

Vereisten onderliggende documenten eigen middelen

Herkomst eigen middelen

Bij het aanvragen van een hypotheek is het aantonen van de herkomst van eigen middelen een belangrijk onderdeel. Om dit proces voor jou en je klant duidelijk en efficiënt te laten verlopen, maken we gebruik van het [Formulier eigen middelen](#). Dit formulier dient door jouw klant ingevuld te worden. Uiteraard mag jij jouw klant hierbij ondersteunen. Bij een totaalbedrag aan eigen middelen tot en met €25.000,00. volstaat het ingevulde en ondertekende formulier. Vanaf € 25.000,00 dienen er ook bewijslasten van de eigen middelen bijgevoegd te worden.

Wat zijn eigen middelen en wanneer lever je aanvullende documenten aan?

Bij een totaalbedrag aan eigen middelen tot en met € 25.000,00 volstaat het ingevulde en ondertekende formulier. Vanaf € 25.000,00 dienen er, samen met het ingevulde formulier, ook bewijslasten van de eigen middelen bijgevoegd te worden. Per categorie eigen middelen gelden specifieke documenten, welke duidelijk omschreven staan in het formulier.

Algemeen

Het aantonen van de eigen middelen is in beginsel nodig indien:

- Het totaalbedrag aan eigen middelen groter is dan €25.000,-, of
- Er sprake is van een (onderhandse) lening.

Ongeacht het bedrag aan benodigde eigen middelen geldt:

- De leningovereenkomst moet altijd worden aangeleverd en dient meegenomen te worden in de beoordeling van de financieringslast.
- Indien de categorie 'overige bronnen' is ingevuld, moet aanvullende documentatie worden aangeleverd.
- Venn Hypotheken kan in alle gevallen aanvullende documentatie opvragen indien dit noodzakelijk wordt geacht.

De herkomst van de eigen middelen moet in alle gevallen transparant, controleerbaar en plausibel zijn. Indien hieraan niet wordt voldaan, kan aanvullende documentatie worden opgevraagd.

Waar dienen de documenten aan te voldoen?

Per aangekruiste categorie dienen de benodigde documenten, zoals genoemd onder stap 4 van het formulier, aanwezig te zijn. De bedragen die uit de documenten blijken, dienen minimaal gelijk te zijn aan het bedrag dat bij de betreffende categorie in stap 4 is ingevuld.

Categorie -> Spaargeld (zelf gespaard geld)

Benodigd stuk -> Overzicht van de (spaar)rekening met overzicht/saldo van het gespaarde geld

- Document mag maximaal 3 maanden oud zijn (gerekend vanaf datum kredietaanbod)
- Datum moet zichtbaar zijn
- Naam van de klant moet zichtbaar zijn
- Bij grote bijschrijvingen (> €10.000) dient aanvullende documentatie te worden aangeleverd
- Eigen middelen moeten op een rekening staan bij een bank gevestigd in een EU-lidstaat en in euro aangetoond worden.
- Er moet een actueel saldo zichtbaar zijn

Categorie -> Schenking

Benodigd stuk -> Schenkingsovereenkomst

- Bedrag van de schenking moet vermeld zijn
- Doel van de schenking moet benoemd zijn
- Indien sprake is van een schenking boven de vrijstelling, moet vastgelegd zijn wie de schenkbelasting voldoet
- Indien de klant zelf de schenkbelasting betaalt en hiervoor onvoldoende eigen middelen zijn aangetoond, moet dit bedrag aanvullend worden aangetoond (dit hoeft niet in het formulier eigen middelen te worden verwerkt)
- De schenking dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De overeenkomst moet ondertekend zijn door beide partijen

Categorie -> Erfenis

Benodigd stuk -> Afrekening notaris / verklaring van erfrecht

- Duidelijk moet zijn dat het document betrekking heeft op de aanvrager(s)

Benodigd stuk -> Bankafschrift met bijschrijving erfenis

- Bijschrijving van de erfenis moet zichtbaar zijn
- Naam van de klant moet zichtbaar zijn.

Categorie -> (Onderhandse) lening

Benodigd stuk -> Leningovereenkomst.

- Lening mag niet direct opeisbaar zijn, behalve in uitzonderlijke situaties zoals faillissement
- Looptijd, hoogte van de lening, rentepercentage, rentevaste periode en wijze van aflossing moeten benoemd zijn
- De overeenkomst moet ondertekend zijn door zowel de geldverstrekker als de ontvanger

LET OP:

- De last uit de leningovereenkomst dient in mindering te worden gebracht op de maximaal toegestane financieringslast, op basis van de werkelijke last
- Indien rente en aflossing worden teruggeschonken, worden deze lasten niet in mindering gebracht, mits dit aantoonbaar is en voldoet aan de voorwaarden van een schenking

Categorie -> Onttrekking uit onderneming

Benodigd stuk -> Een ontrekkings- of inkomensverklaring van een rekenexpert met een maximaal verantwoorde onttrekking

- Verklaring moet afkomstig zijn van een door Venn Hypotheken geaccepteerde rekenexpert
- Verklaring mag maximaal 6 maanden oud zijn op het moment van het uitbrengen van het kredietaanbod

Categorie -> Verkochte beleggingen

Benodigd stuk -> Overzicht van de verkochte beleggingen

- Saldo van de transactie moet minimaal gelijk zijn aan het bedrag ingevuld in stap 4

- Naam van de klant moet zichtbaar zijn

Benodigd stuk -> Bankafschrift van bijschrijving

- Bankafschrift waaruit bijschrijving van de transactie blijkt.
- Naam van de klant moet zichtbaar zijn

Categorie -> Beleggingen

Benodigd stuk -> Waardeoverzicht van de beleggingen

- Waardeoverzicht moet op naam staan van de klant
- Maximaal 80% van de waarde wordt meegenomen als saldo

Categorie -> Verkoop woning of ander onroerend goed

Benodigd stuk -> Verkoopakte huidige woning (indien woning nog niet geleverd is)

- Verkoopakte moet door beide partijen zijn ondertekend

Benodigd stuk -> Schuldrestopgave (indien woning nog niet geleverd is)

- Schuldrestopgave moet het openstaande saldo tonen
- Document moet herleidbaar zijn naar de klant (bijv. naam of adres)

of

Benodigd stuk -> Afrekening notaris (indien woning wel geleverd is)

Benodigd stuk -> Bankafschrift met bijschrijving (indien woning wel geleverd is)

- Bijschrijving moet aantoonbaar afkomstig zijn van de notaris

Categorie -> Overige bronnen

- Relevante documentatie waaruit de herkomst van deze middelen blijkt