

**Vista Hypotheken
Klantbrochure**

**Vista Hypotheken
Klantbrochure**

VISTA
hypotheken



Een andere kijk op hypotheeken

Een lening afsluiten voor een woning is een belangrijke gebeurtenis in je leven. Waar veel bij komt kijken. Het is daarom belangrijk dat je jezelf goed laat adviseren door je adviseur. Deze brochure geeft je algemene achtergrondinformatie over het afsluiten van een lening bij Vista Hypotheken. Wij noemen dit de Vista hypotheek. Hierop zijn ook onze Algemene voorwaarden Vista Hypotheken van toepassing.

Wie is Vista Hypotheken?

Vista Hypotheken is een Nederlandse hypotheekverstrekker. Een Vista hypotheek sluit je af via één van de onafhankelijke adviseurs waar wij mee samenwerken. Wij hebben duidelijke acceptatievoorwaarden. Geen gedoe of verrassingen. We houden hypotheeken simpel, zodat jij je energie in leukere dingen kan steken. Wel zo fijn!

Vista Hypotheken B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Wij zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69454744 en in het register van de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.

Waar vind ik een adviseur?

Een goed advies is belangrijk. Vista Hypotheken geeft zelf geen advies. Ben je op zoek naar een adviseur voor je Vista hypotheek? Kijk dan op www.vistahypotheeken.nl en vind een adviseur bij jou in de buurt.

Wij maken in dit document geen afspraken met jou. Dit document geeft je geen rechten en is onder voorbehoud van typefouten. Er staat algemene informatie in dit document. Het is mogelijk dat die informatie voor jou niet geldt omdat je situatie anders is. Of omdat wij andere afspraken met je hebben gemaakt. Onderaan dit document staat wanneer wij deze klantinformatie hebben gemaakt. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de fiscale en andere regels die op dat moment gelden. Die regels kunnen natuurlijk veranderen. Lees deze klantinformatie goed door voordat je een lening voor je woning bij ons sluit.

Inhoud van deze brochure

1. Waarom een Vista hypotheek?	3
2. Een Vista hypotheek voor jou?	5
3. Producten van Vista Hypotheken	6
4. Bijkomende kosten	10
5. Van aanvraag tot Vista hypotheek	13
6. Wat en hoe: rente- en tariefklassen	14
7. Wat en hoe: bouwdepot	19
8. Energiebesparende maatregelen	21
9. Risico's	22
10. Fiscale wetgeving en jouw woning	24
11. Andere hypotheekonderwerpen	26

1. Waarom een Vista hypotheek?



Waarom kiezen voor Vista Hypotheken?

- **Kosteloos je hypotheekofferte verlengen**
Standaard is onze offerte 3 maanden geldig, maar het kan zijn dat je pas na deze periode naar de notaris gaat. Bij ons is het mogelijk om je offerte te verlengen zonder dat je hier extra kosten voor betaalt. Bij nieuwbouw kan de offerte verlengd worden met 9 maanden en bij bestaande bouw met 3 maanden.
- **Extra terugbetalen zonder extra kosten**
Bij ons kun je altijd extra terugbetalen op je lening, je betaalt daarvoor geen vergoedingsrente. Dus terugbetalen wanneer en hoeveel jij wilt! Het geld dat je gebruikt voor de extra aflossing moet wel je eigen geld zijn, bijvoorbeeld spaargeld of een ontvangen schenking.
- **Lagere tariefklasse na (extra) aflossing? Wij verlagen de rente!**
Heb je (extra) terug betaald op je lening en valt jouw lening daarmee in een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente aan. Dat vinden we wel zo eerlijk. In hoofdstuk 6 van deze brochure en in de algemene voorwaarden lees je hier meer over.
- **Hogere woningwaarde? Wij verlagen de rente!**
Blijkt uit een gevalideerd taxatierapport dat je huis of appartement meer waard is geworden? En valt jouw lening daarmee in een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente hier op aan. Meer informatie staat in de algemene voorwaarden van Vista Hypotheken.
- **Gelijke rentevergoeding over het bouwdepot bij nieuwbouw**
Koop je een nieuwbouwhuis? Dan krijg je over je bouwdepot een even hoge rentevergoeding als de rente die je betaalt over je lening. De looptijd van het bouwdepot is bij nieuwbouw 18 maanden. Meer informatie over het bouwdepot lees je in hoofdstuk 7 van deze brochure.
- **Meer lenen bij energiebesparende maatregelen**
Wil je een lening en verbeter je jouw woning waardoor je woning energiezuiniger wordt? En voldoe je hiermee aan de eisen die hiervoor worden gesteld? Dan kun je mogelijk een hogere

lening krijgen op basis van de marktwaarde van je woning. Jouw adviseur kan je hierover meer vertellen.

➤ **Lening aanvragen zonder intentieverklaring**

Blijkt uit jouw werkgeversverklaring dat je een tijdelijk contract hebt en geen intentieverklaring? Met een perspectiefverklaring kom je bij ons toch in aanmerking voor een lening. Wil je hierover meer weten? Kijk dan op www.perspectiefverklaring.nl en vraag jouw adviseur naar de mogelijkheden.

➤ **Laagste rente bij passeren binnen 3 maanden**

Ga je binnen 3 maanden na het uitbrengen van je offerte naar de notaris? En is de rente op het moment van overdracht van je nieuwe woning bij de notaris lager dan de rente die in je offerte staat? Dan krijg je de lagere rente. Verleng je je offerte? Dan wordt de rente vastgeklemd op het moment van verlengen. We vergelijken hierbij de rente uit de offerte met de rente op de ingangsdatum van de verlengingsperiode. De verlengingsperiode gaat in 3 maanden na het uitbrengen van het renteaanbod. Is op dat moment de rente lager? Dan is voor jou deze lagere rente van toepassing.

➤ **Rentecontract meenemen bij een verhuizing**

Koop je binnen 6 maanden na de verkoop van je oude huis een nieuw huis? Dan mag je bij ons het rentecontract meenemen. Dit geldt ook als je eerst een nieuw huis koopt en daarna pas je oude huis verkoopt. Als je een Energielabel-A rentekorting hebt ontvangen, kan deze met het rentecontract worden meegenomen naar de nieuwe woning. Vanzelfsprekend dient je nieuwe woning dan wel te beschikken over een energielabel A. Heeft je nieuwe woning geen energielabel A? Dan vervalt de Energielabel-A rentekorting definitief.

➤ **Energielabel-A rentekorting**

Koop je een nieuwbouwwoning? Dan kom je automatisch in aanmerking voor Energielabel-A rentekorting. Koop je een bestaande woning met een geldig en geregistreerd energielabel A of sluit je de lening voor je huidige woning met een geldig en geregistreerd energielabel A naar ons over dan geven we jou een korting op de rente. Dit geldt ook als je je bestaande lening bij Vista verhoogt en je woning heeft een geldig en geregistreerd energielabel A. Verduurzaam je de woning tijdens de looptijd van je Vista hypotheek naar een woning met een geldig en geregistreerd energielabel A? Dan kom je mogelijk ook in aanmerking voor Energielabel-A rentekorting. Ben je benieuwd naar de voorwaarden van de Energielabel-A rentekorting? Hierover lees je meer in het hoofdstuk over onze rente- en tariefklassen.



Heb je na het lezen van onze belangrijkste kenmerken vragen of wil je hierover meer weten? Bespreek het met jouw adviseur.

2. Een Vista hypotheek voor jou?

Een Vista hypotheek is bedoeld voor de aankoop, het onderhoud, de bouw of de verbouwing van je eigen huis. We verstrekken geen leningen voor bijvoorbeeld een auto of meubels. Je kan je bestaande lening mogelijk ook oversluiten naar Vista Hypotheken. Jouw adviseur weet of je in aanmerking komt voor een Vista hypotheek en kan je meer vertellen over onze voorwaarden.

Doel van de financiering

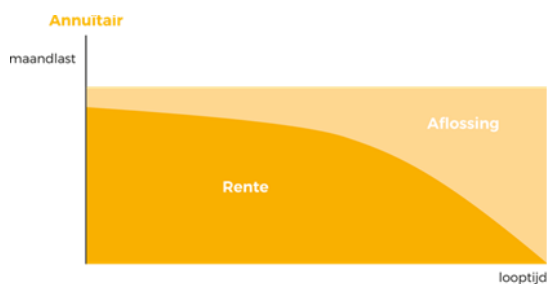
- Aankoop van een bestaande woning
- Aankoop van een nieuwbouw woning
- Verbouwing van een bestaande woning
- Oversluiten van een lening
- Afkoop van een recht van erfpacht
- Uitkoop ex-partner

We hebben geen ingewikkelde acceptatievoorwaarden om een lening bij ons af te kunnen sluiten. Wel zo overzichtelijk en fijn. Wat goed is om te weten:

- je kunt bij ons een lening krijgen als je een inkomen uit loondienst hebt. Dit kan ook een tijdelijk dienstverband zijn met intentieverklaring, een flexibel dienstverband (inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren) of een perspectiefverklaring
- je kunt bij ons een lening krijgen als je inkomen hebt wat volledig uit je eenmanszaak zonder personeel (ZZP) komt. Je eenmanszaak is minimaal 3 jaar actief en in Nederland gevestigd
- je kunt bij ons een lening krijgen als je inkomen uit pensioen ontvangt
- je kunt alleen een lening krijgen voor een woning in Nederland waar je zelf woont, dit noemen we 'hoofdverblijf'
- je (nieuwe) woning heeft een minimale marktwaarde van €100.000 na verbouwing
- de minimale hoofdsom van je eerste lening bij Vista Hypotheken is €75.000
- het maximaal hypotheekbedrag is €1.000.000 exclusief overbruggingshypotheek
- een eventuele verhoging of vervolghypotheek moet minimaal €10.000 bedragen
- je kunt maximaal tot 100% van de marktwaarde van je woning lenen, zowel met als zonder NHG

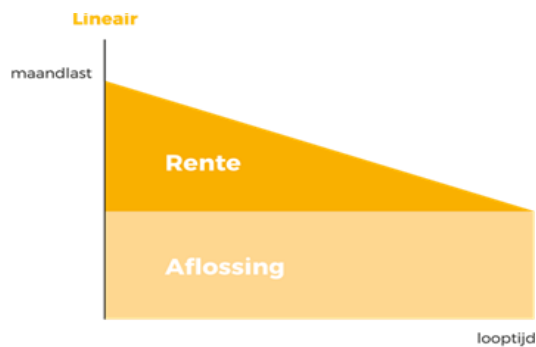
3. Producten van Vista Hypotheken

Annuïteitenhypothek:



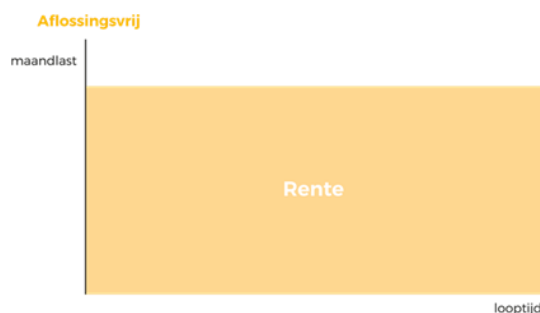
De Annuïteitenhypothek is een leningvorm waarbij je elke maand hetzelfde bedrag betaalt. Dit maandbedrag bestaat uit rente en een bedrag dat je terugbetaalt van je leningdeel. Zolang het rentepercentage gelijk blijft, verandert je maandbedrag niet. De samenstelling van dit bedrag wijzigt maandelijks gedurende de looptijd van de lening. Doordat je iedere maand iets meer terugbetaalt, neemt het bedrag dat je aan rente betaalt af. In het begin betaal je veel rente en betaal je minder terug. Elke maand betaal je minder rente dan de maand ervoor. Elke maand betaal je ook meer terug dan de maand ervoor. Aan het einde van de looptijd van de lening heb je de lening helemaal terugbetaald.

Lineaire hypotheek:



De Lineaire hypotheek is een leningvorm waarbij je elke maand hetzelfde bedrag van het leningdeel terugbetaalt. Daarnaast betaal je elke maand rente die wordt berekend over het openstaande bedrag van je lening dat je nog niet hebt terugbetaald. Hierdoor daalt je maandbedrag, zolang je rentepercentage gelijk blijft. In het begin betaal je dus de hoogste lasten. Net als bij een annuïteitenhypotheek weet je bij een lineaire hypotheek zeker dat je je lening aan het einde van de looptijd helemaal hebt terugbetaald.

Aflossingsvrije hypotheek:



De Aflossingsvrije hypotheek is een leningvorm waarbij je niet tussentijds je lening terugbetaalt. Je betaalt alleen rente. Hierdoor blijft de hoofdsom van je lening gedurende de hele looptijd hetzelfde. Zolang het rentepercentage gelijk blijft, verandert het bedrag dat je maandelijks aan rente betaalt niet. Een aflossingsvrije lening betaal je in één keer terug aan het einde van de looptijd van de lening met je eigen geld. Bijvoorbeeld met spaargeld of met het geld dat de verkoop van je woning oplevert.

Bij een Aflossingsvrije hypotheek kunnen er risico's zijn. Zoals het risico om een schuld over te houden. Meer over de risico's lees je in hoofdstuk 9 van deze brochure.



Het is mogelijk om bovenstaande leningvormen te combineren.

Bij al onze leningen is het mogelijk om tussentijds extra terug te betalen op je leningdeel.

In dit overzicht hebben we de belangrijkste kenmerken van onze leningvormen kort voor je samengevat.

Leningvorm	
Annuïteitenhypotheek	➤ Gehele looptijd gelijke maandlasten (zolang je rentetarief niet verandert) ➤ Na de looptijd is je lening helemaal terugbetaald ➤ Je betaalt maandelijks een bedrag van het leningdeel terug ➤ In het begin betaal je veel rente en betaal je weinig terug. Elke maand betaal je steeds minder rente en los je steeds meer af op de lening.
Lineaire hypotheek	➤ Steeds lagere maandlasten (zolang je rentetarief niet verandert) ➤ In het begin heb je de hoogste maandlasten ➤ Totale lasten over gehele looptijd zijn lager dan bij een annuïteitenlening ➤ Na de looptijd is je lening helemaal terugbetaald ➤ Je betaalt maandelijks hetzelfde bedrag van de lening terug
Aflossingsvrije hypotheek	➤ Je betaalt tijdens de looptijd maandelijks alleen rente over je lening ➤ Gelijke maandlasten zolang de rente gelijk blijft ➤ Je betaalt aan het einde van de looptijd je lening in één keer helemaal terug. Bijvoorbeeld uit eigen middelen of door verkoop van je woning

Terugbetalen

De lening moet je terugbetalen. Aan het einde van de looptijd is je annuïtaire of lineaire lening volledig terugbetaald. De aflossingsvrije lening moet je in één keer terugbetalen. Natuurlijk is het wel mogelijk om tijdens de looptijd van je lening extra terug te betalen. De maximale looptijd van een Vista hypotheek is 30 jaar. Over het bedrag dat je leent, betaal je ook rente. De rente is afhankelijk van de actuele rentestand, de rentevastperiode die je hebt gekozen en de hoogte van eventuele opslagen en/of kortingen.

De overbruggingshypotheek

Naast de drie bovengenoemde leningvormen bieden wij ook een overbruggingslening aan. Stel je vindt je droomhuis, maar je oude woning is nog niet verkocht. Met de overbruggingslening overbrug je de periode waarin je twee huizen hebt. De overbruggingslening is een tijdelijke lening. Je betaalt de overbruggingslening terug met het geld uit de verkoop van je oude woning.

Verder gelden de volgende punten voor een overbruggingslening:

- een overbruggingslening stopt na de afgesproken periode. Of eerder als je oude woning is verkocht. Een overbruggingslening heeft een looptijd van 2 jaar. Aan het einde van deze looptijd moet je dit leningdeel meteen terugbetalen. Verkoop je de oude woning eerder? Dan stopt de overbruggingslening als je je oude woning bij de notaris overdraagt. Je moet de overbruggingslening dan meteen terugbetalen.
- de rente van een overbruggingslening staat voor 1 jaar vast. Er geldt een apart rentetarief voor een overbruggingslening
- loopt je overbruggingslening langer dan 1 jaar dan wordt de rente van dit leningdeel aan het einde van dat jaar opnieuw vastgezet tegen de overbruggingsrente die Vista op dat moment aanbiedt. Houd er rekening mee dat je maandlasten hierdoor kunnen wijzigen
- de Energielabel-A rentekorting geldt niet voor de overbruggingslening
- zowel je oude als nieuwe woning moet je verzekeren

Maandelijks betaal je rente over de overbruggingslening totdat deze eindigt. Wees je er van bewust dat je tijdens de overbruggingsperiode meerdere leningen hebt en dus ook extra lasten. Denk aan:

- rente (en aflossing) voor de lening van je oude woning
- rente (en aflossing) voor de lening van je nieuwe woning
- rente voor de overbruggingslening
- premie voor de woonhuisverzekering van zowel je oude als nieuwe woning

Een overbruggingslening brengt ook extra risico's met zich mee. Zo kan het voorkomen dat je de dubbele lasten op een gegeven moment niet meer kunt betalen. Ook kan de verkoop van je oude woning tegenvallen waardoor je de overbruggingslening niet of niet helemaal kunt terugbetalen. In het ergste geval moet je ook je nieuwe woning in de verkoop zetten. Ook hebben wij het recht om je oude en nieuwe woning te verkopen als je de lasten van je lening niet meer kunt betalen. Het is belangrijk dat je deze risico's en de gevolgen hiervan goed in beeld hebt. Je adviseur kan je hierbij helpen.



Let op! Het kan natuurlijk ook gebeuren dat je je (oude) woning met verlies verkoopt. Je verkoopopbrengst is dan lager dan je leningschuld. Je houdt een restschuld over. Je moet deze restschuld aan ons terugbetalen met je eigen geld, bijvoorbeeld met je spaargeld. Vista Hypotheken biedt namelijk geen restschuldlening aan.

4. Bijkomende kosten

Je betaalt maandelijks rente en aflossing voor je lening. Dit betaal je zo lang je lening loopt. De looptijd van je lening is maximaal 30 jaar. De hoogte van je maandlast is onder andere afhankelijk van de hoogte van je lening, de leningvorm en je rentetarief.

Voorbeeld annuïteitenhypotheek

Aan de hand van onderstaand voorbeeld krijg je een beeld van zowel de maandlasten als totale lasten die je betaalt over de gehele looptijd van een annuïteitenhypotheek. In dit voorbeeld gaan we uit van een rente van 3%. We houden rekening met de rente en aflossing die je betaalt en ook met de totale kosten die je voor je lening betaalt. Dit doen wij om jou een indicatie te geven van alle kosten die je betaalt. Heb je hierover vragen? Jouw adviseur kan je hierover meer vertellen.

Leningvorm	Annuïteitenhypotheek
Looptijd	30 jaar
Hoofdsom	€300.000,00
Rente	3,0% voor 10 jaar vast

Wat is de hoogte van dit deel van de lening?	€300.000,00
Welk rentepercentage betaal je in totaal voor dit deel van de lening?	3,00%
Wat is het jaarlijks kostenpercentage (JKP)? <i>Het JKP geeft aan wat je jaarlijks aan rente en kosten betaalt voor de hypothecaire lening als percentage van het totale kredietbedrag</i>	3,30% JKP
Totaal te betalen over gehele lening <i>Dit bedrag bestaat uit de te betalen rente, het af te lossen bedrag en de totale kosten.</i>	€468.511,60
Totale kosten (over de gehele looptijd) in dit voorbeeld bestaan uit:	
taxatiekosten:	€600,00
advieskosten:	€2.500,00
kosten van je woonhuisverzekering:	€10.080,00

In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met andere kosten zoals bijvoorbeeld notariskosten

Bijkomende kosten als je een bestaande woning koopt

Als je een bestaande woning koopt, krijg je te maken met bijkomende kosten. Dit zijn de 'kosten koper'. Deze kosten komen bovenop de aankoop prijs van je nieuwe woning en komen voor jouw rekening als koper. In onderstaand overzicht geven wij uitleg over deze kosten.

Kostensoort	
Overdrachtsbelasting	Dit betaal je als je eigenaar wordt van een bestaande woning. Het belastingtarief is een percentage over de koopsom van je nieuwe woning. Ben je starter dan kom je mogelijk in aanmerking voor de startersvrijstelling. Dit is dus het bedrag dat jij betaalt voor je nieuwe huis of appartement. Bij de overdracht van je nieuwe woning zorgt de notaris ervoor dat de overdrachtsbelasting wordt overgemaakt naar de Belastingdienst.
Taxatiekosten	Deze kosten betaal je aan een onafhankelijke taxateur voor de taxatie van je nieuwe woning. Als wij een hypotheek op je nieuwe huis vestigen, is het voor ons van belang om te weten wat de marktwaarde is van je nieuwe huis. Ook voor jou is het goed om te weten of de prijs die je overeen bent gekomen met de verkoper(s) marktconform is.
Notariskosten	Voor de officiële overdracht van je woning ga je naar de notaris. Ook voor het vestigen van een hypotheek moet je naar de notaris. De notaris maakt een transport- en hypotheekakte op. Ook zorgt de notaris ervoor dat jij als nieuwe eigenaar wordt ingeschreven in het kadaster. Voor deze diensten betaal je kosten aan de notaris.
Borgtochtprovisie (Nationale Hypotheekgarantie)	Kom je in aanmerking voor Nationale Hypotheekgarantie en wil je hier gebruik van maken? Dan betaal je hiervoor borgtochtprovisie. Deze bedraagt 0,7% van de hoofdsom van je nieuwe lening. De borgtochtprovisie betaal je éénmalig. In het laatste hoofdstuk van deze brochure lees je meer over Nationale Hypotheekgarantie.
Advieskosten	Dit zijn de kosten die jouw adviseur rechtstreeks aan jou als klant in rekening brengt voor het gegeven advies. Je adviseur informeert je op voorhand over deze kosten. Je betaalt deze kosten direct aan je adviseur.
Bankgarantie	Als zekerheid voor de verkoper wordt vaak een waarborgsom van meestal 10% van de verkoopprijs opgenomen in de koopakte. Je kunt dit bedrag zelf storten of hiervoor een bankgarantie laten opstellen. Voor een bankgarantie betaal je kosten.
Bouwkundige keuring	Je kunt er als koper voor kiezen om een bouwkundige keuring uit te laten voeren door een expert. Je nieuwe huis wordt dan op een aantal bouwkundige onderdelen gecontroleerd. Je ontvangt hiervan een rapport. Voor deze keuring betaal je kosten. In sommige gevallen kunnen wij ook een bouwkundige keuring verplicht stellen.

Bijkomende kosten als je een nieuwbouwwoning koopt

Koop je een nieuwbouwwoning, dan koop je deze normaal gesproken 'vrij op naam' (v.o.n). Koop je een woning 'vrij op naam' dan heb je te maken met de volgende bijkomende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- eenmalige NHG provisie als je gebruik maakt van Nationale Hypotheekgarantie
- advieskosten aan je adviseur

Kosten die wij rekenen

Als je bij ons een lening afsluit, kunnen wij voor bepaalde handelingen kosten in rekening brengen. In de volgende gevallen brengen wij kosten in rekening. Wij kunnen deze kosten altijd wijzigen.

Kostensoort	
Omzetkosten (wijzigen leningvorm)	€150
Verhoging lening (tweede hypotheek of binnen de bestaande hypotheekakte)	€150
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (de hypotheek op 1 naam zetten bij relatiebeëindiging)	€150
Toevoegen schuldenaar (je nieuwe partner toevoegen aan je hypotheek)	€150
Rente afkoop (openbreken rentecontract)	€150 (naast eventuele kosten voor het vervroegd terugbetalen van je lening)
Kosten bij annulering van de offerte na verlenging	€500
Kosten bij verlenging van de lening	€150

5. Van aanvraag tot Vista hypotheek



Onderstaand overzicht geeft je op hoofdlijnen inzicht in het traject van een hypotheekaanvraag bij Vista Hypotheken.

Het adviesgesprek

Maak een afspraak met je adviseur. Je adviseur kijkt samen met jou naar de haalbaarheid van je lening aanvraag en je krijgt een passend advies. Op www.vistahypotheeken.nl vind je een adviseur bij jou in de buurt.



Renteaanbod & Offerte

Is de door jou gevraagde lening haalbaar? Dan gaat je adviseur de lening aanvraag bij ons indienen. Eerst krijg je van ons een renteaanbod.

Hebben wij je aanvraag beoordeeld? En geven wij akkoord? Dan krijg je van ons een offerte. Hierin staan de definitieve afspraken.

Offerte tekenen

Heb je de offerte goed doorgelezen? Ben je tevreden? Pak dan je pen, want het is tijd om te tekenen! Stuur ons de ondertekende offerte weer terug.



Naar de notaris

Het is tijd om naar de notaris te gaan. Hier onderteken je de hypotheekakte.

Jouw Vista hypotheek

Hartelijk welkom bij Vista Hypotheken! Wij wensen je veel woonplezier!



6. Wat en hoe: rente- en tariefklassen

Wij bieden meerdere rentevastperiodes aan. Daarnaast hanteren wij verschillende tariefklassen en krijg je in bepaalde situaties een rentekorting. Wat dit precies inhoudt leggen we hieronder uit.

Hypotheekrente

Bij ons kun je kiezen uit verschillende rentevastperiodes. Vista Hypotheken biedt alleen vaste rentes aan en dus geen variabele rente. In deze periode verandert de rente, die je met ons afsprekt, niet. Dus ook niet als de marktrente stijgt of daalt. In deze periode heb je zekerheid over je maandlast. Je weet dus waar je aan toe bent! Verstrekken wij de lening op een andere dag dan de eerste dag van de maand? Dan gaat de rentevastperiode in op de eerste dag van de volgende kalendermaand. Tot de ingangsdatum van die rentevastperiode betaal je dezelfde rente als tijdens die rentevastperiode. Wij gaan uit van de rentes en tariefklassen zoals vastgesteld bij verstrekking van je lening. Blijft de rente ongewijzigd dan gaan we uit van dezelfde rentes en tariefklassen als in je offerte.

Hoe bepalen we de rente?

Ga je binnen 3 maanden na uitbrengen van je offerte naar de notaris? En is de rente op moment van overdracht van je nieuwe woning bij de notaris lager dan de rente in je offerte? Dan krijg je de lagere rente. Verleng je de offerte? Dan wordt de rente vastgeklit op het moment van verlengen. We vergelijken hierbij de rente uit de offerte met de rente op de ingangsdatum van de verlengingsperiode. De verlengingsperiode gaat in 3 maanden na uitbrengen van het renteaanbod. Is de rente op moment van verlenging lager dan is deze lagere rente voor jou van toepassing.

Op dit moment bieden we de volgende vaste renteperiodes aan: 1 jaar, 5 jaar, 10 jaar, 15 jaar, 20 jaar en 30 jaar. Het combineren van onze rentevastperiodes met verschillende leningdelen is mogelijk. We kunnen de rentevastperiodes die wij aanbieden altijd wijzigen. Wil je onze actuele rentetarieven zien? Kijk dan op www.vistahypotheeken.nl

Rentevastperiodes Vista Hypotheken

- 1 jaar vast
- 5 jaar vast
- 10 jaar vast
- 15 jaar vast
- 20 jaar vast
- 30 jaar vast



Tijdens de rentevastperiode passen wij jouw rente niet aan. Wel is het mogelijk dat je een opslag, een hogere opslag of een extra opslag moet betalen op de rente als je een extra bedrag leent. Bijvoorbeeld omdat jouw lening hierdoor in een hogere tariefklasse valt. Verderop lees je welke tariefklassen wij nu aanbieden.

Wij schrijven iedere maand de rente en aflossing van jouw bankrekening af. Dat doen wij op de eerste werkdag van de maand via automatische incasso.

Je woning heeft energielabel A en je vraagt een lening aan

Wanneer je een bestaande woning koopt met een geldig en geregistreerd energielabel A, een nieuwbouwwoning koopt of de lening voor je huidige woning met een geldig en geregistreerd energielabel A oversluit, dan geven wij een Energielabel-A rentekorting op de rente van je lening. Deze korting is ook van toepassing als je je lening verhoogt. Dan geldt de Energielabel-A rentekorting ook voor dat leningdeel. Om voor deze korting in aanmerking te komen, dient jouw woning te beschikken over een geldig en geregistreerd energielabel A. Met een geldig en geregistreerd energielabel wordt bedoeld een label dat in de registratiedatabase bekend is zoals bijvoorbeeld EP-online (voor meer informatie zie website EP-online). Met een energielabel kunnen kopers zien of een woning energiezuinig of onzuinig is.

Wil je weten wat de actuele hoogte is van de Energielabel-A rentekorting? Kijk dan op www.vistahypotheken.nl.

Het is mogelijk dat Vista op enig moment geen Energielabel-A rentekorting meer aanbiedt. Je kunt dan voor deze korting niet meer in aanmerking komen. Ook kan Vista de voorwaarden voor de Energielabel-A rentekorting en de hoogte van de korting aanpassen.

De kenmerken van de Energielabel-A rentekorting:

- de woning heeft een geldig en geregistreerd energielabel A of is een nieuwbouwwoning
- de korting geldt voor alle aangeboden rentevastperiodes
- de korting geldt voor een annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije lening
- de korting geldt niet voor een overbruggingslening
- de korting geldt alleen tijdens de eerste rentevastperiode
- de korting vervalt automatisch aan het einde van deze rentevastperiode
- de korting vervalt bij het tussentijds openbreken van het rentecontract
- de korting kan worden meegenomen bij verhuizing naar een woning met energielabel A. Heeft de nieuwe woning geen energielabel A? Dan vervalt de Energielabel-A rentekorting
- je kunt slechts eenmalig gebruik maken van deze korting
- de toegekende korting die wij opnemen in de offerte blijft ongewijzigd
- de toegekende korting wordt automatisch verwerkt in het rentetarief in de offerte, als er sprake is van een bestaande woning met een energielabel A of een nieuwbouwwoning

Heeft je woning nog geen energielabel A?

Verduurzaam je de woning tijdens de looptijd van je Vista hypotheek naar een woning met energielabel A? Dan kan je de Energielabel-A rentekorting krijgen als je dit kan aantonen met een geldig en geregistreerd energielabel A. Je ontvangt de Energielabel-A rentekorting na aanlevering en verwerking van je geldig en geregistreerd energielabel A. Je kan maar één keer gebruik maken van de Energielabel-A rentekorting. De korting ontvang je dan voor de resterende looptijd van je huidige rentevastperiode en vervalt bij het aflopen van het rentecontract. Je ontvangt het kortingspercentage dat Vista aanbood op het moment dat je de lening bij Vista hebt aangevraagd tenzij je een nieuw rentecontract hebt afgesloten dan geldt het kortingspercentage dat Vista

aanbod op moment van ingang van je nieuwe rentevastperiode. Bood Vista de Energielabel-A rentekorting niet aan en heeft je lening nog dezelfde rentevastperiode als bij het afsluiten dan geldt de Energielabel-A rentekorting van 15-10-2018. De Energielabel-A rentekorting geldt voor één rentevastperiode, dit kan de huidige rentevastperiode zijn of een daaropvolgende rentevastperiode. Er mag per leningdeel één rentevastperiode gebruik worden gemaakt van de Energielabel-A rentekorting. Wil je liever dat de korting ingaat bij een volgend rentecontract? Dat kan als je woning op dat moment een geldig en geregistreerd energielabel A heeft. Je ontvangt dan de korting die Vista op dat moment aanbiedt.

Wil je weten welke Energielabel-A rentekorting tarieven Vista aanbod in het verleden? Kijk dan op www.vistahypotheek.nl. De Energielabel-A rentekorting vraag je aan door het afschrift van je geldig en geregistreerd energielabel A te mailen naar klantenservice@vistahypotheek.nl. Zie ook de informatie op onze website: www.vistahypotheek.nl bij veel gestelde vragen.

Terugbetalen op je Vista hypotheek

Bij ons mag je altijd 100% vergoedingsvrij terugbetalen als je dit doet met eigen middelen, bijvoorbeeld met je spaargeld. In een aantal gevallen mag je ook zonder vergoedingsrente terugbetalen. Voorbeelden van deze gevallen zijn:

- je gaat verhuizen en je verkoopt je huis
- het is de laatste dag van de rentevastperiode
- je betaalt je overbruggingshypotheek terug

In alle andere gevallen mag je jaarlijks 10% vergoedingsvrij terugbetalen. Wil je jouw lening oversluiten naar een andere hypotheekaanbieder? Dan kan het zijn dat je ons een vergoeding moet betalen. Meer informatie vind je in onze Algemene Voorwaarden.

Hoe betaal je terug op je Vista hypotheek?

Zodra je nieuwe lening ingaat, kun je jouw persoonlijke leninggegevens 24 uur per dag inzien. Hiervoor hebben wij 'Mijn Leninginzicht' ontwikkeld. Je persoonlijk account vind je op vista.mijnleninginzicht.nl. Je registreert je hiervoor eenmalig, waarna je toegang hebt tot je eigen account. Je ontvangt van ons hiervoor een aparte brief met daarin een registratiecode. Via je persoonlijke account kun je vervolgens extra terugbetalingen doen op je lening. In 'Mijn Leninginzicht' wordt duidelijk uitgelegd hoe je dit kunt doen. Wil je geen gebruik maken van 'Mijn Leninginzicht'? Dan kun je ook terugbetalen door het bedrag van de aflossing rechtstreeks naar ons over te maken. Je adviseur kan je meer vertellen over het doen van een extra terugbetaling en je hierover adviseren.

Een lagere maandlast na een aflossing?

Valt de lening als gevolg van een reguliere of extra aflossing in een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente automatisch aan. Hiervoor hanteren wij de marktwaarde van je woning die op dat moment bij ons bekend is. Wil je dat Vista van de actuele marktwaarde van je woning uitgaat? Dan

moet je een gevalideerd taxatierapport aanleveren. Dit rapport mag niet ouder dan 6 maanden zijn. Verderop in deze brochure lees je hier meer over.

Wat gebeurt er als je rentevastperiode afloopt?

Je krijgt van ons 3 maanden voor het einde van je rentevastperiode een brief. In deze brief staan de rentevastperiodes en rentetarieven die wij op dat moment aanbieden. Op basis daarvan kun je een keuze maken voor een nieuwe rentevastperiode.

Risico's bij een vaste hypotheekrente

Tijdens je rentevastperiode blijft de rente in die periode hetzelfde. Na deze periode kun je de rente opnieuw laten vastzetten. Het kan zijn dat de marktrente in de tussentijd is gedaald of gestegen. De rente voor jouw volgende rentevastperiode kan dus lager worden, maar ook hoger dan de vorige keer. Is de rente gestegen? Dan kun je misschien de maandlasten van je lening niet meer betalen. Bij een langere rentevastperiode heb je langer zekerheid over de rente die je betaalt.

Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?

Als je de rente voor een korte periode vastzet, dan heb je nu misschien lage lasten. Je loopt dan wel het risico dat de rente na deze korte periode is gestegen. Je lasten gaan dan omhoog. Wil je meer zekerheid? Dan moet je de rente langer vastzetten. De rente is dan meestal hoger.

Wijzigen vaste hypotheekrente

Je kunt je vaste rente ook vóór het einde van de rentevastperiode wijzigen. Je kunt dan kiezen voor een nieuwe rentevastperiode met een andere rente die wij op dat moment aanbieden. Je betaalt €150,- aan wijzigingskosten. Daarnaast kan het zijn dat je een vergoeding moet betalen. Om te bepalen of je een vergoeding moet betalen, kijken wij naar de rente in jouw rentecontract en de op dat moment geldende marktrente voor de resterende rentevastperiode. Is de marktrente op dat moment lager dan de rente in jouw rentecontract? Dan moet je een vergoeding aan ons betalen. Meer over eerder terugbetalen en de berekening van deze vergoeding lees je in onze Algemene Voorwaarden.

Meenemen van je rentecontract bij verhuizing

Ga je in de toekomst (weer) verhuizen? Dan kun je je huidige rentecontract misschien meenemen naar je nieuwe woning. Meer informatie hierover vind je in de Algemene Voorwaarden. Als je je rentecontract wilt meenemen, moet je dit aan ons vragen. De Energielabel-A rentekorting kan met je rentecontract worden meegenomen. Vanzelfsprekend dient je nieuwe woning dan wel te beschikken over een geldig en geregistreerd energielabel A. Heeft je nieuwe woning geen energielabel A? Dan vervalt de Energielabel-A rentekorting definitief.

Hoogte van je rente

In welke tariefklasse valt je lening en hoe hoog wordt de rente? Dit hangt af van de waarde van je woning, de hoogte van je hypotheekschuld en het moment waarop je de rente hebt vastgezet. Die verhouding tussen de waarde van je woning de hoogte van je hypotheekschuld bepaalt in welke 'tariefklasse' een lening valt. Wij hebben nu de volgende tariefklassen:

Hypotheeken met NHG
Hypotheeken met een hoofdsom lager dan of gelijk aan 60% van de marktwaarde van je huis
Hypotheeken met een hoofdsom boven de 60% maar lager dan of gelijk aan 80% van de marktwaarde van je huis
Hypotheeken met een hoofdsom boven de 80% maar lager dan of gelijk aan 90% van de marktwaarde van je huis
Hypotheeken met een hoofdsom boven de 90% maar lager dan of gelijk aan 95% van de marktwaarde van je huis
Hypotheeken met een hoofdsom groter dan 95% van de marktwaarde van je huis

Op www.vistahypotheeken.nl lees je meer over onze actuele rentetarieven en de tariefklassen die wij hanteren. Voor leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) geldt één tariefklasse.



De tariefklassen en de rentetarieven, inclusief de hoogte van eventuele opslagen en kortingen, kunnen wij altijd veranderen. Ook de manier waarop wij bepalen in welke tariefklasse je lening valt, kan veranderen. Ook kunnen wij nieuwe tariefklassen, opslagen en kortingen toevoegen.

De rente verlagen

Misschien kan tijdens de rentevastperiode je rente verlaagd worden doordat je in een gunstigere tariefklasse valt. Dit kan in de volgende gevallen:

➤ **door een reguliere of extra aflossing**

Valt de lening door een reguliere of extra aflossing in een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente automatisch aan. Hiervoor gebruiken wij de bestaande marktwaarde van je woning die bij ons bekend is. Dit doen wij zowel na een extra aflossing als na een reguliere aflossing bij een annuïtaire of lineaire lening.

➤ **stijging van de marktwaarde van je huis**

Heb je het idee dat de marktwaarde van je huis is gestegen? Dan kan een taxatie van je huis zinvol zijn. Blijkt uit een gevalideerd taxatierapport een hogere waarde, dan de waarde bij verstrekking van de lening en zorgt dit voor een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente hier op aan. Het taxatierapport mag niet ouder dan 6 maanden zijn. De kosten van deze taxatie komen voor je eigen rekening.

Kom je in aanmerking voor een lagere tariefklasse? Dan passen wij de renteopslag aan. Je zult dit merken doordat je minder rente aan ons hoeft te betalen. Je krijgt van ons een bevestiging van je extra aflossing.



Overweeg je extra af te lossen of denk je dat je huis meer waard is geworden? Neem dan altijd eerst contact op met je adviseur voordat je stappen onderneemt.

7. Wat en hoe: bouwdepot

Heb je geld nodig voor de verbouwing van je huis? Of koop je een nieuwbouwhuis?

Van ons kun je geld lenen om een huis te bouwen of te verbouwen. Dit geleende geld wordt niet uitgekeerd, maar houden we voor je in een bouwdepot. Hier betaal je bijvoorbeeld de aannemer van of de materialen die je nodig hebt voor de verbouwing.



Het bouwdepot gebruik je alleen voor de bouw of verbouwing van je huis. Onderzoek goed met je adviseur hoeveel geld je nodig hebt.

Belangrijke kenmerken van een bouwdepot:

- wij vergoeden rente over het bedrag in je bouwdepot: bij nieuwbouw is de rentevergoeding over het bouwdepot gelijk aan de rente die over de lening betaald wordt.
Bij bestaande bouw is de rentevergoeding 1 procentpunt lager dan de rente van de lening.
Bijvoorbeeld: bij 3% rente is de rentevergoeding over het bouwdepot 2%. In de offerte spreken we met je af wat de rentevergoeding over het bouwdepot wordt
- de rentevergoeding over het bedrag in je bouwdepot wordt verrekend met de rente die je moet betalen voor je lening
- lening zonder NHG: minimale hoogte bouwdepot: €5.000
- lening met NHG: bouwdepot voor het totale bedrag van je verbouwing
- looptijd bouwdepot: nieuwbouw woning: 18 maanden
- de looptijd van je bouwdepot voor een nieuwbouwwoning kan op verzoek worden verlengd. Gaan wij akkoord met je verzoek? Dan wordt je bouwdepot na 18 maanden verlengd met 12 maanden. Vanaf het moment van verlenging ontvang je geen rentevergoeding meer over het bedrag dat nog in je bouwdepot staat
- looptijd bouwdepot: bestaande woning: 6 maanden
- de looptijd van je bouwdepot voor een bestaande woning kan op verzoek worden verlengd. Gaan wij akkoord met je verzoek? Dan wordt je bouwdepot na 6 maanden verlengd met 6 maanden. Vanaf het moment van verlenging ontvang je geen rentevergoeding meer over het bedrag dat nog in je bouwdepot staat
- is er eventueel een restant bedrag aanwezig in het bouwdepot? Dan wordt dit bedrag verrekend met de lening
- is het bouwdepot leeg dan heffen we het bouwdepot op

Hoe betaal je uit het bouwdepot?

Wil je de aannemer betalen of bouw materiaal afrekenen, dan heb je onze toestemming nodig. Zelf kun je geen overboeking doen vanuit het bouwdepot. Krijg je voor de bouw of verbouwing een rekening van de aannemer of leverancier? En ben je het eens met die rekening? Dan zijn er twee mogelijkheden. Je kunt het bedrag zelf voorschieten en daarna declareren bij ons of je vraagt ons om het bedrag rechtstreeks aan bijvoorbeeld de aannemer over te maken. Let op! Wij gaan ervan uit dat jij de rekening gecontroleerd hebt en dat het bankrekeningnummer juist is. Vista doet hier geen extra controle op.

Wanneer stopt het bouwdepot?

In de volgende gevallen zetten wij het bouwdepot stop en heffen we het op:

- als de bouw of verbouwing klaar is
- als de looptijd van het bouwdepot verstreken is

In andere gevallen kunnen we het bouwdepot opheffen als:

- je het bouwdepot 4 maanden of langer niet hebt gebruikt
- het bouwdepot minder is dan €5.000

Zit er nog een restant bedrag in het bouwdepot? Dan verrekenen wij het bedrag met een leningdeel of een deel daarvan.

Wat gebeurt er als je het geld niet gebruikt voor de bouw of verbouwing van je woning?

Je moet het geld in het bouwdepot gebruiken voor de bouw of verbouwing van je woning. Gebruik je het geld ergens anders voor? Dan kunnen wij de lening of een deel van de lening opeisen. Je moet de lening of een deel van de lening dan aan ons terugbetalen. Wij kunnen ook het bouwdepot blokkeren. Je kunt dan geen geld meer opnemen van het bouwdepot. Wij kunnen het geld in het bouwdepot dan gebruiken om de lening of een deel van de lening terug te betalen. Als je het geld in het bouwdepot ergens anders voor gebruikt dan de bouw of verbouwing van de woning, dan kan dit ook fiscale gevolgen hebben.

8. Energiebesparende maatregelen



Overweeg je jouw huis energiezuiniger te maken? Op de volgende manieren kun je bij ons hiervoor een bedrag lenen:

Het meefinancieren van Energiebesparende voorzieningen

Weet je al wel dat je de woning wilt isoleren, zonnepanelen of warmtepomp wilt plaatsen? Geef dit dan door aan je adviseur en aan de taxateur. Je kunt dan op basis van de marktwaarde van je woning mogelijk meer lenen. Wel dien je de *vooraf* opgegeven energiebesparende maatregelen daadwerkelijk te realiseren. Je kan eventueel ook gebruik maken van het Energiebespaarbudget (EBB).

Wat is een Energiebespaarbudget?

Wil je jouw woning verduurzamen, maar weet je nog niet precies hoe en wat? Met een Energiebespaarbudget bepaal je *achteraf* welke energiebesparende maatregelen jij treft. Zo kan jij je eerst focussen op het inrichten van je nieuwe woning. Blijkt uiteindelijk dat je voor het verduurzamen van je woning niet het volledige Energiebespaarbudget nodig hebt? Geen probleem. Het restant lossen we dan af op je lening.

Deze mogelijkheden zijn met elkaar en met een reguliere verbouwing te combineren. Het geld wordt altijd in een bouwdepot geplaatst. Wil je meer weten over het lenen van geld voor het verduurzamen van je woning? Vraag dan bij je adviseur naar de mogelijkheden.



Wist je dat je voor energiebesparende maatregelen mogelijk een hogere lening kunt krijgen? Over deze ruimere financieringsmogelijkheden en welke energiebesparende maatregelen hier precies onder vallen, kan jouw adviseur je meer vertellen.

9. Risico's

Sluit je een lening af bij Vista Hypotheken? Dan maken we in de offerte en algemene voorwaarden afspraken en ga je voor een langere periode een financiële verplichting aan. Dit brengt risico's met zich mee. Je adviseur kan je inzicht geven in deze risico's en je hierover adviseren. Wij hebben een aantal risico's op een rij gezet:

➤ **je rente en aflossing betalen**

De rente en aflossing moet je elke maand op tijd betalen. Kom je deze afspraken niet na dan kan Vista Hypotheken de lening opeisen en moet je de lening aan ons terugbetalen. Lukt dat niet dan kunnen wij je woning verkopen en moet je de woning uit. Levert de woning te weinig op om de lening helemaal terug te betalen? Je houdt dan een schuld over.

➤ **je verkoopt je huis weer (snel)**

Als je je huis in de eerste jaren alweer verkoopt, kan het zijn dat je nog te weinig spaargeld hebt om je lening bij ons af te lossen. De verkoop van het huis kan te weinig opbrengen om de lening helemaal terug te betalen. Je houdt dan een schuld over.

➤ **je huis daalt in waarde**

Als je huis in waarde is gedaald, dan kan de verkoop te weinig opleveren om de lening terug te betalen. De kans op een restschuld is groter als je veel leent op de waarde van je woning. Als je geen eigen middelen hebt om dit gat te dichten, houd je een restschuld over. Over deze schuld blijf je rente betalen en je moet dit bedrag zo snel mogelijk terugbetalen. Dit terwijl je andere kosten in dagelijks levensonderhoud ook doorloopt.

➤ **je komt te overlijden**

Als je overlijdt, blijft er een schuld staan voor de erfgenamen of de overgebleven partner waarmee je de lening hebt. Heb je samen met je partner een lening afgesloten? Dan heb jij of je partner misschien recht op een nabestaandenpensioen. Kan degene die overblijft de hypotheeklasten blijven betalen? Staat de lening alleen op jouw naam, dan moeten de nabestaanden de lening terugbetalen. De vraag is of de opbrengst van de woning bij verkoop voldoende is om de lening helemaal af te lossen. Je adviseur kan je hierin adviseren en uitleggen wat de mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering.

➤ **je stopt met werken en je inkomen daalt**

Een lening is een langlopende overeenkomst. Tijdens de hele looptijd moet je de maandlast van de lening blijven betalen. Ook als je eventueel stopt met werken, minder gaat werken of met pensioen gaat. De hypotheekrente is maximaal 30 jaar fiscaal aftrekbaar. Als deze termijn voorbij is dit van invloed op je maandlasten. Een lager (pensioen)inkomen heeft direct gevolgen voor de betaalbaarheid van de lasten van je lening. Heb je de financiële gevolgen hiervan goed in beeld? Je adviseur kan je hierin inzicht geven en de financiële gevolgen met je doornemen.

➤ **je raakt werkloos**

Helaas kan het gebeuren dat jij, of eventueel je partner, je baan verliest. Hoe lang gaat deze periode duren? Hoe lang krijg je een werkloosheidsuitkering en wat is de hoogte hiervan? Kortom, goed om te weten of je deze (tijdelijke) daling in het inkomen kunt opvangen en je

lasten kunt blijven betalen. Je adviseur geeft je hierin inzicht en bespreekt de mogelijkheden voor het afsluiten van een verzekering voor dit risico.

➤ **je raakt arbeidsongeschikt**

Raak jij (of je partner) geheel of gedeeltelijk arbeidsongeschikt? Dan heeft dit direct gevolgen voor de hoogte van je inkomen. Misschien krijg je een arbeidsongeschiktheidsuitkering van het UWV. Of heeft je werkgever een collectieve arbeidsongeschiktheidsverzekering voor je afgesloten? De hoogte en duur van deze uitkering is afhankelijk van verschillende factoren. Dus is de vraag hoe lang je de maandlasten van je lening kunt blijven betalen. Je adviseur kan je hierin inzicht geven en verschillende scenario's met je doorspreken. Ook kan hij je meer vertellen over de mogelijkheden voor een arbeidsongeschiktheidsverzekering.

➤ **je hebt een Aflossingsvrije hypotheek**

Heb je een Aflossingsvrije hypotheek, dan betaal je alleen rente en los je tussentijds niets af. Aan het einde van de looptijd moet je de lening in één keer helemaal terugbetalen. Om te voorkomen dat je een schuld overhoudt moet je zelf iets regelen. Bijvoorbeeld je Aflossingsvrije hypotheek tijdens de looptijd omzetten naar een andere leningvorm. Je kan ook maandelijks op eigen initiatief aflossen om je lening terug te betalen. Zo worden je maandlasten lager en beperk je het risico om een schuld over te houden bij verkoop van je woning. Jouw adviseur kan je hierover meer vertellen.

➤ **je hebt een lening zonder renteaftrek (box 3)**

Kies je voor een box 3 oplossing? Zoals een aflossingsvrije lening zonder fiscale renteaftrek, terwijl je wel de mogelijkheid hebt om een lening met renteaftrek te nemen? Dan kan dit fiscale gevolgen hebben. Bij toekomstige verkoop van je woning kan fiscaal een hogere overwaarde ontstaan (eigenwoningreserve). Deze overwaarde moet je als eigen geld of opnieuw als box 3 lening inbrengen bij aankoop van je volgende woning. De lasten van je lening in box 3 kunnen hoger zijn vanwege het ontbreken van de renteaftrek. Als de rente stijgt zullen de lasten van je lening toenemen vanwege het ontbreken van de renteaftrek. Dit merk je nog meer als je inkomen afneemt bijvoorbeeld bij pensionering. Het is belangrijk dat je deze risico's en de gevolgen hiervan goed in beeld hebt. Je adviseur kan je hierbij helpen.

10. Fiscale wetgeving en jouw woning

Als je een eigen huis hebt met daarop een hypotheek, krijg je te maken met fiscale wetgeving. In dit hoofdstuk geven wij een korte en algemene toelichting op een aantal onderdelen uit de fiscale wetgeving die nu geldt.

Hypotheekrenteaftrek

Als je een lening afsluit voor aankoop, onderhoud en/of verbouwing van een woning die dient als hoofdverblijf, kom je onder voorwaarden in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. De lening is dan een eigenwoningschuld. Als je in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek, mag je de rente die je betaalt in mindering brengen op je belastbaar inkomen. Hierdoor betaal je minder inkomstenbelasting. Als bezitter van een eigen woning heb je ook te maken met een bijtelling bij je inkomen, dit is het eigenwoningforfait. Ten slotte is het belangrijk om te vertellen dat de hypotheekrenteaftrek in Nederland steeds verder wordt afgebouwd door de overheid. Dit heeft gevolgen voor jou als eigenwoningbezitter met een lening. Je mag de rente van een lening maximaal 30 jaar aftrekken. Na maximaal 30 jaar vervalt de fiscale renteaftrek dit kan van invloed zijn op je lasten van je lening. Bij een toekomstige rentestijging is het belangrijk om te weten dat je lasten van de lening omhoog gaan en je de lasten misschien niet meer kan betalen. Is de lening afgesloten vóór 1 januari 2001, dan gaat de termijn van 30 jaar in op 1 januari 2001. Je adviseur kan je hierin inzicht geven en verschillende scenario's met je doorspreken.

Koop je voor de eerste keer een woning en sluit je daarvoor een lening?

Dan moet je de lening tijdens de looptijd in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair terugbetalen om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Dit betekent dat je alleen in aanmerking komt voor renteaftrek met een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek.

Overgangsrecht

Als je op 31 december 2012 een eigenwoningschuld had, geldt het zogenoemde overgangsrecht. Je bent dan dus fiscaal niet verplicht om in dat geval je lening annuïtair of lineair af te lossen. Daarom kun je je aflossingsvrije lening misschien 'meenemen' bij verhuizing naar een nieuwe woning. Wil je weten of het overgangsrecht van toepassing is? En voor welk bedrag? Bespreek dit met jouw adviseur.

Wat is de Bijleenregeling?

Verkoop je jouw woning en is de opbrengst hoger dan de eigenwoningschuld? En koop je een nieuwe woning? Dan krijg je met de bijleenregeling te maken. De bijleenregeling komt op het volgende neer. Als de verkoopprijs, verminderd met de verkoopkosten van je huidige woning, hoger is dan je eigenwoningschuld, realiseer je overwaarde. Dit wordt eigenwoningreserve genoemd. Met de volgende formule kun je berekenen over welk leningbedrag je de rente kunt aftrekken voor de nieuwe woning:

Koopprijs van de nieuwe woning
+ aankoopkosten
-/- eigenwoningreserve

Breng je de overwaarde niet in bij de aankoop of verbouwing van je nieuwe woning en sluit je een lening af voor de nieuwe woning die groter is dan de koopprijs, inclusief aankoopkosten, verminderd met de eigenwoningreserve? Dan komt het gedeelte boven de eigenwoningschuld als lening in box 3. Je kunt dan de rente over dit leningdeel niet aftrekken.

Door invoering van de bijleenregeling wil de overheid bereiken dat woningbezitters hun overwaarde bij verkoop van hun oude woning gebruiken voor de financiering of de verbouwing van hun nieuwe woning. Brengt je woning bij verkoop meer op dan verwacht dan kan dit fiscale consequenties hebben indien je deze extra overwaarde niet aflost op je eigenwoningschuld. Dit is slechts een korte samenvatting van de bijleenregeling, deze is namelijk veel uitgebreider en kan gevolgen hebben voor jouw specifieke situatie. Het is daarom belangrijk dat je jezelf hierover goed laat adviseren door je adviseur of een fiscaal adviseur.

Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Wet Hillen)

Is jouw eigenwoningforfait hoger dan de kosten van de eigen woning die je kunt aftrekken? Dan krijg je een extra aftrek: de 'aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld'. Deze aftrek is even groot als het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten van de eigen woning. Deze aftrek wordt sinds 2019 in 30 jaar stapsgewijs afgebouwd. Vanaf 1 januari 2048 vervalt de aftrek helemaal.

Behalve bovenstaande fiscale wetgeving is er nog andere fiscale wetgeving die in jouw geval van toepassing kan zijn. Bijvoorbeeld voor:

- de aftrekbaarheid van bepaalde kosten bij de aankoop van een nieuwe woning
- bouwdepots
- fiscaal partnerschap



De fiscale wetgeving is direct op jou van invloed als eigenhuisbezitter met een lening. Het is daarom belangrijk dat je weet wat dit betekent en wat de gevolgen hiervan voor jou zijn. Jouw adviseur kan je hierover meer vertellen. Ook is het belangrijk om jezelf te realiseren dat fiscale wetgeving altijd kan veranderen. Op www.belastingdienst.nl vind je actuele informatie over fiscale wetgeving rondom je eigen woning.

Misschien heb je na het lezen van de bovenstaande informatie allerlei vragen. Laat je door je adviseur of door een fiscaal adviseur goed voorlichten en zorg dat je advies krijgt dat past bij jouw persoonlijke situatie.

11. Andere hypotheekonderwerpen

In dit hoofdstuk lees je over andere onderwerpen die te maken hebben met de lening voor jouw huis. Termen waarvan wij het belangrijk vinden dat je ze kent, maar ook meer uitleg over bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

De Gedragscode Hypothecaire Financieringen is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van banken en het Verbond voor Verzekeraars. In deze Gedragscode staan spelregels voor het verstrekken van leningen voor woningen. Bijvoorbeeld wat je maximaal kunt lenen met jouw inkomen en hoe wij dat moeten berekenen. En dat je niet meer dan 50% van de marktwaarde van de woning met één of meer aflossingsvrije leningdelen mag lenen. Wij houden ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Jouw adviseur kan je meer vertellen over deze Gedragscode. Je kan deze ook lezen op de website van de Nederlandse Vereniging van Banken op www.nvb.nl. Ook wijzen we je nog op ons Privacystatement. Deze kan je vinden op onze website www.vistahypotheek.nl.

Tijdelijke regeling hypothecair krediet

Bij een beoordeling van een hypotheekaanvraag toetsen wij de aanvraag aan de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning zoals opgenomen in de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet.'

Hypothecaire Zekerheid

Kies je voor een Vista hypotheek? Dan maken wij afspraken met jou. Om er zeker van te zijn dat je deze nakomt, vestig je voor ons een hypotheekrecht op je huis. Zo hebben wij meer zekerheid. Want stel, je kunt je maandlasten niet meer opbrengen, dan kunnen wij jouw huis verkopen om met de opbrengst de lening af te lossen. Ook is het voor jezelf, en ons belangrijk, dat je jouw huis goed verzekert tijdens de looptijd van de lening. Wij accepteren alleen een hypotheekrecht op huizen die in Nederland staan.

Wat is een bankhypotheek?

Een bankhypotheek is een hypotheek waarbij jouw huis het onderpand is. Dit is het geval voor de hypotheek die je nu gaat afsluiten, maar ook voor andere leningen die je in de toekomst eventueel afsluit. Afhankelijk van de hoogte van de bankhypotheek, hoef je dan misschien niet opnieuw naar de notaris. Dit wordt hieronder verder uitgelegd. Je huis is ook onderpand voor eventuele andere schulden die je aan ons hebt.

Hypotheekrecht is minimaal leningbedrag

Het bedrag waarvoor je ons een hypotheekrecht geeft, moet minimaal het leningbedrag zijn. Het bedrag van de bankhypotheek wordt verhoogd met een opslag van 50% van het bedrag waarvoor je ons een hypotheekrecht geeft. Deze opslag kunnen wij gebruiken om rente en kosten van te betalen.

Hogere bankhypothec dan het leningbedrag

Je kunt dus ook kiezen voor een hogere bankhypothec dan het leningbedrag. Als je later een extra leningdeel aanvraagt en wij vinden dat goed, dan kan de bankhypothec ook voor die nieuwe lening als zekerheid gelden. Je hoeft dan niet opnieuw naar de notaris. Om dit leningdeel te krijgen moet je natuurlijk wel aan alle voorwaarden voldoen. Een hogere bankhypothec kan je nu meer kosten aan notariskosten. Vraag je adviseur eventueel naar de mogelijkheden.

Inkomensverklaring voor eenmanszaak zonder personeel

Heb je inkomen uit je eenmanszaak zonder personeel (ZZP) wat nodig is voor je lening? Dan moet er een actuele inkomensverklaring worden opgesteld door een rekenmeester waarmee Vista samenwerkt. Je eenmanszaak moet minimaal 3 jaar actief zijn, in de Kamer van Koophandel staan ingeschreven en in Nederland zijn gevestigd. Aan een inkomensverklaring zijn kosten verbonden. Vraag je adviseur naar alle voorwaarden.

Beoordelingsverklaring

Heb je een inschrijving in de Kamer van Koophandel en/of zakelijk inkomen dat niet nodig is voor je lening? Dan moet er een actuele beoordelingsverklaring worden opgesteld door een rekenmeester waar Vista mee samenwerkt. Aan een beoordelingsverklaring zijn kosten verbonden. Je adviseur kan je meer informatie geven.

Verklaring herkomst inbreng eigen geld

Bij de aankoop van je woning breng je mogelijk een bedrag aan eigen geld in. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme kunnen wij vragen stellen over de herkomst van dit bedrag. Wij vragen naar een onderbouwing en bewijsstukken waaruit de herkomst van het eigen geld blijkt. Op onze website www.vistahypotheken.nl/veelgestelde-vragen vind je meer uitleg en informatie.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Misschien heb je al eens van de term Nationale Hypotheek Garantie gehoord? De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekt de Nationale Hypotheek Garantie. Je kunt de Nationale Hypotheek Garantie krijgen als je een lening afsluit om een eigen huis te kopen of je huis te verbouwen. Je betaalt dan een lagere rente. Je kunt de hele koopsom plus alle bijkomende kosten met Nationale Hypotheek Garantie lenen tot maximaal 100% van de marktwaarde van je woning. De maximale koopsom met NHG bij nieuwbouw en bestaande bouw is €355.000 (in 2022). Wanneer er sprake is van energiebesparende maatregelen is de maximale lening €376.300 (106% van de marktwaarde). Je betaalt wel eenmalig kosten aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen om gebruik te maken van NHG. Dit is 0,6% van de hoofdsom van je nieuwe lening.

Heb je een lening met Nationale Hypotheek Garantie?

Dan weten wij zeker dat wij de lening terugbetaald krijgen, ook als jij de maandlasten niet meer kunt betalen. Wij kunnen je huis dan namelijk verkopen, gedwongen verkoop heet dat. Misschien levert je huis minder op en blijft er een schuld over. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen betaalt ons dan die schuld die is overgebleven. Je hebt dan geen schuld meer bij ons, maar bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Deze stichting spreekt met jou af hoe je deze schuld gaat terugbetalen. Is het niet jouw schuld dat het huis gedwongen is verkocht? En heb je meegewerkt om de schuld zo laag mogelijk te houden? Dan kan de stichting besluiten jou de schuld kwijt te schelden.

Hoe krijg je Nationale Hypotheek Garantie?

Wil je gebruik maken van Nationale Hypotheek Garantie? Dan moet je voldoen aan bepaalde voorwaarden. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen bepaalt deze voorwaarden. Meer informatie over deze voorwaarden vind je op www.nhg.nl.

Vraag je ons om een lening? Dan toetsen wij of je aan deze voorwaarden voldoet. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen stelt ieder jaar vast hoeveel je met een bepaald inkomen mag lenen met Nationale Hypotheek Garantie. Ze gebruiken hiervoor de gegevens van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).

Bureau Krediet Registratie

Bureau Krediet Registratie (BKR) informeert geldverstrekkers zoals Vista Hypotheken over kredieten die consumenten hebben afgesloten. Wij mogen of moeten soms:

- een aanvrager die om een lening vraagt toetsen bij het Bureau Krediet Registratie (BKR)
- de hoogte van een leningdeel doorgeven aan het Bureau Krediet Registratie (BKR)
- andere informatie over de debiteur of het leningdeel doorgeven aan het Bureau Krediet Registratie (BKR). Bijvoorbeeld als de debiteur de lasten niet of niet op tijd betaalt

Wij mogen het incidentenregister van Bureau Krediet Registratie inzien. Net als andere informatiesystemen van partijen die wij gebruiken. Als wij het nodig vinden dan kunnen wij informatie in deze informatiesystemen opnemen of laten opnemen.

Marktwaaarde en verplicht terugbetalen

Als wij vinden dat de marktwaaarde van je woning te laag is ten opzichte van je lening dan kunnen wij, in bepaalde gevallen, je verplichten bepaalde bedragen op leningdelen terug te betalen. Wil je hierover meer weten? Kijk dan in onze Algemene Voorwaarden.

De taal die wij gebruiken en het recht dat geldt

Welke taal gebruiken we?

De overeenkomst, de Algemene Voorwaarden en andere informatie zijn in het Nederlands.

Welk recht geldt?

Op de overeenkomst geldt alleen het Nederlands recht. Als je een conflict voorlegt aan de rechter moet dat een Nederlandse rechter zijn.

Onze rentetarieven en algemene voorwaarden

De Algemene Voorwaarden die gelden voor de lening van jouw huis kun je opvragen bij jouw adviseur. Je adviseur kan je ook vertellen hoe hoog de rente op dit moment is.

Je kunt deze informatie ook vinden op www.vistahypotheken.nl.

Contactgegevens van Vista Hypotheken

Heb je een vraag? Dan kun je contact opnemen met Vista Hypotheken.

Vista Hypotheken
Postbus 487
3000 AL Rotterdam

Voor vragen over jouw lening kan je bellen met **010-2422060** of stuur een e-mail naar klantenservice@vistahypotheken.nl.

Klachten over Vista Hypotheken

Heb je een klacht? Dan kun je contact opnemen met Vista Hypotheken. Ben je niet tevreden over de afhandeling van je klacht door Vista Hypotheken? Stuur dan een brief naar:

Vista Hypotheken
T.a.v. de afdeling Klachten
Postbus 487
3000 AL Rotterdam

Of stuur een e-mail naar klachten@vistahypotheken.nl. Je ontvangt binnen drie dagen van ons een bevestiging dat de klacht is ontvangen. De maximale tijd waarbinnen de klacht wordt behandeld is twee weken.

Als wij je klacht niet naar tevredenheid hebben afgehandeld, kan je vervolgens je klacht voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). Op www.kifid.nl kun je jouw klacht indienen via mijn.kifid.nl. Of je kunt jouw klacht versturen naar:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)
Postbus 93257
2509 AG Den Haag

Meer informatie of andere contactgegevens van deze klachtinstelling vind je op www.kifid.nl.

Klacht over het BKR

Gaat je klacht over het BKR? En ben je niet tevreden over de afhandeling van deze klacht door Vista Hypotheken? Dan kun je jouw klacht voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD).

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD)
Postbus 93257
2509 AG Den Haag

Informatie over de klachtbehandeling door Klachteninstituut Financiële Dienstverlening vind je op www.kifid.nl.