

BEGRIPPENLIJST HYPOTHEKEN

Begrippenlijst

A

Annuïteitenhypotheek

Met de Obvion Annuïteitenhypotheek 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.

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 is een formeel aanbod van Obvion tot het sluiten van een overeenkomst van een hypothecaire geldlening met de 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 markrente 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 hypotheekrente 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 de bouw)

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

Samen met je hypotheekadviseur kun je 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

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 wat 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.

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.

I

Jaarlijks kostenpercentage (JKP)

Het jaarlijks kostenpercentage (JKP) is het bedrag dat je als vergoeding betaalt aan Obvion. 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.



Kapitaalverzekering Eigen Woning

(KEW)

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

Kosten koper (κ.κ.)

Als je een huis "kosten koper" koopt, betaal je vaak 1) kosten voor de overdracht van het huis: overdrachtsbelasting en de notariskosten; 2) afsluitprovisie voor de hypotheek; 3) taxatiekosten; 4) kosten voor NHG (alleen als je een hypotheek met NHG afsluit).



Levenhypotheek

Een levenhypotheek kun je alleen kiezen als je de lopende spaar- of levenhypotheek wilt oversluiten naar Obvion. Voorwaarde is dat je verzekering overgezet kan worden. Dit heeft te maken met de aangepaste hypotheekregels vanaf 2013. Bij Obvion zijn er twee varianten van de 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 voor bijvoorbeeld aflossing, inleg voor vermogensopbouw of premie voor een kapitaal- en/of overlijdensrisicoverzekering.

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 (NHG)

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.



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. Lees meer over het overbruggingskrediet van Obvion.

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 hypotheekleningen die op 31 december 2012 al bestonden. Lees welke regels aan het overgangsrecht verbonden zijn.

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.



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. Obvion stuurt je tenminste drie maanden voordat het einde van de rentevaste periode een renteherzieningsvoorstel.

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.



SpaarGerusthypotheek

Een SpaarGerusthypotheek bestaat uit een geldlening bij Obvion en een bankspaarrekening bij Rabobank Nederland. Een SpaarGerusthypotheek kun je alleen kiezen als je de lopende bankspaarhypotheek of spaar- of levenhypotheek wilt oversluiten naar Obvion. Voorwaarde is dat je bankspaarrekening of verzekering overgezet kan worden. Dit heeft te maken met de aanpassing van de hypotheekregels 2013.

Starters Renteregeling

Als starter op de woningmarkt valt het niet mee om een eigen huis te kopen. Om dit toch mogelijk maken, is door Vereniging Eigen Huis samen met enkele woningcorporaties de Starters Renteregeling ontwikkeld. Bij Obvion kun je deze regeling in combinatie met de StartGerusthypotheek afsluiten.



Vervroegde aflossing

Elk jaar mag je 20% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag boetevrij aflossen. Los je meer af, dan kun je te maken krijgen met een boete. Lees over de voor- en nadelen van extra aflossen.

Voorbeeldofferte

In de voorbeeldofferte staat ons rente aanbod. De voorbeeldofferte geeft je een idee hoe het bindend aanbod er mogelijk uit zal zien. Een voorbeeldofferte is géén aanbod tot het aangaan van een overeenkomst van geldlening.



Werkgeversverklaring

Dit is een verklaring van je werkgever waarin je inkomenssituatie wordt toegelicht. Een werkgeversverklaring is nodig bij de hypotheekaanvraag. Bij je hypotheekadviseur zijn 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.