

HYPOTHEEK VAN A TOT Z

Als u een hypotheek wilt afsluiten, krijgt u veel informatie. De meeste zaken zijn bovendien best ingewikkeld. Helemaal als u er voor de eerste keer mee te maken krijgt. ABN AMRO heeft daarom de belangrijkste begrippen voor u op een rij gezet. Zo hebt u een handig naslagwerk tijdens uw oriëntatie op een woning en een hypotheek.

A

Aankoopkosten

Aankoopkosten zijn eenmalige kosten die u bij aankoop van de woning direct moet betalen. Deze kosten zijn op te delen in kosten voor de aankoop, kosten voor het afsluiten van een hypotheek en kosten voor de woning zelf.

Aflossen

U hebt bij een geldverstrekker een lening voor een woning afgesloten. De lening heeft meestal een looptijd van 30 jaar. De lening moet u uiteraard terugbetalen. Dit noemen we ook wel aflossen. Dat kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door iedere maand een klein gedeelte terug te betalen, zodat op de einddatum van de lening alles is terugbetaald. Er zijn ook andere vormen, bijvoorbeeld door geld te sparen en met dat geld de lening voor de woning terug te betalen.

Aflossingsvrije Hypotheek

Bij een aflossingsvrije hypotheek betekent aflossingsvrij dat u gedurende de looptijd van de lening niets terugbetaalt. U betaalt alleen de rente. Op de einddatum betaalt u de lening in een keer terug. Meestal door verkoop van de woning.

Afsluitkosten

Een ander woord voor het bedrag dat u aan een geldverstrekker betaalt bij het afsluiten van een hypotheek is 'afsluitkosten'. Vaak is dit 1% van het hypotheekbedrag.

Annuïteiten Hypotheek

Met de Annuïteiten Hypotheek betaalt u elke maand naast de rente ook een deel van de lening terug. In het begin betaalt u een laag bedrag van uw lening terug en juist een hoger bedrag aan rente. Hierdoor kunt u in het begin een hoger bedrag aan rente aftrekken van uw inkomen voor de belastingen. Later betaalt u een hoger deel van uw lening terug en juist een lager bedrag aan rente.

Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Hiermee voorkomt u dat u uw hypotheek niet meer kunt betalen als u arbeidsongeschikt raakt. De premie kunt u aftrekken van uw inkomen voor de belastingen. Over de uitkering betaalt u inkomstenbelasting.

B

Bankgarantie

Als u een woning hebt gekocht, dan wil de verkopende partij zekerheid dat de koop ook echt doorgaat. Deze zekerheid krijgt de verkopende partij vaak via een bankgarantie. Dit is de garantie dat als de koop niet doorgaat, de koper een vergoeding ontvangt. Dit gebeurt alleen als u uw afspraken niet nakomt. De hoogte van een bankgarantie is meestal 10 % van de verkoopprijs.

Bankspaar Hypotheek

Met de Bankspaar Hypotheek spaart u iedere maand een bedrag op een speciale bankrekening: de Spaarrekening Eigen Woning. Over het bedrag dat u spaart krijgt u rente. Het rentepercentage hiervan is net zo hoog als het rentepercentage dat u betaalt voor uw lening. U mag de rente die u betaalt aftrekken van uw inkomen voor de belastingen. Over het gespaarde bedrag betaalt u geen belasting. Met het geld dat u spaart, betaalt u aan het einde van de looptijd de lening terug.

Belastingen

Het afsluiten van een hypotheek kan gevolgen hebben voor de belasting die u betaalt.

Uw (belasting)adviseur kan u vertellen wat dit voor uw persoonlijke situatie betekent.

Beleggingshypotheek

Dit is een hypotheek die is gekoppeld aan beleggingen. Het is een risicovolle hypotheekvorm. Het is niet zeker dat de beleggingen aan het einde van de looptijd een waarde hebben die hoog genoeg is om de lening terug te betalen.

Boete bij eerder terugbetalen (aflossen)

Dit is een boete die u moet betalen als u de lening eerder terugbetaalt dan u had afgesproken. De regels voor het vaststellen van het boetebedrag kunt u opvragen bij uw hypotheekadviseur en staan in uw hypotheekvoorwaarden.

Boetevrij aflossen

U kunt altijd een deel van de lening eerder terugbetalen dan u had afgesproken zonder dat u daar een boete voor betaalt. In de offerte leest u hoe groot dit gedeelte is.

Bouwdepot

Een bouwdepot is een rekening waar een bank (een deel van) uw lening op kan storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning betalen.

Bouwdepotrentepercentage

Het rentepercentage dat u ontvangt over het bedrag dat in uw bouwdepot is gestort. Dit percentage is even hoog als het percentage dat u betaalt voor uw hypotheeklening.

Bouwrente

Als u een nieuwbouwhuis koopt, moet u de aannemer bouwrente betalen. De aannemer heeft de kosten van de bouw immers vooruitbetaald. U betaalt de bouwrente over de bouwtermijnen die al zijn verstreken.

Bouwtermijnen

Koopt u een nieuwbouwwoning of laat u een woning bouwen?

U spreekt dan met de aannemer af welke bedragen u betaalt voor welke werkzaamheden. Dit zijn de bouwtermijnen.

Bureau Krediet Registratie

Bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) worden alle leningen en achterstallige betalingen van personen geregistreerd. Banken geven u meestal pas een lening als zij zeker weten dat u geen registratie bij het BKR heeft. Voordat een bank u een lening geeft, zal men daarom navraag doen bij het BKR.

E

Effectieve rente

Het effectieve rentepercentage is het percentage dat u betaalt over uw hypotheek, inclusief de afsluitkosten en rekening houdend met het vooraf of achteraf betalen van rente. Het zijn dus de kosten die u feitelijk betaalt.

Erfpacht

Niet alle woningen in Nederland staan op 'eigen grond'. Het kan ook zijn dat de woning is gebouwd op grond die gepacht is van de eigenaar, vaak een gemeente. De grond is dan niet van u, maar u mag de grond wel gebruiken tegen betaling. Dat wordt erfpacht genoemd.

Erfpachtrecht

Dit betreft het recht om een stuk grond van een ander te gebruiken. De erfpachter betaalt de eigenaar (erfverpachter) hiervoor.

Executieverkoop

Als u de lening niet meer kunt betalen, probeert een geldverstrekker eerst samen met u een oplossing te vinden. Lukt dat niet, dan kan uw woning uiteindelijk gedwongen worden verkocht. Dat heet executieverkoop of gedwongen verkoop.

Executiewaarde

De taxateur maakt een schatting van de waarde van uw woning als die gedwongen moet worden verkocht. De executiewaarde staat in een taxatierapport.

F

Financieringsbeding

Met een financieringsbeding kunt u de koopovereenkomst zonder gevolgen ontbinden als u de lening niet kunt krijgen. De koop gaat dan niet door. U moet wel laten zien dat u voldoende moeite hebt gedaan om de lening te krijgen.

Financieringskosten

Dit zijn de kosten die gemaakt worden voor (het afsluiten van) een hypotheek. Naast afsluitkosten betaalt u taxatiekosten en kosten voor de hypotheekakte.

G

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Samen met de overheid hebben hypotheekverstrekkers afspraken gemaakt over de maximale hoogte van hypotheekleningen die zij aan klanten verstrekken. Deze afspraken staan in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Gedwongen verkoop

Kunt u de hypotheek niet meer betalen? Dan probeert een geldverstrekker eerst samen met u een oplossing te vinden. Als dat niet lukt, kan uw woning uiteindelijk gedwongen worden verkocht. Dit wordt gedwongen verkoop of executieverkoop genoemd.

H

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Hoofdelijke aansprakelijkheid betekent dat als meerdere personen samen een schuld aangaan, de schuldeiser (een geldverstrekker) het volledige bedrag van de schuld bij elk van deze personen kan opeisen.

Huurbeding

Dit is een bepaling in de hypotheekakte. Hierin staat dat het verboden is om zonder schriftelijke toestemming van een geldverstrekker de woning – of een gedeelte van de woning – te verhuren.

Hypotheek

Een hypotheek bestaat uit een lening, rente, terugbetaling en het recht van hypotheek op een onderpand (zie hypotheekrecht).

Hypotheekakte

De overeenkomst tussen u en een geldverstrekker, waarin de afspraken voor de hypotheek zijn vastgelegd, noemen we een hypotheekakte. De hypotheekakte tekent u bij de notaris.

Hypotheekrecht

Voor de lening die u afsluit bij een geldverstrekker wordt een onderpand gevraagd. Dit onderpand is de woning die u koopt. U geeft dan het hypotheekrecht, ofwel het recht van hypotheek aan een geldverstrekker.

Hypotheekrente

De hypotheekrente is de vergoeding die u maandelijks betaalt voor de lening. Het is mogelijk dat u naast hypotheekrente ook nog bedragen moet betalen voor een verzekering of een (bank)sparrekening. De hypotheekrente is maximaal dertig jaar aftrekbaar van uw inkomen voor de belasting.

Hypotheekregister

Zie kadaster

Hypotheekvorm

De manier waarop u de lening terugbetaalt, noemen we de hypotheekvorm.

I

Inboedelverzekering

Hiermee verzekert u uw spullen (inboedel) tegen schade door bijvoorbeeld brand of diefstal.

Ingangsdatum

Dit is de datum waarop een geldverstrekker het geld van uw lening overmaakt. Dit is ook het begin van de hypotheek.

Inkomensbescheiden

Hiermee worden bijvoorbeeld een werkgeversverklaring en een recent salarisoverzicht bedoeld. Bent u zelfstandig ondernemer? Dan moet u jaarverslagen overleggen die zijn opgesteld door een externe accountant.

Inkomenstoetsing

Een geldverstrekker wil graag zeker weten dat u uw maandbedrag kunt blijven betalen. Daarom wordt uw inkomen hierop getoetst.

K

Kadaster

Het Kadaster is een register met onroerende zaken in Nederland, zoals woningen, bedrijven of grond. Iedereen kan opvragen wie de eigenaar van een woning is en of er een recht van hypotheek op de woning zit.

Kapitaalverzekering bij leven

De kapitaalverzekering bij leven keert alleen uit als de verzekerde op de afgesproken einddatum nog leeft. Als de verzekerde voor de einddatum overlijdt, vervalt de verzekering. Er is dan geen uitkering.

Kapitaalverzekering bij overlijden

Deze verzekering keert uit na het overlijden van de verzekerde. De kapitaalverzekering bij overlijden wordt dus eigenlijk voor de nabestaanden afgesloten. Hiermee kunnen de nabestaanden bijvoorbeeld de hypotheek aflossen.

Kenmerken hypotheek

Uw hypotheek kan uit meerdere leningdelen bestaan. Ieder leningdeel heeft zijn eigen kenmerken. De kenmerken van een leningdeel zijn de hypotheekvorm(en), rentevorm(en), looptijd(en) en rentevastperiode(s) die u met de bank hebt afgesproken.

Kosten koper

Kosten koper, afgekort k.k., ziet u vaak in verkoopadvertenties. Het betekent dat alle aankoopkosten voor de koper zijn. Hiermee worden kosten bedoeld als overdrachtsbelasting, kosten van de transportakte en inschrijving in het Kadaster.

Kredietbeleid

In het kredietbeleid staan de eigen regels van ABN AMRO over het aanbieden van leningen.

Lening

Zie hypotheek

L

Leningdelen

Een hypotheek kan bestaan uit diverse delen. Ieder afzonderlijk deel noemt men een leningdeel.

Lineaire Hypotheek

Bij de Lineaire Hypotheek betaalt u elke maand een vast bedrag van de hypotheek terug. De schuld wordt dus steeds kleiner. Hierdoor betaalt u steeds minder rente over de hypotheek en kunt u steeds minder rente aftrekken van uw inkomen voor de belasting.

Looptijd

De looptijd van de hypotheek is de periode waarin u de lening moet terugbetalen. Dit is doorgaans een periode van 30 jaar. Het kan in sommige gevallen korter. De hypotheekrente is maximaal 30 jaar aftrekbaar van uw inkomen voor de belasting.

M

Maandlasten

Het bedrag dat u per maand betaalt voor uw hypotheek. Dat bedrag bestaat altijd minimaal uit rente. Het kan ook bestaan uit een bedrag aan terugbetaling, inleg, een spaarbedrag en/of premie. Het totaal noemen we uw maandbedrag. Naast het maandbedrag kan het zijn dat u nog andere bedragen moet betalen voor uw lening. Bijvoorbeeld voor uw verzekering of een rekening bij een andere bank.

Maximale hypotheek

Het maximale bedrag dat u kunt lenen voor uw woning. De maximale hoogte van de hypotheek is afhankelijk van uw inkomen, vrije vermogen en de waarde van de woning.

N

Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geeft banken meer

zekerheid over het te lenen bedrag. Het voordeel is dat u een iets lagere rente betaalt. Kunt u uw betalingsafspraken bijvoorbeeld niet meer nakomen? Dan kan de NHG voor u garant staan of bij gedwongen verkoop zelfs de ontstane restschuld terugbetalen.

NHG

Zie Nationale Hypotheek Garantie

Nominale rente

Het nominale rentepercentage is het bedrag aan rente dat u daadwerkelijk betaalt voor de lening.

O

Onderpand

Geldverstrekkers vragen altijd een onderpand voor een hypotheek. Dit is de woning (en zaken die erbij horen, zoals de tuin of de garage) die u koopt. In de hypotheekakte staat het onderpand beschreven. Kunt u uw maandbedrag voor de hypotheek niet betalen? Dan hebben geldverstrekkers het recht om de woning te verkopen om zo de lening terug te betalen.

Ontbindende voorwaarden

In de voorlopige koopovereenkomst van de woning zijn vrijwel altijd ontbindende voorwaarden opgenomen. Dit zijn de voorwaarden waarbij u zonder kosten van de koop kunt afzien.

Opstalverzekering

Met een uitgebreide opstalverzekering is uw woning verzekerd tegen schade door bijvoorbeeld brand, storm en inbraak. Deze verzekering is verplicht. Een opstalverzekering noemen we ook wel een woonhuisverzekering.

Optie

Een eenzijdige keuzemogelijkheid van kopers om een koopovereenkomst aan te gaan waarbij de voorwaarden van de overeenkomst vaststaan.

Overbruggingslening

Met de overbruggingslening kunt u de overwaarde van uw huidige woning gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning. Is uw huidige woning verkocht? Dan betaalt u de overbruggingslening terug.

Overdrachtsbelasting

Belasting die iedere koper van een bestaande woning moet betalen bij de overdracht van de ene naar de andere eigenaar.

Overlijdensrisicoverzekering

Een verzekering die wordt afgesloten bij de hypotheek en die voor (gedeeltelijke) terugbetaling van het hypotheekbedrag zorgt als de verzekeringsnemer overlijdt voor een bepaalde datum.

Het voorkomt dat de nabestaanden met een schuld blijven zitten omdat de verzekeringsnemer de betalingsafspraken niet meer na kan komen.

Overwaarde

Het verschil tussen het bedrag van de actuele marktwaarde van het onderpand (uw woning) en de schuld van de hypotheek noemen we de overwaarde.

P

Pandrecht

Een geldverstrekker wil graag de zekerheid dat u uw lening terugbetaalt. Daarom wil zij een pandrecht. U kunt de geldverstrekker bijvoorbeeld pandrecht geven op verzekeringen, (bank)sparrekeningen of andere rekeningen. Dat betekent dat als u de rente niet betaalt of uw lening niet terugbetaalt een geldverstrekker het geld dat op deze verzekering of (bank)sparrekening staat mag gebruiken om dat alsnog te doen.

R

Recht van hypotheek

Als zekerheid dat u de lening aan de bank terugbetaalt, geeft u de bank het recht van hypotheek op een onderpand (uw woning). Het recht van hypotheek houdt in dat de bank uw woning mag verkopen als u uw verplichtingen niet nakomt.

Rente (effectief)

Het effectieve rentepercentage is het rentepercentage dat u betaalt inclusief de afsluitkosten en rekening houdend met het vooraf of achteraf betalen van de rente.

Rente (nominaal)

Het nominale rentepercentage is het rentepercentage dat u betaalt, exclusief de afsluitkosten en zonder rekening te houden met het vooraf of achteraf betalen van de rente.'

Rente (variabel)

Een variabele rente betekent dat de hoogte van de rente iedere maand kan wijzigen. De rente is onder meer afhankelijk van ontwikkelingen op de geldmarkt en kapitaalmarkt. Het voordeel is dat u soms profiteert van een rentedaling, het nadeel is dat uw maandlasten iedere maand kunnen veranderen (en dus ook kunnen stijgen).

Rente (vast)

Dit is een vast percentage dat u iedere maand betaalt aan een geldverstrekker. U betaalt de rente gedurende een vooraf afgesproken periode, de rentevastperiode.

Rentebedenktijd

Sommige rentevastperioden hebben rentebedenktijd. U kunt dan tijdens de laatste twee jaar van uw rentevastperiode al overstappen naar een andere rentevastperiode.

Renteherziening

Als uw rentevastperiode afloopt, kunt u een nieuwe rentevastperiode kiezen. We noemen dit renteherziening.

Rentekorting

Soms kunt u een korting op de rente ontvangen. In de hypotheekofferte staat hoe hoog de korting is, voor welk lening-deel de korting geldt en hoe lang de korting loopt.

Rentevastperiode

De rentevastperiode is een vooraf afgesproken periode waarin uw rente gelijk blijft. Dit is doorgaans een periode van vijf, tien of vijftien jaar. In het algemeen geldt: hoe langer de rentevastperiode, hoe hoger de rente.

Rentevorm

U kunt kiezen uit een vaste rente of variabele rente. Dit zijn rentevormen.

Restschuld

Als u uw woning verkoopt, moet u uw lening terugbetalen. Soms brengt uw woning minder geld op dan de hoogte van uw lening. In dat geval houdt u een schuld over en dat wordt restschuld genoemd. Dit bedrag moet ook worden terugbetaald aan de bank, inclusief de rente die erbij hoort.

S

Servicekosten

Wie een appartement koopt, krijgt te maken met de Vereniging van Eigenaren. Aan deze vereniging moet maandelijks een bepaald bedrag worden betaald om zo gezamenlijk te sparen voor het onderhoud van het pand. Dit zijn de servicekosten.

Spaarhypotheek

Met een Spaarhypotheek spaart u voor een bedrag om de hypotheek te kunnen aflossen. U weet vooraf welk bedrag u aan het einde van de looptijd gespaard hebt.

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Dit waarborgfonds staat garant voor de lening als u uw hypotheek hebt afgesloten met een Nationale Hypotheek Garantie.

T

Tariefklasse

De verhouding tussen de lening en de executiewaarde van de woning bepaalt in welke tariefklasse uw lening valt. Als de woning meer of minder waard wordt, kan uw lening in een andere tariefklasse vallen.

Taxatierapport

Een taxatierapport is een rapport waarin de waarde en de staat van de woning wordt omschreven.

Tophypotheek

Een Tophypotheek is een hypotheek waarbij het geleende bedrag hoger is dan 75% van de executiewaarde van de woning. Dit geldt niet voor een hypotheek met NHG.

V

Variabele rente

Een variabele rente betekent dat de hoogte van de rente iedere maand kan wijzigen. De rente is onder meer afhankelijk van ontwikkelingen op de geldmarkt en kapitaalmarkt. Het voordeel is dat u soms profiteert van een rentedaling, het nadeel is dat uw maandlasten iedere maand kunnen veranderen (en dus ook kunnen stijgen).

Vaste lasten

Dit zijn terugkerende kosten die u na aankoop van een eigen woning meestal iedere maand betaalt. U betaalt iedere maand een bedrag voor de hypotheek, verzekeringen, gemeentelijke lasten en gas, water en licht.

Vaste rente

Dit is een vast percentage dat u iedere maand betaalt aan een geldverstrekker. U betaalt de rente gedurende een vooraf afgesproken periode, de rentevastperiode.

Verbouwingsplan

Een verbouwingsplan is noodzakelijk als u de hypotheek gaat gebruiken voor het verbouwen van de woning. In dit plan staat wat u gaat verbouwen en hoeveel geld u daarvoor nodig hebt.

Verhuisregeling

De verhuisregeling houdt in dat u de rente die hoort bij de oude hypotheek kunt meenemen naar een nieuwe hypotheek.

Vermogensopbouw

Bij bepaalde hypotheekvormen betaalt u niets terug van de lening maar spaart u om een vermogen op te bouwen. Dit geldt bijvoorbeeld voor een Bankspaar Hypotheek. Het bedrag dat u hebt opgebouwd wordt aan het einde van de looptijd van de hypotheek gebruikt om de hypotheek mee terug te betalen.

Vorbehoud bouwkundige keuring

Om na het sluiten van de koop geen mankementen aan de woning te ontdekken is een bouwkundige keuring een goed idee. Een onafhankelijke deskundige keurt dan de woning en kijkt hoe het huis onderhouden is. Ook signaleert deze gebreken en aandachtspunten als die er zijn.

Vorbehoud woonvergunning

Soms is een woonvergunning van de gemeente nodig om in de woning te mogen wonen. Dit is vooral het geval bij minder dure woningen. Informeer hier naar bij uw gemeente.

Vrij op naam

Het begrip 'vrij op naam', afgekort v.o.n., is van toepassing op alle nieuwbouwwoningen. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zitten de makelaarskosten, de notariskosten en de belasting in de koopsom.

Vrije verkoopwaarde

De waarde van de woning bij verkoop als u zelf de woning wilt verkopen, onder normale omstandigheden. Dit is dus niet de waarde bij gedwongen verkoop.

W

Woonhuisverzekering

Met de Woonhuisverzekering bent u verzekerd tegen schade aan uw woning. Bijvoorbeeld door brand, storm of inbraak.

Woonlasten

De woonlasten zijn meer dan alleen het maandbedrag voor de hypotheek. Onder woonlasten wordt bijvoorbeeld ook verstaan: energiekosten, onderhoudskosten en verzekeringen.

WOZ

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De gemeente stelt periodiek de waarde van de woning vast voor de belasting. Dit heet de WOZ-waarde.

WOZ-rapport

De gemeente stelt periodiek de waarde van de woning vast voor de belasting. Dit doet zij onder meer op basis van de waarde van verkochte woningen in de buurt. U ontvangt deze waarde in een WOZ-rapport.