

Begrippenlijst

hypotheken

## A

---

### **Afkoopwaarde**

Dit is het bedrag dat wordt uitgekeerd bij voortijdige beëindiging van een levensverzekering. De afkoopwaarde is afhankelijk van de op dat moment opgebouwde waarde van de levenspolis, eventueel verminderd met kosten.

### **Afsluitkosten**

Ook wel financieringskosten genoemd. Hieronder vallen alle kosten voor het afsluiten van een hypotheek. Hierbij kunt u denken aan afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten aanvraag NHG, kosten hypotheekakte, etc.

### **Afsluitprovisie**

Dit bedrag wordt bij het afsluiten van een hypotheek door de geldverstrekker in rekening gebracht en bedraagt maximaal 1,5% van het hypotheekbedrag. U kunt een maximaal bedrag fiscaal aftrekken. Kijk voor meer informatie op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

### **Akte**

Een notarieel document waarin de overdracht van een huis of hypotheek wordt vastgelegd.

### **Appartementsrecht**

Bij het kopen van een flatwoning of appartement, koopt u in feite een deel van het pand. U bent dus mede-eigenaar van het gehele gebouw en de daarbij behorende grond. Appartementsrecht houdt ook in dat u exclusief gebruiksrecht heeft op een bepaald deel van het pand: het appartement dat u koopt.

### **Arbeidsongeschiktheidsverzekering**

U kunt een arbeidsongeschiktheidsverzekering afsluiten voor het geval u (deels) arbeidsongeschikt raakt en daardoor geen of minder inkomen ontvangt. De verzekering keert in dat geval periodiek een vooraf bepaald bedrag uit, zodat u de lasten van uw hypotheeklening kunt blijven opbrengen.

## B

---

### **Bankgarantie**

Vaak zult u als koper van een huis een waarborgsom moeten afgeven aan de verkoper ter hoogte van 10% van de koopsom. Met een bankgarantie verklaart de bank aan de verkoper dat zij de waarborgsom betaalt, mocht de koper in gebreke blijven. Na acceptatie van de offerte kunt u een bankgarantie aanvragen. De kosten voor een bankgarantie bedragen ongeveer 1% van het garantiebedrag.

### **Beloning adviseur**

U spreekt met uw adviseur voor het bemiddelings-traject af hoe hij of zij wordt beloond. In de basis zijn er twee mogelijkheden. De bank en/of verzekeraar kan hem provisie betalen. U kunt ook met uw adviseur overeenkomen dat u hem een vast bedrag of een uurtarief betaalt.

### **Bestaande polis inbrengen**

U kunt tegen bepaalde voorwaarden een bestaande polis van een levensverzekering of overlijdensrisicoverzekering voor uw hypotheek inbrengen. Dit kan wanneer de dekking van de verzekering(en) voldoet aan de eisen van de geldverstrekker. Voordeel hiervan is dat u niet opnieuw de kosten voor het afsluiten van een dergelijke verzekering hoeft te betalen.

### **Betalingstermijn**

Dit is de periodieke termijn waarin u premie, rente en eventueel aflossing voor uw hypotheek betaalt. Meestal wordt er per maand automatisch een bedrag van uw rekening afgeschreven.

### **Bereidstelling provisie**

Een hypotheekofferte is enkele maanden geldig. In sommige gevallen kunt u de offerte verlengen. Is op dat moment de marktrente hoger dan de rente in uw offerte, dan kunt u tegen een vergoeding, de bereidstelling provisie, de offerte verlengen tegen dezelfde rente als in uw oorspronkelijke offerte.

### **Bijleenregeling**

Als u uw eigen woning verkoopt en een andere woning koopt, kan dat gevolgen hebben voor uw (hypotheek)renteaf trek. Meestal is de schuld voor de oude woning lager dan de verkoopopbrengst: de woning heeft dan overwaarde. U mag alleen hypotheekrente aftrekken voor dat deel van de aankoop prijs van de nieuwe woning dat hoger is dan de overwaarde van de oude woning.

### **BKR**

Bureau Krediet Registratie (BKR) registreert alle leningen en kredieten. Hypothecaire leningen worden alleen geregistreerd als u in het verleden niet heeft voldaan aan een betalingsverplichting. U krijgt dan een codering bij het BKR. Op basis daarvan kan een geldverstrekker u weigeren een hypotheek te verstrekken.

### **Boeterente**

De boeterente is het bedrag dat de geldverstrekker in rekening brengt als voor het aflopen van de rentevaste periode de hypotheek wordt afgelost. Dit komt meestal voor bij het oversluiten naar een hypotheek met een lagere rente. De hoogte van de boeterente is afhankelijk van de voorwaarden zoals die in de hypotheekovereenkomst zijn vastgesteld. Belangrijkste factoren die de boete bepalen, zijn het verschil tussen de rente van uw huidige hypotheek met de marktrente en de resterende looptijd van de rentevaste periode van uw huidige hypotheek.

### **Boetevrij aflossen**

U kunt een bedrag jaarlijks extra aflossen, zonder dat u boeterente betaalt. De meest geldverstrekkers hanteren een jaarlijkse boetevrije aflossing van 10% tot 20% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Bij bepaalde omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij de verkoop van uw huis, wordt geen boete berekend.

### **Borgstelling**

Bij borgstelling verklaart een familielid (ouders, broer of zus) dat hij of zij bereid is voor (een deel van) uw lening garant te staan. Hierdoor kan veelal een hoger bedrag worden geleend.

### **Bouwdepot**

Bij nieuwbouw of een verbouwing wordt eerst geld gestort in een bouwdepot. Vanuit dit depot worden alle rekeningen tijdens de bouw betaald. Op het bouwdepot krijgt u een rentevergoeding, die vaak gelijk is aan de hypotheekrente die u moet betalen.

### **Bouwrente**

Bouwrente is rente die door een aannemer in rekening wordt gebracht wanneer u een nieuwbouwhuis koopt, dat al in aanbouw is. Omdat de aannemer de grond heeft moeten kopen en kosten van de bouw als het ware voorschiet voor de koper, vraagt hij hiervoor een rentevergoeding. Dit wordt berekend over het deel van de woning dat op het moment van aankoop al gereed is. U kunt de bouwrente meefinancieren in de hypotheek. In sommige gevallen is de rente fiscaal aftrekbaar.

### **Bruto lasten**

Dit is het bedrag aan premie, rente en eventueel aflossing (zonder belastingvoordeel) dat u periodiek betaalt aan de geldverstrekker.

## **C**

---

### **Courtage**

Het bedrag voor de makelaar voor het bemiddelen van de koop of verkoop van een woning. Over het algemeen is dit een percentage van de koopsom van de woning + 19% btw.

### **Canon**

Als de grond van uw huis in erfpacht is, betaalt u hiervoor huur oftewel canon. De hoogte hiervan staat in de koopakte. Het is ook mogelijk om de betaling van de canon voor een bepaalde periode af te kopen.

## **E**

---

### **Effectieve rente**

Dit is de daadwerkelijke te betalen rente. Hierin zijn de afsluitkosten doorberekend en wanneer er rente betaald wordt. De effectieve rente, die altijd iets hoger ligt dan de nominale rente, geeft een beter beeld van de rente die u feitelijk betaalt.

### **Eigen geld**

U bent vrij om eigen geld te gebruiken voor de aanschaf van een woning. Het bedrag aan eigen geld wordt afgetrokken van het benodigde hypotheekbedrag zodat u op een lagere hypotheek met lagere lasten uit komt.

### **Eigendomsakte**

Dit is een door het Kadaster gewaarmerkt afschrift van de transportakte. Deze wordt door de notaris verstrekt aan de nieuwe eigenaar van de woning na de eigendomsoverdracht.

### **Eigenwoningforfait**

Dit is de fiscale bijtelling die bij uw inkomen op komt, omdat u in het bezit bent van een eigen woning.

### **Erfpacht**

Sommige huizen staan op grond die bijvoorbeeld van de gemeente is. De grond mag gebruikt worden om er een huis op te bouwen. U betaalt voor een bepaalde periode canon aan de grondeigenaar.

## Erkend Hypotheekadviseur

Dit is een keurmerk voor hypotheekadviseurs. Zij voldoen dan aan drie eisen. Allereerst moeten zij deskundig zijn. Hiervoor moet een adviseur een examen afleggen en jaarlijks zijn of haar kennis op peil houden via Permanente Educatie. Daarnaast moet hij of zij betrouwbaar zijn, waarvoor de adviseur de Gedragscode van de Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs (SEH) ondertekent. Tot slot is er de ervaringseis. Dit houdt in dat een Erkend Hypotheekadviseur minimaal één jaar ervaring heeft en minimaal 50% van zijn tijd besteedt aan hypotheekadvisering.

## Executiewaarde

De vermoedelijke opbrengst van het huis bij gedwongen verkoop. Dit bedrag wordt vastgesteld door de makelaar/taxateur en ligt over het algemeen tussen de 80% en 90% van de vrije verkoopwaarde. De executiewaarde is van belang bij de bepaling van de maximale hypotheek.

## F

---

### Financiële Bijsluiter

In de Financiële Bijsluiter staat de belangrijkste informatie over een financieel product. Er staat in wat het product precies is en wat het kost. Maar ook wat de risico's zijn en wat het product mogelijk opbrengt. Tot slot kunt u in de Bijsluiter lezen wat er gebeurt als u de looptijd van het product eerder wilt beëindigen.

## G

---

### Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Aanbieders van hypothecaire leningen houden zich aan bepaalde gedragsregels bij de verstrekking van deze leningen. Dit geldt alleen voor leningen die worden gesloten voor de aanschaf van een eigen woning. De regels hebben onder andere betrekking op voorlichting, leencapaciteit en voorwaarden van de lening.

## H

---

### Herbouwwaarde

Dit is het bedrag dat nodig is om uw huis opnieuw te bouwen na bijvoorbeeld brand. Dit bedrag staat meestal vermeld in het taxatierapport en is de basis voor de bepaling van de hoogte van de opstalverzekering van uw huis.

## Hogere hypothecaire inschrijving

In de offerteaanvraag kunt u aangeven dat u graag bij de notaris een hoger hypotheekbedrag wilt laten inschrijven dan u op dit moment nodig heeft. Mocht u over een aantal jaar willen verbouwen, dan is het verstandig om hier rekening mee te houden. Op het moment dat u van de hogere inschrijving gebruik wenst te maken, kunt u contact opnemen met uw hypotheekadviseur. Als alles in orde is en de lopende hypotheek plus het bedrag dat u bij wilt lenen binnen de door u gedane inschrijving blijft, hoeft u, wanneer u het geld nodig heeft, niet nog een keer naar de notaris. Hierdoor bespaart u kosten zoals de notarisafrekening.

## Hoofdsom

Dit is het bedrag waarvoor u uw hypotheek heeft afgesloten.

## Hypothecaire inschrijving

Dit is het door de notaris laten registreren van de hypotheek in het hypotheekenregister. Hierin wordt vastgelegd voor welk bedrag en voor welke personen op welk perceel de hypotheek is aangegaan.

## Hypotheekakte

Officieel document met alle gegevens rond de hypotheek, dat u bij het passeren van de hypotheek bij de notaris krijgt. Het originele exemplaar wordt een minute genoemd. Een kopie hiervan ontvangt u. De geldverstrekker ontvangt de grosse, een executoriale titel waarmee zij, indien van toepassing, kan overgaan tot executie van de woning.

## Hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrente die u betaalt, mag u bij de belastingaangifte aftrekken van uw inkomen. U verlaagt daarmee uw belastbaar inkomen. De hypotheekrente is maximaal 30 jaar fiscaal aftrekbaar.

## K

---

### Kadaster

Bij het Kadaster is de eigendom van alle onroerende zaken (zoals huizen) vastgelegd.

### Koopakte

Een koopakte is een overeenkomst die door de koper en de verkoper van een bestaand huis wordt getekend. De koper is nadat hij heeft getekend echter nog geen eigenaar van de woning. Dit is pas het geval wanneer de koopakte en transportakte zijn gepasseerd en ingeschreven zijn bij het Kadaster.

### **Koop-/aanneemovereenkomst**

Bij een nieuwbouwwoning heet de koopakte een koop-/aanneemovereenkomst. De akte bestaat uit een koopovereenkomst, waarin de verkoper een stuk bouwgrond aan de koper verkoopt.

Met de aanneemovereenkomst geeft de koper de aannemer opdracht om op deze grond te bouwen. De prijs van de bouwgrond wordt meestal meteen betaald, de aanneemsom wordt in termijnen vanuit een bouwdepot aan de aannemer betaald.

### **Koopsubsidie**

Koopsubsidie is een maandelijkse belastingvrije tegemoetkoming in de hypotheeklasten.

De hoogte van deze subsidie is onder andere afhankelijk van uw (gezamenlijke) inkomen en de hoogte van uw lening.

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

Dit houdt in dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de overdracht van het huis door de koper van een huis worden betaald.

## **L**

---

### **Leningdeel**

U kunt een hypotheek op meerdere manieren aflossen en hierbij een combinatie maken van bijvoorbeeld twee of drie aflosvormen.

Uw hypotheek bestaat dan uit verschillende leningdelen.

### **Looptijd hypotheek**

Dit is de periode waarbinnen de aflossingen van de lening plaats dienen te vinden. Standaard is deze periode 30 jaar, maar dit kan ook korter zijn.

## **M**

---

### **Meerwerk**

Alle extra kosten bij nieuwbouw zoals voor een keuken, badkamer, uitbouw of aanbouw, tuin, etc.

## **N**

---

### **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)**

Er kunnen zich in uw leven situaties voordoen waardoor het aflossen van de hypotheek niet meer mogelijk is. Bij een hypotheek met NHG staat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garant voor de terugbetalingen van het restant van het hypotheekbedrag. Met NHG betaalt u een lagere hypotheekrente. Bij het afsluiten van NHG betaalt u eenmalig 0,45% over uw hypotheekbedrag. Een hypotheek met NHG kan maximaal € 350.000,- bedragen.

### **Netto lasten**

Het bedrag aan premie, rente en eventueel aflossing nadat u het fiscaal voordeel in mindering heeft gebracht op uw bruto maandlast.

### **Nominale rente**

Het rentepercentage dat door de geldverstrekker standaard in de offerte wordt vermeld.

### **Notarisafrekening**

De specificatie van alle kosten met betrekking tot de overdracht en het vestigen van de hypotheek. U ontvangt deze rekening na het passeren van de aktes.

## **O**

---

### **Onroerende zaak**

Onroerende zaken zijn het huis en bestanddelen die onlosmakelijk met het huis verbonden zijn. De onroerende zaak is het onderpand bij het afsluiten van een lening.

### **Onroerendezaakbelasting**

Dit is een gemeentelijke heffing die afhankelijk is van de waarde van de woning en van de gemeente waarin u woont.

### **Ontbindende voorwaarden**

In het koopcontract worden geldige redenen om de (ver)koop van een huis te annuleren, opgenomen. Voorbeelden van redenen zijn: u kunt geen hypothecaire lening krijgen, u krijgt geen woonvergunning of de verkoper heeft verborgen gebreken voor u verzwegen.

### **Opstalverzekering**

De opstalverzekering biedt dekking tegen schade aan de woning zoals brand en blikseminslag. Een opstalverzekering is verplicht voor het afsluiten van een hypotheek.

### **Overbruggingskrediet**

Met deze bijzondere leningconstructie kunt u de tijd tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van de oude woning overbruggen met een krediet. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden, uw financieel adviseur kan u hierover adviseren.

### **Overdrachtsbelasting**

Dit is de belasting die wordt geheven bij de overdracht van een bestaand huis en bedraagt 2% van de aankoopwaarde. Dit bedrag wordt over het algemeen door de koper betaald.

### Overlijdensrisicoverzekering

Met een overlijdensrisicoverzekering verzekert u zich voor het risico dat u of uw partner voor het einde van de looptijd van de hypotheek komt te overlijden. De overlijdensrisicoverzekering keert dan het verzekerde bedrag uit, zodat u met dit bedrag de hypotheek (deels) kunt aflossen.

### Oversluiten

Het opnieuw sluiten van een hypotheek op het huis waarin u op dit moment woont (en blijft wonen) bij dezelfde of een andere geldverstrekker.

### Overwaarde

Het verschil tussen de verkoop- of 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

---

### Passeren

Passeren is het door een notaris opmaken van de hypotheekakte en het na ondertekening van beide partijen, de notaris en eventueel getuigen, rechtsgeldig verklaren daarvan.

## R

---

### Recht van hypotheek

Dit recht verleent u aan de geldverstrekker, in ruil voor het hypotheekbedrag wat u leent. Mocht u in gebreke blijven met de betaling van rente en aflossing of premie, dan heeft de geldverstrekker (indien de woning wordt verkocht) voorrang bij de opbrengst hiervan.

### Rentevaste periode

De rentevaste periode is de periode waarin u een van tevoren vastgesteld rentepercentage betaalt, bijvoorbeeld voor 5 of 10 jaar. Hoe langer u de rente vastzet, hoe meer u de zekerheid heeft dat uw hypotheeklasten gelijk blijven. Voor een langere rentevaste periode moet u echter vaak een hoger rentepercentage betalen.

### Restschuld

Dit is het bedrag dat na afloop van de looptijd van de hypotheek overblijft en wat u niet aflost door bijvoorbeeld de kapitaalopbouw binnen de hypotheek.

### Risicopremie

Bij een leven- of spaarhypotheek betaalt u premie voor de verzekering. Deze premie bestaat onder andere uit een risicopremie. Met de risicopremie wordt het overlijdensrisico afgedekt. Dankzij deze dekking kan (een deel van) de hypotheek afgelost worden bij overlijden.

## S

---

### Spaarpremie

Naast risicopremie voor een leven- of spaarhypotheek, betaalt u ook spaarpremie. De spaarpremie wordt voor u op een rekening gezet tegen een afgesproken rentevergoeding, waardoor u kapitaal opbouwt voor de aflossing van de hypotheek.

### Starterslening

Deze lening wordt verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De Starterslening is bedoeld voor starters waarbij het maximaal te verkrijgen hypotheekbedrag minder is dan het aankoopbedrag van de woning. Het is een aanvullende lening op een reguliere (eerste) hypotheek met NHG. De meeste gemeenten in Nederland verstrekken een starterslening, maar niet allemaal.

## T

---

### Taxatie

Taxeren is het vaststellen van de waarde van een huis. De taxateur kijkt naar het type huis, de grootte, het onderhoud en de ligging. De taxatie mag alleen worden uitgevoerd door een persoon die daartoe bevoegd is en die op geen enkele wijze betrokken is bij de (ver)koop van het huis of bij de financiering hiervan.

### Toetsinkomen

Het inkomen waarmee wordt gerekend om uw maximale hypotheek te berekenen.

### Toetsrente

De rente waarmee wordt gerekend om uw maximale hypotheek te berekenen.

### Tophypotheek

Als uw hypotheek hoger is dan de executiewaarde van het huis, is dit een tophypotheek. Het rentepercentage voor deze hypotheek is doorgaans hoger, omdat de geldverstrekker een groter risico neemt.

### **Transportakte**

Dit is een notariële akte waarmee de eigendom van de woning wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

## **V**

---

### **Variabele rente**

Wanneer u een hypotheek afsluit met variable rente, wordt de rente niet voor een bepaalde periode vast gezet. U betaalt steeds wijzigende rente. Deze kan dagelijks of over een langere periode, achter- of vooraf, worden bepaald.

### **Verpanden**

Als u een hypothecaire lening in combinatie met een levensverzekering afsluit, dan wordt de betreffende verzekering of rekening verpand aan de geldverstrekker. Dit betekent dat zij de eerste begunstigde van de toekomstige uitkering is.

### **Voorlopig koopcontract**

Zodra u het met de verkoper eens bent over de aankoopprijs en de voorwaarden van een nieuw huis, stelt u gezamenlijk een voorlopig koopcontract op. Hierin legt u alle afspraken en eventuele voorbehouden vast. De definitieve koop vindt echter plaats bij de notaris door middel van het passeren van de koop- en transportakte.

### **Voorlopige teruggave**

De aftrekbare hypotheekrente kan maandelijks met de fiscus worden verrekend middels een voorlopige teruggaaf. U kunt een formulier hiervoor opvragen bij de Belastingdienst.

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

Dit houdt in dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de overdracht van het huis door de verkoper van een huis worden betaald.

### **Vrije verkoopwaarde**

Dit is de waarde van een woning bij normale verkoop.

## **W**

---

### **Werkgeversverklaring**

Een werkgeversverklaring is een verklaring van uw werkgever waarin uw inkomenssituatie wordt toegelicht. De werkgeversverklaring is een belangrijk document bij de hypotheekaanvraag.

### **Woonquote**

Het percentage waarmee de maximale woonlast wordt berekend. Dit kan per geldverstrekker variëren en ligt, afhankelijk van uw inkomen, bij de meeste verstrekkers tussen de 23% en de 42%.

### **WOZ-waarde**

De waarde van uw woning volgens de gemeente. Op basis van deze waarde worden diverse belastingen bepaald, zoals de onroerende-zaakbelasting.

## **Z**

---

### **Zorgplicht**

De Wet financieel toezicht (Wft) legt uw adviseur een zorgplicht op voor zijn of haar klanten. Dit houdt in dat de adviseur juiste, begrijpelijke en niet misleidende informatie aan u moet verstrekken. Daarnaast moet de bemiddeling aansluiten bij uw situatie. Tenslotte moet de adviseur aangesloten zijn bij Kifid: het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening. Kifid is de onpartijdige bemiddelaar bij klachten.

Dit is een uitgave van Welke Financiële Diensten B.V. Welke Financiële Diensten B.V., statutair gevestigd in Hoorn (N.H.) met KvK nummer 37087363, is bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) geregistreerd via vergunninghouder Welke Beheer B.V. onder nummer 12008374.

Disclaimer

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De brochure geeft algemene informatie over hypotheekbegrippen en kan niet worden gezien als (persoonlijk) advies.