toekomstig AOW-inkomen ontvangen wij opgave AOW-uitkering of een uitdraai van <a href="https://mijnpensioenoverzicht.nl">mijnpensioenoverzicht.nl</a>
Arbeidsovereenkomst	Aan te leveren bij inkomen uit een toekomstig dienstverband voor onbepaalde tijd zonder proeftijd. De arbeidsovereenkomst dient volledig te zijn en door zowel de werkgever als de aanvrager te zijn ondertekend.
Bewijs BSN	Indien de aanvrager(s) geen Nederlandse nationaliteit heeft/hebben, wordt het BSN aangetoond met een kopie van een officieel document (identiteitsbewijs, aanslag, toewijzing BSN, etc.) afgegeven door de overheid.
<b>Bewijs eigen middelen</b>	<p>Een <b>bewijs eigen middelen</b> vragen wij in de volgende situaties op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• als de klant moet aantonen dat een krediet met eigen middelen is afgelost.</li><li>• bij een (potentiële) restschuld.</li><li>• bij dubbele lasten.</li></ul> <p>Eigen middelen toont de aanvrager aan via een bankafschrift (van betaal-, spaar- en/ of beleggingsrekening) dat niet ouder is dan 3 maanden vanaf de datum van het hypotheekaanbod. Hierop is niets doorgestreept en het bedrag en NAW-gegevens zijn duidelijk zichtbaar.</p>



Document	Beschrijving
	<p>Wanneer er sprake is van een schenking kunt u de schenkingsovereenkomst en kopie identiteitsbewijs van de schenker(s) als 1 document bij het bewijs eigen middelen uploaden.</p> <p>Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn uit een polis dan ontvangen wij graag tevens de bevestiging van de verzekeraar dat de middelen tijdig beschikbaar zullen zijn.</p>
<b>Bijschrijving salaris/ alimentatie</b>	<p>Wij willen een <b>kopie van bijschrijving van het salaris/ alimentatie</b> op de bankrekening waarop het inkomen wordt gestort. Het bedrag van de bijschrijving komt overeen met de aangeleverde salarisstroom. Daarnaast staat op de bijschrijving de naam van de klant, de dagtekening van het afschrift en het volledige IBAN. De bijschrijving mag op de dag van het uitbrengen van het bindend hypotheekaanbod maximaal 3 maanden oud zijn. Doorhalingen en dergelijke zijn niet toegestaan.</p>
Bouwkundig rapport	<p>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). Degene die het rapport opmaakt, mag op geen enkele manier (direct/ indirect) betrokken zijn bij de (ver)koop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper bemiddelaar of geldgever. Het rapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden ten opzichte van de datum van het bindend hypotheekaanbod.</p>
'Concept' akte van verdeling	<p>Als één van de aanvragers een gezamenlijke eigen woning heeft gehad met de ex-partner moet er een akte van verdeling worden aangeleverd.</p>
Echtscheidingsbeschikking	<p>Een kopie van de echtscheidingsbeschikking.</p>
Echtscheidingsconvenant	<p>Een kopie van het door alle partijen ondertekende echtscheidingsconvenant.</p>
Financieringsopzet	<p>Deze moet aansluiten op de reden van aanvraag. Het is verplicht de financieringsopzet te voorzien van de box 1 / box 3 verdeling.</p>
Getekend rentevoorstel	<p>Het ondertekende en volledig ingevulde rentevoorstel dient binnen 3 weken te worden geüpload. Let erop dat ook de vragen ten aanzien van eventuele overige onroerende goederen en ondernemingen alsmede de e-mailadressen en de telefoonnummers volledig zijn ingevuld.</p>



Document	Beschrijving
	<p>Het aanbrengen van wijzigingen op het oorspronkelijke rentevoorstel is toegestaan behalve in de volgende situaties:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wijzigen van de postcode</li><li>- Veranderen of toevoegen van inkomensvorm</li><li>- Verwisselen inkomens partners</li><li>- Wijziging van financieringsreden bij aanvragen met NHG</li><li>- Verhogen totale lening met meer dan € 25.000 (exclusief overbrugging)</li><li>- Toevoegen of verwijderen leningnemer</li></ul> <p>In deze situaties is het nodig om een nieuwe aanvraag te doen en vervalt het oorspronkelijke rentevoorstel.</p>
Huwelijkse voorwaarden	Dienen te worden aangeleverd wanneer de aanvrager de enige aanvrager is en is gehuwd op basis van huwelijkse voorwaarden. Hetzelfde geldt wanneer er sprake is van partnerschapsvoorwaarden.
Inkomensverklaring	<p>Indien een aanvrager inkomen uit onderneming geniet dat benodigd is voor de gevraagde financiering dienen wij een inkomensverklaring opgesteld door een door Merius Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaar. Op deze inkomensverklaring dient specifiek aangegeven te zijn dat deze ten behoeve van Merius Hypotheken is opgesteld. U vindt de door Merius Hypotheken geaccepteerde inkomensbeoordelaars op <a href="http://meriushypotheken.nl">meriushypotheken.nl</a>.</p> <p>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</p>
Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand	Een kopie van een uittreksel van de inschrijving bij de Burgerlijke Stand met vermelding van de datum van de echtscheiding(en).
Jaarcijfers	<p>Indien een aanvrager een BV of NV heeft en het inkomen hieruit is niet noodzakelijk dienen wij de jaarcijfers van het meest recente jaar te ontvangen. Indien er sprake is van meerdere ondernemingen ontvangen wij van alle ondernemingen de jaarcijfers. Bij meer dan 2 ondernemingen dient er een inkomensverklaring door een door Merius Hypotheken geaccrediteerde externe partij aangeleverd te worden.</p>
Koop-/aannemingsovereenkomst	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. Lever het garantiecertificaat aan als deze niet is opgenomen.



Document	Beschrijving
	<p>De kopie koop-/ aannemingsovereenkomst moet volledig aangeleverd worden. Indien niet uit de koop-aannemingsovereenkomst of meerwerkspecificatie blijkt dat de woning met sanitair en keuken wordt opgeleverd, ontvangen wij graag een kopie van de verkoopbrochure.</p>
Koopovereenkomst	<p>Bij aankoop van een bestaande woning moet de kopie koopovereenkomst volledig aangeleverd worden, waarbij alle pagina's geparafeerd zijn en het document is ondertekend door alle partijen. Het is belangrijk te controleren of de koopsom overeenkomt met het genoemde bedrag in de aanvraag. <b>Let op</b> eventuele correcties voor roerende zaken en koopsom vrij op naam.</p>
Legitimatiebewijs	<p>Een kopie van een origineel en geldig identiteitsbewijs van de aanvrager(s) (zijnde een paspoort of identiteitskaart) en, indien van toepassing, een toegestane verblijfsvergunning. De kopie bevat de naam adviseur, datum, de tekst 'origineel gezien' en handtekening of paraaf van de adviseur, zodat vaststaat dat u het origineel hebt gezien. Voorkom dat dit waarmerk over de tekst wordt gezet. Bij een identiteitskaart moet zowel de voor- als achterkant worden meegestuurd. Een kopie rijbewijs wordt niet geaccepteerd.</p>
Lening bij ouders	<p>Wij houden rekening met alle leningen, ook met onderhandse leningen bij bijvoorbeeld ouders. Dit geldt ook voor NHG-leningen.</p> <p>Een lening bij derden moet altijd getoetst worden op 2% maandelijkse last, tenzij deze minimaal aan de volgende voorwaarden voldoet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De lening betreft een fiscaal aftrekbare lening voor het financieren van een woning of restschuld</li><li>• De lening voldoet aan de fiscale eisen op het moment van afsluiten van de lening (aflosverplichting en reële rente)</li></ul> <p>De lening bij derden zal dan getoetst worden alsof deze minimaal een annuïtaire lening betreft met dezelfde looptijd en rente.</p> <p><b>Schenken van lasten</b> Merius Hypotheken houdt geen rekening met de lasten van een lening bij derden als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De rente en aflossing worden gedurende de hele looptijd maandelijks of jaarlijks geschonken.</li></ul>



Document	Beschrijving
	<ul style="list-style-type: none"><li>• De schenking is opgenomen in een overeenkomst. Dit hoeft niet notarieel, maar moet wel definitief zijn.</li><li>• Er mag geen hypothecaire zekerheid gevestigd worden.</li><li>• De lening kan niet opgeëist worden, anders dan in geval van faillissement en/of surseance van betaling.</li></ul>
Oorspronkelijke hoofdsom DUO	Merius Hypotheken houdt rekening met een maandlast van 0,75% van het oorspronkelijke leningbedrag, of 0,45% als de studieschuld valt onder de nieuwe Wet studievoorschot. Het minimum is de werkelijke maandlast. Op de opgave dienen zowel de oorspronkelijke hoofdsom als de gegevens van de aanvrager zichtbaar te zijn. Blijkt uit correspondentie van DUO dat de aanvrager extra heeft afgelost op het leningbedrag, en op basis daarvan een nieuwe maandannuïteit overeengekomen is, dan gaan wij uit van het lagere leningbedrag.
Overbrugging	Alleen bij een definitief verkochte woning is het mogelijk een overbrugging aan te vragen. Merius Hypotheken ontvangt dan de getekende verkoopovereenkomst met verlopen ontbindende voorwaarden en een recente saldo-opgave van de huidige hypotheek.
Pensioeninkomen	Bestaand inkomen uit pensioen kan worden aangetoond door middel van de meest recente pensioen(jaar) opgave of een recente maandspecificatie. Bestaand inkomen uit AOW kan worden aangetoond door middel van de meest recente opgave AOW of de recente maandspecificatie. Als het toekomstige pensioeninkomen aangetoond moet worden, dan vragen wij om een opgave van het pensioen (UPO) of een uitdraai van <a href="https://mijnpensioenoverzicht.nl">mijnpensioenoverzicht.nl</a> . Als de toekomstige AOW aangetoond moet worden, dan vragen wij de opgave AOW-uitkering of een uitdraai van <a href="https://mijnpensioenoverzicht.nl">mijnpensioenoverzicht.nl</a> . Deze uitdraaien mogen maximaal 3 maanden oud zijn.
Salarisspecificatie	Het inkomen op de salarisspecificatie moet overeenkomen met het inkomen op de werkgeversverklaring en het salaris conform de salarisspecificatie dient overeen te komen met de salarisbijschrijving (zowel het bedrag als de periode). Kasbetalingen zijn niet toegestaan.
Saldo-opgave huidige hypotheek	Een kopie van de meest recente saldo-opgave.
Saldo-opgave krediet	Een kopie van de laatste saldo-opgave waarop de tenaamstelling en het limiet duidelijk zichtbaar zijn.



Document	Beschrijving
Schenkingsovereenkomst	Zie bewijs eigen middelen.
SEPA-machtiging	De SEPA-incassomachtiging dient volledig te worden ingevuld en te worden ondertekend door (beide) aanvrager(s). Het opgegeven IBAN dient overeen te komen met het afschrift van de incassorekening. <b>Let op</b> dat ook de plaats en datum van ondertekening zijn ingevuld.
Specificatie energiebesparende voorzieningen	De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen moeten blijken uit een specificatie. Deze specificatie dient onderdeel te zijn van het te ontvangen taxatierapport.
Specificatie meer-/minderwerk	Dit is een tussen de aanvrager(s) en de aannemer opgestelde gespecificeerde opgave van het meer-/minderwerk. Deze dient door beide partijen ondertekend te zijn.
Taxatierapport	Een gevalideerd taxatierapport, niet ouder dan 6 maanden op de datum van het hypotheekaanbod. De waardepelddatum is leidend bij bepaling van de geldigheid. Het taxatierapport is volledig en voorzien van onder andere eigendomsbewijs en erfpachtvoorwaarden (indien van toepassing). Het taxatierapport is gevalideerd door een door Merius Hypotheken toegestaan taxatie validatieinstituut. U kunt deze vinden op <a href="https://meriushypotheken.nl">meriushypotheken.nl</a> .
<b>Uitkering</b>	Het meest recente toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkeringsinstantie, waaruit de aard, duur en hoogte van de uitkering blijkt. Daarnaast ontvangen wij de meest <b>recente maandspecificatie</b> .
<b>Uittreksel KvK</b>	Bij zelfstandig ondernemers waarbij de aanvrager een onderneming heeft waaruit geen inkomen wordt onttrokken dat benodigd is voor de gevraagde financiering ontvangen wij van elke onderneming een <b>recent uittreksel</b> van de Kamer van Koophandel (KvK).
Verblijf in Nederland	Een EU-onderdaan 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 de overheid uitgegeven vergelijkbaar document aanleveren waaruit blijkt dat deze minimaal 6 maanden in Nederland woont op de datum dat wij het hypotheekaanbod uitbrengen.



Document	Beschrijving
	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 de overheid uitgegeven vergelijkbaar document aantonen waaruit blijkt dat deze minimaal 1 maand in Nederland woont op de datum dat wij het hypotheekaanbod uitbrengen.
Verblijfsvergunning	Een kopie van een originele en geldige verblijfsvergunning. De kopie bevat de kantoorstempel, naam adviseur, datum, de tekst 'origineel gezien' en handtekening of paraaf van de adviseur, zodat vaststaat dat u het origineel hebt gezien. Voorkom dat dit waarmerk over de tekst wordt gezet.
Verbouwingsspecificatie	Een verbouwingsspecificatie is vereist bij een geplande of lopende verbouwing waarbij de kosten meegefinancierd zijn. Is er sprake van kosten voor achterstallig onderhoud dat in depot is gezet? Dan is hier ook een verbouwingsspecificatie voor vereist. De verbouwingsspecificatie dient onderdeel te zijn van het aan te leveren taxatierapport.
Verkoopopdracht eigen woning	Wanneer de aanvrager meerdere onderpanden bezit en de woning niet definitief verkocht is, dienen wij ook in het bezit te komen van de getekende verkoopopdracht met daarin de gerichte verkoopprijs en vermoedelijke verkoopduur.
Verkoopbrochure	Een verkoopbrochure als niet uit de koop-/aannemingsovereenkomst of meerwerkspecificatie blijkt dat de woning wordt opgeleverd met sanitair en keuken.
Verkoopovereenkomst	De kopie verkoopovereenkomst moet volledig aangeleverd worden, waarbij alle pagina's geparafeerd zijn en het document is ondertekend door alle partijen.
<b>Werkgeversverklaring</b>	Bij alle klanten in loondienst vragen wij een originele werkgeversverklaring, door dezelfde persoon ingevuld en ondertekend en zonder aangebrachte wijzigingen. Daarnaast is het van belang dat de werkgeversverklaring digitaal is ingevuld, handgeschreven exemplaren accepteren wij niet. Bij een inkomen uit een familiale relatie dient ook een uitdraai van mijnUWV van de afgelopen 12 maanden worden aangeleverd.
WOZ-beschikking	Een WOZ-beschikking in plaats van een taxatie is niet toegestaan, tenzij deze wordt gebruikt voor het bepalen van een mogelijk verkoopverlies van de huidige niet verkochte woning of het aanpassen van de waarde van de woning na het passeren van de hypotheek.





## Merius Hypotheken

Merius Hypotheken is een aanbieder van hypotheek, waarbij duidelijkheid en voorspelbaarheid voor consumenten en adviseurs centraal staan. Het digitale aanvraag- en acceptatieproces van Merius Hypotheken ontzorgt consumenten en financieel adviseurs. Door vooraf duidelijkheid te bieden over onze werkwijze zijn we in staat om op een snelle en stabiele wijze een voorspelbare en betrouwbare dienstverlening te bieden. Merius Hypotheken biedt de belangrijkste handvatten en digitale omgeving waar u en uw klant van profiteren.



Uitstekende service met een glimlach



Snelle verwerkingstijden



Uitstekende productvoorwaarden



24/7 rentevoorstel ontvangen

Hebt u vragen over Merius Hypotheken? Op [www.merius hypotheken.nl](http://www.merius hypotheken.nl) vindt u alle nuttige informatie die voor uw keuze en advies van belang kan zijn.

Duidelijk | Voorspelbaar | Service met een glimlach

Merius Hypotheken | Postbus 37157 | 1030 AD Amsterdam | [www.merius hypotheken.nl](http://www.merius hypotheken.nl)  
KvK: 62473492 | BTW: NL8144.08.928.B01 | AFM: 12043427