

Begrippenlijst hypotheekofferte

Acceptatieverklaring

Als u deze verklaring ondertekent en terugstuurt, accepteert u de offerte in de huidige vorm. U verstrekt de benodigde gegevens zoals de naam van de notaris en uw bank- of girorekening. Ook machtigt u de geldverstrekker om de verschuldigde bedragen in verband met de hypothecaire lening van uw rekening te schrijven.

Bankgarantie

De bank garandeert dat zij op eerste aanmaning uw schuld, waarvoor de bank garant staat, voldoet. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Kijk ook naar `contragarantie`.

Bereidstellingsprovisie

Een hypotheekofferte is maar een beperkte tijd geldig. De geldverstrekker biedt vaker de mogelijkheid om de geldigheid van de offerte te verlengen met een aantal maanden. Het renteaanbod in de offerte geldt ook gedurende de verlenging. De geldverstrekker kan hiervoor wel verlengingskosten oftewel bereitstellingsprovisie in rekening brengen.

Betalingsbeschermer

Een verzekering die zorgt dat u een tijdelijke uitkering ontvangt, waarmee u een deel van de maandelijkse hypotheeklasten kunt betalen als uw inkomen geheel of gedeeltelijk wegvalt door arbeidsongeschiktheid of werkloosheid.

Bijkomende éénmalige kosten

Dit zijn kosten die voor uw rekening zijn in verband met het afsluiten van de hypotheek. U moet hierbij onder andere denken aan advies- en bemiddelingskosten, taxatiekosten, notariskosten en de kosten voor Nationale Hypotheek Garantie.

Bijkomende terugkerende financiële verplichtingen

Dit zijn de kosten die verplicht zijn bij de hypotheek. Denk hierbij aan kosten voor de opstalverzekering en een overlijdensrisicoverzekering.

Bindend aanbod/Bindende hypotheekofferte

De definitieve hypotheekofferte zonder voorbehouden met een bedenktijd van 14 dagen. Tijdens de bedenktijd kan de geldverstrekker het aanbod niet intrekken of wijzigen.

Bouwdepot

Het bouwdepot is een bankrekening bij uw geldverstrekker waarop het deel van de hypotheek wordt gestort dat nodig is voor de bouw van een nieuwbouwwoning of verbouwing. Vanaf deze rekening worden de verschuldigde bouwtermijnen en/of andere rekeningen betaald.

Borgstelling

De borgstelling wordt ook wel zekerheidsstelling door derde(n) genoemd. Degene die borg staat, verplicht zich met een overeenkomst (de borgstelling) om een verplichting van de schuldenaar (namelijk rente en aflossing aan de geldverstrekker betalen) na te komen, wanneer deze dit zelf niet meer doet.

Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het BKR informeert aangesloten organisaties over kredieten die een consument heeft afgesloten. Deze informatie helpt de geldverstrekker bij de afweging of het verantwoord is een hypotheek te verstrekken.

Contragarantie

In een contragarantie verklaart u dat, als uw geldverstrekker de bankgarantie daadwerkelijk moet betalen aan de verkopende partij, u deze som geld weer terugbetaalt aan de geldverstrekker. Kijk ook naar `bankgarantie`.

Dagrente

Op het moment dat (of een paar dagen voordat) u de hypotheekakte bij de notaris tekent, wordt gekeken of de rente lager is geworden dan de rente in uw offerte. Zo ja, dan betaalt u de lagere rente. U betaalt nooit meer dan de rente in uw offerte.

Dalrente

Met dalrente betaalt u de laagste rente tussen het moment dat de offerte is gemaakt en het moment dat u de hypotheekakte tekent. U betaalt nooit meer dan de rente die in de offerte staat. Deze regeling wordt ook wel dalrentegarantie genoemd.

Economische looptijd

De economische looptijd is de periode waarin de hypothecaire lening volgens de overeengekomen aflossingswijze geheel is afgelost.

Effectieve rente

Het rentepercentage dat men over de hypotheekschuld betaalt, waarbij rekening wordt gehouden met bijkomende kosten van een hypotheek, afsluitprovisie en het tijdstip waarop de hypotheekrente is verschuldigd (vooraf, achteraf, per maand of per kwartaal). Zie ook `jaarlijks kostenpercentage`.

European Standard Information Sheet (ESIS)

Een informatievel dat de geldverstrekker uiterlijk bij de bindende offerte aan de klant moet geven. Het maakt de kosten van verschillende aanbieders beter vergelijkbaar, ook internationaal. De vorm en inhoud van het document zijn voorgeschreven.

Financiële Bijsluiter

In een Financiële Bijsluiter bij een financieel product staat wat het product inhoudt en wat de Kosten, de opbrengsten en de risico's van het product zijn. Alle instellingen die complexe financiële producten (waaronder alle hypotheekvormen met uitzondering van aflossingsvrije, annuïteiten- en lineaire hypotheeken) verkopen, zijn wettelijk verplicht de Financiële Bijsluiter te verstrekken of op hun website te zetten. Hierdoor kunt u producten beter met elkaar vergelijken.

Financieringsbedrag

Het bedrag van de totale lening die u afsluit.

Geldgever

De geldgever verstrekt de hypothecaire lening voor het financieren van de woning. Ook wel geldverstrekker of hypothecair financier genoemd.

Geldnemer

De geldnemer is degene die de hypothecaire lening ontvangt om de woning te financieren.

Hogere inschrijving

Hoger inschrijven betekent dat de notaris uw hypotheek voor een hoger bedrag inschrijft bij het Kadaster dan nodig is voor de koop van het huis. U reserveert daarmee alvast kredietruimte voor de toekomst. Mocht u later een nieuwe lening willen voor een verbouwing en de geldverstrekker gaat akkoord, dan bespaart u op de notariskosten.

Hypothecair financier

De hypothecair financier verstrekt de hypothecaire lening voor het financieren van de woning. Ook wel geldverstrekker, geldgever of hypothecair financier genoemd. Zie ook `geldgever`.

Hypotheek

Zakelijk recht op een onroerend goed zoals een woning. Dit recht is een waarborg voor het nakomen van een verbintenis (meestal een lening). Dankzij dit recht kan de kredietgever, wanneer de kredietnemer in gebreke blijft, als eerste worden betaald met de opbrengst van de (gedwongen) verkoop van het (gehypotheekte) onroerend goed.

Hypotheekbeschermer

Een hypotheekbeschermer zorgt ervoor dat u een tijdelijke uitkering ontvangt, waarmee u (voor een vooraf afgesproken periode) een deel van de maandelijkse hypotheeklasten kunt betalen als uw inkomen geheel of gedeeltelijk wegvalt door arbeidsongeschiktheid of werkloosheid. Zie ook `woonlastenverzekering`.

Hypotheekgever

De hypotheekgever is de geldnemer. Bij het vestigen van de hypotheek bent u de hypotheekgever.

Hypotheeknemer

De hypotheeknemer is de geldgever. Bij het vestigen van de hypotheek is bijvoorbeeld de bank de hypotheeknemer.

Jaarlijks Kostenpercentage (JKP)

Met het jaarlijks kostenpercentage (JKP) kunt u aanbiedingen beter vergelijken. Geldverstrekkers zijn verplicht dit te vermelden. Het JKP houdt er rekening mee dat de rente niet per jaar wordt betaald, maar per maand en meestal achteraf. Het JKP is daarom iets hoger dan de nominale rente.

Juridische looptijd

De juridische looptijd is de periode waarvoor de overeenkomst geldt. Deze hoeft niet gelijk te zijn aan de economische looptijd.

Leningdeel

Een hypothecaire lening kan uit één of meerdere leningdelen bestaan. Onder elk leningdeel vindt u informatie terug over de aflossingsvorm, de rente, de rentevastperiode, de hoogte van het leningdeel, de looptijd en het rentebedrag.

Marktwaarde

De marktwaarde is de waarde van de woning bij vrije verkoop in het economisch verkeer.

Nominale rente

De nominale rente is de rente die de geldverstrekker op jaarbasis met u afspreekt. U berekent dit door het leenbedrag te vermenigvuldigen met het rentepercentage. Vervolgens deelt u het door 12 maanden.

Offertebepalingen

De offerte is alleen geldig als u voldoet aan de in de offerte genoemde bepalingen.

Offertenummer

Het offertenummer is het nummer van de aan u aangeboden overeenkomst.

Offertrente

De offertrente is de rente die in de offerte staat. Deze rente geldt voor u. Eventuele wijzigingen van de rente tussen het moment dat u de offerte tekent en het moment dat u de hypotheekakte bij de notaris tekent, worden niet meer meegenomen.

Overbruggingskrediet

Dit is een tijdelijke lening die u kunt krijgen als u al een nieuwe woning gekocht heeft maar uw oude woning nog niet verkocht is. U neemt een voorschot op de verwachte overwaarde van de te verkopen woning.

Passeren van de hypotheek

Bij het passeren van de hypotheek wordt bij de notaris de hypotheek gevestigd op de betreffende woning. Dit is het startmoment dat u rente gaat betalen over uw nieuwe lening.

Perspectiefverklaring

De perspectiefverklaring is een alternatief voor de werkgeversverklaring en moet het eenvoudiger maken voor mensen met een flexibel arbeidscontract om een hypothecaire lening te krijgen. Denk aan flexwerkers, zzp'ers en uitzendkrachten.

Renteaanbod

Een aanbiedingsbrief met de gekozen rente. Na ondertekenen van deze verklaring staat de rente vast. Dit is nog geen bindend aanbod wat de lening zelf betreft. De verklaring wordt ook wel garantieverklaring, voorlopige offerte of voorbeeldofferte genoemd.

Rentetype

Het rentetype geeft aan wat voor soort rente het is. Denk aan variabele rente waar in de beginne geen looptijd aangekoppeld is. Of een vaste rente die wel voor een bepaalde periode ongewijzigd zal blijven. Daarnaast wordt deze term ook gebruikt wanneer er sprake is van een speciale constructie zoals een plafondreente.

Rentevaste periode

Hier staat vermeld hoe lang u recht heeft op de rente vermeld in de offerte. Gedurende deze periode kan de rente niet wijzigen.

Toetsrente

Een standaardrentepercentage waarmee gerekend is als de rentevaste periode korter dan 10 jaren is.

Transport van de woning

Het wisselen van eigenaar van de woning bij de notaris middels het ondertekenen van de transportakte.

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde inschrijving is dat de notaris uw hypotheek voor een hoger bedrag inschrijft bij het Kadaster dan nodig is voor de koop van het huis. U reserveert daarmee alvast kredietruimte voor de toekomst. Mocht u later een nieuwe lening willen voor een verbouwing en de geldverstrekker gaat akkoord, dan bespaart u op de notariskosten.

Verpanden/verpanding

Bij verpanding wordt in de hypotheekakte vastgelegd dat bijvoorbeeld de opbrengst of het saldo op een levensverzekering of bankspaarrekening onlosmakelijk verbonden is aan de hypotheek als aflossingsverplichting.

Vervroegde aflossing

Per jaar mag u een percentage van de oorspronkelijke leensom aflossen zonder extra kosten. Lost u meer af dan afgesproken, dan kunt u te maken krijgen met een boete/vergoeding. In de voorwaarden van uw geldverstrekker vindt u hier meer informatie over.

Voorbehoud

U krijgt de hypothecaire lening alleen als de documenten die u moet aanleveren en de voorwaarden waar u aan moet voldoen, overeenstemmen met de uitgangspunten waarop het renteaanbod en de offerte is gebaseerd.

Werkgeversverklaring

De werkgeversverklaring is een door uw werkgever in te vullen verklaring waarin uw inkomenssituatie wordt bevestigd en toegelicht.

Woonlastenverzekering

Een hypotheekbeschermer zorgt ervoor dat u een tijdelijke uitkering ontvangt, waarmee u (voor een vooraf afgesproken periode) een deel van de maandelijkse hypotheeklasten kunt betalen als uw inkomen geheel of gedeeltelijk wegvalt door arbeidsongeschiktheid of werkloosheid.

Zie ook `hypotheekbeschermer`.

Zekerheid

De geldverstrekker verlangt een zekerheid voor de hypothecaire lening omdat het meestal om een hoog bedrag gaat en de lening een lange looptijd heeft. Gedurende de looptijd kan er van alles gebeuren waardoor u niet meer aan uw verplichtingen kan voldoen. Daarom wordt als zekerheid het (eerste) recht van hypotheek gevestigd op uw woning (de inschrijving) en rechten uit verzekeringen of rekeningen verpand.

Borgstelling in het kader van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een zekerheidsstelling door derden.