

# Hypotheekwoordenboek

## A

### Aankoopkeuring

Een bouwtechnisch onderzoek naar de bouwkundige staat van een woning. In het keuringsrapport wordt melding gemaakt van bouwkundige gebreken, achterstallig onderhoud en het te verwachten onderhoud op korte en langere termijn.

- De aankoopkeuring is noodzakelijk bij het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie voor appartementen met een bouwjaar van vóór 1940 (tenzij nadien het geheel is gerenoveerd) en
- wanneer in het taxatierapport wordt vermeld dat het achterstallig onderhoud groter is dan 10% van de waarde van de woning.

### Aankoopopdracht

Een schriftelijke opdracht aan een makelaar om een woning te zoeken op basis van vooraf opgegeven wensen en eisen. U kunt daarbij een volledige aankoopopdracht verstrekken of slechts deeldiensten afnemen. Wanneer de opdracht leidt tot een aankoop is hiervoor een vergoeding (courtage) verschuldigd.

### Aankoopsom

Het bedrag dat u betaalt voor een woning en wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

### Aanvangsschuld

Het oorspronkelijke bedrag van de hypothecaire lening.

### Administratiekosten

Maandelijkse kosten die sommige geldverstrekkers (naast de hypotheekrente) in rekening brengen voor het administreren van de hypothecaire lening.

### Afkoopwaarde

Het bedrag dat wordt uitgekeerd bij voortijdige beëindiging van een levensverzekering. De afkoopwaarde is afhankelijk van

- de op dat moment opgebouwde waarde van de levenpolis en
- de nog te verrekenen (reeds door de verzekeraar gemaakte) kosten.

In het geval van een beleggingsverzekering is de waarde eveneens afhankelijk van de koers van het beleggingsfonds.

### A-B-C-akte

Akte waarbij een onroerende zaak twee maal wordt verkocht, eerst van A aan B en dan van B aan C. De woning wordt echter maar één keer opgeleverd en overgedragen, namelijk van A aan C. Dit komt voor bij nieuwbouwwoningen die nog niet zijn opgeleverd, maar ook bij doorverkoop van een bestaande woning.

### Aflossingsvrije hypotheek

U betaalt gedurende de looptijd uitsluitend rente over het hypotheekbedrag, waardoor lage maanlasten ontstaan. Er bestaat geen aflosverplichting. Aan het einde van de looptijd lost u de hypotheek af uit eigen middelen of u laat de hypotheek (wanneer de waarde van de woning toereikend is) doorlopen. Een volledige financiering met een aflossingsvrije hypotheek is meestal niet mogelijk, in combinatie met een andere vorm of met inbreng van eigen middelen kan dit wel.

### Afsluitkosten

Alle kosten die verband houden met het afsluiten van een hypotheek zoals de notariskosten voor de hypotheekakte, taxatiekosten, kosten Nationale Hypotheek Garantie en advieskosten van de adviseur.

### Akte van levering

Ook wel eigendoms- of transportakte genoemd. Officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt. Na inschrijving van deze akte in de openbare registers van het kadaster is het eigendom van een huis officieel overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

### Alimentatie

Toelage voor levensonderhoud, te betalen aan of te ontvangen van de ex-partner. Betaalde alimentatie t.b.v. de ex-partner moet op het inkomen van de betaler in mindering worden gebracht waardoor het te verkrijgen hypotheekbedrag lager wordt.

Ontvangen alimentatie wordt in veel gevallen niet als inkomen geaccepteerd of slechts gedeeltelijk omdat alimentatie niet voldoende zekerheid biedt voor een hypotheekverstrekker en slechts voor maximaal 12 jaar betaald hoeft te worden.

### Annuiteitenhypotheek

Een hypotheekvorm waarbij de bruto maandlast tijdens de looptijd van lening gelijk blijft zolang de rente niet wijzigt. Bij aanvang van de hypotheek bestaat de maandlast voor het grootste deel uit rente en een klein deel uit aflossing. Gedurende de looptijd neemt het bedrag aan rente af en neemt de aflossing toe. Doordat u iedere maand iets minder rente betaalt, neemt uw fiscaal voordeel jaarlijks af waardoor uw netto hypotheeklasten stijgen.

### Annuleringskosten

Sommige hypotheekverstrekkers brengen kosten in rekening als een hypotheekofferte wordt geannuleerd nadat de uitgebrachte offerte reeds was geaccepteerd.

### Anti-speculatiebeding

Bijkomende voorwaarde in een koopovereenkomst waardoor een woning slechts onder bepaalde, beperkende voorwaarden mag worden verkocht. Meestal houdt het beding in dat bij verkoop binnen een bepaalde periode een deel van de verkoopwinst moet worden afgedragen aan de gemeente of woningbouwvereniging. Het beding is vooral bedoeld om speculatiehandel in woningen te voorkomen.

### Appartement

Een woning die onderdeel uitmaakt van een gebouw met verschillende woningen. In de eigendomsakte van een appartement staat exact beschreven voor welk deel van het gebouw er aanspraak gemaakt kan worden op het exclusieve recht van gebruik. Deze rechten zijn door de notaris in een splitsingsakte per appartement toegekend.

### Appartementsrecht

Het exclusieve gebruiksrecht van een deel van het gebouw. U krijgt bevoegdheid tot het gebruik van een bepaald appartement en gemeenschappelijke ruimten. In het gebouw bevinden zich minimaal twee woningen.

## B

### Bandbreedterente

Deze rentevorm is een mengeling tussen een variabele en een vaste rente. De rente geldt voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 5, 10 of 15 jaar) waarbij vooraf een marge (bijvoorbeeld 1; 1,5; of 2%) wordt afgesproken. De effecten van rentedalingen en -stijgingen worden gedurende een afgesproken termijn gedeeltelijk doorgevoerd (afhankelijk van het percentage van de bandbreedte).

- Stijgt of daalt de hypotheekrente minder dan de afgesproken marge dan gebeurt er niets.
- Stijgt of daalt de hypotheekrente met méér dan de afgesproken marge, dan wordt dit meerdere aan u doorberekend.

Voorbeeld:

- Afgesproken rente = 5%.
- Afgesproken rentemarge = 2%.
- Wanneer de rente met 3% stijgt, betaalt u 1% extra, dus 6%.
- Wanneer de rente daalt met 2,5%, betaalt u 4,5%.

Deze hypotheekvorm is onder vele productnamen bekend.

### Bankgarantie

In een koopovereenkomst wordt vaak bepaald dat de verkoper recht heeft op een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Dit is om extra zekerheid te krijgen dat de verkoop daadwerkelijk door zal gaan. Het bedrag moet op de rekening van de notaris gestort worden, of er moet een bankgarantie ter grootte van dit bedrag worden overlegd.

Een bankgarantie kan aangevraagd worden bij de hypotheekverstrekker waar de hypotheekofferte geaccepteerd is. Soms kan dit ook bij een onafhankelijke partij of bij de eigen bank wanneer u

voldoende geld op uw rekening heeft staan. Pas als de hypotheekverstrekker zekerheid heeft dat de hypotheek in orde is, zal deze de bankgarantie afgeven aan de notaris.

In een bankgarantie verklaart de koper goed te zijn voor 10% van de koopsom. Hierdoor hoeft deze niet zelf 10% van de koopsom voor bepaalde tijd beschikbaar te stellen aan de notaris. Wanneer de verplichtingen uit de koopovereenkomst niet worden nagekomen, kan de verkoper de bankgarantie opeisen en is de garantiegiver verplicht om 10% van de verkoopprijs te betalen aan de verkoper. De garantiegiver verhaalt dit bedrag vervolgens weer op de koper.

## Bankhypotheek

Er zijn drie inschrijvingsvormen van hypotheeken in het Kadaster:

- de bankhypotheek,
- de krediethypotheek en
- de vaste hypotheek.

Bij een bankhypotheek blijft de hypothecaire inschrijving gedurende de gehele looptijd van de hypotheek gelijk aan het overeengekomen bedrag. Wanneer de inschrijving hoger is dan het uitstaande hypotheekbedrag, kan de hypotheek tussentijds verhoogd worden zonder dat u opnieuw naar de notaris moet.

De bankhypotheek is tegenwoordig verreweg de meest gehanteerde inschrijvingsvorm. Zij dient voor de geldverstrekker als zekerheid voor de betaling van al wat de geldverstrekker van de hypotheekgever te vorderen heeft, ongeacht de wijze waarop de vorderingen zijn ontstaan (dus ook vorderingen van doorlopend krediet, persoonlijke lening en roodstaan).

## Belastbaar inkomen (in box 1)

Het door de belastingdienst vastgestelde inkomen waarover inkomstenbelasting wordt geheven. Voor de vaststelling van het inkomen spelen behalve het inkomen uit arbeid (loon, salaris, enzovoort) nog andere factoren een rol. Dit kunnen bijtelposten (bijvoorbeeld bijverdiensten, auto van de zaak) of aftrekposten (betaalde hypotheekrente, studiekosten, et cetera.) zijn.

## Beleggingshypotheek

Deze vorm kent twee varianten.

1. De eerste variant bestaat uit een aflossingsvrije hypotheek en een beleggingsrekening. Met de beleggingsrekening bouwt u door middel van een maandelijkse en/of éénmalige inleg het kapitaal op om op einddatum de aflossingsvrije hypotheek af te lossen. Met de inleg worden meestal één of meerdere beleggingsfondsen aangekocht. Aan de hand van een beleggingsprofiel wordt bepaald in welke mate u bereid bent risico te lopen en welk rendement u verwacht te behalen. Het eindkapitaal is nooit gegarandeerd maar afhankelijk van het behaalde rendement.
2. De tweede variant bestaat uit een aflossingsvrije hypotheek gecombineerd met een beleggingsverzekering. Het kapitaal om de hypotheek af te lossen bouwt u op door maandelijks een premie te betalen aan de verzekeraar eventueel gecombineerd met een aanvangsstorting. De premies worden vervolgens belegd in één of meerdere beleggingsfondsen van de maatschappij na aftrek van de poliskosten en eventueel de kosten ter dekking van het overlijdensrisico dat meeverzekerd kan worden.

### Bereidstellingsprovisie

Sommige geldverstrekkers vragen een vergoeding voor het verlengen van de geldigheidstermijn van een offerte in geval van gestegen rente. Bijvoorbeeld: een hypotheekofferte is 3 maanden geldig en kan met 6 maanden verlengd worden. Na 5 maanden passeert de hypotheekakte en de hypotheekrente is op dat moment hoger dan de rente in de offerte. U krijgt dan een hypotheek tegen een rente zoals genoemd in de offerte, maar u dient wel 2 maanden bereidstellingsprovisie te betalen. Deze is meestal 0,25% per maand over het hypotheekbedrag en geldt alleen in geval van gestegen rente.

### Bijleenregeling

Per 1 januari 2004 is een nieuwe beperking van de aftrek van de hypotheekrente in werking getreden, de zogenaamde bijleenregeling. De regeling geldt voor mensen die hun woning met winst verkopen en een andere woning aankopen. De netto opbrengst (verkoopprijs minus verkoopkosten) van de oude woning dient aangewend te worden bij de financiering van de nieuwe woning. Pas als daarna een hogere hypotheek nodig is, is de hypotheekrente over het verhoogde deel fiscaal aftrekbaar.

### BKR-toetsing

Bij Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel worden alle niet hypothecaire kredieten geregistreerd. Betalingsachterstanden worden in het register opgenomen en afhankelijk van de ernst van de achterstand wordt hier een code aan meegegeven. De gegevens en eventuele achterstandcodes blijven tot 5 jaar na afmelding van het krediet geregistreerd staan. Een hypotheekverstrekker vraagt bij het aanvragen van een offerte een toetsing aan en beoordeelt onder meer op basis hiervan uw moraliteit en kredietwaardigheid.

### Bloot-eigenaar

Eigenaar van een zaak waarvan een ander persoon het recht heeft om de zaak te gebruiken, bijvoorbeeld het recht van vruchtgebruik op een woning is het recht om te verblijven in een bepaalde woning zonder daarvan eigenaar te zijn.

### Bloot-eigendom

Beperking op het eigendomsrecht doordat het recht van het gebruik is overgedragen aan een ander. De eigenaar mag de blote eigendom verkopen, maar het vruchtgebruik blijft gehandhaafd en verlaagt de waarde.

### Boedelscheiding

De verdeling van bezittingen en schulden die gemeenschappelijk eigendom waren. Tot aan het moment van boedelscheiding is er sprake van 'onverdeelde eigendom'. De boedelscheiding kan worden vastgelegd in een akte van scheiding en deling.

### Boeteberekening

Vrijwel alle geldverstrekkers hanteren voor tussentijdse aflossing van lopende hypotheek de contante waarde methode voor de berekening van de te betalen boeterente. Echter, zowel de formule als de manier waarop de dagrente en het boeteplichtige bedrag worden berekend verschilt per geldverstrekker. In de praktijk leidt dit tot grote verschillen in de hoogte van de boete.



### Boeterente

Het bedrag dat in rekening wordt gebracht bij het vroegtijdig beëindigen van de overeengekomen rentevaste periode. De meeste hypotheekverstrekkers berekenen de boete op basis van de 'contante waarde van het rentevershil'. Is de gehanteerde rente op het moment van aflossing lager dan de contractrente, dan lijdt de geldverstrekker renteverlies. De boete is dan meestal het verschil tussen de hogere en de lagere rente, gerekend tot aan het einde van de rentevaste periode. De wijze van berekening is divers en kan leiden tot grote verschillen.

### Boetevrije aflossing

Het bedrag dat u jaarlijks mag aflossen zonder dat u boeterente betaalt. Vaak is dit 10 tot 20% van het oorspronkelijk geleende bedrag. Verder mag meestal boetevrij worden afgelost bij verkoop (behalve bij de meeste budgethypotheken) of bij het tenietgaan van de woning, overlijden van de schuldenaar, uitkering van de gekoppelde levensverzekering en op einddatum van de rentevaste periode.

### Bouwdepot nieuwbouw

Bij een nieuwbouwwoning dient eerst de grond betaald te worden en vervolgens, naarmate de bouw vordert de bouwtermijnen. De hypotheek wordt op het moment van passeren bij de notaris voor het gehele bedrag afgesloten en in depot gezet. De grond en de reeds vervallen termijn worden op dat moment direct uitbetaald. Over het depot krijgt men een rentevergoeding. Deze is soms lager dan de hypotheekrente die moet worden betaald over de opgenomen bedragen. De hypotheekrente die over het uitbetaalde bedrag is verschuldigd kan meegefinancierd worden in het bouwdepot waardoor er tijdens de bouw nog geen hypotheeklasten betaald hoeven te worden tot aan de oplevering. De ontvangen rente over de eigenwoningsschuld dient eerst in mindering gebracht te worden op de betaalde rente, voordat deze in aftrek mag worden gebracht.

### Bouwdepot verbouwing

Een gedeelte van het hypotheekbedrag, bestemd voor verbouwing, wordt in een depot gezet. Vanuit het depot worden betalingen verricht op basis van ingestuurde (verbouwings)nota's. Over het bedrag dat aanwezig is in dit depot wordt rente vergoed (meestal gelijk aan de hypotheekrente). De ontvangen rente dient fiscaal in mindering gebracht te worden op de betaalde rente voordat deze in aftrek mag worden genomen in box 1.

### Bouwfinanciering

De wijze waarop een nieuwbouwhuis wordt betaald: in termijnen. De hypotheek wordt op het moment van aankoop voor het gehele bedrag afgesloten en in depot gezet: het bouwdepot. Vanuit het depot worden de termijnen betaald. Eerst wordt de grond betaald en naarmate de bouw vordert volgen de resterende (bouw)termijnen. Over het bedrag dat aanwezig is in dit depot wordt rente vergoed (= veelal gelijk aan de gemiddelde hypotheekrente, soms minus 1%).

### Bouwkundige keuring

Zie aankoopkeuring

## Bouwrente

Bij een nieuwbouwwoning wordt door de verkoper een datum afgesproken waarop er rente betaald moet worden over de kosten van de grond en eventueel reeds vervallen termijnen van de aannemingsovereenkomst. Als de koop/aannemingsovereenkomst ondertekend wordt op het moment dat de grond en eventueel de vervallen bouwtermijnen reeds rentedragend zijn, zal de koop/aanneemsom met een bedrag aan bouwrente worden verhoogd en vormt dit een onderdeel van de totale koopsom. Nadat de koop/aannemingsovereenkomst is getekend tot aan het moment van passering van de hypotheekakte dient eveneens bouwrente vergoed te worden aan de verkoper. Deze rente is fiscaal aftrekbaar. Financiert u deze bouwrente mee in uw hypotheek dan is de hypotheekrente hierover niet fiscaal aftrekbaar.

## Bouwtermijnen

De gedeelten van de koop/aanneemsom die volgens het contract voor een nieuwbouwhuis moeten worden voldaan.

## Borgstelling

Hierbij verklaart een ander persoon dan de geldnemer, bijvoorbeeld een familielid, dat hij bereid is om voor (een deel van) de lening borg te staan. Vaak wordt de borg door de geldverstrekker mede hoofdelijk aansprakelijk gesteld. Als de geldnemer zijn betalingsverplichtingen jegens de geldverstrekker niet nakomt, kan de borg worden aangesproken voor de verplichtingen.

## Box 1

Ons belastingstelsel kent sinds 2001 3 boxen. Box 1 is hiervan de belangrijkste. In deze box valt het inkomen en de eigen woning. In deze box vindt de verrekening plaats van de hypotheekrenteaftrek voor de woning die als hoofdverblijf dient. Dit gebeurt volgens een progressief tarief (tot maximaal 52% in de hoogste schijf).

## Box 2

Als men meer dan 5% aandelen van een vennootschap in bezit heeft, noemt men dit een aanmerkelijk belang. Belast is het inkomen uit aanmerkelijk belang verminderd met de te verrekenen verliezen uit aanmerkelijk belang. Het saldo wordt belast tegen 25%.

## Box 3

Alles wat niet in de eerste twee boxen valt, komt in Box 3. Meestal gaat het hierbij om bezittingen zoals spaartegoeden, beleggingen en onroerend goed (dat niet dient als hoofdverblijf) en om schulden zoals consumptieve leningen en een hypotheek op een tweede woning. De belastingdienst gaat uit van een fictief rendement van 4% over het saldo van uw bezittingen en schulden op 1 januari van het jaar. Dit rendement wordt belast met 30%. Per saldo komt dit neer op 1,2% belasting over uw vermogen, dit wordt de vermogensrendementsheffing genoemd.

## Boxenstelsel

Bij de nieuwe belastingwetgeving 2001 wordt uw inkomen ingedeeld in één van de drie boxen; het zogenaamde boxenstelsel. Elke belastingbox kent zijn eigen tarief.



### Bruto jaarinkomen

De vaste delen van uw inkomen waarover nog geen belasting is betaald. Meestal bestaat dit uit brutoloon of salaris, vakantietoeslag, 13e maand, eindejaarsuitkering of winstuitkering. Overige variabele inkomensbestanddelen tellen slechts mee voor zover deze als vast bestanddeel aangemerkt kunnen worden. Bij zelfstandigen geldt het gemiddelde bedrijfsresultaat van de afgelopen 3 jaren, waarbij het gemiddelde nooit hoger is dan het resultaat van het laatste jaar. Bij gepensioneerden bestaat het bruto inkomen uit het pensioen, AOW en eventueel lijfrente-uitkeringen.

### Bruto maandlasten

De maandlasten van uw hypotheek waarbij nog geen rekening is gehouden met de fiscale voordelen van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

### Bruto rendement

Is van belang bij hypotheekvormen waarbij het benodigde kapitaal bedoeld voor aflossing, wordt opgebouwd via een kapitaalverzekering of via beleggingen. Dit rendement is van belang bij het berekenen van de benodigde premie voor de kapitaalverzekering of de benodigde inleg op een beleggingsrekening in het geval van een beleggingshypotheek.

## C

### Canon

Een (meestal) jaarlijkse vergoeding over grond die in erfpacht wordt uitgegeven. De canon, mits structureel, is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

### Click-vast rente

Variabele rente waarbij men contractueel een plafond afsprekt tot waar de variabele rente kan stijgen. Wanneer de variabele rente het plafond 'raakt' klikt de rente vast tegen dat rentepercentage tot het einde van de vooraf gestelde duur van de 'click-vast'-periode.

### Combinatiehypotheek

Als een hypotheek bestaat uit twee of meerdere vormen. Bijvoorbeeld een hypotheek bestaat uit een deel spaarhypotheek en een deel aflossingsvrije hypotheek.

### Consumptieve verplichtingen

Het bedrag dat u per maand betaalt voor uitstaande leningen (doorlopend krediet, persoonlijke lening, credit card, winkelpassen, verzendhuiskrediet en debetstand).

### Contante waarde

De meeste hypotheekverstrekkers berekenen de boete op basis van de 'contante waarde van het renteverhaal'. Is de dagrente op dat moment lager dan de contractrente, dan lijdt de geldverstrekker een renteverlies. De boete is dan meestal het verschil tussen de hogere en de lagere rente, gerekend tot aan het einde van de rentevaste periode. Wel wordt een korting verleend omdat de rente, welke anders in termijnen zou worden geïncasseerd, nu ineens wordt voldaan. Daarbij wordt de som van alle toekomstige maandelijkse renteverhallen teruggebracht tot één bedrag, de contante waarde.

### Courtage

Een vergoeding/beloning aan de makelaar bij aan- of verkoop van een woning voor zijn dienstverlening. Deze bedraagt meestal een percentage over de koopsom van de woning.

## D

### Dagrente

Rente die geldt voor nieuwe leningen, waarbij geen rekening wordt gehouden met eventuele rentekortingen.

### Dagtarief/venstertarief

Het dag- of venstertarief is de openbaar gehanteerde rente van de desbetreffende geldverstrekker. Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek wordt soms een arrangementsrente aangeboden, waar een korting in verwerkt is voor de eerste rentevaste periode.

### Dalrente-garantie

De geldverstrekker biedt u de laagste rente aan tussen het moment van uitbrengen van de hypotheekofferte en het passeren van de hypotheekakte.

### Disagio

Afkoop van toekomstige renteverplichtingen door een bedrag ineens te betalen.

### Depot

Een rekening bij de geldverstrekker waarop geld afkomstig uit de hypotheek op wordt gestort. De gelden kunnen worden opgenomen om betalingen te verrichten, zoals bouwtermijnen voor een nieuwbouwwoning, nota's van woningverbeteringen of premies voor een verzekering.

### Depotrente

Rente die door de geldverstrekker vergoed wordt over het hypotheekbedrag dat nog in het depot zit. Vaak is de depotrente gelijk aan de hypotheekrente over de hoofdsom, maar soms wordt 1% lagere rente gehanteerd. Bij meerdere hoofdsommen is de rentevergoeding over het depot gelijk aan het gewogen gemiddelde van de renten over de hoofdsommen.

## E

### Effectenhypothek

Bij deze hypotheekvorm wordt aan het einde van de looptijd de lening (gedeeltelijk) afgelost uit de waarde van een effectenportefeuille. Een effectenhypothek (ook wel beleggingshypothek genoemd) komt voor in verschillende varianten. De verschillen zitten voornamelijk in de wijze waarop de effectenportefeuille wordt opgebouwd. Dit kan met

- een periodieke inleg (lijkt het meest op de beleggingshypothek) of
- door een éénmalige inleg.

Bij een aantal geldverstrekkers is het mogelijk om de éénmalige storting mee te financieren (hypotheekrente over dit deel is niet aftrekbaar). Ook bestaan mogelijkheden om een eigen effectenportefeuille aan de hypotheek te verbinden.

### Effectieve rente

Sinds 2010 Jaarlijks kosten percentage genaamd. Bij de berekening van de effectieve rente wordt naast de nominale rente ook rekening gehouden met de afsluitkosten, het tijdstip van betalen en het aantal betalingen dat elk jaar moet worden gedaan. De effectieve rente is altijd iets hoger dan de nominale rente.

De effectieve rente is ooit in het leven geroepen om aanbiedingen beter te kunnen vergelijken. De 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen' stelt het vermelden van deze rente dan ook verplicht.

### Eigendomsakte/eigendomsbewijs

Ook wel transportakte genoemd. Officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt en waarmee het eigendom van een huis officieel wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

### Eigendomsoverdracht

Op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst is het eigendom van de woning nog niet op de koper overgegaan. Dit gebeurt pas op de in de koopovereenkomst bepaalde datum, wanneer de transportakte is ondertekend bij de notaris en deze de transportakte in de daarvoor bestemde registers bij het kadaster heeft ingeschreven.

### Eigenwoningforfait

Fiscale bijtelling bij het inkomen in box 1 vanwege het bezit van een eigen woning. Het eigenwoningforfait wordt berekend op basis van de WOZ-waarde van de woning welke door de gemeente wordt vastgesteld en eveneens gebruikt wordt voor de heffing van de onroerende zaak belasting (OZB).

### Eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld is het totaalbedrag van de leningen die u gebruikt heeft voor aankoop, onderhoud of verbouwing van de eigen woning waarover u de hypotheekrente mag aftrekken in box

1. Uitkeringen van een kapitaalverzekering eigen woning en gerealiseerde overwaarde van een verkochte woning, verminderen de eigenwoningschuld en daarmee ook de renteaftrek.

### Eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve wordt gevormd door de verkoopopbrengst van uw eigen woning: de verkoopprijs -/- de eigenwoningschuld -/- de verkoopkosten = eigenwoningreserve.

Sinds 1 januari 2004 moet u de eigenwoningreserve in mindering brengen op de aankoop van een andere woning die uw hoofdverblijf gaat vormen. Wanneer u de eigenwoningreserve niet inbrengt maar voor dat deel een lening sluit, is de hypotheekrente over dat deel fiscaal niet aftrekbaar. De eigenwoningreserve vervalt na 3 jaar.

### Erfdienstbaarheid

Bij een erfdienstbaarheid onderscheidt men een heersend en een dienend erf. De eigenaar van het heersende erf heeft een voldoende bepaald en omschreven zakelijk recht op gebruikmaking van het dienende erf. Voorbeelden:

- het 'recht van overpad' en
- de “erfdienstbaarheid van goot tot afvoer van regenwater”.

### Erfpacht

In sommige gevallen is de grond niet het eigendom van de huiseigenaar maar is de grond gepacht van bijvoorbeeld de gemeente of de provincie (komt meestal voor in de grote steden). Het is een beperkt zakelijk recht om het volle genot te hebben van een aan een ander toebehorend stuk grond. De erfpachter heeft min of meer dezelfde rechten als een eigenaar zolang de erfpacht duurt, maar mag niets doen wat de waarde van de grond kan verminderen.

### Erfpachtcanon

De periodieke (bijvoorbeeld jaarlijkse) kosten van de erfpacht. Dit bedrag is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting in box 1.

### Executiewaarde

Dit is de verwachte opbrengst van een woning bij een gedwongen openbare verkoop. Vanaf 2013 wordt de term 'marktwaarde' gebruikt. De marktwaarde wordt standaard opgenomen in een taxatierapport. Ter informatie: de executiewaarde bedraagt doorgaans 85 – 90% van de marktwaarde.

### Expiratiedatum

Het moment waarop een contract of onderdeel daarvan afloopt. Bijvoorbeeld: het einde van een rentevaste periode, het einde van een hypotheekcontract of de einddatum van de levensverzekering.

### Extra aflossing

Extra betalingen om de lening versneld te verlagen. Deze zijn vaak boetevrij tot een bepaald percentage van de oorspronkelijke hoofdsom. Daarboven is een boeteclausule van toepassing.

## F

### Financiële bijsluiter

De door de overheid verplichte uitleg van complexe financiële producten. Hierbij moeten de kosten, het rendement en het risico (onder meer bij beleggingshypotheken en beleggingsverzekeringen) duidelijk voor de cliënt worden weergegeven.

### Financieringslastpercentage

Het percentage van het inkomen dat iemand aan hypotheeklasten mag uitgeven. Aan de hand van dit bedrag wordt door vrijwel alle geldverstrekkers het maximale hypotheekbedrag berekend op basis van een annuïteitenhypotheek en een bepaald rentepercentage.

### Financieringskosten

Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van een hypotheek. Bijvoorbeeld afsluitprovisie, advieskosten, taxatiekosten, notariskosten van de hypotheekakte en de kosten voor de aanvraag van NHG. Deze kosten zijn veelal fiscaal aftrekbaar.

### Fiscaal partnerschap

Een fiscale term waarbij u en uw partner onderling bijtellingen en aftrekposten kunnen verdelen. Om hiervoor in aanmerking te komen dient u voorafgaand minimaal zes maanden onafgebroken te hebben samengewoond en een gezamenlijke huishouding te hebben gevoerd. Indien u gehuwd bent is fiscaal partnerschap automatisch van toepassing.

## G

### Gedragscode Hypothecaire Financieringen

In de gedragscode zijn regels vastgelegd die gelden voor instellingen die hypothecaire leningen verstrekken en zijn toegetreden tot de overeenkomst Zelfregulerende hypothecaire financieringen (vrijwel alle geldverstrekkers).

De gedragscode stelt minimumvoorwaarden aan folders, offertes, de voorwaarden van hypotheken en berekeningen van de hypotheeklasten.

Tegen overtredingen van de gedragscode kan men zich beklagen bij een Commissie van Toezicht.

### Gemeenschappelijk eigendom

Twee of meer personen zijn eigenaar van één zaak, bijvoorbeeld een woning.

### Gemeenschappelijke ruimte

Een tot een gebouw behorende ruimte die is bestemd voor gezamenlijk gebruik, zoals de hal of het trapportaal van een appartementencomplex.

### Gemengde verzekering

Een verzekering bestaande uit verschillende onderdelen zoals

- een verzekering bij leven en
- een tijdelijke overlijdensverzekering.

Hierbij vindt er een uitkering van het verzekerde kapitaal plaats

- op een bepaalde in de polis genoemde datum (de eind- of expiratedatum) of
- bij eerder overlijden van de verzekerde.

### Gemeentelijke heffingen

Specifieke belastingen, geheven door de gemeente die tevens de hoogte ervan bepaalt. Voorbeelden zijn:

- onroerende zaakbelasting
- rioolrecht
- afvalstoffenheffing

### Gezondheidsverklaring

Een formulier met persoonlijke gezondheidsvragen dat moet worden ingevuld bij het aanvragen van een verzekering met een overlijdens- of arbeidsongeschiktheidsdekking. Bij twijfel over de gezondheid en bij hoge verzekerde bedragen kunnen er aanvullende vragen of een medische keuring worden verlangd. De keuringsgrenzen worden jaarlijks vastgesteld.

### GIDI Advieswijzer

Gedragscodex Informatieverstrekking Dienstverlening Intermediair, (GIDI). Deze Code schrijft voor aan welke punten tussenpersonen aandacht moeten besteden in de voorlichting aan en advisering van consumenten. Hiermee wordt het voor de consument duidelijker wat hij van zijn tussenpersoon mag verwachten.

## H

### Heffingskorting

Heffingskortingen zijn sinds het belastingstelsel 2001 ingevoerd. Het gaat hierbij om kortingen op de belasting die u moet betalen. Bijna alle heffingskortingen zijn vaste bedragen.

Er zijn verschillende heffingskortingen. U kunt op meerdere kortingen tegelijkertijd recht hebben, afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

### Herbouwwaarde

Dit is het bedrag dat nodig is om de woning te herbouwen wanneer deze bijvoorbeeld door brand verloren is gegaan. Deze waarde is vooral van belang bij het afsluiten van een opstalverzekering voor de woning. In veel gevallen wordt gewerkt met een herbouwwaardemeter.



### Herbouwwaardemeter

Met de herbouwwaardemeter wordt de herbouwwaarde van een woning berekend. De basis wordt gevormd door een prijs per kubieke meter inhoud van de woning, afhankelijk van het type woning. Daar bovenop komen diverse toeslagen die te maken hebben met de gebruikte materialen, de bereikbaarheid van het pand en dergelijke.

### Hogere hypothecaire inschrijving

Bij het accepteren van een hypotheekofferte kunt u een hoger bedrag dan de benodigde hypotheek opgeven waarvoor de hypotheek moet worden ingeschreven in het kadaster. Wanneer u bijvoorbeeld enkele jaren later een verbouwing wilt uitvoeren kunt u zonder tussenkomst van de notaris uw hypotheek tot aan het ingeschreven bedrag verhogen. U bespaart hiermee de notariskosten voor de verhoging. Wel zal de geldverstrekker nagaan of uw inkomen en de waarde van de woning voldoende zijn om de verhoging te kunnen dragen.

### Hoofdsom

Het bedrag waarvoor u uw hypotheek in eerste instantie heeft afgesloten.

### Hoofdelijke aansprakelijkheid

Bij het aangaan van een verplichting, bijvoorbeeld een hypotheek, stelt men één of meerdere personen persoonlijk (=hoofdelijk) aansprakelijk voor de verantwoordelijkheden die voortvloeien uit die verplichting. In geval van een gezamenlijke (hypotheek)schuld kan ieder afzonderlijk worden aangesproken voor de gehele schuld.

### Hoog/laagconstructie

Bij het aangaan van een kapitaalverzekering kunt u ervoor kiezen om een hoog/laag constructie te nemen. Hierbij wordt, in tegenstelling tot een maandelijks gelijkblijvende premie, gedurende een bepaalde periode een hoge premie en daarna een lage premie in rekening gebracht. U bouwt sneller een kapitaal op en het bespaart u per saldo op het totaalbedrag aan de te betalen premies. Let op! De hoogste premie in één jaar mag maximaal tien keer de laagste premie bedragen.

### Hybride hypotheek

Een hypotheekvorm, ook wel spaarbeleggingshypotheek genoemd, waarbij u het kapitaal dat nodig is voor het aflossen van de hypotheek door middel van sparen, beleggen of een combinatie daarvan opbouwt in een verzekering. U heeft gedurende de looptijd de mogelijkheid om te wisselen tussen sparen en beleggen waardoor u zelf kunt bepalen op welke wijze u het kapitaal opbouwt. Aan het wijzigen van de verhouding tussen sparen en beleggen zijn meestal kosten verbonden. Raadpleeg de polisvoorwaarden voor meer informatie hierover.

### Hybrideverzekering

Dit is een zogenaamde universal life verzekering die gekoppeld is aan een hypotheek waarbij u naast beleggingsfondsen ook voor een spaarfonds kunt kiezen. De rentevergoeding van het spaarfonds is altijd gelijk aan de hypotheekrente. Hierdoor kunt u een gegarandeerd kapitaal voor de aflossing van de hypotheek opbouwen in de verzekering.



### Hypothecaire inschrijving

Het door de notaris laten registreren van de hypotheek in het hypotheekenregister van het Kadaster. Hierin wordt vastgelegd voor welk bedrag, door welke personen en voor welk perceel een hypotheek is aangegaan. Er bestaan verschillende soorten inschrijvingen:

- de bankhypotheek
- de krediethypotheek
- de vaste inschrijving

Wanneer de kredietlimiet bij een inschrijving van een bank- of krediethypotheek hoger is dan het uitbetaalde bedrag van de hypotheek, kan op een later tijdstip de lening verhoogd worden zonder de tussenkomst van een notaris.

### Hypothecaire lening / hypotheek

De hypothecaire lening is een lening waarvoor een onroerende zaak via een notariële akte tot zekerheid is verbonden. Meestal wordt de schuld expliciet in de akte omschreven.

### Hypotheek

Een zekerheidsrecht op een onroerende zaak, bedoeld om de schuldeiser (de geldverstrekker) het recht te geven zich bij voorrang op andere schuldeisers te kunnen verhalen op de onroerende zaak, die daarvoor uitdrukkelijk aan verbonden is.

### Hypotheek met vaste inschrijving

Bij een hypotheek met vaste inschrijving leidt elke aflossing tot een daling van de hoogte van de hypothecaire inschrijving. Dit betekent dat als u de hypotheek wilt verhogen, een nieuwe hypothecaire akte en inschrijving noodzakelijk wordt en u opnieuw notariskosten moet betalen.

### Hypotheekaktekosten

De kosten die door de notaris worden berekend voor het passeren van de hypotheekakte, vermeerderd met de kosten voor registratie in het hypotheekregister.

### Hypotheekgever

Een persoon die van een of meerdere geld leent en als zekerheid daarvoor het zakelijk recht van hypotheek op zijn onroerende zaak (woning) geeft. Degene die de hypotheek afsluit is de geldnemer.

### Hypotheeknemer

Degene die aan een of meerdere personen geld uitleent en als zekerheid daarvoor het zakelijk recht van hypotheek op een onroerende zaak krijgt. De geldverstrekker is dus de hypotheeknemer.

### Hypotheekrecht

Een zakelijk recht dat wordt afgegeven door degene die een hypotheek afsluit en dat gegeven wordt aan de geldverstrekker. De geldverstrekker krijgt met dit recht zekerheden terug om met voorrang op andere schuldeisers zijn uitgeleende geld te verhalen.

### Hypotheekregister

Hypotheeken worden ingeschreven in een openbaar, voor iedereen toegankelijk register bij het Kadaster. Iedereen heeft hierdoor de mogelijkheid om te controleren of er op een bepaalde onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) een hypotheek rust en voor welk bedrag de hypotheek is ingeschreven.

### Hypotheeksom

Het totale bedrag dat u leent bij een geldverstrekker en waarvoor uw huis als onderpand dient.

### Insolventieverzekering

Op basis van een insolventieverzekering krijgt de koper van een nieuwbouwwoning de zekerheid dat de woning adequaat wordt gerealiseerd, ook bij een eventueel faillissement van de aannemer. Bij het verkrijgen van een hypotheek moet een kopie van de polis overlegd worden aan de geldverstrekker.

### Instaprente / oriëntatierente

Dit is een rentevaste periode van één of twee jaar bij aanvang van de hypotheek. Gedurende deze periode is het éénmalig mogelijk zelf het moment te kiezen om de rente voor een bepaalde periode vast te zetten. Een instaprente is vooral interessant wanneer de rente een dalende tendens vertoont. Sommige geldverstrekkers geven een melding wanneer de rentes wijzigen zodat u alsnog de rente voor een bepaalde periode kunt vastzetten tegen het rentetarief van vóór de verhoging. Zie ook rentebedenktijd.

### Intentieverklaring

Verklaring waarin afspraken over een later te sluiten overeenkomst worden vastgelegd. Een hypotheekverstrekker zal vragen om een "intentieverklaring voortzetting dienstverband" indien u een tijdelijk dienstverband heeft. De werkgever dient dan te verklaren dat hij u bij ongewijzigde inzet en omstandigheden, aan het einde van het tijdelijke dienstverband een vast dienstverband aan zal bieden.

## J

### Jaarlijks kosten percentage

Bij de berekening van het jaarlijks kosten percentage van de lening wordt naast de nominale rente ook rekening gehouden met:

- de afsluitkosten
- het tijdstip van betalingen
- het aantal betalingen dat elk jaar moet worden gedaan.

Het jaarlijks kosten percentage is altijd iets hoger dan de nominale rente. Het jaarlijks kosten percentage geeft de werkelijke kosten van een lening weer, uitgedrukt in een percentage en is bedoeld om aanbiedingen beter te kunnen vergelijken. De 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen' stelt het vermelden van dit percentage dan ook verplicht.

# K

## Kadaster

Een voormalige overheidsdienst voor de uitvoering van taken van publiekrechtelijke aard op het gebied van ruimtelijke ordening en ruilverkaveling. Het kadaster beheert kaarten waarop percelen grond staan ingetekend. De dienst houdt openbare registers bij met gegevens over eigendom en eventuele bezwaring met een zakelijk recht (zoals hypotheek) van woonhuizen en bedrijfspanden.

## Kadastraal recht

Als een onroerende zaak van eigenaar verandert, of als er een hypotheek op wordt gevestigd, wordt de akte ingeschreven in een register bij het Kadaster. Het Kadaster rekent daar een bepaald bedrag ('recht') voor dat afhankelijk is van de koopprijs respectievelijk de hypothecaire inschrijving.

## Kapitaalverzekering

Een verzekering waarbij de verzekeraar op een in de polis genoemde datum een eenmalige uitkering ter grootte van het in de polis genoemde bedrag zal doen, de kapitaalsuitkering. Bij onder meer beleggingsverzekeringen zal nooit een bedrag in de polis genoemd worden omdat dit afhankelijk is van het te behalen rendement tijdens de looptijd van de verzekering.

## Kapitaalverzekering eigen woning

Dit is de fiscale term voor een kapitaalverzekering die bedoeld is voor aflossing van de hypotheek. De term wordt op de polis als clause vermeld. Onder door de fiscus bepaalde voorwaarden, kan het kapitaal binnen de verzekering belastingvrij worden opgebouwd. Dit bedrag moet verplicht gebruikt worden voor de aflossing van de hypotheek op de einddatum. Vanaf 2013 is een nieuw af te sluiten kapitaalverzekering eigen woning niet meer mogelijk.

## Kettingbeding

Een voorwaarde in een overeenkomst waarbij de verbondene zich verplicht de betrokken bepaling op zijn rechtsopvolger te doen overgaan. Bijvoorbeeld de beperking van een beschikkingsrecht.

## Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij een nieuwbouwwoning wordt de aankoop omschreven in twee documenten. Deze aktes bevatten de volgende elementen:

1. De koopovereenkomst: hierin verkoopt de verkoper een stuk bouwgrond aan de koper.
2. Aannemingsovereenkomst: hierin geeft de koper opdracht aan de aannemer om op de bouwgrond te bouwen.

In de overeenkomst worden de prijs van de bouwgrond en de bouwkosten (meestal in termijnen) genoemd.

## Koopakte

Andere benaming van een koopovereenkomst van de woning, meestal opgesteld door een makelaar o/g of een notaris.

### Kosten koper (k.k.)

Kosten die de koper voor de overdracht van de woning moet betalen om de woning op zijn naam te krijgen. Deze kosten bestaan onder meer uit 6% overdrachtsbelasting (tijdelijk is dit 2%) en de notariskosten voor het opmaken van de transportakte.

### Krediethypotheek

De krediethypotheek wordt ook wel rekening-couranthypotheek genoemd. Met de bank wordt een maximaal te lenen bedrag afgesproken (de kredietlimiet). Tot dit afgesproken maximum mag worden opgenomen. Er wordt alleen over het opgenomen bedrag rente betaald. Tussentijds kan worden afgelost waardoor het maandbedrag daalt. De rente is altijd variabel en kan niet voor langere tijd worden vastgezet.

### Kruislingse premiebetaling

Het over en weer sluiten van een overlijdensrisicoverzekering op het leven van de partner. Hierbij is de ene partner de premie verschuldigd voor het overlijdensrisicodeel dat is afgesloten op het leven van de ander. In geval van overlijden is de uitkering vrijgesteld van successierechten omdat er geen premie aan het vermogen van de overledene is onttrokken. Dit geldt echter alleen indien er geen gemeenschap van goederen aanwezig is (onder meer bij samenwonenden of bij gehuwden met huwelijkse voorwaarden). Ook wel premiesplitsing genoemd.

### Kwijting

Een verklaring dat een schuld is afgelost (ook kwitantie).

## L

### Leges

De vergoeding voor administratieve handelingen van overheden voor bijvoorbeeld het aanvragen van een bouwvergunning.

### Levenhypotheek

Hypotheekvorm waarbij tijdens de looptijd niet wordt afgelost maar waarbij aflossing plaatsvindt door middel van een (gemengde) levensverzekering die aan de hypotheek is verbonden. Deze verzekering keert uit aan het einde van de looptijd of bij eerder overlijden. Behalve rente is ook premie voor de levensverzekering verschuldigd. Een spaarhypotheek, een hypotheek met beleggingsverzekering, een hybride hypotheek of een traditionele levenhypotheek zijn varianten hiervan.

## Levensverzekering

Een verzekering die uitkeert afhankelijk van het leven of overlijden van de verzekerde (degene op wiens leven de verzekering is gesloten).

- De contractant wordt verzekeringnemer genoemd. Deze is de eigenaar van de polis (verzekering) en betaalt de premie.
- De begunstigde is de partij die de uitkering ontvangt.

De rechten uit de verzekering kunnen voor de terugbetaling van de lening aan de geldverstrekker worden overgedragen (gecedeerd) met een akte van cessie. Dit geeft voor de geldverstrekker meer zekerheid.

## Leveringsakte

Ook wel transportakte genoemd. Het is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt en waarmee het eigendom van een huis officieel wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

## Lineaire Hypotheek

De oudste hypotheekvorm. Gedurende de looptijd van de lening wordt iedere periode (maand, kwartaal of jaar) een vast bedrag afgelost. Deze aflossing is zo opgebouwd dat gedurende de looptijd, de lening lineair (in gelijke delen) wordt afgelost.

Bij bijvoorbeeld een lineaire hypotheek van € 150.000,- wordt gedurende 30 jaar elk jaar € 5.000,- afgelost.

Er moet alleen rente worden voldaan over de restant schuld. Hierdoor zijn de lasten bij aanvang behoorlijk hoog en dalen naar evenredigheid (lineair) met de openstaande schuld. Deze vorm wordt niet veel afgesloten vanwege de hoge lasten bij aanvang en vanwege het dalende belastingvoordeel.

## Looptijd

De tijdsduur (meestal berekend in aantal maanden) waarin u een lening moet terugbetalen. Bij hypotheeken meestal 360 maanden.

# M

## Maandlast bruto

De maandlasten van uw hypotheek waarbij nog geen rekening is gehouden met de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

## Maandlast netto

De maandlasten van uw hypotheek waarbij rekening is gehouden met het belastingvoordeel in verband met de fiscaal aftrekbare hypotheekrente en eventueel ook met de fiscale bijtelling van het eigenwoningforfait.

### Maatschappelijk gebonden eigendom

Dit is een vorm van verkoop van een woning door een woningcorporatie (soms met korting), waarbij deze met de koper afsprekt de woning bij (door)verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld. De corporatie beslist daarna of de woning opnieuw verkocht wordt aan een volgende koper of opnieuw wordt verhuurd.

### Maisonnette

Appartement (flatwoning) dat bestaat uit twee verdiepingen.

### Makelaar o/g (onroerend goed)

Iemand die bemiddelt bij de aan- en verkoop van een woning in opdracht en voor rekening van een ander. De vergoeding voor deze diensten die de makelaar verricht wordt courtage genoemd.

### Marktwaarde

De waarde van een woning wanneer deze in normale omstandigheden verkocht wordt. De woning is vrij van huur en gebruik en wordt dus niet verhuurd aan en bewoond door een ander. Voorheen vrije of onderhandse verkoopwaarde genoemd.

### Meeneemregeling

De hypotheekvoorwaarden van de oude woning kunnen worden meegenomen naar (overgezet op) de nieuwe woning. Dit is vooral interessant als de rente van de bestaande hypotheek lager is dan de rente voor het afsluiten van een nieuwe hypotheek.

### Meerwerk

Voornamelijk van toepassing bij een nieuwbouwwoning. Hierbij wordt op verzoek van de koper meer werk verricht dan standaard in het bestek is voorzien (bijvoorbeeld andere tegels in de badkamer, een buitenkraantje).

## N

### Nationale Hypotheek Garantie

Dit is een landelijk geldende regeling ter bevordering van het eigen woning bezit. Nationale Hypotheek Garantie is een extra garantie voor de financier, waardoor een lagere rente - tot een half procent - kan worden gegeven. De NHG geldt zowel voor een financiering van een bestaande woning als van een nieuwbouwwoning. Ook is het mogelijk om NHG te verkrijgen bij het verhogen van uw hypotheek voor woningverbetering (zie [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

### NVM

Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen. De NVM is de grootste landelijk werkende organisatie van makelaars in onroerende goederen.

## Netto maandlasten

Dit zijn de maandlasten van uw hypotheek waarbij al rekening is gehouden met het fiscale voordeel dat u geniet. De aftrekbaarheid van de hypotheekrente en het eigenwoningforfait zijn in de maandlasten verrekend.

## Nibud

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) is een onafhankelijke stichting die het budgetteren propageert als hulpmiddel om de inkomsten en uitgaven binnen een particulier huishouden op elkaar af te stemmen, ook op langere termijn. Nationale Hypotheek Garantie bepaald in overleg met het NIBUD welk deel van het inkomen gebruikt mag worden voor woonlasten.

## Nominale rente

De rente die door de geldverstrekker gehanteerd wordt zonder rekening te houden met

- de effecten van eventuele afsluitkosten
- het tijdstip van betalen
- het aantal betalingen dat jaarlijks moet worden gedaan.

De nominale rente is de jaarlijkse rente die de geldverstrekker met u afspreekt.

## Notaris

Zonder tussenkomst van de notaris kan de formele overdracht van een huis niet geregeld worden of met hypotheek worden bezwaard. Indien u een woning koopt met k.k. dan betekent dit dat de koper bepaalt welke notaris wordt ingeschakeld. De notaris wordt in dat geval ook door de koper betaald.

# O

## Omzetbelasting

Bij een nieuwbouw woning moet er omzetbelasting (BTW) worden betaald over de koop/aanneemsom inclusief meerwerk (BTW). Er hoeft echter geen overdrachtsbelasting betaald te worden.

## Onderpand

Bij het afsluiten van een hypotheek is in de meeste gevallen het huis het onderpand. De eigenaar van het onderpand, bijvoorbeeld een huiseigenaar, is de hypotheekgever. Hij geeft het recht van hypotheek af waarmee de hypotheeknemer de woning kan opeisen. De geldverstrekker is degene die het geld verschaft voor de aankoop van het onderpand en dit als zekerheid voor de terugbetaling van de lening aanvaardt. Hij is daarmee ook de hypotheeknemer.

## Onderhandse akte

Een akte (overeenkomst) die zonder tussenkomst van de notaris wordt opgesteld.

## Onroerende zaak

De grond en alles wat zich daarin of daarop bevindt, voor zover dat aard- of nagelvast daarmee is verbonden.

Voorbeelden: bomen, vaste planten, een woning met alles wat daaraan aard- of nagelvast is verbonden of wat naar zijn aard bij de woning hoort, zoals dakpannen, deuren, keuken, en zo voorts.

## Onroerende zaakbelasting, OZB

De gemeentelijke belasting die men moet betalen voor het in eigendom hebben van een onroerende zaak (woning). De hoogte is afhankelijk van de waarde van de onroerende zaak. Deze waarde wordt vastgesteld volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ-waarde).

## Ontbindende voorwaarden

In een koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koop zonder kosten kan worden ontbonden bij een bepaalde reden en voor een vastgestelde datum. Ontbindende voorwaarden gelden alleen

- als ze in het koopcontract staan of
- in de wet zijn geregeld.

Hierdoor is het mogelijk een koop te ontbinden wanneer u geen hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie of een woonvergunning kunt krijgen, of wanneer de bouwkundige keuring negatief uitpakt.

## Oplevering

Dit is het moment waarop de aannemer / projectontwikkelaar de nieuwbouwwoning 'geheel gereed voor bewoning' overdraagt aan de kopers. Ook bij verbouwingen wordt wel eens gesproken van een oplevering.

## Opstal

Het woonhuis, eventueel ook met de bijgebouwen maar zonder de grond.

## Opstalverzekering

Deze verzekering biedt de woning dekking tegen:

- brand
- storm
- blikseminslag en
- andere gebeurtenissen.

Een opstalverzekering is verplicht wanneer er een hypotheek gevestigd wordt op de woning. De woning moet verzekerd worden:

- op basis van de herbouwwaarde of
- de kostprijs voor het herbouwen van de woning.

## Oriëntatierente / instaprente

Dit is de rente bij aanvang van de hypotheek welke meestal gedurende één of twee jaar vast staat. Gedurende deze periode is het eenmalig mogelijk zelf het moment te kiezen om de rente voor een bepaalde nieuwe periode vast te zetten. Een instaprente is vooral interessant wanneer de rente een dalende tendens vertoont. Sommige geldverstrekkers geven een melding wanneer de rente wijzigt zodat u alsnog de rente voor een bepaalde periode kunt vastzetten tegen het rentetarief van vóór de verhoging. Zie ook rentebedenktijd.



### Overbruggingskrediet

Een tijdelijke lening waarbij een voorschot wordt genomen op de te verwachten netto opbrengst van de oude woning en te gebruiken voor de aankoop van de nieuwe woning. De lening wordt afgelost op het moment waarop de oude woning door de notaris overgedragen wordt aan de nieuwe eigenaar. Indien de oude woning nog niet is verkocht kan over het algemeen een overbruggingskrediet verstrekt worden ter grootte van het verschil tussen de executiewaarde van de woning en de resterende hypotheek.

Een overbruggingskrediet voor een bestaande woning kent meestal een maximale looptijd van 12 maanden, voor een nieuwbouwwoning geldt meestal een termijn van 24 maanden.

### Overdrachtsbelasting

Deze belasting bedraagt 2% van de koopsom van de onroerende zaak en wordt door de notaris afgedragen aan de Belastingdienst. Wanneer een woning gekocht wordt met de term k.k. (kosten koper) betekent dit dat de koper de overdrachtsbelasting voor zijn rekening neemt.

Overdrachtsbelasting is niet fiscaal aftrekbaar en geldt alleen bij de overdracht van bestaande woningen.

### Overdrachtskosten

De kosten die nodig zijn om het huis op uw naam te krijgen:

- de overdrachtsbelasting en
- de notariskosten voor het opstellen van de overdrachtsakte.

Bij bestaande huizen wordt vaak de term 'kosten koper' gehanteerd. Dit betekent, dat de overdrachtskosten voor rekening van de koper komen. Nieuwbouwwoningen worden vaak 'vrij op naam' aangeboden. De kosten voor de overdracht van het huis zijn daarbij voor rekening van de verkopende partij.

### Overlijdensrisicoverzekering

Een verzekering welke een uitkering geeft in geval van overlijden van de verzekerde persoon. Er zijn 3 soorten overlijdensrisicoverzekeringen:

- gelijkblijvende
- lineair dalende
- annuïtair dalende.

Dit betekent dat het verzekerde kapitaal gelijk blijft of lineair dan wel annuïtair daalt naarmate de looptijd verstrijkt. Een overlijdensrisicoverzekering wordt vaak bij een hypotheek afgesloten om te voorkomen dat de nabestaande(n) met een veel te hoge schuld blijft zitten en de woning moeten verlaten. Meestal wordt bij een hypotheek die hoger is dan 75% van de executiewaarde van de woning een overlijdensrisicoverzekering verplicht gesteld om ook het risico voor de geldverstrekker te beperken.

### Oversluiten

Het opnieuw afsluiten van een hypotheek bij een andere of dezelfde hypotheekinstelling, tegen een andere rente, rentevaste periode en/of andere voorwaarden. Bij het oversluiten van een hypotheek worden vaak kosten gemaakt zoals betaling van boeterente wegens vervroegde aflossing, notariskosten, afsluitkosten, taxatiekosten en zo voorts.

## Overwaarde

Het verschil tussen de marktwaarde van een huis en de restschuld van de hypotheek die er op rust. Op basis van deze overwaarde kan een hypotheek worden verhoogd of kan een tweede hypotheek worden afgesloten.

## P

### Pandrecht

Via het pandrecht kan de uitkering uit een levensverzekering of opstalverzekering worden overgedragen aan de geldverstrekker. Hiervoor wordt dan een akte van cessie opgemaakt. Het pandrecht is een beperkt recht op niet-registergoederen (veelal roerende zaken) teneinde daarop bij voorrang een vordering te verhalen.

### Passeren

De formele handeling bij de notaris waarbij een leveringsakte door koper en verkoper, de notaris en eventueel getuigen wordt ondertekend en waarmee de formele overgang van eigenaar wordt bekrachtigd. Daarna is het de taak van de notaris om de akte te laten inschrijven in de openbare registers, het Kadaster. Voor de hypotheek moet bij de notaris een hypotheekakte worden gepasseerd.

### Passeerdatum

Datum waarop de akte bij de notaris passeert.

### Positieve/negatieve hypotheekverklaring

- De positieve hypotheekverklaring houdt in, dat de cliënt zich verplicht op eerste verzoek van de geldverstrekker mee te werken aan de vestiging van een hypotheek op zijn onroerend goed ten gunste van de geldverstrekker.
- De negatieve hypotheekverklaring geeft aan dat de geldnemer zijn onroerend goed niet (verder) zal belasten met hypotheek en niet zal verkopen zonder toestemming van de geldverstrekker.

Veelal worden beiden in een onderhandse akte vastgelegd, maar zij bieden slechts morele zekerheid. Een onherroepelijke notariële volmacht, waarbij de geldverstrekker het recht krijgt het onroerend goed met hypotheek te belasten op het door hem gewenste moment, biedt veel méér zekerheid.

### Premiedepot

Dit is feitelijk een spaarrekening met een rentevergoeding (soms een beleggingsrekening) waarop bij aanvang een bedrag wordt gestort om de premies voor spaar- of beleggingsverzekering mee te betalen. Vanuit dit premiedepot worden meestal bij aanvang extra premiebetalingen gedaan om de waardeopbouw in de verzekering te versnellen zodat u per saldo minder premie verschuldigd bent.

### Premiesplitsing

Zie kruislingse premiebetaling

### Premievrij maken

Hierbij wordt de premiebetaling op een levensverzekering gestaakt terwijl de verzekering in tact blijft. Het op dat moment opgebouwde kapitaal in de verzekering rendeert verder tot aan de einddatum waarop de uitkering plaats vindt.

### Projecthypotheek / -rente

Bij grotere nieuwbouwprojecten bieden hypotheekinstellingen soms een hypotheek aan tegen extra gunstige condities zoals een lagere rente. Bij het vaststellen van de gunstigste geldverstrekker moet u er rekening mee houden dat door het wegvallen van de rentekorting de keuze voor de geldverstrekker met de laagste rente op dat moment niet automatisch betekent dat de geldverstrekker na het aflopen van de eerste rentevastperiode nog steeds zo gunstig is.

### Pro resto hoofdsom

De nog openstaande (hypothecaire) schuld na aftrek van alle (administratieve) aflossingen en kosten.

## R

### Rentebedenktijd

Rentebedenktijd houdt in dat u de mogelijkheid heeft om bij aanvang of aan het einde van uw rentevaste periode zelf het moment te bepalen waarop de rente vastgezet wordt. De periode waarin u dit kunt doen is meestal 1 of 2 jaar. U kunt slechts één keer besluiten om de rente vast te zetten. Bij een aantal geldverstrekkers ontvangt u een bericht wanneer tijdens uw rentebedenktijd de rente wijzigt, zodat u nog kunt kiezen voor de oude rente. Rentebedenktijd vooraf wordt ook wel een instaprente of oriëntatierente genoemd. Rentebedenktijd achteraf wordt vaak weergegeven als bijvoorbeeld 5+2. U heeft dan gedurende zeven jaar een gelijkblijvende rente, maar in de laatste twee jaar kunt u zelf bepalen wanneer u de rente opnieuw vast gaat zetten.

### Renteherzieningsdatum

De datum waarop uw rentevaste periode is afgelopen en een nieuwe periode bepaald moet worden. U ontvangt enkele weken voor de renteherzieningsdatum een voorstel van uw geldverstrekker met de rentepercentages voor nieuwe rentevaste perioden. Op deze datum kunt u tevens uw hypotheek boetevrij volledig aflossen.

## Rentemiddeling

Een aantal geldverstrekkers biedt bij verhuizing of gedurende de looptijd van uw hypotheek rentemiddeling aan. Bij verhuizing kan het voordelig zijn om de oude contractrente mee te nemen naar de nieuwe woning. De rente die u uiteindelijk gaat betalen is een gewogen gemiddelde van de dagrente en oude contractrente, rekening houdend met de hoogte van de hypotheek op de oude en de nieuwe woning, de resterende rentevaste periode van de oude hypotheek en de gekozen rentevaste periode voor de nieuwe hypotheek.

Bij sommige geldverstrekkers kunt u ook tussentijds via rentemiddeling profiteren van een lagere dagrente. Er wordt dan een nieuwe gemiddelde rente berekend, waarbij men rekening houdt met de rente voor de resterende rentevaste periode en de rente voor de nieuw af te sluiten rentevaste periode. De rente die u gaat betalen is dan lager dan de oude rente, maar ligt hoger dan de dagrente.

## Rentevaste periode

Tijdens de rentevaste periode blijft de rente van uw lening ongewijzigd. U kunt kiezen uit verschillende perioden bijvoorbeeld 5, 7, 10, 15 of 20 jaar vast. Aan het einde van de periode kunt u opnieuw kiezen voor een nieuwe rentevaste periode tegen de dan geldende rente. Over het algemeen geldt dat de rentestand van een langere periode hoger is dan die van een kortere.

## Restant hoofdsom

De nog openstaande (hypothecaire) schuld na aftrek van alle (administratieve) aflossingen en kosten. Ook wel pro-resto hoofdsom genoemd.

## Risicopremie

Dit is de premie die in rekening wordt gebracht voor uw overlijdensrisicoverzekering. Bij een spaarhypotheek bestaat uw premie meestal uit twee delen

- het ene deel betaalt u voor de overlijdensrisicodekking in uw spaarpolis,
- het andere deel is een spaarpremie om het verzekerde kapitaal mee op te bouwen.

## Roerende zaken

Alles wat niet aard- en nagelvast is verbonden aan een onroerend goed.

## Royeren

Uitschrijven/doorhalen van een hypotheek uit het Hypotheekregister bij het Kadaster.

# S

## Servicekosten

De maandelijkse bijdrage van eigenaren van een appartement aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) waarmee de onderhoudskosten, premie voor de opstalverzekering en de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten betaald worden en waarmee een reserve wordt gevormd voor groot onderhoud aan het pand.

### Spaarbeleggingshypotheek

Een hypotheekvorm, ook wel hybridehypotheek genoemd, waarbij u het kapitaal, benodigd voor het aflossen van de hypotheek, door middel van sparen, beleggen of een combinatie daarvan opbouwt in een levensverzekering. U hebt gedurende de looptijd de mogelijkheid om te wisselen tussen sparen en beleggen. Hierdoor kunt u zelf bepalen op welke wijze u het kapitaal opbouwt. Aan het wijzigen van de verhouding tussen sparen en beleggen zijn meestal kosten verbonden, raadpleeg hiervoor de polisvoorwaarden.

### Spaarhypotheek

Deze hypotheek bestaat uit twee delen: een aflosvrije lening en een daaraan gekoppelde levensverzekering. Over de lening betaalt u maandelijks rente. De lening wordt op einddatum in één keer afgelost met de opbrengst uit de levensverzekering. De premie van de levensverzekering bestaat uit een spaar- en risicopremie. De risicopremie betaalt u voor de meeverzekerde overlijdensrisicodekking. In de meeste gevallen is de hoogte van de overlijdensrisicodekking gelijk aan het op te bouwen spaarkapitaal.

### Spaarpremie

De premie van de spaarverzekering van een spaarhypotheek bestaat uit een risico- en een spaarpremie. De spaarpremie wordt voor u gereserveerd. U ontvangt hierover een rentevergoeding, die gelijk is aan het rentepercentage van uw lening. Op de einddatum van de verzekering komt het verzekerd kapitaal tot uitkering. Hiermee kan de lening in één keer worden afgelost.

### Splitsingsakte

Het opdelen van een flatgebouw in appartementen wordt splitsen genoemd. Dit splitsen gebeurt via een notariële akte, de splitsingsakte. Na splitsing kunnen de appartementsrechten afzonderlijk worden verkocht. Meestal moet de gemeente toestemming voor de splitsing verlenen.

### Stichtingskosten

De stichtingskosten bestaan uit de koop-/aannemingssom dan wel de kosten volgens de begroting van een bouwkundig bedrijf, eventueel (indien en voor zover deze niet zijn inbegrepen in de koop-/aannemingssom) vermeerderd met:

- de kosten van de grond
- de kosten van onroerende installaties
- de kosten van risicoverrekening
- het architectenhonorarium
- de kosten van dagelijks toezicht
- de rente verschuldigd over vervallen bouwtermijnen van de aankoop van grond en/of aannemingsovereenkomst
- de kosten van aansluiting op de nutsvoorzieningen
- de legeskosten
- omzetbelasting
- de kosten van meerwerk
- de kosten van afkoop van toekomstige canonverplichtingen.

# T

## Taxatie

Aan de hand van een taxatie wordt de marktwaarde van een woning vastgesteld. De taxateur (meestal een makelaar) houdt bij het vaststellen van de waarde onder meer rekening met:

- het type woning
- de grootte van de woning
- staat van onderhoud
- de ligging van het pand
- de prijs van vergelijkbare huizen.

De taxateur moet onafhankelijk zijn en mag niet betrokken zijn bij de aan- en verkoop van de woning. De taxatie, en ook het opmaken van het taxatierapport, moet worden uitgevoerd door een erkend makelaar, Register makelaar Taxateur (RMT) genoemd. De (makelaar-)taxateur moet gecertificeerd zijn.

## Taxatierapport

Het rapport dat volgens een vastgesteld model wordt opgemaakt na het uitvoeren van een taxatie.

Dit rapport geeft:

- een omschrijving van de woning
- de staat van onderhoud
- de indeling, de inhoud en oppervlakte
- een indicatie van de marktwaarde.

Een taxatie is altijd een momentopname. Voor het verkrijgen van een hypotheek mag een taxatierapport niet ouder zijn dan 3 tot 6 maanden.

## Tophypotheek

Een tophypotheek betekent dat de hoogte van de hypotheek hoger is dan de waarde van de woning. Indien u een woning financiert zonder eigen middelen heeft u dus een tophypotheek. De geldverstrekker rekent voor een tophypotheek een renteopslag vanwege het grotere risico van het niet terug ontvangen van de lening. Hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie hebben deze topopslag niet omdat deze leningen gegarandeerd terugbetaald worden vanwege de borgstelling van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

## Traditioneel levenhypotheek

Bij een levenhypotheek sluit u gelijktijdig met de hypotheek een levensverzekering af. U lost gedurende de looptijd niets af, waardoor de renteaftrek gedurende de looptijd maximaal blijft. Naast de rente betaalt u premie voor de levensverzekering. De premie betaalt u voor de kapitaalsopbouw (waarmee de hypotheek wordt afgelost) en voor het afdekken van het overlijdensrisico. De uitkering op de einddatum bij in leven zijn van de verzekerde is meestal voor 60% gegarandeerd en kan belastingvrij worden opgebouwd. Daarnaast deelt u mee in de winst van de verzekeringsmaatschappij. Het eindkapitaal wordt bepaald door het gegarandeerde kapitaal plus de grootte van de jaarlijkse winstbijschrijvingen gedurende de looptijd.

### Transportakte

Ook wel leveringsakte genoemd. Een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt en waarmee het eigendom van een huis officieel wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

### Transportkosten

De kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken van de transportakte inclusief BTW, registratie- en kadastrale kosten.

### Tweede hypotheek

Een hypothecaire geldlening die als tweede in rang in het hypotheekregister wordt opgenomen. De hypotheekverstrekker van een tweede hypotheek kan, in geval van wanbetaling, pas zijn geld opeisen als alle schulden aan de eerste hypotheekhouder zijn voldaan.

Vandaar dat de meeste geldverstrekkers alleen een tweede hypotheek verstrekken als zij de eerste hypotheek ook verstrekt hebben.

## U

### Unit

Een unit is een participatie/aandeel in een beleggingsfonds. Met de premie van een beleggingsverzekering worden maandelijks units (beleggingseenheden) aangekocht welke moeten zorgen voor het op te bouwen eindkapitaal.

### Unit linked verzekering

Een verzekering waarbij het eindkapitaal opgebouwd wordt door de premies te beleggen in één of meer beleggingsfondsen. Met de premies worden maandelijks units aangekocht. Vaak kan worden gekozen uit aandelen-, obligatie- en mixfondsen.

### Universal-life verzekering

Een universal-life verzekering is vaak unit linked. Dit betekent dat de kosten die gemaakt worden voor de dekking van het overlijdensrisico maandelijks onttrokken worden uit de waarde van de verzekering door een aantal units te verkopen. De maandelijkse premie wordt eerst geïnvesteerd in units. De kosten van de verzekering worden betaald door units te verkopen. Voordeel is onder meer dat alleen units verkocht worden voor daadwerkelijk gemaakte kosten. Premies van dit soort verzekeringen zijn vaak lager dan de traditionele levensverzekeringen.

## V

### Vaste (hypotheek)inschrijving

Er zijn drie inschrijvingsvormen van hypotheeken in het Kadaster:

- de bankhypotheek
- de krediethypotheek en
- de hypotheek met vaste inschrijving.

Bij een vaste inschrijving is sprake van een dalend hypotheekrecht. Het is niet mogelijk om reeds afgeloste bedragen opnieuw op te nemen tot aan de oorspronkelijke hoofdsom. Dit is wel mogelijk bij een bank- en krediethypotheek. De bankhypotheek is tegenwoordig verreweg de meest gehanteerde inschrijvingsvorm.

### Vereniging van eigenaren (VvE)

Een eigenaar van een appartement is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De vereniging behartigt de belangen van de gezamenlijke eigenaren. De vereniging

- voert het beheer over de gemeenschappelijke zaken
- zorgt voor het onderhoud aan de buitengevel
- zorgt voor een adequate opstalverzekering
- et cetera.

Tegenwoordig is het bij wet verplicht om een onderhoudsplan op te stellen en de middelen daarvoor te reserveren.

Wanneer u een appartement wilt aankopen is het zeer belangrijk om vooraf onderzoek te doen naar de kwaliteit en de financiën van de VvE van het flatgebouw. Vooral in de grote steden zijn veel VvE's in het verleden niet actief geweest met het maken van een onderhoudsbegroting. Dit kan in de toekomst leiden tot verplichte bijdragen in het onderhoud van het gebouw. Dit kan u op hoge kosten jagen.

### Verhuisregeling

Met de verhuisregeling heeft u de mogelijkheid om uw gunstige hypotheekvoorwaarden en/of lage rente mee te nemen naar een andere woning. Meestal moet u de nieuwe hypotheek afsluiten binnen een beperkte periode (bijvoorbeeld 6 maanden) na aflossing van uw oude hypotheek.

### Verpanden

Bij het verpanden van bijvoorbeeld een levensverzekering of beleggingsrekening worden de rechten van deze overeenkomst overgedragen aan de geldverstrekker. De geldverstrekker krijgt op deze wijze extra zekerheid. U hebt daardoor niet meer de mogelijkheid om de levensverzekering of beleggingsrekening bijvoorbeeld te beëindigen, te verkopen of te belenen. U moet wel de verplichtingen voortvloeiend uit de levensverzekering of beleggingsrekening nakomen. Wanneer u dit meermalen verzuimt, kan de pandhouder (= hypotheekverstrekker) de lening opeisen. De verpanding wordt vastgelegd in een akte van verpanding welke meestal onderdeel uitmaakt van de hypotheekakte.



### Vertragsrente

Een vergoeding, te betalen aan de tegenpartij, vanwege het niet tijdig nakomen van een verplichting uit een overeenkomst. Dit komt onder meer voor bij

- het te laat overdragen van een huis of
- het te laat betalen van een bouwtermijn.

### Voorlopig koopcontract

Op het moment dat u als koper met de verkoper overeenstemming heeft bereikt over de aankoop van de woning, wordt zo spoedig mogelijk een koopovereenkomst opgesteld. Dit moet altijd schriftelijk gebeuren. Na ontvangst van het door beide partijen ondertekende koopovereenkomst door de koper, heeft deze nog een wettelijk vastgestelde bedenktijd van drie werkdagen. Deze termijn start op de dag, volgend op de dag van ontvangst door de koper. De wettelijke bedenktijd geldt niet voor de verkoper!

Men krijgt drie dagen bedenktijd vanaf de dag (00.00 uur) dat de koper de (ondertekende) koopakte heeft ontvangen (dient dus aangetekend te gebeuren). Bij het tellen van het juiste aantal dagen moet u rekening houden met de Algemene Termijnenwet. Dat wil zeggen dat minstens twee van deze drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Dus als een koper op vrijdag het (door verkoper ondertekende) koopcontract ontvangt, telt het weekend voor één dag, maandag is de tweede dag en dan is dinsdag de derde en tevens de laatste dag om de koop te ontbinden.

Uiteraard kunt u wel, indien van toepassing, na deze drie dagen bedenktijd, gebruik maken van de ontbindende voorwaarden in verband met financiering (soms ook in verband met een bouwkundige keuring en dergelijke), mits deze voorwaarde is opgenomen in de koopakte en tevens de afzegging binnen de gestelde termijn valt. Het “voorlopige” karakter vervalt automatisch nadat de wettelijke bedenktijd en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen.

### Voorlopige teruggave

Rente en kosten die betrekking hebben op de eigenwoningschuld zijn aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Het is mogelijk om een voorschot te ontvangen op deze aftrekbare kosten, zodat u maandelijks een teruggave ontvangt. Deze teruggave wordt verrekend bij uw aangifte IB welke u elk jaar vóór 1 april dient in te leveren bij de belastingdienst.

### Vrij op naam

Vrij op naam wil zeggen dat de overdrachtskosten, BTW en de kosten voor de transportakte bij de koopsom zijn inbegrepen. Dit is bij nieuwbouwwoningen meestal het geval. De kosten die u moet maken voor het verkrijgen van een passende financiering vallen hier niet onder.

## W

### Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan men overeenkomen dat de koper in afwachting van het transport een bepaald deel van de koopsom (tot 10%) als waarborg stort bij de notaris. Hiervoor wordt meestal gebruik gemaakt van een bankgarantie. Op deze manier wordt extra zekerheid voor de verkopers verkregen. Zij kunnen de waarborgsom claimen wanneer de kopers hun verplichting tot afname van de woning niet nakomen. De waarborgsom dient meestal binnen 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst gestort te zijn op de derdenrekening van de notaris.

### Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

In deze wet ligt de waardebepaling en waardevaststelling van alle onroerende zaken in Nederland vast. Op basis van deze waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerende zaakbelasting berekend.

### Wettelijke rente

Rente die een schuldeiser in rekening mag brengen wanneer de schuldenaar nalatig is te betalen. De hoogte van de wettelijke rente wordt periodiek door de overheid vastgesteld.

### Winstdeling

Traditionele vormen van levensverzekeringen kennen een (meestal) jaarlijkse winstdeling die wordt uitgekeerd boven het (gegarandeerde) verzekerde kapitaal.

### Woonvergunning

In een aantal gemeenten is bij woningen tot een bepaalde koopprijs een woonvergunning nodig. Deze vergunning geeft u het recht om in de door u gekochte woning te gaan wonen.

### WOZ-waarde

De waarde waarop de gemeente een huis heeft getaxeerd voor de onroerend zaakbelasting (volgens de wet Waardering Onroerende Zaken). Deze waarde wordt gebruikt voor de berekening van de onroerende zaakbelasting, het eigenwoningforfait en de waterschapslasten. De taxatie wordt gebaseerd op de economische waarde van de woning met alles wat erbij hoort (zoals garage en tuin), op een door de wet vastgestelde peildatum.