

# ALGEMENE VOORWAARDEN

MERIUS HYPOTHEKEN



**Merius**

## Inleiding

Klaar voor deze bijzondere stap in uw leven? Want dat is een overeenkomst aangaan voor de financiering van uw woning of verbouwing zeker. Het brengt ook rechten en plichten met zich mee. In deze Algemene Voorwaarden van Merius Hypotheken hebben we ze voor u op een rijtje gezet. Ook leest u hierin de voorwaarden die gelden tijdens de looptijd van de hypotheek. Lees ze goed door, want het is belangrijk dat u weet welke spelregels er voor uw hypotheek gelden.

### Heeft u vragen?

Een hypotheek afsluiten is geen dagelijkse kost. We begrijpen het dan ook goed als u daar vragen over heeft. Stel ze aan uw financieel adviseur of aan ons. Dan zorgt uw adviseur of Merius Hypotheken voor een duidelijke uitleg.



## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>ALGEMEEN OVER MERIUS HYPOTHEKEN</b>	<b>7</b>
<b>1. Wat betekenen de woorden die we gebruiken</b>	<b>7</b>
<b>2. Wat is een hypotheek?</b>	<b>9</b>
2.1 Algemeen	9
2.2 Voorlichtingsbrochure	9
2.3 Uw hypotheek en de Belastingdienst	9
<b>3. Wie is Merius Hypotheken?</b>	<b>10</b>
3.1 De juridische entiteit	10
3.2 De vergunning van Merius Hypotheken	10
3.3 Merius Hypotheken geeft geen advies	10
3.4 Contactgegevens van Merius Hypotheken	10
<b>HYPOTHEEKAANBOD, LENING, RENTE EN ZEKERHEID</b>	<b>11</b>
<b>4. Het hypotheekaanbod</b>	<b>11</b>
4.1 De geldigheidsduur van het rentevoorstel en hypotheekaanbod	11
4.2 Hogere inschrijving	11
4.3 Annuleringsvergoeding na verlenging hypotheekaanbod (alleen bij nieuwbouw)	12
4.4 Bent u akkoord met het hypotheekaanbod?	12
<b>5. De lening</b>	<b>13</b>
5.1 Valuta van de lening	13
5.2 Hoe mag u de lening gebruiken en hoe lang duurt de lening?	13
5.3 Is het mogelijk om uw lening te verhogen?	13
<b>6. De rente</b>	<b>15</b>
6.1 Informatie over de actuele rente	15
6.2 Wat staat er in het rentevoorstel over uw rente?	15
6.3 Wat betekent het nominale rentepercentage?	15
6.4 Wat betekent het jaarlijks kostenpercentage (effectieve rente)?	15
6.5 Waar vindt u de hoogte van het rentepercentage van uw lening?	15
6.6 Kan uw rentepercentage veranderen voordat u de hypotheekakte heeft ondertekend?	15
6.7 Wanneer start u met rente betalen?	15
6.8 Hoe berekenen we hoeveel rente u betaalt?	16
6.9 Vaste rente	16



6.9.1.	Hoe lang staat uw rentepercentage vast?	16
6.9.2	Risicoklasse en aanpassen rente	16
6.9.3	Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?	16
6.9.4	Kunt u de rentevaste periode op een ander moment veranderen?	16
6.9.5	Rentemiddeling	17
6.10	Kunt u gebruik maken van de verhuisregeling?	18
<b>7.</b>	<b>Zekerheid</b>	<b>20</b>
7.1	Waarom geeft u zekerheid?	20
7.2	Welke zekerheden verstrekt u aan Merius Hypotheken?	20
7.3	Wat mag Merius Hypotheken met uw zekerheden?	20
7.4	Wanneer hoeft u Merius Hypotheken geen zekerheid meer te geven?	20
<b>8.</b>	<b>Uw woning als zekerheid en het gebruik daarvan</b>	<b>21</b>
8.1	Wat we verwachten dat u met de woning doet	21
8.2	Welke verzekeringen heeft u nodig voor uw woning?	21
8.3	Wat u niet mag met uw woning	21
8.4	De waarde van uw woning	22
8.5	Wat gebeurt er als u iets met de woning doet wat in strijd is met uw afspraken met Merius Hypotheken?	22
8.6	Wat als er iets gebeurt met uw woning of uw bezittingen?	22
8.7	Wat spreekt u met de verzekeraar en met Merius Hypotheken af over de overlijdensrisicoverzekering?	23
<b>UW BETALINGEN AAN MERIUS HYPOTHEKEN INCLUSIEF BOUWDEPOT</b>		<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Het terugbetalen van uw lening</b>	<b>24</b>
9.1	Hoe betaalt u de lening terug?	24
9.1.1	Aflossen	24
9.1.2	Annuïtair	24
9.1.3	Lineair	24
9.1.4	Aflossingsvrij	25
9.1.5	Aflossen overbruggingslening	25
9.2	Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan is afgesproken?	25
9.3	Wanneer extra terugbetalen u niets kost	26
9.4	Wanneer u een vergoeding betaalt om extra terug te betalen	26
9.5	Kunt u de hypotheekvorm veranderen?	27
<b>10.</b>	<b>Wat en hoe betaalt u aan Merius Hypotheken?</b>	<b>28</b>
10.1	Rente en aflossing	28
10.2	Krijgt u een nota van Merius Hypotheken?	29
10.3	Welke kosten betaalt u zelf?	29
<b>11.</b>	<b>Wie is verantwoordelijk voor de lening?</b>	<b>31</b>
11.1	Wie moet de lening aflossen?	31
11.2	Wat als u of de persoon met wie u de lening heeft overlijdt?	31



<b>12. Het bouwdepot</b>	<b>32</b>
12.1 Wat is een bouwdepot?	32
12.2 Wat is de looptijd van een bouwdepot?	32
12.3 Wat gebeurt er als uw bouwdepot stopt?	32
12.4 Hoe krijgt u geld uit het bouwdepot?	33
<b>OVERDRACHT</b>	<b>34</b>
<b>13. Overdracht</b>	<b>34</b>
<b>14. Contract overneming</b>	<b>35</b>
<b>NIET NAKOMING VAN AFSPRAKEN DOOR U</b>	<b>36</b>
<b>15. Wat als u zich niet aan de afspraken houdt?</b>	<b>36</b>
15.1 Wat mag Merius Hypotheken doen als u niet op tijd betaalt?	36
15.2 Wanneer kan Merius Hypotheken van u eisen om de lening in één keer terug te betalen?	36
15.3 Wat als Merius Hypotheken de rechter vraagt of wij de woning in beheer mogen nemen?	37
15.4 Welke regels gelden er voor de verkoop van uw woning door Merius Hypotheken?	38
15.5 Specifieke afspraken bij opstal of erfpacht	39
15.6 Specifieke afspraken bij een appartement	39
15.7 Specifieke afspraken als u de woning met toestemming van Merius Hypotheken heeft verhuurd	39
15.8 Wanneer brengt Merius Hypotheken een vergoeding in rekening?	39
<b>INFORMATIE DIE U EN MERIUS HYPOTHEKEN GEVEN</b>	<b>41</b>
<b>16. Welke informatie moet u aan Merius Hypotheken geven?</b>	<b>41</b>
16.1 Persoonlijke gegevens	41
16.2 Overige gegevens	41
16.3 Wat doet u als uw gegevens of omstandigheden veranderen?	42
16.4 Taal	42
16.5 Mag Merius Hypotheken gesprekken met u opnemen?	42
16.6 Bescherming van uw persoonlijke gegevens	42
16.7 Stichting Bureau Krediet Registratie	43
16.8 Stichting Waarborgfonds Eigen Woning	43
16.9 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken	43
<b>17. Welke informatie krijgt u van Merius Hypotheken?</b>	<b>45</b>
17.1 Informatie die u van ons krijgt	45
17.2 Controleer de informatie, opdrachten en gegevens	45
17.3 Uw gegevens en de administratie van Merius Hypotheken	45
17.4 Wat als Merius Hypotheken een bedrag voor u ontvangt en aan u moet betalen?	46



**REGELS OVER DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN,  
DIENSTVERLENING EN KLACHTEN**

<b>18. Wat geldt er in relatie tot deze Algemene Voorwaarden?</b>	<b>47</b>
18.1 Wat gebeurt er als een bepaling niet mag van de wet of de rechter?	47
18.2 Wat gebeurt er als er in deze Algemene Voorwaarden iets anders staat dan in een ander document?	47
18.3 Mag Merius Hypotheken deze Algemene Voorwaarden veranderen?	47
18.4 Waar kunt u de Algemene Voorwaarden vinden?	47
<b>19. Wat kunt u doen als u niet tevreden bent over de dienstverlening?</b>	<b>48</b>
19.1 Wat kunt u doen als u een klacht heeft?	48
19.2 Wanneer moet u een klacht indienen?	48
19.3 Wat als u niet tevreden bent over de afhandeling van uw klacht?	48
<b>20. Overige bepalingen</b>	<b>49</b>
20.1 Gedragscode	49
20.2 Veranderingen	49
20.3 Inschakeling derden	49
20.4 Doorhalen van het hypotheekrecht	49
20.5 Welk recht is van toepassing?	49
20.6 Fraudebestrijding	
20.6.1 Welke maatregelen kan Merius hypotheken nemen bij (vermoedelijke) fraude?	50



## ALGEMEEN OVER MERIUS HYPOTHEKEN

### 1. Wat betekenen de woorden die we gebruiken?

#### Contante waarde

Geld is over een paar jaar minder waard dan vandaag de dag. Het bedrag moet als het ware 'actueel' worden gemaakt om dit verschil te compenseren. De contante waarde is de waarde van een toekomstig bedrag op dit moment. Hierbij wordt rekening gehouden met rente over het geld.

#### Erfpacht

Het recht om een onroerend goed van een ander te houden en te gebruiken. Denk aan een stuk grond. U betaalt een vergoeding als de grond waar uw huis op staat niet van u is. Die vergoeding noemen we *erfpachtcanon*.

#### Hypotheekakte

In de hypotheekakte geeft u een hypotheekrecht aan Merius Hypotheken. Ook vindt u hier de afspraken die u met ons heeft gemaakt over het hypotheekrecht, uw lening en het onderpand.

#### Leningdelen

1. Uw lening kan in verschillende delen zijn verdeeld. We noemen dit leningdelen. Het bedrag van alle leningdelen samen is de hele lening. De kenmerken van al uw leningdelen staan in uw hypotheekaanbod.
2. Hebben wij het in deze Algemene Voorwaarden over uw leningdeel en u heeft meerdere leningdelen, dan bedoelen we elk afzonderlijk leningdeel. Het artikel van de Algemene Voorwaarden is dan van toepassing op elk leningdeel, dus uiteindelijk op uw hele lening. Dit is niet het geval als duidelijk uit de tekst van een artikel van de Algemene Voorwaarden blijkt dat het artikel op een specifiek leningdeel van toepassing is.
3. De leningdelen kunnen elk een andere hypotheekvorm en/of een rentevaste periode hebben.
4. Per leningdeel kunnen andere voorwaarden gelden. In het hypotheekaanbod staat welke voorwaarden voor elk leningdeel gelden.

#### Marktwaarde

De marktwaarde is een waarde die een taxateur vaststelt (bij vrije verkoop) van uw woning. De marktwaarde voor een nieuwbouwwoning is de laagste waarde van de stichtingskosten of de marktwaarde in het taxatierapport.

#### Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

NHG geeft u en Merius Hypotheken meer zekerheid. NHG wordt verleend door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (Stichting WEW). De Stichting staat onder voorwaarden borg voor uw lening. Soms staat de Stichting WEW niet borg voor de lening. Lees hierover in de voorwaarden van de Stichting WEW. Voor de borg betaalt u eenmalig een bedrag aan de Stichting WEW. Dit is de borgtochtprovisie. Uw financieel adviseur kan u meer vertellen over NHG en de Stichting WEW. U kunt natuurlijk ook



de website [nhg.nl](https://www.nhg.nl) bekijken.

Heeft u een NHG-hypothek en wilt u iets veranderen aan uw lening? We toetsen dan altijd op de voorwaarden en normen van de Stichting WEW die op dat moment gelden.

### **Onderpand**

We willen er zeker van zijn dat u de lening terugbetaalt. Daarom vragen we u onder andere een hypotheekrecht op de woning te vestigen. De woning noemen wij ook wel onderpand. In de hypotheekakte omschrijven we uw onderpand.

### **Overbruggingslening**

Als u een nieuwe woning koopt, bent u soms tijdelijk eigenaar van 2 woningen. Vaak heeft u dan naast een lening voor uw oude woning ook een lening voor uw nieuwe woning nodig. Want de overwaarde van uw oude woning kunt u pas gebruiken voor een nieuwe woning als de oude is verkocht. Heeft u de overwaarde al wel nodig om de nieuwe woning te betalen, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. Deze overbruggingslening is tijdelijk en stopt zodra uw oude woning verkocht is (of uiterlijk na 24 maanden).

### **Overlijdensrisicoverzekering**

Met een overlijdensrisicoverzekering krijgen uw nabestaanden na uw overlijden een bedrag. Hiermee betalen uw nabestaanden (een deel van) de lening terug. U bent vaak verplicht een overlijdensrisicoverzekering bij uw hypotheek te nemen. Of u het verplicht bent, leest u in het hypotheekaanbod.

### **Renteherziening**

Als uw rentevaste periode afloopt, kunt u een nieuwe rentevaste periode kiezen. We bepalen dan opnieuw de rente. Dat betekent dat de rente die u betaalt kan veranderen. We noemen dit renteherziening.

### **Taxatierapport**

In het taxatierapport staat de waarde en de staat van onderhoud van de woning waarvoor u geld leent. Het taxatierapport moet voldoen aan de geldende regels van NHG én aan de voorwaarden van het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

### **Verhuisregeling**

Met de verhuisregeling kunt u het rentepercentage van een oude lening bij Merius Hypotheken meenemen naar een nieuwe lening. Uw adviseur kan u uitleggen of en voor welk hypotheekbedrag u gebruik kunt maken van de verhuisregeling.





## 2. Wat is een hypotheek?

### 2.1 Algemeen

U heeft bij Merius Hypotheken een hypotheekaanbod voor een lening aangevraagd. Als uw woning onderpand is voor de lening, en de notaris de zekerheid over het onderpand heeft vastgelegd in een hypotheekakte, noemen we de lening een hypotheek.

Van ons een lening ontvangen voor (de verbouwing van) uw woning heeft financiële gevolgen voor u. U doet de volgende dingen:

1. U leent geld van ons.
2. Over dat geld betaalt u rente.
3. U betaalt de lening terug gedurende of aan het einde van de looptijd.
4. U geeft uw woning aan Merius Hypotheken in onderpand als zekerheid dat u het geleende geld terugbetaalt en de rente betaalt.

### 2.2 Voorlichtingsbrochure

Het Contactorgaan Hypothecair Financiers heeft een voorlichtingsbrochure gemaakt. Deze brochure heet: 'Een betaalbare hypotheek: nu en straks'. U kunt deze brochure vinden op [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl)

### 2.3 Uw hypotheek en de Belastingdienst

Een hypotheek afsluiten kan gevolgen hebben voor de belasting die u betaalt. Het is belangrijk dat u hier rekening mee houdt. Merius Hypotheken geeft geen belastingadvies. Wilt u wel advies, maak dan een afspraak met een (belasting)adviseur.

#### **Let op!**

*Er is regelmatig discussie over de belastingregels rond de financiering van de eigen woning. Houd er daarom rekening mee dat deze belastingregels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen uw netto maandlasten wijzigen. Merius Hypotheken is niet aansprakelijk voor de gevolgen van belastingregels die veranderen. Ook is Merius Hypotheken niet aansprakelijk als blijkt dat u geen gebruik kunt maken van bepaalde belastingvoordelen.*



## 3. Wie is Merius Hypotheken?

### 3.1 De juridische entiteit

Merius Hypotheken is de handelsnaam van Fenerantis B.V. We zijn statutair gevestigd in Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 62473492. Fenerantis B.V. is de rechtspersoon bij wie u een lening afsluit.

### 3.2 De vergunning van Merius Hypotheken

Fenerantis B.V. heeft een vergunning van de AFM voor het aanbieden van hypothe-cair krediet en consumptief krediet. Fenerantis B.V. heeft ook een vergunning van de AFM voor het bemiddelen in hypothe-cair krediet en consumptief krediet. Het AFM-nummer van Fenerantis B.V. is 12043427.

### 3.3 Merius Hypotheken geeft geen advies

Merius Hypotheken geeft geen financieel of ander advies. Voor advies over uw hypo-theek en bijvoorbeeld uw financiële situatie verwijzen wij u graag naar een financieel adviseur. Zoekt u een financieel adviseur? Merius Hypotheken helpt u graag. Onze contactgegevens vindt u onder 3.4. De financieel adviseur werkt in uw opdracht en onafhankelijk van Merius Hypotheken. De financieel adviseur is zelf verantwoordelijk voor het gegeven advies. De kosten voor het advies brengt de financieel adviseur rechtstreeks bij u in rekening.

### 3.4 Contactgegevens van Merius Hypotheken

Ons telefoonnummer is **088 - 2056460**. Wij helpen u graag op werkdagen van 09.00 uur tot 17.00 uur. U betaalt het lokale tarief. Andere contactgegevens:

*Adres:* Kingsfordweg 43-117, 1043 GP Amsterdam

*E-mailadres:* [info@meriushypotheken.nl](mailto:info@meriushypotheken.nl)

*Website:* [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl)

IBAN nummer: NL49ABNA0554043890



## HYPOTHEEKAAANBOD, LENING, RENTE EN ZEKERHEID

### 4. Het hypotheekaanbod

#### 4.1 De geldigheidsduur van het rentevoorstel en hypotheekaanbod

U kunt bij Merius Hypotheken via uw adviseur een rentevoorstel opvragen. In dit voorstel staat wanneer dit voorstel uiterlijk moet zijn opgevolgd door een hypotheekaanbod. U kunt via uw adviseur ook direct een hypotheekaanbod bij ons opvragen. Zorg dat de benodigde documenten (genoemd in het rentevoorstel) uiterlijk 3 weken vóór de passeerdatum bij ons binnen zijn. Anders kunnen wij u geen hypotheekaanbod doen en verliest het rentevoorstel zijn geldigheid.

##### **Bestaande bouw**

Passeert de notaris de hypotheekakte binnen 4 maanden na de datum van het rentevoorstel, dan geldt voor u de rente uit het rentevoorstel, of de geldende rente op passeerdatum als deze lager is dan de rente uit het rentevoorstel. U kunt het hypotheekaanbod verlengen met maximaal 2 maanden. Het hypotheekaanbod vervalt als de lening na de geldigheidstermijn niet is uitbetaald of niet leidt tot een hypotheekakte.

##### **Nieuwbouw**

Passeert de hypotheekakte binnen de geldigheidstermijn van het rentevoorstel en hypotheekaanbod, dan geldt voor u de rente uit het rentevoorstel, of de geldende rente op de passeerdatum als deze lager is. Als een lening na de geldigheidstermijn niet is uitbetaald of niet leidt tot een hypotheekakte, dan verlengen we de geldigheidstermijn automatisch met maximaal 4 maanden. U gaat met de automatische verlenging akkoord bij het ondertekenen van het hypotheekaanbod (als de passeerdatum niet binnen 4 maanden na uitbrengen van het rentevoorstel plaats kan vinden).

Bij het verlengen van het hypotheekaanbod betaalt u alleen verlengingskosten als op de datum van passeren de rente bij Merius Hypotheken voor soortgelijke leningen hoger is dan de rente uit het rentevoorstel. U betaalt dan 0,25% per maand over de hoofdsom, of een gedeelte daarvan. We brengen deze kosten in rekening bij het passeren van de hypotheekakte.

#### 4.2 Hogere inschrijving

U kunt gekozen hebben voor een hogere hypothecaire inschrijving dan het bedrag van de lening. De inschrijving kan maximaal 25% meer bedragen dan de hoogte van de lening. Daarmee kunt u later het leningbedrag verhogen voor woningverbetering tot maximaal het bedrag van de hogere inschrijving.

##### **Let op!**

*U heeft geen recht op het verhogen van het leningbedrag. Bovendien geldt dat we een opname binnen de eerste hypothecaire inschrijving zien als een nieuwe aanvraag. De aanvraag moet opnieuw voldoen aan de voor de nieuwe situatie geldende specifieke regels. Ook hebben we het recht aanvullende voorwaarden te stellen.*



#### 4.3 Annuleringsvergoeding na verlenging hypotheekaanbod (alleen bij nieuwbouw)

Besluit u af te zien van het hypotheekaanbod nadat u het aanbod getekend heeft én nadat de verlengingstermijn is ingegaan? Dan betaalt u bij nieuwbouwhypotheken een annuleringsvergoeding van 1% van de hoofdsom die vermeld staat in het hypotheekaanbod.

#### 4.4 Bent u akkoord met het hypotheekaanbod?

1. Als u het hypotheekaanbod ondertekent, gaat u akkoord met de bepalingen in het hypotheekaanbod, het genoemde rentepercentage en deze Algemene Voorwaarden. Deze Algemene Voorwaarden zijn namelijk onderdeel van uw hypotheekaanbod. Door uw handtekening onder het hypotheekaanbod te zetten verklaart u dat u:
  - a. Het hypotheekaanbod en deze Algemene Voorwaarden heeft ontvangen.
  - b. De bepalingen in het hypotheekaanbod en deze Algemene Voorwaarden heeft gelezen.
  - c. Het hypotheekaanbod en de Algemene Voorwaarden heeft begrepen.Wijzigingen die u aanbrengt op de Algemene Voorwaarden of hypotheekaanbod staan we niet toe. U kunt geen nieuw hypotheekaanbod bij ons aanvragen zolang het aangevraagde rentevoorstel en/of hypotheekaanbod geldig is.
2. Zodra Merius Hypotheken het getekende rentevoorstel en de bijbehorende stukken van uw financieel adviseur ontvangt, beoordeelt Merius Hypotheken of zij definitieve goedkeuring kan geven. Dit noemen we het 'definitief akkoord'. U ontvangt dan van Merius Hypotheken een bevestiging dat wij u een hypotheekaanbod doen.
3. Na de dagtekening van het hypotheekaanbod heeft u nog 2 weken tijd om in te gaan op het aanbod van Merius Hypotheken. Als u van het hypotheekaanbod af wilt zien dan moet u dat via uw adviseur doorgeven aan Merius Hypotheken. Afzien van ons hypotheekaanbod kost niets. Als u ingaat op het hypotheekaanbod tekent u het aanbod en parafeert u de pagina's.



## 5. De lening

### 5.1 Valuta van de lening

U kunt bij Merius Hypotheken alleen een overeenkomst van geldlening afsluiten in euro's. Een lopende overeenkomst omzetten naar andere valuta kan niet.

#### Let op!

*Als u uw inkomen in een andere valuta ontvangt dan de EURO, of het vermogen waarmee u betalingen wilt doen een andere valuta dan de EURO is, kan er sprake zijn van een wisselkoersrisico. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat wanneer de waarde van de valuta van uw inkomen of uw vermogen daalt ten opzichte van de EURO, u extra moet betalen. Niet omdat een maandbedrag in EURO wijzigt, maar omdat u, om dit maandbedrag te kunnen betalen, een groter deel van uw inkomen of uw vermogen daaraan moet besteden.*

### 5.2 Hoe mag u de lening gebruiken en hoe lang duurt de lening?

1. Het geld van de lening mag u alleen gebruiken voor de koop of verbouwing van een woning waarin u gaat wonen, of om een bestaande hypotheek van de woning waarin u woont, af te lossen. Ook mag u in bepaalde situaties de lening gebruiken voor kosten die samenhangen met de koop of de verbouwing van de woning. Denk dan aan kosten voor het krijgen van een bouwvergunning.
2. Voor niet-NHG-hypotheken geldt dat u een 'consumptief deel' kunt meefinancieren tot maximaal 50% van de marktwaarde. Dit kan eventueel ook in combinatie met een aflossingsvrij deel. Een consumptieve deel financiering is alleen mogelijk als deze bestemd is voor de aankoop en/of verbouwing van de eigen woning, herfinanciering of de afkoop van erfpacht.
3. Uw lening duurt maximaal 30 jaar. Dit noemen wij de 'looptijd'. De looptijd begint op de eerste dag van de maand die volgt op de passeerdatum.

### 5.3 Is het mogelijk om uw lening te verhogen?

1. U mag ons vragen de lening te verhogen voor verbeteringen aan uw woning of om volledig eigendom te verkrijgen. U kunt de verhoging niet eerder dan 6 maanden na het ingaan van de hypotheek aanvragen. Wel moeten we de verhoging altijd goedkeuren. U heeft hier dus geen recht op.
2. Om uw lening te mogen verhogen is het belangrijk dat uw inkomen en waarde van de woning hoog genoeg zijn. Verhogen kan vanaf € 10.000,-. Een taxateur stelt een nieuw taxatierapport op om de waarde van uw woning te bepalen. De kosten voor dit nieuwe taxatierapport betaalt u zelf. Wij beoordelen daarna of u aan de voorwaarden voldoet.
3. Keuren we uw verzoek voor verhoging goed, dan sturen we u een nieuw aanbod. Hierin staan alle afspraken tussen u en Merius Hypotheken over de verhoging.
4. Als door het verhogen van het leningbedrag de totale schuld hoger wordt dan het in de hypotheekakte(n) genoemde bedrag van hypotheekstelling, dan vestigt Merius Hypotheken voor zekerheid van de betaling een opvolgend recht van hypotheek. Kosten voor een tweede of volgende hypothecaire vestiging en inschrijving (bijvoorbeeld notariskosten) betaalt u.
5. U kunt uw leningbedrag verhogen tot het genoemde bedrag van hypotheekstelling in de bestaande hypotheekakte(n). U heeft hier geen recht op. Verhogen kan door eventuele ruimte te gebruiken tussen de hoogte van uw lening en de hypothecaire inschrijving. Anders gezegd: als uw hypotheekakte daarin voorziet, kunt u opnieuw lenen tot het bedrag van de hypothecaire inschrijving.



Bij deze zogenaamde onderhandse verhoging geldt dat de uitbetaling van de verhoging plaatsvindt binnen een maand na acceptatie van de aanvraag van de onderhandse verhoging.

6. Het kan maximaal 30 dagen duren voordat het geld voor een verhoging beschikbaar is voor uitbetaling of voordat u een tweede hypotheek bij de notaris kunt laten passeren. Als wij het getekende hypotheekaanbod ontvangen voor het einde van de maand dan wordt het geld verstrekt (of kan er gepasseerd worden) op de 5e werkdag van de volgende maand. Voorbeeld: wij ontvangen uw getekende hypotheekaanbod retour op 10 mei. U kunt dan over het geld beschikken (of ingeval van een tweede hypotheek; de hypotheek laten passeren) op de 5e werkdag in juni.
7. Een NHG-lening verhogen kan alleen als dit binnen de voorwaarden van NHG blijft.



## 6. De rente

### 6.1 Informatie over de actuele rente

Informatie over de actuele nominale rente vindt u op [meriushypotheken.nl](https://meriushypotheken.nl).

### 6.2 Wat staat er in het rentevoorstel over uw rente?

In het rentevoorstel staat per leningdeel onder andere:

- Het bedrag dat u iedere maand aan rente (en aflossing) betaalt.
- Het rentepercentage.
- Het jaarlijks kostenpercentage (effectieve rente) en het nominale rentepercentage.
- De rentevaste periode.

### 6.3 Wat betekent het nominale rentepercentage?

Het nominale rentepercentage is het rentepercentage dat u maandelijks betaalt.

### 6.4 Wat betekent het jaarlijks kostenpercentage (effectieve rente)?

Het jaarlijks kostenpercentage is het rentepercentage dat u betaalt inclusief de kosten. Daarin houden we onder andere rekening met kosten die u maakt voor het verkrijgen van de lening, bijvoorbeeld advieskosten en taxatiekosten.

### 6.5 Waar vindt u de hoogte van het rentepercentage van uw lening?

In het rentevoorstel ziet u de hoogte van het rentepercentage en de periode dat deze gelijk blijft. Wanneer het rentepercentage voor de rentevaste periode op de passeerdatum bij ons lager is dan het rentepercentage in het rentevoorstel, dan geldt het lagere rentepercentage. De periode dat het rentepercentage gelijk blijft noemen wij de 'rentevaste periode'. De hoogte van het rentepercentage bepalen we via de rentevaste periode en de risicoklasse waar uw lening in valt.

### 6.6 Kan uw rentepercentage veranderen voordat u de hypotheekakte heeft ondertekend?

Ja, dat kan als het rentepercentage voor de rentevaste periode op de datum van het passeren van de hypotheekakte lager is dan het rentepercentage in het rentevoorstel. Nadat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, krijgt u een bevestiging thuisgestuurd van:

- De hoogte van de vaste rente.
- Het bedrag aan rente dat u gaat betalen.
- Tot welke datum het rentepercentage vast staat.

### 6.7 Wanneer start u met rente betalen?

U betaalt rente over uw lening vanaf het moment dat Merius Hypotheken het geld van uw lening op de rekening van uw notaris stort. Dit gebeurt meestal 2 werkdagen voordat u de hypotheekakte ondertekent en de notaris deze passeert. De hypotheekakte passeert als u de hypotheekakte ondertekent. Een aflossingstermijn start op de eerste dag van de maand die volgt op de passeerdatum.



## 6.8 Hoe berekenen we hoeveel rente u betaalt?

Aan het einde van elke maand berekenen we hoeveel rente u die maand betaalt. Dit berekenen we aan de hand van de hoogte van de lening op de eerste dag van de maand en het rentepercentage dat bij uw lening hoort. Bij de berekening gaat Merius Hypotheken uit van een jaar dat bestaat uit 12 gelijke perioden van 30 dagen.

## 6.9 Vaste rente

Een vaste rente betekent dat het rentepercentage tijdens de rentevaste periode niet verandert.

### 6.9.1 Hoe lang staat uw rentepercentage vast?

De vaste rente staat vast tijdens de rentevaste periode. Hoe lang deze periode is spreekt u met Merius Hypotheken af. Deze informatie vindt u in het rentevoorstel en in het hypotheekaanbod.

### 6.9.2 Risicoklasse en aanpassen rente

De verhouding tussen uw lening en de waarde van uw woning (het onderpand) is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de rente voor uw lening. Deze verhouding bepaalt in welke risicoklasse uw lening valt. Merius Hypotheken kent meerdere risicoklassen voor het bepalen van de hoogte van de rente. U vindt de risicoklassen in het renteoverzicht op [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl). Hoe hoger de verhouding tussen uw lening en de waarde van uw woning, hoe meer geld u heeft geleend ten opzichte van de waarde van uw woning. Als uw lening in een lagere risicoklasse valt dan geldt er een lagere rente. Dit is een verlaging van de hypotheekrente naarmate het hypotheekbedrag lager is/wordt ten opzichte van de marktwaarde van de woning. Meestal wordt het verschil tussen het hypotheekbedrag en de marktwaarde van de woning kleiner omdat u (periodiek of eenmalig) aflost. Hierdoor kan de rente lager uitvallen via een lagere opslag of een korting. Bij aanpassing van de risicoklasse houden we altijd de oorspronkelijke waarde van de woning aan. Deze staat in het taxatierapport dat is beoordeeld bij uitbrengen van het hypotheekaanbod.

#### Let op!

*Het verlagen van maandlasten gebeurt niet automatisch. U moet het zelf bij ons aanvragen. Aanpassing van de risicoklasse kan ook tijdens de rentevaste periode. Heeft u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan geldt er geen renteopslag.*

### 6.9.3 Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?

Voordat de rentevaste periode afloopt stuurt Merius Hypotheken u een brief met het nieuwe rentepercentage voor de volgende rentevaste periode. Dit is de renteherzieningsbrief. We houden ons daarbij aan de wettelijke termijn die geldt voor het versturen van zo'n brief. We bieden u in deze brief nieuwe rentepercentages aan die horen bij verschillende rentevaste periodes. Het nieuwe rentepercentage kunt u vastzetten voor een door u te kiezen rentevaste periode. Doet u niets, dan geldt voor de volgende rentevaste periode het nieuwe rentepercentage dat in de brief staat met dezelfde rentevaste periode die u nu heeft. In alle gevallen laten we het weten als er nieuwe Algemene Voorwaarden gelden.

### 6.9.4 Kunt u de rentevaste periode op een ander moment veranderen?

1. U kunt de rentevaste periode veranderen op een ander moment dan op de einddatum.





Het kan zijn dat u dan een vergoeding moet betalen. Bijvoorbeeld als het ons geld kost wanneer u tussentijds de rentevaste periode wilt veranderen. U kunt ook kiezen voor rentemiddeling (zie 6.9.5).

2. De eventuele vergoeding berekenen we als volgt: Merius Hypotheken bekijkt eerst hoe lang uw huidige rentevaste periode nog duurt. Daarna bekijken we hoe hoog het actuele rentepercentage van dezelfde soort lening van ons is voor de rest van de duur van uw huidige rentevaste periode. Is dit rentepercentage hoger of gelijk aan uw huidige rentepercentage dan betaalt u niets. Is dit rentepercentage lager dan uw huidige rentepercentage dan bestaat de vergoeding uit het verschil tussen deze 2 rentepercentages voor het restant van uw rentevaste periode. Bekijk een rekenvoorbeeld onder 9.4.
3. Wilt u de rentevaste periode op een ander moment dan op de einddatum veranderen, dan krijgt u van ons een nieuw hypotheekaanbod. In het nieuwe hypotheekaanbod vindt u het nieuwe rentepercentage, de periode waarover dit percentage geldt en de eventuele vergoeding.

**Let op!**

*Het overstappen naar een andere rentevaste periode kan financiële gevolgen hebben. Vraag om informatie en advies bij uw financieel adviseur voordat u overstapt.*

### 6.9.5 Rentemiddeling

Merius Hypotheken biedt rentemiddeling aan. Rentemiddeling is een manier om direct een lagere hypotheekrente (en daarmee lagere maandlasten) te krijgen. Bij rentemiddeling krijgt u een nieuwe rentevaste periode, waarbij de eerder afgesproken rente wordt gemiddeld, met de actuele rente van Merius Hypotheken die hoort bij de betreffende rentevaste periode. U betaalt ook een vergoeding voor het aanpassen van de lopende rentevaste periode. Die vergoeding wordt opgenomen in het nieuwe rentepercentage. Zo hoeft u de vergoeding niet ineens te betalen, maar smeren we deze uit over een langere periode. Wilt u rentemiddeling? Vraag via uw adviseur om een aanbod. Op [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl) vindt u meer informatie over hoe wij de rentemiddeling berekenen. Onderstaand vindt u een rentevoorbeeld.

**Let op!**

*Voor het uitvoeren van rentemiddeling brengen wij administratiekosten in rekening. U vindt deze kosten op [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl).*

#### **Voorbeeld rentemiddeling**

*Stel u heeft een annuïtaire hypotheek bij Merius Hypotheken van € 200.000,- met een rentevaste periode van 10 jaar tegen een rente van 5%. Hiervan is nu 8 jaar voorbij. De rentevaste periode zou dus nog 2 jaar duren. We kijken dan naar de kortere rentevaste periode die het dichtst ligt bij de resterende rentevaste periode van uw lening. Dat is bij Merius hypotheken 1 jaar en de huidige rente bij die rentevaste periode is in dit voorbeeld 2,5% (we noemen dit de vergelijkingsrente). Stel dat u na 8 jaar zou willen kiezen voor een nieuwe rentevaste periode van 10 jaar tegen (bijvoorbeeld) 3%, dan kunt u de vergoeding (in plaats van een eenmalig bedrag te betalen) laten verwerken in de nieuwe 10 jaars rente. We gaan dan de 2,5% renteverskil over de resterende 2 jaren (2 jaar x 2,5% = totaal 5%) 'middelen' met de nieuwe rente: de nieuwe rentevaste periode bedraagt 10 jaar tegen een rente van 3%. Er moet nog 5% vergoeding verrekend worden over de komende periode van 10 jaar.*

*De rente na rentemiddeling wordt dan  $3\% + (5\% \text{ gedeeld door } 10 \text{ jaren} = 0,5\%) = 3,5\%$  rentevast voor de komende 10 jaar. Voor het uitvoeren van de rentemiddeling betaalt u een eenmalige administratieve vergoeding van € 200,-.*



## 6.10 Kunt u gebruik maken van de verhuisregeling?

1. U kunt de verhuisregeling gebruiken als u een nieuwe woning wilt kopen en uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden van Merius Hypotheken.
2. De verhuisregeling betekent dat u het rentepercentage van uw oude leningde(e)l(en) bij Merius Hypotheken meeneemt naar de lening op uw nieuwe woning. Voor uw nieuwe lening gelden dan de afspraken over de hoogte van de rente voor de resterende looptijd van de rentevaste periode van uw oude leningdeel verstrekt door Merius Hypotheken.
3. De verhuisregeling geldt alleen tot de hoogte van uw oude leningdeel op het moment van het uitvoeren van de verhuisregeling. De renteafspraken van (het) oude leningde(e)l(en) gelden dus niet voor het bedrag dat u meer leent voor de aankoop van de nieuwe woning. Voor het deel dat u meer leent, geldt de rente die we op dat moment toepassen.
4. Bij beëindiging van een relatie kan slechts één van de partners gebruikmaken van de verhuisregeling.

### Een voorbeeld:

---

#### **Oude lening**

Uw oude lening verstrekt door Merius Hypotheken bedraagt op het moment van uitvoeren van de verhuisregeling € 150.000,-. U heeft 2 leningdelen met verschillende hypotheekvormen:

- € 75.000,- annuïtair
- € 75.000,- lineair

U betaalt 4,5% rente. U heeft een rentevaste periode van 5 jaar. U verhuist na 2 jaar. De resterende looptijd van uw rentevaste periode is dan 3 jaar.

#### **Nieuwe lening**

U heeft een nieuwe lening van € 200.000,- nodig. Voor deze lening met een rentevaste periode van 5 jaar betaalt u in dit voorbeeld 4,9% als u geen gebruik maakt van de verhuisregeling.

Gebruikt u de verhuisregeling wel dan mag u de rentecondities van de oude lening tot maximaal € 150.000,- meenemen. De nieuwe lening bestaat nu uit het volgende:

- 1 annuïtair leningdeel van € 75.000,- met een rente van 4,5% en een resterende rentevaste periode van 3 jaar.
  - 1 lineair leningdeel van € 75.000,- met een rente van 4,5% en een resterende rentevaste periode van 3 jaar.
  - 1 leningdeel van € 50.000,- met een rente van 4,9% en een nieuwe rentevaste periode van 5 jaar.
- 



**Let op!**

*Het kan zijn dat u niet het totale bedrag van uw oude lening kunt meenemen naar uw nieuwe lening. Dit kan komen door op een bepaald moment geldende wet- en regelgeving, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en/of beleid van Merius Hypotheken. U sluit dan voor het deel dat u niet mee kunt nemen een nieuwe lening af. Deze bestaat uit één of meerdere leningdelen. Op de nieuwe lening geldt de rente die we op dat moment toepassen.*

De belangrijkste voorwaarden van de verhuisregeling zijn:

- De tijd tussen de levering van de oude woning en de levering van de nieuwe woning 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 verkoopakte 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.

**Let op!**

*Heeft u uw oude woning nog niet geleverd en al wel een nieuwe woning gekocht, dan heeft u 2 woningen en dus 2 leningen waar u voor betaalt.*



## 7. Zekerheid

### **Belangrijk!**

*Merius Hypotheken maakt alleen gebruik van de zekerheden als u zich niet houdt aan de afspraken die u met Merius Hypotheken heeft gemaakt.*

### **7.1 Waarom geeft u zekerheid?**

We vragen u een aantal zekerheden om er zeker van te zijn dat u de lening terugbetaalt en u rente en eventuele andere kosten betaalt. Dat betekent dat als u de rente, aflossing of andere bedragen die u verschuldigd bent niet betaalt aan Merius Hypotheken, we de zekerheden die u aan ons heeft verstrekt mogen uitwinnen.

### **7.2 Welke zekerheden verstrekt u aan Merius Hypotheken?1**

- 1 In de hypotheekakte staan de zekerheden die u aan Merius Hypotheken verstrekt. Deze zekerheden kunnen bijvoorbeeld zijn: een hypotheekrecht op uw huis als onderpand en een pandrecht op verzekeringen en bezittingen.  
U gaat ermee akkoord als u het hypotheekaanbod en de hypotheekakte ondertekent.
2. In de hypotheekakte geeft u Merius Hypotheken een volmacht om alle handelingen en bevoegdheden die te maken hebben met het pandrecht namens u te verrichten en uit te oefenen.
3. Al uw bezittingen waarop wij een zekerheid hebben gevestigd, moet u zorgvuldig gebruiken, beheren en onderhouden zoals wij dat wensen. Merius Hypotheken is bevoegd om voor uw rekening aan de zaken waarop wij een pandrecht hebben de nodige reparaties of onderhoudswerkzaamheden te doen. U bent verplicht deze bezittingen voor uw rekening te vervangen als ze onbruikbaar zijn geworden of teniet zijn gegaan. U moet Merius Hypotheken toegang verlenen tot alle plaatsen waar de verpande zaken zich bevinden.

### **7.3 Wat mag Merius Hypotheken met uw zekerheden?**

1. Merius Hypotheken heeft het recht uw zekerheden uit te winnen en het geld te gebruiken om uw lening terug te betalen. Alleen Merius Hypotheken mag dus het geld krijgen. Wij betalen het geld alleen aan u uit als we u ook een brief sturen waarin staat dat u het geld zult ontvangen.
2. We mogen informatie geven aan derden over onze zekerheden als we vinden dat dit in ons belang is. Voorbeelden: als een ander uw woning, geld van de verzekeringen of bezittingen wil hebben. De zekerheden mogen wij ook overdragen aan andere partijen.

### **7.4 Wanneer hoeft u Merius Hypotheken geen zekerheid meer te geven?**

1. U kunt Merius Hypotheken vragen de zekerheden vrij te geven als u alles aan ons heeft betaald. Kortom alle bedragen die u verschuldigd bent, dus de lening, de rente en alle andere bedragen. Kosten voor het vrijgeven betaalt u zelf, bijvoorbeeld notariskosten.
2. Op uw verzoek kan Merius Hypotheken de zekerheden ook deels vrijgeven. Merius Hypotheken kan dan wel nieuwe voorwaarden met u afspreken.



## 8. Uw woning als zekerheid en het gebruik daarvan

### **Belangrijk!**

*Uw woning heeft een grote waarde waardoor uw woning de belangrijkste zekerheid is voor Merius Hypotheken. Het is daarom heel belangrijk dat de woning haar waarde behoudt. We stellen daarom een aantal voorwaarden aan het gebruik van de woning.*

### **8.1 Wat we verwachten dat u met de woning doet**

1. Gebruiken om er zelf in te wonen.
2. Goed onderhouden en in goede staat houden.
3. Verzekeren tegen minimaal de herbouwwaarde. U moet het bewijs overhandigen als Merius Hypotheken daarom vraagt.

### **8.2 Welke verzekeringen heeft u nodig voor uw woning?**

1. Verzeker uw woning met een opstalverzekering. Regel dit bij een in Nederland gevestigde verzekeraar die een vergunning heeft om in Nederland verzekeringen aan te bieden en die verbonden is aan het Verbond van Verzekeraars. De verzekering vergoedt in ieder geval de schade aan de woning door brand, storm, ontploffing, water, neerslag of blikseminslag. Kies een verzekering die eventuele schade aan uw woning helemaal herstelt.
2. Wij zijn op elk moment bevoegd om mededeling te doen aan de verzekeraar van het pandrecht dat wij hebben op de opstalverzekering.
3. Laat de verzekering uiterlijk ingaan op de dag dat de notaris de hypotheekakte passeert. Houd deze verzekering de hele duur van uw lening aan.
4. Veranderen of stoppen van deze verzekering mag alleen met toestemming van Merius Hypotheken.
5. Is uw woning een appartement en heeft de Vereniging van Eigenaren (VVE) voor dit appartement een verzekering afgesloten die Merius Hypotheken niet voldoende vindt? Dan is het nodig om extra verzekeringen af te sluiten. Informeer Merius Hypotheken direct als de VVE de verzekering aanpast.
6. Vaak heeft u ook een overlijdensrisicoverzekering nodig. Alle personen met wie u de lening heeft, hebben deze verzekering nodig. Wij krijgen een pandrecht op de overlijdensrisicoverzekering.
7. Laat het ons direct weten als u van de verzekeringsmaatschappij een brief krijgt waarin staat dat de verzekeringsmaatschappij de verzekering vermindert of stopt.
8. U moet de verzekeringspremies tijdens de looptijd zelf blijven betalen. Doet u dit niet dan kan Merius Hypotheken besluiten deze premies te betalen of een nieuwe verzekering te nemen. Premies die wij betalen, betaalt u daarna alsnog aan ons terug.
9. Sluit u na het tekenen van de hypotheekakte nieuwe verzekeringen af die te maken hebben met de woning, breng ons hier dan direct van op de hoogte.

### **8.3 Wat u niet mag met uw woning**

1. Uw woning mag niet verhuurd zijn op het moment dat Merius Hypotheken u de lening verstrekt. Uw huis verhuren, of hier op een andere manier personen in laten wonen, mag ook niet tijdens de looptijd van de lening. Geeft Merius Hypotheken u hiervoor schriftelijke toestemming dan mag het wel. Heeft u deze toestemming dan mag u de voorwaarden voor verhuur pas wijzigen na onze schriftelijke toestemming.



Wij kunnen u vragen om de huurovereenkomst te sturen. Zorg dus dat u die altijd beschikbaar heeft.

2. U mag de woning geen schade toebrengen, (gedeeltelijk) afbreken, verbouwen, splitsen in 2 of meer woningen of appartementen, of samenvoegen met een andere woning of een stuk grond.
3. Alle veranderingen die de waarde van de woning verminderen zijn niet toegestaan.
4. Rechten die bij uw woning horen (erfdienstbaarheden) mag u niet verminderen. Denk dan bijvoorbeeld aan het weggeven van het recht op overpad. U kunt zo niet meer op de gebruikelijke wijze bij uw woning komen.
5. De bestemming van uw woning en hoe u deze gebruikt mag u niet veranderen van wonen naar bijvoorbeeld een winkel.
6. Is er schade aan de woning en eist een derde geld van u vanwege die schade, handel dan alleen met schriftelijke toestemming van Merius Hypotheken.
7. Giftige, brandbare, ontplofbare of andere gevaarlijke stoffen opslaan in de woning mag niet. Met een vergunning van de overheid en schriftelijke toestemming van Merius Hypotheken mag het wel.
8. U mag niet een opvolgend hypotheekrecht (bijvoorbeeld tweede hypotheek) op uw woning vestigen. Geeft Merius Hypotheken u hiervoor toestemming, dan mag het wel.

#### 8.4 De waarde van uw woning

1. We mogen de waarde van uw woning altijd (laten) onderzoeken. We doen dit bijvoorbeeld als u niet meewerkt aan de verkoop van uw woning. We wijzen dan een taxateur aan die de waarde van uw woning berekent. U moet de taxateur binnenlaten en de ruimte geven om zijn werk te doen. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening.
2. Als uit het taxatierapport de waarde van de woning lager blijkt dan uw lening, dan kunnen we u vragen om nieuwe afspraken te maken. Bijvoorbeeld dat u een deel van de lening eerder terugbetaalt.

#### 8.5 Wat gebeurt er als u iets met de woning doet wat in strijd is met uw afspraken met Merius Hypotheken?

1. Doet u iets aan de woning wat de waarde ervan vermindert dan moet u dit herstellen.
2. Doet u iets met de woning wat niet is toegestaan volgens deze Algemene Voorwaarden, of laat u juist iets na wat u wel moet doen volgens deze Algemene Voorwaarden? Merius Hypotheken heeft dan het recht om te doen wat nodig is om de waarde van uw woning te herstellen. De kosten hiervan betaalt u zelf.
3. We hebben altijd het recht om te controleren of u zich houdt aan de afspraken die u met ons heeft gemaakt. U moet ons daarom altijd in uw woning binnenlaten. Woont er niemand in de woning dan mag Merius Hypotheken zelf voor controle naar binnen.

#### 8.6 Wat als er iets gebeurt met uw woning of uw bezittingen?

1. Gebeurt er iets met uw woning, bezittingen of verzekering en is dat van invloed op de zekerheid van Merius Hypotheken (bijvoorbeeld schade), breng dan binnen 8 dagen vanaf het moment dat u weet van de schade, Merius Hypotheken op de hoogte. Doe dit tegelijkertijd met uw schademelding aan de verzekeringmaatschappij.
2. Dekkt de verzekering achteraf niet de volledige schade, dan betaalt u het overige gedeelte zelf.
3. Doet de verzekeringmaatschappij u een voorstel om de schade af te handelen, leg



deze dan altijd eerst voor aan Merius Hypotheken. Wij moeten namelijk eerst akkoord gaan voordat u het voorstel kunt accepteren.

4. Keert de verzekeringsmaatschappij geld aan u uit dan kan Merius Hypotheken besluiten dit geld te gebruiken om de schade te herstellen, of (een deel van) uw lening terug te betalen. Regel de reparatie via een door Merius Hypotheken erkend bedrijf. Blijft er na de reparatie geld over dan kunnen we besluiten om (een deel van) uw lening terug te betalen.
5. Betaalt de verzekeringsmaatschappij niet uit bij schade dan is dat een zaak tussen u en de verzekeraar. Merius Hypotheken is daarvoor niet verantwoordelijk en het verandert niets aan de afspraken met Merius Hypotheken. U moet dan toch de lening helemaal aan Merius Hypotheken terugbetalen. Het bedrag dat u zou moeten krijgen van de verzekeringsmaatschappij, kunt u dus niet in mindering brengen op uw lening.
6. Komt er binnen 4 maanden na het ontstaan van de schade geen regeling met de verzekeraar tot stand waar Merius Hypotheken haar schriftelijke goedkeuring aan geeft? Dan heeft Merius Hypotheken het recht de regeling van de schade van u over te nemen en naar eigen inzicht af te wikkelen en waar nodig daarover te procederen. U geeft Merius Hypotheken hiervoor een definitieve volmacht. Kosten verbonden aan de afwikkeling betaalt u altijd zelf.

#### **8.7 Wat spreekt u met de verzekeraar en met Merius Hypotheken af over de overlijdensrisicoverzekering?**

1. U regelt dat de verzekeringsmaatschappij binnen een maand nadat u de hypotheekakte heeft getekend de polis(sen) stuurt naar Merius Hypotheken.
2. Met de verzekeringsmaatschappij spreekt u af dat Merius Hypotheken bij uitkering als eerste het geld van de verzekering krijgt. De verzekeringsmaatschappij vermeldt dit ook op de polis.
3. U bent verplicht de vorderingen die u heeft op de verzekeringsmaatschappij te verpanden aan Merius Hypotheken.
4. Willen we dat een ander het geld van de verzekering krijgt, dan sturen we u hierover een brief. U regelt dit dan zo snel mogelijk na ontvangst van deze brief.
5. Daarnaast spreekt u met de verzekeringsmaatschappij af dat Merius Hypotheken alle andere rechten van de verzekering krijgt. Denk aan het recht om de verzekering te veranderen, te stoppen of om iemand anders aan te wijzen die het geld van uw verzekering krijgt.
6. Als Merius Hypotheken geld uitgekeerd krijgt van uw verzekering, dan trekt Merius Hypotheken dit bedrag af van uw lening. We doen dit zodra het geld van de verzekering op de bankrekening van Merius Hypotheken staat. Is er daarna nog geld over, dan ontvangt u dat.
7. Als u de lening en alle andere bedragen die u Merius Hypotheken moet betalen volledig heeft terugbetaald dan krijgt u alle rechten van de verzekeringen terug. Merius Hypotheken stuurt in dat geval een brief naar de verzekeringsmaatschappij.
8. Merius Hypotheken mag alles doen met deze verzekeringen wat wij nodig vinden voor onze zekerheid. Dit betekent dat Merius Hypotheken voor u beslissingen kan nemen en afspraken kan maken over de verzekering met de verzekeringsmaatschappij, bijvoorbeeld een schikking treffen over het uit te keren bedrag.



## UW BETALINGEN AAN MERIUS HYPOTHEKEN INCLUSIEF BOUWDEPOT

### 9. Het terugbetalen van uw lening

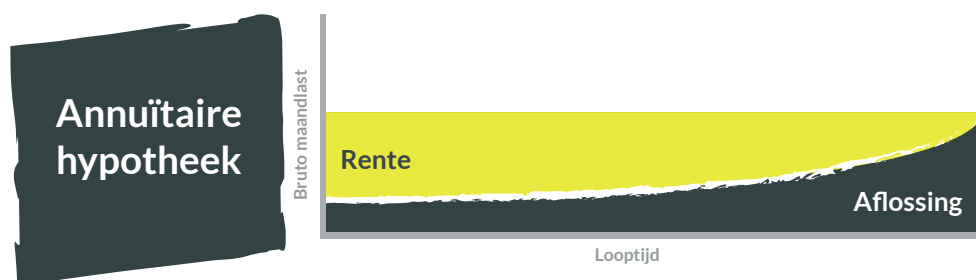
#### 9.1 Hoe betaalt u de lening terug?

##### 9.1.1 Aflossen

Het terugbetalen van uw lening noemen we ook wel aflossen. Hoe u terugbetaalt hangt af van het type hypotheek dat u kiest. We bieden 3 soorten hypotheek: een annuïtaire-, lineaire en een aflossingsvrije hypotheek. Met de annuïtaire en de lineaire hypotheek lost u de (deel)lening helemaal af. U doet dit in maximaal 30 jaar. Aflossen gebeurt periodiek, behalve over een lening of leningdeel dat aflossingsvrij is. Bij een aflossingsvrij deel betaalt u het deel terug aan het einde van de looptijd van de lening. Aan het eind van de looptijd kunnen we namelijk het leningbedrag van dat moment opeisen. Het moet dan zijn terugbetaald.

##### 9.1.2 Annuïtair

U betaalt in principe iedere maand hetzelfde bedrag bij de annuïtaire hypotheek. Dit geldt voor de maanden dat het rentepercentage gelijk blijft. Verandert het rentepercentage in de toekomst, dan berekenen we uw maandbedrag opnieuw. Het vaste maandbedrag dat u betaalt bestaat uit 2 delen: aflossing en rente. Uw lening daalt iedere maand door aflossing te betalen. De hoeveelheid rente die u betaalt daalt dus ook elke maand. Het voordeel hiervan is dat u elk jaar meer aflost. Een nadeel kan zijn dat u ieder jaar minder rente van de belasting mag aftrekken. Netto betaalt u dus elk jaar meer. Laat u hierover goed adviseren door uw adviseur. De eerste jaren bestaat uw maandbedrag vooral uit rente, aan het eind lost u vooral uw lening af.



##### 9.1.3 Lineair

Bij de lineaire hypotheek betaalt u elke maand minder. Dat werkt zo: iedere maand betaalt u een gelijkblijvend deel van de lening terug. Daarover betaalt u ook rente. Omdat het bedrag dat u aflost op de lening elke maand hetzelfde is, daalt uw lening elke maand met een vast bedrag. Elk jaar betaalt u daardoor minder rente. Let wel op: omdat u elk jaar minder rente betaalt, mag u elk jaar minder rente van de belasting aftrekken. Netto kan het dus voorkomen dat u meer gaat betalen. Laat u daarom goed adviseren door uw adviseur.



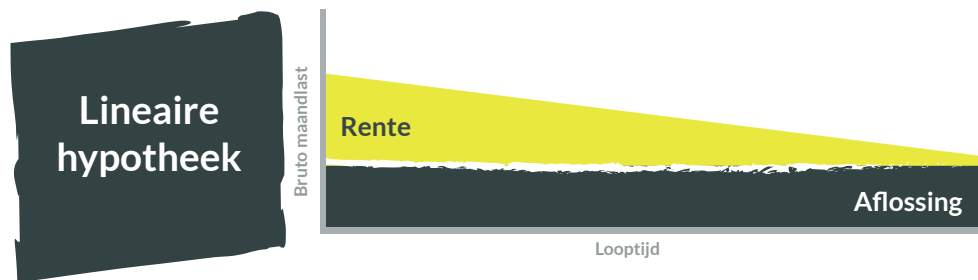


**Let op!**

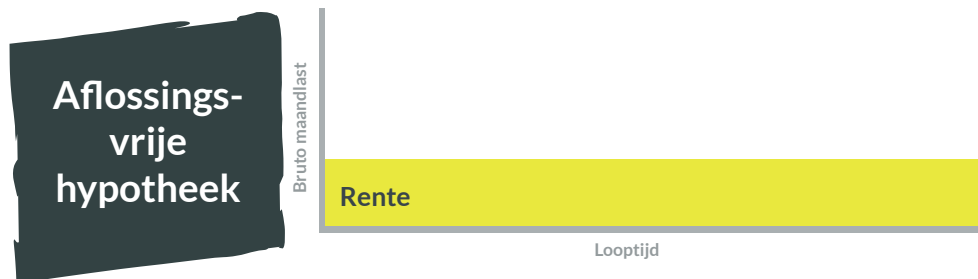
Merius Hypotheken geeft geen (belasting)advies en is niet verantwoordelijk voor de fiscale behandeling van uw lening. Deze hangt namelijk af van uw persoonlijke situatie.

**Let op!**

De overheid kan besluiten dat u de betaalde rente niet meer mag aftrekken van de belastingen.

**9.1.4 Aflossingsvrij**

U betaalt gedurende de looptijd alleen rente en geen aflossing. Hierdoor liggen de lasten lager dan bij andere hypotheekvormen. Er wordt geen vermogen opgebouwd om de lening mee af te lossen. U heeft echter wel de verplichting om de lening aan het einde van de looptijd af te lossen met eigen vermogen of de opbrengst van de verkoop van de woning. Merius Hypotheken stelt een maximum aan het totale aflossingsvrije deel van uw lening.

**9.1.5 Aflossen overbruggingslening**

Als u naast uw lening een overbruggingslening afsluit dan vestigen we een tweede (of volgende) hypothecaire inschrijving op het onderpand dat u verkoopt. Ook verhogen wij de eerste inschrijving op de nieuwe woning met het bedrag uit de overbruggingslening. De overbrugging heeft een korte looptijd en lost u af zodra uw oude woning wordt geleverd. Mocht deze levering onverhoopt niet doorgaan dan bent u verplicht om het bedrag dat u van de (beoogde) koper heeft ontvangen (bijvoorbeeld een boetebedrag) te gebruiken om de overbruggingslening (gedeeltelijk) af te lossen. De overbruggingslening loopt maximaal 24 maanden. U moet het bedrag dus altijd binnen 24 maanden hebben terugbetaald. Wij hanteren een apart rentetarief voor overbruggingsleningen. U vindt dit tarief op [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl).

**9.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan is afgesproken?**

1. U mag uw lening eerder terugbetalen. Het kan wel zijn dat u hier een vergoeding voor betaalt (zie 9.4). Dat komt omdat Merius Hypotheken ook verplichtingen aangaat als u een lening afsluit. Om geld aan u te lenen, lenen wij ook geld en betalen we zelf ook rente.



Het kan dus voorkomen dat we renteverlies leiden als u meer aflost dan afgesproken. We vragen dan een vergoeding om het renteverlies te compenseren.

2. Wilt u de lening eerder geheel of gedeeltelijk terugbetalen? Vertel dit ons dan 14 dagen van tevoren via een brief of e-mail. Merius Hypotheken berekent dan of u een vergoeding moet betalen. We sturen hierover een brief met de terugbetaalnota, ook wel de 'aflosnota'. In de aflosnota staat hoe hoog de vergoeding is en wanneer u deze uiterlijk moet betalen. Lukt het u niet te betalen voor de datum in de aflosnota? Geen probleem, de aflosnota verloopt dan, maar u kunt gewoon een nieuwe aanvragen.

### 9.3 Wanneer extra terugbetalen u niets kost:

1. Terugbetalen mag ieder jaar zonder vergoeding tot 25% van de oorspronkelijke hoogte van uw lening. Dit geldt per leningdeel en per kalenderjaar en geldt alleen als u terugbetaalt met eigen geld. Het geld mag dus niet geleend zijn voor deze terugbetalingen. De oorspronkelijke hoogte van uw leningdelen staat in uw hypotheekaanbod.
2. Aflossen op basis van punt 1. kan vanaf € 500,-. Verkoopt u uw woning dan betaalt u de lening volledig terug. Dit kost u natuurlijk niets.
3. Op de dag dat de rentevaste periode van een leningdeel afloopt mag u dit deel terugbetalen zonder vergoeding.
4. Overlijdt u of de persoon met wie u de lening heeft afgesloten, dan mag de lening binnen 6 maanden na overlijden zonder vergoeding worden terugbetaald. Bijvoorbeeld met de uitkering van een overlijdensrisicoverzekering. Is deze verzekering verpand aan Merius Hypotheken, dan gebeurt dit automatisch.
5. Als uw woning volledig is verwoest mag u terugbetalen zonder vergoeding. Dit geldt alleen als u de lening geheel aflost binnen 12 maanden na de gebeurtenis die tot de verwoesting heeft geleid. Denk bij verwoesting aan bijvoorbeeld brand of ontploffing.
6. U betaalt geen vergoeding als u een deel van de lening terugbetaalt met geld uit uw bouwdepot.

### 9.4 Wanneer u een vergoeding betaalt om extra terug te betalen:

In alle andere situaties dan onder 9.3 opgenomen, betaalt u een vergoeding als u de lening eerder terugbetaalt. In dat geval mag u 15% van de oorspronkelijke hoogte van uw leningdelen terugbetalen zonder een vergoeding te betalen. Hieronder wordt uitgelegd hoe we de vergoeding berekenen.

Merius Hypotheken kijkt eerst hoe lang uw huidige rentepercentage nog geldt. Daarna kijken we naar het rentepercentage van Merius Hypotheken voor de periode dat het rentepercentage gelijk zou blijven. We noemen dit de vergelijkingsrente. Is de vergelijkingsrente gelijk of hoger dan uw huidige rentepercentage? Dan betaalt u niets.

Is het huidige rentepercentage van Merius Hypotheken lager? Dan betaalt u het verschil tussen deze 2 rentes voor de periode dat de rente gelijk zou blijven. We houden er rekening mee dat u het bedrag nu in één keer betaalt. Het totale vergoedingsbedrag is hierdoor lager. Om de contante waarde te berekenen, hanteren we het rentetarief van de vergelijkingsrente.

De vergoeding berekenen we over het bedrag dat u ons wilt terugbetalen minus de resterende jaarlijkse vrijstelling van 15% over het oorspronkelijke leningbedrag.



**Voorbeeld eenmalige vergoeding bij wijzigen van de rentevaste periode:**

Stel u heeft een annuïtaire hypotheek bij Merius hypotheek van € 200.000,- met een rentevaste periode van 10 jaar tegen een rente van 5%. Hiervan is nu 8 jaar voorbij. De rentevaste periode zou dus nog 2 jaar duren. We kijken dan naar de kortere rentevaste periode die het dichtst ligt bij de resterende rentevaste periode van uw lening. Deze vergelijkingsrente is bij Merius hypotheek 1 jaar en de huidige rente bij die rentevaste periode is in dit voorbeeld 2,5%.

De restschuld van de hypotheek na 8 jaar is (door maandelijkse annuïtaire aflossing) in dit voorbeeld € 170.000,-. Omdat u altijd 15% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag vergoedingsvrij mag aflossen, laat Merius Hypotheek dit deel van de oorspronkelijke hoofdsom buiten beschouwing, hetgeen in dit voorbeeld overeenkomt met € 30.000,-. Wij berekenen de vergoeding voor het wijzigen van de rentevaste periode dan over € 170.000,- minus € 30.000,- = € 140.000,-.

Het renteverskil tussen de oorspronkelijke rente (10 jaar rentevast tegen 5%) en de vergelijkingsrente (1 jaar rentevast tegen 2,5%) bedraagt 2,5%. Voor de resterende 24 maanden (2 jaar) bedraagt de vergoeding dan  $2,5\% \times € 140.000,- \times 2 \text{ jaar} = € 7.000,-$ .

Wij maken dit bedrag nog contant tegen de rente waarmee vergeleken is (2,5% per jaar gedurende 2 jaar).

De uiteindelijke vergoeding voor het wijzigen van de rentevaste periode wordt dan € 6.663,-. Voor het tussentijds wijzigen van de rentevaste periode betaalt u een eenmalige administratieve vergoeding van € 200,-. De totale vergoeding voor het wijzigen van de rentevaste periode wordt dan € 6.863,-.

**9.5 Kunt u de hypotheekvorm veranderen?**

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van uw leningdeel te veranderen. Dit kan van lineair naar annuïtair, annuïtair naar lineair of van aflossingsvrij naar lineair of annuïtair. Als u dat wilt, neem dan contact op met uw financieel adviseur.



## 10. Wat en hoe betaalt u aan Merius Hypotheken?

### 10.1 Rente en aflossing

1. U betaalt elke maand (achteraf) aflossing van en rente voor de lening. Hoeveel u elke maand betaalt aan aflossing en rente berekenen wij voor u.
2. U betaalt ons in euro's.
3. U geeft Merius Hypotheken toestemming om het bedrag iedere maand automatisch van uw bankrekening af te mogen halen. Wij mogen ook iemand anders aanwijzen om dit namens ons te doen.
4. U heeft ons betaald als het geld op de bankrekening van Merius Hypotheken staat en u het daar niet meer af kunt halen.
5. Het bedrag dat u aan Merius Hypotheken moet betalen halen we 1 tot 3 werkdagen voor het einde van de maand automatisch van uw bankrekening af. Zorg daarom dat er altijd genoeg geld op uw bankrekening staat. Kunnen we het bedrag er niet afhalen, maak het bedrag dan vóór de vervaldatum aan ons over. Als incasso niet mogelijk is omdat er onvoldoende saldo op uw rekening staat of om andere redenen, dan heeft Merius Hypotheken het recht om nogmaals het verschuldigde bedrag van uw rekening af te halen.
6. Ook eventuele andere bedragen die u moet betalen, haalt Merius Hypotheken automatisch van uw bankrekening af. Dit doen we 1 tot 3 werkdagen voor het einde van de maand.
7. Kosten die u maakt om Merius Hypotheken (op tijd) te betalen, betaalt u zelf. Bijvoorbeeld bij een spoedbetaling.
8. Merius Hypotheken betaalt van uw geld:
  - a. Eerst de bedragen die wij al voor u hebben betaald, zoals verzekeringspremies. Ook betalen we eerst de andere bedragen die u ons moet betalen, bijvoorbeeld taxatiekosten, makelaarscourtage en/of VVE termijnen.
  - b. Daarna betalen we de rente die u ons moet betalen inclusief eventuele vergoedingsrente en eventuele achterstallige rente.
  - c. Vervolgens betalen we de vervroegde aflossingsvergoeding.
  - d. En als laatste betalen we (een deel van) de lening terug.Deze volgorde staat vast.
9. Betalen we een bedrag voor u, of hebben we recht op een bedrag, dat moet u dit bedrag direct aan ons betalen. Tenzij we hierover met u schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
10. Bedragen die wij van u krijgen mag u niet verrekenen met bedragen die u van ons krijgt. Dit staat los van elkaar.
11. Heeft u verschillende leningdelen en boekt u iets over op eigen initiatief dan betalen we met dat geld de bedragen op de leningdelen zoals omschreven in artikel 10.1 8a tot en met c. Met het geld dat dan over is, lossen we uw leningdelen af. U kunt vooraf ook specifieke leningdelen aangeven. Doet u dat niet dan lossen we evenredig af op de leningdelen. Ook kosten berekenen we dan evenredig. In elk geval gelden deze regels:
  - a. Bij kosten of achterstallige termijnen op meerdere leningdelen, verdelen we het door ons ontvangen bedrag gelijk over alle leningdelen.
  - b. Bedragen waar het leningnummer of de leningnemer ontbreekt, boeken we terug. We storten dit op het rekeningnummer waar de bedragen vandaan kwamen. Mochten we het toch kunnen herleiden, dan verwerken we de bedragen wel.



- c. Boekt u, of is er namens u teveel overgeboekt voor het terugbetalen van de lening na uitwinning of verkoop, dan storten we dit terug op het bij ons bekende rekeningnummer.

### **Wijzigen bankrekeningnummer:**

Wilt u het bankrekeningnummer veranderen waar wij het geld vanaf halen? Neem dan contact met ons op. Onze gegevens staan in paragraaf 3.4.

## **10.2 Krijgt u een nota van Merius Hypotheken?**

U krijgt niet iedere keer een nota van Merius Hypotheken als u uw maandelijkse bedrag heeft betaald. Wel krijgt u jaarlijks een overzicht. Hierin staat het resterende bedrag van uw lening en wat we bij u in rekening hebben gebracht.

## **10.3 Welke kosten betaalt u zelf?**

1. Alle kosten in verband met de lening die u krijgt en de zekerheden die u geeft, betaalt u zelf. Hieronder vallen:
  - a. Kosten van uw financieel adviseur.
  - b. Kosten om de lening aan u te geven, te verlengen of te veranderen.
  - c. Kosten van de zekerheden die u geeft, bijvoorbeeld notariskosten.
  - d. Kosten om te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u voldoet aan de gemaakte afspraken. Denk aan incassokosten, deurwaarderskosten, kosten die Merius Hypotheken moet betalen voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
  - e. Kosten om uw woning te onteigenen en uw bezittingen uit de woning te halen waar nodig.
  - f. Kosten (voor rechtsbijstand) die Merius Hypotheken maakt in verband met mogelijke conflicten die u heeft met derden. Zoals eventuele kosten als derden beslag leggen op uw woning.
  - g. Alle overige kosten en belastingen die te maken hebben met de lening, de hypotheek, uw relatie met ons en de woning. Een voorbeeld van overige kosten is erfpachtcanon.
  - h. Kosten die Merius Hypotheken moet maken als gevolg van een onderzoek naar mogelijke fraude.
2. Heeft u kosten niet betaald die u had moeten betalen, dan kan Merius Hypotheken besluiten om deze kosten te betalen. We vragen u geen goedkeuring om deze kosten te mogen maken. U betaalt deze kosten wel aan ons terug en betaalt hier rente over. De hoogte van deze rente staat in de wet en noemen we de 'wettelijke rente'.
3. (extra) kosten die we maken om deze bedragen bij u te incasseren betaalt u ook.
4. Om duidelijk overzicht te houden, boeken we de kosten altijd op het eerste leningdeel (als u meerdere leningdelen heeft.)
5. In deze gevallen betaalt u administratiekosten:

- Verpanden van een nieuwe verzekeringspolis	€ 200,-
- Wijzigen hoofdelijke aansprakelijkheid	€ 200,-
- Omzetten van de aflosvorm	€ 200,-
- Tussentijdse wijziging van de rentevaste periode	€ 200,-
- Rentemiddeling	€ 200,-

Merius Hypotheken kan de hoogte van de kosten veranderen. De actuele kosten kunt u vinden op onze website [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl) of door direct contact met ons op te nemen.





**Let op!**

*Bij het kopen van de woning kunnen ook andere kosten worden gemaakt. Voorbeelden van deze kosten:*

- *Kosten voor een woonhuisverzekering (opstalverzekering)*
- *Belasting waterschappen*
- *Onderhoudskosten voor de woning*
- *Eigenwoningforfait*

**Let op!**

*Veranderingen waarvoor u administratiekosten betaalt, voeren we uit zodra we deze bedragen van u ontvangen.*



## 11. Wie is verantwoordelijk voor de lening?

### 11.1 Wie moet de lening aflossen?

1. U bent verantwoordelijk als leningnemer om de lening af te lossen. Dit doet u door iedere maand de afgesproken aflossing te betalen. Bij een aflossingsvrije deellening betaalt u de lening aan het einde van de looptijd terug. Als u samen met andere personen geld leent van Merius Hypotheken dan is elke persoon volledig verantwoordelijk voor de hele lening. Dit noemen we de hoofdelijke aansprakelijkheid. Elke persoon mogen we apart aanspreken om het bedrag van de lening helemaal terug te betalen.
2. Als u met andere personen geld leent van Merius Hypotheken en één van u kan de lening niet meer aflossen, betalen de anderen of de persoon die over is de lening helemaal terug. Ook als één van deze personen van Merius Hypotheken toestemming krijgt om een bepaalde periode niet of minder te betalen, of in de wet staat dat hij niet meer hoeft te betalen.

### 11.2 Wat als u of de persoon met wie u de lening heeft overlijdt?

1. Als u of de persoon met wie u een lening heeft overlijdt, dan moeten de nabestaanden Merius Hypotheken zo snel mogelijk een brief sturen. Zolang Merius Hypotheken die brief niet heeft ontvangen, blijven we handelen volgens de afspraken die u met ons heeft gemaakt.
2. Bij een overlijden moeten de nabestaanden een verklaring van erfrecht van een notaris in Nederland aan Merius Hypotheken overhandigen. Zo weten we met wie we zaken over de woning kunnen regelen. De kosten van de verklaring van erfrecht en van de notaris betalen de nabestaanden. We kunnen nabestaanden ook verzoeken andere documenten over de woning of de nalatenschap te overhandigen. Aan dit verzoek moeten de nabestaanden dan voldoen.
3. Alle informatie die Merius Hypotheken langer dan 12 maanden voorafgaand aan het overlijden heeft toegestuurd, hoeft Merius Hypotheken na het overlijden niet nog een keer toe te sturen.



## 12. Het bouwdepot

### 12.1 Wat is een bouwdepot?

1. Een bouwdepot is een rekening waar wij (een deel van) uw lening op administreren. Met deze rekening betaalt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning.
2. Ook tijdens de bouw of verbouwing van uw woning moet u rente betalen en de lening aan ons terugbetalen. U betaalt ons iedere maand rente voor de lening. Ook betaalt u iedere maand een deel van de lening aan ons terug (behalve bij een aflossingsvrije lening).
3. U mag uw bouwdepot niet gebruiken voor het betalen van de bedragen die u aan ons verschuldigd bent. Denk hierbij aan rente en aflossing (een uitzondering hierop leest u in paragraaf 12.3).
4. Na het passeren van de hypotheekakte kunt u geld uit het bouwdepot opvragen. Wij betalen dit dan zo snel mogelijk uit. Bij nieuwbouw zal de notaris één of meerdere termijnen opvragen en wordt dit betaald bij passeren. Voor uitbetaling gelden de regels zoals weergegeven in artikel 12.4.
5. Staat er geld in het bouwdepot? Dan krijgt u voor dit geld rente van ons. U krijgt van ons hetzelfde rentepercentage dat u ons betaalt voor de lening minus 1%. Wij verrekenen deze vergoeding met het bedrag dat u maandelijks betaalt aan rente en aflossing. Betaalt u voor verschillende delen van uw lening verschillende rentepercentages? Dan berekenen wij het gewogen gemiddelde van de verschillende rentepercentages. We kijken hierbij naar de hoogte van de verschillende delen van de lening.

#### *Een voorbeeld:*

---

U leent € 200.000. Uw lening bestaat uit 2 leningdelen. Over € 150.000 betaalt u 5% rente en over € 50.000 betaalt u 4% rente. Het 'gewogen' gemiddelde over het totaalbedrag van € 200.000 is dan 4,75%. U krijgt 4,75% min 1% over het bedrag dat in het bouwdepot staat, dus 3.75%.

---

#### **Bouwdepot en NHG:**

De regels die de Stichting WEW stelt aan een bouwdepot vindt u op [nhg.nl](http://nhg.nl).

#### **Let op!**

*Er zijn regels voor uw bouwdepot. Vraag uw adviseur voor een advies over de fiscale gevolgen van een bouwdepot*

### 12.2 Wat is de looptijd van een bouwdepot?

De looptijd van het bouwdepot gaat in op de datum waarop Merius Hypotheken het geleende bedrag of een deel van het geleende bedrag in het bouwdepot administreert. De looptijd van een bouwdepot bepaalt u zelf. Met een maximum van 12 maanden als u een bestaande woning verbouwt, en maximaal 18 maanden bij nieuwbouw.

### 12.3 Wat er gebeurt als uw bouwdepot stopt

Een bouwdepot stopt als het geld op is, of als de werkzaamheden voor de verbouwing zijn afgerond. Stopt het bouwdepot omdat de werkzaamheden zijn afgerond dan kan er nog geld in zitten. We betalen dan geen rente meer. We gebruiken het geld om een





(gedeelte van) uw lening af te lossen. Aflossen kan op verschillende leningdelen. Hoe dit gebeurt bepaalt Merius Hypotheken. Merius Hypotheken lost af naar rato van de leningdelen tenzij u aangeeft een andere verdeling te willen hanteren. Voor niet NHG-leningen, geldt dat wij het geld naar uw bankrekening overmaken als er minder dan € 2.500,- aanwezig is in het bouwdepot.

#### 12.4 Hoe krijgt u geld uit het bouwdepot?

1. Wilt u een rekening van een aannemer of een andere partij betalen met geld van het bouwdepot? Zorg dan voor de rekeningen (facturen) van de aannemer of de andere partij. Stuur een kopie/scan van deze rekeningen samen met een ingevuld en ondertekend declaratieformulier via e-mail of per post naar Merius Hypotheken. Wij controleren deze rekeningen dan. Zodra we ze goedkeuren, betalen we de rekeningen.
2. Heeft u zelf rekeningen van een aannemer of andere partij betaald en wilt u dit terugkrijgen uit het bouwdepot? Zet op de factuur het nummer van de lening en stuur een kopie/scan van de rekening via e-mail of post naar Merius Hypotheken. Als u de rekening zelf hebt betaald, willen wij een betaalbewijs zien in de vorm van een rekening-afschrift met afschrijving. Wij controleren de bewijzen en de rekeningen die u stuurt. Keuren we de bewijzen goed, dan maken we de bedragen over naar de betaalrekening waarvan wij het maandbedrag incasseren.
3. Een rekening voor meerwerk betalen we alleen als dit in de meerwerkspecificatie staat. Bij bestaande bouw dient de rekening van de werkzaamheden in het taxatierapport en het verbouwingsplan te staan.
4. Merius Hypotheken betaalt alleen geld uit het bouwdepot als:
  - a. De ingediende rekeningen aan de door ons gestelde voorwaarden voldoen.
  - b. Er genoeg geld in het bouwdepot staat.
  - c. U ons de rekeningen per post stuurt of via e-mail stuurt naar:  
[klantenservice@meriushypotheken.nl](mailto:klantenservice@meriushypotheken.nl)
  - d. Het werk gebeurt zoals in het verbouwingsplan staat. Dit plan en het werk dat daarin is vermeld moeten wij vooraf goedkeuren.
5. U kunt een bedrag declareren vanaf € 500,-.

#### Let op!

*Wij betalen ingediende rekeningen alleen uit op een Nederlands IBAN nummer.*



## OVERDRACHT

### 13. Overdracht

1. Merius Hypotheken mag de lening, de vorderingen die daaruit voortkomen en alle rechten (waaronder nevenrechten) en plichten die daarbij horen, overdragen aan een andere partij. U geeft daar toestemming voor op het moment dat u en eventuele andere personen het hypotheekaanbod ondertekenen. Er wordt dan ook getekend voor het bij voorbaat meewerken aan een overdracht en het ondertekenen van alle documenten die nodig zijn voor de overdracht. Ook is toestemming verleend om alle informatie over u aan derden te geven en andersom.
2. Is toestemming vooraf niet mogelijk van u of de personen met wie u een lening heeft afgesloten bij Merius Hypotheken? Dan spreekt u met ons af dat wij de lening, de vorderingen die daaruit voortkomen en alle rechten (waaronder nevenrechten) en plichten die daarbij horen aan een ander mogen overdragen op het moment dat Merius Hypotheken dat wil. U en de personen met wie u een lening heeft afgesloten bij Merius Hypotheken zullen altijd volledig meewerken aan een overdracht.
3. Draagt Merius Hypotheken de lening over aan een andere partij, dan dragen we aan hen ook de zekerheden bij de lening over.



## 14. Contract overneming

Merius Hypotheken kan de rechtsverhouding met u overdragen aan een ander. Dit is inclusief alle rechten, verplichtingen en nevenrechten. We kunnen dit helemaal, of voor een deel doen. We noemen dit contract overneming. Door het hypotheekaanbod te ondertekenen geeft u ons bij voorbaat toestemming dat we het met u afgesloten contract mogen overdragen aan een andere partij dan Merius Hypotheken.



## NIET NAKOMING VAN AFSPRAKEN DOOR U

### 15. Wat als u zich niet aan de afspraken houdt?

U houdt zich niet aan de afspraken als u bijvoorbeeld de maandtermijn niet meer (volledig) betaalt. We mogen dan een aantal dingen doen. We doen pas iets nadat we u daarover hebben geïnformeerd.

#### 15.1 Wat mag Merius Hypotheken doen als u niet op tijd betaalt?

1. Heeft u nog niet het hele bedrag van de lening van ons gekregen dan mogen we besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.
2. We mogen een vergoeding in rekening brengen.
3. We mogen uw woning en sommige bezittingen verkopen die u als zekerheid heeft gegeven.
4. We mogen de rechter vragen of hij de woning van u afneemt.
5. We kunnen eisen dat u de lening direct helemaal of voor een deel terugbetaalt.

#### 15.2 Wanneer kan Merius Hypotheken van u eisen om de lening in één keer terug te betalen?

Wanneer moet u de lening direct helemaal, of voor een deel aan Merius Hypotheken terugbetalen? Of mogen we besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt? U leest het hieronder.

1. U betaalt een bedrag niet op tijd aan Merius Hypotheken.
2. U doet iets wat niet mag op grond van het hypotheekaanbod, de hypotheekakte of de Algemene Voorwaarden.
3. U doet iets met de woning wat niet mag op grond van de wet, overeenkomsten of andere regels van de overheid.
4. U doet iets waar Merius Hypotheken u geen toestemming voor heeft gegeven terwijl u daarvoor wel toestemming had moeten krijgen zoals het verhuren van de woning zonder toestemming van Merius Hypotheken.
5. We hebben u gevraagd een bepaald document te geven aan ons en dat doet u niet of niet zoals afgesproken.
6. Wij vragen u om zekerheid te geven, maar u doet dat niet of niet zoals wij dat wensen.
7. U verandert de zekerheid of de rangorde van de zekerheden zonder dat wij u daar van tevoren schriftelijke toestemming voor hebben gegeven.
8. U heeft te weinig of verkeerde informatie gegeven toen Merius Hypotheken de lening aan u gaf. Hadden we wel genoeg of de goede informatie gehad dan zou u de lening niet hebben gekregen, of hadden we andere afspraken met u gemaakt. Dit geldt ook als u iets heeft gedaan met de woning waarvan we niets wisten toen u de lening kreeg.
9. De looptijd van uw lening is voorbij.
10. U vraagt uitstel van betaling, surséance van betaling, faillissement of schuldsaneringsregeling aan (of dit wordt uitgesproken), of een ander vraagt dit aan bij de rechter.
11. U wordt onder bewind gesteld en/of u verliest het beheer, de beschikking of het bestuur over uw vermogen.
12. U overlijdt.
13. U verdwijnt spoorloos zonder dat u uw zaken bij Merius Hypotheken heeft geregeld.
14. U vraagt de rechter of u zich niet aan afspraken hoeft te houden die met uw lening



te maken hebben, of regelt op een andere manier dat u zich niet aan afspraken hoeft te houden.

15. De waarde van de woning daalt doordat u de woning niet goed onderhoudt, of geheel of gedeeltelijk teniet gaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken (bijvoorbeeld door brand).
16. De rechter of de overheid verklaart dat de woning onbewoonbaar is.
17. Er is beslag gelegd op uw woning of uw bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
18. Iemand anders krijgt rechten op het onderpand of de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Of er komt op een andere manier verandering in de rechtstoestand van het onderpand (bijvoorbeeld artikel 6:252 BW en artikel 3:88 BW).
19. De overheid onteigent de woning. De overheid besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door ruilverkaveling. Of u moet de woning van de overheid verbouwen.
20. De rechter verandert iets aan de woning. En de woning is daardoor geen goede zekerheid meer voor ons.
21. De verzekering van de woning stopt en u verzekert de woning niet direct opnieuw.
22. In documenten waarin staat dat u de eigenaar bent van de woning, klopt iets niet. Of er klopt iets niet met het hypotheekrecht of de pandrechten van Merius Hypotheken. Of u bent niet langer de eigenaar van de woning of van de bezittingen die u als zekerheid gaf aan Merius Hypotheken.
23. Er zijn omstandigheden, er gebeurt iets met u of u doet iets waardoor het redelijk is dat Merius Hypotheken de lening stopt.
24. Merius hypotheken eist een andere door ons aan u verstrekte lening op.
25. Een tot zekerheid door u aan Merius Hypotheken in pand gegeven vordering wordt opgeëist.
26. U gaat scheiden of u maakt huwelijksvoorwaarden op of wijzigt deze.
27. Het onderpand wordt onbewoonbaar verklaard, bebouwd, verbouwd of hersteld, in conservatoir, revindicatoir of executoriaal beslag genomen of wordt op een monumentenlijst geplaatst.
28. Er zijn situaties (bijvoorbeeld wetten, verordeningen) die leiden tot eigendomsbeperkende gevolgen.
29. Oneigenlijk gebruik van de woning zoals het kweken van hennep.
30. U stopt met het betalen van premies voor de door Merius Hypotheken verplichtgestelde verzekeringen.

### **15.3 Wat als Merius Hypotheken van de rechter vraagt of wij de woning in beheer mogen nemen?**

1. Merius Hypotheken kan aan de rechter vragen of we uw woning in beheer mogen nemen. Als de rechter dat goedvindt, gaat Merius Hypotheken de woning beheren en eventueel onder zich nemen. Merius Hypotheken kan dan doen wat zij nodig vindt met als doel bijvoorbeeld het verkoopproces te bevorderen of om onwenselijke situaties ongedaan te maken. De kosten die Merius Hypotheken hierdoor maakt, betaalt u zelf. We kunnen nadien besluiten de woning weer aan u ter beschikking te stellen zodat u de woning weer zelf kunt gaan beheren.
2. Eventuele schade die u heeft doordat we de woning gaan beheren is uw eigen verantwoordelijkheid. Wij betalen deze schade niet.



#### 15.4 Welke regels gelden er voor de verkoop van uw woning door Merius Hypotheken?

Houdt u zich niet aan de gemaakte afspraken, dan mag Merius Hypotheken uw woning verkopen, bijvoorbeeld via een veiling. Dit geldt ook als degene met wie u de lening heeft afgesloten zich niet aan de gemaakte afspraken houdt. We hanteren dan de volgende regels:

1. U werkt mee als we uw woning verkopen. U laat potentiële kopers binnen in uw woning en laat toe dat de gebruikelijke berichten worden geplaatst dat uw woning te koop staat. Woont er niemand in uw woning, dan mag Merius Hypotheken (na toestemming van de rechter) naar binnen en doen wat nodig is voor de verkoop van de woning.
2. Merius Hypotheken mag bepalen dat uw woning voor een deel wordt verkocht. Ook mogen we de rest van de woning later verkopen.
3. Merius Hypotheken bepaalt hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden we de woning en de bezittingen verkopen. Wij bepalen ook op welke wijze en tegen welke prijs we de woning verkopen.
4. Wij brengen verkoopkosten bij u in rekening (zoals veilingkosten) en bepalen wanneer de verkoop begint, stopt en opnieuw begint.
5. Vindt u dat wij uw woning niet mogen verkopen via een veiling? Meld dit ons voor de veiling start. We bekijken dan of we aan uw verzoek kunnen voldoen. Ook kunt u Merius Hypotheken dan niet meer vragen de koop te vernietigen en de schade te betalen die u door de verkoop van de woning via de veiling heeft.
6. Merius Hypotheken kan erfdienstbaarheden vestigen, bijvoorbeeld door uw buurman het recht te geven om over uw grond te lopen.
7. Merius Hypotheken bepaalt wanneer de leveringsakte wordt getekend bij de notaris.
8. Merius Hypotheken ontvangt de opbrengst van de verkoop en lost hiermee de openstaande kosten, rentes en lening (gedeeltelijk) af.
9. Als de koper zich niet houdt aan de afspraken dan kan Merius Hypotheken bepalen dat de verkoop niet doorgaat, eventueel door tussenkomst van een rechter.
10. Loopt de verkoop van de woning via een notaris dan geeft u de notaris alle informatie die hij nodig heeft.
11. Voordat Merius Hypotheken uw woning verkoopt, mogen we alles met uw woning doen wat we op dat moment nodig vinden om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken. Denk aan de woning splitsen of rechten die u heeft te veranderen. Als het nodig is regelen we dit bij een notaris. De kosten hiervan betaalt u.
12. Als Merius Hypotheken de woning heeft verkocht, moet u al uw bezittingen (en eventuele bezittingen van andere personen) uit de woning halen. Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels van de woning krijgt, zijn al uw bezittingen (en eventuele bezittingen van andere personen) uit de woning verwijderd. Als u uw bezittingen niet uit de woning heeft gehaald dan kan Merius Hypotheken dat (laten) doen. We kunnen ook eisen dat u uw bezittingen op een eerder tijdstip uit de woning haalt. Deze kosten en de kosten voor gerechtelijke maatregelen betaalt u zelf. We mogen doen wat we nodig vinden om de woning in stand te houden. Bijvoorbeeld de woning bewaken of nieuwe sloten op de deuren zetten. Ook deze kosten betaalt u.
13. Als u schade heeft omdat we uw woning verkopen dan bent u hier zelf verantwoordelijk voor. Deze schade betaalt Merius Hypotheken niet.



### 15.5 Specifieke afspraken bij opstal of erfpacht.

Als de woning op grond staat van een ander (recht van opstal of recht van erfpacht) dan staan hieronder de concrete situaties waarin wij van u mogen vragen de lening direct helemaal, of voor een deel terug te betalen. Of mogen besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Let op: Merius Hypotheken hoeft u hiervoor geen brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

1. U betaalt het geld voor de opstal of de erfpacht niet. Of houdt zich niet aan de afspraken van de opstal of de erfpacht.
2. U mag of kunt de grond niet langer gebruiken. Voorbeeld: de rechter stopt de erfpacht of opstal.
3. De erfpacht- of opstalvoorwaarden vervallen of veranderen (inclusief canonwijziging of retributiewijziging). Voorbeeld: de rechter of een ander verandert deze voorwaarden.

### 15.6 Specifieke afspraken bij een appartement.

Is de woning een appartement dan staan hieronder de situaties waarin Merius Hypotheken van u mag vragen de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen. Of mag besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Let op: Merius Hypotheken hoeft u hiervoor geen brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

1. De regels veranderen in het reglement dat geldt voor het appartement, de regels in de splitsingsakte veranderen, of de regels van het reglement of splitsingsakte gelden niet meer.
2. Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.
3. U doet iets met het appartement wat niet mag volgens de wet, andere regels van de overheid, het hypotheekaanbod, de hypotheekakte of de Algemene Voorwaarden.

### 15.7 Specifieke afspraken als u de woning met toestemming van Merius Hypotheken heeft verhuurd.

Verhuurt u de woning met schriftelijke toestemming van Merius Hypotheken? Dan staan hieronder de situaties waarin Merius Hypotheken van u mag vragen de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen of mag besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt. Let op: Merius Hypotheken hoeft u hiervoor geen brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

1. U heeft toestemming van de overheid of de rechter om de bestemming van de woning te veranderen.
2. Iemand anders mag van de rechter de woning huren.
3. U verlaagt de huurprijs of de pachtprijs.

### 15.8 Wanneer brengt Merius Hypotheken een vergoeding in rekening?

Betaalt u een bedrag niet op tijd of niet volledig dan bent u een vergoeding aan Merius Hypotheken verschuldigd.

#### Let op!

*Merius Hypotheken hoeft u hier geen brief voor te sturen (een zogenaamde ingebrekestelling) waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.*



*We berekenen de hoogte van de vergoeding als volgt: Over het bedrag dat u niet heeft betaald, betaalt u rente. We gebruiken hiervoor het rentepercentage van de wettelijke rente plus eventueel gemaakte extra kosten. Deze rente betaalt u vanaf de datum dat u niet heeft betaald tot het moment dat u heeft betaald. Ook kunnen we nakoming en/of een schadevergoeding eisen.*

Als u betalingen niet nakomt mag de vergoeding nooit hoger zijn dan nodig is voor de compensatie van de schade die wij hierdoor hebben geleden. Willen we meer kosten in rekening brengen, dan moeten wij aantonen dat de kosten hoger zijn dan de schade. Merius Hypotheken kan de vergoedingsbedragen steeds aan het einde van een maand bij de hoogte van de openstaande lening optellen.

De betaling van de vergoeding en de betaling van het maandelijkse bedrag gebeurt via automatische incasso. U machtigt Merius Hypotheken om de verschuldigde bedragen automatisch van uw bankrekening af te schrijven door het ondertekenen van een SEPA-machtiging die u vindt bij het rentevoorstel. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.





## INFORMATIE DIE U EN MERIUS HYPOTHEKEN GEVEN

### 16. Welke informatie hebben we van u nodig?

#### Let op!

*Merius Hypotheken gaat ervan uit dat alle informatie die wij van, of namens u, krijgen juist is. U bent ervoor verantwoordelijk dat de informatie die u ons stuurt of die u van ons ontvangt niet door andere personen kan worden bewerkt, gewijzigd of op andere manieren kan worden gebruikt. Wij mogen de informatie die wij van u ontvangen bewaren en kopiëren.*

Als blijkt dat u niet alle informatie heeft gegeven die wij nodig hebben, dan kunnen wij de leningovereenkomst beëindigen.

#### 16.1 Persoonlijke gegevens

1. U geeft aan Merius Hypotheken de volgende gegevens:
  - a. Uw naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, e-mailadres
  - b. Uw geboortedatum.
  - c. Uw Burgerservicenummer (BSN).
  - d. Bent u getrouwd of woont u samen met een partner dan geeft u de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap. Bij huwelijkse voorwaarden vragen wij u een kopie van de akte van huwelijkse voorwaarden te sturen.
  - e. Als u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, dan geeft u ook zijn of haar persoonlijke gegevens zoals staat onder a tot en met d.
  - f. U geeft uw handtekening. Met deze handtekening kan Merius Hypotheken later uw volgende handtekeningen controleren. Verandert u uw handtekening, geef deze dan zo snel mogelijk aan ons door.
  - g. U geeft een kopie van uw legitimatiebewijs. Wij mogen u altijd een nieuwe kopie vragen.
2. Als Merius Hypotheken u niet kan bereiken op het bij ons bekende adres dan kunnen we uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte heeft getekend, of naar een ander bij ons bekend adres.
3. Als u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, dan sturen we alle post naar het adres dat bij het afsluiten van de lening met u is besproken. Bent u het beiden niet eens over dat adres dan kiezen wij naar welk adres we de post versturen.

#### 16.2 Overige gegevens

1. Ontvangt u documenten die met de woning te maken hebben, stuur ons dan binnen 14 dagen na ontvangst een kopie van deze documenten.
2. Breng ons schriftelijk op de hoogte als iemand anders toestemming van u krijgt om zaken over uw lening met Merius Hypotheken te regelen. Voor deze persoon gelden dezelfde voorwaarden en afspraken over het regelen van uw zaken met Merius Hypotheken als voor u. Het is uw verantwoordelijkheid om deze persoon daarover te informeren. Ook is het uw verantwoordelijkheid dat deze persoon zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt. Breng ons direct op de hoogte als er iets verandert in de toestemming van deze persoon. Bijvoorbeeld als u of een ander (de rechter) de toestemming intrekt.
3. In sommige gevallen hebben we van u extra informatie of gegevens nodig.



Bijvoorbeeld als we vragen hebben over uw werk of waarom u de lening wilt, of als u een deel van de koopsom of verbouwing uit eigen middelen betaalt.

### 16.3 Wat doet u als uw gegevens of omstandigheden veranderen?

1. Veranderen uw gegevens of uw persoonlijke omstandigheden die met de lening te maken hebben, geef deze informatie dan schriftelijk door aan Merius Hypotheken. Doe dit binnen 14 dagen vanaf het moment dat u deze informatie heeft. Geef bijvoorbeeld de volgende veranderingen altijd aan ons door:
  - a. Veranderingen van uw persoonlijke gegevens of de persoonlijke gegevens van degene met wie u samen verantwoordelijk bent voor de lening, zoals in de vorige paragraaf omschreven.
  - b. Als u ergens anders gaat wonen of als u uw post ergens anders wilt krijgen.
  - c. Uw rechten veranderen, bijvoorbeeld wanneer u zelf geen handtekeningen onder overeenkomsten meer mag zetten.
  - d. U gaat scheiden of er verandert iets in de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap.
  - e. Als er iets verandert in uw situatie, waardoor Merius Hypotheken u mag vragen de lening direct helemaal of voor een deel terug te betalen.
  - f. Als er iets verandert of beschadigt aan uw woning of de bezittingen die u ons in zekerheid heeft gegeven. Of er verandert iets anders waardoor de waarde daalt van de woning of de bezittingen die u ons in zekerheid heeft gegeven.
  - g. Als uw rechten op de woning of bezittingen veranderen.
  - h. Als een verzekering verandert die te maken heeft met de woning of de lening.
  - i. Als iemand bij de rechter uw faillissement aanvraagt of het faillissement aanvraagt van degene met wie u samen verantwoordelijk bent voor de lening.
  - j. Als u of degene met wie u samen verantwoordelijk bent uitstel voor de lening, uitstel van betaling, of schuldsanering vraagt.

### 16.4 Taal

Informatie die u geeft aan Merius Hypotheken is in het Nederlands. U betaalt zelf de kosten als het nodig is hiervoor gegevens of informatie te vertalen. Regel dit overigens altijd bij een beëdigd vertaler.

### 16.5 Mag Merius Hypotheken gesprekken met u opnemen?

Wij mogen gesprekken met u opnemen en doen dit om de volgende redenen:

- a. Kwaliteit te leveren of als wij dit nodig vinden om ons werk goed te doen
- b. Bewijzen te verzamelen.
- c. Criminaliteit te bestrijden.

### 16.6 Bescherming van uw persoonlijke gegevens

1. Wij behandelen uw persoonlijke gegevens zorgvuldig en zoals dat volgens de wet mag. Wij gebruiken uw gegevens om:
  - a. Te voldoen aan de wet.
  - b. U de lening te kunnen verstrekken, om daar met u afspraken over te maken en om deze afspraken uit te voeren.
  - c. Aan andere personen en partijen te geven die voor ons de administratie verzorgen.
  - d. Te zorgen dat we geen zakendoen met bijvoorbeeld misdadigers en terroristen, zodat de financiële sector veilig en eerlijk blijft.



- e. Fraude te voorkomen en te bestrijden. Bijvoorbeeld door waar nodig de gegevens op te nemen in een register waarmee fraude wordt bestreden.
  - f. Statistisch en wetenschappelijk onderzoek te doen.
2. Gegevens te geven aan personen en partijen waarmee Merius Hypotheken voor uw lening samenwerkt. Ook buiten de Europese Economische Ruimte. U geeft ons daarvoor toestemming als u het hypotheekaanbod ondertekent.
3. Als Merius Hypotheken de rechten van de lening overdraagt aan een ander mogen we uw persoonlijke gegevens ook aan deze andere partij geven. Ook aan een andere partij buiten de Europese Economische Ruimte. U geeft ons daarvoor toestemming als u het hypotheekaanbod ondertekent.

### 16.7 Stichting Bureau Krediet Registratie

Merius Hypotheken is aangesloten bij de Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel. Wij mogen uw persoonlijke gegevens aan BKR geven en opvragen. BKR registreert leningen die u nu heeft of heeft gehad. Wij moeten het onder meer melden bij het BKR als u een achterstand van meer dan 120 dagen heeft in het nakomen van uw verplichtingen aan ons. Dit kan gevolgen hebben voor een eventuele volgende lening die u aanvraagt. Andere organisaties mogen in het register kijken.

#### Let op!

*De gegevens die Merius Hypotheken aan BKR verstrekt, worden door BKR verwerkt in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI). Zij doet dit om:*

- *Betaalrisico's en leningrisico's voor instellingen die een contract hebben met BKR te voorkomen en te beperken.*
- *Overkreditering van leningnemers, zoals u, te voorkomen en te beperken.*
- *Bij te dragen aan het voorkomen van problematische schuldsituaties.*

*Kijk voor actuele, of meer informatie over BKR op [bkr.nl](http://bkr.nl). U vindt daar ook actuele informatie over onze meldingsplicht.*

### 16.8 Stichting Waarborgfonds Eigen Woning

We verstrekken uw lening mogelijk met een garantie van de Stichting WEW. In dat geval sturen wij uw gegevens daarom ook naar de Stichting WEW.

### 16.9 Stichting Fraudebestrijding Hypotheken

Merius Hypotheken is aangesloten bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH). Merius Hypotheken mag uw persoonlijke gegevens geven en vragen aan het incidentenwaarschuwingssysteem van de SFH. Dit incidentenwaarschuwingssysteem zorgt ervoor dat de financiële sector veilig en eerlijk blijft. Als u fraude pleegt of probeert te plegen dan moet Merius Hypotheken dit melden aan het SFH. Let op: andere aangesloten organisaties mogen ook in het incidentenwaarschuwingssysteem kijken.

#### Belangrijk!

*Wilt u weten welke persoonlijke gegevens Merius Hypotheken van u heeft dan kunt u Merius Hypotheken daar altijd om vragen. Wij mogen u vragen hiervoor te betalen.*

*In de Wet bescherming persoonsgegevens staat welke vragen u aan Merius Hypotheken kunt stellen en hoe u dat doet. Ontdekt u dat de gegevens die Merius Hypotheken van u heeft niet juist zijn, geef dit dan door aan ons. We verbeteren dan uw gegevens.*





*Als de wet bepaalt dat Merius Hypotheken niet aan uw verzoek kan voldoen, dan mag Merius Hypotheken uw gegevens niet wijzigen of vernietigen.*

*Heeft Merius Hypotheken de gegevens niet (meer) nodig of mogen we ze van de wet niet (meer) hebben, dan vernietigen wij de gegevens.*



## 17. Welke informatie krijgt u van Merius Hypotheken?

### 17.1 Informatie die u van ons krijgt:

Aan het begin van ieder jaar krijgt u van Merius Hypotheken een brief waarin staat hoe hoog de lening op 31 december van het vorige jaar was. Dit noemen we de nog uitstaande hoofdsom van de lening. In deze brief ziet u ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u Merius Hypotheken betaalde of verschuldigd was in dat jaar.

*U kunt ons vragen een kopie te sturen van een brief die we eerder hebben gestuurd.*

### 17.2 Controleer de informatie, opdrachten en gegevens

1. Controleer direct of de informatie die wij sturen klopt en of wij uw opdrachten goed hebben uitgevoerd. Klopt er iets niet, of zijn opdrachten niet naar uw wens uitgevoerd, laat Merius Hypotheken dit dan zo snel mogelijk weten. Meldt u een fout van ons binnen 30 dagen, dan herstellen we deze fout. Na 30 dagen gaan we ervan uit dat de opdrachten goed zijn uitgevoerd en informatie klopt.
2. Rekenfouten herstellen we na 30 dagen.
3. Ontdekken we zelf dat informatie niet klopt, of opdrachten niet goed zijn uitgevoerd, dan herstellen we dit zo snel mogelijk. Dit doen we zonder uw toestemming. We sturen u hierover wel een brief.
4. Verwacht u informatie van ons, maar krijgt u die niet? Laat het ons dan zo snel mogelijk weten.

### 17.3 Uw gegevens en de administratie van Merius Hypotheken

1. In onze administratie staat hoe hoog uw lening is. Hierin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u moet betalen. Deze informatie is het volledige en dwingende bewijs van de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Sturen wij u brieven op basis van de informatie uit onze administratie dan moet u doen wat in die brieven staat, tenzij:
  - a. U de informatie gecontroleerd heeft en u ontdekt dat de informatie niet goed is of dat wij iets niet goed doen en u laat dat binnen 30 dagen aan ons weten.
  - b. U ontdekt na controle van de informatie een rekenfout en laat ons dit weten.
  - c. U bewijst dat de informatie in de administratie van Merius Hypotheken niet klopt.
2. We bewaren onze administratie niet langer dan de wet eist.
3. Merius Hypotheken is niet verplicht om u bij elke aflossing een bewijs daarvan te sturen.
4. Merius Hypotheken mag een andere organisatie vragen de administratie van de lening voor haar te doen. Regelen we de administratie via een andere organisatie, stuur uw gegevens en informatie dan aan deze organisatie. Dit geldt ook voor alle documenten en brieven die u aan Merius Hypotheken zou sturen.
5. Doet de andere organisatie iets waardoor u schade heeft, neem dan direct met deze organisatie contact op. Wij zijn dan niet voor die schade verantwoordelijk. Hebben we iets met opzet gedaan, of juist niet gedaan dan betalen wij uiteraard wel de schade.



#### **17.4 Wat als Merius Hypotheken een bedrag voor u ontvangt en aan u moet betalen?**

Moeten wij u een bedrag betalen dat we van een ander moeten krijgen, dan betalen we dit pas als we dit bedrag van de ander hebben ontvangen. Betalen wij dit bedrag toch al, dan bent u vanaf deze dag dat bedrag verschuldigd aan ons. Krijgen we het bedrag van een ander in een andere munteenheid dan berekenen we hoeveel euro zij u betaalt. Die berekening doen we op basis van de wisselkoers van de dag waarop we het geld van de ander hebben ontvangen.



## REGELS OVER DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN, DIENSTVERLENING EN KLACHTEN

### 18. Wat geldt er in relatie tot deze Algemene Voorwaarden?

#### 18.1 Wat gebeurt er als een bepaling niet mag van de wet of de rechter?

Een bepaling in deze Algemene Voorwaarden of in een ander document geldt niet als dat niet mag van de wet of de rechter oordeelt dat deze bepaling niet mag. Merius Hypotheken past deze bepaling dan aan. Dit heeft geen gevolgen voor de rest van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden of andere documenten.

#### 18.2 Wat gebeurt er als er in deze Algemene Voorwaarden iets anders staat dan in een ander document?

1. Het hypotheekaanbod geldt, als er iets anders staat in deze Algemene Voorwaarden.
2. De hypotheekakte geldt als er iets anders staat dan in het hypotheekaanbod.
3. De voorwaarden van de Stichting WEW gelden als in deze Algemene Voorwaarden, het hypotheekaanbod of de hypotheekakte iets anders staat dan in de voorwaarden van Stichting WEW.

#### 18.3 Mag Merius Hypotheken deze Algemene Voorwaarden veranderen?

1. Merius Hypotheken mag deze Algemene Voorwaarden veranderen en de nieuwe versie tegenover u van toepassing verklaren. Merius Hypotheken houdt voor u een inwerkingtredingstermijn aan. We binden u vanaf het einde van die inwerkingtredingstermijn aan de nieuwe versie.
2. Wij hoeven onze rechten in deze Algemene Voorwaarden niet te gebruiken. Als we dit doen, dan mogen we alsnog besluiten deze rechten wel te gebruiken. Dit geldt ook voor alle andere rechten in deze Algemene Voorwaarden.

#### 18.4 Waar kunt u de Algemene Voorwaarden vinden?

De verschillende versies van de Algemene Voorwaarden staan op [meriushypotheken.nl](https://meriushypotheken.nl). U kunt ze ook bij Merius Hypotheken opvragen.



## 19. Wat kunt u doen als u niet tevreden bent over de dienstverlening?

### 19.1 Wat kunt u doen als u een klacht heeft?

Heeft u een klacht? Stuur dan een brief of e-mail naar Merius Hypotheken. Dit kan ook via het klachtformulier op [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl). Of vraag het klachtformulier op bij ons. Stuur uw brief naar: Merius Hypotheken, Antwoordnummer 84233, 2508 WB Amsterdam. U heeft geen postzegel nodig. Of stuur uw e-mail naar: [klachten@meriushypotheken.nl](mailto:klachten@meriushypotheken.nl). Ontvangen we uw klacht niet via een brief of e-mail dan kunnen we de klacht niet inhoudelijk behandelen.

### 19.2 Wanneer moet u een klacht indienen?

Dien een klacht uiterlijk 3 maanden na het ontstaan ervan in bij Merius Hypotheken. Na deze termijn behandelen we de klacht inhoudelijk niet meer.

### 19.3 Wat als u niet tevreden bent over de afhandeling van uw klacht?

U kunt het volgende doen als wij uw klacht niet naar tevredenheid afhandelen.

1. Ontvangt u geen reactie (meer) van ons, dan kunt u uw klacht voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) vanaf:
  - a. 6 weken na ontvangst van de ontvangstbevestiging van Merius Hypotheken.
  - b. 8 weken na het indienen van uw klacht.
2. Ontvangt u wel reactie van ons:

Doorloop dan eerst de hele klachtenprocedure van Merius Hypotheken. Leidt deze tot een definitieve afwijzing waarmee u het niet eens bent? Dien de klacht dan in bij het KiFiD binnen een jaar nadat u de klacht heeft voorgelegd aan Merius Hypotheken. Of binnen 3 maanden na dagtekening van de brief waarin wij ons standpunt over uw klacht hebben overgebracht. De termijn die nog het langst loopt, geldt. Het registratienummer van Merius Hypotheken bij het KiFiD is 300.016145. De klachtenprocedure van Merius Hypotheken en de regels die het KiFiD stelt, kunnen veranderen. Voor recente, of meer informatie kunt u:

  - a. Contact opnemen met het KiFiD via:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)  
Postbus 93257  
2509 AG Den Haag  
Website: [kifid.nl](http://kifid.nl). Telefoonnummer: 070-333 8 999.
  - b. Onze website [meriushypotheken.nl](http://meriushypotheken.nl) bezoeken, of ons bellen.
3. U kunt uw klacht ook voorleggen aan de rechter.





## 20. Overige bepalingen

### 20.1 Gedragscode

Merius Hypotheken erkent de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. U vindt deze gedragscode op onze website [meriushypotheken.nl](https://meriushypotheken.nl).

### 20.2 Veranderingen

We kunnen rentevormen, rentevaste periodes en hypotheekvormen uit het assortiment halen of toevoegen.

### 20.3 Inschakeling derden

Merius Hypotheken is bevoegd om bij de uitvoering van uw opdrachten en bij de uitvoering van de tussen u en Merius Hypotheken gesloten overeenkomsten, gebruik te maken van de diensten van derden. Merius Hypotheken zal bij de keuze van die derden zorgvuldig te werk gaan. Als wij aantonen dat wij zorgvuldig zijn geweest in onze keuze, dan zijn wij niet aansprakelijk voor tekortkomingen van die derden.

### 20.4 Doorhalen van het hypotheekrecht

Zodra u de lening helemaal heeft afgelost, zal het hypotheekrecht op verzoek van Merius Hypotheken en voor uw rekening worden doorgehaald (geroyeerd).

### 20.5 Welk recht is van toepassing?

Op de overeenkomst (en alle verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien) tussen u en Merius Hypotheken geldt het Nederlands recht. Dit betekent dat als er een verschil van mening (geschil) tussen u en Merius Hypotheken ontstaat, het Nederlandse recht wordt toegepast.

Wilt u of Merius Hypotheken een verschil van mening (geschil) voorleggen aan de rechter, dan moet dit voorgelegd worden aan een rechter die volgens de Nederlandse wet bevoegd is daarover te beslissen.

### 20.6 Fraudebestrijding

Merius Hypotheken vindt vertrouwen zeer belangrijk. Als dit vertrouwen geschaad wordt, bijvoorbeeld doordat er sprake is van fraude, zal Merius Hypotheken de overeenkomst met u beëindigen. Merius Hypotheken vindt fraude onacceptabel en wil als betrouwbare partij op geen enkele wijze betrokken zijn bij of meewerken aan criminele activiteiten. Wij houden ons aan de geldende wet- en regelgeving.

Merius Hypotheken verstaat onder fraude onder andere misleiding, bewust onjuiste opgave van informatie, een verkeerde voorstelling van zaken geven, bewust achterhouden van informatie. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een valse identiteit, meer inkomen op te geven dan daadwerkelijk genoten wordt, een fictief dienstverband op te geven of door het weglaten van relevante gegevens voor een correcte kredietbeoordeling.



### 20.6.1 Welke maatregelen kan Merius Hypotheken nemen bij (vermoedelijke) fraude?

Merius Hypotheken is aangesloten bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. Merius Hypotheken houdt zich aan het Protocol Incidentwaarschuwingssysteem Financiële Instellingen (PIFI) zodat fraude informatie wordt vastgelegd en met andere deelnemers uitgewisseld mag worden.

Voorbeelden van maatregelen:

- Melding in de daarvoor bestemde frauderegisters
- Opnemen persoonsgegevens in het interne incidentenregister van Merius Hypotheken
- Opeisen van eventuele andere leningen en/of contracten
- Weigeren van nieuwe contracten of andere vormen van financiële dienstverlening
- Terugvorderen van gemaakte onderzoekskosten
- Terugvorderen van uitbetaalde bedragen
- Aangifte bij politie van vastgestelde fraude of ernstige vermoedens van fraude

Als u fraudeert, sturen wij u een brief waarin wij aangeven welke gegevens zijn vastgelegd en in welk registratiesysteem deze gegevens vastliggen. In deze brief staat ook wat u kunt doen als deze gegevens niet juist zijn of als u het er niet mee eens bent.







