

Hypothekengids Vista Vista Hypothekengids

INHOUD

1. Inleiding	4
2. Vista in vogelvlucht	7
3. Hypotheken met NHG	15

PRODUCTASSORTIMENT

4. Doeleinden Vista Hypotheek	20
5. Productassortiment	22
5.1 Bankgarantie	22
5.2 Rente	22
5.3 Energielabel-A rentekorting	23
5.4 Onze tariefklassen	24

ACCEPTATIEBELEID

6. Aanvrager	
6.1 Debiteur van de lening	27
6.2 Identiteit van de aanvrager	28
6.3 Aanvrager met niet-Nederlandse nationaliteit	28
6.4 Benodigde documenten van de aanvrager(s)	29
7. Moraliteit	
7.1 BKR-toets	30
7.2 EVA- & SFH-toets	30
7.3 VIS-toets	30
8. Inkomen	
8.1 Algemeen	31
8.2 Inkomen uit arbeid	32
8.2.1 Inkomen vast dienstverband	33
8.2.2 Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	33
8.2.3 Toekomstige loonsverhoging	33
8.2.4 Toekomstig dienstverband	34
8.2.5 Inkomen flexibele arbeidsrelatie	34
8.2.6 Perspectiefverklaring	34
8.2.7 Meerdere dienstverbanden	35
8.2.8 In dienst bij familielid	35
8.2.9 Welke inkomstbestanddelen?	35
8.3 Inkomen uit pensioen en AOW	36
8.4 Inkomen uit uitkering	37
8.5 Inkomen uit alimentatie	37
8.6 Wat nemen wij niet mee?	37
8.7 Benodigde documenten van de aanvrager(s)	38

9. Financiële lasten

9.1	Buiten beschouwing	41
9.2	Dubbele lasten	41
9.3	Eigen middelen	42
9.4	Schenking	42
9.5	Lasten uit BKR-toetsing	42
9.6	Overige kredietlasten	43
9.7	Lasten studiefinanciering DUO	43
9.8	Lasten hypothecaire lening	44
9.9	Alimentatieverplichtingen	45
9.10	Erfpachtcanon	45
9.11	Benodigde documenten van de aanvrager(s)	46

10. Zekerheden

10.1	Algemeen	48
10.2	Bestaande woning	48
10.3	Nieuwbouwwoning	49
10.3.1	Projectbouw	50
10.3.2	Bouw in eigen beheer met aannemer	50
10.3.3	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	51
10.4	Bouwdepot	51
10.5	Bouwkundig rapport	51
10.6	Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget	52
10.6.1	Energiebesparende voorzieningen (EBV)	52
10.6.2	Energiebespaarbudget (EBB)	53
10.7	Erfpacht	53
10.8	Schema beoordeling VvE	54
10.9	Woonboerderijen	55
10.10	Onderpanden die wij niet accepteren	55
10.11	Doorstromer op de woningmarkt	56
10.12	Benodigde documenten van de aanvrager(s)	60

AANVRAAGPROCES

11. Het aanvraagproces

11.1	Het aanvraagproces in 5 stappen	63
11.2	Benodigde documenten aanvraagproces	64
11.3	Kosten voor de klant	64

Versiebeheer Vista Hypothekengids

Datum	Versie	Wijziging
16-7-2021	Juli 2021	➤ Aanpassing geldigheid inkomensstukken naar aanleiding van NVB besluit
1-7-2021	Juli 2021	➤ Wijzigingen als gevolg van wet- en regelgeving ➤ Wijzigingen als gevolg van aanpassing voorwaarden en normen NHG
1-1-2021	Januari 2021	➤ Wijzigingen als gevolg van wet- en regelgeving ➤ Werkgeversverklaring NHG model 2021 voor zowel aanvragen met als zonder NHG verplicht ➤ Nadere toelichting herkomst/bron eigen middelen ➤ Aanvrager met de niet-Nederlandse nationaliteit: voorwaarden gewijzigd
19-10-2020	Oktober 2020	➤ Het herfinancieren van een box 1 krediet via de notaris: toegestaan ➤ Overbruggingshypothek verstrekkt op (oude)woning, waarvan de ex-partner mede-eigenaar is: mogelijk ➤ Onherroepelijke omgevingsvergunning nieuwbouw: controle door notaris ➤ Bouw in eigen beheer met aannemer: nader toegelicht ➤ ABC constructie: altijd voorleggen ➤ CPO: nader toegelicht ➤ Groninger akte: nader toegelicht ➤ Woonboerderij met bestemming wonen: mogelijk met aanvullende voorwaarden ➤ Beleid VVE: nader toegelicht ➤ Woning geschikt voor dubbele bewoning: nader toegelicht ➤ Dossierstuk rekeningafschrift: vervallen ➤ Hypotheekaanvraag met familie: niet mogelijk ➤ Afbouwgarantie bij nieuwbouw in eigen beheer (met aannemer): verplicht

1. Inleiding

Wil je weten wat de acceptatiecriteria zijn van Vista Hypotheken? Deze hypotheekengids geeft jou als Financieel Adviseur een helder overzicht. Ook vind je in deze gids onze belangrijkste productkenmerken. Wij behouden wel het recht om af te wijken van het beleid en de criteria in deze hypotheekengids, ook kunnen deze in de toekomst wijzigen.



In één oogopslag zien wat onze belangrijkste voorwaarden en normen zijn? Ga dan verder naar hoofdstuk 2 [‘Vista in vogelvlucht’](#).

Wie is Vista?

Vista Hypotheken verstrekt eenvoudige hypotheeken met duidelijke acceptatiecriteria en prima voorwaarden via onafhankelijke adviseurs, via jou dus. Jij bent tenslotte de expert! Je weet dus ook als geen ander wat mensen die een (eerste) huis kopen willen: een overzichtelijke, eenvoudige hypotheek met duidelijke voorwaarden en een scherpe rente. En dat is precies wat Vista Hypotheken biedt. Zodra de hypotheek is afgesloten verzorgt hypotheekverwerker Quion het beheer en de administratie van de hypotheek.

Onze belangrijkste voorwaarden

- Passeert de aanvrager binnen 3 maanden na uitbrengen van het renteaanbod? Dan kijken wij naar de rentestand voor soortgelijke leningen op het moment van passeren. Is deze lager dan in de offerte? Dan krijgt de klant deze lagere rente
- Hoe bepalen wij het rentetarief in de verlengingsfase? Laagste van: de geoffreerde rente of de rente van de offertedatum + 3 maanden. De rente wordt vastgekleit
- Geldigheid offerte bij nieuwbouw: eenmalige mogelijkheid tot verlenging met 9 maanden
- Geen vergoedingsrente bij aflossen uit eigen geld: 100% vergoedingsvrij bij aflossen uit eigen middelen
- Wij hanteren op dit moment zes verschillende tariefklassen, afhankelijk van de LTV: NHG, $\leq 60\%$, $\leq 80\%$, $\leq 90\%$, $\leq 95\%$, $> 95\%$
- Zorgt een aflossing voor een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente hier automatisch op aan
- Energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget zijn mogelijk (zowel met als zonder NHG), daardoor is een hogere verstrekkingnorm mogelijk
- Wij accepteren de perspectiefverklaring verstrekt door een uitzendbureau dat op moment van afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring. Dit doen we zowel voor NHG- als niet NHG-leningen
- Ontvangen wij een gevalideerd taxatierapport en blijkt hieruit 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
- Meenemen rentecontract bij verhuizing: ook eerst kopen, daarna verkopen is bij ons mogelijk. Eerst verkopen, dan is het mogelijk om binnen 6 maanden (na verkoop oude onderpand) het rentecontract mee te nemen

- 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% lager dan de rente van de lening
- Geen verplichte overlijdensrisicoverzekering en ook geen verpanding van een overlijdensrisicoverzekering. Verpanding van een overlijdensrisicoverzekering is niet mogelijk



Het is afhankelijk van de situatie van de aanvrager wat een passend advies is voor de betaalbaarheid van de lasten bij overlijden. Indien een overlijdensrisicoverzekering past bij de (toekomstige) financiële positie, behoefte en risicobereidheid van de aanvrager, dan beschikt de aanvrager uiterlijk op het moment van verstrekken van de hypotheek over een overlijdensrisicoverzekering.

Aanvragen met of zonder Nationale Hypotheek Garantie

Om deze hypotheekgids zo gebruiksvriendelijk mogelijk te maken, hebben we onderscheid gemaakt in 'Aanvragen met NHG' en 'Aanvragen zonder NHG'.

Aanvraag mét Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Verstrek je een hypotheek met NHG? Dan zijn de voorwaarden en normen van NHG leidend. Deze vind je op de site van [NHG](#). Op een aantal onderdelen hebben wij aanvullende of afwijkende voorwaarden. Een totaaloverzicht van deze aanvullingen en afwijkingen vind je in hoofdstuk 3.



Meteen naar de checklist in hoofdstuk 3, '[Aanvraag mét Nationale Hypotheek Garantie](#)'

Aanvraag zónder Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Verstrek je een hypotheek zonder NHG? Dan is het belangrijk dat je deze hele gids doorneemt. De acceptatiecriteria in deze gids gelden namelijk voor hypotheeken zonder NHG. Dus hypotheeken die worden verstrekt op 'eigen' voorwaarden van Vista. Bij de inrichting van ons beleid hebben wij zoveel mogelijk rekening gehouden met de voorwaarden en normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor een groot deel hanteren wij deze ook voor hypotheeken die wij verstrekken zonder NHG. Ze zullen daarom voor jou als Financieel Adviseur herkenbaar zijn. Op een aantal onderdelen wijken wij hiervan af of stellen wij aanvullende voorwaarden.

Distributiebeleid Vista Hypotheken

De belangrijkste kenmerken van ons distributiebeleid zijn:

- Een Vista Hypotheek kan alleen via een aangesloten intermediair worden verstrekt
- Een Vista hypotheek kan enkel op basis van een adviesrelatie (conform de WFT) worden afgesloten
- Advies op afstand niet is mogelijk, tenzij Vista hier expliciet toestemming voor heeft gegeven
- Execution only is niet mogelijk

Inhoud Vista hypotheekgids

Meer weten over onze acceptatiecriteria en voorwaarden voor een hypotheek zónder NHG? We hebben de volgende gidsindeling voor je gemaakt.

➤ **Ons productassortiment**

We geven inzicht in ons productassortiment en in de rentevastperiodes die wij aanbieden. Verder vind je een overzicht van klanttypes die wij bedienen. En vertellen wij voor welke doeleinden je bij ons een hypotheek kunt afsluiten.

➤ **Ons acceptatiebeleid**

Wat zijn onze acceptatiecriteria voor het verstrekken van een hypotheek? Je leest het in ons acceptatiebeleid. Maar ook hoe wij de aanvrager, de moraliteit van de aanvrager, het inkomen en het onderpand beoordelen. Wat wij niet accepteren wordt kort samengevat.

➤ **Het aanvraagproces**

Aan de hand van een helder schema laten wij zien hoe het proces van aanvraag tot verstrekking van een hypotheek eruit ziet. Verder vind je er een overzicht van de kosten, die wij in rekening brengen.

Heb je na het lezen van deze hypotheekgids nog steeds vragen of tips voor ons? Dan horen wij dit graag van je. Wij zijn bereikbaar op telefoonnummer (06) 58942787 of via e-mail:

info@vista-hypotheken.nl

Wij kijken uit naar een prettige samenwerking!

Met hartelijke groeten,

Team Vista Hypotheken

2. Vista in vogelvlucht

In één oogopslag zien wat onze belangrijkste acceptatiecriteria en voorwaarden zijn? Wij hebben een overzichtelijke samenvatting gemaakt.



In dit overzicht wordt GEEN onderscheid gemaakt in aanvragen van hypotheeken met of zonder NHG. Het onderstaande overzicht geldt dus voor beiden. In hoofdstuk 3 van deze hypotheekgids vind je onze afwijkingen en aanvullingen voor een hypotheek met NHG. Meer weten? Ga naar hoofdstuk 3 '[Aanvraag mét Nationale Hypotheek Garantie](#)'

Algemeen

Productassortiment	➤ Lineaire hypotheek ➤ Annuïtaire hypotheek ➤ Aflossingsvrije hypotheek (tot max. 50% van de marktwaarde) ➤ Overbruggingslening
Doel financiering	➤ Aankoop woning ➤ Verbouwing/renovatie woning ➤ Oversluiten van een externe hypothecaire lening ➤ Het overnemen/herfinancieren van een box 1 krediet via de notaris ➤ Afkoop van een recht van erfpacht ➤ Uitkoop ex-partner
Consumptieve verstrekking	Niet mogelijk
Minimaal eerste hypotheekbedrag (exclusief overbruggingshypotheek)	€75.000
Maximaal hypotheekbedrag (exclusief overbruggingshypotheek)	€1.000.000
Minimale 2 ^e hypotheek/verhoging	€10.000
Maximale looptijd (vaste) lening	30 jaar
Eerste hypotheek zonder NHG, verhoging met NHG	Niet mogelijk
Huidige tariefklassen	NHG, ≤ 60%, ≤ 80%, ≤ 90%, ≤ 95%, > 95%
Huidige rente(vast) periodes	1, 5, 10, 15, 20 en 30 jaar vast
Rentevastperiode langer dan looptijd lening	Niet mogelijk
Maximale verstrekking	Maximaal 100% LTV (TRHK)
Maximale verstrekking bij EBV	Maximaal 106% LTV
Maximale verstrekking bij EBB	Maximaal 106% LTV
Energiebesparende voorzieningen (EBV) en Energiebespaarbudget (EBB)	Mogelijk (met en zonder NHG)

Wijziging tariefklasse	Automatisch bij tussentijds aflossen op basis van marktwaarde bij verstrekking. Op verzoek van aanvrager bij aanlevering van een gevalideerd taxatierapport. Als de getaxeerde waarde hier aanleiding toegeeft
Koop- en leenconstructies (koopstart, SvN Starterslening e.d.)	Niet mogelijk
Verstrekingen op basis van 'explain'	➤ Aankoop energie zuinige woning ➤ Treffen van Energiebesparende voorzieningen (EBV) ➤ Vaststellen Energiebespaarbudget (EBB) ➤ Aankoop 'NulopdeMeter- woning' ➤ Aankoop woning met energie index of $EPI \leq 0$
Groter aflossingsvrij deel op basis van GHF	Niet mogelijk
Geldigheid offerte bestaande bouw	3 maanden + 3 maanden (eenmalige mogelijkheid tot verlenging)
Geldigheid offerte nieuwbouw	3 maanden + 9 maanden (eenmalige mogelijkheid tot verlenging)
Tekentermijn renteaanbod	3 weken
Bereidstellingsprovisie	Niet van toepassing
Annuleringskosten	➤ €500 (na ontvangst getekend verlengingsvoorstel en na ingang van de verlengingsperiode van 3 maanden) ➤ Couance regeling bij aankoop woning: overlijden en koop gaat niet door
Bepalen rentetarief in eerste 3 maanden	Laagste rentecontrole bij passeren: de geoffreerde rente of de rente op passeerdatum
Bepalen rentetarief in verlengingsfase	Laagste van: de geoffreerde rente of de rente van de offertedatum + 3 maanden. De rente wordt vastgeklikt
Rentevergoeding bouwdepot	➤ Nieuwbouw: gelijk aan hypotheekrente percentage* ➤ Bestaande bouw: hypotheekrentepercentage – 1%* <i>* De hypotheekrente is inclusief de eventuele Energielabel-A rentekorting</i>
Meeneemregeling (rentecontract)	Ja, ook mogelijk zonder dat de oude woning is verkocht. Bij eerst verkoop, 6 maanden 'meenemen' mogelijk
Rentemiddeling	Niet mogelijk
Aflossen	➤ 100% vergoedingsvrij als wordt afgelost uit eigen middelen

	➤ In overige gevallen: vergoedingsvrije ruimte van 10% van het oorspronkelijke leningbedrag per kalenderjaar
Overlijdensrisicoverzekering	➤ Geen verplichte overlijdensrisicoverzekering ➤ Geen verpanding

Acceptatiebeleid

Aanvrager

Legitimatiebewijs	Vista volgt NHG beleid
Verblijfsvergunning	Vista volgt NHG beleid
Elke schuldenaar, bewoner en eigenaar	Vista volgt NHG beleid
Niet-Nederlandse nationaliteit: EU / EER / Zwitserland	De aanvrager, van wie het inkomen benodigd is, dient minimaal 6 maanden te wonen en minimaal 6 maanden te werken in Nederland
Niet-Nederlandse nationaliteit: Buiten EU / EER / Zwitserland	➤ De aanvrager, van wie het inkomen benodigd is, dient minimaal 12 maanden te wonen en minimaal 12 maanden te werken in Nederland ➤ De aanvrager, van wie het inkomen benodigd is, dient te beschikken over een vast een dienstverband (met uitzondering van: (huis)arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus)
Buitenlands ingezetenen	Niet mogelijk
BKR codering/registratie	Wij accepteren geen aanvragers met een BKR codering/achterstand/negatieve registratie. De enige twee uitzonderingen zijn: codering RN of RH, zonder bijzonderheden
Financiële lasten krediet	Minimum van 2% op maandbasis van de kredietlimiet bij doorlopend krediet (OA, VK, RK, RO). Bij een aflopend krediet (AK): ten minste de contractuele rente en aflossing (werkelijke last) van de oorspronkelijke krediet som tot einddatum
Lasten studiefinanciering	NHG volgen, maar als bij een DUO-lening de werkelijke maandlast hoger is dan uitgaan van het hogere bedrag
Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk
Hypotheekaanvraag met familie	Niet mogelijk

Inkomen

Meenemen inkomen uit loondienst	➤ Vast dienstverband ➤ Tijdelijk dienstverband (+ intentieverklaring)
Meenemen inkomen uit flexibel dienstverband	➤ Gemiddeld inkomen van afgelopen 3 jaar (met als maximum van het laatste jaar) ➤ Toetsinkomen mag niet meer bedragen dan het huidige jaar inkomen
Meenemen inkomen uit onderneming/ ZZP propositie/inkomen DGA	Niet mogelijk
Gebruik brondata	niet mogelijk
Aanvrager is ondernemer (ook als het inkomen niet wordt meegenomen)	Niet mogelijk
Aanvrager heeft inschrijving bij KvK	Niet mogelijk
Meenemen variabele inkomensbestanddelen	Tot maximaal 25% van het bruto basissalaris
Buitenlands inkomen	Inkomen moet in euro's zijn Werkgever moet in Nederland gevestigd zijn
Inkomen uit toekomstig dienstverband	Mogelijk (Vista volgt NHG beleid)
Toekomstige inkomensstijging	Mogelijk (Vista volgt NHG beleid)
Perspectiefverklaring	Mogelijk (Vista volgt NHG beleid)
Pensioen inkomen/naderend pensioen/ lopende lijfrente	Mogelijk (Vista volgt NHG beleid)
Inkomen uit toekomstige lijfrente	Niet mogelijk
Inkomen uit toekomstige lijfrente met een ingangsdatum van de lijfrente uitkering binnen 3 maanden	Mogelijk
Lopende uitkering i.v.m. arbeidsongeschiktheid: WAO, WIA (IVA), WAZ, WAJONG	Mogelijk (Vista volgt NHG beleid)
Lopende sociale uitkering (o.a. bijstand en WW)	Niet mogelijk
Inkomen uit alimentatie	Mogelijk (Vista volgt NHG beleid)
Inkomen uit vermogen	Niet mogelijk
PGB	Niet mogelijk
Huurinkomsten	Niet mogelijk
Meerdere dienstverbanden	40 uur, meerdere wordt als overwerk meegenomen. (maximaal 25%)
In dienst bij familie	Mogelijk, wij stellen aanvullende voorwaarden: ➤ de accountant of boekhouder moet de werkgeversverklaring mede ondertekenen ➤ salarisstroken van de afgelopen 3 maanden

- 
- bankafschriften waaruit de salarisbijschrijving van de afgelopen 3 maanden blijkt.
 - minimaal 6 maanden in dienst bij werkgever / familiebedrijf
 - gewaarmerkt pdf-bestand van het UWV waaruit het dienstverband blijkt

Onderpand

Soorten onderpand	Alleen 'reguliere woonhuizen/appartementen' in Nederland die door de aanvrager worden bewoond en als hoofdverblijf dienen. Voor verdere informatie, zie hoofdstuk 10: 'Zekerheden'
Verhuurde onderpanden/beleggingsobjecten	Niet mogelijk
Minimale waarde onderpand (na verbouwing)	€100.000
Bepalen marktwaarde bestaande bouw	Taxatiewaarde uit gevalideerd taxatierapport
Bepalen marktwaarde nieuwbouw	Stichtingskosten
Bepalen marktwaarde van de oude woning (doorstromer)	Meest recente WOZ verklaring of taxatiewaarde uit een gevalideerd rapport
Staat onderpand: buitenonderhoud en bouwkundige staat	Alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur in het taxatierapport qua onderhoud als 'goed' of 'voldoende' gekwalificeerd zijn
Erfpacht	Mogelijk, alleen erfpacht door (semi-) overheden Geen particuliere erfpacht
Bouw in eigen beheer met aannemer	Mogelijk
Bouw in eigen beheer zonder aannemer (zelfbouw)	Niet mogelijk
Minimaal bouwdepot	€5.000
Waardebepaling aan de hand van meest recente WOZ verklaring	Niet mogelijk voor de aan te kopen woning Wel mogelijk voor de te verkopen woning
Oude woning nog niet verkocht: overbruggingshypotheek?	Mogelijk
Twee onderpanden: overbruggingshypotheek: oude woning definitief verkocht (ontbindende voorwaarden zijn verlopen of niet aanwezig)	➤ 98,5% van de verkoopopbrengst i.v.m. verkoopkosten ➤ Dubbele lasten betaalbaar tot passeerdatum van oude woning
Twee onderpanden: overbruggingshypotheek: oude woning nog niet verkocht	➤ 90% van de marktwaarde van de oude woning. De marktwaarde van de oude woning dient te blijken uit een meest recente WOZ verklaring of een gevalideerd taxatierapport ➤ Dubbele lasten betaalbaar voor een periode van 6 maanden bij bestaande bouw en 12 maanden bij nieuwbouw
Verwacht verlies bij verkoop oude woning: onderwaarde	Moet worden opgevangen met eigen middelen
Maximale looptijd overbruggingshypotheek	24 maanden

Oude woning met verlies verkocht: restschuldlening	Niet mogelijk
Overige zekerheden: Borgstelling/ verpandingen	Niet mogelijk
Garantstelling/hoofdelijk schuldenaarschap ouders	Niet mogelijk
Verhoogde hypothecaire inschrijving op onderpand	Mogelijk
Tweede hypothecaire inschrijving	Alleen als de eerste hypotheek bij Vista is afgesloten
Meerdere panden	Een aanvrager mag, naast het onderpand waarvoor een Vista hypotheek wordt aangevraagd, 2 andere panden in bezit hebben, als er daarvan minimaal één in de verkoop staat of reeds verkocht is
Groninger Akte	Mogelijk bij zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Bij een Groninger akte staan in de akte van levering één of meer ontbindende voorwaarden. De nieuwe lening kan pas worden verstrekt als het hypotheekrecht onherroepelijk is. De Groninger akte moet zijn omgezet in een definitieve onherroepelijke levering. De notaris is verantwoordelijk om hierop toe te zien <i>Let op!</i> Is Vista hypotheekhouder van een woning, dan zullen wij geen medewerking verlenen bij verkoop van het onderpand door middel van een Groninger akte.
ABC constructie: Indien een onroerende zaak binnen een tijdsbestek van uiterlijk 12 maanden - tenminste - twee maal wordt verkocht.	Aanvragen waarbij sprake is van een ABC constructie dienen altijd te worden voorgelegd bij Vista Veiligheidszaken. Een goede onderbouwing door de aanvrager en / of adviseur is hierbij van belang.
ABA constructie	Niet mogelijk
Herfinancieren box 3 / consumptief krediet	Niet mogelijk
Hybride taxatie	Niet mogelijk

3. HYPOTHEKEN MET NHG

Is NHG mogelijk en wil de aanvrager een hypotheek met NHG? In onderstaand overzicht tref je onze aanvullingen en afwijkingen aan ten opzichte van de voorwaarden en normen van NHG 2021. Deze aanvullingen en afwijkingen zijn bindend bij de verstrekking van een hypotheek op basis van NHG. Onderstaande aanvullingen en afwijkingen gelden ook voor leningen zonder NHG. Deze worden verder beschreven in deze hypotheekengids.



Let op! Heb je een aanvraag zonder NHG? Dan is het belangrijk dat je deze gids in z'n geheel doorneemt. Pas dan heb je een volledig beeld van onze acceptatiecriteria. En weet je of jouw klant in aanmerking komt voor een hypotheek zonder NHG bij ons.

NHG Voorwaarden en normen	Aanvulling/afwijking op NHG beleid
BKR (codering)	Wij accepteren geen aanvragers met een BKR-codering/achterstand/negatieve registratie. De enige twee uitzonderingen zijn: codering RN of RH, zonder bijzonderheden
Minimum lastencorrectie	Minimum van 2% op maandbasis van de kredietlimiet bij doorlopend krediet (OA, VK, RK, RO) Bij een aflopend krediet (AK): ten minste de contractuele rente en aflossing (werkelijke last) van de oorspronkelijke krediet som tot einddatum.
Studieschuld (DUO)	NHG volgen, maar als bij een DUO-lening de werkelijke maandlast hoger is, dan uitgaan van het hogere bedrag
Inkomen	➤ Gebruik brondata: niet mogelijk ➤ Geen inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf ➤ Geen aanvrager die ondernemer (DGA) is (inschrijving KVK) ➤ Seniorenpropositie: niet mogelijk ➤ Geen inkomen uit een toekomstige lijfrenteverzekering ➤ Een maximum van 25% van het bruto basissalaris op inkomensbestanddelen: overwerk, provisie en onregelmatigheidstoeslag ➤ Vaststellen inkomen bij meerdere dienstverbanden: wij hanteren een werkweek van maximaal 40 uur. Het meerdere wordt als overwerk meegenomen. (maximaal 25%) ➤ Flexibele arbeidsrelatie: toetsinkomen mag niet meer bedragen dan het huidige inkomen ➤ Kasbetaling is niet toegestaan ➤ Alleen inkomen in euro ➤ De werkgever moet in Nederland gevestigd zijn

Inkomen	➤ Wij nemen geen lopende sociale uitkering mee bij het bepalen van het toetsinkomen, bijvoorbeeld bijstand en WW ➤ Wij nemen geen PGB mee bij het bepalen van het toetsinkomen ➤ Aanvrager in dienst bij familielid? Wij stellen de volgende aanvullende voorwaarden: - accountant/boekhouder moet de werkgeversverklaring mede ondertekenen - salarisstroken van de afgelopen 3 maanden - bankafschriften waaruit de salarisbijschrijving van de afgelopen 3 maanden blijkt - minimaal 6 maanden in dienst bij werkgever/familiebedrijf - gewaarmerkt pdf-bestand van het UWV waaruit het dienstverband blijkt
Onderpand	➤ Wij verstrekken alleen hypotheek op 'reguliere' en courante woonhuizen/appartementen voor permanente eigen bewoning, die dienen als hoofdverblijf. Voor een overzicht van soorten woningen die wij niet accepteren, zie hoofdstuk 10: 'Zekerheden.' ➤ Wij accepteren geen koop- en leenconstructies ➤ Hybride taxatie: niet mogelijk ➤ De minimale waarde van een onderpand moet €100.000 zijn ➤ Bouw in eigen beheer <u>zonder</u> aannemer (zelfbouw): niet mogelijk ➤ Geen aankoop losse bouwkaavel (geen aannemingsovereenkomst aanwezig) ➤ Nieuwbouw in eigen beheer: onherroepelijke omgevingsvergunning ➤ Courantheid onderpand. Panden met een courantheid van >12 maanden financieren wij niet ➤ In de volgende gevallen is een bouwkundig rapport verplicht: - het taxatierapport vermeldt dat de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde van de woning - de onderhoudsstatus van de woning geheel of op onderdelen als 'slecht' is beoordeeld - de taxateur verder bouwkundig onderzoek aanbeveelt

	➤ Een bouwkundig rapport is verplicht als de onderhoudsstatus van de woning geheel of op onderdelen als 'slecht' is beoordeeld. Uitzondering hierop is binnenonderhoud dat door verbouwing wordt verholpen. In dat geval is een bouwkundig rapport niet verplicht ➤ Buitenonderhoud/bouwkundige staat: alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur in het taxatierapport qua onderhoud als 'goed' of 'voldoende' gekwalificeerd zijn. Als dit niet het geval is, dan is een bouwkundig rapport verplicht. Het onderpand zal op basis van de uitkomsten hiervan worden beoordeeld ➤ Eisen aan de Vereniging van Eigenaren, zie het overzicht verderop in deze gids (hoofdstuk 10) ➤ Erfpacht: Vista staat alleen erfpacht toe van (semi-) overheidsinstanties, zoals gemeentes, provincies, woningbouwverenigingen, en hoogheemraadschappen ➤ Huidig woningenbeleid: - aantoonbaarheid dubbele woonlasten in geval van meerdere woningen. Conform uitgangspunten zoals vermeld in hoofdstuk 9 'Financiële lasten' en 'hoofdstuk 10 Zekerheden' - als de huidige woning (mogelijk) met verlies wordt verkocht, moet de aanvrager aantonen dat dit met eigen middelen kan worden opgevangen ➤ Echtscheiding/relatiebeëindiging: - oude woning is definitief verkocht (ontbindende voorwaarden zijn verlopen) Of de aanvrager is geen debiteur/hoofdelijk schuldenaar meer van de huidige lening
Algemeen	➤ De aanvrager moet minimaal 18 jaar oud zijn ➤ Wij bieden geen restschuld hypotheek ➤ Geen buitenlands ingezetenen ➤ Niet meer dan twee schuldenaren ➤ Oversluiten conform 3.1.2 (NHG V&N) niet mogelijk: volledige toetsing verplicht. De aanvraag als geheel dient aan de NHG V&N 2021 te voldoen, inclusief de aanvullende voorwaarden van Vista Hypotheken

- Een niet Nederlandse aanvrager: aanvullende voorwaarden, als het inkomen benodigd is voor de hypotheekaanvraag (zie 6.3)

assortiment Product product assortiment

VISTA
hypotheken

4. DOELEINDEN VISTA HYPOTHEEK

Waarvoor kun je bij Vista een hypotheek afsluiten?

➤ **Aankoop, onderhoud of verbetering van de ‘eigen woning’**

- De aankoop van een woning (bestaand of nieuwbouw)
- De verbouwing van de woning

➤ **Oversluiten van een externe lening**

- Het overnemen/herfinancieren van een hypothecaire lening voor een woning die nu ergens anders loopt.
- Het overnemen/herfinancieren van een box 1 krediet (zonder hypothecaire zekerheid) dat nu ergens anders loopt. Dit is alleen toegestaan via de notaris.

➤ **Vergroten van het eigendom**

- De afkoop van een langjarig of eeuwigdurend recht van erfpacht (canonverplichting) mits het recht van erfpacht al gefinancierd is door Vista of uit eigen middelen is voldaan en de woning het hoofdverblijf is
- De uitkoop van de (ex)partner bij scheiding/relatiebeëindiging

Waar wordt de hypothecaire lening voor gebruikt?

Belangrijk uitgangspunt is dat alle leningen die wij verstrekken te maken moeten hebben met de ‘eigen woning’. De woning moet als hoofdverblijf dienen voor alle eigenaren. Er zijn maximaal 2 eigenaren mogelijk. Wij verstrekken geen leningen voor consumptieve doeleinden (b.v. aankoop auto, meubilair, witgoed etc).

Er kan sprake zijn van een ‘box 3’ lening (of leningdeel), ook al heeft de lening te maken met de eigen woning. Wanneer de ‘box 3’ lening te maken heeft met de eigen woning, dan kan deze bij Vista worden gefinancierd. Voorbeelden hiervan zijn:

- lening voor de betaling van boeterente
- lening voor renteverlies tijdens de bouw
- aflossingsvrije lening, terwijl er geen recht bestaat op overgangsrecht
- er is sprake van een eigenwoningreserve en de aankoop/verbouwing wordt toch volledig gefinancierd met een lening



Let op! Het meefinancieren van “aflossing” in het kader van een lening voor renteverlies tijdens de bouw is niet mogelijk bij Vista.

Belangrijke uitgangspunten

Bij het verstrekken van een hypotheek gelden de volgende uitgangspunten:

- Vista is de eerste hypotheekhouder
- het onderpand wordt gebruikt als 'eigen woning', dient als hoofdverblijf en ligt in Nederland
- de minimale hoofdsom van de eerste hypotheek is €75.000
- het maximaal hypotheekbedrag is €1.000.000 (excl. overbruggingshypotheek)
- een eventuele verhoging of vervolghypotheek moet minimaal €10.000 bedragen
- Vista verstrekt hypotheek tot maximaal 100% van de marktwaarde (TRHK)
- Vista vestigt alleen een vervolghypotheek als ook de eerste hypotheek bij ons is afgesloten
- tweede of volgende hypotheek via een andere geldverstrekker is niet mogelijk, als Vista de eerste hypotheekhouder is
- een hogere hypothecaire inschrijving dan het leenbedrag is mogelijk
- de maximale looptijd van een lening is 30 jaar

5. PRODUCTASSORTIMENT

- Annuïteitenhypotheek
- Lineaire hypotheek
- Aflossingsvrije hypotheek (maximaal 50% van de waarde van de woning)
- Overbruggingshypotheek



*Vista biedt geen hypotheek aan waarbij sprake is van vermogensopbouw in een (verpande) verzekering (KEW) of bankspaar-/effectenrekening (SEW / BEW). Ook werken wij **NIET** met borgstelling of verpanding van spaarrekeningen of effectendepots. Wij houden het graag overzichtelijk voor jou als Financieel Adviseur.*

5.1 Bankgarantie

We hebben een samenwerking met Nationale Waarborg. Via Nationale Waarborg kun je een bankgarantie aanvragen. Wil je hierover meer weten? Kijk dan op nationalewaarborg.nl

Kosten bankgarantie

Bedrag	Consument	Financieel Adviseur
€0 t/m €100.000	€150,-	Eigen afweging aan administratiekosten

5.2 Rente

Wij bieden op dit moment de volgende rentevastperiodes aan:

- 1 jaar vast
- 5 jaar vast
- 10 jaar vast
- 15 jaar vast
- 20 jaar vast
- 30 jaar vast
- rente overbruggingshypotheek: 1 jaar vast (speciale tariefstelling overbruggingshypotheek)

Het is mogelijk om verschillende rentevastperiodes te combineren en de hypotheek te verdelen over verschillende leningdelen. De actuele rentetarieven vind je op vistahypotheek.nl

5.3 Energielabel-A rentekorting

Is er sprake van één van de volgende situaties? Dan komt de aanvrager in aanmerking voor de Energielabel-A rentekorting:

- de aanvrager koopt een nieuwbouwwoning
- de aanvrager koopt een bestaande woning met een geldig geregistreerd energielabel A
- de aanvrager sluit zijn bestaande hypothecaire lening over naar Vista en het onderpand heeft een geldig geregistreerd energielabel A

De Energielabel-A rentekorting heeft de volgende kenmerken:

- de woning heeft een geldig 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 alleen tijdens de 1e 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
- de aanvrager kan slechts eenmalig gebruik maken van deze korting
- de toegekende korting die wij opnemen in de offerte blijft ongewijzigd
- de toegekende korting wordt verwerkt in het rentetarief in de offerte, als er sprake is van een bestaande woning met energielabel A of een nieuwbouwwoning

Vaststellen van het energielabel bij een bestaande woning

Wil je het geldig geregistreerd energielabel van een bestaande woning vaststellen? Kijk dan op www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ of op [Energielabel opvragen - EP-Online](#).

Het energielabel wordt ook opgenomen in het gevalideerd taxatierapport van de woning.

Wil je dat de energielabel-A rentekorting direct wordt opgenomen in het renteaanbod? Stel dan op voorhand vast dat de (nieuwe) woning van de aanvrager een geldig geregistreerd energielabel-A heeft en neem dit op in je aanvraag voor een rente aanbod bij ons.

Heeft de woning geen energielabel A? Dan wordt de Energielabel-A rentekorting niet meegenomen in het renteaanbod.

Vaststellen van het energielabel bij een nieuwbouw woning

Een nieuwbouwwoning krijgt automatisch bij oplevering een geldig geregistreerd energielabel A. Als je bij ons een renteaanbod opvraagt voor een nieuwbouwwoning kun je dus direct aangeven dat er sprake is van een energielabel A. Het rentetarief inclusief de Energielabel-A rentekorting wordt dan direct opgenomen in het rente aanbod.

5.4 Onze tariefklassen

Wij hanteren nu de volgende tariefklassen:

- NHG
- $\leq 60\%$
- $\leq 80\%$
- $\leq 90\%$
- $\leq 95\%$
- $> 95\%$

Valt de lening als gevolg van een reguliere of extra aflossing in een lagere tariefklasse? Dan passen wij de rente automatisch en zonder kosten aan. Hiervoor hanteren wij de bestaande marktwaarde van het onderpand dat bij ons bekend is. Dit doen wij zowel na een extra aflossing als na een reguliere aflossing bij een annuïteiten of lineaire hypotheek.

Levert de klant een actueel gevalideerd taxatierapport aan met een waarde die leidt tot een lagere tariefklasse? Ook dan passen wij deze zonder kosten aan. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de klant.

Acceptatie beleid

Acceptatiebeleid Vista

Bij het beoordelen en accepteren van een financieringsaanvraag hanteren wij een aantal voorwaarden en normen. Je vindt ze in de komende hoofdstukken.

Ons beleid is gebaseerd op de volgende 3 pijlers:

- moraliteit
- inkomen & financiële lasten
- zekerheden



Uitgangspunt is dat iedere financieringsaanvraag volledig voldoet aan ons acceptatiebeleid.

6. DE AANVRAGER

Wij stellen de volgende eisen aan de aanvrager:

- is handelingsbekwaam
- moet minimaal 18 jaar oud zijn en mag niet onder bewind of onder curatele staan
- moet Nederlands ingezetene zijn
- in geval van een NIET-Nederlandse nationaliteit: aanvullende voorwaarden, als het inkomen benodigd is voor de hypotheekaanvraag (zie 6.3)
- mag niet in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeren. Zo'n regeling mag ook niet zijn aangevraagd. Ook mag geen (wettelijke) schuldsanering voor de aanvrager zijn aangevraagd of van toepassing zijn

6.1 Debiteur van de lening

Wil je weten in hoeverre beide partners debiteur moeten worden van de lening? Dit is afhankelijk van de burgerlijke staat van de aanvrager(s). Zie de onderstaande uitgangspunten om te bepalen wanneer een partner, debiteur wordt van de lening.

1. Is de aanvrager gehuwd in gemeenschap van goederen of geregistreerd partnerschap zonder partnervoorwaarden? Dan is de partner altijd debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening.
2. Is de aanvrager gehuwd op huwelijkse voorwaarden of geregistreerd partnerschap met partnervoorwaarden? En worden beide partners eigenaar van de woning? Dan worden beide partners ook debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Wordt één van de partners eigenaar van de woning? Dan wordt alleen die partner debiteur voor de lening.
3. Woont de aanvrager samen: worden beide partners eigenaar van de woning? Dan wordt de partner ook debiteur voor de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Wordt één van de partners eigenaar van de woning? Dan wordt alleen die partner debiteur voor de lening.
4. Wordt een woning ingezet als zekerheid voor de lening? Dan moeten alle eigenaren zowel bewoner als debiteur zijn (of worden) van de lening. Er kan geen sprake zijn van een schuldenaar die geen eigenaar en bewoner van de woning is.

Maximaal 2 debiteuren

Een hypotheek bij Vista mag maximaal 2 debiteuren hebben, waarbij de woning als hoofdverblijf dient voor beide eigenaren. Er moet sprake zijn van een partnerschap of duurzaam samenlevingsverband tussen beide debiteuren/eigenaren.

6.2 Identiteit van de aanvrager

Een aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het krijgen van een hypotheek bij Vista moet beschikken over:

1. de Nederlandse nationaliteit of
2. de nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of
3. de aanvrager heeft een andere nationaliteit dan onder 1 en 2, en zoals blijkt uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd of
 - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen of
 - een document 'Duurzaam verblijf burgers van de Unie' of
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit

Als er sprake is van meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager volstaan met een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd indien: één aanvrager volledig voldoet aan ons acceptatiebeleid en het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het krijgen van de hypotheek.



Iedere aanvrager moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit de identiteit en nationaliteit van de aanvrager blijkt. Op basis van dit identiteitsbewijs moet er fysieke identificatie plaatsvinden door jou als Financieel Adviseur.

6.3 Aanvrager met niet-Nederlandse nationaliteit

In geval van een aanvrager met de niet-Nederlandse nationaliteit stellen wij de volgende voorwaarden:

Aanvrager met niet-Nederlandse nationaliteit	Voorwaarden
Aanvrager: EU / EER / Zwitserland	➤ De aanvrager dient minimaal 6 maanden te wonen en minimaal 6 maanden te werken in Nederland
Aanvrager: buiten EU/ EER/ Zwitserland	➤ De aanvrager dient minimaal 12 maanden te wonen en minimaal 12 maanden te werken in Nederland ➤ De aanvrager dient te beschikken over een vast dienstverband (met uitzondering van: (huis)arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus)

Deze voorwaarden gelden voor de aanvrager van wie het inkomen benodigd is voor de hypotheekaanvraag.

6.4 Benodigde documenten van de aanvrager(s)

Identificatie	Soort document
Aanvrager: Nederlands	Geldig legitimatiebewijs (paspoort of ID kaart)
Aanvrager: EU / EER / Zwitserland	➤ Paspoort ➤ Document waaruit blijkt dat de aanvrager 6 maanden in Nederland woont en 6 maanden in Nederland werkt (bijvoorbeeld jaaropgaven / Uittreksel BRP)
Aanvrager: buiten EU/ EER/ Zwitserland	➤ Paspoort en verblijfsvergunning ➤ Document waaruit blijkt dat de aanvrager 12 maanden in Nederland woont en 12 maanden in Nederland werkt (bijvoorbeeld jaaropgaven / Uittreksel BRP) ➤ Werkgeversverklaring waaruit het vaste dienstverband blijkt.
Aanvrager is gescheiden / ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	➤ Echtscheidingsconvenant ➤ Echtscheidingsvonnis/beschikking ➤ Overeenkomst (notarieel) tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of (notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst ➤ Akte van verdeling (indien van toepassing)

7. MORALITEIT

Wij bepalen de moraliteit van de aanvrager met moraliteitstoetsen. Met de uitkomst hiervan beoordelen wij de hypotheekaanvraag. In dit hoofdstuk lees je meer over de eisen die wij stellen aan de moraliteitstoetsen en hoe wij de uitkomst ervan meenemen in ons acceptatiebeleid.

7.1 BKR-toets

Bij elke hypotheekaanvraag moet er een BKR-toets worden uitgevoerd. Deze toets geldt voor alle aanvragers. Heeft de aanvrager de Duitse, Oostenrijkse, Italiaanse of Belgische nationaliteit? Dan vragen wij, via het BKR, ook een overzicht op van eventuele geregistreerde kredieten in deze landen. Aan de hand van de uitkomst van de BKR-toets bepalen wij of wij de gevraagde hypotheek verstrekken. Blijkt uit de BKR-toets dat de aanvrager een codering of negatieve registratie heeft, dan verstrekken wij geen hypotheek. Wij hanteren hierop twee uitzonderingen: Code RN of RH. Dit doen wij alleen als er geen sprake is van achterstanden of andere bijzonderheden. Eventuele herstelmeldingen accepteren wij niet.

BKR: inkomens- en lastentoets

De uitkomst van de BKR-toets gebruiken wij ook om lopende financiële verplichtingen van de aanvrager mee te nemen in de inkomens- en lastentoets. Deze kan invloed hebben op de leencapaciteit van de aanvrager. In [hoofdstuk 8 'Inkomen'](#) lees je hier meer over.

7.2 EVA- & SFH-toets

Wij voeren voor iedere aanvrager, van de financiering, een EVA- en SFH-toets uit. Mocht de aanvrager zijn opgenomen in het EVA- of SFH-systeem, dan verstrekken wij de gevraagde hypotheek niet.

7.3 VIS-toets

Voor iedere aanvrager van de hypotheek voeren wij een VIS-toets uit. Dit doen wij aan de hand van een identiteitsbewijs. Als uit de VIS- toets blijkt dat er sprake is van een ongeldig legitimatiebewijs verstrekken wij de gevraagde hypotheek niet.



Vermoed jij als Financieel Adviseur dat er mogelijk sprake is van fraude of belangenverstrengeling? Meld dit dan direct aan ons zodat wij hier nader onderzoek naar kunnen doen. Stuur je mail naar compliance@vista-hypotheken.nl. Constateren wij dat er sprake is van fraude of belangenverstrengeling dan kunnen wij het hypotheekaanbod direct intrekken. Alle mogelijke gevolgen hiervan komen voor rekening van de aanvrager. Dit geldt ook voor eventuele financiële schade voor de aanvrager. Wij kunnen op ieder moment tijdens en na het aanvraagtraject onderzoek uitvoeren, als wij vermoeden dat er eventueel sprake kan zijn van fraude.

8. INKOMEN

8.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een lening met hypothecaire zekerheid moet er een inkomens- en lastentoets uitgevoerd worden. Deze toets wordt standaard uitgevoerd volgens de standaardregels van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en het beleid van Vista Hypotheken. Voor deze toets zijn de volgende gegevens nodig:

- het toetsinkomen van de aanvrager. Dit is het totale bruto jaarinkomen dat de aanvrager kan gebruiken om de woonlasten te betalen.
- de feitelijke bewoningssituatie van de aanvrager. Is de aanvrager alleenstaand en is het inkomen van de aanvrager hoger dan €21.500 en lager dan €31.000? Dan mag je bij het financieringslastenpercentage maximaal 3% optellen. Het berekende financieringslastenpercentage mag niet hoger zijn dan het percentage dat hoort bij een inkomen van €31.000
- de toegestane woon- en financieringslasten. Deze bereken je met het financieringslastpercentage dat hoort bij het toetsinkomen van de aanvrager. Het juiste financieringslastpercentage vind je door 100% van het inkomen van de aanvrager te nemen met het hoogste inkomen, plus 90% van het inkomen van de andere aanvrager. Je mag niet afwijken van deze financieringslastpercentages. Er worden geen uitzonderingen gemaakt
- De woon- en financieringslasten van de bestaande en aangevraagde leningdelen van de aanvrager. In het volgende [hoofdstuk 9 'Financiële lasten'](#) lees je meer over hoe deze lasten worden berekend



Op basis van bovenstaande toets wordt de haalbaarheid van de gevraagde hypotheek als het gaat om de inkomens- en lastenverhouding bepaald.

Explainmogelijkheden

- Aankoop energiezuinige woning: In de volgende gevallen mag, als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal €33.000 is, een leenbedrag van €9.000 buiten de inkomens- en lastentoets worden gehouden:
 - een woning met tenminste energielabel A++ afgegeven voor 1 januari 2015
 - een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste 0,6 afgegeven voor 1 januari 2021
 - een woning een geldig energielabel (ten minste A+++) afgegeven na 1 januari 2021
- Energiebesparende maatregelen: Zowel bij aankoop van de woning als bij verhoging van de bestaande lening: investeert de aanvrager in energiebesparende voorzieningen dan mag je het te investeren bedrag tot een maximum van €9.000 buiten de inkomens- en lastentoets houden. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal €33.000 is.
- NulopdeMeter-woning: koopt de aanvrager een NulopdeMeter-woning of treft de aanvrager maatregelen waardoor de woning een NulopdeMeter-woning wordt? Dan mag je €25.000 buiten de inkomens- en lastentoets houden. Dit mag alleen als het

toetsinkomen van de aanvrager minimaal €33.000 is. Voorwaarde is dat een energieprestatiegarantie wordt afgegeven (door de aannemer) voor minimaal 10 jaar.

- Koopt de aanvrager een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar? Dan mag je een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit mag alleen als het toetsinkomen van de aanvrager minimaal €33.000 is. Bij bestaande bouw moet een gecertificeerd energielabel adviseur een energie-index of EPC gelijk of lager dan nul afgeven. Bij nieuwbouw kan volstaan worden met een onderliggende berekening, waarop het specifieke bouwnummer en de namen van kopers staan en waaruit blijkt dat de EPC gelijk of lager dan 0,0 is.

Uitgangspunten inkomen

Bij het vaststellen van het inkomen hanteren wij het volgende kader:

- alle vormen van inkomen moeten ontvangen worden in Euro's. Dit moet blijken uit de aangeleverde inkomensbescheiden van de aanvrager
- blijkt uit de werkgeversverklaring dat er sprake is van loonbeslag/cessie? Dan accepteren wij de aanvraag voor de hypotheek niet
- de werkgever moet in Nederland gevestigd zijn
- wij hanteren de volgende inkomensbronnen:
 1. inkomen uit arbeid: vast, tijdelijk, flexibel, toekomstig
 2. inkomen uit AOW/pensioen
 3. inkomen uit een lijfrente
 4. inkomen uit alimentatie
 5. permanente en lopende arbeidsongeschiktheidsuitkeringen: IVA (WIA), WAO, WAJONG en WAZ (vast en bestendig)



Let op! Is er sprake van een verwachte of geplande inkomensdaling binnen 10 jaar? Bijvoorbeeld omdat de aanvrager minder gaat werken, stopt met werken of een tijdelijke uitkering (of alimentatie) stopt? Dan houden wij hier rekening mee in de beoordeling van de inkomens- en lastentoets.

8.2 Inkomen uit arbeid

Het inkomen van de aanvrager moet vast en bestendig zijn. Hieronder wordt duidelijk welke inkomensbestanddelen uit arbeid Vista als vast en bestendig ziet en welke gebruikt worden bij de aanvraag voor een hypotheek.

Het inkomen uit arbeid is onderverdeeld in de volgende categorieën:

- vast dienstverband
- tijdelijk dienstverband
- flexibele arbeidsrelatie
- perspectiefverklaring

8.2.1 Inkomen vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als de aanvrager een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft waarvan de proeftijd verstreken is. In dat geval neemt Vista dit inkomen mee in de berekening van het toetsinkomen. Heeft de werkgever de intentie om het dienstverband binnenkort te beëindigen? Of heeft de aanvrager het dienstverband zelf opgezegd? Dan wordt dit inkomen niet gezien als inkomen uit een vast dienstverband. Blijkt uit de werkgeversverklaring dat er sprake is van een voornemen om het dienstverband te beëindigen? Dan kunnen wij dit inkomen in z'n geheel niet meenemen, ook niet als flexibel inkomen.

8.2.2 Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Wij kunnen dit inkomen meenemen voor de gehele looptijd van de lening wanneer de proeftijd is verlopen en wanneer de aanvrager een werkgeversverklaring aanlevert waaruit een intentieverklaring van de werkgever blijkt. Deze heeft de volgende strekking:

“Bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden wordt de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd bij beëindiging daarvan opgevolgd door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.”

Als er sprake is van een contract voor bepaalde tijd met intentieverklaring, dan kunnen wij bij de werkgever nagaan of het contract voor bepaalde tijd wordt omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Uiteraard kun jij als adviseur vooruitlopend hierop dit verifiëren bij de werkgever en de bevestiging hiervan toevoegen aan het dossier. Dit is met name van belang wanneer het contract voor bepaalde tijd binnen enkele maanden afloopt.

Bij ambtenaren en bij tijdelijke contracten korter dan 6 maanden is er contractueel geen sprake van een proeftijd.



Let op! Wij hanteren de volgende uitzondering: Is er sprake van een tijdelijke aanstelling als (huis)arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus? Dan kan een intentieverklaring bij tijdelijk dienstverband achterwege blijven. Deze categorie aanvragers accepteren wij dan op basis van het actuele inkomen. Naast een salarisstroom en werkgeversverklaring hebben wij in dit geval ook een kopie van de aanstellings-/arbeidsovereenkomst nodig.

8.2.3 Toekomstige loonsverhoging

Uitgegaan mag worden van een in het vooruitzicht gestelde inkomensverhoging, als:

1. het inkomen wordt genoten uit een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken of uit een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarvan de proeftijd is verstreken en waarbij er sprake is van een intentieverklaring
2. deze verhoging ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de hypotheek, en
3. uit een schriftelijke verklaring van de huidige werkgever blijkt dat er sprake is van een onvoorwaardelijke inkomensverhoging

8.2.4 Toekomstig dienstverband

Wij nemen het inkomen uit een toekomstig dienstverband mee als uit de arbeidsovereenkomst het volgende blijkt:

1. het een dienstverband betreft voor onbepaalde tijd zonder proeftijd; en
2. het dienstverband ingaat binnen 6 maanden vanaf de datum bindend aanbod van de lening

8.2.5 Inkomen flexibele arbeidsrelatie

In de volgende gevallen is er sprake van een flexibele arbeidsrelatie:

1. seizoenswerk
2. uitzendwerk
3. oproep- of invalwerk
4. een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij geen intentieverklaring wordt afgegeven
5. een arbeidsovereenkomst waarbij de proeftijd nog niet is verstreken
6. een combinatie hiervan

Het toetsinkomen bij inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, een verlenging voor bepaalde tijd of een flexibele arbeidsrelatie wordt berekend aan de hand van het gemiddelde inkomen volgens de jaaropgaven van de werkgever(s) of UWV van de laatste drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar van de aanvraag (een jaar zonder inkomen wordt gerekend als 0). Met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is. Aanvullende voorwaarde is dat op datum uitbrengen definitieve offerte (BKA) de aanvrager over inkomen beschikt. Het toetsinkomen mag dus niet meer bedragen dan het huidige inkomen. Als op de datum bindend aanbod de jaaropgave van het voorgaande kalenderjaar niet beschikbaar is, mag voor de berekening van het gemiddelde jaarinkomen worden uitgegaan van het cumulatieve loon of de cumulatieve uitkering op de laatste loon- of uitkeringsstrook van het voorgaande kalenderjaar.

8.2.6 Perspectiefverklaring

Werkt de aanvrager met een flexibele arbeidsrelatie voor een uitzendbureau en is dit uitzendbureau bereid om een perspectiefverklaring af te geven? Dan is het voldoende wanneer de aanvrager 1 jaar werkzaam is bij deze organisatie. Het inkomen is dan gelijk aan het inkomen dat blijkt uit de werkgeversverklaring. Vista neemt dit inkomen mee. Wij stellen de volgende voorwaarden aan een perspectiefverklaring:

1. mag op de datum bindend aanbod van de hypotheek niet ouder zijn dan 6 maanden; en
2. moet zijn afgegeven door een uitzendbureau dat ten tijde van de afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectiefverklaring

De aangesloten uitzendbureaus staan vermeld op: perspectiefverklaring.nl

8.2.7 Meerdere dienstverbanden

Het bruto jaarsalaris neemt Vista in de berekening van het toetsinkomen voor maximaal 40 uur per week mee. Werkt een aanvrager, bijvoorbeeld als gevolg van meerdere dienstverbanden, meer dan 40 uur per week, dan worden deze extra uren meegenomen als overwerk. Dit overwerk kan worden meegenomen voor maximaal 25% van het bruto inkomen, gebaseerd op een 40-urige werkweek. Overwerk nemen wij mee voor maximaal 25% van het vaste bruto basisinkomen. Onder het vaste bruto basisinkomen verstaan wij 12 maal het maandsalaris dat blijkt uit de salarisstroom, exclusief vakantiegeld, een eventuele dertiende maand en eventuele eindejaarsuitkering.

8.2.8 In dienst bij familielid

Is de aanvrager in dienst bij een familielid? In dat geval vragen wij aanvullende dossierstukken op om het inkomen vast te stellen:

- werkgeversverklaring, die de accountant of boekhouder mede moet ondertekenen
- salarisstroken van de afgelopen 3 maanden
- bankafschriften waaruit de salarisbijschrijving van de afgelopen 3 maanden blijkt.
- minimaal 6 maanden in dienst bij werkgever/familiebedrijf
- gewaarmerkt pdf-bestand van het UWV waaruit het dienstverband blijkt

8.2.9 Welke inkomensbestanddelen?

Onderstaande inkomensbestanddelen accepteren wij en mag je volledig meenemen als toetsinkomen. Deze inkomensbestanddelen blijken uit de salarisstroom en de werkgeversverklaring. Het toetsinkomen is de som van:

- bruto jaarsalaris
- vakantietoelage: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoelage of 100% van de waarde van de vakantiebonnen c.q. tijdsparafonds
- onregelmatigheidstoelage, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- provisie, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- overwerk, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- vaste 13e maand
- vaste eindejaarsuitkering, mits niet afhankelijk van bedrijfsresultaat
- overige inkomensbestanddelen: als het inkomensbestanddeel vast en bestendig is.
- VEB-toelage
- vergoedingen voor een levensloopregeling voor zover hieraan geen voorwaarden of doelen zijn gesteld
- jaarlijkse uitkering (bonus, tantième, winstuitkering), mits structureel: het laagste bedrag van de laatste 3 kalenderjaren. Er moet sprake zijn van een jaarlijkse uitkering en een specificatie van deze uitkering moet worden toegevoegd aan het dossier



*Let op! De niet vaste inkomensbestanddelen: onregelmatigheidstoelage, provisie, overige inkomensbestanddelen en overwerk, tellen mee tot een **maximum van 25%** van het vaste bruto basis inkomen. Onder het **vaste bruto basisloon** verstaan wij 12 keer het*

maandsalaris dat blijkt uit de salarisstroom, exclusief vakantiegeld, een eventuele dertiende maand en een eventuele eindejaarsuitkering.

8.3 Inkomen uit pensioen en AOW

Ouderdomspensioen en AOW

Naast de uitkering op basis van de Algemene Ouderdomswet (AOW) mag de uitkering uit een pensioenfonds volledig worden meegenomen bij de aanvraag voor een hypotheek.

Nabestaandenpensioen en ANW

Ontvangt de aanvrager inkomen uit de Algemene nabestaandenwet (ANW)? Dan mag dit inkomen volledig worden meegenomen, zolang de uitkering loopt. Als de aanvrager inkomen ontvangt uit een nabestaandenpensioen (partnerpensioen) van een pensioenfonds van de overleden partner mag ook dit inkomen volledig worden meegenomen bij een aanvraag van de hypotheek.

Pensioeninkomen uit lopende lijfrenteverzekering

Heeft de aanvrager zelf een pensioenvoorziening getroffen? Bijvoorbeeld een lijfrenteverzekering of een uitkering uit een lijfrentespaarproduct? Dan mag je de uitkering hieruit meenemen als inkomen bij een aanvraag voor een hypotheek voor zolang de uitkering loopt. Is er sprake van een lopende uitkering op basis van beleggingen? Alleen het gegarandeerde deel van de uitkering kan worden meegenomen.



Let op! Is de lijfrente-uitkering nog niet ingegaan, maar kan de aanvrager wel aantonen dat de lijfrente-uitkering binnen 3 maanden ingaat? Dan kan het inkomen uit de lijfrente-uitkering, zolang de uitkering loopt, worden meegenomen. Er dient zekerheid te zijn over de looptijd van de lijfrente-uitkering en over de hoogte van de uit te keren bedragen. Dit dient te blijken uit een door de klant getekende offerte.

Toekomstig pensioeninkomen

Als de aanvrager binnen 10 jaar na de datum van het bindend hypotheekaanbod (offerte) de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt (zie rijksoverheid.nl) of met pensioen gaat, houdt Vista bij het berekenen van het toetsinkomen rekening met de verwachte inkomensverandering na pensionering van de aanvrager. Hierbij houden wij rekening met het financieringslastpercentage dat hierbij hoort.

Als de hypotheeklasten op basis van het toekomstig pensioeninkomen niet volledig gedragen kunnen worden, moet het gedeelte van de hypotheek dat niet gedragen kan worden, worden afgelost. Dit is mogelijk door een leningdeel op te nemen ter hoogte van de gewenste aflossing met een looptijd tot aan de pensioendatum. Als de aanvrager van de hypotheek de ambitie heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

8.4 Inkomen uit uitkering

Arbeidsongeschiktheid

De volgende soorten arbeidsongeschiktheidsuitkeringen nemen wij mee.

- WAO- of WAZ-uitkering
- IVA-uitkering
- WAJONG uitkering

Wij stellen aan bovenstaande arbeidsongeschiktheidsuitkeringen de volgende voorwaarde:

- Uit een toekenningsbesluit of schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie blijkt dat er sprake is van een onvoorwaardelijke en blijvende uitkering tot AOW leeftijd van de aanvrager.

Een blijvende uitkering rekenen wij voor de gehele looptijd van de lening tot het toetsinkomen.

8.5 Inkomen uit alimentatie

Het actuele inkomen uit alimentatie telt Vista mee voor de periode dat de aanvrager deze ontvangt. Alimentatie voor kinderen geldt niet als inkomen. De partneralimentatie moet blijken uit een rechterlijke uitspraak of zijn vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst tot beëindiging van een geregistreerd partnerschap of huwelijk, dat door beide partijen is ondertekend. Bijvoorbeeld een echtscheidingsconvenant.

8.6 Wat nemen wij niet mee?

- Aanvrager = Directeur Groot Aandeelhouder (DGA)
- Inkomen als gastouder
- Inkomen uit een WGA uitkering
- Inkomen uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering
- Inkomen in buitenlandse valuta
- Inkomen ontvangen van een in het buitenland gevestigde werkgever
- Inkomen uit een IB-onderneming (bijvoorbeeld eenmanszaak)
- Inkomsten uit overig werk (freelancers, raadsleden, predikanten)
- Inkomen uit vermogen
- Inkomen uit verhuur
- Lopende sociale uitkeringen (bijstand)
- Lopende WW uitkering
- Onkostenvergoedingen van de werkgever
- Persoonsgebonden budget (PGB)
- Pensioencompensatie
- Vergoedingen van de werkgever (bijvoorbeeld bijdrage ziektekostenverzekering, hypotheekrentesubsidie of vergoeding voor kinderopvang)



Let op! Bovenstaande lijst met voorbeelden is niet limitatief. Er kunnen meerdere vormen van inkomen zijn die wij niet accepteren.

8.7 Benodigde documenten van de aanvrager(s)

Wij hebben de onderstaande lijst zo volledig mogelijk samengesteld. Wij behouden wel het recht om in bepaalde gevallen andere documenten of aanvullingen op te vragen.

Soort inkomen	Benodigd document
Vast dienstverband	Loonstrook: niet ouder dan 3 maanden Werkgeversverklaring (NHG model 2021): niet ouder dan 3 maanden
Tijdelijk dienstverband	Loonstrook: niet ouder dan 3 maanden Werkgeversverklaring (NHG model 2021): met intentieverklaring: niet ouder dan 3 maanden
Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring Tijdelijke aanstelling als (huis)arts in opleiding, wetenschappelijk onderzoeker of promovendus	Werkgeversverklaring (NHG model 2021): niet ouder dan 3 maanden Loonstrook: niet ouder dan 3 maanden Arbeids-/aanstellingsovereenkomst
Flexibel dienstverband	➤ Jaaropgaven van de afgelopen 3 jaar - Eventueel loonstrook met cumulatief inkomen van afgelopen jaar ➤ Loonstrook: niet ouder dan 3 maanden en ➤ Werkgeversverklaring (NHG model 2021): waaruit het flexibel dienstverband blijkt: niet ouder dan 3 maanden
Toekomstig dienstverband	Arbeidsovereenkomst van toekomstig ingaand dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd
Toekomstige inkomensverhoging	Officiële (schriftelijke) verklaring van de werkgever, waaruit de onvoorwaardelijke inkomensverhoging blijkt
Perspectiefverklaring	➤ Een salarisstrook die niet ouder is dan 3 maanden en ➤ Een werkgeversverklaring (NHG model 2021): die niet ouder is dan 3 maanden en ➤ Een Perspectiefverklaring van het uitzendbureau die niet ouder is dan 6 maanden
Toekomstig pensioen / AOW	Overzicht uit mijnpensioenoverzicht.nl (niet ouder dan drie maanden)

AOW (Huidig)	➤ Meest recente jaar- of maandopgave van de SVB of uitkeringsoverzicht van de SVB of ➤ Een uitdraai pensioenoverzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl waarop het bruto bedrag van de AOW te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden
Ouderdomspensioen	➤ Meest recente jaar- of maandopgave van het pensioenfonds of ➤ Een uitdraai pensioenoverzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl waarop het bruto bedrag van de AOW te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden
ANW	➤ Meest recente jaar- of maandopgave van de SVB ➤ Toekenningsbesluit SVB
Nabestaandenpensioen	➤ Meest recente jaar- of maandopgave van het pensioenfonds ➤ Een uitdraai pensioenoverzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl waarop het bruto bedrag van de AOW te zien is. Het document is niet ouder dan 3 maanden
Lopende lijfrenteverzekering	➤ Lijfrente polis blad en bijbehorende inkomstenrekening
Toekomstige lijfrente (ingangsdatum binnen 3 maanden)	➤ Door de aanvrager getekende offerte waaruit de hoogte en duur van de uitkering blijkt
In dienst bij familie	➤ De accountant of boekhouder dient de werkgeversverklaring mede te ondertekenen en ➤ Salarisstroken van de afgelopen 3 maanden en ➤ Bankafschriften waaruit de salarisbijschrijving van de afgelopen 3 maanden blijkt ➤ Minimaal 6 maanden in dienst bij werkgever/familiebedrijf en ➤ Gewaarmerkt pdf bestand van het UWV waaruit het dienstverband blijkt

Arbeidsongeschiktheidsuitkering (IVA, WAO, WAZ, WAJONG)	➤ Toekenningsbesluit UWV ➤ Meest recente jaar- of maandopgave van de uitkerende instantie
Inkomen uit alimentatie	➤ Echtscheidingsconvenant of ➤ Echtscheidingsvonnis/beschikking of ➤ Notariële overeenkomst tussen beide (ex-) echtgenoten/partners waaruit de alimentatie blijkt
Jaarlijkse uitkering (bonus, tantième, winstuitkering), mits structureel	Specificatie uitkering afgelopen 3 jaar opgesteld door de werkgever
Inkomensbepaling Loondienst	Niet mogelijk
Inkomensbepaling Pensioen	Niet mogelijk

9. FINANCIËLE LASTEN

Hoe wij omgaan met financiële lasten uit lopende financiële verplichtingen van de aanvrager lees je in dit hoofdstuk. Lopende financiële verplichtingen zijn van invloed op de leencapaciteit van de aanvrager en kunnen bepalen of Vista de gevraagde hypotheek verstrekt. Aan het eind van dit hoofdstuk vind je een overzicht van de documenten die wij nodig hebben van de aanvrager om de last te kunnen beoordelen.

9.1 Buiten beschouwing

Zijn of worden bestaande leningen afgelost voordat Vista de gevraagde hypotheek verstrekt? Dan hoeft er geen rekening gehouden te worden met de lasten van deze leningen in de inkomens- en lastentoets. Uiteraard moet de aanvrager documenten aanleveren waaruit dit blijkt.

Als de aanvrager de lopende lening zelf aflost moet de aanvrager dit aantonen met een brief van de kredietverstrekker waarin staat dat het krediet is afgelost, wordt afgemeld bij het BKR en een bewijs dat hij dit krediet met eigen geld heeft afgelost. Als uit het BKR blijkt dat de aflossing is verwerkt, is de brief van de kredietverstrekker niet meer noodzakelijk. Pas dan kunnen deze lasten buiten beschouwing worden gelaten.



Let op! Dit moet wel zijn gebeurd voordat wij een bindend hypotheekaanbod uitbrengen.

Is de aanvrager doorstromer op de woningmarkt? En staat de huidige woning in de verkoop? Dan hoeven de lasten van de hypotheek op de oude woning en eventuele overbruggingshypotheek niet meegenomen te worden in de inkomens- en lastentoets. Uiteraard moet wel aangetoond worden dat de dubbele lasten gedurende de overbruggingsperiode betaalbaar zijn. In de volgende paragraaf lees je hier meer over.

9.2 Dubbele lasten

Is de woning verkocht?

Dan moeten de dubbele lasten tot aan overdracht van de oude woning betaalbaar zijn. Dit kan zowel uit vermogen als inkomen.

Is de woning nog niet verkocht?

Dan moeten de dubbele bruto lasten (rente en aflossing) voor een periode van 6 maanden, bij aankoop van een bestaande woning, en 12 maanden, bij aankoop van een nieuwbouw woning, betaalbaar zijn. De aanvrager moet een overzicht aanleveren van de eigen middelen waaruit blijkt dat de dubbele lasten betaalbaar zijn. Beschikt de aanvrager over onvoldoende eigen middelen, maar zijn de dubbele lasten wel aantoonbaar betaalbaar op basis van het inkomen van de aanvrager, dan houden wij hier rekening mee. Om vast te stellen dat de huidige woning in de verkoop staat, vragen wij een bewijs hiervan op (verkoopopdracht). Stroomt de klant door naar een nieuwbouwwoning? Dan is het aanleveren van een bewijs van verkoop geen vereiste. Wij begrijpen dat de aanvrager in dit geval mogelijk nog even wacht met het in de verkoop zetten van zijn huidige woning.

9.3 Eigen middelen

Is er sprake van inbreng van eigen middelen voor bijvoorbeeld de aankoop van een woning? Dan is het belangrijk, in het kader van het “ken uw klant-beginsel” (Wwft) dat jij als adviseur vaststelt of de hoogte van het ingebrachte vermogen past bij de klantsituatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de leeftijd van de aanvrager in relatie tot inkomen/beroep en het ingebrachte en/of totale vermogen. Uitgangspunt is dat de herkomst van het vermogen plausibel is. Dit geldt in het bijzonder wanneer deze eigen middelen afkomstig zijn uit het buitenland. Is de aanvrager afkomstig uit een sanctieland? Dan is het extra belangrijk om speciale aandacht te besteden aan de plausibiliteit en de herkomst van het in te brengen eigen vermogen van de aanvrager. Brengt de aanvrager meer dan €25.000 aan eigen middelen in, dan hebben wij naast een overzicht waaruit de eigen middelen blijken, ook informatie nodig over de herkomst/bron van de eigen middelen van de aanvrager. Mochten wij vragen hebben over de plausibiliteit van de herkomst van de ingebrachte middelen, dan nemen wij contact met je op voor verdere onderbouwing en/of bewijsstukken. Hierbij is het grensbedrag van €25.000 niet leidend. Het in te brengen vermogen als onderdeel van de hypotheekaanvraag dient altijd te passen bij de klantsituatie.



Let op! Is de aanvrager afkomstig uit een sanctieland en heeft de aanvrager de nationaliteit van een sanctieland? Dan is het van belang om in te zoomen op de (financiële) binding van de aanvrager met het desbetreffende sanctieland? En in het bijzonder op de herkomst van de eigen middelen die worden ingebracht als onderdeel van de financieringsopzet? De volgende landen worden, op basis van wetgeving, aangemerkt als sanctieland Cuba, Iran, Noord-Korea, Soedan en Syrië.

9.4 Schenking

Ontvangt de aanvrager een schenking voor de aankoop van de woning of voor aflossing van een (consumptieve) lening, dan moet de schenking als volgt aangetoond worden.

1. Als een schenking op de rekening van de aanvrager(s) staat, is het aanleveren van een saldo-opgave voldoende
2. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager(s) moet een schenkingsovereenkomst worden aangeleverd
3. Is er sprake van een onderhandse lening, waarbij de rente en/of aflossing wordt ‘terug geschonken’ aan de aanvrager? Dan hebben wij een document nodig waaruit blijkt dat de rente en/of aflossing wordt terug geschonken. In dit verband accepteren wij alleen een onderhandse lening in combinatie met een schenking in geval van een ouder/kind relatie

9.5 Lasten uit BKR-toetsing

Iedere hypotheekaanvraag toetsen wij bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Als uit deze BKR-toets blijkt dat er sprake is van lopende financiële verplichtingen, dan nemen wij deze mee bij de beoordeling van de aanvraag. Vista houdt rekening met de volgende maandlasten:

- leningen die bij BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen (RK, VK, RO en OA) worden vastgesteld door 24% per jaar (2% op maandbasis) van het geregistreerde leen/kredietbedrag te nemen. Is er een contract aanwezig en blijkt hieruit dat de werkelijke lasten hoger zijn? Dan gaan wij uit van deze werkelijke hogere lasten.

- Leningen die bij het BKR geregistreerd zijn als Aflopend Krediet: Ten minste de contractuele rente en aflossing (werkelijke last) van de oorspronkelijke kredietsom tot einddatum. In dit geval vragen wij een kopie van de kredietovereenkomst op waaruit de voorwaarden blijken.



Heeft de aanvrager een (niet hypothecair) box 1 krediet elders? Dan is het mogelijk om deze te herfinancieren bij ons. Let op! Dit verloopt altijd via de notaris. De notaris maakt de gelden rechtstreeks over naar de verstrekker van het box 1 krediet.

9.6 Overige kredietlasten

Is een lening niet geregistreerd bij het BKR? Dan rekenen wij met de werkelijke last, met als minimum 2% op maandbasis (24% op jaarbasis) van de oorspronkelijke kredietsom. Voorbeelden van overige kredietlasten zijn:

- onderhandse leningen
- leningen bij de werkgever

9.7 Lasten uit een studiefinanciering bij DUO

Om de lasten van een studieschuld vast te stellen dient de wegingsfactor te worden bepaald op basis van het rentepercentage zoals is vastgesteld door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Rentepercentage voor 2021	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 15 jaar (vóór 1-9-2015)	Wegingsfactor bij looptijd studielening van 35 jaar (vanaf 1-9-2015)
<1	0,65% per maand	0,35% per maand

De lasten worden berekend op basis van het saldo van de studieschuld op moment van de start van de aanloop- of aflofase.



Heeft de aanvrager aantoonbaar extra afgelost en heeft dit geleid tot een lager maandbedrag? Dan wordt dit extra afgeloste bedrag in mindering gebracht op de studieschuld op het moment van de start van de aflofase. Je mag in dat geval dus uitgaan van de oorspronkelijke hoofdsom min de extra aflossing.

Let op! Is de werkelijke maandlast hoger per maand? Dan gaan wij uit van de werkelijke en dus hogere maandlast.

9.8 Lasten van hypothecaire lening

In de inkomens- en -lastentoets wordt rekening gehouden met de bruto lasten van de bestaande en gevraagde leningen met hypothecaire zekerheid. Staat de huidige woning van de aanvragers te koop? Dan worden de lasten van de bestaande hypotheek niet meegenomen in de inkomens- en lastentoets, uiteraard moet de betaalbaarheid van de dubbele woonlasten ([zie 9.2 Dubbele lasten](#)) wel worden aangetoond door de aanvrager. De bruto lasten van de hypotheek (van de eigen woning) worden dan als volgt berekend:

Looptijd/productvorm

- Nieuw annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een 30-jarige annuïteit of de werkelijke looptijd als deze korter is dan 30 jaar
- Bestaand annuïteiten of lineair leningdeel: de lasten die horen bij een annuïteit voor het restant leenbedrag en de restant looptijd
- Aflossingsvrije hypotheek: de lasten die horen bij een 30-jarige annuïteit

Toetsrente

De toetsrente is afhankelijk van de (resterende) rentevastperiode.

- Is de (resterende) rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan wordt gerekend met de toetsrente zoals vastgesteld door de AFM óf de met de aanvrager afgesproken contractrente als deze hoger is
- Is de (resterende) rentevastperiode 10 jaar of langer? Dan wordt gerekend met de afgesproken contractrente
- Voor leningen die binnen 10 jaar volledig worden afgelost kan worden gerekend met de werkelijke (geoffreerde) last in plaats van op basis van de toetsrente. Hierbij is het van belang dat de rente van deze lening ook vast staat tot aan het moment van volledig aflossing

Consumptieve leningen (box 3)

Eventuele consumptieve leningdelen worden meegenomen in de inkomens- en lastentoets en getoetst aan de hand van de richtlijnen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Lasten van (hypothecaire) lening van de ouders voor de eigen woning

Is er sprake van een (hypothecaire) lening bij de ouders waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is in box 1? Dan nemen wij de werkelijke last hiervan mee in de inkomens- en lastenberekening. Is er sprake van een aflossingsvrije lening bij de ouders? Dan gaan wij uit van een lening op basis van een 30-jarige annuïteit.

9.9 Alimentatieverplichtingen

Heeft de aanvrager (lopende) alimentatieverplichtingen? Of gaat de aanvrager binnenkort scheiden en leidt dit tot alimentatieverplichtingen voor de aanvrager? Dan houden wij hiermee rekening in de inkomens- en lastentoets. We houden alleen rekening met het bedrag aan partneralimentatie. Het bedrag aan kinderalimentatie laten wij buiten beschouwing. Is de echtscheiding langer dan 12 jaar geleden uitgesproken door de rechter? Dan vragen wij geen

aanvullende dossierstukken op. Is er sprake van een eeuwigdurende alimentatieverplichting? Dan verwachten wij dat jij als adviseur dit bij het indienen van je hypotheekaanvraag duidelijk aangeeft.

9.10 Erfpachtcanon

In de inkomens- en lastentoets moet je rekeninghouden met deze canonverplichting. Dit doen we door het canonbedrag in mindering te brengen op de toegestane woon- en financieringslasten. Je bepaalt de hoogte van het canonbedrag als volgt:

- bij de bepaling van de financieringslast moet rekening gehouden worden met de erfpachtcanon op maandbasis
- als er sprake is van een oplopende canonverplichting, niet zijnde indexatie, moet in de toetsing rekening gehouden worden met het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden in de periode van de oplopende canonverplichting
- Indien sprake is van indexering of stijging van de erfpachtcanon binnen 3 jaar, dient rekening te worden gehouden met de hogere erfpachtcanon.

9.11 Benodigde documenten van de aanvrager(s)

Wij hebben de onderstaande lijst zo volledig mogelijk samengesteld. Wij behouden wel het recht om in bepaalde gevallen andere documenten of aanvullingen op te vragen

Soort last / dossierstuk	Benodigd document
Herfinancieren van een box 1 krediet	➤ een overzicht van het krediet, inclusief de kredietlimiet. Hierop moet het bedrag staan dat er nog terugbetaald moet worden en het bedrag dat aan rente wordt betaald; ➤ de laatste aangifte inkomstenbelasting waaruit blijkt dat de in te lossen financiële verplichting een box 1 krediet betreft. Het BSN mag niet zichtbaar zijn
Eigen middelen (hoger dan €25.000)	➤ Actueel en klantspecifiek overzicht (b.v. rekeningafschrift of jaaropgave bank) van het eigen geld van de klant. Dit overzicht mag niet ouder zijn dan drie maanden. De naam van de aanvrager dient duidelijk zichtbaar te zijn op het document ➤ Een onderbouwing met bewijsstuk waaruit blijkt waar het eigen geld vandaan komt (herkomst)
Studieschuld	Studieleningen bij het DUO: document waaruit het oorspronkelijke leenbedrag blijkt en, als van toepassing, een document waaruit de extra aflossing en het nieuwe berekende maandbedrag blijken. Dit overzicht kan de aanvrager vinden op mijnDUO.nl
Financiële verplichtingen (niet bij BKR geregistreerd)	➤ Document waaruit de werkelijke lasten van de lening of het krediet blijkt ➤ Lening-/kredietovereenkomst
Alimentatie	➤ Gerechtelijke uitspraak (beschikking of vonnis) van de echtscheiding of ➤ Door beide partijen ondertekend echtscheidingsconvenant of ➤ Notariële overeenkomst tussen de echtgenoten of (geregistreerde) partners waaruit de alimentatie blijkt

	➤ Akte van verdeling
Geen last meer door aflossing krediet	➤ Contract en bewijs van aflossing door de instantie waar het krediet is afgesloten ➤ Klantspecifiek overzicht eigen middelen
Lopende hypothecaire lening (meerdere woningen)	Een brief van de aanbieder van de huidige hypotheek waarin staat hoeveel de aanvrager op dit moment nog moet terugbetalen
Canonverplichting	Document waaruit de hoogte en de duur van de erfpachtcanon of retributie blijkt
Schenking lasten (lening ouders)	➤ Schenkingsovereenkomst

10. ZEKERHEDEN

Hoe wij het onderpand van de hypotheek beoordelen, vind je in dit hoofdstuk. Je leest meer over wat wij belangrijk vinden aan het onderpand. Hoe wij de waarde van het onderpand vaststellen. En welke soort onderpanden wij wel en niet accepteren. In het laatste deel van dit hoofdstuk geven wij meer informatie over 'de doorstromer' op de woningmarkt. Wij zoomen onder andere in op onze acceptatiecriteria van het beoordelen van dubbele woonlasten. Dit hoofdstuk eindigt met een overzicht van de dossierstukken die wij opvragen.

10.1 Algemeen

De meest belangrijkste uitgangspunten zijn:

- het onderpand bevindt zich in Nederland
- het onderpand is bedoeld voor permanente en eigen bewoning door de aanvrager(s)
- het betreft een courant onderpand
- een opstalverzekering voor het onderpand is verplicht
- het onderpand is vrij van huur en ook niet op een andere manier aan een ander in gebruik gegeven
- het onderpand heeft een 'woonbestemming'
- het onderpand heeft een minimale marktwaarde van €100.000
- de maximaal toegestane hypotheek in 2021 is 100% van de getaxeerde marktwaarde (het wettelijk maximum conform de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)
- Vista verkrijgt het recht van eerste hypotheek op het onderpand
- zelfbouw en aankoop losse bouwkaavel financieren wij niet



Let op, uitzondering! Is er sprake van een lening voor energiebesparende voorzieningen? Dan is de maximale verstrekkingnorm 106% van de marktwaarde van de woning.

10.2 Bestaande woning

Koopt de aanvrager een bestaande woning? Dan moet de marktwaarde blijken uit een gevalideerd rapport. Wij hanteren de marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) dat blijkt uit het taxatierapport. Een uitgebreid en gevalideerd taxatierapport is altijd verplicht bij financiering van een bestaande woning. Wij accepteren geen Waarde Beschikking WOZ voor het bepalen van de marktwaarde van de nieuwe woning. Voorbeelden van woningtypen waarop wij zekerheid vestigen zijn: vrijstaande woning, tussenwoning/geschakeld, hoekwoning, twee-onder-een kapwoning, appartement en woonboerderijen met alleen de bestemming 'wonen'.

Taxatie van de bestaande woning

Aan het taxatierapport en de taxateur stellen wij onderstaande eisen.

Taxatierapport

- Een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut
- De certificering van het validatie-instituut moet zijn geregistreerd bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model 'Taxatierapport financiering woonruimte'
- Het onderhoud van het onderpand is of wordt minimaal 'voldoende'
- De maximale courantheid van het onderpand is 12 maanden
- Het rapport mag op datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De waardepeildatum in het rapport is hierbij leidend

Taxateur

- De taxateur is onafhankelijk, deskundig en bekend met de lokale marktomstandigheden
- Onafhankelijk betekent: degene die het taxatierapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker
- De taxateur staat ingeschreven in het register van het NRV
- De taxateur taxeert alleen woningen die voldoen aan de Regeling Werkgebiedsindeling van de Stichting Taxaties en Validaties (STenV)

10.3 Nieuwbouwwoning

Koopt de aanvrager een nieuwbouwwoning? Dan moet de waarde bepaald worden aan de hand van stichtingskosten. Deze worden als volgt vastgesteld:

- de koop-/aannemingssom
- de kosten van de grond (voor zover niet opgenomen in de koop/aanneemsom)
- de kosten van regulier meerwerk (met een maximum van 20%)
- de kosten van volume vergrotend meerwerk
- de kosten van energiebesparende voorzieningen
- bouwrente
- renteverlies tijdens de bouwperiode (met een maximum 4%)
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- de kosten van de bouw (*let op! Sloopkosten mogen niet worden meegenomen*)
- verminderd met de kosten van minderwerk

Is de marktwaarde berekend op basis van stichtingskosten? Dan is **deze** waarde te gebruiken tot zes maanden na oplevering van de woning. In geval van nieuwbouw is er sprake van een depotverplichting. Brengt de aanvrager eigen middelen in bij aankoop van de nieuwbouwwoning? Dan moeten deze eerst worden ingebracht voordat er geld uit het bouwdepot gehaald kan worden.

Is er sprake van afkoop erfpacht bij nieuwbouw? Dan is een gevalideerd taxatierapport verplicht. En hanteren wij de marktwaarde na afkoop van de erfpacht.

Bij transformatiebouw dient de marktwaarde te worden bepaald aan de hand van een gevalideerd nieuwbouw taxatierapport.

10.3.1 Projectbouw

Voor een nieuwbouwwoning moet het waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: garantiewoning.nl. De garantie- en waarborgregeling van de instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend moet blijken uit de koop/aannemingsovereenkomst. Het financieren van een nieuwbouwwoning zonder afbouwgarantie is niet mogelijk in geval van projectbouw.

10.3.2 Bouw in eigen beheer met aannemer

Is er sprake van nieuwbouw buiten projectverband? Dan stellen wij de volgende voorwaarden:

- De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van stichtingskosten
- Een afbouwgarantie is verplicht. Wij stellen aan de afbouwgarantie dezelfde eisen als bij projectbouw
- Er dient sprake te zijn van aangenomen werkzaamheden die worden uitgevoerd door één aannemer. Dat het meerwerk (b.v. keuken, sanitair, schilderwerk) door verschillende partijen wordt uitgevoerd is toegestaan. In de meerwerkspecificatie dient de aanvrager een reële indicatie te geven van de kosten van het meerwerk
- Wij verstrekken geen lening voor een woning die casco wordt gebouwd/opgeleverd en waar de aanvrager alle werkzaamheden die onder de afbouwfase vallen, in eigen beheer uitvoert of laat uitvoeren zonder aannemingsovereenkomst
- Als er sprake is van een situatie dat de aanvrager langer dan 6 maanden geleden een perceel grond heeft gekocht om een woning op te bouwen, dan dient de marktwaarde te worden bepaald aan de hand van een gevalideerd (nieuwbouw) taxatierapport. We gaan in dat geval uit van de marktwaarde na verbouwing
- Zelfbouw (bouw in eigen beheer zonder aannemer) niet toegestaan
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning is vereist op moment van passeren. De notaris controleert of er op moment van passeren sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Passeren zonder een onherroepelijke omgevingsvergunning is niet toegestaan



Is er sprake van een aanvraag waarbij een bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd? Dan dient de aanvraag altijd, op voorhand, bij ons te worden voorgelegd.

10.3.3 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

In geval van nieuwbouw waarbij sprake is van CPO stellen wij de volgende voorwaarden:

- De marktwaarde wordt vastgesteld op basis van stichtingskosten
- Er is sprake van een koop/aannemingsovereenkomst met de individuele aanvrager(s)
- Er is sprake van een afbouwgarantie. Hieraan stellen wij dezelfde voorwaarden als bij projectbouw
- Er dient sprake te zijn van aangenomen werkzaamheden die worden uitgevoerd door 1 aannemer. Dat het meerwerk (b.v. keuken, sanitair, schilderwerk) door andere partijen wordt uitgevoerd is toegestaan. In de meerwerkspecificatie dient de aanvrager een reële indicatie te geven van de kosten van het meerwerk.
- Er is een achtervangconstructie (aanvrager is niet afhankelijk van andere kopers) opgenomen in de koopakte.
- De kadastrale splitsing vindt plaats vóór de passeerdatum
- Vista verstrekt een lening aan de individuele aanvrager(s) op basis van hypothecaire zekerheid
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning is vereist op moment van passeren
- Zelfbouw (bouw in eigen beheer zonder aannemer) niet toegestaan

10.4 Bouwdepot

De belangrijkste kenmerken van een bouwdepot bij Vista zijn:

- bouwdepot bij een nieuwbouwwoning: rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de rente van de lening
- bouwdepot bij verbouwing van een bestaande woning: rentevergoeding over het bouwdepot is 1% lager dan de rente van de lening
- lening zonder NHG: minimale hoogte bouwdepot: €5000
- looptijd bouwdepot: nieuwbouw woning: 18 maanden
- looptijd bouwdepot: bestaande woning: 6 maanden
- verlenging: mogelijk, eenmalig met 6 maanden
- Na een (eventuele) verlenging van het bouwdepot vergoeden wij geen rente over het bouwdepot
- eventueel restant bedrag aanwezig in bouwdepot? Dit wordt verrekend met de lening

10.5 Bouwkundig rapport

In de volgende gevallen is een bouwkundig rapport (en een bouwdepot om de staat van de woning te verbeteren) noodzakelijk:

- de taxateur nader bouwkundig onderzoek aanbeveelt
- de kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik
- de woning qua onderhoud (geheel of gedeeltelijk) niet als 'goed' of 'voldoende' wordt gekwalificeerd



Let op! Een bouwkundig rapport is niet nodig als het achterstallig binnenonderhoud door een geplande verbouwing wordt aangepakt. Denk aan schilderwerk, badkamer of keuken.

Vereisten bouwkundig rapport

- Het bouwkundig rapport mag op de datum bindend aanbod van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden
- Het bouwkundig rapport moet opgemaakt zijn door:
 1. de gemeente of
 2. de Vereniging Eigen Huis of
 3. een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, zoals een architectenbureau, een bouwkundig adviesbureau, een aannemingsbedrijf of een (bouwkundig) schade-expertisebureau
- Als het bouwkundig rapport wordt opgemaakt door een bouwkundig bedrijf, moet het bouwkundig rapport worden opgemaakt overeenkomstig het model-bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie
- Degene die het bouwkundig rapport opmaakt, mag op geen enkele wijze direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met de geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker
- De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van uitvoering door derden
- Als er sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, gelden de daarin vermelde kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud als (onderdeel van) kosten van de kwaliteitsverbetering en is de aanvrager verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren

10.6 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget

Wil jouw aanvrager zijn woning verduurzamen? Dan bieden wij de volgende mogelijkheden:

- Energiebesparende voorzieningen (EBV)
- Energiebespaarbudget (EBB)

Bij het treffen van Energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget is een financiering mogelijk tot **maximaal 106%** van de marktwaarde van de woning. Dit geldt voor zowel hypotheek met als zonder NHG. De Energiebesparende voorzieningen en het Energiebespaarbudget mogen met elkaar gecombineerd worden.

10.6.1 Energiebesparende voorzieningen (EBV)

- Het is bekend welke energiebesparende voorzieningen er worden getroffen
- Er wordt gefinancierd op de marktwaarde *na* de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen
- De specificatie van de energiebesparende voorzieningen dient verplicht te worden opgenomen in het taxatierapport
- De nota's dienen overeen te komen met de verbouwingsspecificatie
- Het bedrag voor de energiebesparende voorzieningen wordt in een bouwdepot geplaatst

- Indien de financiering na de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen kleiner is dan 106% van de marktwaaarde van de woning, kan deze tot maximaal 106% van de marktwaaarde worden aangevuld met het Energiebespaarbudget

10.6.2 Energiebespaarbudget (EBB)

- De wens om energiebesparende voorzieningen te treffen is aanwezig, maar de aanvrager weet nog niet welke
- Er wordt gefinancierd op de marktwaaarde voor de uitvoering van de energiebesparende voorzieningen die vanuit het Energiebespaarbudget worden betaald
- In het taxatierapport hoeft geen specificatie te worden opgenomen van de energiebesparende voorzieningen die door middel van het Energiebespaarbudget worden gerealiseerd
- Alle nota's met betrekking tot energiebesparende voorzieningen mogen worden ingediend
- Het bedrag voor de energiebesparende voorzieningen wordt in een bouwdepot geplaatst



Het Energiebespaarbudget is de ideale oplossing voor aanvragers die willen verduurzamen, maar tijdens het adviesgesprek nog niet exact weten hoe.

De aanvrager hoeft namelijk op voorhand niet door te geven welke energiebesparende voorzieningen er worden getroffen. Dit maakt het makkelijker voor jou als financieel adviseur om het Energiebespaarbudget mee te nemen in je advies.

10.7 Erfpacht

Wij staan erfpacht toe van de volgende (semi-)overheidsinstanties:

- gemeentes
- provincies
- woningbouwverenigingen
- hoogheemraadschappen

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. Dit canonbedrag wordt in mindering gebracht op de toegestane woon- en financieringslasten.

Als de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

10.8 Beoordeling Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij de beoordeling van een VvE hanteren wij de volgende voorwaarden.

Situatie	Uitgangspunten
Nieuwbouw	• Geen aanvullende voorwaarden
Bestaande bouw (5 of meer appartementen)	• De VvE dient ingeschreven te staan in de KvK • Onderhouds- of bouwkundige staat: minimaal “voldoende.” Dit geldt zowel voor het binnen- en buitenonderhoud als de bouwkundige constructie. Wordt de bouwkundige constructie en het buitenonderhoud verschillend beoordeeld? Dan is de laagste van de twee leidend • Er dient sprake te zijn van een actieve VvE • De volgende wettelijke verplichting is van toepassing: - Een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) en een reservefonds te hebben of - Minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartement te storten in reservefonds. Het reservefonds moet ervoor zorgen dat er voldoende vermogen beschikbaar is om het gehele appartementencomplex in een goede toestand te houden • Is er sprake van een VvE in oprichting (voorheen slapend)? Dan dient uit het taxatierapport te blijken dat de op te richten VvE per 1 januari 2021 aan bovenstaande wettelijke verplichting voldoet.
Bestaande bouw (4 of minder appartementen)	• De VvE dient ingeschreven te staan in de KvK • Onderhouds- of bouwkundige staat: minimaal “voldoende.” Dit geldt zowel voor het binnen- en buitenonderhoud als de bouwkundige constructie. Wordt de bouwkundige constructie en het buitenonderhoud verschillend beoordeeld? Dan is de laagste van de twee leidend • Er dient sprake te zijn van een actieve VvE • Uit het taxatierapport dient te blijken waarom de VvE (nog) niet voldoet aan de Wet Verbetering Functioneren VvE's De taxateur dient dit na te gaan bij het bestuur van de VvE. • Is er sprake van een VvE in oprichting (voorheen slapend)? Dan dient uit het taxatierapport te blijken dat de op te richten VvE per 1 januari 2021 aan de wettelijke verplichting voldoet



Wordt het binnenonderhoud van het appartement als “slecht” beoordeeld? Dan dient dit door een verbouwing/renovatie te worden hersteld. De financiering voor de verbouwing/renovatie wordt uitgeboekt in een bouwdepot. De marktwaarde na verbouwing is leidend bij verstrekking van de gevraagde lening.

10.9 Woonboerderijen

Wij hanteren de volgende voorwaarden voor de financiering van een woonboerderij

- Er is geen sprake van agrarische/bedrijfsmatige activiteiten
- Het onderpand is volledig bedoeld voor eigen bewoning door de aanvrager
- De bestemming van het onderpand is Wonen. Dit blijkt uit de ruimtelijke plannen (zie bijlage van het gevalideerd taxatierapport)
- Het totale perceel mag een oppervlakte hebben van maximaal 3 hectare
- Alleen een onderpand met woonbestemming wordt door ons geaccepteerd

10.10 Onderpanden die wij niet accepteren

In het volgende overzicht staan enkele voorbeelden van woningen die Vista niet als onderpand accepteert:

- beleggingspanden
- coöperatieve flatexploitatieverenigingen
- dienstwoning waarbij het woonrecht is gekoppeld aan de functie
- geen woningen die vallen onder de wet plattelandswoningen
- houten woningen (hier valt houtskeletbouw – constructie elementen – niet onder)
- recent gesplitste of nog te splitsen woningen zonder duidelijke beschrijving van de situatie
- rechten van opstal (hier vallen nutsvoorzieningen niet onder)
- recreatiewoningen
- serviceflats
- (sta)caravans
- verhuurde en deels verhuurde woningen
- woning op verontreinigde grond die hierdoor niet geschikt is voor bewoning
- woningen die geschikt zijn voor dubbele bewoning (hieronder verstaan wij woningen met twee (voor)deuren die bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en / of woningen met 2 huisnummers)
- woningen in het buitenland
- woningen op een (voormalig) recreatiepark
- woningen op een bedrijventerrein
- woningen met een sloop/handhavenafweging
- woon/winkelpanden (combinatiepanden)
- woonboerderijen met een volledig agrarische bestemming
- woonboten en waterwoning
- woonwagens



Let op! Bovenstaande lijst met voorbeelden is niet limitatief. Er kunnen meerdere soorten onderpanden zijn die wij niet accepteren.

10.11 Doorstromer op de woningmarkt

Is de aanvrager doorstromer op de woningmarkt? Dan zijn er een aantal zaken om rekening mee te houden. Mogelijk heeft de aanvrager een overbruggingshypotheek nodig. Wat zijn de kenmerken van een overbruggingshypotheek? En wanneer kan de aanvrager zijn bestaande rentecontract meeverhuizen?

Overbruggingshypotheek

Heeft de aanvrager een bestaande woning en zit hierop voldoende overwaarde? Dan komt de aanvrager mogelijk in aanmerking voor een overbruggingshypotheek. Onze overbruggingshypotheek heeft de volgende kenmerken:

- een overbruggingshypotheek kan alleen worden afgesloten met als doel: aankoop woning (inclusief eventuele verbouwing van de nieuwe woning). Deze woning is bedoeld voor permanente en eigen bewoning door de aanvrager(s) en is in Nederland gelegen
- de looptijd van de overbruggingshypotheek is maximaal 24 maanden
- rente: 1 jaar vast (eigen tariefstelling speciaal voor overbruggingshypotheek)
- er moet een hypotheek gevestigd worden op zowel de huidige als nieuwe woning van de aanvrager
- Heeft de aanvrager opgebouwd kapitaal in een opbouwproduct? Dan kan dit worden meegenomen (salderen met de openstaande hypotheek) als dit opgebouwd kapitaal, op moment van passeren van de oude woning, wordt verrekend met de hypotheek op de oude woning van de aanvrager. Bestaat het opgebouwd kapitaal uit een spaartegoed, dan kan dit volledig worden meegenomen? Is er sprake van opgebouwd kapitaal effecten, dan nemen wij hiervan maximaal 70% mee. Er dient zekerheid te zijn over dat het opgebouwd kapitaal op moment van passeren kan worden verrekend met de openstaande hypotheek.
- hoogte hypothecaire inschrijving: nieuwe hypotheek plus overbruggingshypotheek op de oude en nieuwe woning van de aanvrager
- minimale hoogte overbruggingslening: €10.000

Heeft de aanvrager de huidige woning met zekerheid (ontbindende voorwaarden uit koopcontract zijn verlopen of niet aanwezig) verkocht?

Dan hanteren wij de volgende voorwaarden:

- maximale overbruggingshypotheek: 98,5% van de verkoopprijs (vanwege verkoopkosten) Hierop wordt de (restant) hoofdsom van de huidige hypotheek in mindering gebracht
- de aanvrager moet aantoonbaar maken dat de dubbele bruto lasten (nieuwe hypotheek, oude hypotheek en overbruggingshypotheek) tot aan overdracht van de oude woning betaald kunnen worden uit vermogen en/of inkomen
- dubbele lasten: er moet getoetst worden op rente en aflossing (annuïteit, lineair, inleg/premie van opbouwproduct)
- looptijd overbruggingshypotheek: tot overdracht van de oude woning

Heeft de aanvrager de huidige woning nog niet verkocht?

Dan hanteren wij de volgende voorwaarden:

- maximale overbruggingshypotheek: 90% van de marktwaarde uit een gevalideerd taxatierapport of de meest recente WOZ verklaring. Wij bouwen een buffer in vanwege een mogelijk tegenvallende verkoopopbrengst. Hierop wordt de (restant) hoofdsom van de huidige hypotheek in mindering gebracht
- de aanvrager moet aantoonbaar maken dat de dubbele bruto lasten (nieuwe hypotheek, oude hypotheek en overbruggingshypotheek) voor een periode van minimaal 6 (bestaande bouw) of 12 (nieuwbouw) maanden betaalbaar zijn
- dubbele lasten: er moet getoetst worden op rente en aflossing (annuïteit, lineair, inleg/premie van opbouwproduct)
- de marktwaarde van de oude woning moet blijken uit een gevalideerd taxatierapport of meest recente WOZ verklaring
- courantheid onderpand: maximaal 12 maanden



Let op! Een woning is pas definitief verkocht als de ontbindende voorwaarden, die blijken uit de koopakte, zijn verlopen. Als de termijn van ontbindende waarden nog niet is verstreken beschouwen wij de oude woning nog niet als “verkocht” en gelden de hierboven genoemde uitgangspunten. Is de termijn van de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken, maar staat vast dat de koper hier geen beroep op zal doen? Dan is een verklaring van de koper waaruit dit blijkt voldoende om de woning als “verkocht” te beschouwen. Een modelverklaring, die door de koper ondertekend kan worden, is op aanvraag beschikbaar.

Wordt er een overbruggingshypotheek verstrekt op een woning, waarvan de ex-partner mede-eigenaar is?

Dan hanteren wij de volgende aanvullende voorwaarden:

- De hoofdsom van de overbruggingshypotheek bedraagt maximaal 50% van de totale overwaarde op de oude woning, tenzij uit documentatie blijkt dat er sprake is van afwijkende afspraken tussen de aanvrager en ex-partner
- De hoofdsom van de gevraagde overbruggingshypotheek sluit aan op de gemaakte afspraken tussen de aanvrager en ex-partner in het kader van verdeling van de overwaarde op de oude woning. Deze afspraken dienen te blijken uit bijvoorbeeld een echtscheidingsconvenant of (notariële) akte tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst. Is dit niet het geval, dan dient een kadaster uitdraai te worden toegevoegd aan de aanvraag waaruit de eigendomsverhouding van de oude woning blijkt
- De mede-eigenaar van de oude woning gaat akkoord met en zal zijn/haar medewerking verlenen aan het vestigen van een hypotheekrecht bij de notaris op de oude woning ten behoeve van Vista Hypotheken. Eventuele aanvullende hypothecaire inschrijvingen op het onderpand dienen in rangorde achter de nieuwe hypothecaire inschrijving ten hoeve van Vista te worden gevestigd

- De mede-eigenaar van de oude woning dient tevens de “*akkoordverklaring hypotheek*” te ondertekenen en aan ons te retourneren. Deze wordt meegestuurd met de bindende offerte.

Is er geen sprake van overwaarde bij verkoop van de oude woning? Of wil de aanvrager geen overbruggingshypotheek afsluiten?

Ook als er geen sprake is van een overbruggingslening moet uit het dossier blijken dat de dubbele woonlasten voor een periode van 6 of 12 maanden betaalbaar zijn voor de aanvrager of dat aan het moment van overdracht van de oude woning als deze al is verkocht. Ook dient de waarde van de oude woning bepaald te worden aan de hand van een gevalideerd taxatierapport of meest recente WOZ verklaring.

Is er sprake van een verwacht verlies bij verkoop van de oude woning?

Wij stellen de verwachte verkoopopbrengst van de oude woning als volgt vast:

90% van marktwaarde. De marktwaarde dient te blijken uit een gevalideerd taxatierapport of een meest recente WOZ verklaring. Hierop brengen wij de huidige hypotheek in mindering.

Als hieruit blijkt dat er sprake is van een verlies moet de aanvrager aantonen dat dit verlies kan worden opgevangen uit eigen middelen. Daarnaast moet de aanvrager aantonen dat eventuele dubbele lasten betaalbaar zijn.

Is er sprake van relatiebeëindiging en doorstroming naar een nieuwe woning?

Wordt de oude woning niet verkocht? Dan moet de aanvrager vóór finaal akkoord zijn ontslagen uit de hoofdelijke aansprakelijkheid. Of de oude woning is met zekerheid verkocht (ontbindende voorwaarden zijn verlopen of niet aanwezig).

Meeneemregeling

Het bestaande rentecontract kan worden meegenomen naar de nieuwe woning. Dit is ook mogelijk als de bestaande woning nog niet is verkocht. Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

- de meeneemregeling geldt tot **uiterlijk 6 maanden na verkoop** van de oude woning. Dus de nieuwe lening moet binnen 6 maanden na aflossing zijn gepasseerd
- op het moment dat de nieuwe woning passeert wordt het rentecontract van de lening op de oude woning omgezet naar een 1 jaars vast rente (meeneemrente), gebaseerd op de tariefklasse van de oude woning.
- de resterende rentevastperiode van de lening, die wordt meegenomen naar de nieuwe woning, blijft ongewijzigd
- is de nieuwe hypothecaire lening hoger dan de hypothecaire lening die wordt meegenomen naar de nieuwe woning? Dan geldt voor dit nieuwe leningdeel de op dat moment geldende hypotheekrente. Voor dit nieuwe leningdeel kan worden gekozen voor een andere rentevastperiode uit de rentevastperiodes die wij op dat moment aanbieden
- bij de financieringsaanvraag voor de nieuwe woning stellen wij de tariefklasse vast op basis van de hoogte van de totale hypothecaire lening en de waarde van de nieuwe woning. Als deze afwijkt van de oude hypotheek op de oude woning, kan dit gevolgen

hebben voor de hoogte van het rentepercentage van het leningdeel dat wordt meegenomen naar de nieuwe woning

- is er sprake van een hogere opslag of een extra opslag op de rente voor het nieuwe leningdeel? Bijvoorbeeld vanwege de hoogte van de lening in verhouding tot de waarde van de nieuwe woning. Dan hanteren wij de opslagenstructuur die gold op de ingangsdatum van de betreffende rentevastperiode van het oude leningdeel



Let op! Wil de klant zijn bestaande rentecontract meenemen naar de nieuwe woning? Dan moet de klant dit minimaal 30 kalenderdagen vóór de beoogde juridische levering van zijn huidige woning schriftelijk meedelen aan Vista Hypotheken

10.12 Benodigde documenten van de aanvrager(s)

Wij hebben de onderstaande lijst zo volledig mogelijk samengesteld. Wij behouden wel het recht om in bepaalde gevallen andere documenten of aanvullingen op te vragen.

Onderpand	Benodigd document
Bestaande woning (nieuw)	➤ Gevalideerd taxatierapport (volledig, incl. bijlagen) ➤ Koopovereenkomst
Nieuwbouwwoning (binnen project)	➤ Voor de nieuwbouwwoning moet het waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: garantiewoning.nl ➤ Getekende koop/aanneemovereenkomst met in de aanhef of titel de garantie- en waarborgregeling van de instelling met het keurmerk van de Stichting Garantie Woning (SGW) óf het betreffende garantiecertificaat
Nieuwbouwwoning (buiten project)	➤ Getekende koop/aanneemovereenkomst ➤ Afbouwgarantie: Voor de nieuwbouwwoning moet het waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: garantiewoning.nl
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	➤ Getekende koop/aanneemovereenkomst ➤ Afbouwgarantie: Voor de nieuwbouwwoning moet het waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan vermeld op: garantiewoning.nl
Oversluiten hypothecaire lening	➤ Een brief van de aanbieder van de huidige lening waarin staat hoeveel de aanvrager op dit moment nog moet terugbetalen. (inclusief eventuele boeterente)
Meerwerk: nieuwbouw	Specificatie van het meerwerk bij nieuwbouw, door de klant ondertekend
Energiebesparende voorzieningen NulopdeMeter-woning	➤ Een energielabel A++ (of hoger) en/of een EPC-rapport met een energieprestatiecoëfficiënt van maximaal 0,6

	➤ Specificatie van de energiebesparende voorzieningen ➤ Een garantie waaruit blijkt dat het een energie neutrale woning betreft
Schenking	➤ Schenkingsovereenkomst
Achterstallig onderhoud (meer dan 10%)	Bouwkundig rapport
Erfpacht	Akte van uitgifte van erfpacht: hierin moet het bedrag staan dat de aanvrager aan erfpacht moet betalen en voor hoe lang. Of dat het bedrag aan erfpacht is afgekocht en tot welke datum dit bedrag is afgekocht, en erfpachtovereenkomst
Afkoop canon	Akte van afkoop canonverplichtingen of overeenkomst verkrijging volle eigendom
Huidige woning is verkocht	Verkoopakte oude woning
Huidige woning is niet verkocht	➤ Gevalideerd taxatierapport (volledig, incl. bijlagen) of meest recente WOZ verklaring ➤ Bewijs van verkoop (verkoopopdracht). Dit is niet van toepassing bij aankoop van een nieuwbouwwoning
Dubbele woonlasten	➤ Actueel overzicht eigen geld (niet ouder dan 3 maanden)
Verlies bij verkoop huidige woning	➤ Actueel overzicht eigen geld (niet ouder dan 3 maanden) ➤ Schenkingsovereenkomst
VvE	Zie VvE schema in hoofdstuk 10

aanvraag proces

aanvraag proces

11. HET AANVRAAGPROCES

11.1 Het aanvraagproces in 5 stappen

Het Vista aanvraagproces van een offerte in 5 stappen. In hoofdlijnen van renteaanbod tot notaris.

1. Na het adviesgesprek

Het renteaanbod is 3 maanden geldig. Tekentermijn is 3 weken.



Let op! Annuleert de klant de offerte na het ondertekenen en retourneren van het verlengingsvoorstel in de verlengingsperiode? Dan brengen wij €500,- annuleringskosten in rekening. Annuleren voor de verlengingsperiode, dus in de eerste 3 maanden, is kosteloos.



2. Beoordeling hypotheekaanvraag

Vista beoordeelt de hypotheekaanvraag aan de hand van de aangeleverde documenten en acceptatiecriteria. Vervolgens bepaalt Vista of er akkoord gegeven wordt.

3. Na finaal akkoord hypotheekaanvraag

Vista verstuurt de hypotheekofferte + het verlengingsvoorstel. De einddatum van de offerte is gelijk aan de einddatum van het renteaanbod. Namelijk 3 maanden. Tekentermijn is 2 weken.



Verlengingsvoorstel: de uiterlijke passeerdatum uit de offerte kan eenmalig worden verlengd. (Bestaande bouw: verlenging met 3 maanden. Nieuwbouw: verlenging met 9 maanden.) Dit kan na finaal akkoord en na acceptatie van de offerte door de klant.



4. Na ontvangst getekende offerte/verlengingsvoorstel

Vista stuurt dossier door naar de notaris.

5. Passeren bij de notaris

De klant passeert binnen 3 maanden:

Bepaling rentetarief: Is de rentestand op de datum van passeren voor soortgelijke leningen gelijk of lager dan de rente uit het renteaanbod/offerte? Dan krijgt de klant de lagere marktrente.

De klant passeert in de verlengingsfase:

Bepaling rentetarief: Laagste van: de geoffreerde rente óf de rente van de offertedatum + 3 maanden. De rente wordt vastgeklekt.

11.2 Benodigde documenten aanvraagproces

Wij hebben de onderstaande lijst zo volledig mogelijk samengesteld. Wij behouden wel het recht om in bepaalde gevallen andere documenten of aanvullingen te vragen.

Financieringsopzet door de financieel adviseur (afronding van €50 is toegestaan)
Getekend rente aanbod door aanvrager(s)
Getekende hypotheekofferte door aanvrager(s)
Getekend machtigingsformulier SEPA incasso door aanvrager(s)
Getekend verlengingsvoorstel door aanvrager(s)
Kopie van een geldig legitimatiebewijs van de aanvrager(s) (geen rijbewijs)

11.3 Kosten voor de klant

Bij de totstandkoming van de hypotheek en tijdens de looptijd van de hypotheek kunnen zich kosten voordoen. Hieronder vind je welke kosten voor rekening van de aanvrager kunnen zijn en hoe hoog deze kosten zijn. Vista kan deze kosten wijzigen. De kosten gelden per handeling.

Kosten soort	Bedrag
Omzetkosten (wijzigen leningvorm)	€150
Verhoging hypotheek (tweede hypotheek of binnen de inschrijving)	€150
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	€150
Toevoegen schuldenaar	€150
Rente afkoop (openbreken rentecontract)	€150 (naast eventuele vergoeding voor vervroegd aflossen)
Kosten bij annulering (na verlenging)	€500
Einde looptijd verlengingskosten	€150
Bereidstellingsprovisie	Niet van toepassing

DISCLAIMER

Deze Vista Hypotheekgids is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij behouden het recht om af te wijken van de voorwaarden en normen die in deze hypotheekgids zijn opgenomen.