

## A

- **Aflossingsvrije hypotheek**

U leent geld waarbij u, in principe, geen aflossingsverplichting heeft. U betaalt rente over de lening gedurende de looptijd van de lening. De hoogte van wat u maximaal kunt lenen is afhankelijk van de executiewaarde van de woning. In de meeste gevallen kunt u tot 75% van de executiewaarde aflossingsvrij lenen. Enkele geldverstrekkers hebben ruimere normen, deze kunt u bij ons opvragen. Aflossen doet u in ieder geval bij verkoop van de woning, bij overlijden of indien mogelijk uit andere bronnen.

- **Annuïteit**

U betaalt gedurende de looptijd bij gelijkblijvende rente een, bruto, vast bedrag aan rente en aflossing. Omdat de schuld jaarlijks daalt, wordt het fiscale voordeel ook jaarlijks lager. Hierdoor stijgen de netto maandlasten tijdens de looptijd.

## B

- **Bank hypotheek**

Dit is de inschrijvingsvorm in de notariële akte. De hypothecaire inschrijving blijft gedurende de looptijd gelijk aan het overeengekomen bedrag. Dit geeft de mogelijkheid om tussentijds de hypotheek te verhogen zonder tussenkomst van de notaris.

- **Banksparen**

Hierbij kunt u fiscaal gunstig sparen, op een geblokkeerde spaarrekening, voor de aflossing van uw hypotheek. Er is bij deze hypotheekvorm geen verplichting voor een overlijdensrisico verzekering. Met uitzondering wanneer de hypotheek met NHG of **koopsubsidie** gesloten wordt.

- **Bankgarantie**

De bank staat hiermee borg voor de borgsom die de koper schuldig is aan de verkoper.

- **Beleggingshypotheek**

Er wordt een beleggingsrekening geopend die door middel van een periodieke inleg (of hoge eerste storting) kapitaal opbouwt. Het vermogen wordt opgebouwd in box3, waardoor de vrijstelling in box1 gehandhaafd blijft. U dient wel rekening te houden met de rendementsheffing van 1,2% boven uw vrijstelling. Uw geld wordt belegd in beleggingsfondsen/effecten. Een overlijdensrisicoverzekering kan/moet eventueel apart afgesloten worden bij een andere bank of maatschappij.

- **Beleggingsverzekering**

Valt onder de zogenaamde levenhypotheek. De premie die u betaalt wordt deels gebruikt voor de dekking van een overlijdensrisicoverzekering en deels om te sparen (beleggen). Ook worden er kosten ingehouden (verrekend). De hypotheekschuld lost u af met de uitkering die vrij komt aan het einde van de looptijd.

- **Bereidstellingsprovisie**

## Hypotheekwoordenboek HHFA

Als de geldigheidsduur van de hypotheekofferte is verlopen en u wil deze offerte verlengen (als de rente is gestegen) betaalt u daarvoor een vergoeding.

- **Bijleenregeling**

[www.Belastingdienst.nl](http://www.Belastingdienst.nl)

Zie de berekeningstool op de homepage. Bij echtscheiding zijn speciale regelingen van toepassing.

- De regeling wordt vastgelegd in het echtscheidingsconvenant
- Indien woning en hypotheekschuld bij achterblijvende partner blijft moet die de vertrekkende partner compenseren
- Een eventuele nieuwe lening hiervoor is volledig aftrekbaar gedurende 30 jaar
- Voor bestaande lening geldt:

De partner die in het verleden de rente heeft afgetrokken wordt geacht een deel van zijn 30 jaarstermijn gebruikt te hebben.

- **Boeterente**

Lost u tussentijds meer af dan is toegestaan dan wordt er gekeken naar de huidige rente ten op zichte van uw contractrente. Is uw contractrente lager kan er boetevrij worden ingelost, in het andere geval betaalt u boeterente. Meestal mag u 10-20% van de oorspronkelijke hoofdsom jaarlijks boetevrij aflossen. U leest dit in de voorwaarden.

- **Bouwdepot**

Uw financiering van de nieuwbouw woning wordt bij de geldverstrekker in een zogenaamd depot geplaatst. Vanuit dit depot wordt in fase de aannemer/bouwer betaald. Over het restant saldo van het depot ontvangt u rente.

- **Bouwrente**

De tijd tussen het moment waarop u de koop/aannemingsovereenkomst tekent van uw nieuwbouw woning en het moment van de overdracht bij de notaris van de grond. De aannemer/bouwer rekent over deze periode rente. De hoogte van deze rente staat beschreven in de koopovereenkomst. Deze rente is fiscaal niet aftrekbaar

- **BKR toetsing**

De geldgever zal bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) informatie opvragen of u nog bestaande leningen heeft en tevens kijken hoe u de leningen in het verleden heeft afgelost.

- **Bruto maandlasten**

De lasten zonder aftrek van het fiscale voordeel.

## C

## Hypotheekwoordenboek HHFA

- **Courtage**  
De makelaarskosten voor de aan- of verkoop van uw woning.
- **Combinatiehypotheek**  
Een hypotheek die uit verschillende vormen is samengesteld.
- **Contractrente**  
Overeengekomen rente met de bank of maatschappij.

## D

- **Depotrente**  
De vergoeding over het saldo op uw depot.
- **Disagio**  
U betaalt een gedeelte van de rente bij aanvang van de hypotheek ineens.

## E

- **Effectieve rente**  
De rente plus overige kosten (afsluitprovisie). U betaalt de rente voor- of achteraf, per maand/kwartaal of per jaar. Deze factoren bepalen dit rendementcijfer.
- **Effecthypotheek**  
Hypotheekvorm waarmee via een beleggersrekening en een daaraan gekoppelde effectportefeuille vermogen wordt opgebouwd om op de einddatum de hypotheek ,geheel of gedeeltelijk, in te lossen.
- **Eigen woning**
  - Woning die ter beschikking staat op grond van eigendom(permanente bewoning als hoofdverblijf)
  - Vakantiehuis(indien permanent bewoond)
  - Woonschip (met vaste ligplaats)
  - Woning op basis van recht van vruchtgebruik of verkregen krachtens erfrecht
  - Lidmaatschapsrechten in een coöperatie of vereniging (VVE) worden ook aangemerkt als eigen woning.
- **Eigenwoningreserve (EWR)**  
Dit is de opbrengst van uw woning minus de verkoopkosten en minus het saldo van uw hypotheek. Brengt u dit bedrag niet in bij de aankoop van uw volgende woning, dan heeft u over dit deel geen recht op hypotheek rente aftrek. De eigen woning reserve vervalt na vijf jaar.
- **Eigenwoningschuld (EWS)**  
Het bedrag van de lening (hypotheek) voor de eigen woning. Aftrekbaar is de rente van

## Hypotheekwoordenboek HHFA

lening voor aankoop(kosten), verbouwing en onderhoud van de eigen woning voor afkoop van rechten van erfpacht, opstal en beklemming.

- **Eigen woning forfait**

De bijtelling op uw inkomen van 0,55% van de woz waarde (waarde boven de 75.000,00 euro) als u een eigen woning bezit en deze woning ook uw hoofdverblijf is. De maximale bijtelling bedraagt in 2008 9.300,00 euro

- **Eigendomsbewijs**

De akte die bij de notaris wordt opgemaakt en vermeldt wie de eigenaar is.

- **Erfpachtcanon**

Is de grond waarop uw huis staat niet van u, dan betaalt u aan de eigenaar van deze grond een jaarlijkse vergoeding. Het is soms mogelijk deze vergoeding af te kopen.

- **Executiewaarde**

De waarde van een huis als dit gedwongen verkocht wordt. Het levert vaak 10 tot 15% minder op dan de werkelijke vrije verkoopwaarde

## F

- **Financiële bijsluiter**

Valt uw hypotheek onder de norm complexe financiële producten ontvangt u altijd een bijsluiter waarin e.a. uitgelegd wordt over de risico's, de kosten en het rendement van het produkt. Zie ook [www.definancieelbijsluiter.nl](http://www.definancieelbijsluiter.nl)

- **Financieringskosten**

De kosten die u maakt voor het verkrijgen van de hypotheek. Denk hierbij aan: notaris, taxatie, afsluitprovisie, disagio, boeterente en eventueel kosten voor het verkrijgen van NHG.

- **Fiscaal aftrekbaar (voordeel)**

Uitgaven die u in mindering kan brengen op uw belastbaar inkomen.

- **Fiscaal partnerschap**

U kunt onderling de bijtelling en aftrekposten zo gunstig mogelijk verdelen als de fiscus u als partners erkent.

- **Fiscus**

Dit is de belastingdienst.

## Hypotheekwoordenboek HHFA

### G

- **Garantiecertificaat**

Deze wordt afgegeven door het G.I.W.(Garantie Instituut Woningbouw). Het certificaat waarborgt bij een nieuwbouwwoning de kwaliteit en beschermt tegen faillissement van de aannemer.

- **Gemeentelijke heffingen**

De belastingen opgelegd door de gemeente voor o.a. de onroerende zaak, rioolrecht en afval.

- **Gezondheidsverklaring**

Wanneer u een verzekering afsluit waarmee u overlijden of arbeidsongeschiktheid wilt verzekeren dient u ten alle tijden een vragenlijst in te vullen met betrekking tot uw gezondheid.

### H

- **Hybride hypotheek**

Deze hypotheekvorm kan gebruikt worden als een spaar- of beleggershypotheek en/of een combinatie van beiden. Tijdens de looptijd kan dit aangepast of veranderd worden. Hierbij moet u goed de kosten in ogenschouw nemen.

- **Hypothecaire geldlening**

Lening waarbij de woning als onderpand dient. De lening wordt bij de notaris in een akte beschreven en vastgelegd.

- **Hypothecaire inschrijving**

Vermelding in het hypotheekregister aan wie en voor welk bedrag een recht van hypotheek is verleend.

- **Hypotheekgarantie**

Ga hiervoor naar de site van [Nationale Hypotheek Garantie. WWW.NHG.NL](http://www.nhg.nl)

- **Hypotheekgever**

Dit is de eigenaar van het onderpand en diegene die de geldlening ontvangt. Met andere woorden: dat bent u zelf.

- **Hypotheeknemer**

Is de bank of instelling die de lening verstrekt.

### K

## Hypotheekwoordenboek HHFA

- **Kapitaalsverzekering eigen woning**  
Verzekering die gekoppeld kan worden aan uw hypotheek en belastingvrij uitkeert (fiscaal maximum) om uw schuld mee in te lossen.
- **Kettingbeding**  
Clausule in de hypotheekakte die omschrijft welke verplichting er rust op een onroerend goed. Deze verplichting gaat over van eigenaar naar volgend eigenaar.
- **Koopakte**  
Hierin worden de afspraken omschreven zoals deze gemaakt zijn tussen verkoper en koper met betrekking tot de voorwaarden waaronder de woning verkocht wordt. Hierin staan tevens vermeld de zogenaamde "ontbindende voorwaarden".
- **Koopsubsidie 2009**  
Of u in aanmerking komt voor koopsubsidie kunt u hier berekenen.  
[www.senternovem.nl/koopsubsidie](http://www.senternovem.nl/koopsubsidie)
- **Krediethypotheek**  
Deze hypotheekvorm is een afgeleide van de aflossingsvrije hypotheek. Uitermate geschikt voor oudere mensen die de overwaarde van hun woning willen benutten. Tevens een goed alternatief voor de vaak duurdere consumptieve kredietvormen.

*Enkele kenmerken van deze vorm zijn:*

- flexibiliteit in opname en/of aflossen van het krediet
- bij consumptieve opnames geen fiscale aftrekbaarheid van de rente
- alternatief voor consumptieve kredietvormen waarbij de rente meestal hoger ligt

## L

- **Levenhypotheek**  
Hierbij vindt de aflossing plaats aan het eind van de afgesproken looptijd van de levensverzekeringsspolis of eerder bij overlijden. Er is vaak sprake van een garantie kapitaal aangevuld door jaarlijkse bijschrijving van eventuele maatschappij winst. Omdat u tijdens de looptijd niets aflost geniet u maximaal fiscaal voordeel. Dit maakt deze vorm met name geschikt voor de hogere inkomens.
- **Levensverzekering**  
Verzekering, op het leven van de verzekerde, die uitkeert na overlijden en toekomt aan de begunstigde. Dit zijn meestal de nabestaanden of iemand die is aangewezen.
- **Lineaire aflossing**  
U lost maandelijks evenveel af en betaalt rente over de restschuld.

## M

## Hypotheekwoordenboek HHFA

- **Meenemen contactrente**

De rente van uw huidige hypotheek meenemen naar de hypotheek op uw nieuwe woning.

### N

- **Nationale Hypotheek Garantie** [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)

- **Netto maandlasten**

Hierbij is rekening gehouden met uw fiscale voordeel en het eigenwoningforfait (WOZ)

- **Netto rendement**

Bij een kapitaalsverzekering is dit het rendement onder aftrek van de kosten binnen de beleggingsfondsen en de kosten voor de provisie van de adviseur. Bij hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie mag gerekend worden met een rendement van bruto 8%. Voor de hypotheekberekening wordt gerekend met een bruto rendement, dus voor aftrek van deze kosten.

### O

- **Overlijdensriscoverzekering**

Verzekering die uitkeert bij overlijden van de verzekerde aan de begunstigde van deze polis voor de overeengekomen einddatum van de polis.

- **Overbruggingskrediet**

Bij de aankoop van uw nieuwe/andere woning houdt u rekening bij de financiering met de inbreng van de overwaarde/winst in de nieuwe lening/hypotheek. Als u bij de aankoop van de nieuwe woning nog niet beschikt over deze winst moet u hier tijdelijk een extra lening voor aanvragen. Deze lening wordt bij verkoop van de oude woning direct ingelost.

- **Oversluiten hypotheek**

Uw lening of hypotheek onderbrengen bij nieuwe geldgever en/of tegen betaling van boeterente aanpassen aan lagere dagrente. Let goed op wat de extra kosten zijn en/of deze binnen de nieuwe rentevast periode terug verdiend worden.

- **Overwaarde**

Het netto verkoopbedrag van uw woning minus de hypotheekschuld. (zie ook "eigen woning reserve")

### R

- **Rente**

## Hypotheekwoordenboek HHFA

Vergoeding die u periodiek betaalt aan de geldverstrekker over het leningbedrag.

- **Rentebedenktime**

Meestal een periode van 1 of 2 jaar waarbinnen u het moment bepaalt om de rente voor een nieuwe periode vast te zetten.

- **Rentemiddeling**

Wanneer u een andere woning aankoopt kan het voordelig zijn om de rente van uw oude hypotheek mee te nemen naar de nieuwe hypotheek (bij dezelfde geldverstrekker). De geldverstrekker middelt dan de oude rente met de nieuwe, afhankelijk van de looptijden van de rentevastperiode.

- **Rente tijdens de bouw**

Vanuit het financieringsdepot wordt in termijnen de rente aan de geldverstrekker betaald. Deze rente is fiscaal aftrekbaar.

### T

- **Taxatie**

In een taxatierapport wordt door een beedigd makelaar de waarde bepaald van het onderpand.

- **Transportakte**

Notariele akte (ook wel leveringsakte genoemd) waarin de koop/verkoop wordt beschreven. Deze akte wordt in het kadaster ingeschreven.

### V

- **Variabele rente**

Rente die zich aan de renteontwikkeling aanpast.

- **Vervreemdingssaldo eigen woning (VVSEW)**

De overwaarde van de woning bij vervreemding, die wordt toegevoegd aan de Eigenwoningreserve.

- **Verwervingskosten (VWK)**

De aankooprijs van een woning

- **Verwerving/vervreemding**

voor de fiscus is dit "een gebeurtenis waardoor de woning ten aanzien van de belastingplichtige als een eigen woning c.q. niet meer als een eigen woning wordt aangemerkt".

- **Voordeelhypotheek**

Banken en maatschappijen brengen hypotheekproducten tegen scherpere rentetarieven in



## Hypotheekwoordenboek HHFA

de markt onder de naam - budgethypotheek - basishypotheek - voordeelhypotheek. Veelal gaat dit ten kosten van de voorwaarden, is de houdbaarheid van de offerte korter en moet u boete betalen bij verkoop van uw woning. U moet hierbij echt goed uitkijken welke voorwaarden voor u belangrijk zijn.

- **Voorlopige teruggave**

Uw fiscale voordeel over betaalde, aftrekbare, rente kunt u maandelijks terug ontvangen. Hiervoor doet u een verzoek bij de **belastingdienst**.

- **V.O.N. (vrij op naam)**

De kosten voor de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsakte zijn in de koopsom inbegrepen.

## W

- **Waarborgsom**

Een deel (meestal 10%) van de koopsom wordt dan gestort bij de notaris als waarborg (zekerheidsstelling).

- **WIA (wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen)**

- **WOZ (wet waardering onroerende zaken)**

De gemeente taxeert uw woning voor de grondslag van het eigenwoningforfait, gemeentebelasting en waterzuiveringschap