VISTA
hypotheken



KLANT BROCHURE

Informatie over leningen
bij Vista Hypotheken

Alles draait om jou.

vistahypotheken.nl

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. 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.

Let op! Geld lenen kost geld

Alles draait om jou.

Een lening afsluiten voor een woning is een belangrijke gebeurtenis in je leven. Waar veel bij komt kijken. Deze brochure geeft je algemene achtergrondinformatie over het afsluiten van een lening bij ons. 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 hypotheken 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. Wij geven zelf geen advies. Ben je op zoek naar een adviseur voor je Vista hypotheek? Kijk dan op **www.vistahypotheken.nl** en vind een adviseur bij jou in de buurt.



Inhoud van deze brochure

1. Kenmerken van een Vista Hypotheek	**4**
2. Producten van Vista Hypotheken	**8**
3. Rente, kortingen en terugbetaling lening	**12**
4. Wat betaal je voor je hypotheek	**21**
5. Risico's	**25**
6. Andere hypotheekonderwerpen	**29**





1. Kenmerken van een Vista hypotheek

Wat zijn de belangrijkste kenmerken van een Vista hypotheek?

▪ 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 eenmalig 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. Bij jouw offerte ontvang je een verlengingsvoorstel. Hierin staat wat je moet doen wanneer je de offerte wilt verlengen.

▪ 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! Om hiervoor in aanmerking te komen geldt wel als voorwaarde dat het geld dat je gebruikt voor de extra aflossing je eigen geld moet zijn, bijvoorbeeld spaargeld of een ontvangen schenking.

▪ Lagere tariefklasse na (extra) aflossing? Wij verlagen de rente!

Heb je (extra) terugbetaald op je lening en valt jouw lening daarmee in een lagere tariefklasse?
Dan passen wij indien van toepassing de rente aan. Dat vinden we wel zo eerlijk. In hoofdstuk 3 van deze brochure en in de algemene voorwaarden lees je hier meer over.

▪ Hogere woningwaarde? Wij verlagen de rente!

Blijkt uit een gevalideerd taxatierapport of een Vista desktop taxatie van Calcasa dat je huis of appartement meer waard is geworden? En valt jouw lening daarmee in een lagere tariefklasse? Lever deze taxatie bij ons aan. Dan passen wij de rente hierop automatisch aan indien van toepassing. Meer informatie staat in onze algemene voorwaarden.

▪ Meer lenen bij energiebesparende maatregelen

Wil je een lening voor het treffen van energiebesparende voorzieningen? En voldoe je hiermee aan de eisen die hiervoor worden gesteld? Dan kun je mogelijk een hogere lening krijgen op basis van de marktwaarde en het energielabel van je woning. Jouw adviseur kan je hierover meer vertellen.

▪ Laagste rente bij passeren binnen 3 maanden

Ga je binnen 3 maanden na het uitbrengen van je offerte naar de notaris voor de overdracht van je woning? Dan vergelijken wij de rente uit je offerte met de actuele rente op dat moment. Is de actuele rente lager? Dan krijg jij die lagere rente. Het eventuele kortingspercentage dat in de offerte is opgenomen wijzigt niet



Wil jij je offerte verlengen?

Dan zetten wij de rente vast op het moment van verlengen.
Ook dan geldt: is deze rente op dat moment lager dan in je offerte staat? Dan krijg je de lagere rente. Het eventuele kortingspercentage dat in de offerte is opgenomen wijzigt niet. De verlengingsperiode gaat in 3 maanden na het uitbrengen van het renteaanbod.

▪ Rentecontract meenemen bij een verhuizing

Krijg je binnen 6 maanden na de verkoop van je oude huis bij ons een lening voor je nieuwe 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 en/of CO_2-rentekorting hebt ontvangen, kan deze met het rentecontract worden meegenomen naar de nieuwe woning. Vanzelfsprekend dient je nieuwe woning wel te voldoen aan de voorwaarden voor de betreffende rentekorting. Voldoet je nieuwe woning niet aan de voorwaarden? Dan vervalt de betreffende 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 ons verhoogt en je woning heeft een geldig en geregistreerd energielabel A. De energielabel-A rentekorting geldt voor al je leningen bij ons, uitgezonderd een overbruggingslening. 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 hoofdstuk 3 onder ‘rentekorting’.



▪ CO_2-rentekorting

Kun je aantonen dat de Paris Proof Indicator (materiaalgebonden emissies) van je woning gelijk of lager is dan de door ons vastgestelde grenswaarde? Dan kom je mogelijk in aanmerking voor de CO_2-rentekorting. De CO_2-rentekorting is van toepassing op de lineaire, aflossingsvrije en annuïtaire hypotheek maar geldt niet voor de overbruggingshypotheek en voor een lening voor consumptieve doeleinden, zoals een lening voor jouw auto. Wij noemen de Paris Proof Indicator in dit document de 'materiaagebonden CO_2-uitstoot'. Wil je weten wat onze grenswaarden zijn? Kijk dan op **www.vistahypotheken.nl.** In hoofdstuk 3 vertellen wij meer over de CO_2-rentekorting en over hoe wij de hoogte van de materiaalgebonden CO_2-uitstoot van je woning vaststellen.

!

Heb je na het lezen van onze belangrijkste kenmerken vragen of wil je hierover meer weten? Neem dan contact op met jouw adviseur of kijk op onze website.



2. Producten van Vista Hypotheken

Bestedingsdoelen

Een Vista hypotheek kan voor de volgende doelen worden afgesloten:

- Aankoop van een bestaande woning
- Aankoop van een nieuwbouwwoning
- Verbouwing van een bestaande woning
- Verduurzaming van de woning
- Oversluiten van een lening
- Afkoop van een recht van erfpacht
- Uitkoop ex-partner
- Consumptieve uitgaven

Meer informatie over deze doelen kun je lezen op onze website **www.vistahypotheken.nl**

Producten

Wij hebben de volgende producten:

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek (niet mogelijk voor consumptieve uitgaven)
- Overbruggingshypotheek
- Bouwdepot

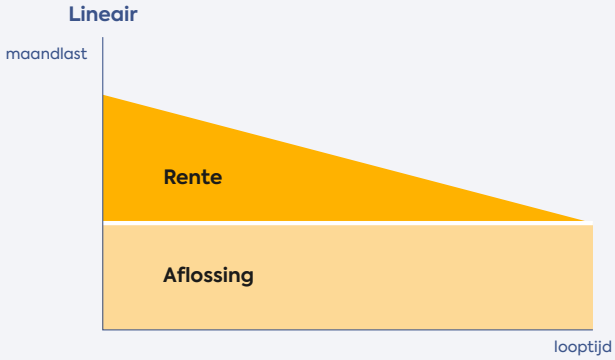


▪ Annuïteitenhypotheek

- Je bruto maandlasten blijven gelijk zolang je rentetarief niet verandert.
- De totale maandlast bestaat uit rente en aflossing.
- Als je recht hebt op hypotheekrenteaftrek, heb je in het begin lagere netto lasten, omdat je meer rente betaalt.
- Aan het einde van de looptijd van de lening heb je de lening helemaal terugbetaald.

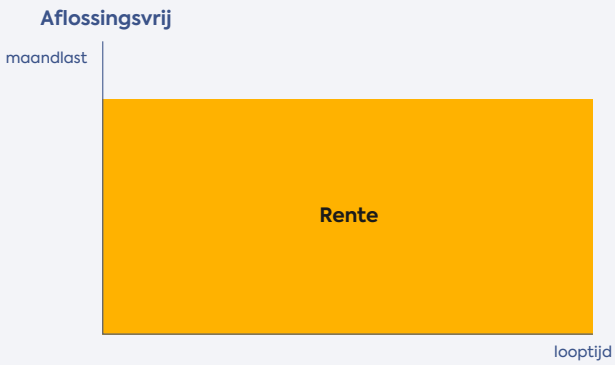
▪ Lineaire hypotheek:

- Je lost maandelijks een vast bedrag af.
- Daarnaast betaal je elke maand rente over het gedeelte van de lening die je nog niet hebt terugbetaald.
- Je hebt maandelijks steeds lagere lasten zolang je rentetarief niet verandert.
- Aan het einde van de looptijd van de lening heb je de lening helemaal terugbetaald.
- Bij een lineaire hypotheek betaal je je lening sneller terug. Daardoor betaal je in totaal minder rente, vergeleken met een annuïteitenhypotheek.



▪ Aflossingsvrije hypotheek:

- Je betaalt elke maand alleen hypotheekrente en geen aflossing.
- Je bruto maandlasten blijven gelijk zolang je rentetarief niet verandert.
- Doordat je niet aflost, bouw je geen vermogen op.
- Aan het einde van de looptijd los je de lening in één keer af. Bijvoorbeeld door je woning te verkopen.
- Als je woning mogelijk minder opbrengt dan de resterende lening, hou je een restschuld over. Je zult deze met spaargeld of ander vermogen in één keer moeten terugbetalen. Wij bieden namelijk geen restschuldlening aan.



!

Het is mogelijk om bovenstaande leningvormen te combineren. Bij al onze leningen is het mogelijk om tussentijds extra terug te betalen op je leningdeel. Dit is kosteloos als de terugbetaling uit eigen geld komt.

▪ De overbruggingshypotheek

- Bedoeld om de periode waarin je twee koophuizen hebt te overbruggen.
- De overbruggingshypotheek wordt afgelost met de verwachte overwaarde van je oude woning. Als de te verkopen woning te weinig opbrengt, moet je dit opvangen uit eigen middelen. Indien je deze niet hebt, moet je mogelijk ook je nieuwe woning verkopen. **Wij bieden namelijk geen restschuldlening aan.**
- Het is een tijdelijke lening met een **looptijd van 2 jaar.**
- Aflossen is verplicht na 2 jaar, of eerder als je de te verkopen woning eerder hebt verkocht.
- Maandelijks betaal je alleen hypotheekrente en geen aflossing. Daarnaast betaal je rente en aflossing voor de lening van zowel je oude als nieuwe woning.
- Er geldt een apart rentetarief welke voor één jaar vast staat.
- Na één jaar wordt het rentetarief verlengd tegen de overbruggingsrente die wij op dat moment aanbieden. Deze rente kan hoger zijn dan de huidige overbruggingsrente.
- De energielabel A-rentekorting en CO_2-rentekorting zijn niet van toepassing op de overbruggingslening.
- Zowel je oude als nieuwe woning moet je verzekeren.
- Wij hebben het recht om zowel je oude als nieuwe woning te verkopen als je jouw verplichtingen niet nakomt.

▪ Bouwdepot

- Depot waarop het geld van de opgenomen lening wordt gestort.
- Doel van de lening is verbouwing of verduurzaming van je huis of het bouwen van een nieuwbouwhuis.
- Looptijd van het bouwdepot is bij bestaande bouw 6 maanden en het bouwen van een nieuwbouwhuis 24 maanden.
- De kosten voor de verbouwing of nieuwbouwhuis betaal je vanuit het bouwdepot. Via ‘mijnvista’ kun je een rekening declareren. Wij vragen dan om een kopie van de factuur en indien van toepassing een bankafschrift als bewijs van betaling.
- Het saldo op het bouwdepot mag nooit hoger zijn dan de restant hoofdsom van de lening.
- Het rentepercentage over het bouwdepot is gekoppeld aan de rente die je betaalt voor de leningdelen die wij in het bouwdepot houden.
- Je ontvangt alleen een rentevergoeding over het resterende saldo van het bouwdepot. Dit betekent het volgende: neemt het saldo van het bouwdepot af, dan daalt de rentevergoeding.
- De rentevergoeding over het resterende saldo van het bouwdepot wordt hierdoor - bij een dalend saldo- lager dan de rente die je betaalt over de hele lening.
- De rentevergoeding geldt alleen voor de periode van 6 maanden (bestaande bouw) of 24 maanden (nieuwbouwhuis). Je ontvangt geen rente meer bij een eventuele verlenging van het bouwdepot.
- De rentevergoeding wordt verrekend met de rente die je moet betalen voor de lening.
- Je moet altijd naar de notaris als je tussentijds extra geld nodig hebt voor een aanvullende verbouwing èn er sprake is van een nog actief bouwdepot. Dit brengt extra (notaris)kosten met zich mee.
- Het bouwdepot stopt als de bouw of verbouwing klaar is, of als de looptijd van het bouwdepot verstreken is, of als de gekoppelde lening volledig is afgelost. Ook stopt het bouwdepot als er geen saldo meer aanwezig is.
- Wij mogen het bouwdepot opheffen als het saldo minder dan €5.000 is of als je het bouwdepot langer dan 4 maanden niet hebt gebruikt.
- Is sprake van een resterend tegoed op de rekening, dan wordt dit verrekend met de lening bij het opheffen van het bouwdepot.



3. Rente, kortingen en terugbetalen lening

Tariefklassen en hypotheekrente

Wij bieden meerdere rentevastperiodes aan. Hoeveel rente je betaalt, hangt af van de soort hypotheek die je kiest. Zo is de rente voor een aflossingsvrije hypotheek bijvoorbeeld anders dan die van een lineaire of annuïteitenhypotheek. Daarnaast hanteren wij verschillende tariefklassen en krijg je in bepaalde situaties een rentekorting. Wat dit precies inhoudt leggen we hieronder uit.

▪ Tariefklassen

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. De verhouding tussen de waarde van je woning en de hoogte van je hypotheekschuld bepaalt in welke 'tariefklasse' een lening valt. Afhankelijk van de tariefklasse waarin je lening valt, betaal je een renteopslag. Deze komt bovenop de vaste hypotheekrente.

Wij hebben nu de volgende tariefklassen:

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

Op **www.vistahypotheken.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.

▪ Hypotheekrente

Bij ons kun je kiezen uit verschillende rentevast periodes. Wij bieden alleen vaste rentes aan en dus geen variabele rente. Tijdens de rentevast periode verandert de rente, die je met ons afspreekt, 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. Van welke rente wij uitgaan kun je teruglezen in *Hoofdstuk 1. Kenmerken van een Vista Hypotheek -> Laagste rente bij passeren binnen 3 maanden.*

Op dit moment bieden we de volgende vaste renteperiodes aan: 1 jaar, 5 jaar, 10 jaar, 15 jaar, 20 jaar en 30 jaar. Wanneer je meerdere leningen bij ons aanvraagt, is het mogelijk om voor elk leningdeel een andere rentevast periode te kiezen. We kunnen de rentevastperiodes die wij aanbieden altijd wijzigen.
Wil je onze actuele rentetarieven zien?
Kijk dan op www.vistahypotheken.nl

!

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. Hierboven lees je welke tariefklassen wij nu aanbieden.

▪ 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 en het bijbehorende rentetarief.

▪ Voortijdig 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 hiervoor €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.

▪ Wanneer incasseren wij de rente en aflossing?

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 geeft hier toestemming voor door ondertekening van een SEPA machtigingsformulier.

▪ 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 of uit een Vista desktop taxatie van Calcasa een hogere waarde, dan de waarde bij verstrekking van de lening en zorgt dit voor een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente die je betaalt hierop aan. Het taxatierapport of de desktop taxatie mag niet ouder dan 6 maanden zijn. De kosten van de taxatie komen voor je eigen rekening.

Je krijgt van ons een bevestiging van je extra aflossing en aanpassing van de renteopslag indien van toepassing.



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 om te bepalen wat de mogelijkheden zijn en welke voorwaarden gelden. Je adviseur kan je ook vertellen of je in aanmerking komt voor een Vista desktop taxatie van Calcasa.

▪ Rentekorting

Je woning heeft energielabel A of beter 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).

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

Het is mogelijk dat wij op enig moment geen Energielabel-A rentekorting meer aanbieden. Je kunt dan voor deze korting niet meer in aanmerking komen. Bestaande rentecontracten blijven ongewijzigd tot einddatum rentevast periode. Ook kunnen wij de voorwaarden voor de Energielabel-A rentekorting en de hoogte van de korting aanpassen. Heb je een lopende lening met een Energielabel-A rentekorting dan blijft deze ongewijzigd tot de einddatum van de rentevast periode.

Je hebt al een Vista hypotheek en een woning met energielabel A maar je hebt jouw Vista hypotheek afgesloten vóór 15 oktober 2018?

Dan kun je in aanmerking komen voor Energielabel-A rentekorting als je huidige rentecontract afloopt, als je het huidige rentecontract openbreekt of wanneer je jouw hypotheek verhoogt.

De kenmerken van de Energielabel-A rentekorting voor nieuwe klanten:

- de woning heeft een geldig en geregistreerd energielabel A of is een nieuwbouwwoning.
- de korting geldt voor alle aangeboden rentevastperiodes.
- de korting geldt voor elke 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 of beter? 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 of beter?

Verduurzaam je de woning tijdens de looptijd van je Vista hypotheek naar een woning met energielabel A? Dan kan je ons verzoeken om de Energielabel-A rentekorting toe te passen op jouw lening. Hiervoor moet je kunnen aantonen dat jouw woning een geldig en geregistreerd energielabel A of beter heeft. Wij passen de Energielabel-A rentekorting niet automatisch toe. Je ontvangt de Energielabel-A rentekorting na aanlevering en verwerking van je geldig en geregistreerd energielabel A. Je kan maar één keer gedurende de looptijd van de lening gebruik maken van de Energielabel-A rentekorting. De korting ontvang je dan doordat wij jouw bestaande rentetarief verlagen voor de resterende looptijd van je huidige rentevastperiode en vervalt bij het aflopen van het rentecontract. De hoogte van het kortingspercentage is afhankelijk van de rentedatum van jouw lening. Bij deze rentedatum hoort een rentelijst. Deze vind je op onze website www.vistahypotheken.nl. Op deze rentelijst kun je zien welke rente er geldt voor een lening met Energielabel-A rentekorting. Omdat wij sinds 15-10-2018 een Energielabel-A rentekorting kennen, kan het zijn dat jouw rentedatum geen Energielabel-A rentekorting kent. In dat geval 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 wij op dat moment aanbieden.

Hoe werkt de Energielabel-A rentekorting bij het meenemen van je huidige rente?
Ga je verhuizen naar een andere woning? Dan kun je jouw huidige rente onder voorwaarden meenemen naar je nieuwe lening.

Hoe werkt dit met Energielabel-A rentekorting?

- Heeft je huidig rentecontract een Energielabel-A rentekorting? Dan kun je deze korting meenemen als jouw nieuwe woning ook Energielabel A of beter heeft.
- Heeft je huidig rentecontract geen Energielabel-A rentekorting, maar jouw nieuwe woning heeft wel een Energielabel A of beter? Dan kun je mogelijk alsnog korting krijgen.
- Heeft je nieuwe woning geen Energielabel A of beter? Dan verhuist alleen de rente mee, zonder korting.

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

Belangrijk om te weten:

- De hoogte van de korting hangt af van de rentedatum van jouw huidige lening.
- Voor leningen met een rentedatum vóór 15 oktober 2018 geldt: er was toen nog geen Energielabel-A rentekorting. Daarom krijg je in dat geval geen korting.

Wat is de CO_2-rentekorting?

Duurzaam bouwen is belangrijk om de uitstoot van CO_2 te verminderen. Wij willen de vermindering van CO_2-uitstoot vóór en tijdens de bouw van woningen graag stimuleren. Daarom geven we jou een rentekorting wanneer je kunt aantonen dat de materiaalgebonden CO_2-uitstoot van je woning gelijk of lager ligt dan de door ons vastgestelde grenswaarde. Met de materiaalgebonden CO_2-uitstoot wordt de CO_2-uitstoot bedoeld die vrijkomt in de productiefase van de bouwmaterialen van je woning en in de bouwfase van je woning. Zoals de winning van grondstoffen, de productie van beton en het transport naar de bouwplaats. Het gaat om de CO_2-uitstoot die plaatsvindt vóór de oplevering van de woning.

De hoogte van de materiaalgebonden CO_2-uitstoot blijkt uit de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) van je woning. De MPG is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt goedgekeurd door de gemeente bij verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. De omgevingsvergunning dient definitief te zijn. Wij hebben de MPG die is goedgekeurd door de gemeente voor de bouw van je woning daarom nodig om te bepalen of je in aanmerking komt voor de korting. Wij toetsen het getal aan materiaalgebonden uitstoot dat blijkt uit de door de gemeente goedgekeurde MPG aan de door ons vastgestelde grenswaarde. Is het getal gelijk aan of lager dan de door ons vastgestelde grenswaarde? Dan kom je in aanmerking voor de CO_2-rentekorting.

Bij de bepaling van onze grenswaarden maken wij onderscheid tussen de volgende woningtypes: “grondgebonden woningen” en “gestapelde woningen”. Grondgebonden woningen zijn woningen die rechtstreeks toegang hebben vanaf de straat en waarbij één woonlaag direct op de grond staat. Voorbeelden van grondgebonden woningen zijn: rijtjeswoningen, tussenwoningen, hoekwoningen of vrijstaande woningen. Gestapelde woningen hebben geen directe verbinding met de grond. Deze zijn boven of onder elkaar gebouwd. Met gestapelde woningen worden appartementen of flats bedoeld. Ook appartementen op de begane grond worden als gestapelde woningen beschouwd.

Let op!

Onze grenswaarden worden periodiek bekeken en mogelijk aangescherpt. Naar beneden aangepaste grenswaarden zijn van toepassing op nieuwe hypotheekaanvragen en voor het geval dat je ervoor kiest om de korting tijdens een latere rentevast periode in te laten gaan. Toekomstige hypotheekaanvragen worden altijd getoetst aan de op dat moment geldende grenswaarde op het moment dat wij een bindende offerte uitbrengen.

Zowel bestaande als nieuwe klanten komen in aanmerking voor de CO_2-rentekorting wanneer aan onze voorwaarden wordt voldaan.

Bij een verhoging toetsen wij (opnieuw) de materiaalgebonden CO_2-uitstoot van je woning. Wij kijken naar de materiaalgebonden uitstoot van je woning als geheel. Wij hebben een MPG nodig om dit te beoordelen. Dit kan betekenen dat je voor je nieuwe leningdeel niet in aanmerking komt voor de CO_2-rentekorting, terwijl je deze wel hebt op je bestaande leningen bij ons. Bijvoorbeeld omdat wij onze grenswaarde hebben gewijzigd. Of omdat een verbouwing van je woning leidt tot een hogere materiaalgebonden CO_2-uitstoot. De CO_2-rentekorting op je bestaande leningdeel blijft ongewijzigd doorlopen.

Wil je weten wat de actuele grenswaarde is om in aanmerking te komen voor de korting en wat de actuele hoogte is van de CO_2-rentekorting? Kijk dan op **www.vistahypotheken.nl.**

De kenmerken van de CO_2-rentekorting voor nieuwe klanten

In de offerte maken wij afspraken met jou over de voorwaarden van de CO_2-rentekorting. De kenmerken van de CO_2-rentekorting zijn:

- Je woning heeft een Paris Proof Indicator (materiaalgebonden emissies) die voldoet aan de door ons gestelde grenswaarde. De grenswaarde vind je terug op onze website. Voldoet je woning niet aan onze grenswaarde? Dan kom je niet in aanmerking voor de korting. Wij kijken naar de materiaalgebonden CO_2 uitstoot van je woning als geheel. Wij toetsen deze aan de door ons vastgestelde grenswaarde op het moment dat wij de offerte uitbrengen.
- De korting geldt voor alle aangeboden rentevastperiodes.
- De toegekende korting die wij opnemen in de offerte blijft ongewijzigd.
- De korting geldt voor een annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije lening, maar niet voor de overbruggingshypotheek.
- De korting is niet van toepassing op een leningdeel voor een consumptief bestedingsdoel. Zoals een lening voor een nieuwe auto of caravan.
- De korting geldt tijdens één rentevastperiode. Je kunt ervoor kiezen om de korting in te laten gaan tijdens een latere rentevastperiode, zoals de tweede rentevastperiode. Let op! Als je ervoor kiest om de korting niet direct bij de eerste rentevastperiode te laten ingaan, dan wordt de materiaalgebonden CO_2 uitstoot van je woning getoetst aan onze grenswaarde die geldt op het moment van ingaan van jouw nieuwe rentevastperiode. Als wij op dat moment een lagere grenswaarde hanteren dan de huidige grenswaarde kan dit betekenen dat je niet in aanmerking komt voor de korting, omdat je op dat moment niet voldoet aan de voorwaarden. Ook kan de korting dan lager zijn. Of niet meer bestaan.
- De korting vervalt automatisch aan het einde van deze rentevastperiode.
- De korting vervalt als je het rentecontract tussentijds openbreekt.
- Je kunt maar één keer gebruikmaken van deze korting.
- Je kunt de korting meenemen bij verhuizing naar een woning met een Paris Proof Indicator (materiaalgebonden emissies) die voldoet aan de dan door ons gestelde grenswaarde. Voldoet de nieuwe woning niet aan de dan door ons gestelde grenswaarde of bieden wij de korting niet meer aan? Dan vervalt de CO_2-rentekorting.

Kies je ervoor om de CO2-rentekorting niet direct bij jouw eerste rentevastperiode te gebruiken? Dan dien je minimaal 3 maanden vóór de start van de rentevastperiode waarbij je gebruik wilt maken van de korting de MPG (inclusief Paris Proof indicator) bij ons aan te leveren, zodat wij deze kunnen beoordelen. Wij toetsen de materiaalgebonden CO2-uitstoot aan de grenswaarde die geldt op moment van ingaan van je nieuwe rentevast periode. Het is belangrijk dat je de MPG van jouw woning, waaruit de materiaalgebonden CO2-uitstoot blijkt, daarom goed bewaart.

Wij kunnen de voorwaarden, zoals de grenswaarde, en de hoogte van de korting wijzigen. Ook kunnen wij in de toekomst stoppen met de korting. Wil je je lening in de toekomst verhogen of op een later moment gebruik maken van de korting? Dan zijn de dan geldende voorwaarden en het dan geldende kortingspercentage van toepassing. Als wij de korting dan niet meer aanbieden, dan kun je geen korting krijgen voor de verhoging.

De CO2-rentekorting en de energielabel-A rentekorting kunnen gelijktijdig van toepassing zijn.

Terugbetalen op je Vista hypotheek

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

- je gaat verhuizen en je verkoopt je huis
- je terugbetaling is de laatste werkdag van de rentevastperiode door ons ontvangen
- je betaalt je overbruggingshypotheek terug

Kom je niet in aanmerking voor 100% vergoedingsvrij terugbetalen? Dan mag je per kalenderjaar maximaal 10% vergoedingsvrij terugbetalen. Wil je meer terugbetalen of 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.

Tijdens de looptijd van jouw Vista Hypotheek

Wij wensen jou een financieel onbezorgde toekomst. En een hypotheek waar je niet regelmatig naar om hoeft te kijken. Wij snappen dat je graag informatie wilt ontvangen over onderwerpen die voor jou van belang kunnen zijn. Ook begrijpen wij dat jij graag gemakkelijk en snel inzicht wil hebben in jouw hypotheek en waar mogelijk gemakkelijk eventuele wijzingen wilt door voeren. Hoe wij dit doen?

▪ 24/7 inzicht

Zodra je nieuwe lening ingaat, kun je jouw persoonlijke leninggegevens 24 uur per dag inzien. Hiervoor hebben wij 'Mijn Vista' ontwikkeld. Je persoonlijke account vind je op vistahypotheken.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 MijnVista kun je:

- Wijzigingen doorvoeren. Bijvoorbeeld je leningvorm aanpassen.
- Extra aflossen op de lening.
- Gegevens wijzigen zoals e-mail en bankrekeningnummer.
- Correspondentie inzien als jaaropgaven.
- Declareren vanuit het bouwdepot.

▪ Hoe betaal je terug op je Vista hypotheek?

Via je persoonlijke account in 'MijnVista' kun je extra terugbetalingen doen op je lening. In 'MijnVista' wordt duidelijk uitgelegd hoe je dit kunt doen. Wil je geen gebruik maken van 'MijnVista'? 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.



4. Wat betaal je voor je hypotheek?

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 bij aankoop woning

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%, de actuele rentetarieven vind je op onze website Actuele hypotheekrente | Vista. 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)? Het JKP geeft aan wat je jaarlijks aan rente en totale kosten (zie hieronder) betaalt voor de hypothecaire lening als percentage van het totale kredietbedrag	3,30% JKP
Rente	3,0% voor 10 jaar vast
Totaal te betalen over gehele lening Dit bedrag bestaat uit de te betalen rente, het af te lossen bedrag en de totale kosten.	€468.511,60
Totale kosten (over de gehele looptijd) voor JKP 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 boven op de aankoopprijs van je nieuwe woning en komen voor jouw rekening als koper. In onderstaand overzicht geven wij uitleg over deze kosten.

▪ Kostensoort

▪ Overdrachtsbelasting:
Dit belastingtarief betaal je als je eigenaar wordt van een bestaande woning. Het tarief is een percentage over de koopsom van je nieuwe woning. Ben je starter, dan kom je mogelijk in aanmerking voor de startersvrijstelling. Bij de overdracht van je nieuwe woning zorgt de notaris ervoor dat de overdrachtsbelasting wordt overgemaakt naar de Belastingdienst. Op de website van de belastingdienst kun je meer informatie vinden over de overdrachtsbelasting en de startersvrijstelling.

▪ Taxatiekosten:
Deze kosten betaal je voor de (desktop) 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. De borgtochtprovisie is een bedrag dat je éénmalig betaalt aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning. Deze stichting staat borg voor je hypotheekschuld als je door omstandigheden (zoals echtscheiding, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid) je woning gedwongen moet verkopen en met een restschuld blijft zitten.

▪ 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. Jouw adviseur kan jou hierover informeren.

▪ 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. Risico's

Sluit je een lening bij ons af? 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, ga hier met elkaar over in gesprek. Wij hebben de belangrijkste risico's – niet limitatief - 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 kunnen wij 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 restschuld over. Deze moet je dan uit eigen geld terugbetalen of je moet hiervoor elders geld lenen. Wij bieden geen restschuldlening aan.

Verwacht je betalingsproblemen? Neem dan altijd contact met ons op. Samen kunnen wij dan kijken hoe wij dit kunnen oplossen om een verkoop van jouw woning te voorkomen.

▪ Risico's bij een vaste hypotheekrente

Tijdens je rentevastperiode blijft de rente in die periode hetzelfde. Dat geeft je zekerheid over je maandlasten gedurende die periode. Na deze periode kun je de rente opnieuw laten vastzetten. Bij een langere rentevastperiode heb je langer zekerheid over de rente die je betaalt. De rente is dan meestal hoger. Zet je de rente voor een korte periode vast, dan profiteer je mogelijk van lagere lasten nu.

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.



▪ Je verkoopt je huis weer (snel)

Als je je huis in de eerste jaren alweer verkoopt, kan het zijn dat de verkoop van het huis te weinig opbrengt om de lening bij ons af te lossen. Dit kan het geval zijn wanneer je extra geld hebt geleend voor het verduurzamen van je woning. Heb je te weinig spaargeld om je lening bij ons af te lossen, dan houd je 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 ten opzichte van de waarde van je woning. Als je geen eigen middelen hebt om dit gat te dichten, houd je een schuld 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 doorlopen.

▪ Je komt te overlijden

Als je overlijdt, blijft er een schuld staan voor de erfgenamen of de overgebleven partner waarmee je de lening hebt. Het is de vraag of de achterblijvende partner of erfgenamen de lasten kunnen blijven betalen. 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. Jé 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, heeft dit 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? Jé 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. Jé 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. Jé 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

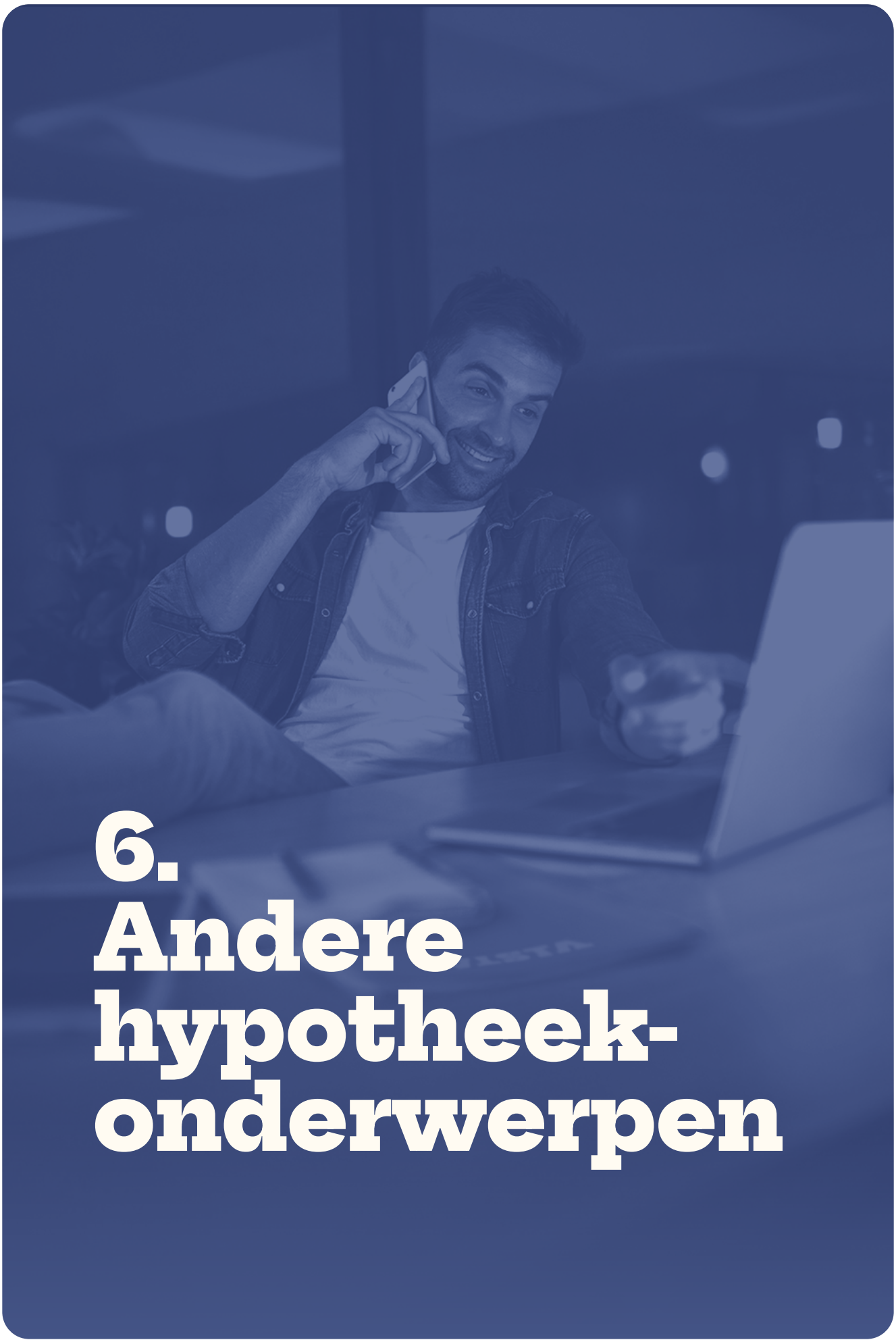
Heb je een Aflossingsvrije hypotheek, dan betaal je alleen rente en los je tussentijds niets af. Aan het einde van de looptijd moet je de lening in één keer helemaal terugbetalen. Om te voorkomen dat je een schuld overhoudt moet je zelf iets regelen. Bijvoorbeeld je Aflossingsvrije hypotheek tijdens de looptijd omzetten naar een andere leningvorm. Jé 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 lening? Zoals een lening voor consumptieve uitgaven of een aflossingsvrije lening zonder fiscale renteaftrek? 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. In vergelijking met een lening met renteaftrek (box 1) zijn de lasten van je lening in box 3 hoger 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 en overige fiscale consequenties hiervan goed in beeld hebt. Jé adviseur kan je hierbij helpen.

▪ Looptijd consumptieve lening afstemmen op levensduur product

Sluit je een lening af voor een consumptieve uitgave bijvoorbeeld voor een auto, camper, boot of voor de studie van je kinderen? Door de looptijd van de consumptieve lening af te stemmen op de levensduur van het product beperk je het risico om nog rente en aflossing te betalen als de auto is afgeschreven of niet meer in bezit is. Bij een kortere looptijd zal de totale last over de gehele looptijd bovendien lager zijn. Jé adviseur kan je hierover adviseren en uitleggen wat de risico's en mogelijkheden zijn bij een consumptieve lening.



6. Andere hypotheek-onderwerpen

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.

Fiscale wetgeving en jouw woning

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, zoals bijvoorbeeld de hypotheekrente-aftrek, het eigenwoningenforfait, overdrachtsbelasting, etc.

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 hoe wij berekenen wat je maximaal kunt lenen met jouw inkomen. 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.vistahypotheken.nl.**

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 vanuit ons verplicht, 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 bij ons 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

In de hypotheekakte wordt een **inschrijvingsbedrag** opgenomen dat minimaal gelijk is aan de hoogte van de bij ons opgenomen lening. Daarnaast willen wij financiële risico's afdekken zoals achterstallige rente, boetes en incassokosten. Hiervoor wordt een **opslagpercentage** vastgelegd in de akte.

Dit opslagpercentage bepaalt hoeveel extra zekerheid wij krijgen bovenop het geleende bedrag. Wij hanteren een percentage van **50%**, wat betekent dat wij bij betalingsproblemen en verkoop van de woning aanspraak kunnen maken op een bedrag dat 50% hoger ligt dan de oorspronkelijke lening, om eventuele bijkomende kosten te dekken.



▪ Hogere bankhypotheek dan het leningbedrag

Je kunt dus ook kiezen voor een hogere bankhypotheek dan het leningbedrag. Als je later een extra leningdeel aanvraagt en wij vinden dat goed, dan kan de bankhypotheek 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 bankhypotheek kan je nu meer kosten aan notariskosten. Vraag je adviseur eventueel naar de mogelijkheden.

▪ 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/kennisbank/** klantonderzoek 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. Hoe hoog de maximale koopsom met NHG bij nieuwbouw en bestaande bouw is, kun je terugvinden op **www.nhg.nl**. Wanneer er sprake is van energiebesparende maatregelen is de maximale lening 106% van de marktwaarde. Je betaalt wel eenmalig kosten aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen om gebruik te maken van NHG. De hoogte van deze kosten kun je terugvinden op **www.nhg.nl.**

▪ 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. Kon je de lening niet meer betalen om een van de redenen die Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen 'te goeder trouw' vindt? Heb je daarnaast 'volledig meegewerkt' om de lening zo goed mogelijk terug te betalen? En om tot een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning te komen? Dan kan de stichting besluiten jou de schuld kwijt te schelden. Jouw adviseur kan je meer vertellen over de voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

▪ 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 met NHG? 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.

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, algemene voorwaarden en wijziging algemene voorwaarden

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

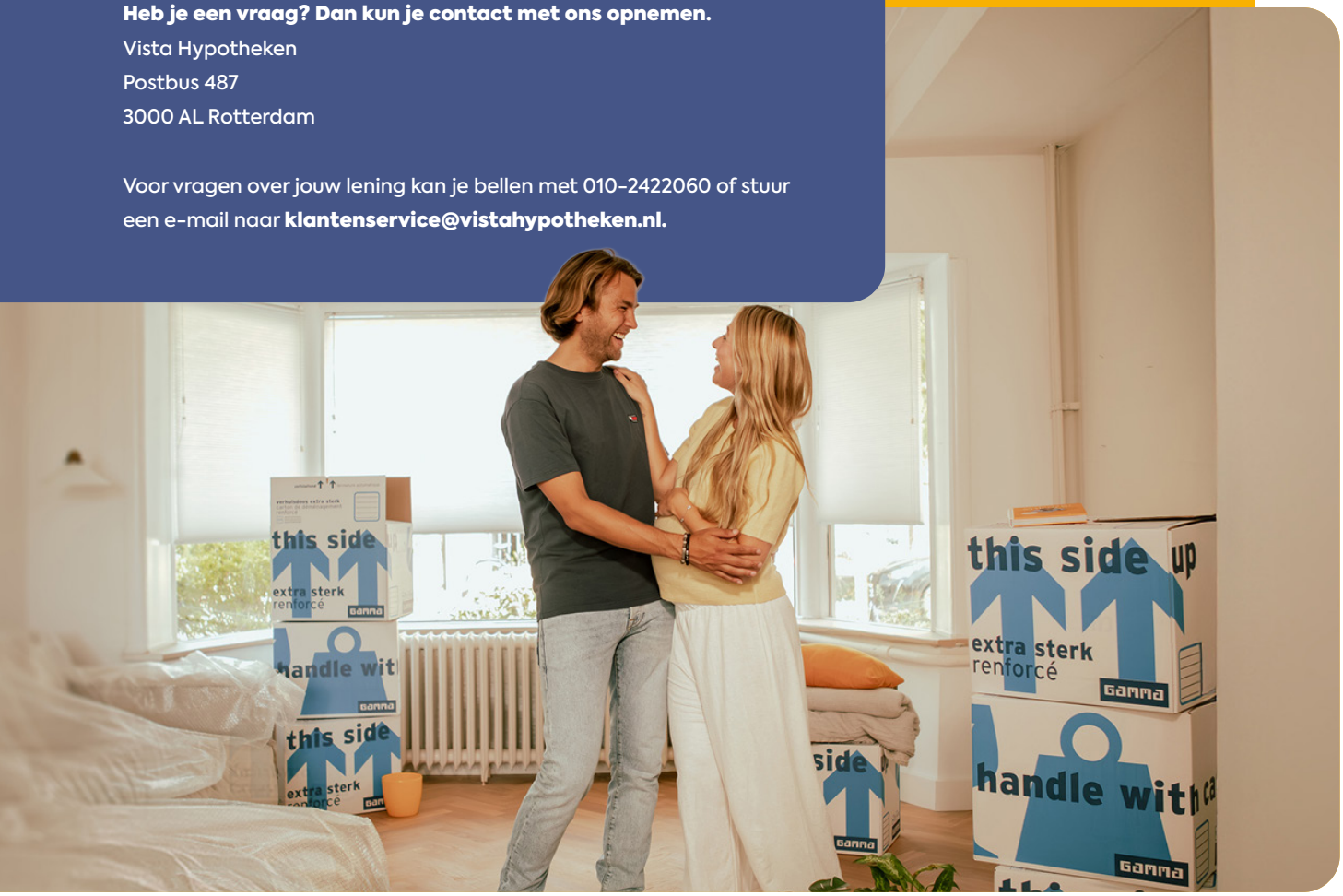
Wij kunnen onze algemene voorwaarden tussentijds wijzigen. Ben je bestaande klant en wil je bij ons jouw lening ophogen of jouw lening omzetten? Dan kan het zijn dat op de bestaande leningdelen oudere algemene voorwaarden van toepassing zijn. In dat geval gelden na ondertekening van de nieuwe offerte de algemene voorwaarden die van toepassing zijn voor je nieuwe lening of voor de lening die is omgezet. Deze nieuwe voorwaarden zijn dan ook op de bestaande leningen van toepassing. Onze nieuwe algemene voorwaarden kunnen op bepaalde onderdelen afwijken van de oudere algemene voorwaarden.

Ĵe kunt deze informatie ook vinden op **www.vistahypotheken.nl.**

Contact

Heb je een vraag? Dan kun je contact met ons opnemen.
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 ons of je BKR-registratie

Heb je een klacht over ons? Of gaat jouw klacht over een BKR-registratie? Of ben je niet tevreden over de afhandeling van je klacht door ons? 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 werkdagen 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 dit Klachteninstituut vind je op **www.kifid.nl.**

VISTA
hypotheken