

BEGRIPPENLIJST HYPOTHEKEN

met toelichting

A

Annuïteitenhypothek

Met de annuïteitenhypothek kies je voor stabiele lasten en de zekerheid van volledige aflossing. De eerste jaren bestaan je maandlasten vooral uit rente, de laatste jaren vooral uit aflossing. Tijdens de looptijd betaal je rente (over de resterende geldlening) en aflossing). Door de aflossing wordt je hypotheekschuld steeds kleiner. Aan het einde van de looptijd heb je de hypotheek volledig afgelost.

Aftrekpost eigen woning

Als je een huis koopt, kun je profiteren van eenmalige aftrekposten, zoals de kosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de kosten van Nationale Hypotheek Garantie (NHG), indien van toepassing.

De hypotheekrente is aftrekbaar van je inkomen in box 1, zolang deze voldoet aan de gestelde fiscale voorwaarden. Heb je een belastbaar inkomen hoger dan € 56.531? Dan heb je vanaf 2014 minder recht op belastingvoordeel.

B

Bankgarantie/waarborgsom

Als je een huis koopt, heb je na ondertekening van de voorlopige koopakte nog drie dagen bedenktijd. Daarna, als je de financiering rond krijgt, zit je aan de koop vast. Wil je toch van de koop van de woning af, dan moet je een boete van 10% van de koopsom betalen. De verkoper wil dit bedrag graag veilig hebben gesteld. Je kunt dit bedrag zelf storten bij de notaris of je geldverstrekker geeft hiervoor een bankgarantie af. Met een bankgarantie staat de bank garant voor de 10% en betaalt deze aan de verkoper in geval je afziet van de koop. Op dat moment, ontstaat er voor jou een schuld aan de bank ter hoogte van dit bedrag. Deze schuld moet je terugbetalen.

De kosten voor een bankgarantie zijn per bank verschillend en zit meestal tussen de 0,5% en 1% van het bedrag waarvoor de bankgarantie wordt afgegeven (vaak met een minimum bedrag).

Bijleenregeling

Fiscaal gezien moet je de opbrengst van de verkoop van je huis (verkoopopbrengst minus hypotheek en kosten) gebruiken voor de aanschaf van een nieuw huis. Alleen het bedrag dat je tekort komt, mag je bijlenen. Dit wordt ook wel de bijleenregeling genoemd. De hypotheekrente is alleen aftrekbaar over het bedrag dat je moet bijlenen. Je mag meer lenen, maar de rente is dan niet fiscaal aftrekbaar.

Bindend aanbod

Het bindend aanbod, ook wel definitieve offerte genoemd, is een formeel aanbod tot het sluiten van een overeenkomst van een hypothecaire geldlening met daarbij behorende voorwaarden.

BKR

BKR staat voor Bureau Krediet Registratie. Alle leningen en kredieten zijn hier geregistreerd. Heb je in het verleden niet voldaan aan een betalingsverplichting op een lening, dan krijg je een codering bij het BKR. Op basis daarvan kan een geldverstrekker je weigeren een hypotheek te verstrekken.

Boeterente

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

Bouwdepot

Een bouwdepot is een speciale rekening waaruit je de kosten van de bouw of verbouwing kunt betalen. We bepalen samen hoeveel geld er naar je bouwdepot gaat. Het saldo op deze bouwrekening is bedoeld voor de betaling van facturen voor de bouw of verbouw van je woning. Op het bouwdepot krijg je een rentevergoeding, vaak gelijk aan de rente die je moet betalen.

Bouwrente (voordat de hypotheekakte is gepasseerd)

Is de nieuwbouw al begonnen maar je hypotheek nog niet ingegaan? Dan brengt de aannemer aan jou rente in rekening: de bouwrente. Deze rente wordt gezien als een verhoging van de koopprijs.

Bouwrente (hypotheekrente tijdens bouw)

Tijdens de bouwperiode bij een nieuwbouwwoning betaal je over je nieuwe hypotheek al hypotheekrente. Dit wordt ook wel de bouwrente genoemd.

We kunnen samen globaal berekenen wat de gemiddelde hypotheekrente tijdens de bouw is. Je kunt dit bedrag meefinancieren als je geen dubbele lasten wilt (bijvoorbeeld in het geval dat je al een huis hebt en je je huidige hypotheek ook nog moet aflossen).

D

Dalrente

Met de dalrente betaal je de laagste rente tussen het moment dat de hypotheekofferte is gemaakt en het moment waarop je de hypotheekakte tekent bij de notaris. Je betaalt nooit meer dan de rente vermeld in de offerte. Deze regeling wordt ook wel de dalrentegarantie genoemd.

E

Eigen geld

Het bedrag dat u zelf bezit (bijvoorbeeld spaargeld) en waarmee de bank rekening houdt bij de bepaling van de hoogte van de geldlening. Dit bedrag moet uiterlijk op datum van passeren van de geldlening betaald zijn.

Eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld is het totaal van de leningen die gebruikt zijn voor de aankoop en/of het verbeteren of onderhouden van de eigen woning. De rente hierover mag je aftrekken van de inkomstenbelasting.

Lees op de website van de Belastingdienst hoe je de eigenwoningschuld kunt berekenen.

Executiewaarde

De executiewaarde is de waarde van je woning die wordt vastgesteld door een makelaar of taxateur, in geval je noodgedwongen je huis moet verkopen.

F

Financiële bijsluiter

In een financiële bijsluiter staat de belangrijkste informatie over een financieel product (hypotheek, verzekering, etc.). In deze bijsluiter staat precies vermeld wat een hypotheekproduct kost en wat het inhoudt. Maar ook waar de risico's zijn en de mogelijke opbrengsten. In de financiële bijsluiter staan echter niet de bruto maandlasten van je hypotheek vermeld. Deze staan vermeld in de uitgebrachte offerte.

Fiscaal geruisloos voortzetten

Het is mogelijk een bestaande polis/rekening voort te zetten in een nieuwe bankspaarrekening als aan de voorwaarden is voldaan. Dit heet fiscaal geruisloos voortzetten.

H

Hypotheekakte

Een hypotheekakte is het officiële document dat je bij het passeren van de hypotheek bij de notaris krijgt.

Hypotheekrenteaftrek

De rente die je betaalt over je hypotheek, kun je onder bepaalde voorwaarden aftrekken van je belastbaar inkomen. Dat inkomen wordt dan lager en hierdoor betaal je minder inkomstenbelasting. Dit is de hypotheekrenteaftrek.

Hypotheekvorm

De manier waarop je de geldlening of het leningdeel terugbetaalt aan de bank, bijvoorbeeld de Annuïteitenhypotheek.

I

Jaarlijkse kostenpercentage

Het jaarlijkse kostenpercentage (JKP) is het bedrag dat je als vergoeding betaalt aan de bank. Dit bestaat uit de totale kosten van de hypothecaire geldlening en is uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag. Je kunt het JKP gebruiken om verschillende kredietaanbiedingen met elkaar te vergelijken.



Kadaster

Een hypotheek wordt ingeschreven in het hypotheekregister van het Kadaster. In dit register wordt bijgehouden of en voor welk bedrag er een recht van hypotheek rust op een woning. Je kunt een hoger bedrag in het register laten inschrijven dan je leent. Van de ruimte die ontstaat door het verschil tussen het bedrag van de hypothecaire geldlening en het bedrag van de inschrijving in het register, kun je in de toekomst gebruik maken. Bijvoorbeeld voor een verhoging van de hypothecaire geldlening –binnen de grens zoals opgenomen in het register– hoef je dan niet meer naar de notaris.

Kapitaalverzeering Eigen Woning (KEW)

Dit is een spaar- of beleggingshypotheekverzekering die je in de toekomst kunt gebruiken voor de aflossing van je hypotheek.

Kosten koper (k.k.)

Als je een huis koopt, dan heb je meer kosten van alleen de aankoop prijs van het huis. Bij kosten koper betaal je kosten voor de overdracht van het huis: overdrachtsbelasting en notarijskosten. Daarnaast krijg je te maken met andere bijkomende kosten, zoals: taxatiekosten, advieskosten, afsluitprovisie voor de hypotheek en kosten voor NHG (alleen als je een hypotheek met NHG afsluit).



Leningdeel

De (hypothecaire) geldlening bestaat uit één of meer leningdelen. Deze zijn benoemd in het bindend aanbod. Voor elk leningdeel kunnen aparte voorwaarden gelden.

Levenhypotheek

Een levenhypotheek kun je alleen kiezen als je de lopende levenhypotheek wilt oversluiten. Voorwaarde is dat je verzekering overgezet kan worden. Dit heeft te maken met de aangepaste hypotheekregels vanaf 2013.

Er zijn twee varianten van een levenhypotheek: de levenhypotheek met levensverzekering en de levenhypotheek met beleggingsrekening.

Lineaire hypotheek

Met een lineaire hypotheek kies je voor de zekerheid van volledige aflossing. In het begin heb je hoge maandlasten, maar die worden steeds lager omdat je hypotheekschuld daalt. Tijdens de looptijd betaal je rente (over de resterende geldlening) en aflossing (dit is maandelijks een vast bedrag). Aan het einde van de looptijd heb je de gehele lening afgelost.



Maandlasten

De maandlasten zijn de bedragen die je maandelijks betaalt voor je hypotheek. Dit is in ieder geval het verschuldigde rentebedrag. Afhankelijk van de hypotheekvorm betaal je ook bijvoorbeeld aflossing, inleg voor vermogensopbouw of premie voor een kapitaal- en/of overlijdensrisicoverzekering.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waarvoor de woning op de datum van waardebepaling kan worden verkocht.

Maximale hypotheek

De maximale hoogte van de hypotheek is onder andere afhankelijk van je inkomen en van de waarde van je woning. Voor de waarde van de woning geldt de marktwaarde als uitgangspunt.



Nationale Hypotheek Garantie

Koop je een woning of wil je met behulp van een financiering je bestaande woning verbouwen? Dan kun je in aanmerking komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hiermee beperk je de risico's en profiteer je van een lagere rente. Met een hypotheek met NHG geef je je geldverstrekker ook de zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald.



Onderpand

Een onderpand is een zekerheid in de vorm van geld, goederen of rechten. Dit is bijvoorbeeld het registergoed of de registergoederen, zowel samen als apart, waarop je het recht van hypotheek verleent aan de bank en de goederen die aan de bank zijn verpand. De bank kan het onderpand opeisen en verkopen als je niet aan je verplichtingen voldoet.

Opschortende voorwaarde

Voorwaarde in een overeenkomst die bepaalt dat de overeenkomst pas ingaat als een bepaalde gebeurtenis zich voordoet of als aan een bepaalde voorwaarde is voldaan.

Overbruggingskrediet

Bij het kopen van een nieuw huis, kan het zijn dat je de overwaarde van je bestaande woning nodig hebt om de aankoop te financieren. Met een overbruggingskrediet leen je het bedrag dat je tekort komt om je nieuwe huis te betalen. Dit doe je tijdelijk. Je hebt per maand wel hogere woonlasten: die van je nieuwe huis, je oude huis en het overbruggingskrediet. Dit blijft zo tot je het oude huis hebt verkocht en het overbruggingskrediet volledig hebt afgelost.



Overgangsrecht

Samen met de nieuwe hypotheekregels per 1 januari 2013 is het overgangsrecht gekomen. Door het overgangsrecht blijven de oude regels gelden tot uiterlijk 2044 voor hypotheeken die op 31 december 2012 al bestonden.

Overwaarde woning

Dit is het verschil tussen de waarde van je woning en de hypotheekschuld. Een overwaarde ontstaat wanneer de waarde van je woning hoger is dan de hypotheekschuld.



Pandrecht

Als zekerheid dat je de geldlening terugbetaalt aan de bank, geef je een pandrecht aan de bank. Bijvoorbeeld op verzekeringen, (bank)spaarrekeningen of andere zaken. Dit betekent dat de bank met voorrang recht heeft op de opbrengsten van het verpande goed als je de verplichtingen niet nakomt.



Renteaanbod

Het renteaanbod, ook wel voorbeeldofferte genoemd, geeft je een idee hoe het bindend aanbod er mogelijk uit zal zien. Een renteaanbod is géén aanbod tot het aangaan van een overeenkomst van geldlening.

Renteherziening

Renteherziening betekent dat je aan het einde van een rentevaste periode het rentepercentage van je hypotheek kunt laten aanpassen aan de dan geldende markt- of dagrente, eventueel verhoogd met een rente-opslag.

Rentevaste periode

Een deel van je hypotheeklasten bestaat uit rente. Die kun je voor een bepaalde periode vastzetten. Dit noemen we de rentevaste periode. Tijdens deze rentevaste periode heb je een vaste rente, deze kun je niet wijzigen. Je kunt de rente variërend van 1 tot 30 jaar vastzetten, waarbij geldt dat hoe langer je de rente vastzet, des te hoger de betaalde rente is. Daarentegen heb je wel voor langere tijd de zekerheid dat de maandlasten hetzelfde blijven.

Restschuld

Een restschuld ontstaat wanneer de waarde van je woning lager is dan je openstaande hypotheekschuld. Wanneer je de woning dan wilt verkopen, kun je een deel van de hypotheek niet aflossen. Dit tekort noemen we de restschuld.

Spaarhypotheek

Een spaarhypotheek bestaat uit twee onderdelen. Een hypotheek én een bankspaarrekening of spaarverzekering. Het geldt dat je tijdens de hele looptijd spaart, gebruik je om aan het einde van de looptijd de hypotheek af te lossen. Een spaarhypotheek kun je alleen kiezen als je de lopende spaarhypotheek wilt oversluiten. Voorwaarde is dat

Verbouwingsspecificatie

Het door jou opgestelde totaaloverzicht van de verwachte kosten, inclusief meerwerk, van de voorgenomen (ver)bouw van het onderpand. Op het moment dat er geld wordt gedeclareerd uit het bouwdepot zal de bank nagaan of de declaratie overeenkomt met de verbouwingsspecificatie.

Vervroegde aflossing

Elk jaar mag je 10% of 20% (verschilt per bank) van het (oorspronkelijke) hypotheekbedrag boetevrij aflossen. Los je meer af, dan kun je te maken krijgen met een boete.



Werkgeversverklaring

Dit is een verklaring van je werkgever waarin je inkomenssituatie wordt toegelicht. Een werkgeversverklaring is nodig bij de hypotheekaanvraag. Wij hebben hiervoor standaard formulieren beschikbaar.

WOZ-waarde

Dit is de geschatte marktwaarde van je woning. De gemeente stelt die ieder jaar opnieuw vast en stuurt je hierover een WOZ-beschikking. Op basis van de WOZ-waarde worden diverse belastingen bepaald.



Zekerheden

Rechten op zaken die door de bank in geld kunnen worden omgezet als je je verplichtingen niet meer nakomt. Bijvoorbeeld pand- en hypotheekrecht.