VISTA hypotheken



HYPOTHEKEN GIDS

SEPTEMBER 2026

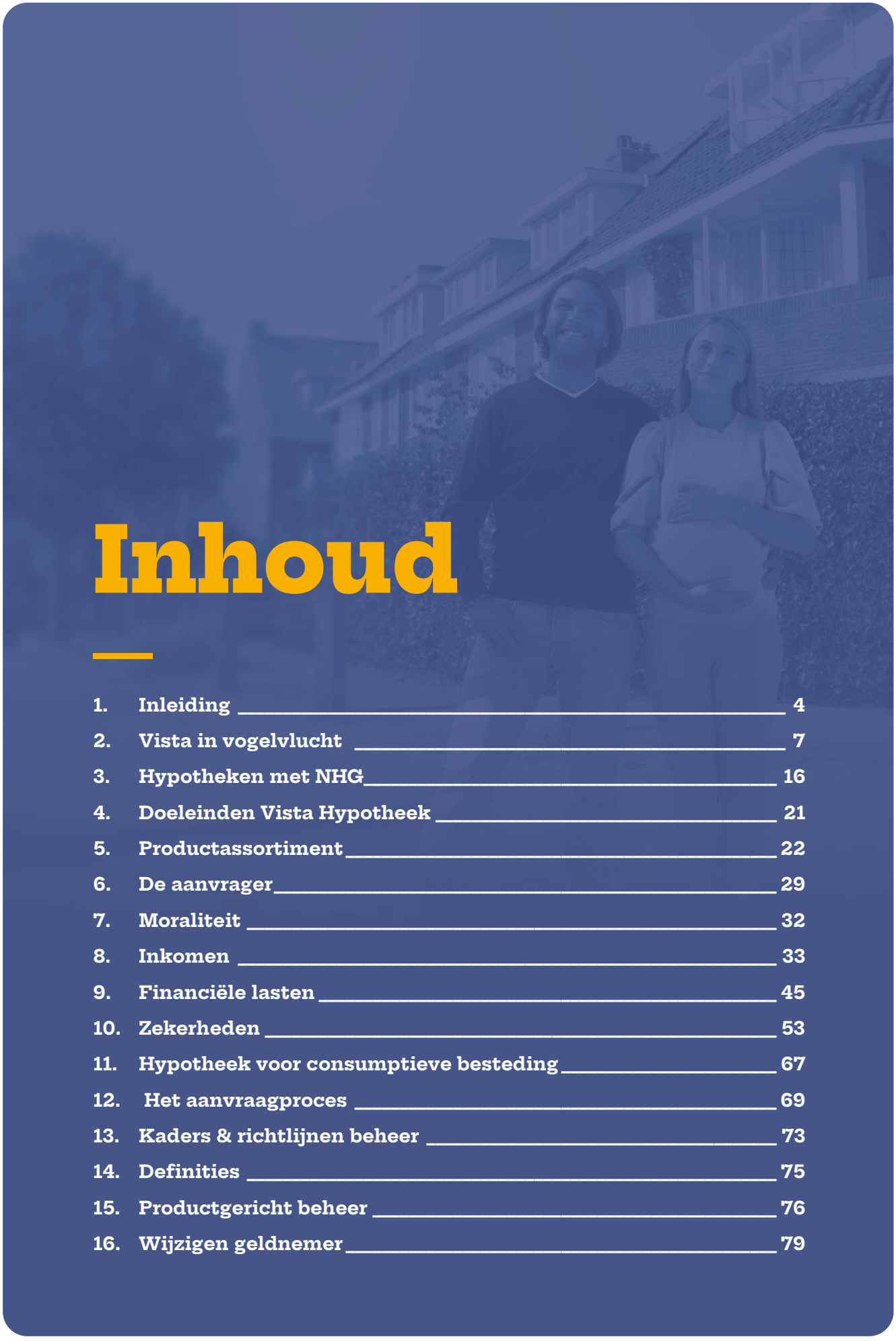
Alles draait om jou.

Vistahypotheken.nl

Disclaimer: Wij maken in dit document geen afspraken. Dit document geeft je geen rechten en is onder voorbehoud van typefouten. Er staat algemene informatie in dit document. Het is mogelijk dat die informatie voor jouw klant niet geldt omdat de situatie anders is.

Versiebeheer Vista Hypothekengids

Datum	Versie	Wijziging
11-09-2026	September 2026	Acceptatiebeleid » WOZ niet langer toegestaan voor marktwaardebepaling nog te verkopen woning » Aanpassing grenswaarde CO2-rentekorting » Tekstuele verduidelijking meenemen variabel inkomen en provisie » Tekstuele verduidelijking looptijd erfpacht Beheerbeleid » Tekstuele aanpassing verlengen bouwdepot bestaande woning
29-04-2026	April 2026	Acceptatiebeleid » Toestaan inkomen uit resultaat overige werkzaamheden » Verduidelijken VvE beleid waaronder VvE voor parkeerplaatsen » Verruiming rentevergoeding bouwdepot bij nieuwbouw » Tekstuele verduidelijkingen » Houten onderpanden toegestaan » Introductie CO2-rentekorting Beheerbeleid » Versoepeling bij overlijden bij wijziging tenaamstelling naar langstlevende » Verduidelijking bestendigheidstoets » Tekstuele verduidelijkingen
01-01-2026	Jan 2026	» Toestaan kopersoplossing en starterslening met NHG » Stichtingskosten verduidelijkt door o.a. toevoegen sloopkosten » Wijziging als gevolg van wet- en regelgeving » Wijziging als gevolg van aanpassing in Voorwaarden en Normen NHG 2026 » Beheerbeleid is opgenomen in de hypothekengids
12-8-2025	Aug 2025	» Dossierstuk Verkoopopdracht oude woning bij bestaande bouw vervallen » Verduidelijking acceptatiebeleid Overbruggingshypotheek: gedeeltelijke inbreng overwaarde bij aankoop nieuwe woning » Verduidelijking 9.3. Eigen Middelen
26-5-2025	Mei 2025	» Verruiming doelgroep: inkomen uit besloten vennootschap, maatschap, vennootschap onder firma, eenmanszaak (met personeel) toegestaan » Omschrijving dossierstuk: energielabel bij nieuwbouw » Verduidelijking beleid: inkomensdaling binnen 10 jaar » Verduidelijking beleid: inkomen uit pensioen en AOW » Verduidelijking aantoonbaarheid/onderbouwing dubbele woonlasten



Inhoud

1. Inleiding 4
2. Vista in vogelvlucht 7
3. Hypotheken met NHG 16
4. Doeleinden Vista Hypotheek 21
5. Productassortiment 22
6. De aanvrager 29
7. Moraliteit 32
8. Inkomen 33
9. Financiële lasten 45
10. Zekerheden 53
11. Hypotheek voor consumptieve besteding 67
12. Het aanvraagproces 69
13. Kaders & richtlijnen beheer 73
14. Definities 75
15. Productgericht beheer 76
16. Wijzigen geldnemer 79



Introductie

1. Inleiding _____ 4
2. Vista in vogelvlucht _____ 7
3. Hypotheken met NHG _____ 16

1. Inleiding

Wil je weten wat de acceptatiecriteria zijn van Vista Hypotheken? Deze hypothekengids 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 hypothekengids, 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 hypotheken 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 vastgeklikt
- 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, ≤ 60%, ≤ 80% , ≤ 90%, ≤ 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 verstrekkingsnorm mogelijk
- Wij accepteren de perspectiefverklaring verstrekt door een uitzendbureau dat op moment van afgifte van de perspectiefverklaring is aangesloten bij de Stichting Perspectief-verklaring. Dit doen we zowel voor NHG- als niet-NHG-leningen
- Tijdens de looptijd van de hypotheek kan de tariefklasse worden aangepast op basis van een gevalideerd taxatierapport of een Vista Desktop taxatie van Calcasa
- 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
- De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de rente die over de lening betaald wordt (na verlenging: geen rentevergoeding)
- Geen verplichte overlijdensrisicoverzekering en ook geen verpanding van een overlijdensrisicoverzekering. Verpanding van een overlijdensrisicoverzekering is niet mogelijk
- Een hypothecaire lening voor consumptieve besteding is toegestaan
- Het indienen van een aanvraag op basis van brondata is mogelijk via Ockto en iWize

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 hypotheken zonder NHG. Dus hypotheken 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 hypotheken 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 rentevast periodes 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 schema laten wij zien hoe het proces van aanvraag tot verstrekking van een hypotheek eruitziet. 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 kijken uit naar een prettige samenwerking!

Met hartelijke groeten,

Team Vista Hypotheken
Info@Vista-hypotheken.nl

2. Vista in vogelvlucht

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

Onderstaand overzicht geldt zowel voor aanvragen met als zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). 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 uitgaven (met aanvullende voorwaarden zijn van toepassing)
Consumptieve verstrekking	Mogelijk met aanvullende voorwaarden (zie hoofdstuk 11)
Minimaal eerste hypotheekbedrag (exclusief overbruggingshypotheek)	€75.000
Maximaal hypotheekbedrag (exclusief overbruggingshypotheek)	€1.000.000
Minimale 2e hypotheek/verhoging	€10.000* * Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid is er geen sprake van een minimaal bedrag.
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
Rentevast periode langer dan looptijd lening	Niet mogelijk: einddatum langere rentevast periode wordt gelijkgesteld aan einddatum leningdeel. De rente behorende bij de daaropvolgende langere rentevast periode wordt gehanteerd.

Maximale verstrekking	Maximaal 100% LTV (TRHK)
Maximale verstrekking bij EBV	Maximaal 106% LTV
Maximale verstrekking bij EBB	Maximaal 106% LTV
Maximale verstrekking bij een consumptieve hypotheek	Maximaal 80% LTV
Energiebesparende voorzieningen (EBV) en Energiebespaarbudget (EBB)	Mogelijk (met en zonder NHG)
Wijziging tariefklasse	Automatisch bij tussentijds aflossen op basis van de marktwaarde bij verstrekking. Op verzoek van aanvrager bij aanlevering van een gevalideerd taxatierapport of Vista Desktop taxatie van Calcasa. Als de (getaxeerde) waarde hier aanleiding toegeeft
Kortingsconstructies (koopstart, SVn Starterslening e.d.)	Enkel toegestaan met NHG
Duurzaamheid	» Vista volgt de THRK met betrekking tot de bedragen die per energielabel buiten beschouwing gelaten kunnen worden » Treffen van Energiebesparende voorzieningen (EBV) » Vaststellen Energiebespaarbudget (EBB)
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) » Coulance 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	Gelijk aan hypotheekrente percentage* * De hypotheekrente is inclusief de eventuele energielabel A-rentekorting
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 3 maanden te wonen en minimaal 3 maanden te werken in Nederland
Niet-Nederlandse nationaliteit: Buiten EU/ EER/ Zwitserland	De aanvrager, van wie het inkomen benodigd is, dient minimaal 3 maanden te wonen en minimaal 3 maanden te werken in Nederland
Buitenlands ingezetenen	Niet mogelijk
BKR codering/registratie	Wij accepteren geen aanvragers met een BKR codering/achterstand/negatieve registratie. Een RN- of RH-registratie is toegestaan, mits er geen sprake is van een achterstandsmelding en/of bijzondere codering. Bij RN bewijs van kwijtschelding aanleveren.
(Lopende) achterstanden op Vista Hypotheek	Wij accepteren geen aanvragers waarbij er sprake is van: - Een lopende achterstand - Een achterstand in de afgelopen 6 maanden
Financiële lasten krediet	» Minimum van 2% op maandbasis van de kredietlimiet van het geregistreerde kredietbedrag » Bij een aflopend krediet (AK): de contractuele rente en aflossing (werkelijke last)
Lasten studiefinanciering	Termijnbedrag + de bruteringsfactor volgens de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
Meer dan twee schuldenaren	Niet mogelijk
Hypotheekaanvraag: debiteuren zijn familie (bijvoorbeeld: ouders en kind of broer en zus)	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 resultaat overige werkzaamheden	» Toegestaan wanneer de aanvrager minimaal 3 kalenderjaren dit inkomen heeft ontvangen. » Toetstinkomen is het gemiddelde van de afgelopen 3 jaar kalenderjaren » Maar niet meer dan het laatste kalenderjaar.
Meenemen inkomen uit onderneming	Toegestaan wanneer de aanvrager minimaal 3 jaar actief is. Inkomen uit de volgende ondernemingsvormen zijn toegestaan: eenmanszaak, VOF, BV en een maatschap.
Aanvrager heeft een KVK-inschrijving en het ondernemінguit is niet nodig voor de gevraagde financiering	Een beoordelingsverklaring is vereist. Dit geldt voor alle ondernemingsvormen.
Toegestane Rekenmeesters voor aanvragen met en zonder Nationale Hypotheekgarantie	Raadhuys Tax Legal Accounting Zakelijk Inkomen
Meenemen variabele inkomensbestanddelen	Tot maximaal 25% van het bruto basissalaris
Buitenlands inkomen	Inkomen moet in euro's zijn
Buitenlandse werkgever	Werkgever gevestigd in Duitsland of België is toegestaan (met aanvullende voorwaarden, zie hoofdstuk 8)
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, IVA, WAZ en 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 of Vista Desktop taxatie van Calcasa
Bepalen marktwaarde nieuwbouw	Stichtingskosten
Bepalen marktwaarde transformatiebouw	Stichtingskosten
Omgevingsvergunning bij nieuwbouw	Er dient in alle gevallen sprake te zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning op het moment van passeren.
Bepalen marktwaarde van de oude woning (doorstromer)	Meest recente taxatiewaarde uit een gevalideerd rapport of Vista Desktop taxatie van Calcasa
Bouwkundige toestand in taxatierapport	De bouwkundige toestand van de hele woning is minimaal beoordeeld op "redelijk". Op andere onderdelen van de woning mag de bouwkundige toestand ook lager beoordeeld zijn dan "redelijk," met uitzondering van de fundering. Wordt de fundering als "matig" of "slecht" beoordeeld? Dan dient dit hersteld te worden door een aannemer. Een bouwdepot is verplicht. Geeft de taxateur in het taxatierapport aan dat de bouwkundige toestand van de woning, bij het onderdeel "Fundering, kruipruimte en kelder", "niet waarneembaar" is? Dan is dit acceptabel wanneer de bouwkundige toestand van de woning als geheel als minimaal "redelijk" wordt beoordeeld en er geen sprake is van bijzonderheden en/of uit de toelichting door de taxateur blijkt dat er sprake is van aandachtspunten die van invloed kunnen zijn op de marktwaarde van het onderpand.
Taxatierapport: Verontreiniging in en om de woning	Taxatierapport: Blijkt uit het onderzoek door de taxateur dat er sprake is van gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater (vervuiling) in of rondom de woning? Dan accepteren wij het onderpand niet. Tenzij uit de aanvraag blijkt dat de verontreiniging door een professionele partij wordt verwijderd

Erfpacht	» Mogelijk, alleen erfpacht door (semi-) overheden, waarbij geen sprake is van een vermogensrisico voor de geldnemer. » Particuliere erfpacht is niet toegestaan » Ondererfpacht niet toegestaan
Bouw in eigen beheer met aannemer	Mogelijk
Bouw in eigen beheer zonder aannemer (zelfbouw)	Niet mogelijk
Hypotheek voor aankoop (losse) bouwkavel)	Niet mogelijk
Minimaal bouwdepot	€5.000
Oude woning nog niet verkocht: overbruggingshypotheek?	Mogelijk
Twee onderpanden: overbruggingshypotheek: oude woning verkocht (Termijn wettelijke bedenktijd is verstreken, het verstrijken van de termijn van ontbindende voorwaarden is geen vereiste)	» 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 gevalideerd taxatierapport of een Vista Desktop taxatie van Calcasa » Toetsing dubbele lasten: - Bestaande bouw: 6 maanden - Nieuwbouw: werkbare dagen vóór oplevering met een maximum van 24 maanden.
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 objecten in bezit hebben, als er daarvan minimaal één in de verkoop staat of reeds verkocht is. Onder objecten verstaan wij **onder meer** een garagebox, een 2e woning, een losse parkeerplaats, een perceel grond.
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. **Let op!** 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. Dit geldt zowel voor het aan te kopen als te verkopen onderpand.
ABA-constructie	Niet mogelijk
Herfinancieren van een consumptief krediet	Toegestaan met aanvullende voorwaarden (zie hoofdstuk 11). Daarnaast is aflossing via de notaris verplicht.
Desktop taxatie	Vista Desktop taxatie van Calcasa

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. 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 hypothekengids.



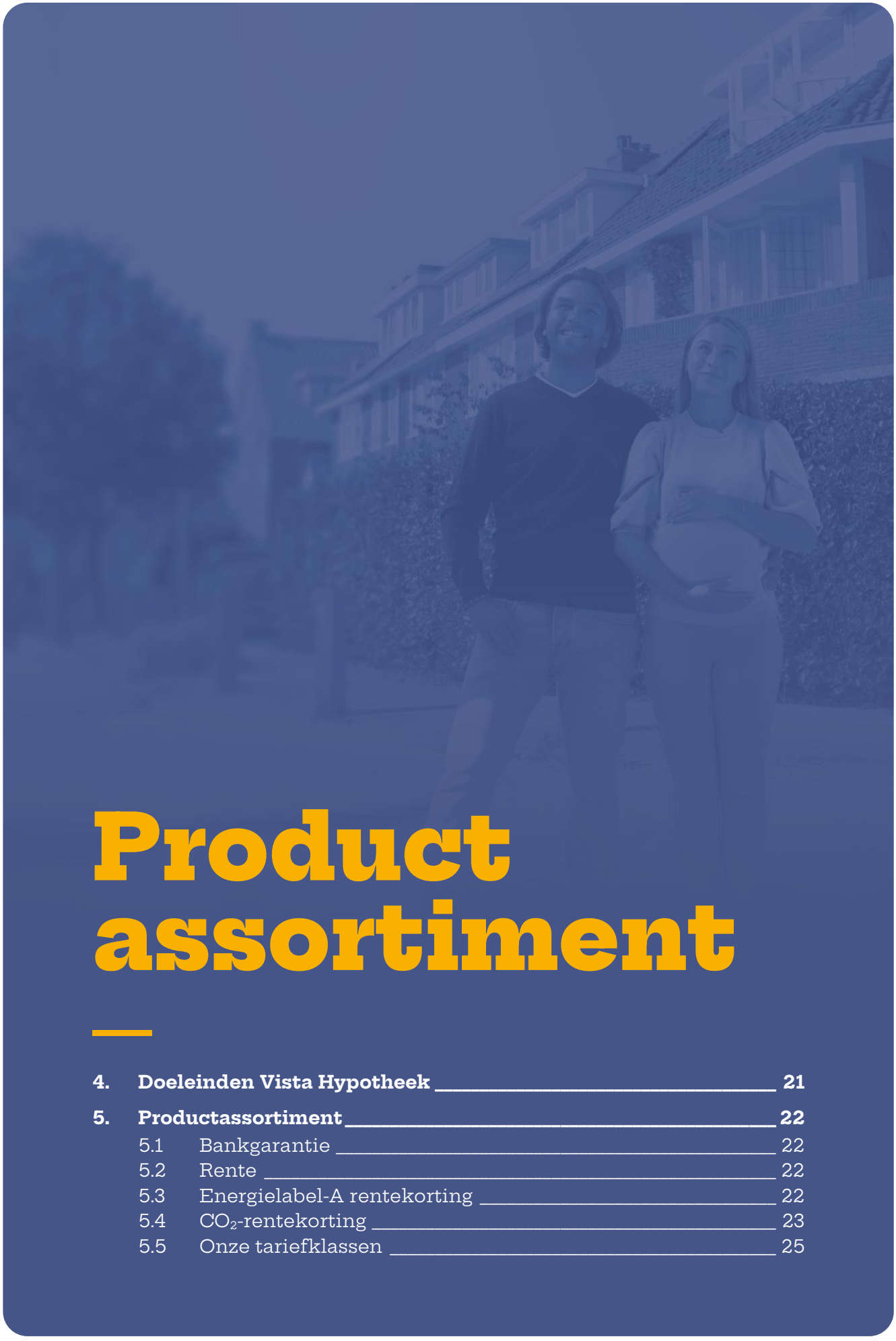
Let op! Heb je een aanvraag zonder NHG? Dan is het belangrijk dat je deze gids in z'n geheel doorneemt. Pas dan heb je een volledig beeld van onze acceptatiecriteria. En weet je of jouw klant in aanmerking komt voor een hypotheek zonder NHG bij ons.

NHG Voorwaarden en normen	Aanvulling/afwijking op NHG-beleid
BKR (codering)	Wij accepteren geen aanvragers met een BKR-codering/ achterstand/negatieve registratie. Registraties die vallen onder het traject van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) accepteren wij niet. Een RN- of RH-registratie is toegestaan voor een nieuwe NHG-lening, mits er geen sprake is van een achterstandsmelding en/of bijzondere codering. Bij RN registratie een bewijs van kwijtschelding opvragen.
(Lopende) achterstanden op Vista Hypotheek	Wij accepteren geen aanvragers waarbij er sprake is van: - Een lopende achterstand - Een achterstand in de afgelopen 6 maanden
Minimum lastencorrectie	» Minimum van 2% op maandbasis van de kredietlimiet bij van het geregistreerde leenbedrag » Bij een aflopend krediet (AK): de contractuele rente en aflossing (werkelijke last)
Studieschuld (DUO)	De bruteringsfactor dient altijd te worden toegepast. Als bij een DUO-lening de werkelijke maandlast hoger is, dan uitgaan van het hogere bedrag
Inkomen	» Inkomen uit de volgende ondernemingsvormen zijn toegestaan: eenmanszaak, VOF, BV en maatschap » Beoordelingsverklaring is vereist bij een KVK-inschrijving, en dit inkomen niet nodig is voor de gevraagde financiering » 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, Duitsland of België gevestigd zijn. In geval van een Duitse of Belgische werkgever stellen wij aanvullende voorwaarden. (Zie hoofdstuk 8) » Inkomen vaststellen door middel van arbeidsmarktscan is niet mogelijk » Wij nemen geen inkomen mee uit bijzondere inkomensvormen bij het bepalen van het toetsinkomen. » Inkomensbepaling Pensioen: niet mogelijk » 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
Leen/schenkconstructie	» Is er sprake van een leen/schenkconstructie? Dan houden wij rekening met de lasten uit deze lening. Deze lasten worden annuïtair getoetst (zie 9.8 Lasten van hypothecaire lening). We houden in de inkomsten- en lastenberekening geen rekening met het terugschenken van deze lasten aan de aanvrager
Onderpand	» Wij verstrekken alleen hypotheken 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 kortingsconstructies, anders dan de koopoplossingen Koopgarant, Koopstart en Slimmer Kopen. » Desktop taxatie: Vista Desktop taxatie van Calcasa toegestaan » De minimale waarde van een onderpand moet €100.000 zijn » Bouw in eigen beheer zonder aannemer (zelfbouw): niet mogelijk » Geen aankoop losse bouwkavel (geen aannemingsovereenkomst aanwezig)

- Nieuwbouw in eigen beheer: onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze dient aanwezig te zijn vóór passeren
- Taxatierapport: De bouwkundige toestand van de hele woning is minimaal beoordeeld op "redelijk"
  Op andere onderdelen van de woning mag de bouwkundige toestand ook lager beoordeeld zijn dan "redelijk", met uitzondering van de fundering. Wordt de fundering als "matig" of "slecht" beoordeeld? Dan dient dit hersteld te worden door een aannemer. Een bouwdepot is verplicht. Geeft de taxateur in het taxatierapport aan dat de bouwkundige toestand van de woning, bij het onderdeel "Fundering, kruipruimte en kelder", "niet waarneembaar" is? Dan is dit acceptabel wanneer de bouwkundige toestand van de woning als geheel als minimaal redelijk wordt beoordeeld en er geen sprake is van bijzonderheden en/of uit de toelichting door de taxateur blijkt dat er sprake is van aandachtspunten die van invloed kunnen zijn op de marktwaarde van het onderpand.
- Taxatierapport: Blijkt uit het onderzoek door de taxateur dat er sprake is van gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater (vervuiling) in of rondom de woning? Dan accepteren wij het onderpand niet. Tenzij uit de aanvraag blijkt dat de verontreiniging door een professionele partij wordt verwijderd
- Eisen aan de Vereniging van Eigenaren, zie verderop in deze gids (hoofdstuk 10)
- Erfpacht: Vista staat **alleen** erfpacht toe van (semi-) overheidsinstanties, zoals gemeentes, provincies, woningbouwverenigingen, en hoogheemraadschappen waarbij geen sprake is van een vermogensrisico voor de geldnemer.
- Huidig woningenbeleid:
  - Aantoonbaarheid dubbele lasten 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:
  - De oude woning is definitief verkocht (termijn wettelijke bedenktijd is verstreken)
    Of de aanvrager is geen debiteur/hoofdelijk schuldenaar meer van de huidige lening

Algemeen	» De aanvrager moet minimaal 18 jaar oud zijn » Volledig ingevuld Klantbeeldformulier per aanvrager » Wij bieden geen restschuldhypotheek » Geen buitenlands ingezetenen » Niet meer dan twee schuldenaren » Oversluiten conform D.2.4 (NHG V&N 2026) niet mogelijk: volledige toetsing is verplicht. De aanvraag als geheel dient aan de NHG V&N 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)



Product assortiment

4. Doeleinden Vista Hypotheek ____ **21**

5. Productassortiment ____ **22**

5.1 Bankgarantie ____ 22
5.2 Rente ____ 22
5.3 Energielabel-A rentekorting ____ 22
5.4 CO_2-rentekorting ____ 23
5.5 Onze tariefklassen ____ 25

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 of consumptief 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

- Consumptieve besteding
  - Consumptieve uitgaven zoals de aankoop van een auto, camper of schenking aan kinderen. Let op! Een lening voor consumptieve besteding mag niet worden aangewend voor zakelijke doeleinden

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 hypotheken 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 partij is niet mogelijk, als Vista de eerste hypotheekhouder is. Dit omvat zowel andere geldverstrekkers en partijen zoals bijvoorbeeld familie of de eigen onderneming.
- Een hogere hypothecaire inschrijving dan het leenbedrag is mogelijk
- De maximale looptijd van een lening is 30 jaar



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

5. Productassortiment

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

Voor bestaande klanten van Vista Hypotheken met een aflossingsvrije hypotheek geldt het volgende: In geval van een verhoging van de hypothecaire lening worden bestaande aflossingsvrije leningdelen gerespecteerd. **Let op!** Is de marktwaarde van de woning gedaald ten opzichte van het moment van verstrekking van de oorspronkelijke lening. En was er bij de verstrekking van de oorspronkelijke lening sprake van een maximaal aflossingsvrij leningdeel? Bij een verhoging dient de nieuwe lening annuïtair of lineair te zijn.

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

5.2 Rente

Wij bieden op dit moment de volgende rentevast periodes 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 rentevast periodes te combineren en de hypotheek te verdelen over verschillende leningdelen. De actuele rentetarieven vind je op Vistahypotheken.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
- Een bestaande klant van Vista Hypotheken beschikt over een woning met een geldig geregistreerd energielabel A en vraagt een nieuwe lening aan. De energielabel A-rentekorting is dan van toepassing op het nieuw te verstrekken leningdeel (waarvoor verhoging wordt aangevraagd)



De energielabel A-rentekorting is ook van toepassing wanneer de (nieuw)bouw woning beschikt over een A++++, A+++ of A++ of A+ energielabel.

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 rentevast periodes
- De korting geldt voor een annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije lening
- De korting geldt alleen tijdens de 1e rentevast periode
- De korting vervalt automatisch aan het einde van deze rentevast periode
- De korting vervalt bij het tussentijds openbreken van het rentecontract
- De korting kan worden meegenomen bij verhuizing naar een woning met een geldig geregistreerd 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 geldig geregistreerd 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, indien bekend, opgenomen in het gevalideerd taxatierapport of in de Vista Desktop taxatie van Calcasa. 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 nieuwbouwwoning

Een nieuwbouwwoning krijgt automatisch bij oplevering een geldig geregistreerd energielabel. Het voorlopig energielabel (inclusief projectnaam en bouwnummer) kan worden aangetoond door middel van: het geregistreerde energielabel, EP-online, registergroenverklaringen, BENG rapport of verklaring aannemer/ technisch bureau. Uit het aangeleverde document moet duidelijk blijken dat er een directe relatie (projectnaam en bouwnummer) is met de nieuwbouwwoning waarvoor de hypothecaire lening wordt aangevraagd. Het rentetarief inclusief de energielabel A-rentekorting wordt dan direct opgenomen in het rente aanbod.

5.4 CO2-rentekorting

Duurzaam bouwen is belangrijk om de uitstoot van CO2 te verminderen. Wij willen de vermindering van CO2-uitstoot vóór en tijdens de bouw van woningen graag stimuleren.
Daarom komt de klant in aanmerking voor de CO2-rentekorting als kan worden aangetoond dat de materiaalgebonden CO2-uitstoot van de woning gelijk of lager ligt dan de door ons vastgestelde grenswaarde. Met de materiaalgebonden CO2-uitstoot wordt de CO2-uitstoot bedoeld die vrijkomt in de productiefase van de bouwmaterialen van je woning en in de bouwfase van je woning. Zoals de winning van grondstoffen, de productie van beton en het transport naar de bouwplaats. Het gaat om de CO2- uitstoot die plaatsvindt vóór de oplevering van de woning. De materiaalgebonden CO2-uitstoot wordt ook wel Paris Proof Indicator (materiaalgebonden emissies) genoemd.

Grenswaarde
Om in aanmerking te komen voor de CO2-rentekorting dient de materiaalgebonden CO2-uitstoot van de woning te voldoen aan de door ons vastgestelde grenswaarde.

Woningtype	Grenswaarde Paris Proof Indicator
Grondgebonden woning	220 kg CO2-eq. per m2 bvo*
Gestapelde woning	270 kg CO2-eq. per m2 bvo*

*Bruto vloeroppervlak

Wij maken onderscheid in grenswaarden tussen gestapelde en grondgebonden woningen. Grondgebonden woningen zijn woningen die rechtstreeks toegang hebben vanaf de straat en waarbij 1 woonlaag direct op de grond staat. Voorbeelden van grondgebonden woningen zijn: een rijtjeshuis, tussenwoning, hoekwoning of vrijstaande woning. Gestapelde woningen hebben geen directe verbinding met de grond, deze zijn boven of onder elkaar gebouwd. Met gestapelde woningen worden appartementen of flats bedoeld. Appartementen op de begane grond van een appartementencomplex worden beschouwd als gestapelde woningen.

De CO2-rentekorting is van toepassing op de lineaire-, aflossingsvrije- en annuïteitenhypotheek, maar geldt niet voor de overbruggingshypotheek en voor een lening voor consumptieve doeleinden, zoals een lening voor een auto.

Houd er rekening mee dat bij een aanvraag voor de CO_2 rentekorting altijd de op dat moment geldende grenswaarde van toepassing is. Als de klant ervoor kiest de korting pas later te laten ingaan, vindt de toetsing plaats op basis van de grenswaarde die geldt bij het uitbrengen van de bindende offerte

Wat hebben we nodig om te bepalen of de aanvrager in aanmerking komt voor de CO2-rentekorting?
De materiaalgebonden CO_2 uitstoot blijkt uit de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) van de woning, waarin de Paris Proof Indicator voor materiaalgebonden emissies is opgenomen. De MPG is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt goedgekeurd door de gemeente bij verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Wij hebben de MPG, die is goedgekeurd door de gemeente voor de bouw van de woning, daarom nodig om te bepalen of de aanvrager in aanmerking komt voor de korting. Wij toetsen het getal aan materiaal gebonden CO2-uitstoot dat blijkt uit de door de gemeente goedgekeurde MPG aan de door ons vastgestelde grenswaarde. Ligt het getal gelijk of lager dan de door ons vastgestelde grenswaarde? Dan komt de aanvrager in aanmerking voor de CO2-rentekorting. De MPG kun je opvragen bij de bouwer van de woning, de verkopend makelaar of je gemeente. Voor onze beoordeling hebben wij de MPG-berekening nodig die is opgenomen in de omgevingsvergunning. Het document moet zijn opgesteld met behulp van een gevalideerd rekeninstrument voor milieuprestatieberekeningen. Een gevalideerd rekeninstrument is private rekensoftware die door Stichting NMD is gevalideerd op een juiste en uniforme toepassing van de bepalingsmethodiek en de bijbehorende milieudata uit de Nationale Milieudatabase.
Ondervind je problemen bij het verkrijgen van de MPG berekening of heb je vragen? Neem dan contact met ons op via: duurzaaamheidsdesk@vista-hypotheken.nl.

De kenmerken van de CO2-rentekorting zijn:
- De woning heeft een Paris Proof Indicator (materiaalgebonden emissies) die voldoet aan de door ons gestelde grenswaarde. Voldoet de woning niet aan onze grenswaarde? Dan komt de aanvrager niet in aanmerking voor de korting. Vraagt de klant een nieuwe lening aan voor verbouwing van de woning waarbij een beroep wordt gedaan op de CO2-rentekorting? Dan kijken wij naar de materiaalgebonden CO2-uitstoot van de woning als geheel. Ook in dat geval hebben wij de MPG berekening nodig om de materiaalgebonden uitstoot vast te kunnen stellen.
- De korting geldt voor alle aangeboden rentevastperiodes.

- De korting geldt voor een annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije lening, maar niet voor de overbruggingshypotheek.
- De korting is niet van toepassing op een leningdeel voor een consumptief bestedingsdoel. Zoals een lening voor een nieuwe auto of camper.
- De korting geldt tijdens één rentevastperiode. De aanvrager is niet verplicht om de korting tijdens de eerste rentevastperiode te gebruiken. De aanvrager kan ervoor kiezen om de korting in te laten gaan tijdens een latere rentevast periode, zoals de tweede rentevastperiode.
- De korting vervalt automatisch aan het einde van de gekozen rentevastperiode.
- De korting vervalt als de aanvrager het rentecontract tussentijds openbreekt.
- De aanvrager kan maar één keer gebruikmaken van deze korting.
- De toegekende korting die wij opnemen in de offerte blijft ongewijzigd.
- De aanvrager kan de korting meenemen bij verhuizing naar een woning met een Paris Proof Indicator (materiaalgebonden emissies) die voldoet aan de dan door ons gestelde grenswaarde. Voldoet de (nieuwe) woning niet aan de dan door ons gestelde grenswaarde of bieden wij de korting niet meer aan? Dan vervalt de CO2-rentekorting.



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

5.5 Onze tariefklassen

Wij hanteren de volgende tariefklassen:

- NHG
- ≤ 60%
- ≤ 80%
- ≤ 90%
- ≤ 95%
- > 95%

Wordt in een hypotheekaanvraag uitgegaan van een marktwaarde na verbouwing voor bepaling van de tariefklasse? Dan is een bouwdepot verplicht.

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.

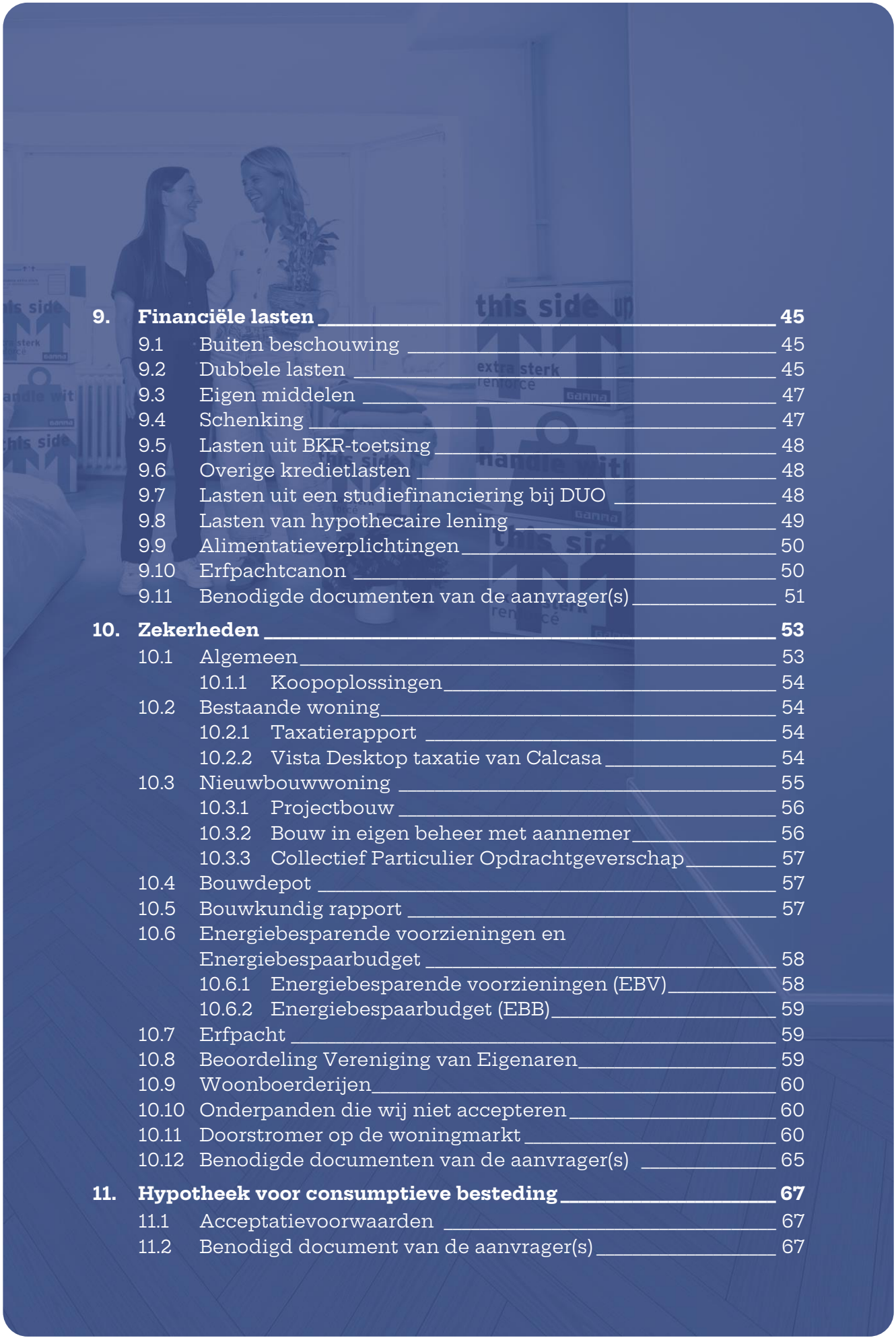
Levert de klant een actueel gevalideerd taxatierapport of een Vista Desktop taxatie van Calcasa aan met een waarde die leidt tot een lagere tariefklasse? Ook dan passen wij deze zonder kosten aan. De kosten van de (Desktop) taxatie komen voor rekening van de klant.

Acceptatie beleid

6. De aanvrager 29
6.1 Debiteur van de lening 29
6.2 Identiteit van de aanvrager 30
6.3 Aanvrager met niet-Nederlandse nationaliteit 30
6.4 Benodigde documenten van de aanvrager(s) 31

7. Moraliteit 32
7.1 BKR-toets 32
7.2 EVA- & SFH-toets 32
7.3 VIS-toets 32

8. Inkomen 33
8.1 Algemeen 33
8.2 Inkomen uit arbeid 34
8.2.1 Inkomen vast dienstverband 34
8.2.2 Inkomen tijdelijk dienstverband met intentieverklaring 34
8.2.3 Toekomstige loonsverhoging 35
8.2.4 Toekomstig dienstverband 35
8.2.5 Toekomstige inkomensdaling 35
8.2.6 Inkomen flexibele arbeidsrelatie 35
8.2.7 Perspectiefverklaring 36
8.2.8 Inkomensbepaling Loondienst (IBL) 36
8.2.9 Meerdere dienstverbanden 37
8.2.10 In dienst bij familielid 37
8.2.11 Buitenlandse werkgever 37
8.2.12 Welke inkomstbestanddelen nemen wij mee? 37
8.2.13 Inkomen uit een onderneming 38
8.2.14 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden 39
8.3 Inkomen uit pensioen en AOW 40
8.4 Inkomen uit uitkering 40
8.5 Inkomen uit alimentatie 41
8.6 Wat nemen wij niet mee? 41
8.7 Benodigde documenten van de aanvrager(s) 42



9. Financiële lasten 45

9.1 Buiten beschouwing 45
9.2 Dubbele lasten 45
9.3 Eigen middelen 47
9.4 Schenking 47
9.5 Lasten uit BKR-toetsing 48
9.6 Overige kredietlasten 48
9.7 Lasten uit een studiefinanciering bij DUO 48
9.8 Lasten van hypothecaire lening 49
9.9 Alimentatieverplichtingen 50
9.10 Erfpachtcanon 50
9.11 Benodigde documenten van de aanvrager(s) 51

10. Zekerheden 53

10.1 Algemeen 53
10.1.1 Koopoplossingen 54
10.2 Bestaande woning 54
10.2.1 Taxatierapport 54
10.2.2 Vista Desktop taxatie van Calcasa 54
10.3 Nieuwbouwwoning 55
10.3.1 Projectbouw 56
10.3.2 Bouw in eigen beheer met aannemer 56
10.3.3 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap 57
10.4 Bouwdepot 57
10.5 Bouwkundig rapport 57
10.6 Energiebesparende voorzieningen en Energiebespaarbudget 58
10.6.1 Energiebesparende voorzieningen (EBV) 58
10.6.2 Energiebespaarbudget (EBB) 59
10.7 Erfpacht 59
10.8 Beoordeling Vereniging van Eigenaren 59
10.9 Woonboerderijen 60
10.10 Onderpanden die wij niet accepteren 60
10.11 Doorstromer op de woningmarkt 60
10.12 Benodigde documenten van de aanvrager(s) 65

11. Hypotheek voor consumptieve besteding 67

11.1 Acceptatievoorwaarden 67
11.2 Benodigd document van de aanvrager(s) 67

Acceptatiebeleid Vista

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



Uitgangspunt is dat iedere financieringsaanvraag volledig voldoet aan ons acceptatiebeleid.

Ons beleid is gebaseerd op de volgende 3 pijlers:

- Moraliteit
- Inkomen & financiële lasten
- Zekerheden

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.



Als onderdeel van de hypotheekaanvraag dient het klantbeeldformulier per aanvrager te worden gevuld. Het klantbeeldformulier is van toepassing op iedere hypotheekaanvraag en staat op onze website: **https://www.Vistahypotheken.nl/klantbeeldformulier**. In het renteaanbod is een link naar het formulier opgenomen.

6.1 Debiteur van de lening

Alle eigenaren van de woning moeten zowel bewoner als debiteur zijn (of worden) van de lening. Ook als de partner geen inkomen heeft of dit inkomen niet nodig is voor de lening. Er kan geen sprake zijn van een schuldenaar die geen eigenaar en bewoner is van de woning en andersom.

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
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 de mede-aanvrager rechtmatig in Nederland verblijft in afwachting 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 (geen rijbewijs) overleggen waaruit de identiteit en nationaliteit van de aanvrager blijkt. Identificatie van de aanvrager mag zowel fysiek als op afstand plaatsvinden. Er moet een kopie van het originele, geldige legitimatiebewijs worden aangeleverd. Uit de aangeleverde kopie dient te blijken dat de adviseur het originele document heeft gezien of identificatie op afstand heeft toegepast.

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 3 maanden te wonen en minimaal 3 maanden te werken in Nederland
Aanvrager: buiten EU/ EER/ Zwitserland	De aanvrager dient minimaal 3 maanden te wonen en minimaal 3 maanden te werken in Nederland

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

6.4 Benodigde documenten van de aanvrager(s)

Identificatie/ Klantacceptatie	Soort document
Klantacceptatie	Volledig ingevuld Klantbeeldformulier (per aanvrager)
Aanvrager: Nederlands	Geldig legitimatiebewijs: paspoort of ID kaart
Aanvrager: EU/ EER/ Zwitserland	» Paspoort of ID kaart » Document waaruit blijkt dat de aanvrager 3 maanden in Nederland woont en 3 maanden in Nederland werkt (bijvoorbeeld UWV verzekeringsbericht / mijnoverheid.nl)
Aanvrager: buiten EU/ EER/ Zwitserland	» Verblijfsvergunning » Document waaruit blijkt dat de aanvrager 3 maanden in Nederland woont en 3 maanden in Nederland werkt (bijvoorbeeld UWV verzekeringsbericht / mijnoverheid.nl)
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)
Brondata	Wanneer er digitale identificatie* plaatsvindt, dan kunnen de volgende documenten komen te vervallen als er gebruik is gemaakt van brondata: » Paspoort » Identiteitsbewijs » Vreemdelingendocument ***Let op:** Digitale identificatie op basis van enkel data uit de Basis Registratie Personen (BRP) is niet toegestaan. Deze bron dient minimaal gecombineerd te worden met iDIN. Het digitaal uitlezen van het identiteitsbewijs via de app van de dataleverancier is altijd toegestaan.

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. BKR heeft afspraken gemaakt met kredietinformatiebureaus in verschillende landen. Hierdoor kan BKR ook in deze landen vaststellen of een aanvrager geregistreerde kredieten heeft. Had de aanvrager een verblijfplaats of heeft dan wel had de aanvrager een nationaliteit in een van deze landen? Dan wordt deze buitenlandse toets uitgevoerd. Aan de hand van de uitkomst van de BKR-toets bepalen wij of wij de gevraagde hypotheek verstrekken. Blijkt uit de BKR-toetsing dat de aanvrager meerdere kredieten heeft? Dan vragen wij mogelijk om een aanvullende verklaring. 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. Bij een RN registratie vragen wij een bewijs van kwijtschelding. 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 dan wordt een bedrag van €17.000 buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Voorwaarde is dat het inkomen hoger is dan €30.000 voor een aanvrager die de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt. Heeft de aanvrager de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, dan is de inkomensgrens €29.000 of hoger.
- De toegestane woon- en financieringslasten. Deze bereken je met het financieringslast-percentage dat hoort bij het toetsinkomen van de aanvrager. Het juiste financieringslast-percentage vind je door 100% van het inkomen van de aanvrager te nemen met het hoogste inkomen, plus 100 % 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.

Energielabel woning

Bezit of koopt de aanvrager een woning die als hoofdverblijf dient? Dan wordt in de inkomens- en lastentoets rekening gehouden met het energielabel van de woning. In onderstaande tabel wordt weergegeven met welke bedragen we rekening houden in de inkomens- en lastentoets op basis van het energielabel van de woning.

Energielabel woning	Extra bedrag dat geleend mag worden bij aankoop of verhogen lening ten opzichte van een woning met het label E, F of G	Extra bedrag dat geleend mag worden voor energiebesparende maatregelen
E, F, G	€ 0	€ 20.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000	€ 10.000
A+++	€ 25.000	€ 0
A++++	€ 30.000	€ 0
A++++ (met energieprestatie-garantie voor ten minste tien jaar)	€ 40.000	€ 0
Geen of niet geldig energielabel	€ 0	€ 10.000

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
- 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, WAO, WAJONG en WAZ

8.2 Inkomen uit arbeid

Het inkomen uit arbeid is onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Vast dienstverband
- Tijdelijk dienstverband
- Flexibele arbeidsrelatie
- Perspectiefverklaring
- Inkomensbepaling loondienst

Als adviseur bepaal jij welk middel het meest verantwoord en passend is bij de klantsituatie.

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 bij een Nederlandse werkgever 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 salarisstrook 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 Toekomstige inkomensdaling

Als sprake is van een inkomensdaling binnen 10 jaar en er ontstaat in die 10 jaar een overschrijding van de toegestane lasten, dan houden we hier rekening mee in de beoordeling van de aanvraag. Op basis van de aanvraag dient te kunnen worden vastgesteld dat het inkomen na de inkomensdaling voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen.

- Toekomstige inkomensdaling door naderend pensioen en/of AOW
  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. De financieringslasten mogen na de inkomensdaling niet hoger zijn dan de toegestane lasten.

- Overige inkomensdalingen binnen 10 jaar
  Ontvangt de aanvrager inkomen uit bijvoorbeeld partneralimentatie, ANW of een tijdelijke lijfrente-uitkering? Dan nemen we dit inkomen mee in de aanvraag voor een lening voor de duur dat de aanvrager dit inkomen ontvangt. De financieringslasten mogen na de inkomensdaling niet hoger zijn dan de toegestane lasten.

8.2.6. 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 of loonvervangende uitkering 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.

8.2.7 Perspectiefverklaring

Werkt de aanvrager voor een uitzendbureau dan kan het uitzendbureau of een Externe Perspectief Taxateur een Perspectiefverklaring afgeven. Wij stellen in dat geval de volgende voorwaarden.

1. De aanvrager moet minimaal 26 weken via hetzelfde uitzendbureau werken om in aanmerking te komen voor de Perspectiefverklaring.
2. De uitzendkracht moet in de laatste 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt.
3. De Perspectiefverklaring mag op de datum bindend aanbod van de hypotheek niet ouder zijn dan 6 maanden; en
4. Het uitzendbureau of de Externe Perspectief Taxateur moet in het register van de Stichting Perspectiefverklaring zijn ingeschreven.
5. De afgegeven werkgeversverklaring hoort bij de Perspectiefverklaring. Het toetsinkomen is gelijk aan het inkomen dat blijkt uit de werkgeversverklaring.
6. De aangesloten uitzendbureaus staan vermeld op: **perspectiefverklaring.nl**

8.2.8 Inkomensbepaling Loondienst (IBL)

Voor aanvragers in loondienst met een vast dienstverband, tijdelijk dienstverband en/of flexibele arbeidsrelatie kan het inkomen worden vastgesteld met IBL. Het toetsinkomen is de uitkomst van de IBL-rekentool.

IBL kan gebruikt worden als de aanvrager op het moment van de aanvraag nog in loondienst is bij de laatste werkgever volgens het UWV-verzekeringsbericht. IBL is niet toegestaan indien:

- Er sprake is van een proeftijd; of
- De aanvrager is DGA met een aandelenpercentage van 5% of meer; of
- Een (voorgenomen) uitdiensttreding door werkgever of werknemer.

Is de eigen bijdrage pensioen niet benodigd voor de haalbaarheid van de aanvraag? Vul dan in je adviessoftware € 0,00 in als eigen bijdrage pensioen. In dat geval vraagt Vista geen salarisstrook op.



Heeft de aanvrager een onderhandse lening bij de werkgever? Geef dit aan bij de aanvraag. De juiste documenten worden dan opgevraagd.

Wil je meer weten over de Rekenregels van IBL? Deze zijn te raadplegen via de website van HDN.

8.2.9 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. Het aantal uren dat de aanvrager werkt wordt getoetst aan de uitgangspunten van de Arbeidstijdenwet.
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 salarisstrook, exclusief vakantiegeld, een eventuele dertiende maand en eventuele eindejaarsuitkering.

8.2.10 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

8.2.11 Buitenlandse werkgever

In geval van inkomen uit het buitenland stellen wij de volgende voorwaarden:

- De aanvrager ontvangt inkomen uit Duitsland of België
- De aanvrager is op datum uitbrengen bindende offerte minimaal 6 maanden in dienst bij zijn Belgische of Duitse werkgever
- De loonstroken zijn in het Nederlands, Engels of Duits
- Het werkgeversverklaring model van NHG (actuele versie) is verplicht, zowel de Nederlandse als Engelse versie zijn toegestaan
- De afstand tussen het onderpand waarop Vista een hypotheek verstrekt en de plaats waar de werkgever is gevestigd bedraagt maximaal 150 kilometer

Voor bepaling van de leencapaciteit hanteren wij de woonquotetabel box 3, tenzij er door de aanvrager onderbouwd kan worden dat er sprake is van hypotheekrente aftrek in box 1. Dit kan bijvoorbeeld door aanlevering van de IB-aangifte. Dan gaan wij uit van de woonquotetabel box 1.

8.2.12 Welke inkomensbestanddelen nemen wij mee?

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

- Bruto jaarsalaris
- Vakantietoeslag: het daadwerkelijke bedrag aan vakantietoeslag of 100% van de waarde van de vakantiebonnen of tijdspaarfonds (exclusief onderdeel duurzame inzetbaarheid)
- Onregelmatigheidstoeslag, mits structureel: het bedrag over de laatste 12 maanden
- Provisie en individuele prestatiebonus, mits structureel en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat of collega's: 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 onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen: Er dient sprake te zijn van een in de arbeidsovereenkomst vastgelegd onvoorwaardelijk inkomensbestanddeel. Dit dient te blijken uit de werkgeversverklaring (voetnoot 3)
- Inkomenscomponenten die gebundeld zijn in een zogenaamd keuzebudget. Uit de werkgeversverklaring dient te blijken dat de aanvrager deze structureel ontvangt en dat deze vrij besteedbaar is (in geld wordt uitgekeerd). Wanneer bijvoorbeeld een deel van het budget specifiek bestemd is voor het volgen van opleidingen (opleidingsbudget), dan is er geen/niet volledig sprake van een vrij besteedbaar budget. Dit deel kan dan niet worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.
- VEB-toelage
- Jaarlijkse uitkering (bedrijfsafhankelijke 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! Voor niet vaste inkomensbestanddelen geldt dat het totaal aan niet vaste inkomens-bestanddelen voor **maximaal 25%** van het vaste bruto basis inkomen kunnen worden meegenomen. Voorbeelden van niet vaste inkomensbestanddelen zijn: onregelmatigheidstoeslag, provisie, individuele prestatiebonus, overige onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen en overwerk.. De niet vaste inkomensbestanddelen dienen te blijken uit de aangeleverde werkgeversverklaring. Onder het **vaste bruto basisloon** verstaan wij 12 keer het maandsalaris dat blijkt uit de salarisstrook, exclusief vakantiegeld, een eventuele dertiende maand en een eventuele eindejaarsuitkering.

8.2.13 Inkomen uit onderneming

Inkomen dat wordt ontvangen uit een eenmanszaak (met/zonder personeel), besloten vennootschap (BV), vennootschap onder firma (VOF) of maatschap mag worden meegenomen bij een hypotheekaanvraag. Inkomensverklaringen die zijn opgesteld door Raadhuys Tax Legal Accounting of Zakelijk Inkomen worden door ons geaccepteerd. Voor inhoudelijke vragen over ons toetskader kan contact worden opgenomen met Raadhuys Tax Legal Accounting, Zakelijk Inkomen of rechtstreeks met ons.

Een aantal beleidsregels uit ons toetskader zijn:

- Wanneer een aanvrager (DGA) een direct of indirect aandelenbelang heeft van 5% beschouwen wij deze als ondernemer en is een Inkomensverklaring verplicht
- De onderneming dient minimaal 36 maanden actief te zijn en zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel
- Basis van het inkomen: gemiddelde saldo fiscale winst afgelopen 3 jaar met maximum het laatste jaar
- Combinatie van inkomen uit onderneming en loondienst is toegestaan
- De onderneming dient in Nederland te zijn gevestigd en het inkomen dient in EURO te worden ontvangen
- De maximale geldigheid van een inkomensverklaring is 6 maanden
- Sectoren, die wij als risicovol beschouwen, worden uitgesloten



Let op! Heeft de aanvrager een inschrijving in de Kamer van Koophandel en/of ontvangt de aanvrager inkomen uit een onderneming dat niet benodigd is voor de gevraagde hypotheek? Dan dient er door de rekenmeester een (positieve) beoordelingsverklaring te worden opgemaakt. Een positieve beoordelingsverklaring is verplicht bij alle rechtsvormen. Uit een positieve beoordelingsverklaring dient te blijken of er sprake is van verliezen en/of leningen. Is de onderneming uitgeschreven uit de KVK en heeft de aanvrager een definitieve bevestiging van de uitschrijving van de KVK ontvangen? Dan is een beoordelingsverklaring niet langer vereist.

8.2.14 Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden

Heeft de aanvrager inkomen dat wordt ontvangen vanuit resultaat uit overige werkzaamheden? Dan mag dit worden meegenomen bij een hypotheekaanvraag. De aanvrager dient dit inkomen 3 kalenderjaren te hebben ontvangen. Voor de hoogte van het mee te nemen inkomen gaan wij uit van het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren met een maximum van het resultaat uit het laatste kalenderjaar. De aangifte inkomstenbelasting is hierbij leidend.

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.

AOW-datum:

Als AOW-datum gebruiken we de definitief vastgestelde AOW-leeftijd als de aanvrager binnen 5 jaar de AOW-leeftijd bereikt. In de overige gevallen gebruiken we de nog niet definitief vastgestelde AOW-leeftijd van 67 jaar en 3 maanden (huidige maximale AOW-leeftijd).
Wij gaan ervan uit dat de aanvrager doorwerkt tot de pensioenrichtleeftijd. Wanneer de AOW-gerechtigde leeftijd voor de pensioenrichtleeftijd ligt, betekent dit dat de aanvrager in de tussenliggende periode AOW geniet naast de reguliere inkomsten voor de aanvrager.

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.

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?

- Inkomen uit ondernemingen met een rechtsvorm/ondernemingsvorm die niet is benoemd in deze hypothekengids (8.2.13 Inkomen uit onderneming)
- 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 (uitgezonderd de situatie beschreven in 8.2.11)
- 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): niet ouder dan 3 maanden
Tijdelijk dienstverband	» Loonstrook: niet ouder dan 3 maanden » Werkgeversverklaring (NHG-model): 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): 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): 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): die niet ouder is dan 3 maanden; en » Een Perspectiefverklaring van het uitzendbureau die niet ouder is dan 6 maanden
Inkomen uit resultaat overige werkzaamheden	» Verzonden aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen 3 kalenderjaren » In sommige gevallen is een "Inkomensverklaring Ondernemer" van NHG verplicht. De V&N Normen van NHG zijn hierin leidend.
Inkomen uit onderneming	Inkomensverklaring opgesteld door Raadhuys Tax Legal Accounting of Zakelijk Inkomen, niet ouder dan 3 maanden, met de mogelijkheid tot verlenging met 3 maanden.

Aanvrager heeft een KVK inschrijving en het inkomen uit onderneming is niet nodig voor de gevraagde financiering	Positieve beoordelingsverklaring, niet ouder 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	» Lijfrentepolis 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
Bonus	Bevestiging van de werkgever waaruit type bonus blijkt: bedrijfsafhankelijke bonus of individuele prestatiebonus.
Jaarlijkse uitkering (bedrijfsafhankelijke bonus, tantième, winstuitkering), mits structureel	Specificatie uitkering afgelopen 3 jaar opgemaakt door de werkgever
Inkomensbepaling Loondienst	» UWV-verzekeringsbericht: niet ouder dan 3 maanden » Loonstrook (indien verplicht volgens 8.2.8): niet ouder dan 3 maanden
Inkomensbepaling Pensioen	Niet mogelijk
Extra leenruimte voor aankoop van een woning en voor energiebesparende maatregelen	Definitief en geregistreerd energielabel
Brondata	Wanneer er gebruik is gemaakt van brondata komen de volgende documenten te vervallen: » Werkgeversverklaring » Salarisstrook (zie voorwaarden IBL) » UWV-verzekeringsbericht » Uitdraai pensioenoverzicht van **www.mijnpensioenoverzicht.nl**

Let op! Het Burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager mag niet zichtbaar zijn op de aangeleverde dossierstukken.

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

In alle situaties waarbij sprake is van dubbele lasten is het belangrijk dat de dubbele lasten van de aanvrager aantoonbaar betaalbaar zijn. Hierbij maakt het niet uit of er sprake is van wel of geen (verwachte) overwaarde of zelfs een mogelijke restschuld. Ook wanneer er geen Overbruggingshypotheek wordt verstrekt, moeten de dubbele lasten aantoonbaar betaalbaar zijn. Ook als de aanvrager (tijdelijk) huurt, dienen de huurlasten te worden meegenomen in de dubbele lasten berekening. De aanvrager moet de dubbele lasten kunnen betalen uit inkomen en/of vermogen. De rente (niet de aflossing) van de nieuwe lening kan worden meegefinancierd bij aankoop van een nieuwbouwwoning.

Onder **dubbele lasten** worden alle bruto rente- en aflossingsverplichtingen verstaan die tegelijk gelden voor de nieuwe én de oude woning. Hieronder valt ook een verplichte inleg voor vermogensopbouw die bedoeld is voor toekomstige aflossing; deze inleg telt mee als onderdeel van de dubbele lasten. Wanneer de oude woning op erfpacht staat, wordt de te betalen erfpachtcanon eveneens tot de dubbele lasten gerekend. Wordt de overwaarde van de oude woning tijdelijk voorgeschoten via een overbruggingslening, dan moet de rente over deze overbruggingslening worden meegenomen in de berekening van de dubbele lasten.



Doorstromen vanuit een huurwoning
Bij de overstap van een huurwoning naar een nieuwbouwwoning moet de maandelijkse huurtermijn worden meegenomen. De aanvrager heeft dan namelijk gedurende een periode zowel huurlasten als hypotheeklasten.
Bij een verhuizing van een huurwoning naar een bestaande koopwoning is het aantonen van dubbele lasten niet nodig.

Situatie bij scheiding
Wanneer de aanvrager uit elkaar gaat en nog hoofdelijk aansprakelijk is voor de lening van de (voormalige) gezamenlijke woning, moeten de volledige lasten van deze oude lening worden meegenomen bij het vaststellen van de dubbele lasten.



Onder **aantoonbaar betaalbaar** wordt verstaan dat aanvrager(s) de dubbele lasten kunnen betalen vanuit vrij beschikbaar vermogen en/of dat aanvrager(s) de dubbele lasten kunnen opvangen vanuit de toegestane financieringslasten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met andere financiële verplichtingen, zoals bijvoorbeeld te betalen alimentatie, een lening bij familie of een studielening. Als onderdeel van de hypotheekaanvraag vragen wij om een onderbouwing van de dubbele woonlasten en vragen wij om bewijs waaruit blijkt dat de aanvrager over voldoende eigen middelen beschikt om de periode van dubbele woonlasten te kunnen overbruggen.

Is de oude woning definitief verkocht?
Hiermee bedoelen we dat de wettelijke bedenktijd is verstreken. Het is geen vereiste dat de termijn van ontbindende voorwaarden (indien opgenomen in de koopakte) is verstreken.
We gaan uit van de werkelijke periode van dubbele lasten waarmee de aanvrager wordt geconfronteerd. De dubbele lasten moeten tot aan overdracht van de oude woning betaalbaar zijn.

Is de oude woning nog niet (definitief) verkocht?
We doelen op de situatie dat de oude woning nog in de verkoop moet worden gezet, te koop staat of dat de wettelijke bedenktijd nog niet is verstreken, wanneer de verkoopovereenkomst is ondertekend. Bij bestaande bouw moeten de dubbele lasten (rente en aflossing) voor een periode van 6 maanden betaalbaar zijn. Koopt de aanvrager een nieuwbouwwoning? Dan moeten de dubbele lasten (rente en aflossing) betaalbaar te zijn tot het moment van oplevering van de nieuwbouwwoning. Hierbij gaan we uit van het aantal werkbare dagen (met een maximum van 24 maanden) zoals opgenomen in de koop/aannemingsovereenkomst. Wij gaan uit van 15 werkbare dagen per maand (180 per jaar). Uit een door de adviseur aangeleverd document dient te blijken wat de hoogte is van de dubbele woonlasten. Daarnaast dient te worden onderbouwd dat de aanvrager over voldoende eigen middelen beschikt om de periode van dubbele woonlasten te kunnen overbruggen. 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.

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 wordt vastgesteld in hoeverre het ingebrachte vermogen en de hoogte hiervan past bij het klantbeeld. 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. 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.

Bij de beoordeling van het overzicht van de eigen middelen van de aanvrager, hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- De eigen middelen staan op naam van de aanvrager(s)
- De eigen middelen worden aangetoond in Euro's
- Wij gaan uit van de aangetoonde waarde van de eigen middelen, zoals spaargeld, deposito's en beleggingen.
- Cryptovaluta dienen omgezet te zijn naar Euro's



Let op! In alle gevallen dient de herkomst van het in te brengen vermogen als onderdeel van de financieringsaanvraag door de aanvrager te worden toegelicht. Voor een nieuwe klant is hiervoor het gebruik van het Klantbeeldformulier verplicht **(https://www.Vistahypotheken.nl/klantbeeldformulier)** Voor verdere achtergrondinformatie zie onze "Ken je klant brochure". Deze staat op onze website onder "downloads" **(https://www.Vistahypotheken.nl/downloads/).**

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 (wanneer er meer dan €25.000 aan eigen middelen wordt ingebracht) als volgt aangetoond worden.

1. Als een schenking op de rekening van de aanvrager(s) staat, is naast het aanleveren van een saldo-opgave, een kopie van de schenkingsovereenkomst of ander bewijsstuk vereist
2. Als de schenking bij passeren wordt overgemaakt naar de aanvrager(s) moet een schenkingsovereenkomst worden aangeleverd



Is er sprake van een leen/schenkconstructie? Dan houden wij rekening met de lasten uit deze lening. Deze lasten worden annuïtair getoetst (zie 9.8 Lasten van hypothecaire lening). We houden in de inkomsten- en lastenberekening geen rekening met het terugschenken van deze lasten aan de aanvrager. Dit geldt voor aanvragen met en zonder Nationale Hypotheek Garantie.

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/kredieten die bij het BKR geregistreerd zijn: de lasten van deze leningen worden vastgesteld door 24% per jaar (2% op maandbasis) van het geregistreerde leen/kredietbedrag te nemen. Als de werkelijke lasten van het krediet hoger zijn dan 2%, dan gaan wij uit van de werkelijke lasten.

In geval van leningen die zijn geregistreerd als Aflopend Krediet of in geval van Operational autolease neemt Vista de volgende kredietlasten mee:

- Leningen die bij het BKR zijn geregistreerd als Operational autolease: De contractuele rente en aflossing (werkelijke last). Vindt de eerste aflossing plaats vóór 1 april 2022? Dan berekenen wij de maandlast door het, in BKR geregistreerde bedrag, te delen door 65%. De uitkomst hiervan wordt gedeeld door de looptijd die in het BKR staat. Vindt de eerste aflossing plaats na 1 april 2022? Dan berekenen wij de maandlast door het, in het BKR geregistreerde bedrag, te delen door de looptijd die in het BKR staat.
- Leningen die bij het BKR geregistreerd zijn als Aflopend krediet: De contractuele rente en aflossing (werkelijke last) van de oorspronkelijke kredietsom tot einddatum. Een eventuele slottermijn wordt opgeteld bij de oorspronkelijke hoofdsom. Dit berekenen we door het geregistreerde bedrag uit BKR te delen door de looptijd die in BKR staat.



Heeft de aanvrager een (niet hypothecair) box 1 of consumptief 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 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
- Leningen uit een gestaakte onderneming

9.7 Lasten uit een studiefinanciering bij DUO

De lasten van een studieschuld worden bepaald op basis van het termijnbedrag dat de aanvrager verschuldigd is aan rente en aflossing. Deze bedragen dienen te blijken uit het uitgebreide DUO-overzicht. Is er sprake van een aanloopfase, een aflosvrijperiode of een lager termijnbedrag als gevolg van een draagkrachtberekening? Bereken dan het termijnbedrag op basis van de actuele restschuld, de actuele rente en de resterende aflosperiode. Vista past altijd een bruteringsfactor toe, ook als de rente van de hypothecaire lening niet aftrekbaar is. Voor de te gebruiken bruteringsfactor volgt Vista de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Loopt de studielening nog op, omdat de aanvrager nog studeert of nog niet hoeft af te lossen? Gebruik dan het termijnbedrag volgens de berekening van de website van DUO. Hierbij dient gerekend te worden met de actuele restschuld van de lening inclusief de prestatiebeurs. Hierbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige opnames. We houden geen rekening met een lager maandbedrag vanuit een draagkrachtberekening, tijdens een aflosvrije periode of aanloopfase. Valt de totale schuld na afloop van de studieperiode naar verwachting hoger uit? Houd hier dan rekening mee. Is het te betalen rentepercentage nog niet bekend? Dan rekent Vista met het rentepercentage dat op dat moment gehanteerd wordt.

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) rentevast periode.

- Is de (resterende) rentevast periode 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) rentevast periode 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 vaststaat 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 lening van de ouders voor de eigen woning

Is er sprake van een lening bij de ouders waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is in box 1? Dan nemen wij de lasten van deze lening mee op basis van een 30-jarige annuïteit of de werkelijke looptijd indien deze korter is dan 30 jaar. Is er sprake van een aflossingsvrije lening bij de ouders? Dan gaan wij uit van een lening op basis van een 30-jarige annuïteit. Voor bepaling van de toetsrente hanteren wij de hierboven beschreven uitgangspunten.

Lasten van lening voor een 2e woning in box 3 die in bezit blijft

Is er sprake van een lening voor een woning die in bezit blijft in box 3? Dan nemen wij de lasten van deze lening mee op basis van een 30-jarige annuïteit of de werkelijke looptijd indien deze korter is dan 30 jaar. Dit geldt ook voor een aflossingsvrije lening. Voor bepaling van de toetsrente hanteren wij de hierboven beschreven uitgangspunten.

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 een stijging van de erfpachtcanon binnen 1 jaar, die niet wordt veroorzaakt door indexering, dan 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 of consumptief 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 (bijvoorbeeld rekeningafschrift -doorhalingen zijn toegestaan- 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	Uitgebreid overzicht van de studieleningen bij het DUO waaruit de actuele restschuld, het termijnbedrag, rentepercentage en de looptijd blijkt. Dit overzicht is op te vragen via de website van DUO
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

Lening ouders	Leningsovereenkomst
Schenking	Schenkingsovereenkomst
Brondata	Wanneer er gebruik is gemaakt van brondata komt het volgende document te vervallen: » Uitgebreid overzicht van de studielening bij DUO

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 lasten. Dit hoofdstuk eindigt met een overzicht van de dossierstukken die wij opvragen.

10.1 Algemeen

De belangrijkste eisen die wij aan een onderpand stellen zijn:

- Het onderpand bevindt zich in Nederland
- Het onderpand is bestemd en geschikt voor permanente bewoning
- Het onderpand dient als hoofdverblijf voor de aanvrager
- 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
- Een nieuwbouwwoning dient naar gangbare maatstaven bewoonbaar opgeleverd te worden. Denk hierbij aan aanwezigheid van een keuken en een badkamer.
- Toegestane Bouwtype/Hoofddraagconstructie: Houtskeletbouw, staalbouw, Betonnen wanden en vloeren, metselwerk, traditioneel gebouwd, systeembouw en Prefab bouw.
- Taxatierapport: de bouwkundige toestand van de hele woning is minimaal beoordeeld op "redelijk". Op andere onderdelen van de woning mag de bouwkundige toestand ook lager beoordeeld zijn dan "redelijk", met uitzondering van de fundering. Wordt de fundering als "matig" of "slecht" beoordeeld? Dan dient dit hersteld te worden door een aannemer. Een bouwdepot is dan verplicht. Geeft de taxateur in het taxatierapport aan dat de bouwkundige toestand van de woning, bij het onderdeel "Fundering, kruipruimte en kelder", "niet waarneembaar" is, dan is dit acceptabel wanneer de bouwkundige toestand van de woning als geheel als minimaal redelijk wordt beoordeeld en er geen sprake is van bijzonderheden en/of uit de toelichting door de taxateur blijkt dat er sprake is van aandachtspunten die van invloed kunnen zijn op de marktwaarde van het onderpand.
- Taxatierapport: Blijkt uit het onderzoek door de taxateur dat er sprake is van gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater (vervuiling) in of rondom de woning? Dan accepteren wij het onderpand niet. Tenzij uit de aanvraag blijkt dat de verontreiniging door een professionele partij wordt verwijderd

10.1.1 Koopoplossingen

We accepteren de volgende koopoplossingen:

- Koopgarant
- Koopstart
- Slimmer Kopen
- SVn Starterslening

Deze koopoplossingen accepteren wij **alleen met NHG**. Een combinatie aan koopoplossingen is niet mogelijk.

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) die blijkt uit het taxatierapport. In sommige gevallen is het toegestaan om de marktwaarde van de woning vast te stellen aan de hand van een Desktop taxatie van Calcasa.
Wij accepteren geen Waarde Beschikking WOZ voor het bepalen van de marktwaarde van een 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’.

10.2.1 Taxatierapport

Het taxatierapport dient aan de volgende voorwaarden te voldoen.

Taxatierapport

- Het taxatierapport is gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)
- Het taxatierapport is opgesteld volgens het actuele model “Taxatierapport Woonruimte”
- Het rapport mag op datum van het bindend hypotheekaanbod niet ouder zijn dan 6 maanden. De waardepeildatum in het rapport is hierbij leidend
- Het taxatierapport is opgesteld door een onafhankelijke taxateur. Dat wil zeggen dat de taxateur niet betrokken is geweest bij de koop, verkoop, bemiddeling, bouwkundige keuring of financiering van de woning. De taxateur mag ook geen banden hebben met de koper, verkoper of geldverstrekker

10.2.2 Vista Desktop taxatie van Calcasa

De Vista Desktop taxatie van Calcasa is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is sprake van bestaande bouw; en
- Er is sprake van een woonhuis (of appartement) dat is bestemd voor eigen bewoning en als hoofdverblijf dient; en
- De totale lening is maximaal 90% van de waarde (incl. EBV en EBB) uit de Vista Desktop taxatie van Calcasa; en
- Het betrouwbaarheidsniveau van de desktop taxatie is 5 of hoger; en
- Het maximale hypotheekbedrag is EUR 750.000 (excl. Overbruggingshypotheek); en
- De marktwaarde is maximaal EUR 1.000.000; en
- De woning is minimaal 2 jaar oud; en
- De Vista desktop taxatie mag op het moment van beoordeling van de aanvraag niet ouder zijn dan zes maanden.

De Vista Desktop taxatie van Calcasa kan, wanneer aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, in de volgende gevallen worden gebruikt

- Aankoop woning
- Oversluiten van de bestaande hypothecaire lening
- Ophoging van de bestaande hypotheek bij Vista
- Overbrugging: waardebepaling van de te verkopen woning
- Renteaanpassing: laten vervallen van renteopslagen
- Wijziging leningvorm



De Vista desktop taxatie van Calcasa is toegestaan in combinatie met Energiebesparende Voorzieningen en een Energiebespaarbudget.

In de volgende gevallen is de Vista Desktop taxatie niet toegestaan:

- Transformatiebouw; of
- Erfpacht en/of recht van erfpacht; of
- Nieuwbouw; of
- De afwijking tussen de koopprijs / waarde inschatting en de marktwaarde is hoger dan 20%.



Let op! Bovenstaande voorwaarden gelden zowel voor leningen met en zonder Nationale Hypotheek garantie.

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 (bijvoorbeeld een aanbouw of dakkapel)
- De kosten van energiebesparende voorzieningen
- Bouwrente
- Renteverlies (alleen rente en geen aflossing) tijdens de bouwperiode (met een maximum 4%)
- De kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- De kosten van de bouw
- Verminderd met de kosten van minderwerk
- Architectenhonorarium
- Legeskosten
- Sloopkosten

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.

Ook in geval van transformatiebouw wordt de marktwaarde van de woning vastgesteld aan de hand van stichtingskosten.

Is er bij nieuwbouw sprake van afkoop erfpacht om de grond volledig in eigendom te verkrijgen? Dan is een gevalideerd taxatierapport verplicht. En hanteren wij de marktwaarde na afkoop van de erfpacht.

In alle gevallen dient er bij nieuwbouw sprake te zijn van aangenomen werkzaamheden. Hierdoor is er op moment van aanvraag zekerheid over de totale kosten voor de bouw van de woning. Blijkt uit de aannemingsovereenkomst dat eventuele aanvullende en onvoorziene kosten die de aannemer maakt (deels) worden doorbelast aan de aanvrager en zijn deze kosten gemaximeerd? Dan dient de aanvraag in alle gevallen te worden voorgelegd aan Vista Hypotheken. Als in de aannemingsovereenkomst is opgenomen dat eventuele aanvullende kosten worden doorbelast aan de aanvrager zonder dat deze zijn gemaximeerd? Dan dient de aanvraag te worden afgewezen.

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: **https://stichtinggarantiewoning.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. 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

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 (bijvoorbeeld 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. De notaris controleert of er op moment van passeren sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Passeren zonder een onherroepelijke omgevingsvergunning is niet toegestaan
- Zelfbouw (bouw in eigen beheer zonder aannemer) niet toegestaan

10.4 Bouwdepot

De belangrijkste kenmerken van een bouwdepot bij Vista zijn:

- Rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan de rente van de lening
- Verlenging: mogelijk, éénmalig met 18 maanden bij bestaande bouw en 6 maanden bij nieuwbouw (na verlenging: geen rentevergoeding)
- Lening zonder NHG: minimale hoogte bouwdepot: €5000
- Bouwdepot verplichting bij marktwaarde na verbouwing
- Looptijd bouwdepot: nieuwbouw woning: 24 maanden
- Looptijd bouwdepot: bestaande woning: 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



Let op! Er is een nieuwe hypothecaire inschrijving benodigd indien:

- Aanvrager een lening aanvraagt in combinatie met een nieuw bouwdepot en
- Er sprake is van een al actief bouwdepot

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
- Uit de taxatie blijkt dat de geschatte kosten (“directe kosten 0-1 jaar”) uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken meer dan 10% bedragen van de marktwaarde van de woning



Let op! Een bouwkundig rapport is niet nodig als de gebreken door een geplande verbouwing worden hersteld. Dit dient uit de aanvraag te blijken. De aanvrager is verplicht om de werkzaamheden uit te (laten) voeren. Uit het taxatierapport dient te blijken dat de bouwkundige toestand van de hele woning minimaal als “redelijk” is beoordeeld.

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
- Is er sprake is van een verplichting tot het overleggen van een bouwkundig rapport, dan 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)

De regeling EBV en EBB biedt extra financiële ruimte. Voor de extra ruimt op basis van het inkomen zie hoofdstuk 8.1. Op basis van de waarde van de woning is een financiering mogelijk tot **maximaal 106%** van de marktwaarde van de woning. Dit geldt voor zowel hypotheken met als zonder NHG. De regeling EBV en EBB mogen met elkaar gecombineerd worden.



Let op! De extra financieringsruimte moet volledig besteed worden aan de verduurzamelingsmaatregelen die vallen onder EBB of EBV.

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 marktwaarde van de woning, kan deze tot maximaal 106% van de marktwaarde 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 marktwaarde 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.

10.7 Erfpacht

Wij staan erfpacht toe, waarbij geen sprake is van vermogensrisico voor de geldnemer, van de volgende (semi-) overheidsinstanties:

- Gemeentes
- Provincies
- Woningbouwverenigingen
- Hoogheemraadschappen

Uit de erfpachtovereenkomst moet de (resterende) duur van het recht van erfpacht blijken. De looptijd van de lening mag niet langer zijn dan de duur van de erfpacht. Het 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)

- De beoordeling van een Vereniging van Eigenaars (VvE) vindt plaats op basis van de wettelijke vereisten, waarbij gebruik wordt gemaakt van de informatie uit een gevalideerd taxatierapport.
- Voor VvE's die uitsluitend parkeerplaatsen beheren, beoordelen wij alleen of er sprake is van een inschrijving in de KvK en of er een actieve VvE is. Voor deze VvE's is geen direct onderhoudsbelang voor de woning zelf; eventuele consequenties van het niet voldoen aan de overige wettelijke vereisten berusten volledig bij de eigenaar.
- Voor **kleine VvE's tot en met vier appartementsrechten** beoordelen wij eveneens uitsluitend de inschrijving bij de KvK en of er een actieve VvE is. De wet biedt VvE's de mogelijkheid om af te wijken van de verplichting om bijdragen op een afzonderlijke rekening te storten. Wij gaan ervan uit dat kleine VvE's hiervan gebruik maken.
- Voor alle overige VvE's geldt dat een tekort in het reservefonds kan worden geaccepteerd wanneer de VvE jaarlijks minimaal 0,5% spaart van de herbouwwaarde van het gebouw.
- Is een VvE in oprichting (bijvoorbeeld bij vernieuwbouw/transformatiebouw)? Dan dient uit de aanwezige documenten te blijken dat de VVE aan de wettelijke vereisten gaat voldoen.
- Voor een nieuwbouwwoning hanteren wij geen aanvullende voorwaarden.

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
- 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! Het overzicht met onacceptabel onderpanden 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

Wij gaan ervan uit dat jij als adviseur onderstaande uitgangspunten hebt gehanteerd:

- Is de overwaarde bedoeld om in te brengen in de nieuwe woning? Dan is het sluiten van een overbruggingshypotheek verplicht.
- Is de aanvrager niet voornemens om de overwaarde (volledig) in te brengen in de nieuwe woning, omdat de aanvrager de vrijgekomen overwaarde wil aanwenden voor andere doeleinden, dan is het sluiten van een overbruggingshypotheek geen verplichting.
- Wordt de overwaarde die vrijkomt bij verkoop van de oude woning op een later moment (deels) gebruikt voor verbouwing van de nieuwe woning, dan mag het bedrag dat wordt aangewend voor verbouwing van de nieuwe woning middels een vaste lening (getoetst in box 1) gefinancierd worden.

Heeft de aanvrager de huidige woning verkocht? Dan beschouwen wij de woning als definitief verkocht zodra de wettelijke bedenktijd is verlopen, het is geen vereiste dat de ontbindende voorwaarden in de koopakte (indien aanwezig) zijn verstreken.
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, er mag worden uitgegaan van de openstaande (restant) hoofdsom van de lening op moment van overdracht van de huidige woning
- De aanvrager moet aantoonbaar maken dat de dubbele 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 Vista Desktop taxatie van Calcasa. Wij bouwen een buffer in vanwege een mogelijk tegenvallende verkoopopbrengst. Hierop wordt de (restant) hoofdsom van de huidige hypotheek in mindering gebracht, er mag worden uitgegaan van de openstaande (restant) hoofdsom op moment van de verwachte datum van overdracht van de huidige woning
- De marktwaarde van de oude woning moet blijken uit een gevalideerd taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke taxateur of Vista Desktop taxatie van Calcasa
- Voor de voorwaarden die Vista hanteert in geval van de Vista Desktop taxatie van Calcasa, zie: 10.2.2 Vista Desktop taxatie van Calcasa
- De aanvrager moet aantoonbaar maken dat de dubbele lasten (nieuwe hypotheek, oude hypotheek en overbruggingshypotheek) betaalbaar zijn voor de periode zoals aangegeven in hoofdstuk 9.2
- Dubbele lasten: er moet getoetst worden op rente en aflossing (annuïteit, lineair, inleg/ premie van opbouwproduct)
- Als er sprake is van een verwacht verlies bij verkoop moet de aanvrager aantonen dat dit verlies kan worden opgevangen uit eigen middelen.
- Courantheid onderpand: maximaal 12 maanden

Onderstaand overzicht geeft weer hoe wij de maximale hoofdsom van een overbruggingshypotheek bepalen.

Klantsituatie	Maximale Overbruggingshypotheek
Oude woning nog niet verkocht	90% van de marktwaarde – restantschuld van de huidige hypotheek
Oude woning verkocht	98,5% van de verkoopprijs – restantschuld van de huidige hypotheek

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?
Ook als er geen sprake is van een overbruggingslening moet uit het dossier blijken dat de dubbele lasten aantoonbaar betaalbaar zijn voor de aanvrager (zie hoofdstuk 9.2). Ook dient de waarde van de oude woning bepaald te worden aan de hand van een gevalideerd taxatierapport of Vista Desktop taxatie van Calcasa, als deze nog niet is verkocht. Wij beschouwen de woning als verkocht, zodra de wettelijke bedenktijd is verstreken. Het is geen vereiste dat de ontbindende voorwaarden in de koopakte (indien aanwezig) zijn verstreken.

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 verkocht (wettelijke bedenktijd is verstreken). Het is geen vereiste dat de ontbindende voorwaarden in de koopakte (indien aanwezig) zijn verstreken.

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
- Splitsen van het rentecontract bij relatiebreuk is mogelijk met als voorwaarde dat de oude woning verkocht wordt
- 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 rentevast periode van de lening, die wordt meegenomen naar de nieuwe woning, blijft ongewijzigd (het is niet toegestaan de looptijd van de lening te verlengen)
- 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 rentevast periode uit de rentevast periodes 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 rentevast periode van het oude leningdeel

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, inclusief bijlagen) of Vista Desktop taxatie van Calcasa » 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: **https://stichtinggarantiewoning.nl/** » Getekende koop/aanneemovereenkomst met in de aanhef of titel de garantie- en waarborgregeling van de instelling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning (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: **https://stichtinggarantiewoning.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: **https://stichtinggarantiewoning.nl/** » Achtervangovereenkomst » Procesbegeleidingsovereenkomst
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 door de klant ondertekend
Energiebesparende voorzieningen	Specificatie van de energiebesparende voorzieningen
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 (wettelijke bedenktijd is verstreken, het verstrijken van de termijn van ontbindende voorwaarden is geen vereiste)	Verkoopakte oude woning
Huidige woning is niet verkocht	» Gevalideerd taxatierapport (volledig, inclusief bijlagen) of Vista Desktop taxatie van Calcasa
Dubbele lasten	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 "Beoordeling VvE" in hoofdstuk 10
Energielabel: bestaande bouw	Geldig en geregistreerd energielabel (aangetoond via EP-online, het gevalideerd taxatierapport, Vista Desktop taxatieverslag van Calcasa)
Energielabel: nieuwbouw	Het voorlopig energielabel (inclusief projectnaam en bouwnummer) aangetoond via: het geregistreerde label, EP-online, registergroenverklaringen, BENG rapport of verklaring aannemer/technisch bureau.
Brondata	Wanneer er gebruik is gemaakt van brondata komt het volgende document te vervallen: » Een brief van de aanbieder van de huidige hypotheek waarin staat hoeveel de aanvrager op dit moment nog moet terugbetalen

11. Hypotheek voor consumptieve besteding

Bij een hypotheek voor consumptieve doeleinden hanteren wij aanvullende voorwaarden. In dit hoofdstuk lees je hier meer over.

11.1 Acceptatievoorwaarden

Een lening voor consumptieve besteding kan voor verschillende doeleinden worden gebruikt zoals de aankoop van een auto, caravan of het herfinancieren van bestaande consumptieve kredieten. Zowel bestaande als nieuwe klanten van Vista komen in aanmerking voor een hypotheek voor consumptieve doeleinden.

In geval van een aanvraag voor een hypothecaire lening voor consumptieve bestedingsdoeleinden hanteert Vista de volgende voorwaarden:

- Er dient voor het consumptieve deel sprake te zijn van een lineaire of annuïteiten lening; en
- De verhouding tussen de totale uitstaande hypothecaire lening en marktwaarde van de woning bedraagt maximaal 80%; en
- De looptijd van de lening is maximaal 30 jaar; en
- De lening voor consumptieve doeleinden dient te worden verstrekt als een apart leningdeel; en
- Het bestedingsdoel van de lening dient te blijken uit de aanvraag door middel van een opgave door de aanvrager of de adviseur namens de aanvrager. Wij kunnen, wanneer wij hiertoe aanleiding zien, aanvullende vragen stellen en/of documenten opvragen ten aanzien van het bestedingsdoel van de gevraagde lening.

Let op! Aandachtspunt bij toekomstige verhogingen

- Bij toekomstige aanvragen voor een verhoging van de hypothecaire lening geldt dat de verhouding tussen de uitstaande hypothecaire lening en de (dan geldende) marktwaarde van de woning maximaal 80% mag zijn.

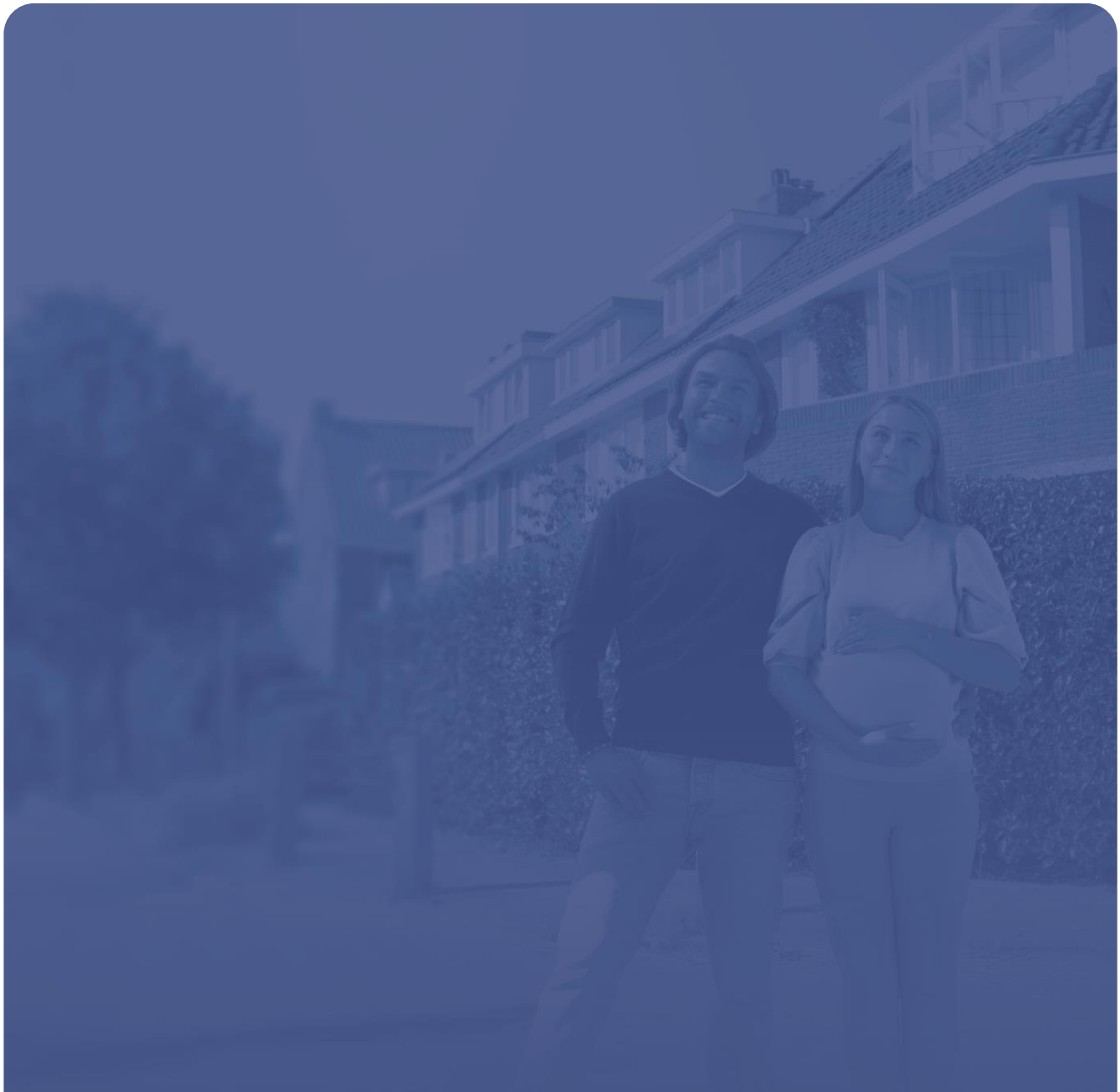


Op onze website tref je een informatiekaart aan over leningen voor consumptieve doeleinden. Hierin lees je meer over het belang van het aansluiten van de looptijd van de lening op het leendoel.

11.2 Benodigd document 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.

Consumptieve besteding	Benodigd document
Bestedingsdoel	Opgave van de adviseur/aanvrager waaruit het bestedingsdoel van de consumptieve lening blijkt



Aanvraag proces

12. Het aanvraagproces ____ 69

12.1 Het aanvraagproces in 5 stappen ____ 69
12.2 Benodigde documenten aanvraagproces ____ 70
12.3 Kosten voor de klant ____ 70

12. Het aanvraagproces

12.1 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 vastgeklikt.

12.2 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)

12.3 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

Beheer Beleid

13. Kaders & richtlijnen beheer ____ 73
13.1 Inleiding ____ 73
13.2 Scope Kaders & Richtlijnen bij beheer ____ 73
13.3 Mutaties tijdens de looptijd (algemeen) ____ 73

14. Definities ____ 75

15. Productgericht beheer ____ 76
15.1 Aflossingsvrije lening ____ 76
15.1.1 Looptijd verlengen op einde looptijd ____ 76
15.2 Overbruggingslening ____ 76
15.2.1 Rente van de overbruggingslening ____ 76
15.2.2 Aflossen overbruggingslening ____ 76
15.3 Bouwdepot ____ 77
15.3.1 Verlengen looptijd bouwdepot ____ 77
15.3.2 Opnames bouwdepot ____ 78
15.3.3 Rente bouwdepot ____ 78
15.3.4 Einde bouwdepot ____ 78

16. Wijzigen geldnemer ____ 79
16.1 Nieuwe geldnemer ____ 79
16.1.1 Toevoegen geldnemer bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid ____ 79
16.1.2 Toevoegen 2e geldnemer door huwelijk of geregistreerd partnerschap ____ 79
16.1.3 Overige verzoeken toevoegen tweede geldnemer ____ 79
16.2 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA) ____ 80
16.2.1 Voorwaarden bestendigheidstoets OHA (explain) ____ 81
16.2.2 Minimale vereisten onderbouwing bij bestendigheidstoets OHA ____ 81
16.3 Overlijden ____ 82
16.3.1 Voor overlijden mede-eigenaar en mede-geldnemer 83
16.3.2 Voor overlijden mede-eigenaar en nog niet mede-geldnemer ____ 83
16.3.3 Voor overlijden geen mede-eigenaar: erfgenaam/legataris wordt geldnemer ____ 83


this side
extra sterk
renforcé
gamma
handle
this side
extra sterk
gamma

13. Kaders & richtlijnen beheer

13.1 Inleiding

In dit beheerbeleid staan de regels en beleid die Vista hanteert voor haar bestaande leningen. De regels van dit beheerbeleid zijn van toepassing bij het beoordelen en wijzigen van een lening tijdens de looptijd. Daarbij is het uitgangspunt dat er geen sprake is van mogelijke betalingsproblemen dan wel achterstanden op de bestaande leningen. Deze situaties vragen om een aparte benadering en vallen dan ook buiten de reikwijdte van dit beheerbeleid.

13.2 Scope kaders & richtlijnen bij beheer

Op de kaders en richtlijnen zijn de volgende uitgangpunten van toepassing:

- Het beheerbeleid is van toepassing op alle bestaande leningen van Vista
- Hebben we het in dit document over een lening? Dan bedoelen we een lening met als zekerheid het onderpand zoals deze wordt gedefinieerd in de hypothekengids van Vista. Een lening kan uit meerdere leningdelen bestaan.
- Wanneer er sprake is van een toets op basis van acceptatievoorwaarden dan wel een bestendigheidstoets dan dient het inkomen en/of lasten en/of moraliteit en/of zekerheden te worden vastgesteld conform het acceptatiebeleid zoals opgenomen in deze hypothekengids.
- Gedurende de beheerfase van de lening toetsen wij de lening op basis van acceptatievoorwaarden, tenzij anders aangegeven.
- Als de mutatie op de lening op basis van acceptatievoorwaarden niet betaalbaar blijkt, mag onder voorwaarden de bestendigheidstoets worden toegepast. Welke voorwaarden van toepassing zijn, wordt in de kaders en richtlijnen beheer beschreven bij de betreffende mutatie.
- In de situatie bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid mag onder voorwaarden een bestendigheidstoets worden toegepast (zie hoofdstuk 16.2.1). De bestendigheidstoets is van toepassing op leningen met en zonder nationale hypotheek garantie (NHG).
- Het aflossingsvrije deel van de lening is en blijft, ook na een wijziging, maximaal 50% van de op het moment van de wijziging bij Vista bekende marktwaarde van de woning. Dit is de marktwaarde van de woning, zoals deze bij Vista staat geregistreerd op het moment van de mutatie.
- Is de lening verstrekt onder nationale hypotheek garantie (NHG)? Dan volgen we de beheeraspecten en beheercriteria van de voorwaarden & normen van NHG, voor zover deze niet afwijken van de in de hypothekengids of in beheerbeleid opgenomen aanvullende regels.

13.3 Mutaties tijdens de looptijd

Vista maakt onderscheidt in verschillende categorieën klantverzoeken met ieder eigen kenmerken. Zo kent Vista de categorie “verplicht advies”. Deze mutaties kunnen alleen worden ingediend door een adviseur. Ook zijn er mutaties waarbij Vista de klant wijst op mogelijke risico’s en op de mogelijkheid om hiervoor advies in te winnen bij een adviseur. Deze categorie noemen wij “advies niet verplicht, wel doorverwijzing”. Indien een klant besluit geen advies in te winnen, dan kan de mutatie ook zonder een adviseur worden doorgevoerd. Tot slot kent Vista de categorie “advies niet verplicht, geen doorverwijzing”. Bij deze categorie wijziging wordt de klant alleen geïnformeerd over de risico’s. In onderstaande tabel staan de kenmerken en voorbeelden opgenoemd van mogelijk mutaties tijdens de looptijd. In de bijlage bij hoofdstuk 19.1 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de verschillende mutaties met daarbij aangegeven onder welke categorie deze mutatie valt.

Categorie	Kenmerken	Voorbeelden
Verplicht advies	» Financiële impact » Beoordeling klantsituatie nodig	» Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid » Toevoegen mededebiteur
Advies niet verplicht, wel doorverwijzing	» Mogelijk (financiële) impact » Geen noodzaak tot verplicht advies	» Tijdelijke verhuur woning » Wijziging leningvorm
Advies niet verplicht, ook geen doorverwijzing	» Geringe financiële impact	» Wijziging risicoklasse onderpandbelasting » Verlengen overbruggingslening

14. Definities

Actuele marktwaarde:	De marktwaarde van de woning, recent vastgesteld door middel van een gevalideerd taxatierapport of een Vista desktop taxatie van Calcasa, niet ouder dan 6 maanden.
Bestendigheidstoets:	De bestendigheidstoets wordt zowel voor NHG-leningen als niet-NHG leningen uitgevoerd. Het is een beoordeling of de werkelijke financieringslasten, inclusief overige financiële verplichtingen, ook op de lange termijn (10 jaar) betaalbaar blijven. Binnen deze periode van 10 jaar wordt er rekening gehouden met verwachte inkomensdalingen, einde rentevast periode en einde renteaftrek. Bij een samenloop van wijzigingen worden deze gecombineerd meegenomen in de beoordeling. Voor het uitvoeren van de bestendigheidstoets maakt Vista gebruik van de tooling die beschikbaar is gesteld door NHG.
Gevalideerd taxatierapport:	Een taxatierapport voor woningen met de bestemming wonen dat is gevalideerd door een validatie instituut dat is ingeschreven bij het Nederlands register vastgoed taxateurs (NRVT).
Desktop taxatie van Calcasa:	Een taxatierapport op basis van een online waardebepaling van de woning. Calcasa bepaalt de waarde van een woning aan de hand van een rekenmodel. Nadat Calcasa de waarde heeft vastgesteld, voert een desktop taxateur nog een controle uit op de waarde en keurt deze dan goed of af.
Hoofdelijk aansprakelijk	Een geldnemer kan door Vista afzonderlijk gedwongen worden de verplichtingen van de lening na te komen, ook al is een andere geldnemer ook aansprakelijk.
Marktwaarde:	De waarde van een woning zoals deze bij Vista geregistreerd is, of is vastgesteld met een nieuw aangeleverde waardebepaling conform het taxatiebeleid van Vista.
Netto verkoopopbrengst:	De verkoopopbrengst van een woning, verminderd met de verkoopkosten.
Relatiebeëindiging:	Het beëindigen van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenwoonsituatie waarbij beide samenwoners ook geldnemer zijn.
Vergelijkingsrente:	De vergelijkingsrente is de rente die zou gelden voor een lening met een hoofdsom gelijk aan het bedrag dat extra wordt afgelost. Voor zo'n lening wordt de rentecontractperiode gelijkgesteld aan de restant rentecontractperiode van de vervroegd afgeloste lening. Verder kent deze rente dezelfde op- en afslagen als de rente op de vervroegd afgeloste lening op het moment van de vervroegde aflossing.

15. Productgericht beheer

Voor een aantal producten zijn aanvullende regels van toepassing.

15.1 Aflossingsvrije lening

Aan het einde van de looptijd van een aflossingsvrije lening moet deze worden afgelost uit eigen middelen of door verkoop van de woning. Als dit niet mogelijk of gewenst is, is het mogelijk om toestemming aan Vista te vragen voor de volgende oplossingen:

- Looptijd verlengen
- Omzetten

15.1.1 Looptijd verlengen op einde looptijd

Verlengen van de looptijd kan alleen op einddatum van de looptijd worden toegestaan op verzoek van de geldnemer. Het verzoek wordt getoetst aan de hand van het actuele acceptatiebeleid zoals opgenomen in de hypothekengids. Is de annuïteitentoets negatief dan is een bestendigheidstoets toegestaan. De looptijd wordt niet verlengd als er sprake is van betaalachterstanden op de lening in de laatste 6 maanden voorafgaand aan het verzoek om looptijdverlening.

15.2 Overbruggingslening

De overbruggingslening is een lening die tijdelijk wordt verstrekt ter financiering van de bij aankoop van een nieuwe woning in te brengen overwaarde van de te verkopen oude woning.

15.2.1 Rente van de overbruggingslening

De rente van de overbruggingslening staat altijd vast voor een periode van maximaal één jaar. Als de oude woning na één jaar nog niet is verkocht en overgedragen, dan zetten we aan het einde van dat jaar de rente van dat leningdeel weer één jaar vast tegen de overbruggingsrente die op dat moment wordt aangeboden.

15.2.2 Aflossen overbruggingslening

De maximale looptijd van een overbruggingslening is 24 maanden. De geldnemer lost de overbruggingshypotheek in één keer af als:

- Het notarieel transport van zijn oude woning plaatsvindt of
- De looptijd is verstreken.

Aflossen bij verkoop oude woning

Een overbruggingslening wordt afgelost uit verkoop van de oude woning. Is aflossing van de overbruggingslening niet helemaal mogelijk vanwege een te lage verkoopopbrengst? Dan moet het restant worden terugbetaald uit eigen vermogen of door middel van het ophogen van de bestaande lening.
Is de verkoopopbrengst hoger dan het saldo van de overbruggingslening, dan kan de meeropbrengst worden afgelost op een lopende lening, zonder dat hierover vergoedingsrente wordt berekend (zie ook 15.1). De volgorde van aflossen, zoals benoemd in hoofdstuk 15.1.1. is daarbij van toepassing.

Aflossen overbrugging op einde looptijd

Drie maanden voor het einde van de looptijd van een overbruggingslening wordt de geldnemer geïnformeerd over de einddatum. Is de oude woning na 24 maanden nog niet verkocht? Dan geldt het volgende:

1. Geldnemer lost de overbrugging uit eigen middelen af.
   Ook bij (tussentijds) aflossen van de overbrugging uit eigen middelen blijft de oude woning actief in de verkoop tegen een prijs die marktconform is. Wil de geldnemer de oude woning niet meer verkopen? Dan beschouwen wij dit als een nieuw toetsmoment. Op basis van een annuïteitentoets beoordelen we de betaalbaarheid van alle lopende leningen conform het actuele acceptatiebeleid. Zijn de lasten niet betaalbaar of is sprake van een lening met NHG? Dan moet de oude woning worden verkocht, tenzij de lening op de oude woning direct en volledig wordt afgelost.
2. Geldnemer kan de overbrugging niet uit eigen middelen aflossen.
   Is de datum van verkoop bekend: dan kan de looptijd worden verlengd tot aan de datum van verkoop van de woning met maximaal 6 maanden.
   Is de datum van verkoop niet bekend: dan kan de looptijd voor maximaal 6 maanden worden verlengd.
   Bij verlenging van de looptijd moet de betaalbaarheid van de dubbele lasten opnieuw worden aangetoond:
   - indien de geldnemer over voldoende vrij beschikbaar vermogen beschikt voor het betalen van de dubbele lasten, kan de overbrugging worden verlengd voor een periode van 6 maanden. Hierbij is voor de berekening van de dubbele lasten het actuele acceptatiebeleid leidend.
   - Heeft de geldnemer onvoldoende vrij beschikbaar vermogen voor het betalen van de dubbele lasten, dan dient de betaalbaarheid te worden vastgesteld op basis van een werkelijke lasten toets.
   - Wanneer de werkelijke lastentoets negatief is, dan dient het tekort te worden opgevangen vanuit vrij beschikbaar vermogen.

   Ook gedurende de verlenging moet de oude woning actief in de verkoop staan tegen een marktconforme prijs. Om dit te beoordelen kan Vista de geldnemer verzoeken om een actuele marktwaarde te laten vaststellen op basis van een toegestane methode zoals opgenomen in het taxatiebeleid.

15.3 Bouwdepot

Een bouwdepot is een rekening behorende bij een lening waaruit de klant de kosten van een nieuwbouwwoning of een verbouwing betaalt. Het saldo op een bouwdepot mag nooit meer bedragen dan de gekoppelde openstaande lening(en).

15.3.1 Verlenging looptijd bouwdepot

De looptijd van een bouwdepot met rentevergoeding is 24 maanden bij nieuwbouw, en 6 maanden bij verbouw van een bestaande woning.

Nieuwbouw: verlenging bouwdepot
De looptijd van een bouwdepot bij nieuwbouw kan verlengd worden met éénmalig 6 maanden tot maximaal 30 maanden, mits er geen sprake is van betalingsachterstanden. Vanaf 24 maanden na verstrekking van het bouwdepot is er geen sprake meer van rentevergoeding over het bouwdepot door Vista.

Bestaande bouw: verlenging bouwdepot
De looptijd van het bouwdepot bij verbouw van een bestaande woning kan verlengd worden éénmalig 18 maanden tot maximaal 24 maanden, mits er geen sprake is van betalingsachterstanden. Vanaf 6 maanden na verstrekking van het bouwdepot is er geen sprake meer van rentevergoeding over het bouwdepot door Vista.

15.3.2 Opnames bouwdepot

Als de lening onder de voorwaarde is verstrekt dat een deel van de bouw of verbouwing uit eigen middelen wordt betaald, moeten deze eigen middelen eerst worden gebruikt voordat er betalingen uit het bouwdepot plaatsvinden.

Opnames uit het bouwdepot worden in de volgende volgorde uitgevoerd:
1. Geld van de overbruggingslening (indien aanwezig).
2. Geld van het leningdeel met de laagste rente.
3. Geld van het leningdeel met de één na laagste rente, enzovoorts.

Opnames moeten worden gebruikt voor de rubriek waaraan het geld is toegewezen. Als er onvoldoende saldo is in de betreffende rubriek, mag het verschil uit een andere rubriek worden opgenomen. Dit is niet toegestaan wanneer de opname uit de rubriek Energie Besparende Voorzieningen (EBV) en Energie Bespaar Budget (EBB) dient te komen.

15.3.3 Rente bouwdepot

Maandelijks wordt rente berekend over het resterende bouwdepottegoed. Deze rente wordt verrekend met de maandelijkse rente die de geldnemer over de hele lening betaalt.

15.3.4 Einde bouwdepot

Het bouwdepot wordt opgeheven in de volgende situaties:
- Wanneer de bouw of verbouwing klaar is.
- Wanneer de looptijd van het bouwdepot is verstreken.

Vista kan het bouwdepot opheffen als:
- Het 4 maanden of langer niet is gebruikt.
- Het minder dan € 5.000,- bedraagt.

Een eventueel resterend bedrag in het bouwdepot wordt na opheffing verrekend met de lening.

16. Wijzigen geldnemer

Veranderingen in de persoonlijke situatie van de geldnemers kunnen van invloed zijn op de hypotheek. Als gevolg hiervan kunnen we het verzoek ontvangen om de geldnemer van de lening te wijzigen. Hierin onderscheiden we de volgende situaties:

- Toevoegen nieuwe geldnemer;
- Ontslaan uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van mededebiteur (relatiebeëindiging);
- Wijzigen van de geldnemer bij overlijden.

16.1 Nieuwe geldnemer

Voor alle situaties geldt dat de nieuwe geldnemer op basis van de geldende voorwaarden van klantacceptatie door Vista als klant moet worden geaccepteerd.

16.1.1 Toevoegen geldnemer bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Het toevoegen van een nieuwe partner als geldnemer van een lopende lening in combinatie met het ontslag van de hoofdelijke aansprakelijkheid van de huidige mededebiteur wordt toegestaan als:

- De toetsing, zoals beschreven bij ontslag bij hoofdelijke aansprakelijkheid (hoofdstuk 9.2) dient positief te zijn. Het inkomen (en verplichtingen) van de tweede schuldenaar dient meegenomen te worden in deze toets.
- De nieuwe geldnemer moet ook eigenaar zijn geworden van het onderpand in verband met het verzoek tot toevoegen geldnemer. De akte van toevoeging is ondertekend.

16.1.2 Toevoegen tweede geldnemer door huwelijk of geregistreerd partnerschap

Het toevoegen van een nieuwe geldnemer naar aanleiding van een huwelijk of geregistreerd partnerschap met de huidige geldnemer van een lopende lening is toegestaan als:

- De nieuwe geldnemer is eigenaar geworden doordat de woning in de (beperkte) gemeenschap van goederen is gevallen.

16.1.3 Overige verzoeken toevoegen tweede geldnemer

Overige verzoeken om een tweede geldnemer toe te voegen aan een lopende lening wordt toegestaan als:

- Voor beide geldnemers gelden de voorwaarden uit het op het moment van toevoegen geldende acceptatiebeleid. Als het inkomen van de nieuw toe te voegen geldnemer in het kader van ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid nodig is voor het verkrijgen of betalen van de lening, dan beoordelen we of de geldnemers de lening kunnen betalen binnen het geldende acceptatiebeleid zoals opgenomen in de hypothekengids.
- De nieuwe geldnemer moet ook eigenaar zijn van het onderpand. De akte waaruit de eigendomsoverdracht blijkt is ondertekend.

16.2 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)

Bij een verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid zijn de geldnemers verplicht dit door middel van een advies via het intermediair te regelen.

We ontslaan een geldnemer van de hoofdelijke aansprakelijkheid als deze heeft voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De geldnemer is geen eigenaar meer van de woning
- De lening bestaat al langer dan 12 maanden
- Er is geen sprake van betalingsachterstanden op de lening of op overige financiële verplichtingen in de laatste 12 maanden voorafgaande aan het ontslag van de hoofdelijke aansprakelijkheid
- Is er sprake van een lening met NHG dan moet ook aan de normen en voorwaarden van de NHG voldaan worden

Daarnaast geldt voor de blijvende geldnemer het volgende:

- De lasten van de lening zijn betaalbaar voor de blijvende geldnemer. Dit wordt als volgt bepaald:
  1. Op basis van het actuele inkomen en conform de geldende acceptatievoorwaarden.
  2. Mocht het ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid niet mogelijk zijn op basis van acceptatievoorwaarden, mag worden getoetst op basis van de bestendigheidstoets. Er is dan sprake van een explain. Zie 16.2.1 aan welke voorwaarden de bestendigheidstoets bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid moet voldoen.
  3. Bij ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing over de looptijd van de over te nemen lening(en) van de ex-partner:
     a. Een lening welke is gebruikt ten behoeve van de eigen woning mag naar maximaal 30 jaar worden verlengd;
     b. Een lening welke is gebruikt ten behoeve van een consumptieve besteding mag niet omgezet worden naar een aflossingsvrije lening en mag ook niet worden verlengd.

Waardebepaling onderpand

Er is geen waardebepaling van het onderpand verplicht als:

- Er geen uitbreiding van de financiering is, en
- Er geen uitbreiding van het aflossingsvrije deel van de lening is.

Er mag worden uitgegaan van de zekerheidswaarde zoals in het dossier aanwezig is.

Aflossingsvrij

- Maximaal 50% van de actuele marktwaarde van de woning mag aflossingsvrij zijn.
- Bij bestaande aflossingsvrije leningen kan een daling van de actuele marktwaarde ertoe leiden dat de bestaande aflossingsvrije lening boven de 50% van de marktwaarde van de woning uitkomt.

Aan te leveren documenten

De volgende aanvullende documenten moet geldnemer aanleveren bij het verzoek om goedkeuring ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid:

- Definitief echtscheidingsconvenant of overeenkomst tussen partners waaruit blijkt dat de relatie duurzaam wordt geëindigd en de woning wordt overgedragen aan één van de geldnemers. Uit het convenant blijkt of er alimentatie verplichtingen zijn en of er sprake is van pensioenverevening.
- Bij beëindigen huwelijk / geregistreerd partnerschap: echtscheidingsbeschikking (uitspraak rechter)
- Concept akte van verdeling waaruit blijkt dat de vertrekkende partner de woning heeft verlaten. Indien dit niet het geval is, dient een ontruimingsverklaring aangeleverd te worden.
- Na passeren de notariële akte waaruit de eigendomsoverdracht van de woning blijkt.

16.2.1 Voorwaarden bestendigheidstoets OHA (explain)

Is ontslag van de hoofdelijke aansprakelijkheid niet betaalbaar volgens het acceptatiebeleid? Dan mag de betaalbaarheid van de totale hypotheek getoetst worden op basis van de bestendigheidstoets. Dit is een werkelijke lastentoets op basis van acceptatiecriteria (zie ook hoofdstuk 14. Definities). Er is dan sprake van een explain.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Ophogen van de lening is alleen mogelijk voor de financiering van de uitkoopsom van de woning van de vertrekkende partner. Bijkomende financieringskosten mogen worden meegefinancierd.
- Ophogen van de lening is niet mogelijk voor herfinanciering van externe leningen.
- Een onderhandse lening bij ex-partner in verband met een overbedelingschuld voor de eigen woning mag buiten de bestendigheidstoets worden gehouden als:
  - De lening niet hypothecair is ingeschreven
  - Er geen sprake is van een rentevergoeding gedurende de gehele looptijd van de lening
  - De lening enkel opeisbaar is bij:
    - Verkoop van de woning
    - Overlijden van de schuldenaar
    - Onder curatelestelling, surcéance van betaling of faillissement van de schuldenaar
- Voor onderhandse lening bij overige derden zoals familie of eigen onderneming gelden de standaard acceptatieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 9.6 van het acceptatiebeleid.
- Onderbouwing van de adviseur waaruit blijkt dat op basis van de bestendigheidstoets er sprake is van een **bestendige situatie**. Waaraan de onderbouwing minimaal dient te voldoen is opgenomen in 16.2.2.



Bestendige situatie: de aanvrager dient in staat te zijn om de hypotheeklasten te betalen zonder financiële stress te ervaren. Hierbij mogen de hypotheeklasten niet hoger zijn dan de werkelijke toegestane lasten. Bij het vaststellen van de hoogte van de hypotheeklasten dient ook rekening te worden gehouden met een mogelijk te betalen erfpachtcanon en overige financiële verplichtingen. Voor de wijze waarop deze dienen te worden meegenomen, is het acceptatiebeleid zoals opgenomen in de hypothekengids leidend.

16.2.2 Minimale vereisten onderbouwing bij bestendigheidstoets OHA

Financiële stress houdt verband met een tekort aan geld, schulden en komende of lopende uitgaven. Oorzaken hiervan kunnen zijn een relatief laag inkomen, schulden of onverwachte uitgaven. Om te beoordelen of de nieuwe situatie zonder financiële stress betaalbaar is voor een aanvrager, dient er een onderbouwing hiervoor gegeven te worden.

Uit de onderbouwing van het verzoek tot ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid dient minimaal het volgende te blijken:

- Waarom de klant specifieke situatie zich leent voor het verantwoord toepassen van een maatwerkoplossing.
- Dat er geen afwijkingen zijn op de bestendigheidstoets.
- Dat er met de klant gesproken is over de aanwezigheid van een vermogensbuffer na financiële afronding van de relatiebeëindiging, zodat de klant in staat is om de onverwachte uitgaven te betalen.
- Dat met de klant de risico's zijn besproken van de afwijkende acceptatie op basis van een toets op werkelijke lasten. Waaronder dat de door de klant aangevraagde en door ons te verstrekken lening hoger is dan het bedrag dat de klant op basis van de standaardnormen zou kunnen lenen. Met aanvullend dat in bepaalde gevallen het is toegestaan om hiervan af te wijken. Maar dat dit gevolgen kan hebben voor de betaalbaarheid van de lening. Het gevolg hiervan kan zijn dat de klant in een uiterst geval noodgedwongen de woning moet verkopen.

Afwijken op de bestendigheidstoets

- Er dient gemotiveerd te worden waarom ondanks de afwijkingen er sprake is van een passende verstrekking.
- Het is **verplicht** om in de motivatie een **cijfermatige onderbouwing** op te nemen.
- Het is **verplicht** om deze cijfermatige onderbouwing te ondersteunen met **objectieve documenten**.

Wanneer niet wordt voldaan aan deze voorwaarden is afwijken op de bestendigheidstoets niet mogelijk.



Let op! Het Nibud-formulier maakt geen onderdeel uit van de onderbouwing.
Wanneer er sprake is van een afwijking op de bestendigheidstoets dient de betaalbaarheid (cijfermatig) onderbouwd te worden met objectieve documenten.

16.3 Overlijden

Door het overlijden van een geldnemer gaan de rechten en plichten van het onderpand en de hypotheek over op de erfgenamen. Als de erfgenamen de lening willen overnemen of wijzigingen willen aanbrengen aan de lening, dan zijn de volgende documenten verplicht:

- Een akte van overlijden met aanvullend;
- Geldnemers waren gehuwd of geregistreerd partners:
  - Een verklaring van erfrecht, een testament of een originele, schriftelijke verklaring van het Centraal Testamenten Register (C.T.R.), waaruit blijkt dat het register op naam van de overledene geen opgave heeft van akten zoals een testament.
  - Indien uit de verklaring van het C.T.R. blijkt dat de overledene een testament heeft, dan is een verklaring van erfrecht verplicht tenzij geldnemer het testament kan aanleveren waarin de wettelijke verdeling is opgenomen.
- Geldnemers waren niet gehuwd of geregistreerd partners:
- Een verklaring van erfrecht.

Vista raadt de erfgenamen aan het verzoek om wijziging van de tenaamstelling van de lening altijd via een adviseur in te dienen. Erfgenaam kan ervoor kiezen de wijziging zonder adviseur aan te vragen. De erfgenaam wordt schriftelijk gewezen op de betaalbaarheidsrisico's van de wijziging van de tenaamstelling van de financiering.

De volgende wijzigingen op de lening zijn zonder vergoeding mogelijk binnen 12 maanden na overlijden van een geldnemer:

- Volledig aflossen van de lening.
- Afkoop lopende rentevast periode.

16.3.1 Voor het overlijden mede-eigenaar en mede-geldnemer

Als een van de geldnemers komt te overlijden, wijzigt de tenaamstelling van de lening. De lening wordt **ongewijzigd** voortgezet op naam van de overblijvende geldnemer als:

- Geldnemers gehuwd of geregistreerd partner waren, en
- Er sprake is van wettelijke verdeling, ouderlijke boedelverdeling of dat de langstlevende de enige erfgenaam is.

Of

- Geldnemers een fiscaal partnerschap hadden volgens de wet IB, en
- Uit de verklaring van erfrecht blijkt dat de langstlevende partner gerechtigd is tot het bezwaren van de eigen woning

Als van bovenstaande voorwaarden geen sprake is, dan gelden de regels van 16.3.2 of 16.3.3.

Wanneer de langstlevende partner de lening wil wijzigen, dan gelden de voorwaarden die horen bij de betreffende mutatie.

16.3.2 Voor het overlijden mede-eigenaar en nog niet mede-geldnemer

Het kan voorkomen dat de overledene is gehuwd of een geregistreerd partnerschap is aangegaan nadat de lening bij ons is aangegaan. En dat de woning met de schuld in de algehele gemeenschap van goederen of beperkte gemeenschap van goederen valt. De lening kan dan op naam worden gezet van de overblijvende partner. Hiervoor gelden dan dezelfde voorwaarden als genoemd bij de mede-eigenaar en mede-geldnemer (hoofdstuk 16.3.1.). Wel dient de klant door Vista geaccepteerd te worden volgens de voorwaarden voor klantacceptatie.

Valt de woning niet in de algehele gemeenschap van goederen of beperkte gemeenschap van goederen, dan was de langstlevende echtgenoot voor het overlijden van de geldnemer geen eigenaar dan zijn de regels zoals beschreven in hoofdstuk 16.3.3. van toepassing.

16.3.3 Voor het overlijden geen mede-eigenaar: erfgenaam/legataris wordt geldnemer

Als na het overlijden de woning eigendom wordt van erfgenamen/legataris die voor het overlijden geen eigenaar waren, dan kan de lening als gevolg van een verdeling van de nalatenschap worden overgenomen door (een van) de erfgenamen/legataris.

Deze wijziging kan alleen via een adviseur worden aangevraagd. De wijziging van de tenaamstelling wordt behandeld als de aanvraag van een nieuwe financiering door een nieuwe klant. De (klant)acceptatievoorwaarden zijn van toepassing.

Er is sprake van een nieuwe financiering, zonder dat de leningvoorwaarden wijzigen. De erfgenaam/legataris wordt dan geldnemer van de lening door middel van een nieuwe hypotheekakte.