



Hypotheek ABC

In deze Hypotheek ABC vindt u alle begrippen over hypotheek en het kopen van een huis. Klik op een letter om direct naar het door u gezochte woord te gaan. Meer informatie over de onderwerpen vindt u op nn.nl/hypotheek.

Hypotheek ABC

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

A

Aankoopkosten

Aankoopkosten zijn de éénmalige kosten die horen bij de aankoop van een woning. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting en kosten voor de aanschaf van de woning en het afsluiten van de hypotheek.

Aankoopsom

De aankoopsom is het bedrag dat u betaalt voor een bestaande woning. Deze is vastgelegd in de koopakte.

Aanneemsom

Dit is het bedrag waarvoor een bouwbedrijf of aannemer de uitvoering van bijvoorbeeld uw verbouwing aanneemt.

Aannemingsovereenkomst

Dit is de overeenkomst waarin de afspraken tussen u en de aannemer staan. Hierin verplicht de aannemer zich om een opdracht uit te voeren tegen de aanneemsom, volgens een plan en bepaalde voorwaarden.

Advieskosten

De advieskosten zijn de kosten die uw hypotheekadviseur rekent voor zijn of haar werk. In het advies bekijkt de adviseur meestal welke hypotheek het beste bij u past en welke verzekeringen u kunt afsluiten.

Aflossen

Zoals bij elke lening moet u de lening voor uw woning, de hypotheek, een keer terugbetalen. Dit terugbetalen noemen we aflossen. U krijgt de hypotheek voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld dertig jaar. Dat heet de 'looptijd'. Bij een Lineaire- en een Annuïteiten Hypotheek betaalt u elke maand een deel van het geleende geld terug. Bij een aflossingsvrije- of een bankspaarhypotheek lost u het geleende geld pas aan het eind van de looptijd in een keer af. Wettelijk is bepaald dat u jaarlijks minimaal 10% extra boetevrij mag aflossen.

Aflossingsvrije Hypotheek

Bij een Aflossingsvrije Hypotheek betaalt u tijdens de looptijd alleen rente over het bedrag dat u leent. U lost dus niets af. Daardoor zijn uw maandlasten laag. De hypotheek lost u pas aan het einde van de looptijd af. Omdat u alleen rente betaalt, moet u zelf vermogen opbouwen om de hypotheek uiteindelijk terug te kunnen betalen. U kunt ook met de opbrengst van de woning, bij verkoop, de hypotheek aflossen. Binnen het huidige belastingstelsel heeft u geen recht op hypotheekrenteaftrek bij het afsluiten van een nieuwe aflossingsvrije hypotheek.

Aftrekposten eigen woning

Als u een eigen woning heeft, moet u bij uw belastingaangifte het eigenwoningforfait aangeven. Dat is een bijtelling op het inkomen, waar u inkomstenbelasting over moet betalen. Daar staat tegenover dat u bepaalde

kosten weer kunt aftrekken bij uw aangifte inkomstenbelasting, zoals:

- Hypotheekrente. Dit geldt onder bepaalde voorwaarden en voor maximaal 30 jaar;
- Advies- en bemiddelingskosten voor het krijgen van de hypotheek;
- Notariskosten voor de hypotheekakte en de kosten van inschrijving van de hypotheekakte in het kadaster;
- Taxatiekosten (om een hypothecaire lening te krijgen);
- In geval van een nieuwbouwwoning de bouwrente vanaf de periode dat de koop- of aannemingsovereenkomst is gesloten;
- Kosten die u maakt voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Kosten die u maakt bij de aflossing van de schuld, bijvoorbeeld de boeterente. De aflossing zelf kunt u niet aftrekken. Lees meer over aftrekposten eigen woning op www.belastingdienst.nl.

Akte van eigendomsoverdracht

De akte van eigendomsoverdracht is een akte die door een notaris is opgesteld. Hierin is de overdracht van het eigendom van de woning naar een nieuwe eigenaar geregeld.

Akte van splitsing

Een akte van splitsing is een notariële akte die de opdeling van een onroerende zaak in appartementsrechten of kavels regelt.

Annuititeiten Hypotheek

Met een Annuititeiten Hypotheek betaalt u elke maand een vast bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Binnen de gekozen rentevaste periode blijven uw maandlasten gelijk. In de loop van de tijd verandert de samenstelling van het bedrag: u betaalt steeds minder rente en u lost elke maand steeds meer af. Aan het einde van de looptijd heeft u de hele hypotheek terugbetaald.

Appartementsrecht

Appartementsrecht is een aandeel in een pand dat gesplitst is in appartementen. U wordt eigenaar van een deel van het pand en de daarbij behorende grond. U heeft hiermee het recht om het appartement te gebruiken.

Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Als u arbeidsongeschikt wordt, kan uw inkomen dalen. De arbeidsongeschiktheidsverzekering is een aanvulling op uw inkomen. Zo zorgt u ervoor dat u, als u arbeidsongeschikt wordt bijvoorbeeld de hypotheeklasten kunt blijven betalen. De premie is onder voorwaarden aftrekbaar bij uw aangifte inkomstenbelasting. Over de uitkeringen betaalt u wel inkomstenbelasting.

B

Bankgarantie

De verkoper van de woning wil zekerheid dat u de woning ook echt koopt. Daarom wordt een garantie gevraagd van meestal 10% van de verkoopprijs. Dit bedrag kunt u storten als waarborgsom bij de notaris. Of u vraagt de bank een bankgarantie af te geven. Met een bankgarantie verklaart de bank dat zij garant staat voor de waarborgsom als u de verplichtingen niet nakomt. Hieraan zijn kosten verbonden. Gaat de koop niet door, dan ontvangt de verkoper de waarborgsom. Gaat de verkoop gewoon door, dan krijgt u de waarborgsom van de notaris terug. Heeft u een bankgarantie? Dan betaalt de bank namens u aan de verkoper de waarborgsom. Dit moet u dan nog wel terugbetalen aan de bank.

Bankspaarhypothec

Bij een bankspaarhypothec betaalt u iedere maand rente en een vast spaarbedrag dat u stort op een geblokkeerde spaarrekening. De rente op deze spaarrekening is net zo hoog als de rente die u betaalt voor uw hypothec. U betaalt iedere maand hetzelfde bedrag binnen de gekozen rentevaste periode. U lost de hypothec aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk) af met het vermogen dat u op de geblokkeerde spaarrekening heeft opgebouwd.

Basisrente

Dit is de rente die hoort bij de hypothec die u gekozen heeft. Deze rente is gekoppeld aan de door u gekozen rentevaste periode.

Bereidstellingsprovisie

Bereidstellingsprovisie of verlengingsprovisie zijn de kosten die de bank u rekent om de geldigheidstermijn van een getekende hypothecofferte te verlengen. De getekende offerte is drie maanden geldig voor bestaande bouw en zes maanden voor nieuwbouw. U moet de hypothec dus binnen deze termijn passeren. Het passeren is het ondertekenen van de hypothecakte bij de notaris. Kunt u niet binnen deze termijn passeren? Dan kunt u de geldigheidstermijn éénmalig met maximaal zes maanden verlengen. De kosten daarvoor wordt bereidstellingsprovisie genoemd.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is het plan van de gemeente waarin de bestemming van de grond is aangegeven. Het geeft aan wat het gebruik van de grond mag zijn en de gebouwen die er op staan. In een bestemmingsplan kan bijvoorbeeld staan dat een stuk grond bestemd is voor recreatie en dat er niet gebouwd mag worden.

Bewijs van eigendom

Dit is een akte die door een notaris is opgesteld waaruit blijkt dat u de eigenaar bent van een pand. De eigendomsakte moet in het kadaster zijn ingeschreven.

Bijleenregeling

De netto verkoopopbrengst bij de verkoop van uw woning moet u weer investeren in uw volgende koopwoning. Dit heet de bijleenregeling. Deze netto verkoopopbrengst is het verschil tussen uw hypothecbedrag in box 1 en de verkoopopbrengst van de woning vermindert met de kosten van de verkoop. Gebruikt u de netto verkoopopbrengst voor andere zaken en wilt u dit bedrag toch opnemen in uw hypothec? Dan mag u de rente over dit bedrag niet meer aftrekken bij uw aangifte inkomstenbelasting.

Boete

Als u een hypothec afsluit, gaat u verplichtingen aan. Om uw woning te financieren, moet de bank ook verplichtingen aangaan. Zij leent het geld op de Kapitaalmarkt om het vervolgens aan u uit te lenen. De bank betaalt rente over dat geleende geld met de rente die u aan de bank betaalt. Als u uw hypothec eerder aflost of meer aflost dan afgesproken, moet de bank de oorspronkelijk afgesproken rente blijven betalen. Die kosten lopen dus door. Om die kosten te dekken, probeert de bank het geld dat ze aan u heeft uitgeleend opnieuw uit te lenen. Maar soms is de hypothecrente gedaald en lijdt de bank verlies. Dit verlies wordt dan aan u doorberekend als boete. U krijgt met een boete te maken bijvoorbeeld als u uw hypothec wilt oversluiten en de nieuwe hypothecrente lager is dan de uw huidige rente. U betaalt meestal geen boete bij een verhuizing. Ook als u uw maandelijkse hypotheclasten niet of niet op tijd betaalt, kan er boete berekend worden. De boete bij oversluiten of vervroegd aflossen van de hypothec is in het jaar van betalen aftrekbaar bij uw aangifte inkomstenbelasting. De boete als gevolg van niet tijdig betalen is niet aftrekbaar.

Boetevrij aflossen

U mag jaarlijks een deel van uw hypothec extra aflossen, bovenop de eventuele verplichte aflossing. Dit extra aflossen kan zonder dat u hier een boete voor betaalt. Hoeveel u boetevrij mag aflossen verschilt per aanbieder. Wettelijk is bepaald dat u jaarlijks minimaal 10% extra boetevrij mag aflossen.

Bouwdepot

Bij nieuwbouw of verbouw van uw woning wordt (een deel van) de hypothec op een speciale rekening gestort. Dit heet een bouwdepot. Uit dit depot betaalt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing, door de rekeningen in te dienen bij uw bank. De bank controleert deze en betaalt vervolgens uit. Over uw bouwdepot ontvangt u rente. Meer informatie over uw bouwdepot en hoe u uw bouwdepot beheert. Leest u op nn.nl/bouwdepot.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Bouwkundige keuring

Heeft u een woning gekocht en wilt u zeker weten of er geen onverwachte gebreken aan de woning zijn? Dan kunt u een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Een onafhankelijke expert bekijkt hoe de woning onderhouden is en wat de kosten van herstel zijn. Een bouwkundige keuring geeft samen met het taxatierapport een objectief beeld van de waarde en staat van onderhoud van de woning. Bij de aanvraag van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een keuring soms verplicht. Een bouwkundig rapport is verplicht als de taxateur achterstallig onderhoud constateert die 10% of meer van de waarde van de woning betreft. Of als de taxateur adviseert een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Bouwrente

Bij een nieuwbouwwoning kan de aannemer bouwrente in rekening brengen over de bouwtermijnen die al verstreken zijn. De aannemer betaalt de kosten van de bouw namelijk vooruit.

Bouwtermijnen

Als u een nieuwbouwwoning koopt, dan betaalt u de bouw in termijnen aan de aannemer. Dit zijn bouwtermijnen. In de aannemingsovereenkomst legt u vast welke bedragen u wanneer betaalt.

Bruto inkomen

Bruto inkomen is het inkomen vóór aftrek van belastingen en premies. Dit bepaalt hoeveel u kunt lenen, dus hoe hoog uw hypotheek maximaal wordt.

Bureau Krediet Registratie (BKR)

Bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) worden alle leningen en achterstallige betalingen van alle Nederlanders bijgehouden. Een bank controleert bij het BKR welke leningen u heeft en of u geen achterstallige betalingen heeft. Dit noemen we de BKR-toets. Deze toets is wettelijk verplicht.

C

Canon

Als uw woning niet op eigen grond staat, is de grond in erfpacht. De grond is dan niet van u, maar u mag de grond tegen betaling gebruiken. Het bedrag dat u betaalt is het canon. De eigenaar van de grond is meestal de gemeente. Er zijn drie soorten erfpacht:

1. Erfpacht met een periodieke canon Hierbij betaalt u meestal maandelijks of jaarlijks een bedrag aan de eigenaar. Loopt de erfpachtperiode af, dan kan de erfpacht stijgen. Soms moet u hogere canon betalen als u bijbouwt.

2. Tijdelijke afkoop van de erfpacht Dit betekent dat de erfpacht voor een periode is afgekocht. Dit gebeurt vaak bij nieuwbouwprojecten. Om verhogingen te voorkomen wordt de erfpachtcanon voor een langere periode afgekocht, bijvoorbeeld 50 jaar.
3. Eeuwigdurende afkoop van de erfpacht Hierbij wordt bij de aankoop van de woning éénmalig een bedrag betaald om de erfpacht af te kopen. Dit houdt in dat je als eigenaar van de woning nooit eigenaar wordt van de grond, maar dat de eigenaar van de grond geen periodieke canon in rekening brengt.

Casco

Een nieuwbouwwoning kan casco worden opgeleverd. Dit is de dragende constructie van een woning plus de buitenafwerking. De woning is wind- en waterdicht, maar de binnenafwerking moet nog gebeuren. U kunt de woning dan naar eigen inzicht afbouwen.

Courtage

Courtage is de vergoeding die een makelaar krijgt voor zijn werk. De hoogte van deze courtage kan erg verschillen. Makelaars berekenen het bedrag op verschillende manieren. Soms rekent een makelaar een vaste prijs, soms een percentage van de aan- of verkoopprijs. U kunt onderhandelen met de makelaar over de courtage.

D

Depot

Zie bouwdepot.

Depotrente

Zie bouwdepot.

E

Eigen woning

Een woning vormt een eigen woning als u (deels) eigenaar bent en deze voor u als hoofdverblijf dient.

Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait (vroeger: huurwaardeforfait) is het bedrag dat u bij uw aangifte inkomstenbelasting moet aangeven omdat u een eigen woning bezit. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Het eigenwoningforfait vormt een bijtelling op het inkomen in box 1.

Eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve is het verschil tussen uw hypotheekbedrag in box 1 en de verkoopopbrengst van de woning verminderd met de kosten van de verkoop. Dit wordt ook wel de netto verkoopopbrengst genoemd. Zie ook bijleenregeling.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Einde rentevaste periode

Wanneer u een hypotheek afsluit, zet u de rente vast voor een bepaalde periode, de rentevaste periode. Als deze periode afloopt, dan kunt u kiezen voor een nieuwe periode waarin u de rente vastzet. U kunt dit moment ook gebruiken om extra af te lossen, de soort rente en de hypotheekvorm aan te passen zonder dat u hier een boete voor moet betalen. Er kunnen wel omzettingkosten in rekening worden gebracht.

Erfbelasting

De belasting die u over een erfenis betaalt. De erfgenaam betaalt deze belasting.

Erfpacht

Zie canon.

Euribor

Euribor is het rentepercentage dat banken in de Eurolanden elkaar rekenen voor het lenen van geld. De Euribor is samengesteld door meer dan drieduizend banken in de Europese Unie en een aantal banken daarbuiten.

Executieverkoop

Een executieverkoop is een gedwongen verkoop van de woning. Kunt u de hypotheek niet meer betalen en kunt u geen oplossing vinden met de bank? Dan wordt de woning door de bank uiteindelijk gedwongen verkocht.

Execution only

Execution only is het afsluiten van een financieel product zonder advies van een financieel adviseur.

F

Financieringsbeding

Het financieringsbeding is een ontbindende voorwaarde die u kunt laten opnemen in het koopcontract van een woning. U koopt de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Wanneer u deze voorwaarde heeft opgenomen en u de financiering binnen de afgesproken termijn niet rond krijgt, kunt u zonder boete van de koop afzien.

Financieringskosten

Financieringskosten zijn alle kosten voor de hypotheek en het afsluiten ervan. Bijvoorbeeld taxatiekosten, notariskosten voor de hypotheekakte en advies- en bemiddelingskosten.

G

Garantieregeling

Een nieuwbouwwoning kunt u het beste laten bouwen onder een garantie- en waarborgregeling. Het Garantie Instituut Woningbouw (GIW), Woningborg of BouwGarant hebben zulke garantie- en waarborgregelingen. Gaat de bouwer tijdens de bouw failliet? Dan wordt uw woning toch afgebouwd. Bovendien heeft u de eerste zes jaar garantie op de kwaliteit van de meeste onderdelen van uw woning.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Dit is de code waaraan banken zich houden bij het verstrekken van een hypotheek. Zo zijn er bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de maximale hoogte van een hypotheek.

Gedwongen verkoop

Zie executieverkoop.

H

Herbouwwaarde

Is uw woning verwoest door bijvoorbeeld brand? Dan is de herbouwwaarde het bedrag dat nodig is om dezelfde woning opnieuw te bouwen op dezelfde locatie. De herbouwwaarde staat in een taxatierapport. Het verzekerde bedrag van een opstalverzekering is gebaseerd op de herbouwwaarde.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Bij hoofdelijke aansprakelijkheid kan een schuldeiser (vaak de bank) het volledige bedrag bij een persoon opeisen. Voor een hypotheek kunnen één of meerdere mensen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

Huurbeding

In een hypotheekovereenkomst is vaak een huurbeding opgenomen. Dit is een bepaling dat u de woning niet mag verhuren zonder schriftelijke toestemming van de geldverstrekker.

Huurwaardeforfait

Zie eigenwoningforfait.

Hypothecaire inschrijving

Een hypotheek wordt vastgelegd in het hypotheekregister van het kadaster. Dit noemen we een hypothecaire inschrijving. In de inschrijving staat aan wie en voor welk bedrag een recht van hypotheek is verleend. De hypotheek is geregeld wanneer deze is ingeschreven in het kadaster.

Hypothecaire lening

Als u een woning wilt kopen, dan kunt u daar geld voor lenen. Een lening om een woning te kopen wordt een 'hypothecaire lening' genoemd. Vaak wordt met het begrip hypotheek de lening op een woning bedoeld. Eigenlijk is dat een hypothecaire lening. U betaalt rente over deze hypothecaire lening. Er bestaan verschillende hypotheekvormen. Bij een aantal lost u de lening tijdens de looptijd af. Bij andere lost u tijdens de looptijd niets af, maar bouwt u vermogen op om de lening aan het einde van de looptijd geheel of gedeeltelijk af te lossen. Bij elke hypotheek hoort een 'onderpand'. Als u een hypotheek afsluit, is uw woning het onderpand. De woning wordt in onderpand gegeven aan de hypotheekverstrekker. Dat betekent dat de bank uw woning kan verkopen als u zich niet houdt aan de voorwaarden die horen bij de hypotheek. Bijvoorbeeld als u niet elke maand de rente betaalt of als u het geleende geld niet op tijd terugbetaalt.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Hypotheek

Vaak wordt met het begrip hypotheek de lening op een woning bedoeld. Eigenlijk is dat een hypothecaire lening. Een hypotheek is een zekerheidsrecht en is gekoppeld aan een lening. De bank krijgt bij een hypotheek de woning als onderpand op deze lening.

Hypotheekakte

De hypotheekakte is het contract tussen u en de bank met de afspraken over de hypotheek. De hypotheekakte wordt door beide partijen bij de notaris ondertekend. De bank zal meestal via een volmacht tekenen.

Hypotheekgever

Een hypothecaire lening is een lening met onroerend goed als onderpand. De persoon die de lening ontvangt heet officieel de hypotheekgever. Meestal bent u dat.

Hypotheeknemer

De partij die de lening verstrekt is de hypotheeknemer. In de meeste gevallen is dat uw bank.

Hypotheekofferte

Met een hypotheekofferte heeft u de zekerheid dat u een hypotheek kunt krijgen. In de offerte vindt u onder andere de geboden rente, de hypotheeksom, de rentevaste periode en de looptijd van de hypotheek. De offerte is voor Nationale-Nederlanden bindend. U heeft twee weken de tijd om te bepalen of u akkoord gaat met de offerte. Als u akkoord gaat met de offerte moet deze dus binnen twee weken na ontvangst getekend bij ons binnen te zijn.

Hypotheekrecht

Het onderpand voor de hypotheek is uw woning. U geeft het recht van hypotheek aan de bank. Komt u uw verplichtingen van de hypotheek niet na, dan kan de bank uiteindelijk uw woning verkopen.

Hypotheekrente

Hypotheekrente is de vergoeding die u betaalt voor de hypotheek. Meestal betaalt u deze maandelijks. Het is mogelijk dat u naast hypotheekrente ook betaalt voor een verzekering. Onder voorwaarden is de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar bij uw aangifte inkomstenbelasting.

Hypotheekrenteaf trek

Over een hypotheek betaalt u rente. Deze rente mag u, als u voldoet aan de fiscale voorwaarden, maximaal 30 jaar aftrekken bij uw aangifte inkomstenbelasting. Lees meer op www.belastingdienst.nl.

Hypotheekvorm

De hypotheekvorm noemen we de manier waarop u de lening aflost. Nationale-Nederlanden heeft verschillende hypotheekvormen:

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek
- BankSpaar Plus Hypotheek

Een hypotheek kan bestaan uit een combinatie van deze hypotheekvormen. Deze onderdelen worden leningdelen genoemd.

I

Inboedel

Alle spullen in uw woning die niet aan het pand vastzitten. Bijvoorbeeld meubels, kleding, gordijnen of computers.

Inboedelverzekering

Bij een inboedelverzekering is de inboedel van uw woning verzekerd tegen schade. Bijvoorbeeld schade door brand of diefstal.

Inkomensverklaring

Bent u minimaal één jaar ondernemer of zzp'er? En wilt u bij uw hypotheekaanvraag uw inkomen uit onderneming mee laten tellen in de berekening van uw hypotheek? Dan heeft u een inkomensverklaring nodig waaruit uw toetsinkomen blijkt. Dit toetsinkomen bepaalt wat u maximaal mag lenen voor de aankoop van een woning en wordt niet door ons, maar door een onafhankelijke partij vastgesteld. Daarnaast bevat de inkomensverklaring aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van uw inkomen. Een inkomensverklaring kunt u opvragen bij een door NHG aangewezen partij voor zowel hypotheekaanvragen met NHG als zonder NHG. Lees meer op nn.nl/inkomensverklaring. Zie toetsinkomen.

J

Jaarlijks Kosten Percentage

Het Jaarlijkse Kosten Percentage (JKP), is de daadwerkelijke rente die u elk jaar over uw hypotheek betaalt. Hierin zitten alle kosten, ook bijvoorbeeld de afsluitkosten. Ook is het moment waarop u de rente betaalt (aan het begin of het eind van de maand) en de frequentie van de betaling (maandelijks of per kwartaal) van invloed op het Jaarlijkse Kosten Percentage.

K

Kadaster

In het Kadaster staan onder meer de onroerende zaken in Nederland geregistreerd. Onroerende zaken zijn bijvoorbeeld woningen, bedrijfspanden en grond. Het kadaster is openbaar. Iedereen kan dus opvragen van wie een woning is en of er een hypotheek op de woning rust. De notaris zorgt er altijd voor dat deze gegevens bij het Kadaster ingeschreven worden.

Kavel

Een kavel is een stuk bouwgrond. Dit wordt ook wel een perceel grond genoemd.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Koopcontract

Bent u het over de koop van de woning eens geworden met de verkoper? Dan wordt er een koopcontract getekend. Hierin staan alle afspraken zoals de verkoopprijs, voorwaarden en opleveringsdatum. Na het ondertekenen van het voorlopig koopcontract heeft u nog drie dagen bedenktijd of u de woning echt wilt kopen.

Koopsubsidie

Koopsubsidie is een tegemoetkoming in de hypotheeklasten van een woning. De koopsubsidie is bedoeld voor mensen met een laag inkomen en wordt maandelijks door de overheid betaald aan de eigenaar van de woning. Als u overdrachtsbelasting moet betalen, dan krijgt u een extra subsidie.

Kosten koper

Kosten koper betekent dat de koper van een woning de bijkomende kosten betaalt. Dit zijn:

- De notariskosten. U betaalt voor onder andere de hypotheek- en transportakte.
- De overdrachtsbelasting. Dit is de belasting die u moet betalen als u een bestaande woning koopt en bedraagt 2% van de koopsom.
- Eventuele taxatiekosten.

Naast de hypotheek, heeft u ook eigen middelen nodig omdat de maximale hypotheek niet hoger mag zijn dan de woningwaarde. Gemiddeld komen er nog zo'n 6% kosten bovenop de kostprijs. U heeft dus ongeveer 6% van de aankoopssom aan eigen middelen nodig.

L

Leningdelen

Als u een combinatie van verschillende hypotheekvormen, rentevaste perioden en/of looptijden wilt, dan kan uw hypotheek opgesplitst worden in meerdere delen. Dit noemen we leningdelen. Delen van een hypotheek waarvoor geen hypotheekrenteaf trek mogelijk is, worden ook vaak als apart leningdeel opgenomen.

Leveringsakte

Dit is de akte die de notaris opstelt bij de levering van een woning. De woning komt hiermee op uw naam te staan. De leveringsakte noemen we ook wel transportakte of overdrachtsakte.

Lineaire Hypotheek

Bij een Lineaire Hypotheek bestaan uw maandlasten uit rente en een bedrag voor de aflossing van de hypotheek. U lost iedere maand een vast deel van de hypotheek af, de schuld wordt dus steeds kleiner. Omdat u over de restschuld rente betaalt, betaalt u iedere maand minder rente. Omdat u steeds minder rente gaat betalen, kunt u steeds minder rente aftrekken bij uw aangifte inkomstenbelasting. Aan het eind van de looptijd heeft u de hele hypotheek terugbetaald.

Looptijd

Zoals bij elke lening moet u de hypotheek een keer terugbetalen. U krijgt uw hypotheek voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld dertig jaar. Dat heet de 'looptijd'. Als u de lening aan het eind van de looptijd nog niet heeft afgelost, dan moet u de rest van het hypotheekbedrag terugbetalen. Bijvoorbeeld door het verkopen van de woning of door het sluiten van een nieuwe lening. De looptijd kan per leningdeel verschillen.

M

Maandlasten

Met hypothecaire maandlasten wordt het bedrag bedoeld dat u betaalt voor uw hypotheek. Dat bedrag bestaat uit rente en vaak aflossing. De bruto maandlasten zijn de maandlasten die u iedere maand aan de bank betaalt. De netto maandlasten zijn de maandlasten die overblijven na verrekening van de hypotheekrenteaf trek en het eigenwoningforfait bij uw aangifte inkomstenbelasting. De netto maandlasten zijn meestal lager dan uw bruto maandlasten. Zie ook Eigenwoningforfait en Hypotheekrenteaf trek.

Maximale hypotheek

Dit is het maximale bedrag dat u mag lenen voor de financiering van uw woning. Het maximum hangt onder andere af van de waarde van de woning, uw inkomen, financiële verplichtingen en de hypotheeksamenstelling. Daarnaast mag de maximale hypotheek niet hoger zijn dan de waarde van de woning, dus 100%.

Meeneemregeling

Heeft u een hypotheek bij Nationale-Nederlanden en gaat u verhuizen? Dan kunt u een nieuwe hypotheek afsluiten met dezelfde voorwaarden als die van uw oude hypotheek: de hypotheekvorm, de hoofdsom en de rente voor de resterende rentevaste periode(n) blijven dan hetzelfde. Neemt u een hogere hypotheek, dan gelden nieuwe voorwaarden voor het extra te lenen bedrag. Voor de aanvraag van uw nieuwe hypotheek gelden de acceptatienormen van het moment van die aanvraag.

Meer- en minderwerk

Heeft u voor uw nieuwbouwwoning extra wensen, zoals het plaatsen van extra stopcontacten of een luxe badkamer? Dan heet dat meerwerk. Wilt u zaken schrappen die in het bouwplan staan? Dan noemen we dat minderwerk.

N

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wil de overheid het eigenwoningbezit bevorderen. Als u een hypotheek kiest met NHG, dan stelt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zich borg (garant) voor de terugbetaling van de hypotheek. Zo heeft Nationale-Nederlanden meer zekerheid dat de hypotheek wordt

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

afgelost. In ruil voor die zekerheid bieden we u een lagere rente. Daarnaast betaalt u éénmalig een bedrag aan het Waarborgfonds om van NHG gebruik te maken. Bij een hypotheek met NHG gelden aparte NHG-voorwaarden. Kijk voor de actuele voorwaarden op nhg.nl.

Nominale rente

De nominale rente is de rente die u zou betalen wanneer u per jaar achteraf betaalt. Omdat u niet per jaar maar per maand betaalt, kost het u in werkelijkheid meer.

O

Onderaannemer

Aannemer die in opdracht van een hoofdaannemer een onderdeel van een bouwwerk uitvoert.

Onderhandse akte

Een onderhandse akte is een akte die wordt opgesteld zonder tussenkomst van een notaris. Dit gebeurt bijvoorbeeld als u bij het afsluiten van de hypotheek al rekening heeft gehouden met een toekomstige verhoging van uw hypotheek. Bijvoorbeeld omdat u wilt gaan verbouwen. Dan kunt u onderhands uw hypotheek verhogen en hoeft u dus niet opnieuw naar de notaris.

Onderpand

Voor een hypothecaire lening vraagt een bank altijd een onderpand. Dit onderpand is meestal de woning die u koopt. U geeft de bank het hypotheekrecht op het onderpand (zie ook hypotheekrecht).

Onder water staan

We spreken van onder water staan als uw woning minder waard is dan uw huidige hypotheeksom.

Onroerend goed

Onroerend goed is het gebouw met bijgebouwen (de opstal) inclusief de grond.

Onroerendezaakbelasting (OZB)

Dit is een belasting die de gemeente oplegt aan eigenaren, of gebruikers van woning of een bedrijfspand. De belasting is gerelateerd aan de WOZ-waarde van het pand.

Ontbindende voorwaarde

In het koopcontract van een woning zijn meestal ontbindende voorwaarden opgenomen. Dit zijn situaties waaronder u zonder kosten van de koop kunt afzien. Denk hierbij aan een voorbehoud bouwkundige keuring, een voorbehoud financiering en een voorbehoud woonvergunning.

Opstal

Onder opstal verstaan we het gebouw en alles wat daaraan vastzit. De schuur of garage hoort ook bij een opstal. De grond niet.

Opstalverzekering

Een opstalverzekering is een verzekering voor schade aan een gebouw met eventuele bijgebouwen (de opstal). Bijvoorbeeld brand- en stormschade. Deze verzekering is verplicht als u een hypotheek afsluit.

Overbruggingskrediet

Heeft u uw nieuwe woning al gekocht, maar is uw oude woning nog niet verkocht of overgedragen? Dan kunt u de eventuele overwaarde van uw oude woning nog niet gebruiken om uw nieuwe woning mee te betalen. Met een Overbruggingskrediet kunt u over (een deel van) de overwaarde van uw oude woning beschikken om uw nieuwe woning te financieren. De bank schiet dit bedrag dan aan u voor.

Overdrachtsakte

Een overdrachtsakte of transportakte is het document dat door de notaris wordt opgemaakt bij de koop en verkoop van onroerend goed. Hiermee wordt de koper officieel eigenaar van de woning. Deze akte wordt geregistreerd bij het Kadaster.

Overdrachtsbelasting

Dit is de belasting die iedere koper van een bestaande woning moet betalen bij de overdracht. De belasting bedraagt 2% van de waarde van de woning als de woning uw hoofdverblijf wordt. Als u tussen de 18 en 35 jaar bent, kunt u eenmalig gebruikmaken van een vrijstelling van deze overdrachtsbelasting. Vanaf 1 april 2021 geldt de vrijstelling alleen als de waarde van de woning maximaal € 440.000 bedraagt.

Koopt u een nieuwbouwwoning dan betaalt u geen overdrachtsbelasting, maar betaalt u 21% BTW over de grond die u koopt.

Overlijdensrisicoverzekering

De overlijdensrisicoverzekering is een verzekering die een afgesproken bedrag uitkeert bij overlijden. De verzekering wordt vaak gesloten bij een hypotheek zodat met de uitkering (een deel van) de hypotheek afgelost kan worden.

Oversluiten

Oversluiten is het omzetten van uw hypotheek naar een andere hypotheekvorm of uw hypotheek onderbrengen bij een andere bank. Dit kan aantrekkelijk zijn vanwege een lagere rente of betere voorwaarden.

Overwaarde

We spreken van overwaarde als uw woning meer waard is dan uw huidige hypotheeksom. Zie ook 'eigenwoningreserve'.

P

Perceel

Zie kavel.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Pandrecht

Een bank wil graag de zekerheid dat u uw lening terugbetaalt. Naast het onderpand kunnen er ook andere zekerheden een rol spelen. U kunt de bank bijvoorbeeld pandrecht geven op verzekeringen of spaarrekeningen. Als u uw lening niet terugbetaalt, kan de bank daarmee de hypotheek aflossen.

Passeren

Het passeren vindt plaats door het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris, ook wel (sleutel)overdracht genoemd. De woning wordt hiermee uw eigendom en de hypotheek is vanaf dat moment ingegaan. De koper moet fysiek aanwezig zijn, de verkoper en de bank kunnen via een volmacht tekenen.

Productopslag

Afhankelijk van het type product of productvoorwaarden kan een productopslag onderdeel zijn van uw rente. Bijvoorbeeld de productopslag voor een aflossingsvrije hypotheek.

R

Recht van hypotheek

Het onderpand voor de hypotheek is uw woning. U geeft het recht van hypotheek aan de bank. Komt u uw verplichtingen van de hypotheek niet na, dan kan de bank uiteindelijk uw woning verkopen.

Rente

Rente is de vergoeding die u betaalt voor het lenen van geld. Bijvoorbeeld als u een hypotheek heeft.

Rentegarantie

U krijgt een renteaanbod dat voor een bepaalde periode wordt gegarandeerd. Bij Nationale-Nederlanden is dit zes weken. De rente kan dan stijgen en dalen zonder dat dit invloed heeft op het aanbod.

Rentemiddeling

Wanneer de huidige rente lager is dan de rente die u voor uw hypotheek betaalt, kan het voordelig zijn om tussentijds uw rente te wijzigen. Daar zijn meestal kosten en eventueel een boete aan verbonden. Is de boete hoog, dan kan rentemiddeling interessant zijn. Bij rentemiddeling kiest u dan een nieuwe rentevaste periode met bijbehorende rente waarbij de kosten (boete) én een risico-opslag verwerkt worden in de nieuwe hypotheekrente. Daardoor ligt de hoogte van de nieuwe hypotheekrente tussen uw oude hoge rente en de huidige lagere marktrente.

Rentevaste periode

Dit is de periode die de bank met u afsprekt waarbinnen de rente gelijk blijft. De periode kan liggen tussen de 1 en 30 jaar en geeft u een zekerheid over de hoogte van uw maandlasten tijdens die periode. Meestal geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger de rente.

Rentewijziging

We spreken van rentewijziging of renteherziening als uw rentevaste periode is afgelopen en u een nieuwe rentevaste periode met bijbehorende rente kiest. De rente kan dan anders zijn, ofwel worden herzien. Uw keuze heeft gevolgen voor uw maandlasten.

Restschuld

Als u uw woning verkoopt, moet u de hypotheekschuld in één keer terugbetalen. Soms is de waarde van de woning lager dan uw hypotheek. Het verschil heet restschuld. Aan het einde van de looptijd van uw hypotheek is er sprake van een restschuld als de hypotheek nog niet volledig is afgelost.

Risico-opslag

De verhouding tussen de hoogte van uw hypotheek en de waarde van uw woning bepaalt in welke tariefklasse uw hypotheek valt. Bij iedere tariefklasse hoort een risico-opslag. Hoe meer u leent in verhouding tot de waarde van uw woning, hoe hoger de tariefklasse en risico-opslag.

Royeren

Als een hypotheek volledig is afgelost, dan kan de inschrijving worden verwijderd uit het hypotheekregister van het Kadaster. Dit wordt royeren van de hypotheek genoemd.

S

Servicekosten

Als u een appartement koopt, krijgt u te maken met de Vereniging van Eigenaren (VvE). U betaalt elke maand een bedrag aan servicekosten aan de VvE. Daarvan worden onder andere het onderhoud, de opstalverzekering en schoonmaak van de gezamenlijke ruimte betaald.

Sleutelverklaring

Een afspraak tussen de koper en de verkoper waarbij de koper onder voorwaarden het gebruik van de woning al krijgt voor de overdracht. Hieraan worden voorwaarden gesteld.

Sociale koopwoningen

Dit zijn de koopwoningen die door de overheid gesubsidieerd zijn. Om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning gelden maximale inkomenseisen die per gemeente verschillen.

Splitsingsvergunning

De vergunning die nodig is voor de splitsing in appartementsrechten. Zie akte van splitsing.

Stichtingskosten

De totale kosten voor de koop van een nieuwbouwwoning.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Streekplan

Dit is een plan van de provincie waarin de toekomstige ontwikkelingen staan voor de ruimtelijke ordening van de provincie, de streek.

Structuurplan

Een plan van de gemeente waarin de toekomstige ontwikkelingen binnen een gemeente staan.

T

Tariefklasse

Een hypotheek valt in een bepaalde tariefklasse. Welke tariefklasse hangt af van de verhouding tussen uw actuele hypotheekbedrag en de waarde van uw woning. Bij een tariefklasse hoort een risico-opslag. Die opslag hangt af van het risico dat de waarde van uw huis niet genoeg is om uw hele hypotheek af te lossen als u uw huis moet verkopen. Hoe hoger dat risico is, hoe hoger de risico-opslag op uw rente wordt. Tijdens de rentevaste periode kan uw risico-opslag en daarmee uw rente alleen dalen. Bijvoorbeeld als uw hypotheekbedrag lager is geworden omdat u heeft afgelost. Of als de waarde van uw woning is gestegen. Een tussentijdse stijging is niet mogelijk. Bij een renteherziening stellen we een nieuwe rente voor uw hypotheek vast. Daarbij houden we rekening met de dan geldende risico-opslag. Die kan lager of hoger zijn dan de risico-opslag die tot het moment van renteherziening van toepassing was.

Nationale-Nederlanden heeft negen verschillende tariefklassen. Acht daarvan lopen op van een lening tot en met 40% van de waarde van uw woning, tot een lening van meer dan 100% van de waarde van uw woning. Daarnaast is er een aparte tariefklasse voor hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

- NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Niet-NHG

- Tot en met 40% marktwaarde
- Meer dan 40% tot en met 50% marktwaarde
- Meer dan 50% tot en met 60% marktwaarde
- Meer dan 60% tot en met 70% marktwaarde
- Meer dan 70% tot en met 80% marktwaarde
- Meer dan 80% tot en met 90% marktwaarde
- Meer dan 90% tot en met 100% marktwaarde
- Meer dan 100% marktwaarde

Taxatie

Met een taxatie wordt de waarde van de woning bepaald. Dit doet een taxateur in een taxatierapport. Een gevalideerd taxatierapport, niet ouder dan zes maanden, is meestal verplicht om een hypotheek te kunnen krijgen.

Toetsinkomen

Het toetsinkomen wordt voor ondernemers en zzp'ers

bepaald door middel van de inkomensverklaring en bepaalt wat u maximaal mag lenen voor de aankoop van een woning. Voor het bepalen van uw toetsinkomen wordt gekeken naar de gemiddelde winst van de laatste drie jaren, behalve als in het laatste jaar de winst lager was dan daarvoor. Dan geldt de winst over het afgelopen jaar als uw maximale inkomen. Beschikt u nog niet over de jaarcijfers van uw bedrijf van de afgelopen drie kalenderjaren? Dan worden bij het vaststellen van uw toetsinkomen ook de cijfers van de gebroken boekjaren meegenomen. Voor startende ondernemers en zzp'ers geldt dat ook de inkomsten uit loondienst in de afgelopen drie jaren worden meegeteld. Ook als u niet meer in loondienst bent. Zie inkomensverklaring.

Toetsrente

Bij het berekenen van een maximale hypotheek met een rentevaste periode korter dan tien jaar, moet de bank gebruik maken van een toetsrente. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) stelt deze toetsrente vast. Zo worden huizenkopers beschermd tegen te hoge maandlasten.

Transportakte

Zie overdrachtsakte en leveringsakte.

Tweede hypotheek

Als de woning meer waard is dan uw hypotheeksom, kunt u (als u aan de andere voorwaarden voldoet) nog een hypotheek op uw woning nemen. Dat noemen we tweede hypotheek.

V

Variabele rente

Bij variabele rente spreekt u geen periode af waarin de rente vast staat. De rente kan dus elke maand anders zijn. Dit hangt onder andere af van de financiële markten. Uw maandlasten worden dus beïnvloed door rentestijgingen en rentedalingen.

Vaste rente

Zie rentevaste periode.

Vaste lasten

Dit zijn terugkerende kosten die u na aankoop van een eigen woning meestal iedere maand betaalt. Bijvoorbeeld gas, licht, water, gemeentelijke belastingen en verzekeringen.

Vereniging van eigenaren (VvE)

Als u een appartement koopt, wordt u meestal ook lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Een VvE zorgt onder andere voor onderhoud, schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten en bepaalt de hoogte van de servicekosten. Als er sprake is van een "slappende" VvE betaalt u geen servicekosten. Zie ook servicekosten.

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | R | S | T | V | W | Z

Verhuisregeling

Zie meeneemregeling.

Vervroegde aflossing

Het aflossen van (een deel van) de lening voor het aflopen van de looptijd. Dit wordt ook wel extra aflossen genoemd.

Verlengingsvoorstel

Dit is het voorstel voor een nieuwe rentevaste periode als deze afloopt. U ontvangt dit voorstel drie maanden voordat de rentevaste periode eindigt.

Vermogensopbouw

Bij sommige hypotheekvormen bouwt u vermogen op om de lening aan het einde van de looptijd af te lossen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bankspaarhypotheek.

Voorbehouden

Zie ontbindende voorwaarden.

Vrije verkoopwaarde

Dit is de waarde van de woning als u die onder normale omstandigheden verkoopt, in onbewoonde staat.

Vrij op naam (v.o.n.)

Wanneer u een woning vrij op naam (v.o.n.) koopt, neemt de verkoper de kosten voor de overdracht voor zijn rekening. Dit geldt meestal voor nieuwbouwwoningen. Als u een hypotheek neemt, zijn de kosten voor de hypotheekakte niet in de koopprijs opgenomen.

Vrij te aanvaarden

Een woning is vrij te aanvaarden wanneer er geen huurder in de woning zit. Een woning is minder waard wanneer het wordt bewoond of verhuurd. De koper kan dan niet vrij over de woning beschikken.

W

Waarborgsom

Zie bankgarantie.

Werkgeversverklaring

Dit is de verklaring van uw werkgever over de hoogte van uw inkomen en het soort dienstverband. U heeft deze nodig om een hypotheek af te sluiten als u in loondienst werkt.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Volgens deze wet moet een verkoper zijn woning eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Een gemeente kan dat eisen wanneer zij woningen wil aankopen in verband met het ruimtelijk beleid.

Woonhuisverzekering

Zie opstalverzekering.

Woonlasten

Uw woonlasten zijn alle kosten die u maakt om te wonen. Dit is dus meer dan alleen het maandbedrag voor uw hypotheek. Hier horen bijvoorbeeld ook de energiekosten, aan de woning gerelateerde belastingen, onderhoudskosten en verzekeringen bij. Zie ook vaste lasten.

Woonvergunning

Soms is er een vergunning van de gemeente nodig om in een huis te mogen wonen. Bijvoorbeeld voor monumentale panden.

WOZ

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De gemeente stelt elk jaar de waarde van uw woning vast. Dit noemen we WOZ-waarde. Meerdere belastingen maken gebruik van de WOZ-waarde. Bijvoorbeeld de onroerendezaakbelasting (OZB) en de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). Als u de WOZ-waarde te hoog vindt, kunt u bezwaar maken.

Z

Zelfbouw

Bij zelfbouw koopt u of een groep particulieren zelf een bouwkaavel, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar. U bepaalt dan zelf wat er gebouwd gaat worden, met wie en op welke manier.

Zelfstandig ondernemer

Bent u langer dan één jaar zelfstandig ondernemer met of zonder personeel? Dan is het ook mogelijk om een woning te kopen en een hypotheek aan te vragen. Voor de aanvraag dient u een inkomensverklaring, waaruit uw toetsinkomen blijkt, aan te leveren, opgesteld door een door NHG aangewezen partij. Hiervoor heeft u extra gegevens nodig zoals de jaarcijfers van de afgelopen drie kalenderjaren. Kunt u als zelfstandige nog geen jaarcijfers van de afgelopen drie jaar overleggen, maar bent u minimaal één jaar ondernemer of zzp'er? Ook dan kunt u een hypotheek bij ons aanvragen. Voor de aanvraag dient u een inkomensverklaring, waaruit uw toetsinkomen blijkt, aan te leveren, opgesteld door een door NHG aangewezen partij. Zie inkomensverklaring en toetsinkomen.

Deze brochure geeft een algemeen beeld van de begrippen over hypotheek en het kopen van een huis. Deze uitgave is onlosmakelijk verbonden met onze brochure Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek. Deze voorwaarden zijn te downloaden op www.nn.nl of vraag erom bij uw hypotheek-adviseur.

Meer informatie

Kijk voor meer informatie op nn.nl/hypotheken of
maak een afspraak voor een oriënterend gesprek.

