

Begrippenlijst

Afkoopwaarde

Het kapitaal dat u opgebouwd heeft in het beleggingsdeel van uw beleggingshypotheek dat u uitgekeerd krijgt op het moment dat u uw beleggingshypotheek beëindigt. Het is ook de uitkering die u krijgt bij voortijdige beëindiging van een gemengde levensverzekering. Dit bedrag kunt u gebruiken om (een deel van) uw hypotheek af te lossen.

Afsluitkosten

Alle kosten die u maakt bij het afsluiten van een hypotheek, zoals een hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatie- en administratiekosten en de kosten aanvraag NHG.

Afsluitprovisie

Het bedrag dat de bank in rekening brengt bij het afsluiten van een hypotheek.

Akte

Een akte is een Notarieel document waarin zaken worden vastgelegd. Akten waar u mee te maken krijgt bij het kopen van een huis zijn onder andere de akten waarin de overdracht van een huis of een hypotheek wordt vastgelegd.

Annuïteiten hypotheek

Bij deze hypotheekvorm blijft de bruto maandlast tijdens de looptijd van lening gelijk zolang de rente niet wijzigt. Na verloop van tijd verandert wel de samenstelling van de netto maandlast in het begin betaalt u veel rente en weinig aflossing, naarmate de looptijd vordert wijzigt de samenstelling en gaat u steeds meer aflossen en dus minder rente betalen.

Appartementsrecht

Wie een appartementsrecht heeft, heeft een aandeel in een gebouw. Dat aandeel geeft ook recht op alleengebruik van dat bepaalde gedeelte van een gebouw. Bovendien geeft het appartementsrecht recht op gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, zoals het trappenhuis. Het aandeel en het bijbehorende gebruiksrecht vormen samen het appartementsrecht. Dit appartementsrecht wordt -in tegenstelling tot het lidmaatschapsrecht- wel ingeschreven in de registers van het Kadaster. Hierdoor bestaat tegelijk de mogelijkheid om een eigen hypotheek te vestigen. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het hele flatgebouw of complex. Appartementsrechten kunnen voor woningen zijn, maar ook voor bedrijfs- of kantoorruimte.

Aanbod

beschikbare woningen voor de verhuur danwel verkoop

Bestemmingsplan

Een door de gemeente opgesteld plan waarin staat aangegeven waarvoor de grond of gebouwen gebruikt mogen worden. Het bestaat uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften, toelichting en een exploitatie-opzet. Daarin kunt u zien welke ontwikkelingen op gebied van bijvoorbeeld bebouwing er mogelijk plaatsvinden. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en worden verder bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van de bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit etc. omschreven. U vindt deze plannen bij het gemeentehuis.

Bod

Het bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren. Een bod kan zowel mondeling als schriftelijk worden gedaan, maar de koop is alleen bindend wanneer deze op papier staat!

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Het totale oppervlak van een gebouw. De BVO is de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen. De bruto vloeroppervlakte is inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, schalgaten, installatieruimten, delen onder 1,5 m. hoogte e.d.

BAR

Het quotiënt van de markthuurwaarde van een object en de totale investering. BAR = Bruto jaarhuur / totale investering (uitgedrukt in percentage).

Bankgarantie / waarborgsom

Als alternatief voor de waarborgsom die regelmatig als voorwaarde in de koopakte wordt opgenomen, kan een schriftelijke bankgarantie worden afgegeven. Hierin verklaart de bank dat zij garant staat voor het bedrag als de kopende partij zijn verplichtingen niet nakomt.

Bedrijfsruimte / Bedrijfsonroerend goed / bedrijfsobjecten

Bedrijfsonroerend goed beslaat de grond en het gebouw op deze grond met bedrijfsactiviteiten als bestemming.

Onder bedrijfsruimte (ook wel bedrijfsobject of bedrijfspand genoemd) valt een winkelpand en een kantoorpand. Een bedrijfsruimte wordt echter breder getrokken: ook creatieve ruimte, atelierruimte en werkruimte voor lichte en zware industrie vallen hieronder.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een beleidsdocument dat door de ruimtelijke ordening wordt afgegeven. Zowel voor kopers als verkopers is het belangrijk om te weten wat het bestemmingsplan van het betreffende (beleggings)pand is. Het bestemmingsplan kunt u opvragen bij uw gemeente. Het veranderen van bestemmingsplannen is echter niet eenvoudig. De gemeente baseert zich op de locatie en de daarvoor geldende bestemmingsplannen.

Beleggingspand

Beleggingspanden zijn panden welke worden aangehouden met als doel om te beleggen. Beleggingspanden zijn vaak in het bezit van professionele beleggers als pensioenfondsen of onroerend goed fondsen. Ook particuliere beleggers bezitten beleggingspanden. Dit zijn vaak panden welke deels verhuurd zijn als winkel, horecagelegenheid of als woonhuis en deels bewoond voor eigen gebruik. Sommige particulieren bezitten meerdere beleggingspanden, welke dan in het geheel verhuurd zijn. Winkelruimtes worden vaak verhuurd als belegging voor vijf of tien jaar.

Bemiddelaar/makelaar

Een makelaar bemiddelt bij koop en verkoop, huur en verhuur van kantoren huizen roerende zaken onroerend of registergoed. Wij kopen rechtsreeks van de eigenaar het onroerend goed. Bij ons betaalt u geen courtage of bemiddelingskosten.

Bouwgrond / bouwkaavel / bouwperceel

Een afgebakend stuk grond met een bouwbestemming. Het perceel (de bouwkaavel) met de exacte afmetingen en grenzen staat als een geheel ingeschreven bij het Kadaster.

Bouwvergunning / Omgevingsvergunning

Een bouwvergunning / omgevingsvergunning is een toestemming om een nieuw bouwwerk op te richten. U heeft echter ook een bouwvergunning nodig als u een bestaand gebouw of pand wilt verbouwen, renoveren of de functie wilt veranderen. Een bouwvergunning vraagt u aan bij uw gemeente.

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport wordt door een bouwkundig rapport opgesteld nadat hij de woning bouwkundig heeft gekeurd. Hij legt zijn bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kosten die gemaakt moeten worden om het gebouw / pand in stand te houden en de kosten die er op termijn aan zitten te komen.

Courtage

De makelaarscourtage is de vergoeding voor de diensten van de makelaar bij de aankoop of verkoop van uw huis. Veel makelaars werken tegenwoordig met deeldiensten en prijsafspraken. De te betalen makelaarscourtage is veelal een percentage van de (ver)koopsom die van tevoren is afgesproken met de opdrachtgever. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in de bemiddelingsovereenkomst. Wij rekenen geen courtage bij de aankoop van uw onroerend goed.

Canon

De jaarlijkse heffing over grond die in erfpacht wordt uitgegeven.

casco woning

hiermee wordt aangegeven de dragende constructie van een huis plus de buitenafwerking. Het huis is wind- en waterdicht, maar de binnenafwerking moet nog gebeuren.

De Eerste Amsterdamse

is hét veilinghuis voor onroerende zaken in de regio Amsterdam.

Duurzaam vastgoed

In de (vastgoed)wereld groeit de behoefte voor duurzaam bouwen en renoveren. De zorg voor de klimaatverandering en de daarbij horende stijging in de energiekosten zijn daar de reden voor. Bij renovaties van beleggingspanden, woonhuizen en kantoorgebouwen maar ook in de ontwerpfase van nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met de duurzaamheid van het onroerend goed.

In de meeste gevallen worden de kosten om het onroerend goed duurzaam te maken in een aantal jaar terugverdiend. Naast het feit dat de energiekosten lager zijn, zijn panden met een energielabel in de categorie A tot C beter verhandelbaar. Het is dus bijna altijd rendabel om vastgoed duurzaam te maken.

Dagrente

De rente die op dat moment geldt voor nieuwe hypotheek.

Dalrente

De laagste rente in de periode dat de hypotheekofferte geldig is.

Erfpacht

Erfpacht is een speciale vorm van pacht. Deze pacht stopt niet wanneer de verpachter overlijdt of de pacht opzegt. In economische zin is het recht daardoor bijna net zo sterk als het eigendomsrecht. De verpachter is eigenaar van de kale grond. De pachter is eigenaar van de opstal. Er bestaan twee vormen van opstal, namelijk gemeentelijke erfpacht en particuliere erfpacht. Gemeentelijke erfpacht is aan strenge voorwaarden gebonden. De gemeentelijke erfpacht mag bijvoorbeeld niet zomaar ineens erg veel duurder worden. Particuliere erfpacht is minder goed gereguleerd.

Erfpachtcanon

In een aantal gevallen is de woning zelf wel in eigendom maar de grond niet. De koper van de opstal kan dan ook de gerechtigde zijn voor het recht van erfpacht. Het recht van erfpacht geeft je het recht de grond te gebruiken. In ruil daarvoor betaal je een soort huur. Erfpachtcanon is heffing van de gemeente of een andere eigenaar (particulier of bedrijf) op grond die in erfpacht is uitgegeven. Dit bedrag is fiscaal aftrekbaar.

Executiewaarde

De executiewaarde is jarenlang gebruikt en was een waarde die gekoppeld werd aan gedwongen verkoop. De executiewaarde was het bedrag hetgeen een huis opleverde wanneer het gedwongen werd geveild. Deze waarde is inmiddels afgeschaft en mag niet meer als waarde in een taxatierapport worden gebruikt.

Executieveiling

Een executieveiling is een veiling van gedwongen verkoop van (zakelijk) vastgoed, in opdracht van een of meerdere schuldeisers. Om een executieveiling uit te kunnen voeren, heeft de schuldeiser een executorialie titel nodig. Dit kan bijvoorbeeld een vonnis van de rechter zijn of een notariële akte inclusief betalingsverplichtingen, zoals een hypotheek. Een hypotheekhouder kan bij achterstallige betalingen tot verkoop van het vastgoed overgaan, zonder dat daarbij een gerechtelijk vonnis nodig is. In alle gevallen geldt dat de schuldenaar in verzuim moet zijn.

Economische waarde

Bedrag dat een woning zou opbrengen als deze onder optimale omstandigheden zou worden verkocht (ook wel de onderhandse of vrije verkoopwaarde).

Effectieve rente

De effectieve rente geeft de werkelijke kostprijs van de hypotheek per jaar aan. De rente die u werkelijk betaalt. Bij de berekening van de effectieve rente wordt naast de nominale rente ook rekening gehouden met de eventuele afsluitkosten, het tijdstip van betalen (aan het begin of aan het einde van de maand) en het aantal betalingen per jaar (elke maand, elk kwartaal etc.). Wordt ook bruto-werkelijke-rente genoemd.

Eigendomsakte

Een door het kadaster gewaarmerkt afschrift van de transportakte. U ontvangt een eigendomsakte van de notaris, dit is tevens het eigendomsakte van uw huis.

Eigenwoningreserve

De eigenwoningreserve is het bedrag waarvoor u geen eigenwoningschuld kunt aangaan als u een andere eigen woning koopt. De eigenwoningreserve is dus het bedrag dat 'verplicht' moet worden gebruikt voor de aankoop van de eigen woning. Als de eigenwoningreserve positief is, kunt u voor dit bedrag geen eigenwoningschuld aangaan als u een andere eigen woning koopt. Als de eigenwoningreserve nul of negatief is, heeft de eigenwoningreserve geen invloed op de eigenwoningschuld. De eigenwoningreserve neemt toe met de overwaarde van een verkochte eigen woning.

Eigenwoningschuld

De eigenwoningschuld is het bedrag van de lening(en) voor de eigen woning. De rente die u betaalt over deze lening(en), mag u aftrekken in box 1. Het gaat om de (hypotheek)schuld die u heeft afgesloten voor de aankoop(kosten), voor verbouwing en onderhoud van de eigen woning en/of voor de afkoop van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming. De rente over die schuld kunt u in principe aftrekken als kosten van de eigen woning in box 1.

Funda

Funda.nl is de grootste Nederlandse website met aanbod voor onroerend goed. Aangesloten makelaars zoals NVM, VBO-Makelaar en VastgoedPro kunnen de woningen op deze aanbodsites plaatsen. De afgelopen jaren zijn er diverse, rechtszaken geweest over de ongelijke behandeling ten opzichte van de makelaars. Inmiddels wordt het aanbod van alle makelaars consument vriendelijk getoond. VBO, VastgoedPro en NVM makelaars hebben nu dezelfde internetplaatsing.

Financieringsvoorbehoud

EAOM B.V. / De Amsterdamse Ontwikkelingsmaatschappij neemt géén financieringsvoorbehoud op in de voorlopige koopovereenkomst. Dit is een groot voordeel voor u, omdat in de praktijk blijkt dat een behoorlijk aantal koopovereenkomsten ontbonden worden door deze voorwaarde. Doordat wij geen

financieringsvoorbehoud opneemt in het contract, heeft u direct zekerheid. En is verkocht ook daadwerkelijk verkocht!

Gehele panden / hele panden

Onder hele panden verstaan wij panden die al dan niet gesplitst zijn in afzonderlijke segmenten met een eigen toegang.

Onze interesse gaat uit naar zogenaamde hele panden met bedrijfsruimten en of de bovengelige woningen. Al dan niet in verhuurde staat.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de scheidingsmuren (dragende muren, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Uitsluitend verwarmde gebieden tellen mee in de berekening.

Geliberaliseerde huurprijzen

de huurprijs van uw woning is in twee gevallen geliberaliseerd. Allereerst als u op of na 1 juli 1994 een woning bent gaan bewonen met een huurprijs boven de toen geldende huursubsidiiegrens. Daarnaast als u huurder bent van een zelfstandige nieuwbouwwoning (dus geen kamer) die op of na 1 juli 1989 voor het eerst bewoond is met een huurprijs boven de huursubsidiiegrens van het betreffende jaar. De huursubsidiiegrens wordt ieder jaar op 1 juli aangepast. De huursubsidiiegrens per 1 juli 2003 is euro 585,24

Geliberaliseerde huurwoning

Een huurwoning waarbij de huur volgens het puntenstelsel hoger mag zijn dan een bepaald maximum. Voor een geliberaliseerde huurwoning is er geen maximale huurprijs.

Groene stroom

Groene stroom is elektriciteit opgewekt uit duurzame energiebronnen. Er zijn verschillende manieren waarop groene stroom opgewekt kan worden, met behulp van bijvoorbeeld wind, met windturbines waterturbines die werken bij een sluis in een rivier het verbranden van biomassa, bijvoorbeeld snoeiafval of afvalhout uit de

bouw of industrie zonne-energie, zonnestroom, het verbranden van afval in afvalverbrandingsinstallaties, geothermische energie, golfslag-energie (in ontwikkeling) getijdenenergie. De komende 20 tot 30 jaar zijn windmolens de enige techniek waarmee veel groene stroom is op te wekken. Bijna alle deskundigen spreken de verwachting uit dat elektriciteit uit de zon, met zonnepanelen, nog wel 20 tot 30 jaar op zich zal laten wachten. Zo lang duurt het voordat de zonnepanelen goedkoop genoeg zijn geworden om de stroom in prijs te laten concurreren met stroom uit wind of gewone centrales die aardgas, steenkool of biomassa verstoren. In 2007 voorspelden Europese deskundigen dat zonnestroom vanaf 2015 of 2017 volledig kan concurreren met marktprijzen van conventioneel opgewekte elektriciteit. Groene stroom kan ook uit ouderwetse centrales komen. Daarin wordt vooral aardgas of steenkool verstoekt. Als door de steenkool een deel biomassa wordt bijgemengd, mag een deel van de stroom als groene stroom worden verkocht. Het idee achter groene stroom is dat daarmee de uitstoot van koolstofdioxide (CO₂) en andere schadelijke emissies (NO_x, SO₂, roet, ...) wordt verminderd. Daardoor neemt het broeikas-effect niet langer toe. Daar groene stroom onuitputtelijk is, zal het ook beschikbaar zijn voor de volgende generaties. Dit is niet zomaar het geval voor organische brandstoffen.

Grondwarmte

Grondwarmte of geothermische energie is energie die wordt gewonnen door gebruik te maken van het temperatuurverschil tussen de aardoppervlakte en diep in de aarde gelegen warmtereservoirs. Vooral in vulkanische streken (IJsland) liggen die op zo geringe diepte dat winning economisch lonend mogelijk is. Ook in Nederland en België is deze techniek in opkomst, met name voor de temperatuurregeling in gebouwen.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat nodig is om uw woning opnieuw op te bouwen, bijvoorbeeld na brand. De herbouwwaarde, die meestal in het taxatierapport staat vermeld, is de basis voor de opstalverzekering van uw huis.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Wanneer gezamenlijk een hypotheekschuld wordt aangegaan, kan ieder afzonderlijk van elkaar aangesproken worden voor de totale schuld.

Huurwaardeforfait

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning bij uw inkomen in uw belastingaangifte moet tellen. De huurwaarde bedraagt een bepaald (vast) percentage van de WOZ- waarde of van de WOZ- waarde na eventuele toepassing van het ophogingpercentage. Welke percentages voor uw gemeente gelden kunt u navragen bij de belastingdienst. Zie ook "Eigenwoning forfait".

Hypotheek

Langlopende lening met onroerende zaak (uw huis) als onderpand.

Hypotheekakte

Notariële akte waarin het hypotheekrecht wordt verleend. Alle rechten en plichten van hypotheekgever en hypotheeknemer worden vermeld. Deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers die u kunt vinden bij het kadaster.

Hypotheekgever

Degene die hypotheek verstrekt op een onroerend goed. De hypotheekgever is dus de huiseigenaar. De onroerende zaak als is onderpand.

Hypotheeknemer

De partij die geld uitleent tegen het verkrijgen van hypothecaire zekerheid, dus met onroerende zaak als onderpand. De hypotheeknemer is dus de geldschieter.

Hypotheekregister

Een openbaar – voor iedereen toegankelijk – register waarin via de notaris de hypotheek wordt ingeschreven. Het hypotheekregister wordt bijgehouden bij het kadaster.

Huis

Er bestaan drie types huizen naar de manier van bouwen, namelijk (1) vrijstaande huizen, (2) huizen die aan één ander huis zijn vastgebouwd. Dit heet 'twee onder

één kap', (3) huizen die aan twee zijden aan een ander huis zijn vastgebouwd. Dit wordt meestal een rijtjeshuis genoemd.

Huisvestingsvergunning

Een vergunning die een huurder soms nodig heeft om in een goedkope woning te mogen wonen. Op deze manier controleert de gemeente de verdeling van goedkope woningen. De huisvestingsvergunning kan aangevraagd worden bij de betreffende gemeente.

Huurbeding

In bijna alle hypotheekakten staat een standaardbepaling, waardoor het verboden is om zonder schriftelijke toestemming van de bank het huis te verhuren of te verpachten. Dit heet een huurbeding.

Huurbescherming

Huurbescherming betekent dat als de verhuurder de huur opzegt en de huurder het daar niet mee eens is, de verhuurder altijd naar de rechter moet om de huurder eruit te krijgen. Zolang de rechter niet heeft beslist dat de huurder het huis uit moet, loopt de huurovereenkomst gewoon door. Huurbescherming is van toepassing op woonruimte en op detailhandel-bedrijfsruimte.

Huurder

Met verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek; A. Voldoen van de huurprijs (art. 7;212 BW), het gaat hierbij om een fatale termijn (art. 6;83 sub a BW), waarbij het verzuim automatisch intreedt zonder voorafgaande ingebrekestelling (aanmaning), tenzij de betalingstermijn een andere strekking heeft. De huurder hoeft dus niet eerst herinnerd te worden aan zijn huurachterstand. Huurverplichtingen zijn namelijk "voortdurend" van aard en moeten per termijn betaald worden (meestal maandelijks) en daarom levert het niet op tijd betalen van de huur al verzuim op, zonder dat eerst een ingebrekestelling vereist is. Dit blijkt ook uit het arrest van de Hoge Raad van 11 januari 2002 inzake Schwarz/Gnjatovic, RvdW (Rechtspraak van de Week) 2002,14/NJ 2003,255 ([1]).

Huurovereenkomst

De akte waarin de huur is vastgelegd

Huurpand

Een woning of bedrijfsruimte die in eigendom is bij een verhuurder (een particulier, belegger of een woningbouwvereniging), die een overeenkomst van verhuur en huur (meestal vastgelegd in een huurcontract) heeft gesloten met de gebruiker van het huurpand die daarvoor maandelijks huur betaalt.

Huurrecht

De huurovereenkomst wordt geregeld in titel 5 van Boek 9 van het Burgerlijk Wetboek. Boek 7 behandelt de bijzondere overeenkomsten. Dat betekent dat ook de algemene regels voor de overeenkomst in boek 6 van belang zijn voor de huurovereenkomst.

Huurtoeslag

Een toeslag die de huurder kan aanvragen als de huur in verhouding tot het inkomen van de huurder te hoog is. Het is een financiële tegemoetkoming van de overheid in de kosten van een huurwoning. Tot 1 januari 2006 heette huurtoeslag nog huursubsidie.

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurder en huurder onderling afspreken.

Huurwaardeforfait

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning bij uw inkomen in uw belastingaangifte moet tellen. De huurwaarde bedraagt een bepaald (vast) percentage van de WOZ waarde. Eigenwoning forfait is de huur die u uitspaart omdat u in een eigen huis woont, wordt door de fiscus gezien als inkomen. Over dit fictieve inkomen, het eigen woningforfait, betaalt u inkomstenbelasting.

Huurwoning

Woning die bestemd is voor de verhuur

Hypotheekakte

In dit document worden afspraken weergegeven tussen koper en financieringsinstelling met betrekking tot de hypotheek

Hypotheekgever

Huiseigenaar. Het huis wordt als onderpand gegeven hypotheeknemer degene die het huis als onderpand aanvaardt (hypotheekinstelling).

Inboedelverzekering

Een inboedelverzekering is een verzekering tegen schade die men aan de inboedel (of; huisraad) op kan lopen. Een inboedelverzekering is een schadeverzekering en wordt ingedeeld onder de brandverzekeringen. Tussen de inboedelverzekeringen van de diverse verzekeraars bestaan inhoudelijke verschillen. Deze verschillen zijn vaak klein, zodat het goed mogelijk is een algemene omschrijving van een inboedelverzekering te geven. De inboedel is alle roerende zaken die tot de particuliere huishouding van de verzekerde behoren.

Inboedelwaardemeter

Garantie tegen onderverzekering. Dit houdt in dat de verzekeraar bij schade geen beroep zal doen op eventuele onderverzekering.

Inhoud bedrijfsruimte

Bruto inhoud (lengte x breedte x hoogte) met gebruikmaking van buitenwerkse maten.

Inhoud woning

Bruto inhoud (lengte x breedte x hoogte) met gebruikmaking van buitenwerkse maten.

Instaprente

Een startrente of instaprente is een tijdelijke, meestal lage hypotheekrente (1 of 2 jaar). Tijdens deze renteperiode mag u de rente kostenloos omzetten of vastzetten voor een bepaalde periode en hypotheekrente tarief. Deze vorm van rente kan meestal alleen bij een nieuwe hypotheek gekozen worden. Een instaprente kan interessant zijn als u verwacht dat de hypotheekrente nog verder gaat dalen, en u dus even af wilt wachten voor u de hypotheek voor langere tijd vastlegt. Verwacht u bijvoorbeeld dat de rente binnen een jaar flink zal gaan dalen, dan is een instaprente een goed idee omdat u dan uw hypotheek een jaar later tegen een veel gunstiger rentetarief kunt vastzetten.

Kadaster

Rijksinstelling waar alle onroerende zaken staan geregistreerd met vermelding van de eigenaar en eventuele erfdiensbaarheden en erfpacht. Het kadaster houdt ook het hypotheekregister bij. Het kadaster is een openbaar register.

Kadastraal uittreksel

Het kadastraal uittreksel is een overzicht met de basisgegevens van een vastgoedobject, schip of vliegtuig uit de kadastrale registratie op een bepaalde datum. Het overzicht vermeldt onder andere: • naam, adres, geslacht en geboortedatum van de kadastrale eigenaar • kadastrale aanduiding • oppervlakte • zakelijke rechten (met uitzondering van erfdiensbaarheden) • belemmeringen, zoals aanduidingen in het kader van de Monumentenwet, aanduidingen in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht (leidingen) en besluiten inzake de Wet Bodembescherming (vervuilingen) • aanvullende registratie zoals verklaringen van erfrecht, wijziging in hypotheek en afkoop van erfpachtcanons. Het uittreksel is bedoeld om aan te geven wie bij het Kadaster als eigenaar van een bepaald perceel staat geregistreerd op een bepaalde datum.

Koopakte

In dit document wordt een koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Kosten Koper (k.k.)

De koper betaald de kosten van de koop van de woning. Onder de kosten koper verstaan we ondermeer de kosten voor (1) overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster; (2) overdrachtsbelasting; (3) notariskosten voor het passeren van de leveringsakte

Kadaster

Het kadaster geeft weer, in welke stukken de grond in Nederland verdeeld is en aan wie elk van deze grond toebehoort.

Kale huurprijs

De huur per maand zonder servicekosten en eventuele stookkosten.

Kantoorpand

Bedrijfsruimte geschikt voor vooral administratief werk.

Koopakte

Een akte is een Notarieel document waarin zaken worden vastgelegd.

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst, met een ouderwetse term ook wel aangeduid als overeenkomst van verkoop en koop, is een overeenkomst, waarbij de koper een koopprijs betaalt aan de verkoper, die op zijn beurt de eigendom van een goed overdraagt aan de koper.

Koopwoning

Woning die bestemd is voor de verkoop

Levering

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel

op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Leveringsakte

Een notariële akte waarbij de onroerende zaak, in dit geval het huis wordt overgedragen.

Looptijd

De jaren tussen het afsluiten en het aflossen van de hypotheek.

Leegstandswet

Op basis van de Leegstandswet kan een woning tijdelijk worden verhuurd.

Levering

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Lijfrente hypotheek

De lijfrentehypotheek is een combinatie van een lening met een aanvullende voorziening voor uw oude dag. Deze aanvullende voorziening is een lijfrenteverzekerings. Naast de hypotheekrente die u betaald heeft, kunt u ook de premie voor de lijfrenteverzekerings van uw belastbaar inkomen aftrekken. Uit de lijfrenteverzekerings ontvangt u vanaf de afgesproken einddatum periodieke uitkeringen. Deze uitkeringen zijn wél belast. Met de uitkeringen kunt u de hypotheekrente blijven betalen en eventueel uw pensioen aanvullen. U lost de hypotheek pas geheel of gedeeltelijk af als u uw huis verkoopt of bij eerder overlijden.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek wordt gedurende de looptijd periodiek een vast bedrag

afgelost. Bij een looptijd van 30 jaar (= 360 maanden) moet per maand dus $1/360$ e deel worden betaald. Gevolg hiervan is dat de rente en daarmee de fiscale aftrek jaarlijks lager worden. Door de geldverstrekker wordt de lineaire hypotheek nog wel eens vereist vanwege de snelle aflossing in de beginfase, bijvoorbeeld bij incourante onderpanden. Op deze manier vermindert het risico voor de bank snel. Door de opkomst van andere, voordeligere hypotheekvormen wordt de lineaire hypotheek overigens niet vaak meer afgesloten.

Looptijd

De jaren tussen het afsluiten en het aflossen van de hypotheek.

Maandlast

Het bedrag dat uw hypotheek u elke maand kost aan rente en aflossing. De bruto-maandlast is het bedrag dat u elke maand betaalt, netto-maandlast is het bedrag dat overblijft als uw belastingaftrek verrekend is.

Meeneemregeling

Regeling om een hypotheek mee te mogen nemen bij een verhuizing binnen de periode dat uw looptijd nog niet afgelopen is.

Maisonnette

Een maisonnette is een woning in een groter gebouw, zoals een flat, waarbij meerdere verdiepingen aanwezig zijn per woning.

Makelaardij

Bedrijf dat bemiddelt in onroerend goed.

Middenstandsbedrijfsruimte

Bedrijfsruimte waarbij de ruimte toegankelijk is voor publiek, en waar er directe levering plaatsvindt van goederen of diensten. In gebruik door bijvoorbeeld slagers en bakkers.

Nationale Hypotheek Garantie

Waarborgfonds dat borg staat indien de geldlener de rente en aflossing verbonden aan de hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het verkrijgen van een financiering met een Nationale Hypotheek Garantie is een koopsomgrens vastgesteld. Boven een bepaalde koopsom kunt u geen financiering met Nationale Hypotheek Garantie krijgen.

Netto-werkelijke-rente

Een landelijke overheidsregeling, waarbij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen borg staat voor uw hypothecaire lening. Deze garantie is bedoeld voor mensen met een relatief laag inkomen die toch een huis willen kopen. Voor hypotheek met nationale hypotheek garantie gelden lagere rentetarieven. De echte kostprijs van uw hypotheek. Het is de nominale rente met daarin verrekend: • eventuele afsluitkosten • tijdstip van betaling • aantal betalingen per jaar • premies van levensverzekeringen • uitkeringsrechten van de levensverzekeringen • belastingaftrek • belastingbijtellingen

Nominale rente

De jaarlijkse rente die door de maatschappijen gehanteerd wordt zonder rekening te houden met de bijkomende kosten en de momenten van betaling.

Onder bod zijn

Toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wél mogelijk.

Ontbindende voorwaarden

Geldige redenen om de koop (of verkoop) van het huis te annuleren. Ontbindende voorwaarden staan in het koopcontract. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden: • het verkrijgen van een hypotheek • het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie • het verkrijgen van een woonvergunning • de uitkomst van een bouwkundig onderzoek Ontbindende voorwaarden gelden alleen als ze in de wet, of

in het koopcontract staan.

Opstalverzekering

Daarmee is uw huis (niet de inboedel) verzekerd tegen brand, storm, blikseminslag en andere rampen. Verplicht voor het afsluiten van een hypotheek.

Optie

Het recht om door een eenzijdige wilsverklaring een koopovereenkomst te doen ontstaan. Degene die het recht heeft is niet verplicht er gebruik van te maken.

Opzegtermijn

Aan het einde van iedere rentevast periode en bij verkoop van uw huis kan een hypotheek worden opgezegd. Soms gebeurt dit direct, soms pas na een zekere termijn.

Overbruggingskrediet

Lening om de tijd te overbruggen tussen de aankoop van een nieuw huis en de verkoop van het oude huis. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de overwaarde van het oude huis. Meestal wordt een overbruggingskrediet voor maximaal 6 maanden afgesloten.

Overdrachtsbelasting

Belasting die wordt geheven bij de overdracht van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Momenteel is het percentage 2% of 10,4% .

Overlijdensdekking

De meeste aanbieders van hypotheekleningen stellen verplicht dat het risico van overlijden van de hoofdkostwinner afgedekt wordt. Wanneer de hoofdkostwinner komt te overlijden kan dat financiële problemen opleveren voor de overgebleven partner. Met een overlijdensrisicoverzekering wordt er bij overlijden een bedrag uitgekeerd. Dit

bedrag wordt dan aangewend om (een deel van) de hypotheek af te lossen.

Oversluiten

Het opnieuw afsluiten (bij een andere of dezelfde maatschappij) van uw lopende hypotheek tegen betere voorwaarden of een lagere rente. Als u bij dezelfde maatschappij blijft hoeft u niet opnieuw naar de notaris

Overwaarde

Het positieve verschil tussen de restschuld van uw lopende hypotheek en de waarde van uw huis bij vrije verkoop. Op basis van overwaarde kunt u uw hypotheek verhogen, bijvoorbeeld om een verbouwing te betalen.

Onder bod zijn

De toezegging van de verkopende makelaar aan een bieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

Onderhandse verkoopwaarde

Vrij van huur en gebruik. Ook wel vrije verkoopwaarde genoemd. De waarde van de woning wanneer u deze in normale omstandigheden verkoopt. De woning is vrij van huur en gebruik en wordt dus niet verhuurd aan en bewoont door een ander.

Onderhuur

De onderhuurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij de huurder een gedeelte van zijn gehuurde zaak weer aan een andere huurder verhuurt.

Onroerende-zaakbelasting

Onroerendezaakbelasting (OZB) is een belasting die door gemeenten wordt geheven van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

Onroerend goed

Vastgoed

Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Ontwikkeling

Ontwikkelen van onroerend goed voor de verkoop danwel verhuur

Optie

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Overdrachts-belasting

Een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaken en de roerende zaken). Momenteel is het percentage 2%.

Overige bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte dat niet als middenstandsbedrijfsruimte in gebruik is.

Overnamekosten

De verhuurder kan overnamekosten rekenen voor roerende zaken zoals vloerbedekking en gordijnen. Huurder is niet verplicht deze zaken over te nemen en

daarvoor kosten te maken.

OZB – onroerende zaakbelasting

Onroerendezaakbelasting (OZB) is een belasting die door gemeenten wordt geheven van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

Passeren

De formele handeling waarbij een akte (verkoop huis, hypotheek) door beide partijen en de notaris wordt ondertekend.

Pacht

De benaming voor een op huur lijkende overeenkomst waarbij agrarische gronden door de eigenaar (verpachter) in gebruik wordt gegeven aan de pachter.

Perceeloppervlakte

Het perceel is de begane grond oppervlakte van de bebouwing. Kortom de grond waar het bedrijfspand op staat.

Portiekwoning

Een portiek is een vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt. Meerdere woningen hebben een gemeenschappelijk portiek. Portiekwoningen zijn woningen die rond een gemeenschappelijk trappenhuis zijn gebouwd. In het algemeen zijn portiekwoningen gespiegeld gebouwd, dat wil zeggen dat de woningen aan de linkerkant van het portiek inwendig het spiegelbeeld van die aan de rechterkant zijn.

Puntenstelsel

Met dit stelsel wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. Op basis van deze punten kan er bepaald worden wat de maximale huurprijs van de woning mag zijn. Het puntenstelsel is niet van toepassing op geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Recht van hypotheek

U geeft het recht van hypotheek aan de geldverstrekker bij het afsluiten van een hypotheek. Blijft u in gebreke met de aflossing en wordt uw huis openbaar verkocht, dan heeft de geldverstrekker voorrang bij het vorderen van de opbrengst.

Recht van overpad

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

Rendement

Voor uw beleggingen ontvangt u koerswinst en dividend, deze posten vormen samen het rendement op uw belegging. Het rendement op beleggingen is, gemeten over langere periodes, meestal hoger dan de rente op een spaarrekening, maar u loopt het risico dat koersen dalen of bedrijven geen dividend uitkeren. Een belegging kan dus ook een negatief rendement hebben.

Rentevaste periode

De periode die u met de geldverstrekker bent overeengekomen waarin uw hypotheekrente ongewijzigd blijft. Normaal gesproken is het rentetarief hoger naarmate de gekozen rentevaste periode langer is.

Sleutelverklaring

Deze wordt opgemaakt als de feitelijke levering (het overhandigen van de sleutels) op een eerder tijdstip plaatsvindt dan de juridische eigendomsoverdracht bij de notaris. De koper zal onder andere moeten zorgen dat bij de feitelijke levering de onroerende zaak door hem wordt verzekerd.

Servicekosten

De kale huurprijs is de vergoeding die de huurder betaalt voor enkel en alleen het gebruik van de woning. Daarnaast kunnen servicekosten in rekening worden gebracht voor diensten en activiteiten van de verhuurder ten behoeve van de

huurder.

Stadsverwarming

Verwarmingssysteem waarbij warmte en soms ook warm water met een buizenstelsel vanuit een centraal punt naar de woningen in een wijk wordt gebracht. De woningen hebben dan geen eigen cv-ketel.

Stichting KFD

Het Keurmerk Financiële Dienstverlening (SFKD) is een bewijs van de kwaliteit van een financiële dienstverlener. Het betekent dat het kantoor aan hogere eisen voldoet dan de Wet op het financieel toezicht verplicht, vooral op het gebied van deskundigheid en klanttevredenheid. Een onafhankelijke stichting controleert regelmatig of de Keurmerkhouders aan die hogere kwaliteitseisen voldoen. Voor u als consument is het niet gemakkelijk om de juiste en betrouwbare tussenpersoon te kiezen. De kwaliteit van een kantoor is vaak niet direct zichtbaar en herkenbaar. Met het Keurmerk Financiële Dienstverlening weet u zeker dat u kiest voor kwaliteit.

Stookkosten

Stookkosten zijn de kosten voor verwarming en eventueel de kosten van warm water.

Variabele rente

Als u niet kiest voor een rentevastperiode, krijgt u te maken met variabele rentestanden. U betaalt per maand een bedrag afhankelijk van de rente.

Vereniging van Eigenaren

Als u eigenaar bent van een appartementsrecht, bent u volgens de wet lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Samen met de overige eigenaren behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Voorlopige teruggaaf

De aftrekbare hypotheekrente kan met een voorlopige teruggaaf per maand verrekend worden. U krijgt elke maand netto meer geld in handen. Bel de Belastingtelefoon 0800 0443 voor een formulier om voorlopige teruggaaf aan te vragen.

Vraagprijs

Een uitnodiging tot het doen van een bod.

Vrije verkoopwaarde

De waarde die de hoogstbiedende bij een niet-gedwongen verkoop voor een huis zou geven. Dit wordt ook wel de economische of onderhandse verkoopwaarde genoemd.

Vrij op naam – V.O.N.

Koopt u een huis 'vrij op naam' dan zijn makelaarskosten, notariskosten en BTW of overdrachtsbelasting bij de koopsom inbegrepen. De hypotheekaktekosten en de kosten voor inschrijving in het kadaster moet u wel zelf betalen.

Verhuurder

De verhuurder moet de zaak ter beschikking stellen en laten aan de huurder voor gebruik (art. 7.203 B.W.).

Verhuurmakelaar

Makelaar die in opdracht werkt van de verhuurder

Verkoopmakelaar

Makelaar die in opdracht werkt van de verkoper

Vraagprijs

Een uitnodiging tot het doen van een bod.

Vrij op naam

Koopt u een huis 'vrij op naam' dan zijn makelaarskosten, notariskosten en BTW of overdrachtsbelasting bij de koopsom inbegrepen.

Waarborgsom

De aanbetaling aan de koper die in het koopcontract kan zijn opgenomen. Het bedrag komt meestal overeen met de boete die u als koper moet betalen als u niet aan de verplichtingen kan voldoen. De waarborgsom kan met een bankgarantie worden voldaan.

Woonvergunning

In een aantal gemeenten is – beneden een bepaalde koopprijs – een woonvergunning nodig. Een woonvergunning geeft u het recht om in het door u gekochte huis, in een bepaalde gemeente te gaan wonen.

WOZ-waarde

De gemeente stelt de fiscale waarde van uw woning vast. Deze waarde wordt bepaald voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

Waarborgsom

Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

Winkel

Een winkel is een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin goederen aan particulieren worden verkocht (ook al bedraagt die verkoop slechts 1% van de omzet van het bedrijf. Een kapsalon dat ook shampoos verkoopt is om die reden ook een winkel.

Woningen

Huis, appartement etc.

Woningwaardestelsel

Met dit stelsel wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. Op basis van deze punten kan er bepaald worden wat de maximale huurprijs van de woning mag zijn. Het puntenstelsel is niet van toepassing op geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Woningwet

De Woningwet gaat over de kwaliteit van de woningvoorraad en over het bouwen, het gebruik en de sloop van woningen.

Woonoppervlakte

Officieel is woonoppervlakte dat deel van het perceel wat bebouwd is voor de woning. Ofwel het totaal aantal m² van de begane grond. Echter, op veel websites van makelaars en Funda wordt met woonoppervlakte bedoeld de totale oppervlakte van de woning, dus alle etages van het woondeel en alle kamers bij elkaar opgeteld.

Zoekopdracht

Een opdracht tot begeleiding bij het zoeken en kopen van een huis waarvoor de makelaar een courtage mag berekenen. De inhoud van de opdracht (welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen) hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

zelfstandige woning

Een woning met een eigen toegang en eigen voorzieningen (zoals keuken, toilet, e.d.).

Zoekopdracht

Een opdracht tot begeleiding bij het zoeken en kopen van een huis waarvoor de makelaar een courtage mag berekenen.

Zonnewoning

Een Zonnewoning is een woning met het gelijknamige Certificaat die voldoet aan een aantal kwaliteitseisen; de woning is goed geïsoleerd en de EP-coëfficiënt is maximaal 0,75, toepassing van duurzame energie, toepassing van het Nationaal Dubo-pakket (eisen groene financiering), oververhitting in de zomerperiode wordt

voorkomen, optimaal gebruik van daglicht, gebruik van FSC-gecertificeerd hout, schriftelijke bewonersinstructie. Partijen in de bouw, waaronder SenterNovem en gemeenten, hebben het initiatief genomen tot de ontwikkeling van het Certificaat Zonnewoning. Het Wereld Natuur Fonds staat achter het principe van de Zonnewoning. Het certificaat garandeert een hoge toegevoegde waarde voor woningen; comfortabel, energiezuinig en duurzaam.

Zontoetredingsfactor

De zontoetredingsfactor of ZTA-waarde van een raam of beglazingssysteem geeft de verhouding tussen de binnenkomende en de opvallende zonnestraling (zowel directe als diffuse straling). Voor blank enkel glas bedraagt de ZTA-waarde 0,8; voor HR++ glas bedraagt de ZTA-waarde tussen de 0,6 en 0,7.