

# Begrippenlijst

## **Administratiekosten**

De kosten die een geldverstrekker in rekening brengt voor het afsluiten van een hypotheekaanvraag. Dit bedrag is aftrekbaar bij uw jaarlijkse belastingaangifte.

## **Afsluitprovisie**

De administratiekosten die men betaalt aan de bank indien men een lening afsluit. Vaak is dit +/- 1% van het geleende bedrag. Dit bedrag is aftrekbaar bij uw belastingaangifte.

## **Appartementsrecht**

Dit is een vorm van gemeenschappelijk eigendom, dit houdt in dat een onroerende zaak aan meer dan een persoon toebehoort, zoals het geval is bij een flat of bovenwoning. Niet iedere flat of bovenwoning is echter een appartement. Men mag pas spreken van appartement als de opdeling van het gebouw is gebeurd volgens het appartementsrecht. Indien dit het geval is, zijn er meerdere mede-eigenaren van het hele gebouw en hebben al deze mede-eigenaren speciale rechten en verplichtingen

## **Bankgarantie**

Een garantie van de geldverstrekker, dat de waarborgsom die de koper bij nalatigheid aan de verkoper moet betalen, wordt voldaan. Vaak is dit 10% van de overeengekomen koopsom zoals vermeldt in het voorlopig koopcontract, maar het kan ook 20% zijn.

## **Bestek**

De volledige, nauwkeurige omschrijving van het totale bouwproces, alle te gebruiken materialen, de wijze van verwerking, de normen waaraan dient te worden voldaan, betalingsregelingen, de rechtsverhoudingen, etc.

## **Bestemmingsplan**

Hierin worden afspraken die de gemeente maakt met betrekking tot het gebruik van grond en de bebouwing hiervan. Dit plan ligt voor langere tijd vast en is moeilijk te wijzigen. Indien u een stuk grond wilt kopen om een huis te bouwen, is het zinvol eerst de bestemmingsplannen te controleren.

## **Boedelscheiding**

Het verdelen van de bezittingen, wat in bepaalde situaties noodzakelijk is, b.v. bij echtscheidingen en overlijden. Het gaat niet alleen om tastbare zaken, maar ook om schulden en tegoeden. Indien de betrokkenen onderling geen afspraken over de verdeling kunnen maken, kan een notaris de verdere afhandeling regelen als er om een uitspraak van de rechtbank wordt gevraagd.

## **Boete (rente)**

Ook wel: vergoeding voor vervroegde aflossing. Deze vergoeding kan verschuldigd zijn bijvoorbeeld indien een lopende hypotheek geheel of gedeeltelijk wordt omgezet of afgelost.

## **Courtage**

Aan een makelaar te betalen provisie bij een geslaagde aan- of verkooptransactie

## **Dagrente**

De op een bepaalde dag geldende rente voor een lening.

## **Effectieve rente**

Bij de effectieve rente wordt naast de nominale rente ook rekening gehouden met het moment waarop de leningrente is verschuldigd (vooraf of achteraf, per maand of kwartaal) en eventuele afsluitkosten. (Ook: bruto werkelijke rente.)

**Erfdienstbaarheid**

Erfdienstbaarheid betekent dat anderen ook bepaalde rechten hebben op het gebruik van uw grond. Als er sprake is van erfdienstbaarheid moet dit altijd vermeld staan in de akte van overdracht.

**Erfpacht**

Een zakelijk recht om gebruik te maken van een aan een ander toebehorend stuk grond. De vergoeding die hiervoor moet worden betaald, heet het erfpachtcanon en is fiscaal aftrekbaar.

**Executiewaarde**

De geschatte waarde van een huis bij gedwongen verkoop, meestal 70% tot 90% van de opbrengst bij vrije verkoop.

**Extra aflossing**

Aflossing boven het bedrag dat contractueel moet worden afgelost. Extra aflossingen zijn vaak tot een bepaald bedrag boetevrij. Het maximaal boetevrij af te lossen bedrag staat vermeld in uw leningakte en/of in de algemene voorwaarden zoals die gelden voor uw geldlening

**Gedwongen verkoop**

Gedwongen onderhandse of openbare verkoop. Als een eigenaar niet aan de betalingsverplichtingen voldoet, kan de geldverstrekker hiertoe overgaan.

**Gewenningssubsidiereregeling**

Mensen met een laag- of middeninkomen die een huurhuis willen kopen, kunnen een subsidie krijgen om te wennen aan de (vaak in het begin) hogere woonlasten van een eigen woning.

**Herbouwwaarde**

Het bedrag, benodigd voor herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats met dezelfde bestemming en voorzieningen; qua uitvoering min of meer identiek. Hiervoor dient u derhalve minimaal uw woning of bedrijfspand te verzekeren.

**Huurwaardeforfait**

Fictieve huurinkomsten van uw woning, die door de fiscus worden vastgesteld. Het huurwaardeforfait wordt bij uw inkomen opgeteld voor de berekening van de inkomstenbelasting.

**Hypotheekakte**

De akte die bij de notaris moet passeren voor het afsluiten van een hypotheek. Deze akte wordt opgenomen in het hypotheekregister van het Kadaster. De hypotheekakte dient voor geldverstrekkers als zekerheid voor de aan u verstrekte geldlening.

**Hypotheekgever**

Degene die een hypothecaire lening afsluit en daarbij een huis, stuk grond of bedrijfspand (onroerende zaak) als onderpand inbrengt.

**Hypotheeknemer**

De geldverstrekker, zoals een bank, verzekeringsmaatschappij of pensioenfonds waaraan middels hypotheekvestiging op een onroerende zaak (huis, bedrijfspand, stuk grond) zekerheid wordt verschaft.

## **Hypotheekvormen**

Er zijn zeer veel verschillende hypotheekvormen, met allemaal hun eigen specifieke kenmerken. Er zijn talloze combinaties van de diverse basisvormen mogelijk. Belangrijk is dat de hypotheek aansluit bij uw persoonlijke wensen en mogelijkheden.

## **Kadaster**

Instelling waar alle onroerende zaken staan geregistreerd. Het Kadaster verstrekt informatie over de eigenaar, de koopsom bij de vorige verkoop, de oppervlakte van de onroerende zaak, de hypotheek etc.

## **Koopakte**

Dit is een schriftelijk contract tussen de koper en verkoper, welke bij de notaris ondertekend wordt door zowel koper als verkoper. Alle kosten die met het kopen zelf te maken hebben zijn niet fiscaal aftrekbaar. Ook bij voorlopige koopakte of voorlopig koopcontract zit u vast aan de koop of verkoop. Er is echter een uitzondering mogelijk, indien u bij de onderhandelingen bedingt dat het contract vervalt als u uw financiering/hypotheek niet rond kan krijgen

## **Kosten koper (k.k.)**

De meeste bestaande huizen worden 'kosten koper' verkocht. Dat betekent dat alle overdrachtskosten, zoals overdrachtsbelasting, transportakte en kadastrale rechten, voor rekening zijn van de koper.

## **Nationale Hypotheek Garantie**

Het Rijk stelt zich garant voor hypotheekverplichtingen bij woningen tot een bepaalde koopprijs. Vroeger was deze vorm van borgtocht de "Gemeentegarantie". Omdat de bank met deze nationale hypotheek- garantie meer zekerheid heeft, krijgt men korting op de hypotheekrente. Indien NHG van toepassing is verstrekken wij u graag een uitgebreide brochure. (zie ook [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

## **Netto werkelijke rente**

De werkelijke kostprijs van een hypotheek. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met alle bijkomende kosten en de fiscale voordelen.

## **Nominale rente**

Rente die door de geldverstrekker wordt gehanteerd, zonder rekening te houden met bijkomende kosten.

## **Notaris**

De ambtenaar die bevoegd is om rechtsgeldige akten op te maken. De overdracht van een woning en het afsluiten van een hypotheek moet gebeuren in aanwezigheid van een notaris.

## **Notariskosten**

De kosten die de notaris voor het passeren en registreren van de hypotheek- en transportakte in rekening brengt. De notariskosten zijn middels een belastingaangifte aftrekbaar.

## **Onderhandse verkoopovereenkomst**

Dit is een verkoopovereenkomst waarbij de koper en verkoper onderling de afspraken maken. Bij een onderhandse verkoopovereenkomst wordt geen notaris ingeschakeld, de makelaar heeft standaard overeenkomsten hiervoor.

**Onderhandse verkoopwaarde**

De waarde van een huis op de vrije markt (ook: vrije verkoopwaarde).

**Onroerende zaakbelasting**

Gemeentelijke belasting aan eigenaren en gebruikers van woningen.

**Ontbindende voorwaarde**

Een bepaling in het voorlopig koopcontract op basis waarvan de overeenkomst zonder kosten kan worden ontbonden. Belangrijke ontbindende voorwaarden zijn het kunnen krijgen van een financiering en een woonvergunning.

**Onteigening**

Er is sprake van onteigening indien de gemeente of provincie grond en/of een woning afneemt van de eigenaar. Dit gebeurt vaak in verband met werkzaamheden uit het bestemmingsplan. De eigenaar van de grond ontvangt een geldelijke vergoeding voor zijn eigendommen. Het is mogelijk om bezwaar aan te tekenen tegen de onteigening bij de arrondissementsrechtbank

**Opstalrecht**

Het zakelijke recht dat een derde de bevoegdheid geeft gebouwen te hebben op de onroerende zaak van een ander. Indien hier een geldelijke vergoeding tegenover staat, spreekt men over retributie.

**Opstal-glas verzekering**

Verzekering tegen schade aan de woning (niet de inboedel), door bijvoorbeeld brand, inbraak, blikseminslag, vandalisme, waterschade enzovoort.

**Overbruggingskrediet**

Lening om de tijd te overbruggen tussen de aankoop van een nieuw huis en de verkoop van het oude huis. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de overwaarde van het oude huis. Overwaarde is het verschil tussen het restant leningbedrag en de vrije verkoopwaarde van de woning.

**Overlijdensverzekering**

Zie Risicoverzekering

**Overdrachtsbelasting**

De belasting, die geheven wordt bij de overdracht van een bestaand huis. Dit is 6% van de koopsom en wordt meestal door de koper betaald (kosten koper).

**Oversluiten**

Het opnieuw afsluiten van een geldlening tegen betere voorwaarden en/of een lagere rente. De meeste geldverstrekkers hanteren hierbij echter ongunstige boeteclausules.

**Overwaarde**

Overwaarde is het verschil tussen het restant leningbedrag en de vrije verkoopwaarde van de woning.

## **Passeren**

Het bij de notaris kopen en verkopen van onroerende zaken, ook wel overdragen genoemd, hiervoor is 6% overdrachtsbelasting over de koopsom verschuldigd, deze wordt meestal door de koper voldaan (kosten koper).

## **Pensioenverzekering**

Ook ná pensionering kan het zijn dat een gedeelte van de hypotheek of de totale hypotheek doorloopt. Hierdoor kan bij een dalend inkomen en een dalende belastingheffing vanaf uw 65<sup>e</sup> een stijgende netto - hypotheeklast ontstaan! Het is belangrijk om uw pensioensituatie in kaart te brengen, zodat uw besteedbaar inkomen op peil blijft. Ook dit onderzoek kunnen wij voor u uitvoeren.

## **Premiewoning**

Nieuwbouwwoning waarop de overheid subsidie verleent

## **Rentebedenktime**

De mogelijkheid om binnen een bepaalde vooraf vastgelegde periode zelf te bepalen op welk moment een rentevaste periode begint. Deze periode kan variëren van een paar maanden tot een paar jaar.

## **Rentevaste periode**

Een periode, waarin de rente gelijk blijft. Voor een lange rentevaste periode hanteren geldverstrekkers vaak een hogere rente, omdat ze zelf ook geld moeten aantrekken voor die gelijke periode en dat is op de kapitaalmarkt duurder geld.

## **Risicoverzekering**

Overlijden heeft vaak grote financiële consequenties voor de nabestaanden. Het ineens wegvallen van een inkomen heeft bijvoorbeeld nogal wat gevolgen voor het voldoen van de maandelijkse woonlasten. Het is daarom erg belangrijk om dit risico op te vangen middels een risicoverzekering, die voldoende dekking biedt, zodat wanneer u of uw partners overlijdt de hypotheeklasten naar beneden kunnen en zodoende betaalbaar blijven. Soms is dit een onderdeel van mee te verbinden polissen of reeds lopende polissen die zijn mee te verbinden.

## **Servicekosten**

**Kopers van een appartement dienen rekening te houden met bijkomende maandelijkse servicekosten.**

## **Stichtingskosten**

Dit zijn alle kosten om een huis te kopen of te laten bouwen, zoals grondkosten, bouwkosten, architecten-, makelaars- en notarishonorarium, aansluitkosten, overdrachtsbelasting, centrale verwarming, liften, meerwerk en risicoverzekering.

## **Taxatie**

Verschillende waardebepalingen van een woning door een (beëdigd) taxateur, waaronder vrije verkoopwaarde (waarde in het economisch verkeer) executiewaarde, herbouwwaarde enzovoort.

**Tophypothek**

De mogelijkheid om een extra hoge hypotheek af te sluiten, soms tot maximaal 150% van de executiewaarde. Hiervoor hanteren geldverstrekkers extra opslagen, waardoor uw rentepercentage hoger zal uitvallen.

**Transportakte**

De akte die door de notaris wordt opgemaakt bij de koop en verkoop van een woning. (Ook wel: akte van levering.)

**Variabele rente**

Bij een hypotheek met variabele rente is er geen rentevaste periode en betaalt men elke maand de dan geldende dagrente. De variabele rente kan per dag, per maand, per kwartaal of per half jaar worden aangepast, net wat de afspraak met de geldverstrekker is. Bij een dalende marktrente kunt u hier uw voordeel mee doen, om de rente vervolgens vast te zetten als die gaat stijgen in de markt.

**Vrijesectorwoning**

Een huis waarop geen subsidie wordt verstrekt.

**Vrij op naam (v.o.n.)**

De wettelijk te maken overdrachtskosten, zoals overdrachtsbelasting, transportakte en kadastraal recht, zijn inbegrepen in de koopsom. De meeste nieuwbouwwoningen worden v.o.n. verkocht.

**Voorlopige teruggave loonbelasting**

De hypotheekrente is meestal fiscaal aftrekbaar. In de meeste gevallen is het mogelijk deze belastingaftrek maandelijks rechtstreeks met de belastingdienst te verrekenen.

**Voorlopig koopcontract**

Het koopcontract dat vooraf gaat aan de overdracht bij de notaris. Dit contract is niet zo voorlopig als het lijkt, het kan alleen worden ontbonden onder bepaalde voorwaarden. (Zie: ontbindende voorwaarde(n).)

**Vruchtgebruik**

Dit is het recht om een goed te gebruiken en de vruchten (ook wel opbrengsten) hiervan te trekken en te behouden. Vruchtgebruik is mogelijk van roerende en onroerende zaken.

**Waarborgsom**

De koper betaalt na het ondertekenen van de voorlopig koopcontract vaak een borg of diens geldverstrekker geeft een bankgarantie af. Deze waarborgsom of aanbetaling neemt de notaris in ontvangst en bewaart deze tot daadwerkelijk de passage (verkoop van de woning) heeft plaatsgevonden.

## **Woonlastenbescherming**

Werkeloosheid en Arbeidsongeschiktheid door ziekte of ongeval kunnen uw financiële situatie plotseling veranderen. Met een woonlastenverzekering kunt u zich eenvoudig verzekeren tegen onverwachte tegenslagen. Uw maandelijkse woonlast wordt bij eventuele arbeidsongeschikt of werkeloosheid overgenomen. U kunt de navolgende risico's verzekeren:

- Arbeidsongeschiktheid
- Werkeloosheid (uitkering is maximaal één of twee jaar per gebeurtenis)
- Eenmalige uitkering bij ongeval

Het verzekerde maandbedrag en de looptijd zijn door u zelf te bepalen. De premie kan maandelijks of tegen een éénmalige koopsomstorting worden betaald. Wij adviseren u de verzekering tegen premiebetaling te sluiten en **niet** middels een koopsom. Van belang is dat uw inkomen na arbeidsongeschikt of werkeloosheid in beeld gebracht moet worden. Wij kunnen dit voor u uitvoeren.

## **WOZ-waarde**

De wet Waardering Onroerende Zaken voorkomt grote waardeverschillen tussen vergelijkbare onroerende zaken. De waardebepaling van de woning is van invloed op de hoogte van verschillende heffingen zoals de gemeentelijke onroerende zaakbelasting en het huurwaardeforfait.